

FCT FE DURABLE 2023 – Rapport ISR

Fonds d'épargne – Groupe Caisse des Dépôts

Juillet 2023



**Caisse
des Dépôts**
GROUPE



Introduction

Le 17 Février 2023, le Groupe Caisse des Dépôts a émis une opération de titrisation de créances de prêt aux bailleurs sociaux via la création du fonds commun de titrisation « FCT FE DURABLE 2023 ». Les créances cédées au fonds ont été octroyées à des organismes de logement social par la Caisse des Dépôts au travers du Fonds d'épargne.

Cette opération s'est faite selon les principes et modalités définis dans le « Document-Cadre – Titrisation verte, sociale et durable » de la Caisse des Dépôts, publié en mai 2022. Le présent rapport s'inscrit dans cette démarche et se conforme aux engagements de *reporting* pris dans le Document Cadre.

Cette première opération étant auto-souscrite par la Caisse des Dépôts, ce rapport ne concerne que les créances de prêt cédées par le Fonds d'épargne au FCT FE DURABLE 2023.



Sommaire

01. Impacts Sociaux des actifs refinancés	4
1.1. Description des Actifs Sociaux	5
1.2. Données d'impact social	8
02. Impacts environnementaux des actifs refinancés	10
2.1. Description des actifs environnementaux	11
2.2. Données d'impact environnemental	14
03. Annexe	16

01

Impacts Sociaux des actifs refinancés

1.1

Description des Actifs Sociaux

■ Actifs sociaux éligibles, bénéfices sociaux attendus et principe de *Minimum safeguards*

Les Actifs sociaux éligibles sont constitués de prêts aux opérations portées par les bailleurs sociaux, visant à l'acquisition, la construction ou la rénovation des logements sociaux. Le principal critère social réside dans l'avantage qu'ils donnent par rapport au marché locatif libre. Ils permettent en effet aux populations les moins aisées, telles que définies par les plafonds de ressources fixés par les pouvoirs publics, d'accéder à un logement à un coût plus bas que celui du marché grâce à un plafonnement des loyers. L'impact des opérations est déterminé par le nombre de logements visés et leur catégorisation sociale. Les Actifs sociaux éligibles sont listés dans le Tableau 1.

L'encadrement des opérations d'acquisition et de construction de logements sociaux et de leur financement garantit le caractère social des créances apportées à l'opération de titrisation. En effet, les opérations sont soumises en amont à un agrément délivré par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) ou par le délégataire des aides à la pierre. L'agrément fixe pour chaque logement et chaque catégorie de logement social des plafonds de ressources et de loyers (*cf.* Annexe 1), que le bailleur n'est pas libre de modifier par la suite. Ils apportent ainsi une **claire additionnalité sociale par rapport au marché du logement locatif libre**.

Les prêts à la rénovation et à l'amélioration des logements sociaux existants sont éligibles également : , la soumission aux plafonds précités demeure, et ils permettent de mettre des logements modernes et à consommation réduite d'énergie à destination des Français les moins aisés, dans un contexte où la précarité énergétique devient un enjeu social majeur.

Enfin, les prêts au transfert de patrimoine, qui financent la transmission de patrimoine et les rachats de baux dans le secteur du logement locatif social, sont également éligibles, au titre des créances cédées au FCT FE DURABLE 2023. En effet, le secteur du logement social est en pleine recomposition, et ces prêts permettent de maintenir et renforcer ses capacités d'investissement et d'optimiser les gestions de parc, au bénéfice final des locataires.

Au-delà de ces aspects qui constituent le bénéfice principal attendu, les prêts du Fonds d'épargne ont également un impact social au travers de leur impact sur l'emploi.

Par ailleurs, les financements concernés garantissent le respect des *Minimum safeguards* de l'acte délégué relatif au volet climatique de la taxonomie européenne.

En effet :

- Les financements doivent respecter des garde fous sociaux minimaux, en matière de droits des travailleurs notamment. Ce point est considéré comme respecté dans la mesure où ils ne financent que des logements acquis, construits ou rénovés en France, par des entreprises devant respecter le droit du travail tel qu'il s'applique en France.
- Les contreparties et les projets sous-jacents ne doivent pas faire l'objet d'une controverse environnementale, sociale ou de gouvernance.

Enfin, le Fonds d'épargne vise une atteinte progressive des *Do no significant harm* (DNSH) de l'acte délégué relatif au volet climatique de la taxonomie européenne, au fur et à mesure de l'établissement des outils et des systèmes d'information. D'ores et déjà, l'ensemble des Actifs sociaux éligibles est conforme à la réglementation européenne, française et territoriale en vigueur sur les cinq autres objectifs environnementaux couverts au-delà de l'atténuation du changement climatique.

Tableau 1 : Description des Actifs sociaux éligibles

Catégories d'Actifs sociaux éligibles	Critères d'éligibilité	Contribution aux ODD des Nations Unies	Bénéfices sociaux attendus
Logements sociaux	<p>Prêts finançant des nouvelles constructions, des acquisitions et des projets d'amélioration, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)¹² • Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)¹³ • Prêt Locatif Social et Prêt Complémentaire au PLS ¹⁴ <p><u>Populations-cibles</u> : Bailleurs sociaux, soumis à des plafonds de loyers et de ressources des locataires (cf. Annexe 1)</p>	 <p>ODD 10 : Inégalités réduites (10.2)</p>	<p>Développement de l'offre de logements sociaux en France</p>
	<p>Prêts finançant une opération de réhabilitation, y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt à la réhabilitation (PAM)¹⁵ • Prêt Habitat Amélioration Restructuration Extension (PHARE)¹⁶ <p><u>Populations-cibles</u> : Bailleurs sociaux, soumis à des plafonds de loyers et de ressources des locataires (cf. Annexe 1)</p>	 <p>ODD 11 : Villes et communautés durables (11.1 & 11.a)</p>	<p>---</p> <p>Lutte contre le mal-logement et accès au logement</p>
	<p>Prêts finançant la transmission de patrimoine et les rachats de bail dans le secteur du logement locatif social, y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt transfert de patrimoine (PTP)¹⁷ <p><u>Populations-cibles</u> : Bailleurs sociaux, soumis à des plafonds de loyers et de ressources des locataires (cf. Annexe 1)</p>		

1.2

Données d'impact social

Présentation du pool d'actifs objet de l'opération.

- Cette première opération concerne un ensemble de 1890 prêts aux bailleurs sociaux qui représentent un encours de 999 997 582,33 euros à leur date de cession effective du 31 janvier 2023. L'encours moyen des prêts à cette date est de 485 892,20 euros, avec un minimum de 100 172,03 euros et un maximum de 8 717 805,48 euros. La durée résiduelle moyenne de ceux-ci est de 19,09 ans.

Indicateurs sociaux des prêts cédés.

- L'ensemble des prêts cédés au véhicule de titrisation sont relatifs à des opérations ayant permis la construction de 6 924 logements, l'acquisition de 4 574 logements, dont 1 482 ont fait l'objet de rénovations suite à leur acquisition, et la rénovation de 64 297 autres logements. Le tableau ci-dessous présente la répartition du nombre de logements concernés par type d'opération et par type de prêt.

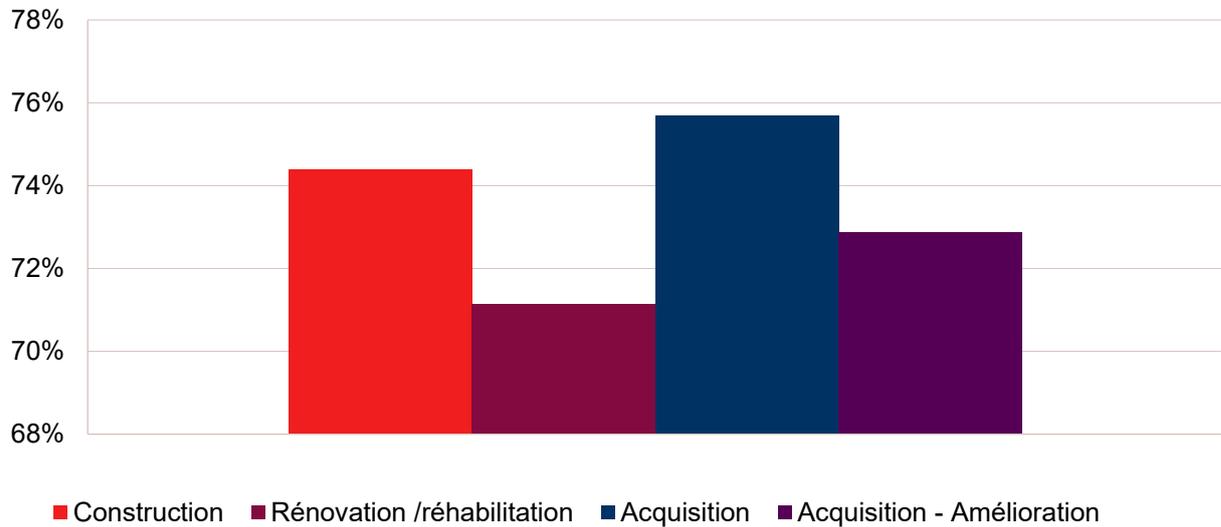
Nombre de logements financés par nature d'opération et type de prêt¹

	Construction	Rénovation - Réhabilitation	Acquisition	Acquisition - Amélioration
PLAI	261	0	0	60
PLUS	6 408	0	1 112	1 060
PAM	0	63 127	0	0
PLS	76	0	71	15
CPLS	53	0	60	133
PTP	45	7	1 850	214
PHARE	82	1 163	0	0

¹ Données extrapolées pour 13% des 1 890 prêts cédés au FCT FE DURABLE 2023 pour lesquels l'information du nombre de logements n'est pas disponible.

- Le Fonds d'Épargne est le principal financeur de ces opérations avec une part moyenne des prêts octroyés par la CDC dans les plans de financement des opérations de 73%. Le reste du financement des projets est assuré principalement par les liquidités des emprunteurs, des subventions et des financements bancaires.

Part moyenne des prêts octroyés par la CDC dans le financement des projets.



- Il ressort des études pilotées par la Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts sur la base des chiffres 2019 que cette année-là les investissements des bailleurs sociaux en construction neuve et en réhabilitation du parc ont permis le maintien ou la création de près de 300 000 emplois dans le bâtiment, à raison de 180 000 dans la construction neuve et 110 000 dans la réhabilitation du parc social. Cela permet d'établir un ratio a priori relativement stable dans le temps de 2,4 emplois maintenus ou créés pour la construction d'un logement social et 0,5 pour sa réhabilitation.²

Sur cette base, il est possible d'établir que les prêts cédés dans le cadre de l'opération FCT FE DURABLE 2023 ont contribué :

- À la création ou au maintien de 16 618 emplois pour la construction de logement, et
- À la création ou au maintien de 32 890 emplois pour la rénovation et la réhabilitation de logements.

² Banque des Territoires/CDC, Eclairages n° 26, L'emploi dans le bâtiment lié au logement social, Paris, Novembre 2021. <https://www.banquedesterritoires.fr/eclairages-n-26>

02

Impacts environnementaux des Actifs Refinancés

2.1

Description des actifs environnementaux

Indicateurs verts des prêts cédés.

- Les actifs verts éligibles sont constitués par les créances cédées relatives au financement d'opérations de construction, d'acquisition ou de rénovation dont les caractéristiques répondent aux critères d'éligibilité définis dans le document-cadre dans le Tableau 2 repris ci-dessous, indépendamment de la nature des prêts considérés.

Les critères d'éligibilité des Actifs verts éligibles ont été définis en conformité avec les critères d'examen technique pertinents relatifs à l'objectif d'atténuation du changement climatique établis dans l'Acte délégué relatif au volet climatique de la taxonomie européenne. Les critères d'éligibilité principaux retenus visent les objectifs d'atténuation du changement climatique, par le biais de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et les économies d'énergie.

Les Actifs verts éligibles sont également évalués au regard des DNSH définis par l'Acte délégué relatif au volet climatique de la taxonomie européenne. A cet égard et dans ce document-cadre, le Fonds d'épargne s'impose de prendre en compte les critères d'examen technique et vise une atteinte progressive des DNSH, au fur et à mesure de l'établissement des outils et des systèmes d'information. D'ores et déjà, l'ensemble des Actifs verts éligibles est conforme à la réglementation européenne, française et territoriale en vigueur sur les cinq autres objectifs environnementaux couverts (*cf.* Annexe 2 du Document Cadre).

Enfin, les contreparties et les projets sous-jacents qui pourraient faire l'objet d'une controverse environnementale, sociale ou de gouvernance sont exclus de la sélection des créances cédées par le Fonds d'épargne.

Tableau 2 : Description des Actifs sociaux également éligibles comme Actifs verts

Catégories d'Actifs verts éligibles	Critères d'éligibilité	Contribution aux objectifs environnementaux et types d'activités de la Taxonomie européenne	Objectifs sociaux et contribution aux ODD des Nations Unies
Bâtiments durables	<p>Prêts finançant les nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Avant le 31/12/2020 : La Demande d'Energie Primaire (DEP) des bâtiments résidentiels est alignée sur le seuil national fixé selon les exigences <i>Nearly Zero-Energy Buildings</i> (« NZEB ») de l'Union Européenne en France, tel que transposé par la RT 2012. A partir du 01/01/2021 : La Demande d'Energie Primaire (DEP) des bâtiments résidentiels est au moins 10% inférieure au seuil national fixé selon les exigences NZEB de l'Union Européenne en France, tel que transposé par la RT 2012 jusqu'au 31/12/2021 et par la RE 2020 à partir du 01/01/2022. <p>Prêts à l'acquisition :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le bâtiment résidentiel a un diagnostic de performance énergétique à minima de classe A ou fait partie des 15% des bâtiments résidentiels les plus performants en termes de Consommation d'Energie Primaire à l'échelle nationale. A partir du 01/01/2021 : La Demande d'Energie Primaire (DEP) des bâtiments résidentiels est au moins 10% inférieure au seuil national fixé selon les exigences NZEB de l'Union Européenne en France, tel que transposé par la RT 2012 jusqu'au 31/12/2021 et par la RE 2020 à partir du 01/01/2022. 	<p>Contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Activité 7.1. Construction de nouveaux bâtiments Activité 7.7. Acquisition et détention de bâtiments existants 	<p>Renforcement de l'urbanisation durable pour tous et création d'emplois verts</p> <p>---</p> <p>Lutte contre la précarité énergétique</p> <p>---</p> <p>Renforcement de la résilience et des capacités d'adaptation face aux aléas climatiques et aux catastrophes naturelles</p> <hr/>  <p>ODD 11 : Villes et communautés durables (11.3)</p>

	<p>Prêts finançant la rénovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La rénovation permet de diminuer la Demande d'Énergie Primaire (DEP) du bâtiment résidentiel de plus de 30%. • La rénovation permet au bâtiment résidentiel d'atteindre une Demande d'Énergie Primaire (DEP) inférieure au seuil national fixé selon les exigences du standard de rénovation global, tel que transposé dans la RT Global. 	<ul style="list-style-type: none"> • Activité 7.2. Rénovation de bâtiments existants 	 <p>ODD 7 : <i>Energie propre et d'un coût abordable (7.1 & 7.3)</i></p>  <p>ODD 13 : <i>Lutte contre les changements climatiques (13.1)</i></p>
--	--	---	--

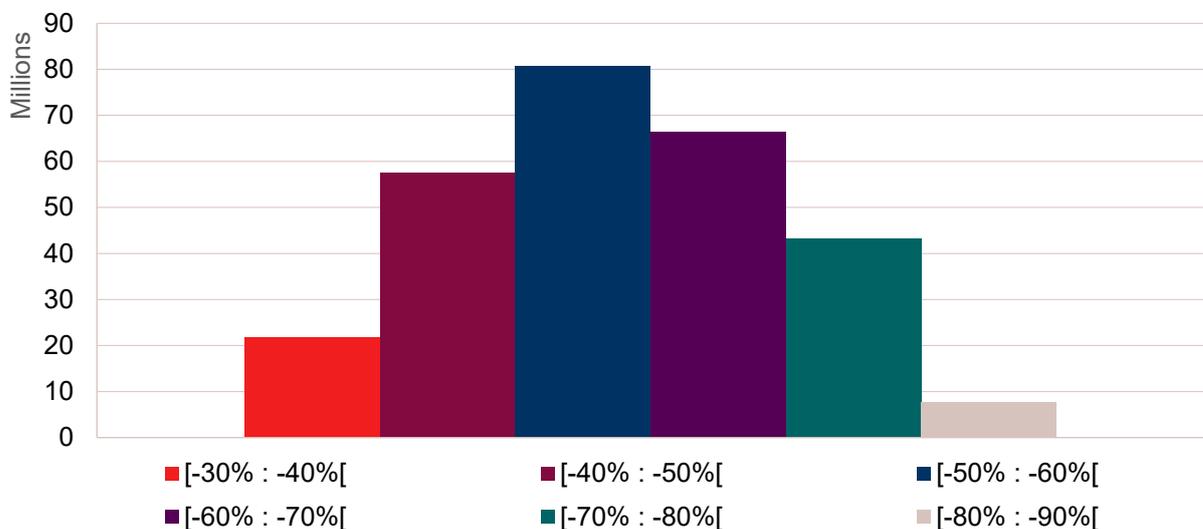
2.2

Données d'impact environnemental

- Dans une démarche conservatrice et conformément aux exigences de la taxonomie européenne en matière de réhabilitation / rénovation, seuls les prêts finançant des projets de réaménagement ou de réhabilitation pour lesquels les travaux réalisés ont permis une réduction de consommation d'énergie primaire supérieure ou égale à 30% sont considérés comme vert dans le contexte de cette opération inaugurale.

Ainsi, 506 prêts, représentant un encours à leur date de cession au FCT FE DURABLE 2023 de 277 372 612,26 euros, respectent ce critère. Cela représente 26,8% des prêts en nombre et 27,7% en encours.³

Ventilation des encours de prêts vert par niveau de réduction de la consommation d'énergie primaire. (Nombre de prêts)



³ A noter que si seulement 506 sur 849 prêts finançant des opérations de réaménagement respectent le critère, il n'est pas à exclure que ce soit le cas d'autres opérations financées pour lesquelles les données de consommation pré et post travaux ne sont pas disponibles, soit 336 de ces prêts.

- Bien que non considérés dans notre qualification des prêts cédés au véhicule de titrisation comme verts, un certain nombre de prêts financent des bâtiments détenteurs de Label de qualité environnementale, lesquels sont présentés ci-dessous. Ainsi, la part d'actifs verts dans l'émission est elle vraisemblablement supérieure à ce que nous retenons ici.

Label	Nombre de prêt	Encours
BBC Effinergie	19	9 266 877,21
BBC Effinergie +	3	1 758 720,96
BBC Effinergie 2017	4	4 018 500,25
BBC rénovation	66	50 696 963,46
Certification seule (NF Habitat, HQE...)	1	347 522,95
Effinergie +	1	347 953,68
Effinergie rénovation	4	6 966 768,63
Effinergie+	1	237 731,10

03

Annexe

Annexe 1 - Plafonds de ressources et de loyers applicables aux bailleurs sociaux

Les prêts aux bailleurs sociaux constituent une part importante du portefeuille de prêts du Fonds d'épargne. Ils permettent à des locataires d'accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré, désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire :

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de plus grande précarité,
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM,
- Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social et sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Les prêts aux bailleurs sociaux ont des taux dégressifs en fonction du niveau d'effort qu'il leur est demandé sur les aspects suivants :

- **Les conditions de ressources des locataires** : pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social (PLAI, PLUS, PLS). Les plafonds de ressources⁴ applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage (*i.e.* ensemble des personnes occupant le logement) et de la localisation du bien.
- **Les niveaux des loyers**, qui sont soumis à des plafonds.

⁴ <https://www.anil.org/aj-plafonds-ressources-2021-logement-social/>

**Ensemble,
faisons grandir
la France**



Caisse des Dépôts
 |  |  |  [caissedesdepots.fr](https://www.caissedesdepots.fr)