

## SECONDE OPINION<sup>1</sup>

### SUR LE CARACTÈRE RESPONSABLE DES « OBLIGATIONS DURABLES » D'ACTION LOGEMENT SERVICES

Septembre 2019

#### PÉRIMÈTRE

Vigeo Eiris a été mandaté pour délivrer une opinion indépendante (ci-après dénommée « Seconde Opinion » ou « SPO ») concernant le degré de prise en compte des facteurs de durabilité dans la conception et la gestion du Document Cadre des « obligations durables<sup>2</sup> » (« les Obligations ») envisagées par Action Logement Services (« l'Emetteur » ou « ALS »).

Notre opinion est établie conformément à la méthodologie exclusive de Vigeo Eiris pour l'évaluation des performances et des risques de responsabilité sociale (facteurs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance, ou « ESG »), et en conformité avec les lignes directrices d'application volontaire des principes applicables aux obligations vertes (Green Bond Principles ou « GBP ») et aux obligations sociales (Social Bond Principles ou « SBP ») de l'International Capital Market Association (ICMA) dans leur version de juin 2018.

Notre revue a porté sur les composantes suivantes :

- 1) **Emetteur** : revue de la gestion des éventuelles controverses ESG liées à Action Logement Services et revue de son implication dans des activités controversées<sup>3</sup>.
- 2) **Emission** : évaluation du Document Cadre régissant les émissions, y compris de la cohérence entre celui-ci et les engagements environnementaux et sociaux de l'Emetteur, sa contribution potentielle au développement durable et son alignement aux quatre grands principes des SBP et GBP 2018.

Nos sources d'information combinent des données provenant (i) d'informations publiques recueillies auprès de sources publiques, de la presse et de parties prenantes, (ii) d'informations extraites de la base de données de notation ESG exclusive de Vigeo Eiris, et (iii) d'informations fournies par l'Emetteur via des documents et des entretiens avec des responsables et des parties prenantes impliquées dans l'émission des obligations durables.

Nous avons mené notre *due diligence* du 21 Août 2019 au 27 Septembre 2019. Nous estimons avoir eu accès à tous les documents et personnes que nous avons sollicités. Nous estimons que les informations mises à notre disposition nous permettent d'établir notre opinion avec un niveau raisonnable d'assurance sur leur exhaustivité, précision et fiabilité.

#### OPINION DE VIGEO EIRIS

**Vigeo Eiris considère que les Obligations envisagées par Action Logement Services sont alignées avec les quatre grands principes des GBP et SBP 2018.**

**Nous exprimons une assurance raisonnable<sup>4</sup> (notre plus haut niveau d'assurance) sur les engagements de l'Emetteur et sur la contribution des Obligations envisagées au développement durable.**

**1) Emetteur (voir Partie I) :**

- ▶ A ce jour, aucune controverse ESG liée aux parties prenantes impliquant ALS n'a été identifiée.
- ▶ ALS n'est manifestement impliqué dans aucune des 15 activités controversées analysées par notre méthodologie.

**2) Emission (voir Partie II) :**

ALS a décrit les principales caractéristiques des Obligations dans un Document Cadre couvrant les quatre grands principes des GBP et SBP 2018 (la dernière version mise à jour du Document Cadre a été fournie à Vigeo Eiris le 25 septembre 2019). L'Emetteur s'est engagé à rendre la Seconde Opinion publiquement accessible sur son site web<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Cette opinion doit être entendue comme une "Seconde Opinion" au sens des lignes directrices de l'International Capital Market Association, ([www.icmagroup.org](http://www.icmagroup.org)).

<sup>2</sup> Les « obligations durables » doivent être considérées comme les obligations potentiellement émises, à la discrétion de l'Emetteur. La dénomination « obligations durables » a été décidée par l'Emetteur : elle n'implique aucun avis de Vigeo Eiris.

<sup>3</sup> Les 15 activités controversées analysées par Vigeo Eiris : Alcool, Bien-être animal, Produits chimiques dangereux, Armes à usage civil, Energies fossiles, Charbon, Sables et schistes bitumineux, Jeux d'argent, OGM, Prêts à taux d'intérêt élevé, Armement, Nucléaire, Pornographie, Médecine de la reproduction, Tabac.

<sup>4</sup> Echelles d'opinion Vigeo Eiris (définitions détaillées disponibles dans la partie « méthodologie » de ce document) :

Niveau d'évaluation : Avancé, Probat, Amorcé/Limité, Non tangible.

Niveau d'assurance : Raisonnable, Modérée, Faible.

<sup>5</sup> <https://www.actionlogement.fr/>

Nous considérons que les Obligations envisagées sont cohérentes avec les priorités stratégiques et les engagements de l'Emetteur en matière de développement durable ainsi qu'avec ses enjeux sectoriels.

#### Utilisation des fonds

- ▶ Le produit net des Obligations sera utilisé exclusivement pour financer et refinancer, en partie ou en totalité, des Projets (« Projets Eligibles ») relevant de cinq Catégories de Projets (« Catégories Eligibles »), à savoir : Accès à des services de base, Accès à un logement à un coût abordable, Efficacité énergétique, Bâtiments écologiques et Prévention et maîtrise de la pollution. Les Catégories Eligibles sont formalisées dans le Document Cadre et sont considérées clairement définies.
- ▶ Les Projets Eligibles sont de nature à contribuer à cinq principaux objectifs sociaux, à savoir : lutter contre le mal logement, lutter contre la précarité et faciliter l'accès au logement, à l'emploi et aux services de base; et trois principaux objectifs environnementaux, à savoir : atténuation du changement climatique, lutte contre la précarité énergétique et lutte contre l'artificialisation des sols. Ces objectifs sont formalisés dans le Document Cadre et sont considérés comme clairement définis et pertinents.
- ▶ Les populations cibles qui bénéficieront des Projets Eligibles Sociaux sont clairement définies pour chacune des sous-catégories éligibles et sont considérées pertinentes.
- ▶ Les bénéfices environnementaux et sociaux des Projets Eligibles sont clairement définis. Un axe d'amélioration consiste à quantifier ex-ante des bénéfices environnementaux et sociaux pour chacune des sous-catégories éligibles.
- ▶ L'Emetteur a communiqué de manière transparente que la part de refinancement s'élèvera au maximum à 30% du montant de l'émission et s'engage, en cas de refinancement des dépenses, à respecter une période de rétroactivité de 12 mois maximum, en ligne avec les bonnes pratiques du marché.

#### Processus de sélection et d'évaluation des projets

- ▶ Le processus de décision et d'évaluation des Projets Eligibles est clairement défini dans le Document Cadre, cependant sa gouvernance est partiellement définie. Nous considérons que le processus est raisonnablement structuré, pertinent et transparent.
- ▶ Le processus repose sur des critères d'éligibilité (sélection) explicites et pertinents.
- ▶ L'identification et la gestion des risques environnementaux et sociaux matériels associés aux Projets Eligibles sont amorcées.

#### Gestion des fonds

- ▶ Les règles de gestion des fonds sont clairement définies. Nous considérons que ces règles permettent une allocation des fonds documentée et transparente.

#### Reporting

- ▶ Les engagements et processus de reporting sont considérés probants, couvrant l'allocation des fonds et les bénéfices environnementaux et sociaux attendus des Projets Eligibles. Des indicateurs d'impacts sont clairement définis pour deux des trois catégories environnementales et partiellement définis pour une des trois catégories. Des indicateurs de résultats sont définis pour les deux catégories sociales.

ALS s'est engagé à ce que ses Obligations fassent l'objet de revues externes :

- Avis d'experts « de seconde opinion » : la présente SPO délivrée par Vigeo Eiris, couvrant toutes les caractéristiques des Obligations, sur la base de l'évaluation pré-émission et des engagements, qui sera publiquement accessible sur le site web d'Action Logement Services.
- Vérification externe : l'Émetteur s'engage à mandater un auditeur indépendant qui vérifiera annuellement la bonne allocation des fonds ainsi que la conformité des Projets Eligibles avec les critères d'éligibilité.

*La présente Seconde Opinion est valide pour les Obligations Durables envisagées par ALS au regard des GBP et SBP 2018.*

### Equipe du Projet

**Carlos Araujo**  
Sustainability Consultant  
Project Manager

**Muriel Caton**  
Director Sustainable Finance Strategy  
Supervisor

**Mohana Mc Gartland**  
Sustainability Consultant

**Tom Collet**  
Sustainability Consultant

### Pour plus d'information, contactez:

**Paul Courtoisier**  
Head of sustainability bonds & loans  
(+33) 6 85 35 43 51  
[paul.courtoisier@vigeo-eiris.com](mailto:paul.courtoisier@vigeo-eiris.com)

### Disclaimer

**Transparence sur la relation entre Vigeo Eiris et l'Émetteur** : Vigeo Eiris n'a effectué aucune mission d'audit (Seconde Opinion) et n'a jamais exercé d'activité de conseil pour Action Logement Services jusqu'à présent. Aucune relation (financière ou commerciale) n'existe entre Vigeo Eiris et l'Émetteur.

La présente opinion vise à rendre compte de l'évaluation du caractère responsable des Obligations Durables envisagées par l'Émetteur. Il est établi sur la base des informations portées à la connaissance de Vigeo Eiris par l'Émetteur. L'exactitude, l'exhaustivité et la fiabilité des informations collectées sont la responsabilité de l'Émetteur. L'Émetteur est seul responsable de l'effectivité de ses engagements tels qu'ils ressortent de ses politiques, de leur déploiement et de leur suivi. La délivrance de cette opinion ne signifie pas que Vigeo Eiris certifie la tangibilité, l'excellence ou l'irréversibilité des impacts des entreprises et projets financés par ces Obligations. L'opinion fournie par Vigeo Eiris ne concerne ni la performance financière des Obligations ni ne constitue une assurance sur l'utilisation effective des fonds telle que définie dans la section « Utilisation des fonds ». Vigeo Eiris ne pourra être tenu responsable des conséquences de l'utilisation ou de l'inutilisation par des tierces parties de cette opinion que ce soit pour une prise de décision d'investissement ou tout autre type de transaction commerciale. L'opinion fournie par Vigeo Eiris ne concerne pas la solvabilité de l'Émetteur ni ses obligations ou ses capacités financières et ne saurait en aucun cas être invoquée ou utilisée dans le cadre d'un contentieux ou d'un mécanisme de règlement d'un différend commercial.

**Restriction sur la distribution et l'utilisation de cette opinion** : l'opinion est fournie par Vigeo Eiris à l'Émetteur et ne peut être utilisée que par l'Émetteur.

## RESULTATS DETAILLES

### Partie I. EMETTEUR

Action Logement Services (ALS) est une société par actions simplifiée, constituée en 2016 par décret, membre du groupe Action Logement et dont l'associé unique est Action Logement Groupe (ALG). ALS a pour objet de financer des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, afin de favoriser l'emploi et de contribuer à la dynamique économique sur l'ensemble du territoire français via des prêts, des garanties, des aides financières et des services aux personnes physiques, aux entreprises et aux bailleurs sociaux. ALS est l'organe en charge de la mise en œuvre de la Convention Quinquennale (2018-2022) signée avec l'Etat français, par laquelle 15 milliards d'euros seront apportés au financement de la dynamique du logement. La Convention Quinquennale a été amendée avec la signature du Plan d'Investissement Volontaire (9 milliards d'euros) d'Action Logement, conduisant à un engagement total de 23,4 milliards d'euros sur la période 2018-2022.

### Gestion des controverses ESG liées aux parties prenantes

A ce jour, aucune controverse ESG liée aux parties prenantes impliquant ALS n'a été identifiée.

### Implication dans des activités controversées

ALS n'est manifestement impliqué dans aucune des 15 activités controversées analysées par notre méthodologie : Alcool, Bien-être animal, Produits chimiques dangereux, Armes à feu à usage civil, Energies fossiles, Charbon, Sables et schistes bitumineux, Jeux d'argent, OGM, Prêts à taux d'intérêt élevé, Armement, Nucléaire, Pornographie, Médecine de la reproduction, Tabac.

La recherche sur les activités controversées permet d'examiner les entreprises afin d'identifier les activités commerciales qui sont soumises à des croyances philosophiques ou morales. Ces informations ne suggèrent aucune approbation ou désapprobation de la part de Vigeo Eiris quant à leur contenu.

## Partie II. EMISSION

### Cohérence des Obligations

**Contexte** : Selon les Nations Unies, le secteur immobilier représente 40% de la consommation mondiale d'énergie et 33% des émissions de gaz à effet de serre. Par conséquent, ce secteur peut jouer un rôle de leader dans la façon dont les émissions de CO2 sont valorisées et incorporées dans le développement, la conception et la gestion des biens immobiliers. Les acteurs immobiliers devraient s'appuyer sur des certifications internationales qui encadrent la performance environnementale des bâtiments (dont LEED, BREEAM). Étant donné que les bâtiments existants seront utilisés durant les prochaines décennies, l'amélioration de l'efficacité énergétique est une priorité dans la lutte contre le changement climatique.

Le secteur immobilier devrait également jouer un rôle crucial dans la promotion du développement socio-économique, notamment par le biais du développement de logements abordables et de services financiers adaptés aux populations vulnérables, dans le but de faciliter l'accès social à la propriété, l'accès au logement abordable et de re-développer les zones urbaines marginalisées.

**Nous considérons que les Obligations envisagées sont cohérentes avec les priorités stratégiques et les engagements de l'Emetteur en matière de développement durable ainsi qu'avec ses enjeux sectoriels.**

ALS estime être le 2<sup>ème</sup> financeur du logement social en France et est par conséquent l'un des acteurs majeurs du secteur :

- L'encours de crédit aux personnes morales s'élevait à 11.947 millions d'euros au 31 décembre 2018
- 635 millions d'euros ont été engagés en 2018 pour le financement des politiques publiques
- 96 901 ménages ont accédé à un logement via ALS en 2018.

Le groupe Action Logement a créé un Plan d'Investissement Volontaire de 9 milliards d'euros à buts sociaux et environnementaux, qui comprennent entre autres :

- les enjeux de la rénovation énergétique des logements;
- les problèmes de mobilité que rencontrent de nombreux salariés dans leurs déplacements contraints entre leur logement et leur lieu d'emploi;
- la transformation de bâtiments de bureaux vides et de zones d'activité en déshérence en logements;
- la nécessité de résorber l'habitat dégradé voire indigne.

Par ailleurs, Action Logement soutient les salariés en leur offrant des services et des aides financières (principalement sous forme de prêts et de garanties) qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi. Le nombre de bénéficiaires des aides et services d'Action Logement Services a atteint 550 000 personnes en 2018 pour 641 millions d'engagements financiers octroyés sur l'année.

En créant un cadre d'émission d'obligations durables pour financer ou refinancer, en partie ou en totalité, des actifs liés à l'efficacité énergétique, aux bâtiments écologiques, à la prévention et maîtrise de la pollution, ainsi qu'à l'accès à un logement abordable et aux services de base, l'Emetteur s'aligne de manière cohérente avec sa stratégie et ses engagements en matière de durabilité et aborde les principaux enjeux du secteur en termes de responsabilité environnementale et sociale.

### Utilisation des fonds

**Le produit net des Obligations sera utilisé exclusivement pour financer et refinancer, en partie ou en totalité, des Projets (« Projets Eligibles ») relevant de cinq Catégories de Projets (« Catégories Eligibles »), à savoir : Accès à des services de base, Accès à un logement à un coût abordable, Efficacité énergétique, Bâtiments écologiques et Prévention et maîtrise de la pollution. Les Catégories Eligibles sont formalisées dans le Document Cadre et sont considérées clairement définies.**

**Les Projets Eligibles sont de nature à contribuer à cinq principaux objectifs sociaux, à savoir : lutter contre le mal logement, lutter contre la précarité et faciliter l'accès au logement, à l'emploi et aux services de base; et trois principaux objectifs environnementaux, à savoir : atténuation du changement climatique, lutte contre la précarité énergétique et lutte contre l'artificialisation des sols. Ces objectifs sont formalisés dans le Document Cadre et sont considérés comme clairement définis et pertinents.**

**Les populations cibles qui bénéficieront des Projets Eligibles Sociaux sont clairement définies pour chacune des sous-catégories éligibles et sont considérées pertinentes.**

**Les bénéfices environnementaux et sociaux des Projets Eligibles sont clairement définis. Un axe d'amélioration consiste à quantifier ex-ante des bénéfices environnementaux et sociaux pour chacune des sous-catégories éligibles<sup>6</sup>.**

**L'Emetteur a communiqué de manière transparente que la part de refinancement s'élèvera au maximum à 30% du montant de l'émission et s'engage, en cas de refinancement des dépenses, à respecter une période de rétroactivité de 12 mois maximum, en ligne avec les bonnes pratiques du marché.**

**L'Emetteur confirme que tous les projets financés se situent en France Métropolitaine et dans les Départements et régions d'outre-mer (DROM).**

---

<sup>6</sup> A noter que des objectifs quantitatifs sont fixés au global pour chaque dispositif dans le cadre de la Convention Quinquennale et du Plan d'Investissement Volontaire (PIV)

Document Cadre d'Action Logement Services				Analyse par Vigeo Eiris
Catégories Eligibles	Sous-Catégories et définitions	Populations cibles	Objectifs et bénéfiques environnementaux/sociaux	
Accès à des services de base	<p><b>Aide à l'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance</b></p> <p>Travaux de rénovation des équipements sanitaires incluant des Travaux Principaux et des Travaux Connexes tels que définis dans l'Annexe 1 du Document Cadre.</p>	Personnes vieillissantes (à partir de 70 ans) ou personnes en situation de dépendance (GIR 1 à 4), dont le revenu net fiscal est inférieur au plafond « ressources modestes » de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).	<p><b>Lutte contre le mal logement</b></p> <p><i>Faciliter le maintien dans le logement de personnes dépendantes</i></p>	<p>La définition de cette catégorie est claire. L'objectif social est clair et pertinent. Les populations cibles sont clairement identifiées. Le bénéfice social attendu est clairement défini.</p>
	<p><b>Rénovation des établissements médico-sociaux (EMS) et soutien financier aux gestionnaires d'EMS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration des capacités d'accueil et de soin</li> <li>Remise aux normes</li> <li>Restructuration lourde</li> </ul>	Résidences collectives publiques ou privées non lucratives pour personnes âgées dépendantes et pour personnes handicapées	<p><b>Accès aux services de base<sup>7</sup></b></p> <p><i>Améliorer l'accès aux soins et la qualité de la prise en charge pour les personnes âgées et handicapées aux ressources modestes</i></p> <p><i>Améliorer l'autonomie (maintien à domicile) et l'état de santé de la population</i></p> <p><i>Réduire les inégalités sociales de santé (par le biais de plateformes de soin)</i></p>	<p>La définition de cette catégorie est claire. L'objectif social est clair et pertinent. Les populations cibles sont clairement identifiées. Les bénéfices sociaux attendus sont clairement définis.</p>
	<p><b>Aide aux salariés en difficultés</b> (via le service CIL-PASS Assistance)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Diagnostic et orientation vers les services sociaux adaptés</li> <li>Aides financières telles que définies dans l'Annexe 1 du Document Cadre (ex : aide au refinancement de prêts immobiliers et aide sur quittance)</li> <li>Solutions de logement d'urgence</li> </ul>	Salariés rencontrant des difficultés liées au logement <sup>8</sup>	<p><b>Lutte contre la précarité</b></p> <p><i>Améliorer l'accès aux services sociaux et services financiers des salariés en difficultés</i></p> <p><i>Prévenir des expulsions des salariés en difficultés</i></p> <p><b>Accès au logement</b></p> <p><i>Améliorer l'accessibilité à des logements d'urgence</i></p>	<p>La définition de cette catégorie est claire. L'objectif social est clair et pertinent. Les populations cibles sont clairement identifiées. Les bénéfices sociaux attendus sont clairement définis.</p>

<sup>7</sup> Tels que définis par les Social Bond Principes 2018 : santé, éducation et formation professionnelle, soins, financement et services financiers

<sup>8</sup> Selon les conditions d'éligibilité définies dans l'Annexe 1 du Document Cadre d'ALS : « Présentation des dispositifs proposés par Action Logement Services ».

Document Cadre d'Action Logement Services				Analyse par Vigeo Eiris
Catégories Eligibles	Sous-Catégories et définitions	Populations cibles	Objectifs et bénéfiques environnementaux/sociaux	
Accès à un logement à un coût abordable	<b>Développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires (individuels ou collectifs)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apports en capital et prêts à taux réduit aux bailleurs sociaux et intermédiaires<sup>9</sup>.</li> <li>• Financement des opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation</li> </ul>	Organismes du logement social et organismes agréés pour la production de logement intermédiaire en TVA réduite (Art. 279-0 bis A du CGI) pour le logement de ménages sous condition de ressources.	<b>Accès au logement</b> <b>Lutte contre la précarité</b> <i>Augmenter l'offre de logements sociaux et intermédiaires</i>	La définition de cette catégorie est claire. Les objectifs sociaux sont clairs et pertinents. Les populations cibles sont clairement identifiées. Le bénéfice social attendu est clairement défini.
	<b>Restructuration de copropriétés dégradées et très dégradées<sup>10</sup></b> (fonds propres et subventions) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Copropriétés dites « très dégradées » (128 copropriétés au niveau national) dont le maintien dans un statut privé n'est pas possible, au vu de leur état de dégradation, et dont il est envisagé le recyclage (démolition-reconstruction ou transformation en logement social).</li> <li>• Copropriétés « dégradées » (700 copropriétés) dont le maintien en copropriété est souhaité et qui nécessite un travail fin de redressement qui passera notamment par l'acquisition de lots de copropriétés.</li> </ul>	Organismes du logement social et organismes agréés pour la production de logement intermédiaire en TVA réduite (Art. 279-0 bis A du CGI) pour le logement de ménages sous condition de ressources.	<b>Lutter contre le mal-logement</b> <i>Augmenter l'offre de logements décents</i>	La définition de cette catégorie est claire. L'objectif social est clair et pertinent. Les populations cibles sont clairement identifiées. Le bénéfice social attendu est clairement défini.
	<b>Accession sociale à la propriété</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opérateur National de Vente HLM – création d'un outil universel pour accélérer la vente HLM auprès des locataires du parc social</li> <li>• Prêts Accession Plus pour les salariés achetant leur logement HLM ou accédant à la propriété par la levée d'une option PSLA</li> </ul>	Vente HLM : locataires du parc social, dont les ressources sont donc majoritairement inférieures à des plafonds fixés par décret  PSLA : personnes physiques sous conditions de ressources <sup>11</sup>	<b>Accès au logement</b> <b>Lutte contre la précarité</b> <i>Améliorer l'accession sociale à la propriété</i>	La définition de cette catégorie est claire. Les objectifs sociaux sont clairs et pertinents. Les populations cibles sont clairement identifiées. Le bénéfice social attendu est clairement défini.

<sup>9</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028625911&categorieLien=id>

<sup>10</sup> Critères pris en compte dans l'identification de copropriétés dégradées : état de dégradation du bâti, niveau d'impayés des charges de copropriétés, niveau de suroccupation des logements et présence de bailleurs de type « marchands de sommeil »

<sup>11</sup> <https://www.anil.org/psla/>



Document Cadre d'Action Logement Services				Analyse par Vigeo Eiris
Catégories Eligibles	Sous-Catégories et définitions	Populations cibles	Objectifs et bénéfices environnementaux/sociaux	
	<b>Financement des politiques publiques liées au logement<sup>12</sup></b> (contribution budgétaire) <ul style="list-style-type: none"> <li>Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)</li> <li>Association Foncière Logement (AFL)</li> <li>Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)</li> <li>Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)</li> <li>Plan National Action Cœur de Ville</li> </ul>	Population des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)  Plan national Action Cœur de Ville <sup>13</sup> : population des 222 villes moyennes identifiées en France pour participer à ce programme de revitalisation	<b>Accès au logement</b> <b>Lutte contre la précarité</b> <i>Améliorer l'accès au logement dans les quartiers prioritaires</i>  <i>Contribuer à la revitalisation des centres villes et à la mixité sociale</i>	La définition de cette catégorie est claire. Les objectifs sociaux sont clairs et pertinents. Les populations cibles sont clairement identifiées. Les bénéfices sociaux sont clairement définis.
	<b>Organismes de Fonciers Solidaires (OFS)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dotation en fonds propres ou prêts participatifs en fonction de la forme statutaire de l'OFS</li> </ul>	Ménages sous conditions de ressources (PLSA <sup>14</sup> ). Le contrôle de ce critère à chaque mutation du bâti garantit la pérennité de la destination sociale des logements <sup>15</sup>  Géographie : principalement les zones de tension entre l'offre et la demande de logements.	<b>Accès au logement</b> <i>Améliorer l'accession sociale à la propriété</i>	La définition de cette catégorie est claire. L'objectif social est clair et pertinent. Les populations cibles sont clairement identifiées. Le bénéfice social attendu est clairement défini.
	<b>Aides à la mobilité Emploi-Logement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aides pour faciliter le rapprochement domicile - travail ou l'accès à l'emploi</li> <li>Aides à la couverture du dépôt de garantie</li> <li>Aides au logement des jeunes</li> </ul>	Tous les salariés des entreprises du secteur privé non agricole quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail.  Jeunes de moins de 30 ans	<b>Accès au logement</b> <i>Améliorer l'accession au logement des salariés et des jeunes</i>  <b>Accès à l'emploi</b> <i>Soutenir l'emploi dans le territoire visé</i>	La définition de cette catégorie est claire. Les objectifs sociaux sont clairs et pertinents. Les populations cibles sont clairement identifiées. Les bénéfices sociaux sont clairement définis.

<sup>12</sup>Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) : rénovation des quartiers prioritaires de la ville  
 Association Foncière Logement (AFL) : accroître la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la ville  
 Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) : financement de logements « très sociaux »  
 Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) : association pour l'information sur le logement et l'habitat  
 Plan National Action Cœur de Ville : rénovation des centres villes moyennes

<sup>13</sup> <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville>

<sup>14</sup> <https://www.anil.org/psla/>

<sup>15</sup> <https://www.hlm.coop/ressources/all/9716>

Document Cadre d'Action Logement Services				Analyse par Vigeo Eiris
Catégories Eligibles	Sous-Catégories et définitions	Populations cibles	Objectifs et bénéfices environnementaux/sociaux	
	<p><b>Lutte contre l'habitat indigne</b><sup>16</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisition et réhabilitation de logements indignes, insalubres, en péril ou anciens dégradés dans les centres villes</li> </ul>	<p>Population précaire (selon des conditions de ressources définies) victime du mal-logement en raison du caractère indigne ou insalubre de son habitation.</p> <p>Géographie : 6 territoires d'accélération contre l'habitat indigne définis par le gouvernement français (la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône).</p>	<p><b>Lutte contre le mal logement</b> <i>Améliorer l'accès à un logement décent</i></p> <p><b>Promouvoir l'inclusion sociale</b> <i>Accroître la mixité sociale</i></p>	<p>La définition de cette catégorie est claire. Les objectifs sociaux sont clairs et pertinents. Les populations cibles sont clairement identifiées. Les bénéfices sociaux sont clairement définis.</p>
<b>Efficacité énergétique</b>	<p><b>Travaux de rénovation énergétique du parc privé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Travaux <sup>17</sup> réalisés par une entreprise agréée RGE<sup>18</sup></li> <li>La rénovation est conforme aux normes de performance énergétique fixées dans le règlement ad hoc transposant la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB)<sup>19</sup></li> </ul>	<p>Salariés propriétaires occupants sous plafond de ressources (« ressources modestes ANAH »)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Propriétaires bailleurs salariés modestes ou logeant des salariés</li> <li>Géographie : zone B2 et C, et villes bénéficiaires du plan Action cœur de ville (ACV).</li> </ul>	<p><b>Lutte contre la précarité énergétique</b> <i>Accroître la performance énergétique du parc privé</i></p> <p><b>Atténuation du changement climatique</b> <i>Evitement des émissions de GES</i></p>	<p>La définition de cette catégorie est claire. Les objectifs environnementaux sont clairs et pertinents. Les bénéfices environnementaux attendus sont clairement définis. Un axe d'amélioration consiste à fixer un objectif de réduction des émissions de CO2 en s'alignant sur des standards internationaux tels que le CBI (ex : atteindre un objectif de réduction des émissions de CO2 déterminé par la durée de l'obligation. Pour une obligation à 5 ans, l'objectif de réduction des émissions de CO2 est de 30%. Pour une obligation à 30 ans, la cible est de 50 %).</p>

<sup>16</sup> Habitat indigne : « Constituent un habitat indigne les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé » (extrait de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990).

<sup>17</sup> Travaux éligibles : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020459597>

<sup>18</sup> <https://www.ademe.fr/entreprises-monde-agricole/labels-certifications/entreprises-batiment/comprendre-mention-reconnu-garant-lenvironnement>

<sup>19</sup> [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/fr\\_building\\_renov\\_2017\\_fr.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/fr_building_renov_2017_fr.pdf)

Document Cadre d'Action Logement Services				
Catégories Eligibles	Sous-Catégories et définitions	Populations cibles	Objectifs et bénéfices environnementaux/sociaux	Analyse par Vigeo Eiris
Bâtiments écologiques	<p><b>Transformation de locaux d'activité et bureaux en logements sociaux et intermédiaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financement de travaux tels que définis dans l'Annexe 1 du Document Cadre (notamment des travaux de rénovation énergétique)</li> <li>Portage foncier long terme des terrains de bureaux et locaux d'activités ou en ZAE (Zones d'Activité Economique).</li> </ul> <p>Critères d'éligibilité : Alignés avec les normes de construction basse consommation Européennes « NZEB » (<i>Nearly Zero Energy Building</i>) et conformes aux standards de construction RT 2012 en France<sup>20</sup></p>	<p>Organismes du logement social et organismes agréés pour la production de logement intermédiaire en TVA réduite (Art. 279-0 bis A du CGI).</p> <p>Géographie : zone A bis, A et B1.</p>	<p><b>Lutte contre la précarité énergétique</b> <i>Accroître la performance énergétique des logements sociaux et intermédiaires</i></p> <p><b>Atténuation du changement climatique</b> <i>Réduire les émissions de GES</i></p>	<p>La définition de cette catégorie est claire. Les objectifs environnementaux sont clairs et pertinents. Les bénéfices environnementaux attendus sont clairement définis. Un axe d'amélioration consiste à rechercher des certifications Green Buildings telles que LEED, BREEAM ou HQE.</p>
	<p><b>Financement de la construction et/ou acquisition de logements sociaux et intermédiaires (individuels ou collectifs)</b></p> <p>Critères d'éligibilité : Alignés avec les normes de construction basse consommation Européennes « NZEB » (<i>Nearly Zero Energy Building</i>) et conformes aux standards de construction RT 2012 en France</p>	<p>Organismes du logement social et intermédiaire, logeant des ménages sous conditions de ressources.</p>	<p><b>Lutte contre la précarité énergétique</b> <i>Accroître la performance énergétique des logements sociaux et intermédiaires</i></p> <p><b>Atténuation du changement climatique</b> <i>Evitement des émissions de GES</i></p>	<p>La définition de cette catégorie est claire. Les objectifs environnementaux sont clairs et pertinents. Les bénéfices environnementaux attendus sont clairement définis. Un axe d'amélioration consiste à rechercher des certifications Green Buildings telles que LEED, BREEAM ou HQE.</p>
Prévention et maîtrise de la pollution	<p><b>Démolition de logements sociaux obsolètes et vacants</b></p> <p>Financements, sous forme de subventions et de prêts destinés à accompagner des opérations de démolition de logement social dans les zones détendues et dans les villes labélisées « Action Cœur de Ville », et des opérations de production d'une offre nouvelle attractive de logements locatifs dans la limite d'un logement construit pour trois logements démolis.</p> <p>Traitement physique, chimique, biologique &amp; thermique</p>	<p>Tout organisme HLM</p> <p>Géographie : zone B2 et C hors ANRU (terrain principalement à vocation agricole n'ayant pas subi de pollution industrielle)</p> <p>Zone éligible au programme Action Cœur de Ville</p>	<p><b>Lutte contre l'artificialisation</b> <i>Contribuer à la préservation des sols</i></p> <p><b>Gestion des déchets</b> <i>Contribuer à la valorisation des déchets</i></p>	<p>La définition de cette catégorie est partiellement claire. Des précisions peuvent être apportées sur les définitions des types de traitements proposés. Les objectifs environnementaux sont clairs et pertinents. Les bénéfices environnementaux attendus sont clairement définis.</p>

<sup>20</sup> Seuils de performance énergétique RT 2012 : Logements 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, Bureaux 70 kWh/m<sup>2</sup>/an, Commerces 320 kWh/m<sup>2</sup>/an, Hôtels, maisons de retraite 100 kWh/m<sup>2</sup>/an, Logistique 50 kWh/m<sup>2</sup>/an

Les Catégories Eligibles sont de nature à contribuer potentiellement à huit des Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'Organisation des Nations Unies : ODD 1. Pas de pauvreté, ODD 3. Bonne santé et bien être, ODD 7. Energie propre et d'un coût abordable, ODD 8. Travail décent et croissance économique, ODD 10. Réduction des inégalités, ODD 11. Villes et communautés durables, ODD 13. Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques et ODD 15. Vie terrestre.



Catégories Eligibles	ODD	Cibles des ODD
Accès à des services de base	ODD 3. Bonne santé et bien-être	3.8
	ODD 10. Réduction des inégalités	10.2
Accès à un logement à un coût abordable	ODD 1. Pas de pauvreté	1.2 ; 1.4
	ODD 8. Travail décent et croissance économique	8.3
	ODD 10. Réduction des inégalités	10.2
	ODD 11. Villes et communautés durables	11.1
Efficacité Energétique et Bâtiments Ecologiques	ODD 7. Energie propre et d'un coût abordable	7.1 ; 7.3
	ODD 11. Villes et communautés durables	11.1
	ODD 13. Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques	NA
Prévention et maîtrise de la pollution	ODD 11. Villes et communautés durables	11.1
	ODD 15. Vie terrestre	15.3

### **Processus de sélection et d'évaluation des projets**

**Le processus de sélection et d'évaluation des Projets Eligibles est clairement défini dans le Document Cadre, cependant sa gouvernance est partiellement définie. Nous considérons que le processus est raisonnablement structuré, pertinent et transparent.**

L'évaluation et la sélection des Projets Eligibles est fondée sur une expertise interne pertinente, avec des rôles et des responsabilités partiellement définis :

- Le Comité d'évaluation, en cours de création, s'appuiera sur la Direction des Etudes et de l'Evaluation d'Action Logement Groupe, qui est notamment responsable de la production des bilans d'exécution de la Convention Quinquennale. Celle-ci comprend un certain nombre d'indicateurs d'utilité sociale, qui seront complétés sur la base du travail de cadrage.

ALS assure que le Comité associera des Partenaires Sociaux et le cas échéant des représentants des différentes parties prenantes. Néanmoins, à ce jour Vigeo Eiris n'a pas suffisamment de visibilité sur sa composition.

Le rôle du Comité d'évaluation est de :

- Cartographier les besoins et les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux sur lesquels leurs parties prenantes sont en attente d'actions mises en œuvre ou financées par Action Logement,
- Proposer un ensemble d'indicateurs d'utilité sociale pour les Projets Eligibles, pour suivre de façon lisible et récurrente l'impact des Projets Eligibles,
- Sélectionner les projets des Obligations Durables,

Le processus d'évaluation et de sélection des Projets Eligibles est clairement défini :

- Chaque opération individuelle est évaluée par les équipes d'ALS puis validée par :
  - La commission de crédit qui valide les octrois de financement,
  - Les centres de services partagés (CSP, ayant une délégation de validation) qui instruisent et accordent les crédits pour les personnes physiques,
  - Le Comité d'évaluation qui sélectionnera, parmi les enveloppes de financements octroyés, les projets de l'obligation durable en fonction des catégories de projets éligibles et des critères définis dans le Document Cadre. Il sera également en charge de suivre le portefeuille de projets sélectionnés et de proposer de remplacer les catégories de projets qui ne répondraient plus aux critères d'éligibilité.

La traçabilité et la vérification sont assurées tout au long du processus :

- Les réunions semestrielles associées à la décision de sélection et d'évaluation des projets feront l'objet de compte-rendus, permettant la traçabilité de ces décisions.
- Le Comité d'évaluation est garant de la conformité des projets sélectionnés aux critères d'éligibilité pendant toute la durée de vie de l'obligation.
- L'application des directives publiées par Action Logement Groupe, notamment le respect du processus de sélection et d'évaluation des projets selon les critères d'éligibilité, fait l'objet d'un rapport annuel au Conseil d'Administration d'Action Logement Groupe.
- Une vérification annuelle de la conformité des projets avec les critères d'éligibilité sera conduite par un vérificateur externe indépendant.

**Le processus repose sur des critères d'éligibilité (sélection) explicites et pertinents :**

- Les critères d'éligibilité ont été décrits de manière exhaustive dans le Document Cadre et dans la partie « Utilisation des fonds » de cette opinion.

## **L'identification et la gestion des risques environnementaux et sociaux matériels associés aux Projets Eligibles par l'Emetteur sont amorcées.**

Dans le cadre des dispositifs de financement de personnes morales, ALS applique une directive spécifique « Critères d'octroi des financements », validée par le Conseil d'Administration d'Action Logement Groupe. Ces critères d'octroi permettent l'évaluation financière de l'emprunteur et de l'opération ainsi que l'appréciation de l'adéquation de l'offre produite par l'opération sur un territoire, incluant des critères évaluant sa qualité environnementale et sociale. Une grille de notation est actuellement en phase d'élaboration pour permettre le scoring de toutes les opérations Personnes Morales. Le scoring des opérations financées vise à mieux objectiver les décisions d'octroi des financements. ALS prévoit d'y intégrer des critères relatifs à la qualité environnementale des opérations et du parc des bailleurs financés. Un axe d'amélioration consiste à identifier et formaliser ces critères environnementaux. Le contrôle de la bonne application de ces critères est assuré par une vérification interne systématique des pièces à l'octroi, sur toute la durée du décaissement du prêt.

ALS effectue un contrôle Know You Customer (KYC) du client, incluant notamment les risques liés à la Gouvernance. En effet, ALS applique un processus de management des risques incluant, entre autres, des obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB-LT). De plus, de par la nature des prêts et au vu des conditions d'éligibilité préalablement définies, les risques sociaux apparaissent limités. En revanche, à ce jour ALS n'intègre pas de critères environnementaux dans sa procédure KYC. Un axe d'amélioration consiste par conséquent à intégrer des critères environnementaux dans la procédure KYC afin de renforcer la gestion des risques environnementaux liés aux clients.

Des emprunteurs peuvent être placés sous une « watchlist » si des doutes sont émis en termes de stabilité financière, stabilité de l'entreprise, état du patrimoine, implication dans des procès/contentieux et contribution au développement territorial. ALS a également initié une démarche de mise sous surveillance du portefeuille de bailleurs sociaux, intégrant progressivement des critères extra-financiers permettant une meilleure gestion des risques. Un axe d'amélioration consiste à formaliser les critères extra-financiers qui seront intégrés dans la mise sous surveillance.

Relations et services aux clients : ALS a mis en place une procédure de traitement des réclamations et des incidents permettant l'élaboration d'un reporting mensuel fournissant des indicateurs de suivi tels que le taux de réclamations et la satisfaction client. De plus, ALS est engagé dans une démarche d'inclusion bancaire en prévention du surendettement.

Travaux de construction / rénovation : En addition au respect du cadre réglementaire français (RT 2012) et de l'application des normes de construction basse consommation Européennes (NZEB)<sup>21</sup>, ALS fait appel, dans le cadre des travaux de rénovation énergétique du parc privé, à des entreprises agréées RGE (Reconnu garant de l'environnement). Les entreprises du BTP certifiées RGE garantissent une qualification reconnue en termes de performance énergétique. De plus, ALS demande le concours d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour chacun des projets financés liés à la rénovation énergétique, permettant le contrôle et le suivi des projets.

Travaux de démolition : En amont de la démolition, la maîtrise d'ouvrage procède à un audit de l'immeuble et notamment à la réalisation d'un diagnostic technique d'amiante et d'un diagnostic plomb, en ligne avec la réglementation française. En cas de présence d'amiante, le maître d'ouvrage a l'obligation de procéder à son retrait, préalablement à la démolition du bâtiment. En termes de gestion et valorisation des déchets, le maître d'ouvrage procède au fléchage de l'ensemble des matériaux dans les décharges et les centres de valorisation adéquats, avec notamment l'utilisation de bordereaux de suivi des déchets pour l'ensemble des matériaux du chantier. Les bonnes pratiques de démolition se traduisent par des démarches de « chantier propre » incluant la gestion du bruit, des poussières, des vibrations et de la propreté des abords de chantier. Cependant nous n'avons pas de visibilité sur les mesures de suivi mises en place. En ce qui concerne les risques sociaux, les bailleurs financés par ALS appliquent la politique de relogement dans les opérations de démolition de la Loi Molle du 25 mars 2009, imposant aux propriétaires d'un immeuble qui va être démolit de reloger ses habitants.

Conditions de travail : Concernant les aspects de dialogue social, droits humains et santé/sécurité, ALS agit sous le cadre réglementaire français. Nous n'avons pas connaissance de clauses particulières liées à la santé/sécurité des travailleurs impliqués dans la rénovation, la construction, et la démolition.

Discrimination dans l'attribution des financements : ALS a défini, pour chaque type de financement, des critères d'éligibilité précis en termes de conditions d'octroi, bénéficiaires, statut, ressources et géographie, limitant ainsi le risque de discrimination dans l'attribution des financements.

Un axe d'amélioration consiste à intégrer une clause contractuelle ESG dans les contrats aux bénéficiaires et à procéder à des audits extra-financiers sur les opérations financées.

<sup>21</sup> [https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/Transcription\\_EPBD\\_2015-05.pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/Transcription_EPBD_2015-05.pdf)

## Gestion des fonds

**Les règles de gestion des fonds sont clairement définies. Nous considérons que ces règles permettent une allocation des fonds documentée et transparente.**

Le suivi de l'allocation des produits nets des Obligations Durables sera assuré par le Comité d'évaluation du groupe Action Logement qui décidera annuellement de l'allocation des fonds.

Le processus d'allocation et la gestion des fonds sont clairement définis :

- Le produit net de l'émission sera affecté à des lignes budgétaires correspondant aux projets éligibles. Chaque ligne budgétaire sera suivie individuellement.
- Les montants non encore alloués sont gérés par les équipes de la gestion de trésorerie d'Action Logement Services et seront placés sur des comptes à terme rémunérés ou sur des actifs considérés comme non risqués<sup>22</sup>. Un axe d'amélioration consiste à mettre en place un critère d'exclusion relatif aux activités carbonées pour les placements non alloués.
- L'Emetteur s'engage à affecter le produit des obligations durables aux projets éligibles dans un délai de 24 mois maximum.
- Pour le portefeuille des obligations durables, le suivi des Projets Sélectionnés sera assuré de manière agrégée compte tenu du grand nombre de financements et d'aides sous-jacents.
- En cas de controverses<sup>23</sup> portant sur un projet et le rendant inéligible, ALS réallouera les fonds à un projet ne faisant pas l'objet de controverse, dans un délai maximum de 12 mois.

La traçabilité et la vérification des fonds sont assurées tout au long du processus :

- A compter d'un an après l'émission inaugurale et jusqu'à ce que l'allocation complète des fonds soit effectuée, un auditeur indépendant vérifiera annuellement l'affectation du produit net au portefeuille de Projets Eligibles.

## Reporting

**Les engagements et processus de reporting sont considérés probants, couvrant l'allocation des fonds et les bénéfices environnementaux et sociaux attendus des Projets Eligibles. Des indicateurs d'impacts sont clairement définis pour deux des trois catégories environnementales et partiellement définis pour une des trois catégories. Des indicateurs de résultats sont définis pour les deux catégories sociales.**

Le processus de suivi, collecte de données, de consolidation et de reporting est clairement défini par l'Emetteur dans le Document Cadre et dans la documentation interne.

Le processus est structuré et basé sur une expertise interne pertinente et implique différents départements :

- Le reporting est placé sous la responsabilité de la Direction des Etudes et de l'Evaluation d'Action Logement Groupe.
- La direction du reporting s'appuie sur l'équipe de contrôle de gestion d'ALS pour la production des informations relatives à l'activité (volumes et montant des aides et services distribués).
- Sur le volet environnemental et social, les modalités seront définies dans le cadre de la mise en place du cadre général d'évaluation et des indicateurs de suivi de l'utilité sociale qui auront été déterminés.
- Il est prévu que le Comité d'évaluation soit également responsable d'examiner et de valider le rapport annuel d'impact communiqué aux investisseurs.

L'Emetteur s'engage à publier le reporting annuellement sur son site.

<sup>22</sup> Définis par Action Logement Services comme : libellés en euros, de maturité inférieure à 1 an, à taux variable contre Eonia ou Euribor et notés a minima A1/P1.

<sup>23</sup> Définis par Action Logement Services comme : « Condamnation judiciaire d'une personne morale bénéficiaire ».

L'Emetteur s'engage à communiquer de manière transparente à l'échelle des Catégories Eligibles :

<b>Indicateurs de reporting</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le montant total de fonds alloués à date</li> <li>- Le part de refinancement versus refinancement</li> <li>- Le montant total de fonds en attente d'allocation et le type de placements temporaires</li> <li>- Le nombre et la nature des Projets Eligibles financés</li> <li>- Le montant total investi par catégorie de projets</li> </ul>

D'autre part, l'Emetteur pourra également communiquer sur les indicateurs suivants (fournis à titre d'exemple) :

<b>Indicateurs généraux</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répartition géographique des projets financés</li> <li>- Répartition des financements aux personnes morales par région ou selon le zonage A / B / C</li> <li>- Répartition des financements aux personnes morales par type d'organisme</li> <li>- Répartition des financements aux personnes morales par nature de prêts (PLUS, PLS, PLAI)</li> <li>- Aides en faveur des salariés (par type d'aide)</li> <li>- Répartition régionale des aides en faveur des personnes physiques</li> <li>- Répartition régionale de chaque type d'aide en faveur des personnes physiques</li> <li>- Répartition régionale des attributions locatives aux personnes physiques</li> <li>- Montant des financements accordés aux politiques publiques du logement</li> </ul>

Un axe d'amélioration consiste, en cas de cofinancement, à reporter systématiquement la part du financement attribuable à l'émission obligataire.

<b>Catégorie de Projet</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
<b>Accès à des services de base</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de ménages bénéficiaires d'aides à l'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance</li> <li>- Nombre d'établissements médico-sociaux soutenus et nombre de places dans les établissements correspondants</li> <li>- Nombre de salariés en difficulté bénéficiaires d'aides financières et répartition par type d'aides financières apportées.</li> </ul>
<b>Accès à un logement à un coût abordable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements sociaux construits et/ou acquis ; financés</li> <li>- Nombre de logements intermédiaires construits et/ou acquis ; financés</li> <li>- Nombre de bénéficiaires/ménages devenus propriétaires grâce aux différents dispositifs d'aide (accession sociale à la propriété, OFS...)</li> <li>- Nature des politiques publiques financées et montant affectés</li> <li>- Nombre d'OFS supportés</li> <li>- Nombre de logements financés pour acquisition ou travaux</li> <li>- Nombre de logements indignes restaurés</li> </ul>



Catégorie de Projet	Indicateurs de résultats	Indicateurs d'impact
<b>Bâtiments Ecologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements neufs et réhabilités financés</li> <li>- Performance énergétique de ces logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Economies d'énergie (MWh)</li> <li>- Emissions de gaz à effet de serre évitées (t eq. CO2)</li> </ul>
<b>Efficacité Energétique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements rénovés</li> <li>- Performance énergétique de ces logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Economies d'énergie (MWh)</li> <li>- Emissions de gaz à effet de serre évitées (t eq. CO2)</li> </ul>
<b>Prévention et maîtrise de la pollution</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements obsolètes détruits</li> <li>- Nombre de logements reconstruits</li> </ul>	Un axe d'amélioration consiste à définir des indicateurs d'impacts

Un axe d'amélioration consiste à mettre en place une vérification externe annuelle du reporting de résultats et d'impacts environnementaux et sociaux.

Les méthodologies de calcul et hypothèses utilisées pour calculer les bénéfices des Projets Eligibles seront publiées dans le cadre de la politique d'évaluation de l'utilité sociale des opérations prévues dans la Convention Quinquennale au niveau du groupe Action Logement.

L'entreprise envisage de recourir à des revues externes de son Document-Cadre si des changements majeurs sont apportés.

## METHODOLOGIE

Vigeo Eiris considère comme indissociables et complémentaires les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance dans l'évaluation de la responsabilité sociale de toute organisation et de toute activité, y compris les émissions obligatoires. À ce titre, nous procédons à la construction d'une opinion portant sur la responsabilité sociale de l'Émetteur en tant qu'organisation et sur la finalité, la conduite et le *reporting* du projet financé par les Obligations.

La méthodologie de Vigeo Eiris pour définir et évaluer la performance ESG des émetteurs et des projets repose sur des critères adossés aux normes publiques internationales, en conformité avec les lignes directrices de l'ISO 26000, et structurés en 6 domaines : Environnement, Ressources Humaines, Droits de l'Homme, Engagement Sociétal, Comportement sur les marchés et Gouvernance.

Nos procédures d'analyse sont soumises à un contrôle de qualité interne, appuyé sur un dispositif de relecture et de validation finales au niveau de la Direction des Méthodes. L'ensemble des collaborateurs sont signataires du Code de déontologie de Vigeo Eiris.

### Part I. EMETTEUR

NB : La performance ESG de l'Émetteur n'a pas fait l'objet d'une évaluation de la part de Vigeo Eiris.

#### Controverses ESG liées aux parties prenantes

Une controverse est une information, ou un ensemble d'informations ou d'opinions convergentes ou contradictoires, de caractère public, dûment tracées, mettant en cause une entreprise sur un ou plusieurs sujets relevant de sa responsabilité sociale. Cette mise en cause peut porter sur des faits tangibles ou sur leur interprétation ou constituer une allégation sur des faits non établis.

Vigeo Eiris fournit une opinion sur la gestion des risques liés aux controverses mettant en cause les émetteurs ; l'analyse porte sur trois facteurs :

- **Sévérité** : ce facteur est fonction de la nature des principes et des intérêts affectés par la controverse ; une controverse est d'autant plus sévère qu'elle met en cause des normes ou des droits fondamentaux ou des intérêts vitaux (échelle : Mineure, Significative, Élevée, Critique) ;
- **Réactivité** : capacité de l'émetteur à démontrer son engagement de dialoguer avec ses parties prenantes, de prendre autant que de besoin des mesures correctives et à rendre compte dans une perspective de renforcement de sa démarche de responsabilité sociale et de maîtrise de risques (incluant la protection de ses actifs y compris ses actifs immatériels, notamment son capital de réputation, son efficacité organisationnelle et opérationnelle, la cohésion de son capital humain, et sa sécurité juridique) (échelle : Proactive, Remédiate, Réactive, non Communicative) ;
- **Fréquence** : est évaluée à partir du nombre de controverses mettant en cause l'émetteur sur chacun des facteurs définissant sa responsabilité sociale (échelle : Isolée, Occasionnelle, Fréquente, Persistante). La revue prend en compte les controverses survenues, selon leur gravité, au cours des 24 à 48 mois précédents l'évaluation.

#### Activités controversées

L'impact des controverses sur l'entreprise diminue avec le temps, en fonction de la sévérité de la controverse et de la réactivité de l'entreprise. Par convention, Vigeo Eiris couvre dans sa base des controverses toute controverse ayant une sévérité mineure ou significative durant 24 mois, ou toute controverse de sévérité élevée ou critique durant 48 mois.

Vigeo Eiris analyse aussi l'implication de l'émetteur dans 15 activités controversées au travers de 30 paramètres. Le niveau d'implication de l'entreprise émettrice dans des activités controversées est évalué sur la base de :

- L'estimation des revenus de l'entreprise dérivés de bien ou services controversés
- Le détail des biens ou services controversés fournis par l'entreprise

Echelle d'évaluation de l'implication dans les 9 activités controversées : Majeur, Mineur, Aucun

### Part II. OPERATIONS

*Les Document-Cadre a été évalué par Vigeo Eiris selon les Principes applicables aux obligations vertes (Green Bond Principles 2018) et aux obligations sociales (Social Bond Principles 2018) et notre méthodologie exclusive d'évaluation basée sur les normes internationales et les directives sectorielles en matière de gestion et d'évaluation ESG.*

#### Utilisation des fonds

Les critères d'utilisation des fonds sont définis pour assurer que les fonds des émissions sont utilisés de façon documentée et tracée pour financer et/ou refinancer un Projet Eligible au sein de l'organisation émettrice. Chaque projet retenu doit être conforme à la définition d'au moins une catégorie pour être considéré comme un Projet Eligible. Vigeo Eiris évalue la pertinence, la visibilité et la mesurabilité des objectifs environnementaux et/ou sociaux associés. L'objectif de développement durable des Projets Eligibles a été évalué au regard des bénéfices décrits et estimés pour les Projets Eligibles. La contribution des Projets Eligibles au développement durable est évaluée au regard des Objectifs de Développement Durable de l'Organisation des Nations Unies.

### Sélection et évaluation des entreprises et projets

Le processus d'évaluation et de sélection a été évalué par Vigeo Eiris au regard de sa transparence, sa gestion responsable et son efficacité. La pertinence et l'exhaustivité des critères d'éligibilité et des éléments d'appui associés, ainsi que la cohérence du processus sont analysés au regard des enjeux des Projets Eligibles et sur la méthodologie d'évaluation développée par Vigeo Eiris.

### Gestion des fonds

Les règles de gestion des fonds et le processus d'allocation ont été évalués par Vigeo Eiris au regard de leur transparence, de leur cohérence et de leur efficacité.

### Reporting

Les indicateurs de *reporting*, les dispositifs et méthodologies sont définis par l'Emetteur/l'Emprunteur pour permettre un *reporting* annuel sur l'utilisation des fonds et les bénéfices environnementaux et sociaux (indicateurs d'impact et de résultats), et sur la gestion responsable des entreprises et projets financés par les fonds des Obligations, collectés au niveau de l'entreprise ou du projet et agrégés au niveau de l'Obligation. Vigeo Eiris a évalué la pertinence du cadre de *reporting* selon trois principes : transparence, exhaustivité et efficacité.

## ECHELLE D'ÉVALUATION DE VIGEO EIRIS

Évaluation de la performance		Niveau d'assurance	
Avancé	Engagement avancé ; preuves solides de maîtrise des facteurs managériaux dédiés à la réalisation de l'objectif de responsabilité sociale. Degré d'assurance raisonnable de maîtrise des risques et sur la capacité de l'émetteur, et orientations innovantes en faveur de l'anticipation de risques émergents	Raisonnable	Constat probant de conformité avec les principes et les objectifs prescrits par le Référentiel
Probant	Engagement probant et/ou processus probant ; preuves significatives et concordantes de maîtrise des facteurs managériaux. Degré d'assurance raisonnable de maîtrise des risques et sur la capacité de l'émetteur	Modérée	Constat de compatibilité ou de convergence partielle avec les principes et les objectifs prescrits par le Référentiel
Limité/ Amorcé	Engagement amorcé et/ou partiel ; preuves fragmentaires de maîtrise des facteurs managériaux. Degré d'assurance de maîtrise des risques et sur la capacité de l'émetteur faible	Faible	Constat de carence, de méconnaissance ou de non compatibilité avec les principes et les objectifs prescrits par le Référentiel
Non tangible	Engagement en faveur de l'objectif de responsabilité sociale non tangible ; pas de preuve de maîtrise des facteurs managériaux. Degré d'assurance de maîtrise des risques très faible à faible		



Vigeo Eiris est une agence internationale indépendante de recherche et services ESG (Environnement, Social et Gouvernance) à destination des investisseurs et des organisations privées et publiques. Elle procède à une revue des risques et évalue le niveau d'intégration des facteurs de durabilité à la stratégie et aux opérations des organisations.

Vigeo Eiris offre une large gamme de services :

- ▶ **Aux investisseurs** : aide à la décision adaptée à toutes les approches d'investissement éthique et responsable (notations, bases de données, analyses sectorielles, audits de portefeuilles, produits structurés, indices...)
- ▶ **Aux entreprises et organisations privées et publiques, cotées et non cotées** : aide à l'intégration de critères ESG dans les fonctions managériales et les opérations stratégiques (sustainable bonds, corporate rating, audits RSE et labels...).

La méthodologie et les services de recherche de Vigeo Eiris sont en ligne avec les normes de qualité les plus avancées. Notre méthodologie est revue par un conseil scientifique indépendant et tous nos processus de production, de la collecte d'informations à la prestation de services, sont documentés et audités. Vigeo Eiris a choisi de certifier tous ses processus selon la dernière norme ISO 9001. Vigeo Eiris est Vérificateur approuvé par le Board du Climate Bond Initiative (CBI). Les recherches de Vigeo Eiris sont référencées dans plusieurs publications scientifiques internationales.

Forte d'une équipe de plus de 240 experts de 28 nationalités, l'agence est implantée à Paris, Londres, Boston, Bruxelles, Casablanca, Hong Kong, Milan, Montréal, Rabat, et Santiago.

Un réseau de 4 partenaires exclusifs « Vigeo Eiris Global Network », est présent en Allemagne, Brésil, Israël et Japon.

Pour plus d'informations : [www.vigeo-eiris.com](http://www.vigeo-eiris.com)