



Juillet 2026

POLITIQUE SECTORIELLE RSE GROUPE CREDIT AGRICOLE S.A.

IMMOBILIER

PRÉAMBULE

Le Groupe Crédit Agricole est engagé en faveur de la protection du climat et de l'environnement ainsi que du développement social. En 2021, le Groupe Crédit Agricole a publié son *Projet Sociétal*¹, incluant une stratégie climat visant un alignement de ses activités sur les objectifs de l'Accord de Paris². En 2023, Crédit Agricole S.A. a publié sa première Déclaration sur la Biodiversité et le Capital Naturel pour accélérer ses engagements en faveur de la nature.

L'un des axes de la stratégie climat du Groupe Crédit Agricole est d'accélérer la décarbonation de l'immobilier. À ce titre, le Groupe Crédit Agricole s'engage à accompagner les entreprises et les clients vers une démarche plus respectueuse de l'environnement en encourageant l'adoption de pratiques durables et responsables vis-à-vis de la société et de la planète.

Le Groupe Crédit Agricole a développé des politiques³ pour différents secteurs ayant des impacts potentiellement négatifs sur l'environnement et la société. Ces politiques explicitent les critères ESG qu'il entend respecter dans la conduite de ses activités. Elles n'ont pas vocation à décliner, pour les différents secteurs, la mise en œuvre des engagements pris par le Groupe Crédit Agricole en matière de climat, biodiversité et autre, cette déclinaison faisant l'objet d'un pilotage dédié.

Consacrée au secteur de l'immobilier⁴, la présente politique (ci-après la « Politique ») établit les principes généraux applicables aux activités de financement, de gestion d'actifs et d'investissements de l'activité d'assurance du Groupe Crédit Agricole S.A. (ci-après le « Groupe »).

Les entités du Groupe déclinent, pour les activités qui les concernent, leur propre politique sectorielle RSE Immobilier adaptée à la nature de leurs métiers. Ces déclinaisons respectent les enjeux et objectifs de la politique du Groupe ainsi que son périmètre et sa date d'entrée en vigueur.

¹ <https://www.credit-agricole.com/notre-groupe/le-projet-societal-du-groupe-credit-agricole>

² <https://unfccc.int/resource/docs/2015/cop21/fre/109f.pdf>

³ <https://www.credit-agricole.com/responsable-et-engage/notre-strategie-rse-etre-acteur-d-une-societe-durable/nos-politiques-sectorielles>

⁴ Tel que défini au point 3.1 de la Politique

SOMMAIRE

1. OBJECTIFS DE LA POLITIQUE	3
2. ENJEUX DU SECTEUR	3
3. CHAMP D'APPLICATION DE LA POLITIQUE	4
3.1 DÉFINITION DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER.....	4
3.2 ACTIVITÉS CONCERNÉES.....	4
4. CADRE DE RÉFÉRENCE.....	5
5. MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE	5
6. ENTRÉE EN VIGUEUR, COMMUNICATION ET SUIVI	6

1. OBJECTIFS DE LA POLITIQUE

FACE À L'IMPÉRATIF DE DÉCARBONATION DE L'ÉCONOMIE, LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER⁵ PRÉSENTE UN CERTAIN NOMBRE D'ENJEUX SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL ET SOCIÉTAL.

CETTE POLITIQUE VISE À PRÉCISER LES CRITÈRES RSE DU GROUPE DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER ET ENTEND FORMULER LES CONDITIONS D'INTERVENTION DU GROUPE EN FONCTION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIÉTAUX IDENTIFIÉS.

2. ENJEUX DU SECTEUR

Les activités de construction, restructuration, réhabilitation et exploitation d'actifs immobiliers doivent tenir compte de considérations environnementales et sociétales. Elles peuvent être source d'impacts négatifs sur l'environnement (émission de gaz à effet de serre, perturbation des écosystèmes, pollution de l'eau et de l'air) et les droits humains (déplacements physiques et économiques de populations). Elles sont également souvent à l'origine de nuisances pendant les travaux, notamment sonores.

Par ailleurs, les actifs immobiliers s'intègrent par nature dans une problématique locale et non mondiale.

Enfin, la taille des parcs immobiliers de chaque pays est corrélée aux tendances démographiques et au dynamisme économique (public et privé) des zones concernées.

Environnement

Selon l'AIE⁶, l'immobilier est à l'origine d'environ 20%⁷ des émissions mondiales de gaz à effet de serre, dont un tiers provient exclusivement des bâtiments tertiaires. Soutien traditionnel du secteur via le financement de biens ou d'entreprises (immobilier, activités commerciales, promotion immobilière, hôtellerie), les institutions financières endossent un rôle majeur dans sa décarbonation ; elles peuvent notamment inciter leurs clients à la rénovation de biens anciens ou à l'acquisition de bâtiments énergétiquement performants.

En combinant différents leviers d'action en direction du financement des biens et de celui des acteurs du secteur, il s'agit d'inciter, de privilégier et d'accompagner la rénovation ou l'acquisition de logements moins énergivores. Il s'agit également de s'appuyer sur des réglementations locales favorables pour stimuler les investissements ou de proposer des nouvelles offres plaçant la performance énergétique au cœur des efforts commerciaux (rénovation, sobriété). Cela passe par exemple par le développement de solutions tout-en-un et clés en main, de critères énergétiques de sélection pour les nouvelles acquisitions ou constructions, ou encore par la facilitation d'accès à l'énergie décarbonée (solaire, pompes à chaleur).

Sociétal

L'immobilier participe au « mieux vivre » en apportant des réponses aux attentes collectives en matière de logements, d'infrastructures et de services.

- Garantir un toit décent pour tous face à des évolutions démographiques profondes (augmentation du nombre de ménages liée à la composition et à la recomposition des foyers, vieillissement de la population) qui engendrent des défis tels que l'accessibilité locative et la qualité des logements (précarité énergétique...), particulièrement pour les publics vulnérables et les personnes âgées.

⁵ Ibid

⁶ International Energy Agency

⁷ En tenant compte de l'utilisation du bâtiment, hors construction et 38% si on en tient compte.

- Favoriser le lien social et la mixité en réduisant la ségrégation sociale et spatiale en diversifiant l'offre de logements, en promouvant l'accès à la propriété par le biais de dispositifs innovants, en favorisant l'accès aux services publics et en repensant les projets urbains.
- Contribuer au dynamisme des territoires afin d'offrir des milieux de vie attractifs et équilibrés, bénéficiant d'un environnement économique et social favorable.

3. CHAMP D'APPLICATION DE LA POLITIQUE

3.1 DÉFINITION DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER

Pour les besoins de la Politique, le **secteur de l'immobilier** (ci-après le « Secteur ») s'appuie sur les définitions suivantes.

Sont considérés comme **actifs immobiliers** (ci-après les « Actifs immobiliers ») des classes d'actifs se caractérisant par leur emprise foncière et leur caractère bâtiminaire.

Les Actifs immobiliers peuvent être **de nature commerciale**, ayant une capacité à générer des revenus ou loyers et recélant une réelle valeur de marché (offre, demande, liquidité, fongibilité). Ils couvrent alors notamment :

- Les immeubles résidentiels,
- Les immeubles de bureaux,
- Les équipements logistiques (plateformes logistiques, entrepôts, locaux d'activité, etc...),
- Les commerces (centres commerciaux, galeries, hypermarchés/supermarchés, commerces de pied d'immeuble, retail parks, etc...),
- Les hôtels, centres de loisirs et casinos,
- Les cliniques privées / maisons médicalisées,
- Et dans une moindre mesure, les parkings.

Les Actifs immobiliers peuvent alternativement **être affectés majoritairement à une mission de service public et revêtir un caractère d'infrastructures sociales**. Dans ce dernier cas, une personne publique peut en confier le développement et l'exploitation au secteur privé au travers d'un schéma contractuel de partenariat public-privé, dit PPP (contrat de partenariat, concession, Private Finance Initiative...). Les infrastructures sociales incluent notamment :

- Les universités et les écoles,
- Les hôpitaux,
- Les bâtiments administratifs,
- Les centres pénitenciers.

Les **opérations visées** par la Politique comprennent :

- La construction, restructuration, réhabilitation légère ou lourde d'Actifs Immobiliers,
- L'acquisition, la détention et l'exploitation de ces actifs,
- Le développement et l'exploitation de ces actifs sous format de partenariat public-privé.

3.2 ACTIVITÉS CONCERNÉES

Au sein du Groupe, sont concernées par la Politique les activités suivantes (ci-après les « Activités ») :

- Les **activités de financement** (marchés du crédit, de la dette et des capitaux propres, garanties, crédit-bail immobilier, mandats de conseil, etc. ...)
- Les **investissements de l'activité d'assurance** : les investissements réalisés au titre des fonds euros des contrats d'assurance-vie et des fonds propres :
 - dans des Actifs Immobiliers directement (détention d'actifs réels) ou au travers de fonds (OPCI) et de sociétés dédiées à ces actifs (SCI, SCPI),

- dans des titres cotés ou non (actions et/ou obligations) émis par des sociétés relevant du secteur de l'immobilier (« foncières »).

Par ailleurs, les activités de gestion d'actifs⁸ au sein du Groupe sont également concernées. Ces activités respectent les principes énoncés de la politique Groupe présentés en parties 1 et 2 et définissent les modalités d'application et date d'entrée en vigueur, en fonction des spécificités et exigences réglementaires de ces métiers.

4. CADRE DE RÉFÉRENCE

Les Activités du Groupe dans le Secteur seront analysées en tenant compte des enjeux identifiés et en prenant en considération les travaux et standards pertinents issus des réglementations, conventions, lignes directrices et initiatives internationales adoptées par des gouvernements, organisations internationales et associations professionnelles (ci-après le « Cadre »). Ce Cadre est précisé dans les politiques sectorielles RSE des entités du Groupe.

5. MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE

Lorsqu'une transaction est directement liée à la construction, la restructuration, la réhabilitation légère ou lourde, l'acquisition, la détention ou l'exploitation d'Actifs immobiliers, le projet sera évalué sur base de critères d'analyse et d'exclusion. Ces critères, non-exhaustifs, sont établis dans les politiques sectorielles RSE des entités du Groupe.

La Politique s'applique également aux relations des entités du Groupe avec les Professionnels de l'immobilier qui comprennent notamment les sociétés de promotion, les foncières (cotées ou non cotées), les aménageurs, les marchands de biens...⁹. Ainsi, les entités du Groupe examineront les activités des entreprises à la lumière des mesures adoptées concernant les enjeux environnementaux et sociaux pertinents afin de gérer les risques environnementaux et sociaux pour cette entreprise et pour le Groupe.

Les transactions qui présenteraient des éléments d'incertitude forte par rapport au respect de la Politique seront gérées dans le cadre de la comitologie en place au sein de l'entité et du Groupe.

Les clients seront sensibilisés aux enjeux de la présente Politique et interrogés sur leur propre politique (écrite ou *de facto*) et les entités du Groupe assureront un suivi des critères d'examen dans le temps. Dans le cas d'une divergence significative entre les attentes du Groupe et la politique du client, la recommandation d'un comité idoine sera requise.

Au niveau de l'entité, la décision d'entrer en relation avec une contrepartie incluse dans le périmètre de la Politique ne sera prise qu'après une analyse des activités de cette contrepartie au regard des enjeux de la Politique, sur la base de l'information disponible ou fournie par la contrepartie. Cette analyse devra confirmer, au besoin au sein d'un comité idoine, l'adéquation des pratiques avec la politique du Groupe.

Dans le cas des interventions en conseil, les entités du Groupe n'accepteront pas un mandat de conseil si elles ont connaissance de l'existence avérée et définitive d'un critère d'exclusion.

⁸ Gestion pour compte tiers et/ou gestionnaire d'OPC

⁹ La Politique ne s'applique pas aux financements immobiliers résidentiels des personnes physiques ou via des sociétés civiles immobilières détenues par des personnes physiques.

6. ENTRÉE EN VIGUEUR, COMMUNICATION ET SUIVI

La Politique s'applique à compter de la date de sa publication. Seules les activités que le Groupe aurait à mener à compter du jour de publication de la Politique sont concernées. Sont exclus les engagements en cours ou les transactions dont la négociation commerciale serait à un stade avancé.

La Politique est publique. A ce titre, elle est publiée sur le site internet du Groupe Crédit Agricole dans l'optique de transparence dans laquelle le Groupe s'inscrit dans le cadre de sa démarche RSE.

Le Groupe Crédit Agricole entend poursuivre son dialogue avec toutes les parties prenantes souhaitant formuler de façon constructive des avis ou commentaires.

La Politique fera l'objet d'une révision périodique et dès que le contexte ou les circonstances le nécessiteraient, en tenant compte notamment des facteurs réglementaires.

Ce document est une règle interne qui s'applique à l'ensemble du Groupe. Il est publié en français et en anglais, la version française faisant foi.