

POLITIQUE SECTORIELLE RSE - Immobilier

Mise à jour juillet 2026

1. Champ d'application

La présente politique (la « Politique ») s'applique à tous les financements ou investissements et plus généralement à toutes les interventions de Crédit Agricole CIB (« la Banque ») relatives à des actifs immobiliers.

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

Ils 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 (PFI)...). Les infrastructures sociales incluent notamment :

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

Les opérations des clients de la Banque 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.

Seules les activités que la Banque aurait à mener à compter du jour de la publication de la Politique sont concernées. Sont exclus les engagements en cours, comme toutes les activités qui auraient déjà fait l'objet d'une contractualisation ou dont la négociation commerciale serait à un stade avancé.

La présente politique est en cohérence avec la politique immobilier du Groupe Crédit Agricole S.A.. La politique décline de façon formalisée les modalités de mise en œuvre opérationnelle de la politique immobilier du Groupe, en intégrant les spécificités des activités et métiers de Crédit Agricole CIB.

La Politique sera révisée périodiquement.

2. Enjeux et objectifs de la Politique

Les Actifs Immobiliers répondent aux besoins généraux de chaque pays en matière notamment :

- de logement,
- d'activités économiques (activités tertiaires : bureaux, stockage de marchandises : logistique, vente de marchandises : commerces),
- de loisirs (hôtels, centre de loisirs, casinos...),
- d'accès aux soins (hôpitaux, cliniques privées, maisons médicalisées...),
- d'accès à l'éducation (universités...),
- d'accès à des équipements « publics » et « parapublics » (bâtiments administratifs, prisons...).

La taille des parcs immobiliers de chaque pays est bien entendu corrélée aux tendances démographiques et au dynamisme économique (public et privé) des zones concernées.

Les activités de construction, restructuration, réhabilitation, acquisition, détention et exploitation des actifs immobiliers doivent tenir compte de considérations environnementales et sociales. 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.

Cette Politique vient en complément des politiques en lien avec les activités immobilières des Etats et des politiques d'investissement des clients de la Banque, et ne prétend pas les supplanter. Elle vise à préciser les critères RSE de la Banque dans le secteur des Actifs Immobiliers et entend préciser les conditions d'intervention de la Banque en fonction des enjeux sociétaux identifiés. Elle s'ajoute aux Principes Equateur dans leur champ d'application.

3. Cadre de référence

Les financements et investissements liés à des Actifs Immobiliers seront analysés en tenant compte des enjeux identifiés et en prenant notamment en compte les travaux et standards issus des conventions, initiatives ou organisations suivantes :

- Les réglementations nationales ou européennes ;
- Les Principes Equateur¹ qui s'appliquent aux Financements de projet et à des projets de construction, restructuration ou réhabilitation lourde de programmes immobiliers à grande échelle ou situés au sein d'une zone sensible ;
- pour les Pays non-désignés des Principes Equateur, les standards du groupe Banque Mondiale et notamment les Normes de Performance et les Directives Environnementales, Sanitaires et Sécuritaires de l'International Finance Corporation (IFC)² ;
- Convention de Ramsar : la Convention sur les zones humides (Ramsar, Iran, 1971) ;
- Liste des sites inscrits au Patrimoine Mondial de l'UNESCO ;
- Liste des sites qui correspondent aux critères de désignation de l'*Alliance for Zero Extinction* (AZE) ;
- la directive Seveso, au sein de l'Union Européenne³.

¹ Version de juillet 2020 (EP4).

² La conformité à ces Normes et Directives est, en théorie, présumée dans les pays OCDE à Haut Revenu sauf en ce qui concerne la Norme de Performance Standard 7 (Peuples Autochtones). Néanmoins, il est demandé à l'entité d'évaluer les risques inhérents afin de déterminer si une ou plusieurs des Normes de performance de l'IFC pourraient servir de base, en sus des lois du pays hôte, pour le traitement de ces risques.

³ Directive Seveso : directive applicable dans les pays de l'Union Européenne qui consigne les prescriptions relatives à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses présentes dans les installations à hauts risques.

4. Critères d'analyse pris en compte

Par nature et comme précédemment indiqué, les Actifs Immobiliers s'intègrent dans une problématique locale et non mondiale.

Toute analyse en matière de risques environnementaux et sociaux doit donc être faite au regard des réglementations et normes locales.

La Banque analysera chaque financement ou investissement lié à la construction, restructuration, réhabilitation légère ou lourde d'Actifs Immobiliers, l'acquisition, la détention ou l'exploitation de ces Actifs selon les critères suivants :

Dialogue avec les parties prenantes et gestion des risques environnementaux et sociaux :

- Archéologie préventive ;
- Sécurité des ouvrages (études géologiques, risque sismique, qualité des matériaux, expérience du constructeur) ;
- Qualité de l'évaluation des impacts environnementaux et sociaux ;
- Qualité des plans de gestion de ces différents impacts ;
- Qualité des plans de gestion des accidents ;
- Consultation des populations affectées et, le cas échéant, consentement⁴ des peuples autochtones (tels que définis par les Nations Unies) ;
- Etablissement d'un mécanisme de gestion des griefs au niveau du projet ;
- Ethique dans la conduite des affaires (loyauté des pratiques, prévention des risques de fraude et de corruption) ;
- Consultations entre Etats dans le cas d'impacts transfrontaliers.

Engagement environnemental :

- Impacts potentiels sur la biodiversité (et notamment la conversion des sols, la fragmentation des écosystèmes et l'accès accru aux milieux naturels) ;
- Emissions de polluants et notamment de gaz à effet de serre ;
- Conditions de retrait et de traitement des déchets ;
- Gestion de la ressource en eau ;
- Erosion des sols ;
- Nuisances sonores ;
- Nuisances visuelles, impacts sur les paysages ;
- Consommation énergétique des bâtiments.

Engagement social et en termes de droits humains :

- Droit du travail et conditions de travail, et notamment respect des Conventions fondamentales⁵ de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) ;
- Qualité de la prise en charge de l'afflux de travailleurs migrants ;
- Santé et sécurité des communautés ;
- Impact sur les communautés locales (déplacement physique ou économique de populations) ;
- Droits des peuples autochtones sur les terres traditionnelles ;
- Incidence sur le patrimoine culturel.

⁴ Au sens du Free Prior and Informed Consent (FPIC) tel que défini par l'International Finance Corporation (IFC) au sein de la norme de performance 7 relative aux Peuples autochtones.

⁵ Les dix conventions fondamentales de l'OIT concernent l'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire (C29 et C105), l'abolition effective du travail des enfants (C138 et C182), l'élimination de discrimination en matière d'emploi et de profession (C100 et C111), la liberté d'association et la reconnaissance effective du droit de négociation collective (C87 et C98) et la sécurité et la santé au travail (C155 et C187)

Concernant les interventions portant sur des Actifs Immobiliers existants, les différents critères d'analyse ci-dessus seront revus a posteriori (impacts observés sur les écosystèmes, gestion des éventuels déplacements de population, sécurité de l'ouvrage, etc.), ce qui permettra de donner une opinion globalement positive ou négative sur l'Actif Immobilier concerné quant à son impact environnemental et social.

5. Critères d'exclusion

La Banque ne participera pas à des transactions liées à la construction, restructuration, réhabilitation légère ou lourde d'Actifs Immobiliers, l'acquisition, la détention ou l'exploitation de ces Actifs et au développement et l'exploitation de ces Actifs sous format de partenariat public privé si elle a connaissance d'une des caractéristiques suivantes :

- Impact négatif critique sur une zone protégée d'importance internationale ou une zone humide d'importance internationale couverte par la convention de Ramsar ;
- Impact négatif critique sur un site inscrit à la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco⁶ ;
- Localisation dans un site qui correspond aux critères de désignation de *l'Alliance for Zero Extinction* (AZE) ;

ou si, quand un risque substantiel de non-conformité a été identifié, elle n'a pas reçu, selon elle, de réponse satisfaisante concernant :

- Les Normes de Performance (ou des standards équivalents en cas de cofinancement avec une agence de crédit export ou une institution multilatérale) ou les Directives en matière d'environnement, de santé et de sécurité de l'IFC, notamment en termes de :
 - Système de gestion environnemental et social (SGES) ;
 - Protection des droits fondamentaux des travailleurs ;
 - Déplacements de population ;
 - Plans de fermeture et de réhabilitation ;
 - Conservation de la biodiversité ;
 - Impact sur des habitats naturels critiques ;
 - Protection du patrimoine culturel ; La consultation publique ou, le cas échéant, le consentement des peuples autochtones affectés ;
- La consultation entre Etats dans le cas d'impacts transfrontaliers majeurs.

6. Mise en œuvre

Lorsque la 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 étudié selon l'ensemble des critères d'analyse indiqués et la Banque cherchera à déterminer s'il existe un critère d'exclusion.

Lorsqu'une situation d'exclusion aura été identifiée ou que l'analyse générale aura été négative, la Banque ne participera pas à la transaction considérée. Toute éventuelle exception devra être gérée en accord avec la partie 8 ci-après.

Le suivi du respect des plans de gestion des impacts environnementaux et sociaux sera assuré en concertation avec les spécialistes du département Risques Environnementaux et Sociaux de la Banque depuis le début de la transaction et pendant toute la durée du financement dans le cadre de la revue annuelle des transactions.

⁶ Pouvant conduire par exemple à l'inscription du site sur la liste du Patrimoine mondial en péril ou à la désinscription du site de la liste du Patrimoine mondial.

Dans le cas des interventions en conseil, la Banque tendra à promouvoir les principes inclus dans la Politique. La Banque n'acceptera pas une mission de conseil si elle a connaissance de l'existence avérée et définitive d'un critère d'exclusion. La Banque se conformera à la Politique pour participer aux financements qui seraient envisagés, notamment en ce qui concerne le respect des critères d'exclusion.

7. Interventions de la Banque non liées à un Actif Immobilier donné

Certaines transactions ne sont pas directement liées à la construction, la restructuration, la réhabilitation, l'acquisition, et/ou l'exploitation d'Actifs Immobiliers donnés mais entrent néanmoins dans le champ d'application de la Politique. La politique s'applique ainsi notamment aux relations de Crédit Agricole CIB avec les Professionnels de l'immobilier notamment les sociétés de promotions, les foncières (cotées ou non cotées), les aménageurs, les marchands de biens⁷.

La Banque attend de ses clients qu'ils développent de bonnes pratiques et un comportement de nature à limiter leurs impacts environnementaux et sociaux conformément à la partie 4 de la Politique.

Le cadre réglementaire dans lequel le client évolue devrait conduire au respect des principes de la Politique pour les activités localisées dans des Pays désignés (au sens des Principes Equateur).

Dans les autres cas, la politique du client sera évaluée au regard des principes de la Politique de la Banque à l'occasion de la revue annuelle du dispositif. L'analyse portera également sur l'existence chez le client d'un suivi et d'une évaluation des impacts et des mesures d'atténuation ainsi que sur l'existence d'un reporting public sur ces aspects (site internet, rapport annuel, ...).

Dans le cas d'une divergence significative entre les politiques du client et de la Banque, la recommandation du comité CERES⁸ sera requise.

Une décision d'entrée en relation avec une nouvelle contrepartie incluse dans le périmètre de la Politique ne sera prise qu'après une analyse de ces mêmes critères. Cette analyse devra confirmer, au besoin lors d'un comité CERES, des pratiques en ligne avec les principes de la Politique de la Banque.

Ces évaluations seront conduites sur la base des informations publiques ou communiquées à la Banque par le client.

8. Circonstances exceptionnelles

Les transactions qui présenteraient des éléments d'incertitude forte par rapport au respect de la Politique seront soumises au Comité CERES pour recommandation. Si le comité considère que la transaction déroge à la Politique, la transaction fera l'objet d'un arbitrage final de la Direction Générale de Crédit Agricole CIB

⁷ La Politique ne s'applique pas aux financements immobiliers résidentiels des personnes physiques ou via des sociétés civiles immobilières détenues par des personnes physiques.

⁸ Comité d'Evaluation des clients et opérations présentant un Risque Environnemental ou Social.

9. Références et glossaire

- Normes de Performances et Directives Environnementales, Sanitaires et Sécuritaires de l'International Finance Corporation :

[Performance Standards \(ifc.org\)](http://www.ifc.org/PerformanceStandards)

[Environmental, Health, and Safety Guidelines \(ifc.org\)](http://www.ifc.org/EnvironmentalHealthandSafetyGuidelines)

- Zones humides d'importance internationale couvertes par la convention de Ramsar :

[sitelist.pdf \(ramsar.org\)](http://www.ramsar.org/sitelist.pdf)

- Sites inscrits au patrimoine mondial de l'humanité selon le classement de l'UNESCO :

<http://whc.unesco.org/fr/list/>

- Alliance for Zero Extinction :

<https://zeroextinction.org/>

- Directive 2012/18/EU du 4 juillet 2012, dite « directive Seveso » :

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2012:197:0001:0037:EN:PDF>