



Politique sectorielle – Immobilier résidentiel

Entreprise à mission, Crédit Mutuel Alliance Fédérale veut œuvrer pour une société plus juste et plus durable. A ce titre, le groupe souhaite encadrer strictement les opérations concernant des secteurs sensibles impliquant des risques sociaux et environnementaux. Soucieux de prendre en compte de manière responsable ces enjeux, il a entrepris de définir des politiques sectorielles qui visent à délimiter un champ d'intervention, à fixer des critères et des principes pour l'exercice de ses activités et à contribuer ainsi à la transformation écologique et au progrès social.

Les mesures découlant de ces politiques s'appliquent à l'ensemble du groupe sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires propres à chaque entité. Elles pourront faire l'objet de révision chaque fois que le groupe le jugera nécessaire.

Crédit Mutuel Alliance Fédérale mène la révolution écologique et sociétale pour accompagner la transformation écologique de ses clients et contribuer à la décarbonation de l'économie. L'atteinte de ces objectifs implique une mobilisation sans précédent du secteur de l'immobilier. Dans le cadre de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), le secteur du bâtiment doit réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 95 % à horizon 2050 par rapport à 2015. Cet objectif de décarbonation incombe notamment aux nouvelles constructions immobilières en imposant une limitation des impacts des bâtiments en phase de construction comme en phase d'exploitation.

Pourtant, la majorité de la ville de demain est déjà construite. 37 % de la consommation finale d'énergie en France est due aux logements déjà existants¹, notamment imputable aux 17 % de passoires thermiques composant le parc immobilier résidentiel français². La rénovation thermique et énergétique³ des bâtiments est donc le premier enjeu environnemental et social pour la transition du secteur immobilier.

Entreprise à mission et acteur majeur du financement de l'immobilier, Crédit Mutuel Alliance Fédérale fait le choix d'une politique responsable en lien avec ses valeurs mutualistes. Son ambition est de soutenir la rénovation énergétique et thermique et les objectifs de décarbonation du secteur immobilier. Cent mille clients doivent ainsi être accompagnés dans leurs projets de rénovation énergétique d'ici à 2027⁴. La présente politique répond ainsi à de multiples objectifs : contribuer à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre pour un monde aligné avec les objectifs de l'Accord de Paris, œuvrer pour l'adaptation du parc immobilier aux changements climatiques présents et à venir, lutter contre l'érosion de la biodiversité et la dégradation des écosystèmes et soutenir l'accès à un logement durable. Par cette politique aux ambitions environnementales et sociales, Crédit Mutuel Alliance Fédérale accompagne tous ses clients dans les enjeux de la transformation du secteur immobilier, afin d'œuvrer pour une société plus juste et plus durable.

Ainsi, Crédit Mutuel Alliance Fédérale soutient ses clients par des offres commerciales dédiées, tout en prenant en compte l'analyse des diagnostics de performance énergétique (DPE) afin de valoriser les efforts de rénovation de ses clients.

1. Périmètre : immobilier résidentiel en France métropolitaine

Cette politique s'applique aux financements immobiliers résidentiels situés en France métropolitaine des personnes physiques ou via des

sociétés civiles immobilières détenues par des personnes physiques.

2. Champ d'application : acquisition et travaux

La présente politique sectorielle vise les crédits pour financer l'acquisition de biens immobiliers et les

¹ Selon l'INSEE, juin 2023.

² Au 1er janvier 2022 sur les 30 millions de résidences principales que compte le parc de logements français, selon le ministère de la transition écologique (juillet 2022).

³ La rénovation énergétique doit répondre à des critères de baisse de la consommation d'énergie primaire.

⁴ Crédit Mutuel Alliance Fédérale s'engage à réduire l'empreinte carbone... (aefinfo.fr)

crédits à la rénovation accordés aux clients, actuels et futurs de Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

3. Exigences obligatoires : récolte systématique du certificat de performance énergétique

Toute nouvelle demande de crédit d'acquisition doit inclure un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), exceptés pour les biens non soumis à DPE⁵.

Dans le cadre de constructions neuves, la réglementation thermique et les labels énergétiques sont pris en compte.

4. Critères d'analyse : réglementations et score de performance énergétique

Les enjeux climatiques et réglementaires imposent une analyse du risque qui inclut la prise en compte des diagnostics de performance énergétique.

A la demande de financement, l'analyse des critères énergétiques a un impact sur les critères d'octroi et la tarification des prêts.

5. Mesures de soutien à la transition thermique et énergétique des bâtiments

Valorisation de la performance énergétique et accompagnement à l'acquisition

Les conditions d'octroi seront adaptées pour tenir compte de la performance énergétique des biens financés, et de l'engagement à réaliser des travaux d'amélioration énergétique. Notamment :

- Les prêts pour des biens destinés à la location et disposant d'un DPE noté F ou G sont conditionnés à l'engagement de réaliser des travaux d'amélioration énergétique ;
- Dans le cas où les critères énergétiques sont plus performants (DPE noté A ou B), ou si une enveloppe de travaux de rénovation énergétique est associée au projet d'acquisition, les conditions d'octroi seront adaptées et les conditions tarifaires plus avantageuses.

Par ailleurs, Crédit Mutuel Alliance Fédérale œuvre en faveur de l'accession aux logements pour l'ensemble de ses clients en intégrant à sa gamme de prêts le prêt à taux zéro (PTZ), le prêt locatif social (PLS)⁶, le prêt d'accession sociale (PAS), le prêt social

de location-accession (PSLA)⁶, le bail réel solidaire (BRS) et le prêt conventionné (PC), ainsi que l'offre Flexipropriété⁷.

Valorisation et accompagnement à la réalisation de travaux énergétiques

Crédit Mutuel Alliance Fédérale œuvre pour la rénovation thermique et énergétique des bâtiments. Face aux nombreux enjeux que suscite un tel chantier, Crédit Mutuel Alliance Fédérale accompagne ses clients à le mener à bien, avec une offre riche et complète à chaque étape :

- Des solutions pour financer les travaux et ainsi améliorer la performance énergétique du logement :
 - Mon Eco-PTZ Prime Rénov' est un éco-prêt à taux zéro, qui permet de financer le reste à charge de travaux pour lesquels une prime MaPrimeRénov' a été accordée par l'ANAH.
 - L'Eco-PTZ « classique » est un prêt immobilier réglementé destiné au financement de certaines dépenses d'amélioration énergétique des logements.
 - Le « Prêt Avance Rénovation » est un prêt hypothécaire qui s'adresse tout particulièrement aux ménages modestes et/ou âgés qui ne peuvent financer la rénovation énergétique de leur logement.
 - Le prêt « Crédinergie⁶/ Développement Durable⁸ » dédié aux travaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou installer des équipements d'énergie renouvelable. Il bénéficie de conditions avantageuses et peut compléter un Eco-PTZ.

Afin de répondre aux besoins croissants de ses clients vis-à-vis des enjeux de rénovation énergétique, Crédit Mutuel Alliance Fédérale développe progressivement des offres complémentaires à celles existantes.

- Un conseiller dédié et non commissionné pour informer les clients et les aider dans leurs démarches ;
- Des offres de partenariat négociées auprès de prestataires de confiance via la plateforme Kiosque à Services⁹ : évaluation de la consommation énergétique du bien, réalisation des travaux de rénovation ou d'un diagnostic immobilier...

⁵ Les biens non soumis à DPE sont définis à l'article R126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

⁶ Offre proposée par le réseau Crédit Mutuel

⁷ Offre proposée par la fédération de Crédit Mutuel Nord Europe.

⁸ Offre proposée par le réseau CIC

⁹ <https://creditmutuel.lekiosqueaservices.fr/>

6. Moyens

La politique sectorielle sera progressivement déclinée dans l'ensemble des pays où Crédit Mutuel Alliance Fédérale est présent, avec des dispositifs d'analyse à l'octroi et de tarifications spécifiques aux réglementations de ces pays.

Il est précisé que, sauf indications contraires, les données et informations reprises dans la présente politique sont antérieures à la date de diffusion de celle-ci. En outre, pour s'assurer du respect des critères et des principes posés en vertu de sa politique immobilier visés ci-dessus, le groupe peut avoir recours et se fier à l'expertise, aux évaluations et/ou aux informations communiquées par différents experts ou prestataires extérieurs sélectionnés avec un soin raisonnable et qu'il se repose également sur les informations communiquées par les entreprises entrant dans le champ d'application de la présente politique.

ANNEXE BIBLIOGRAPHIQUE

- Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) :
<https://www.ecologie.gouv.fr/strategie-nationale-bas-carbone-snbc>
- Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2022, 07/2022 : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2022-0>
- ADEME : <https://www.ademe.fr/les-defis-de-la-transition/batiments/>
- INSEE : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6541392>
- Observatoire de la rénovation énergétique :
<https://www.ecologie.gouv.fr/observatoire-national-renovation-energetique>
- Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043877196>