

# FINANCEZ VOS PROJETS AUTREMENT EN MESURANT LEURS « EXTERNALITES POSITIVES »

Vous avez du mal à quantifier les bénéfices induits par certains de vos projets car ils ne sont pas uniquement d'ordre financier ? Vous savez que vos initiatives touchent indirectement d'autres acteurs mais vous n'arrivez à les « valoriser » car leurs gains sont difficilement mesurables ?

HTC, CITIZING et FIDAL vous aident à évaluer les « externalités positives » de vos projets pour les financer autrement.

## Le financement thématique, un nouveau mode de valorisation des externalités positives

Le financement thématique est en plein essor depuis un peu plus d'une dizaine d'années. Ce financement est dit « thématique » ou « labélisé » car il est assorti de **caractéristiques propres quant à la destination des fonds collectés**. L'emprunteur s'engage ainsi auprès des créanciers à un usage déterminé des capitaux levés. C'est par exemple le cas lorsque les fonds levés sont prédestinés à financer un projet favorable à l'environnement (financement vert) ou un projet à retombées sociales (contrat à impact social).

Le financement thématique a donc pour objet **de financer des projets devant avoir des conséquences (environnementales, sociales, etc.) positives**. En cela, il peut s'agir d'un outil de promotion et de valorisation des externalités positives liées à l'activité de tel ou tel agent économique.

Le financement thématique **peut emprunter diverses formes** (émission d'obligations, prêt bancaire, etc.), **faire intervenir de nombreux acteurs** (Etat, collectivités territoriales, investisseurs institutionnels ou non, banques, etc.) et être assorti de **mécanismes plus ou moins atypiques** (décote de taux d'intérêt, rémunération conditionnelle de l'investisseur, obligations de reporting, outils d'évaluation, etc.). Autant d'aspects qui doivent être parfaitement paramétrés à l'aune du projet à financer. Le financement thématique requiert par ailleurs de bien définir en amont **les indicateurs d'impact à suivre** (instruments qualitatifs et/ou quantitatifs). Ces indicateurs doivent être mesurables et vérifiables.

## Du financement thématique de projet au financement thématique non affecté à un projet déterminé

Le financement thématique a récemment évolué en vue de financer non plus des projets spécifiques, mais une entreprise selon sa notation dite « ESG » (environnementale, sociale et gouvernance). Le taux d'intérêts convenu avec les financeurs évolue ainsi à la hausse ou à la baisse en fonction de la notation ESG de l'emprunteur, mécanisme mis en œuvre via l'intégration de « covenants » dans la documentation contractuelle.

Par exemple :

- ✓ *Fin 2017, le fromager Bel a fixé sa ligne de crédit autour de trois objectifs à horizon 2025 : la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre, le développement de programme d'éducation nutritionnelle et le déploiement d'actions concrètes pour une filière amont laitier durable.*
- ✓ *En 2018, Danone a conclu un accord pour une facilité de crédit d'un montant de 150 millions d'euros aux termes duquel le taux d'intérêt est lié à la performance de l'entreprise en matière de développement durable.*

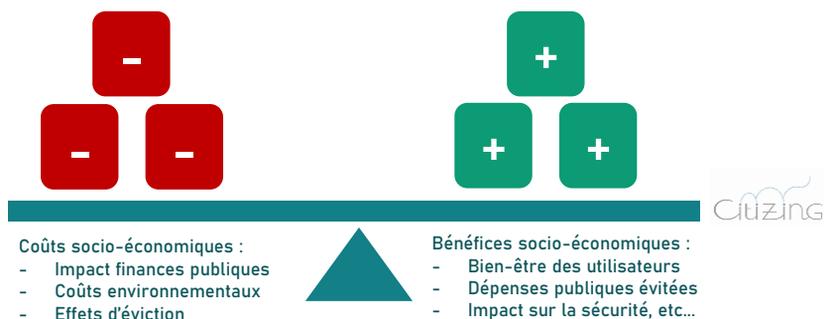
Dans le cadre du financement thématique non affecté à un projet déterminé, la performance ESG fait l'objet d'une note régulière s'appréciant ou se dégradant comme une note de crédit classique par l'intermédiaire d'agences spécialisées, les agences de notation extra-financières. Une standardisation des processus de notation est envisagée, ainsi que la soumission à des autorités de contrôle. A titre d'illustration, en mars 2019, une agence de notation française, Beyond the Ratings, a obtenu de l'Autorité européenne des marchés financiers une habilitation pour devenir la première agence de notation estampillée ESG.

Avec le financement thématique non affecté à un projet, performance économique et performance ESG sont liées. L'amélioration de la performance ESG permet à l'entreprise d'emprunter dans des conditions plus favorables et, ce faisant, améliore sa performance économique. Une dégradation de la performance ESG aura l'effet inverse sur la performance économique. On peut également imaginer que l'amélioration de la performance économique de l'entreprise ait pour conséquence une amélioration de la performance ESG. Corrélativement, une dégradation de la performance économique devrait peser sur la performance ESG.

# L'évaluation socio-économique (ESE) pour mesurer l'utilité d'un investissement

Pour favoriser l'obtention de nouveaux types financements, notre groupement vous propose de conduire **une évaluation socio-économique (ESE)** \* de votre projet. Ici, le terme « projet » peut désigner des initiatives ou des dispositifs de nature très diverses et propres à chaque organisme : logements abordables, accompagnement social professionnel, jardins partagés, permacultures, circuits courts, aides aux personnes âgées, en situation de handicap, besoins non satisfaits par le marché ...

## Le principe de l'évaluation socio-économique : la création de Valeur d'un projet dépasse-t-elle ses coûts ?



Réaliser l'ESE de votre projet présente trois intérêts principaux :

### ✓ Appuyer la recherche de financements :

L'ESE permet de détailler le **bilan de votre projet par type d'acteurs** (usagers, résidents, riverains, exploitants, concurrents, contribuables, collectivités locales...), ou par **type d'effets attendus** en plus des retombées financières (gains sanitaires, gains de confort, gains de temps, gains de pouvoir d'achat, économies d'énergie, coûts évités de gestion de situations d'urgence, hausse évitée des charges, loyers à payer par les propriétaires, retour à l'emploi, etc.).

Avec ce type de bilan, nous vous permettons de visualiser **qui capte la valeur** pour vous aider à obtenir des **financements thématiques** complémentaires de la part de **parties prenantes intéressées** par la promotion des externalités positives identifiées (Etat, collectivités territoriales, investisseurs institutionnels ou privés, banques centrales, etc.).

Ce type de bilan désagrégé ayant également pour vocation d'envisager des **modèles économiques nouveaux**, notre groupement vous accompagne dans la structuration financière de votre projet (coûts, identification de financements potentiels, typologies de financeurs...)

### ✓ Objectiver la prise de décision :

L'ESE permet de quantifier et d'objectiver les impacts socio-économiques (**emploi, santé, mobilité...**) c'est-à-dire la création de valeur collective permise par l'investissement. Nous comparons les **coûts et les bénéfices de toutes natures** sur le temps long pour déterminer si votre projet est suffisamment créateur de valeur, en **dépassionnant les débats** pour objectiver votre projet.

### ✓ Aiguiller les choix opérationnels et définir des indicateurs d'impacts :

La réalisation d'une ESE en phase amont permet de définir les engagements des parties prenantes intéressées par le projet et de rédiger des accords en conséquence. Notre groupement vous accompagne dans la définition des **indicateurs contractuels**, la définition des **objectifs d'impact** et leur formalisation **juridique** dans les différents **contrats** avec parties prenantes ...

|  | Familles d'impacts        | Description des impacts                                      | Résultats obtenus |  |                |
|--|---------------------------|--|-------------------|--|----------------|
| Exemple de l'évaluation socio-économique de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) sur le quartier du Bas-Clichy. | Bâtiments                 | Emissions de CO2 évitées                                     | 59 M €            |  |                |
|  |                           | Economies d'énergie  | 114 M €           |  |                |
|  |                           | Gains sanitaires   | 26 M €            |  |                |
|  |                           | Gains de confort   | 248 M €           |  |                |
|  |                           | Gains de cadre de vie  | 77 M €            |  |                |
|  | Environnement et santé    | Gains de temps   | 46 M €            |  |                |
|  |                           | Gains de pouvoir d'achat des locataires                      | 103 M €           |  |                |
|  |                           | Gains de vente des logements                                 | 44 M €            |  |                |
|  | Bien être et cadre de vie | Coûts évités d'évacuations d'urgence                         | 101 M €           |  |                |
|  |                           | Hausse évitée des charges                                    | 127 M €           |  |                |
|  |                           | Loyers à payer par les propriétaires occupants relogés       | 10 M €            |  |                |
|  |                           | Perte des revenus de loyers pour les propriétaires bailleurs | 78 M €            |  |                |
|  |                           | Perte du patrimoine commun                                   | 6 M €             |  |                |
|  |                           | <b>Total des gains socio-économiques :</b>                   |                   |  | <b>851 M €</b> |
|  |                           | <b>Coût socio-économique du projet</b>                       |                   |  | <b>540 M €</b> |
| <b>Création de valeur VAN socio-économique</b>   |                           |  | <b>311 M €</b>    |  |                |

Citizing

Parmi les avantages de l'ESE, le calcul de la Valeur Actualisée Nette (VAN) Socio-économique (valeur collective créée par le dispositif) et du **retour sur investissement (ROI) socio-économique** d'un projet (valeur collective créé par l'euro investi) permet en outre de structurer des partenariats capitalistiques inédits, et notamment d'associer les organismes à des partenaires privés, avec de **nouvelles modalités de financement** rendues possibles par la loi Elan.

## Vers une transformation du modèle économique ?

Les organismes de logement social sont entrés dans un moment de **profondes transformations** et plusieurs **tendances de fond** sont à l'œuvre : recomposition inachevée du paysage institutionnel, recomposition des acteurs sous les effets des regroupements et une remise en cause profonde du modèle économique.

La réduction du loyer de solidarité, le calcul des APL, le revenu universel d'activités, la contraction des aides publiques locales amènent le secteur à revisiter son modèle économique. Dans ce contexte, la **diversification des leviers de financement** et des **sources d'activité** apparaît comme un des leviers à mobiliser.

Par ailleurs, la loi Elan a **clairement ouvert aux organismes** le champ d'une intervention à caractère social. Il s'agit notamment de la possibilité, dans le cadre d'une convention avec l'Etat, de **fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants** et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché.

Participe aussi de ce mouvement la faculté pour les organismes de **fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement** en faveur des personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violences conjugales, locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. D'autre part, la loi autorise désormais les organismes à réaliser des **opérations en matière de bureaux, de commerces et d'équipements locaux d'intérêt général**, directement ou par la voie de filiales.

Pour toutes ces activités, la mesure des « externalités positives » produites doit pouvoir constituer un instrument de valorisation et un support de recherche de modèles de financements nouveaux.

Benjamin GOMBERT (HTC)

[benjamin.gombert@habitat-territoires.com](mailto:benjamin.gombert@habitat-territoires.com) - 06 60 91 41 83

Julie DE BRUX (CITIZING)

Julien MOREAU (FIDAL)