



Rapport d'impact

Sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

Sommaire

Mot des fondateurs	2
Notre raison d'être : rendre la rénovation possible, pour toutes et tous	3
Chiffres clés	5
Visages de la transition : les parcours que nous avons accompagnés	8
Nos engagements environnementaux et sociaux	15
L'épargne solidaire	17
Développement de l'activité en 2023-2024	19
Organisation et Gouvernance	22
L'avenir de Vasco : massifier l'impact, ensemble	24

Mot des fondateurs

Une énergie nouvelle au service d'un droit fondamental : vivre dignement chez soi

2024 a marqué la première année d'action concrète pour Vasco et sa foncière Gama. Une année où nous avons commencé à tisser des réponses à une question qui nous habite : comment faire de la rénovation énergétique un droit réel, et non un privilège réservé à quelques-uns ?

Partout en France, des millions de personnes vivent dans des logements froids, humides, trop chers à chauffer. Des passoires thermiques devenues prisons énergétiques. Ce sont souvent des retraités isolés, des familles monoparentales, des travailleurs précaires. Pendant ce temps, le climat se dérègle, et les inégalités se creusent.

Nous n'avons pas toutes les réponses. Mais nous avons voulu agir.

Vasco est né de cette volonté : ouvrir une voie solidaire dans le monde du financement de la rénovation. Une voie fondée sur la confiance, la justice sociale, et l'envie d'inventer autrement.

Notre mission est simple, mais ambitieuse : permettre à chacun·e de rénover son logement sans s'endetter, sans condition de ressources, et sans renoncer à ses projets de vie. Grâce à un modèle de co-investissement encadré par un notaire, nous finançons des travaux. Le ménage rembourse plus tard, uniquement lors de la revente du bien. C'est une solution qui s'adapte à la vie réelle, et qui redonne du pouvoir d'agir.

En 2024, plus de 1000 foyers ont pris contact avec nous. Plusieurs premiers projets ont vu le jour. Chacun d'eux est une victoire discrète : une maison qui garde la chaleur, une facture qui diminue, un couple qui respire, un enfant qui dort au chaud.

Mais Vasco, ce n'est pas seulement une solution technique. C'est une aventure collective.

Avec notre foncière Gama, nous avons choisi de mobiliser l'épargne citoyenne et institutionnelle au service d'un enjeu d'intérêt général. Chaque euro investi chez nous finance directement un logement rénové. Chaque projet est ancré dans un territoire, accompagné par des acteurs locaux, pensé pour durer.

Nous ne promettons ni croissance rapide, ni rentabilité maximale. Nous proposons autre chose : du sens, de la transparence, de la solidarité.

Notre engagement est reconnu : nous sommes agréés ESUS, labellisés Finance Solidaire, et encadrés par une gouvernance indépendante, rigoureuse et ouverte.

L'année qui vient sera déterminante. Face à l'urgence climatique et sociale, il nous faut massifier sans jamais perdre l'essentiel : la qualité de l'accompagnement, la sobriété du modèle, et l'écoute des ménages.

Alors merci.

- Merci aux familles qui nous ont ouvert leur porte et leur confiance.
- Merci aux épargnants qui choisissent de mettre leur argent au service du bien commun.
- Merci aux partenaires — associatifs, publics, techniques — qui partagent cette vision d'une transition juste, accessible, et profondément humaine.

Nous avançons pas à pas. Mais nous avançons ensemble.

Et c'est peut-être cela, l'essentiel.

— Sébastien, Hervé et Mathieu

Cofondateurs de Vasco



Notre raison d'être : rendre la rénovation possible, pour toutes et tous

Nous sommes partis d'un constat simple et préoccupant : trop de personnes vivent dans des logements qui abîment leur santé, leur pouvoir d'achat et parfois leur dignité.

Ces logements sont trop froids, trop chers à chauffer, trop peu accompagnés pour pouvoir être rénovés.

Et pourtant, les aides existent. Les solutions techniques aussi. Mais il manque souvent un élément essentiel : une voie d'accès juste, concrète, et pensée pour celles et ceux qui en ont le plus besoin.

C'est pour cela que Vasco est né, avec un modèle alternatif, solidaire et inclusif. Pas de dette. Pas de mensualités. Pas de conditions de ressources. Notre ambition est simple : permettre à chaque personne, quel que soit son profil, de vivre dans un logement confortable, économe et digne, en mobilisant une ressource trop peu utilisée : l'épargne citoyenne et institutionnelle au service du bien commun.

Des enjeux concrets, vécus chaque jour

La précarité énergétique n'est pas une exception, c'est une réalité de masse.

Aujourd'hui en France, près de 4 millions de foyers consacrent plus de 10 % de leurs revenus à se chauffer. Parmi eux, 3,5 millions disent avoir froid chez eux en hiver.

Un quart des ménages peine à payer ses factures d'énergie.

Ce sont les jeunes, les retraité·es, les familles modestes. Ce sont souvent des propriétaires invisibles, exclus du crédit bancaire, ignorés des politiques publiques.

Des logements qui consomment trop, et polluent encore plus

70 % des résidences principales sont classées D à G sur l'étiquette énergétique. Cela signifie des millions de logements mal isolés, énergivores, et en retard face à l'urgence climatique.

Le secteur résidentiel-tertiaire est responsable de 45 % de la consommation d'énergie finale en France, et de 17 % des émissions de gaz à effet de serre.

Des ambitions politiques qui peinent à se traduire dans le réel

L'objectif national est clair : 700 000 rénovations performantes par an d'ici 2030.

La réalité est bien différente : à peine 90 000 rénovations globales en 2024.

Les aides publiques sont souvent complexes, conditionnées, ou versées trop tard. Le financement est devenu le principal frein à la rénovation.

Un mur financier qui exclut des millions de ménages

Réaliser une rénovation performante coûte entre 40 000 et 90 000 €. Même avec des aides, le reste à charge dépasse souvent 20 000 €.

Or, de nombreux propriétaires — pourtant volontaires — n'ont aucun accès au crédit :

- Revenu jugé trop bas
- Situation précaire ou âge élevé
- Absence de garanties bancaires
- Délai de versement des aides trop long

C'est là que tout bloque.

Ce n'est pas la volonté qui manque, c'est le moyen d'agir.

Vasco : une autre voie pour rénover sans s'endetter

Vasco propose un modèle de co-investissement solidaire :

- Pas de prêt
- Pas de mensualités
- Pas de conditions de revenus

Nous finançons les travaux, en échange d'une part de la valeur future du logement.

La personne reste propriétaire. Elle vit dans un logement rénové, mieux isolé, plus confortable. Le remboursement intervient plus tard, au moment de la revente.

Un modèle encadré par un notaire, transparent, et centré sur la vie réelle.

Pas de sélection sur fiche de paie. On regarde le potentiel du logement et l'impact pour celles et ceux qui y vivent.

Un financement humain, juste, et durable

Notre modèle s'adresse à tous ceux et celles que le système bancaire a laissés de côté, mais qui veulent améliorer leur quotidien :

- Une famille monoparentale qui ne peut pas avancer 30 000 €.
- Un couple de retraités qui veut mieux vivre l'hiver.
- Un jeune propriétaire qui ne coche pas les cases du crédit.

Avec Vasco, vous ne signez pas un crédit, vous construisez un projet.

Un projet de vie plus serein. Un habitat plus sain. Et un engagement concret pour la transition écologique.

Chiffres clés

Un démarrage à taille humaine, au service de projets concrets

Depuis notre lancement, nous avons reçu plus de 1000 demandes de la part de ménages partout en France.

Derrière chaque demande, il y a un foyer, une envie d'agir, souvent une situation d'urgence.

Aujourd'hui, un tiers de ces demandes est toujours en cours : les personnes affinent leur projet, consultent les artisans, préparent les dossiers d'aides ou tentent de trouver un prêt bancaire.

Ce temps de préparation peut prendre de 6 à 12 mois, selon les profils, les contraintes et les aléas administratifs.

5 premiers projets financés, petit en nombre mais riche en enseignements :

- 4 maisons individuelles et 1 appartement en copropriété
- Répartis en Ile de France, Nouvelle Aquitaine et Auvergne-Rhône-Alpes
- Pour un montant moyen de 38 000 € investi par projet
- 60% réalisés en compléments d'aides publiques

Ces premiers cas nous ont permis de tester notre modèle, d'affiner notre accompagnement, et surtout de prouver que notre approche peut fonctionner, même sans prêt bancaire.

Des rénovations qui changent la vie

Un impact concret pour les ménages et pour la planète

- **+2,6 notes de DPE**
- **100 % des logements atteignent au moins le niveau C**, parfois plus
- **1370 tonnes de CO₂ évitées**
- **80 % des bénéficiaires sont des ménages modestes** ou très modestes, selon les critères de l'ANAH
- **Profils des porteurs de projets :**
 - Âge moyen : 60 ans
 - 40 % sont retraités
 - 40 % sont des familles

Derrière ces chiffres, ce sont des maisons plus confortables, des factures allégées, et des personnes qui retrouvent de la dignité dans leur quotidien.

Une foncière solidaire pour financer la transition

Un outil citoyen, au service du bien commun

Pour rendre tout cela possible, nous avons mobilisé l'épargne de 82 investisseurs, via notre foncière Gama. Au total, 496 000 € ont été collectés, permettant de financer ces premiers projets.

Quelques données sur ces premiers investisseurs :

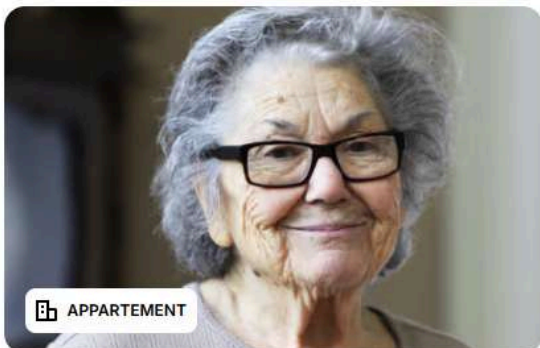
- Âge moyen : 47 ans
- 84 % sont des hommes
- 40 % vivent en Île-de-France

- Les montants investis vont de 500 € à 50 000 €, avec une moyenne autour de 6 000 €

Ce sont des citoyennes et des citoyens qui ont fait le choix de placer leur argent autrement. Non pas dans des produits financiers abstraits, mais dans des rénovations bien réelles, qui améliorent des vies et réduisent les émissions.

Les investissements réalisés en 2024 ont permis une réévaluation de l'action de la foncière de +3,9 %, ce qui constitue une bonne performance au regard de notre objectif de 5 % et du contexte du marché immobilier, en baisse de 4 % en 2024.

Visages de la transition : les parcours que nous avons accompagnés



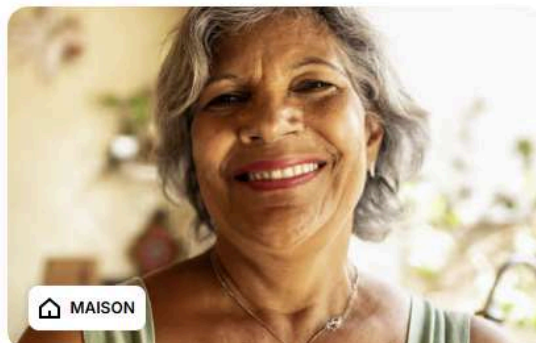
Trop âgée pour se ré-endetter

La copropriété dont fait partie Martine a voté les travaux de rénovation énergétique de l'immeuble, mais elle n'a pas les moyens de payer et est trop âgée pour s'endetter.

📍 CHARENTE-MARITIME



[Voir le projet](#)



Le meilleur financement en cas d'imprévu

Azouzia a rencontré plusieurs imprévus lors de sa rénovation et son budget ne suffit plus à couvrir la fin des travaux.

📍 VAL-DE-MARNE



[Voir le projet](#)



Auto-financer sa rénovation

Aurore rénove sa maison et finance elle-même les travaux. Le chantier avance au ralenti, car elle auto-finance ces dépenses en plus de ses charges mensuelles.

📍 ARDÈCHE



[Voir le projet](#)



Combles isolés pour famille au chaud

Ambroise et Benjamine n'ont plus de capacité d'endettement et découvrent que leur maison est mal isolée. Ils font alors appel à Vasco pour isoler les combles.

📍 OISE



[Voir le projet](#)



La loi a changé, elle ne peut plus louer sa maison

Isabelle a hérité d'une maison dont la location lui permet de compléter sa retraite. Depuis le 1er janvier, elle ne peut plus la louer en raison de son DPE G.

📍 ESSONNE G C

Voir le projet ▶

L'ensemble des projets financés par Vasco est disponible sur notre site internet, dans la rubrique "[Les projets financés](#)".

Martine, retraitée seule en appartement

Les projets financés • Martine

Trop âgée pour se ré-endetter

La copropriété dont fait partie Martine a voté les travaux de rénovation énergétique de l'immeuble, mais elle n'a pas les moyens de payer et est trop âgée pour s'endetter.



APARTEMENT 1 CHARENTE-MARITIME

"Sans l'aide de Vasco, j'aurais dû me séparer de mon appartement"

BIEN RÉNOVÉ	
Type de résidence	Principale
Valeur du bien avant travaux	145 000 €
Valeur du bien après travaux	180 000 €

FINANCEMENT	
Montant des travaux	35 000 €
Montant financé par Vasco	25 000 €
Quote-part Vasco	25 %

RÉNOVATION	
Isolation thermique des façades et des planchers bas	
Changement des menuiseries et rénovation de la toiture	
Changement du système de ventilation	

Le projet

La copropriété de Martine a voté un projet de rénovation, mais elle n'a pas les moyens de financer sa quote-part. Le chantier prévoit la réfection de la toiture, l'isolation de la façade et des planchers bas, l'amélioration du système de ventilation ainsi que le remplacement des menuiseries. Martine a réussi à obtenir des aides de l'État, mais un reste à charge important demeure — une somme qu'elle ne peut pas régler.

Face à cette situation, deux options s'offrent à elle : payer ou vendre. Très attachée à son appartement, Martine cherche une solution pour pouvoir y rester. Elle se tourne alors vers Vasco afin de financer sa part des travaux et continuer à vivre dans son cocon.

"Le viager peut être une bonne solution selon les situations, mais pour un projet de rénovation, Vasco est souvent plus adapté. Comme Martine, beaucoup de nos clients retraités se tournent vers nous pour débloquer la totalité du capital immédiatement plutôt que de percevoir des mensualités, comme avec le viager. Avec Vasco, Martine conserve également une partie de son patrimoine plutôt que de le céder dans son intégralité."

Sébastien Prot Co-fondateur, CEO



À la rencontre de Martine



Quelles raisons vous ont poussées à rénover votre bien ?

"Je n'avais pas le choix. Un projet de rénovation a été lancé par la copropriété et si je n'avais pas pu financer ma quote-part, j'aurais été contrainte de vendre mon bien."

En quoi Vasco a été déterminant dans votre projet ?


"Je remercie Vasco pour son accompagnement et sa bienveillance. J'avais peur de devoir vendre mon bien et c'était difficile pour moi de comprendre tous les papiers que je devais faire pour mes travaux."

Azouzia et ses 2 enfants

Les projets financés • Azouzia

Le meilleur financement en cas d'imprévu

Azouzia a rencontré plusieurs imprévus lors de sa rénovation et son budget ne suffit plus à couvrir la fin des travaux.



MAISON 2 VAL-DE-MARNE

"Grâce à Vasco, on va enfin pouvoir passer l'hiver bien au chaud."

BIEN RENOVE		FINANCEMENT		RENOVATION	
Type de résidence	Principale	Montant des travaux	145 000 €	Isolation des murs par l'extérieur	
Valeur du bien avant travaux	350 000 €	Montant financé par Vasco	78 000 €	Installation du double vitrage	
Valeur du bien après travaux	550 000 €	Quote-part Vasco	29%	Installation d'une VMC performante	

Le projet

Azouzia a acheté sa maison en 2019 et a entamé la rénovation dans la foulée. Malheureusement, elle a eu de mauvaises surprises en découvrant que la toiture fuyait et qu'il fallait refaire l'assainissement. Des coûts qui n'étaient pas prévus dans l'enveloppe initiale.

A cause de ces dépenses imprévues, il lui manque 78 000 € pour terminer l'isolation extérieure de sa maison ainsi que le changement des menuiseries en double vitrage.

Grâce à l'investissement de Vasco, elle a enfin pu emménager dans sa maison, et en profiter pleinement, un quotidien qu'elle ne pensait plus pouvoir obtenir.

"Les mauvaises surprises pendant sa rénovation arrivent bien plus souvent qu'on ne le pense. J'en ai moi-même fait les frais dans la rénovation de ma maison avec une enveloppe travaux finalement 30% supérieure au budget prévu. C'est pour cela que j'ai créé Vasco, car j'ai conscience du stress financier que cela implique surtout lorsque l'on a des enfants. Dans ces cas-là, Vasco prend le relais et je suis ravi d'accompagner aujourd'hui des centaines de familles comme celle d'Azouzia afin que leur projet aboutisse."

Sébastien Prot
co-fondateur, CEO



À la rencontre de Azouzia



Quelles raisons vous ont poussées à rénover votre bien ?

"Nous avons acheté cette maison en sachant que nous devrions prévoir une rénovation d'ampleur afin d'augmenter la valeur et le confort de notre bien. Malheureusement, on a eu quelques mauvaises surprises quand on a entamé les travaux..."

En quoi Vasco a-t-il été déterminant dans votre projet ?

"Nous ne pouvions pas bénéficier d'avances sur les aides et les banques ne nous suivaient pas. Sans Vasco, nous n'aurions pas pu continuer les travaux et la maison serait restée en l'état, ce qui n'est pas envisageable. Cette solution nous permet de vivre dans une maison à notre goût, finie et confortable. Notre porte-monnaie est bien content lui aussi."

Aurore et son projet d'auto-rénovation

Les projets financés • Aurore

Auto-financer sa rénovation

Aurore rénove sa maison et finance elle-même les travaux. Le chantier avance au ralenti, car elle auto-finance ces dépenses en plus de ses charges mensuelles.



MAISON 1 ARDÈCHE

"Je peux enfin avancer rapidement dans ma rénovation sans puiser dans mes économies"

BIEN RÉNOVÉ		FINANCEMENT		RENOVATION	
Type de résidence	Principale	Montant des travaux	22 000 €	Isolation des murs extérieurs	
Valeur du bien avant travaux	52 000 €	Montant financé par Vasco	18 000 €	Installation de la PAC	
Valeur du bien après travaux	150 000 €	Quote-part Vasco	32%	Remplacement des menuiseries	

Le projet

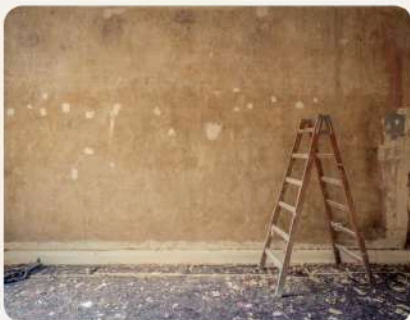
Aurore est au chômage et profite de cette période pour rénover elle-même sa maison. Achetée en 2023, elle espère pouvoir y emménager au plus vite. Petit hic : elle est interdite bancaire et ne parvient pas à trouver un financement pour ses travaux. Les banques ne la soutiennent pas dans son projet, alors elle entre en contact avec Vasco. Grâce à notre investissement, Aurore peut finaliser la rénovation de sa maison et s'y installer dans les plus brefs délais.

"L'objectif de Vasco est de rendre la rénovation accessible à tous. C'est pourquoi nous ne prenons pas en compte certains critères comme la situation professionnelle qui pénalisent beaucoup de propriétaires comme Aurore."

Sébastien Prot
Co-fondateur, CEO



À la rencontre de Aurore



Quelles raisons vous ont poussées à rénover votre bien ?

"J'ai acheté cette maison en sachant qu'il fallait la rénover pour lui faire prendre de la valeur. Au vu du prix de la main-d'œuvre, je me suis lancée seule dans ce projet. C'est une sacrée aventure : j'isole entièrement ma maison, installe un poêle à pellets, un nouveau ballon thermodynamique... J'apprends beaucoup de choses !"

En quoi Vasco a-t-il été déterminant dans votre projet ?

"Chez Vasco, ils m'ont fait confiance et me laissent gérer les travaux par moi-même, sans imposer de conditions. Leur mode de remboursement me convient parfaitement. Je ne me projette pas plus de 5 ans dans ce bien. À la revente, Vasco récupère sa part, donc je n'aurai pas avancé un euro de ma poche pour financer mes travaux."

Ambroise et sa famille

Les projets financés • Ambroise

Combles isolés pour famille au chaud

Ambroise et Benjamine n'ont plus de capacité d'endettement et découvrent que leur maison est mal isolée. Ils font alors appel à Vasco pour isoler les combles.



MAISON



OISE



“Vasco nous a permis de mettre nos enfants au chaud sans retarder nos travaux d'aménagement.”

BIEN RENOVE

Type de résidence	Principale
Valeur du bien avant travaux	455 000 €
Valeur du bien après travaux	508 000 €

FINANCEMENT

Montant des travaux	44 000 €
Montant financé par Vasco	44 000 €
Quote-part Vasco	13%

RENOVATION

Isolation des combles et des murs	
Remplacement du système de ventilation	

Le projet

Après l'achat de leur maison, Ambroise et Benjamine se sont aperçus qu'elle était très mal isolée et ne pouvaient pas laisser leurs 4 enfants y vivre dans ces conditions. Ils se sont rapprochés de leur banque mais ne pouvaient pas emprunter plus d'argent.

Il était nécessaire de refaire l'isolation de la toiture, ainsi que celle des murs. Vasco a investi dans leur projet et ils ont pu effectuer ces rénovations. Un investissement qui a permis à Ambroise, Benjamine et leurs 4 enfants de dormir au chaud, et vivre dans une maison bien plus confortable.

Il y a parfois des mauvaises surprises, mais il y a toujours des solutions.

"Beaucoup de jeunes propriétaires se retrouvent dans une situation similaire à celle d'Ambroise et Benjamine, qui ont découvert des défauts dans leur logement après l'acquisition. On ne peut jamais prévoir les dépenses associées à ce type de vice, et il est au cœur de la mission de Vasco d'apporter rapidement un soutien financier pour garantir à tous un confort de vie."

Sébastien Prot
Co-fondateur, CEO



À la rencontre de Ambroise



Quelles raisons vous ont poussées à rénover votre bien ?

"Après l'achat de notre maison, on a eu la mauvaise surprise de constater qu'elle était très mal isolée, voire pas du tout. Hors de question de faire vivre notre famille dans ces conditions. C'était inévitable pour nous de trouver une solution pour remédier à ça."

En quoi Vasco a-t-il été déterminant dans votre projet ?


"Vasco nous a permis de ne pas faire de compromis sur notre confort. Nous disposions des fonds nécessaires pour les travaux d'aménagement indispensables à notre bonne installation, mais ne pouvions pas emprunter davantage pour financer les travaux d'isolation non budgétés. Sans Vasco, nous aurions dû revoir notre plan de travaux, au détriment du confort de nos enfants."

Isabelle et la remise en location de sa maison

Les projets financés • Isabelle

La loi a changé, elle ne peut plus louer sa maison

Isabelle a hérité d'une maison dont la location lui permet de compléter sa retraite. Depuis le 1er janvier, elle ne peut plus la louer en raison de son DPE G.



MAISON 1 ESSONNE

“Sans ces travaux, mon logement serait devenu non-louable. Une option inenvisageable”.

BIEN RENOVÉ	
Type de résidence	Locative
Valeur du bien avant travaux	215 000 €
Valeur du bien après travaux	260 000 €

FINANCEMENT	
Montant des travaux	35 000 €
Montant financé par Vasco	30 000 €
Quote-part Vasco	18 %

RENOVATION	
Isolation des planchers bas et des murs extérieurs	
Changement du système de chauffage	
Changement des menuiseries	

Le projet

“J’ai monté un dossier de rénovation d’ampleur afin de faire monter le DPE en classe C, j’ai droit à certaines aides mais il me manque tout de même 30 000 € pour finaliser mon projet et lancer la rénovation. Vasco a répondu présent à cet appel à l’aide et a financé ce montant.”

“Depuis l’adoption des nouvelles lois en vigueur des passives thermiques, un logement de DPE G ne peut pas être loué. Cette mesure incite les propriétaires à rénover ces logements. Pour ceux qui n’ont pas les moyens ou pour qui il manque des fonds, c’est notre rôle d’intervenir pour les aider et leur apporter une solution.”

Sébastien Prot Co-fondateur, CEO



À la rencontre de Isabelle



Quelles raisons vous ont poussées à rénover votre bien ?

“Cette maison est DPE G, je n’ai donc pas le droit de la louer si je ne la rénove pas. Au-delà de ça, pour le confort des locataires, il était important de pouvoir agir.”

En quoi Vasco a-t-il été déterminant dans votre projet ?

“J’ai 75 ans, les banques ne m’autorisent plus à m’endetter. Je n’avais pas les économies nécessaires pour payer les travaux et j’ai absolument besoin de ce loyer pour compléter mon revenu mensuel, qui est modeste... Vasco a investi dans ma rénovation, mes locataires sont mieux, et ma retraite est plus importante !”






Nos engagements environnementaux et sociaux

Être une société à mission dans l'ESS : ce que cela change, concrètement

L'économie sociale et solidaire : notre cadre, nos règles

Être une entreprise de l'ESS, c'est un cadre exigeant, que nous avons choisi en conscience.

Cela signifie notamment que nous respectons — et revendiquons — les principes suivants :

-  Une utilité sociale comme priorité, tournée vers les publics fragiles, les territoires délaissés, et les enjeux de cohésion sociale ou écologique.
-  Une gouvernance démocratique, qui associe les parties prenantes — pas seulement les actionnaires — aux grandes orientations de l'entreprise.
-  Une gestion à lucrativité limitée : la majorité des bénéfices est réinvestie, pas redistribuée.
-  Des règles de rémunération encadrées, pour éviter les écarts excessifs :
 - Aucun dirigeant ne peut toucher plus de 10 fois le SMIC
 - La moyenne des 5 plus hauts salaires ne peut dépasser 7 fois le SMIC
-  Une non-spéculation sur les actions : nos titres ne sont pas cotés en bourse

En résumé : notre performance ne se mesure pas seulement en euros, mais en impact réel.

Une boussole, pas un label

Ce statut n'est pas une étiquette pour rassurer. C'est une boussole qui oriente nos décisions, nos arbitrages, nos ambitions.

Il nous engage à faire mieux, à être transparents, à rendre des comptes — pas seulement sur notre rentabilité, mais sur notre utilité.

Chez Vasco et Gama, **notre mission est notre cap**. Et c'est ce qui nous permet, chaque jour, de construire une transition énergétique plus juste, **à hauteur d'humain**.

L'utilité sociale reconnue (agrément ESUS)

La raison d'être de notre foncière est claire : accompagner la transition écologique du logement, lutter contre la précarité énergétique, et réduire l'empreinte carbone du secteur immobilier.

Pour donner vie à cette ambition, nous avons structuré notre action autour de trois objectifs clés :

- Soutenir la rénovation énergétique des logements des propriétaires les plus modestes, en leur proposant un financement accessible, humain et sans compromis.
- Permettre à ces propriétaires et à leurs locataires de vivre dans des logements décents, confortables, tout en réduisant leurs factures énergétiques et en améliorant leur pouvoir d'achat.
- Agir concrètement pour la transition énergétique en accélérant la rénovation de ces habitats, en priorisant les publics les plus vulnérables, pour un impact durable et juste.

Cet engagement fort a été officiellement reconnu, avec une grande fierté pour Vasco, par l'obtention de l'agrément ESUS :



- L'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), délivré par l'État aux acteurs de l'économie sociale et solidaire qui prouvent leur utilité sociale et leur respect des principes ESS (encadrement des salaires, dividendes et gouvernance).
- Obtenu en mars 2024, cet agrément confirme notre vocation sociale et environnementale, et souligne notre détermination à rendre la rénovation énergétique accessible aux ménages laissés pour compte.
- Il offre également un avantage fiscal attractif pour les investisseurs particuliers, avec une défiscalisation de 25%.

L'épargne solidaire

Donnez du sens à votre épargne avec Vasco

Et si votre argent faisait plus que dormir sur un compte ou nourrir des placements impersonnels ?

Chez Vasco, nous pensons que chaque euro peut avoir du **pouvoir**. Le pouvoir de **réduire les émissions de carbone**, de **rénover un logement mal isolé**, de **changer la vie d'une famille**, et en même temps de **faire fructifier votre épargne**.

Notre mission est simple : mobiliser l'épargne citoyenne au service d'un défi collectif majeur — la **rénovation énergétique des logements français**. Un chantier colossal, mais essentiel, si nous voulons lutter efficacement contre le changement climatique et la précarité énergétique.

Nous avons créé une **foncière solidaire** unique en son genre. Elle permet à tout investisseur, particulier ou professionnel, de financer des rénovations concrètes, utiles, et mesurables, partout en France. En contrepartie, vous bénéficiez d'un **rendement durable** :

- **25 % de réduction d'impôt** dès l'entrée,
- et une **part de la plus-value immobilière** à la revente du bien.

C'est un modèle sécurisé, encadré par l'Ordre des notaires, **labellisé "Finance Solidaire"**, et reconnu d'**utilité sociale** (ESUS). Un modèle fondé sur la **transparence**, la **résilience**, et la **confiance**.

Investir avec Vasco, c'est choisir un placement **à la fois responsable et performant**. C'est rejoindre une communauté d'investisseurs visionnaires qui refusent de sacrifier l'impact au profit du rendement – et qui prouvent que les deux peuvent aller de pair.

Avec Vasco :

- **Votre épargne finance la décarbonation du parc immobilier français.**
- **Vous contribuez à réduire la précarité énergétique**, en soutenant des familles qui n'auraient pas pu rénover sans vous.
- **Vous agissez là où l'impact est immédiat** : dans les territoires, chez les gens, sur les factures, sur le climat.

Chez Vasco, vous ne placez pas un simple capital. **Vous activez une solution qui a du sens**. Pour la planète. Pour les autres. Et pour vous.

Nos engagements pour la finance responsable au sein de l'association FAIR

Vasco est fier d'avoir adhéré à l'association FAIR, un engagement fort qui traduit notre volonté de porter une finance responsable, simple et humaine. En rejoignant FAIR, nous nous engageons à :

- **Intégrer les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** dans toutes nos décisions.
- **Agir avec transparence** envers les ménages, partenaires et parties prenantes.
- **Soutenir la transition écologique** en finançant des projets à impact positif.
- **Pratiquer une finance éthique**, refusant tout financement nuisible à la société ou à l'environnement.
- **Dialoguer activement avec les acteurs concernés** pour améliorer durablement leurs pratiques.
- **Contribuer à la lutte contre le changement climatique**, en alignant nos financements avec les objectifs de l'Accord de Paris.

Cet engagement vient renforcer notre mission : rendre la rénovation énergétique accessible à tous, sans prêt ni mensualités, en plaçant l'humain et la planète au cœur de notre action.

Label Finansol

Nous sommes allés plus loin encore en obtenant en février 2025 le label Finansol, délivré par l'association FAIR. Ce label distingue les produits d'épargne solidaire à fort impact social et environnemental, et constitue une référence dans le domaine de la finance à impact.



Ce label nous a été attribué à l'unanimité par un comité indépendant, composé notamment de représentants du monde associatif tels que Habitat et Humanisme, Solidarités Nouvelles face au Chômage, ou encore la Fondation Armée du Salut. Leur présence garantit une exigence forte en matière de transparence, de traçabilité des fonds et de vérification de l'impact social réel.

Faire partie des structures labellisées Finansol, c'est :

- Être reconnu pour un modèle de financement éthique, équitable et accessible ;
- Apporter aux épargnants une garantie de transparence et d'impact concret ;
- Rejoindre un collectif engagé au service d'un monde plus juste.

Cette reconnaissance renforce la crédibilité de notre modèle : une solution de financement pensée pour répondre aux défis sociaux et environnementaux, en priorité pour celles et ceux que les circuits classiques laissent de côté.

Développement de l'activité en 2023-2024

Vasco dans les Médias

Fort écho et visibilité auprès des acteurs engagés

Notre approche a suscité l'intérêt d'un écosystème déjà très engagé sur le terrain.

Nous avons remporté l'appel à projets **ORENO**, porté par l'Ademe, qui soutient les solutions innovantes pour accélérer la rénovation énergétique des logements.



Nous avons également reçu le **Prix de la Finance Durable**, une reconnaissance qui vient saluer la solidité de notre modèle économique autant que notre impact social et environnemental.



Enfin, notre participation à **FIRÉNO**, qui réunit les 100 acteurs les plus engagés dans la réflexion sur le financement de la rénovation énergétique, marque notre place croissante dans cet écosystème.



Ces jalons confirment la pertinence de notre approche : une finance simple, humaine et équitable, au service d'une transition accessible à tous. Ils nous permettent aujourd'hui de nous positionner clairement sur l'échiquier de la rénovation énergétique comme un acteur de référence, avec une voix singulière et utile.

Financement et levée de fonds

Vasco a été autofinancée par ses fondateurs jusqu'à mi-2024. Une levée de fonds de 1,5 M€ a été réalisée à l'été 2024 auprès de business angels et de la BPI, avec deux objectifs clés :

- Déployer l'activité de la foncière à l'échelle nationale, en accompagnant des projets de rénovation énergétique sur tout le territoire.
- Accélérer le développement de nos équipes et outils digitaux, afin de simplifier et d'accroître l'accès aux financements pour les ménages en difficulté.

Grâce à cette structuration et à cette montée en puissance, Vasco ambitionne d'amplifier son impact social et environnemental en facilitant l'accès à la rénovation énergétique pour un plus grand nombre de ménages en précarité énergétique.

Notaire - partenaire de confiance

Dans notre activité chez Vasco, le notaire joue un rôle central en tant que tiers de confiance. Garant de la sécurité juridique des transactions, il accompagne nos clients tout au long de leur parcours immobilier, de la promesse de vente à l'acte définitif. Son expertise assure la conformité des actes, la transparence des informations, et la protection des intérêts de chaque partie.

Au-delà de son rôle réglementaire, le notaire est un véritable conseiller, capable d'anticiper les risques, de proposer des solutions adaptées aux situations complexes, et de fluidifier les échanges entre tous les intervenants. Sa présence rassure les clients et renforce la crédibilité de nos démarches. À ce titre, il est un partenaire incontournable dans la réussite de chaque projet accompagné par Vasco.

Nous sommes accompagnés par 2 offices de Notaire reconnus



Expert immobilier - indépendance et sécurité

L'expert immobilier occupe une place stratégique dans notre modèle. En évaluant de manière indépendante et objective la valeur d'un bien avant et après travaux, il garantit une transparence totale sur la réalité économique de chaque opération. Son expertise permet de sécuriser un prix d'acquisition cohérent, d'établir un juste équilibre entre les parties prenantes, et de valider la solidité des projections de rentabilité. Il joue ainsi un rôle clé dans la prise de décision, en apportant un regard neutre et professionnel, indispensable pour construire un deal équitable et durable. En ce sens, l'expert immobilier renforce notre exigence de rigueur et notre volonté d'agir en toute transparence, tant vis-à-vis de nos clients que de nos partenaires.

Les experts immobiliers avec lesquels nous travaillons disposent des accréditations et reconnaissances suivantes qui garantissent le sérieux et leur indépendance.

Le premier exercice nous a permis de mettre en place de premiers partenariats pour diviser par deux le coût de ces expertises en raison du volume d'expertise réalisées.



Notre engagement au delà de Vasco

Notre engagement dépasse le cadre de notre activité : il s'inscrit dans un écosystème associatif et militant qui agit concrètement pour une transition juste. Vasco est membre du **réseau RAPPEL**, qui lutte contre la précarité énergétique et favorise l'accès aux droits pour les plus fragiles. Nous sommes également **soutien officiel de la Journée Contre la Précarité Énergétique (JCPE)**, aux côtés de nombreux acteurs mobilisés pour faire entendre la voix des ménages invisibles.

En tant que **membre du Mouvement des Entrepreneurs Sociaux (MOUV'ES)** et du **Mouvement Impact France**, nous contribuons activement à faire évoluer les modèles économiques vers plus de justice sociale, de transparence et d'utilité.

Ces engagements traduisent notre volonté d'agir collectivement, de porter une voix cohérente et de défendre un modèle de financement qui place l'humain et l'impact au cœur.

Nos partenaires et nos engagements



Organisation et Gouvernance

Notre équipe



Durant ce premier exercice, nous avons effectué nos premiers recrutements et constitué les équipes suivantes :

- Une **équipe opérations**, chargée de l'identification des ménages éligibles, de l'analyse des besoins et de l'accompagnement jusqu'à la réalisation des travaux. Cette équipe travaille en **amont**, au contact des ménages et des acteurs de l'écosystème de la rénovation énergétique, puis **sur le terrain**, en mandatant des expertises immobilières, en sélectionnant les projets et en accompagnant les ménages jusqu'à l'achèvement des rénovations - **2 ETP fin 2024** ;
- Une **équipe marketing et communication**, en charge de la communication auprès des ménages, des investisseurs particuliers et institutionnels, ainsi que des partenaires du secteur - **2 ETP fin 2024** ;
- Une **équipe foncière** assurant la **collecte des fonds et la gestion financière** - en charge de la mise en place des outils de collecte et la gestion des investissements **1 ETP fin 2024**.

Comité de mission et gouvernance ESS

Pour garantir une gestion transparente, exigeante et alignée avec sa raison d'être, Vasco a mis en place plusieurs comités de gouvernance, conçus comme des espaces de dialogue, de contrôle et d'amélioration continue.

- **Le comité d'évaluation et de mission**, réuni pour la première fois en décembre 2024, dispose d'un rôle consultatif indépendant. Il analyse les projets de rénovation financés afin de s'assurer qu'ils respectent la mission confiée à Vasco et contribuent concrètement à l'impact recherché.
- **Le conseil de surveillance**, qui s'est réuni à plusieurs reprises au cours de l'exercice, veille quant à lui à représenter les actionnaires de la foncière. Il contrôle l'action du gérant et en rend compte de manière transparente.

Ces organes de gouvernance participent activement à la structuration de notre modèle, et continueront d'évoluer à mesure que Vasco poursuit son développement et renforce son engagement en faveur d'une gestion responsable.

Le Conseil de Surveillance, garant de l'alignement stratégique et de l'intérêt collectif

Le Conseil de Surveillance occupe une place centrale dans la gouvernance de la foncière Gama. Composé de 3 à 6 membres élus parmi les commanditaires, il agit en toute indépendance pour représenter les intérêts des investisseurs et veiller à la bonne exécution de la mission sociale et environnementale de Vasco. En supervisant l'action du gérant, en contrôlant la conformité des comptes, et en validant les conventions réglementées, le Conseil de Surveillance incarne notre exigence de transparence et de rigueur.

Ses responsabilités principales sont les suivantes :

✓ **Supervision de la gestion** : le Conseil suit de près l'activité du gérant, produit un rapport annuel remis à l'Assemblée Générale, et alimente le dialogue autour de la stratégie de la foncière.

✓ **Transparence et conformité** : il s'assure que la gestion respecte les engagements pris auprès des investisseurs et reste alignée avec notre feuille de route d'impact.

✓ **Validation des conventions réglementées** : il autorise les contrats passés entre la foncière et des parties prenantes stratégiques (gérants, actionnaires significatifs, etc.), dans une logique de prévention des conflits d'intérêts.

En 2024, le Conseil était composé de :

- Mathieu Guerchoux, cofondateur de Vasco
- Hervé Degreve, cofondateur de Vasco
- Emmanuel Prot, retraité engagé auprès d'Habitat et Humanisme

Le Conseil s'est réuni en amont de l'Assemblée Générale pour approuver les comptes, le bilan de l'année 2024 et les résolutions proposées. Son rapport a été transmis aux actionnaires avec la convocation en AG, dans une volonté de transparence et de pédagogie.

Lors de l'assemblée générale 2025 de Gama, Vasco a proposé le retrait de Mathieu Guerchoux et Hervé Degreve, afin de garantir l'indépendance du Conseil et d'éviter tout conflit d'intérêt. La résolution a été approuvée par les investisseurs de la foncière. Cette transition s'inscrit dans une volonté d'instaurer une gouvernance exigeante, ouverte et en phase avec les valeurs fondatrices de Vasco.

L'avenir de Vasco : massifier l'impact, ensemble

Chez Vasco, nous avons une conviction simple mais puissante : l'impact réel ne se mesure pas à la marge, mais à l'échelle. Financer 5000 projets d'ici 2030 — voilà notre cap. Parce que changer la donne, c'est rendre possible ce qui ne l'était pas encore. C'est permettre à des milliers d'initiatives de voir le jour, de se pérenniser, de faire la différence sur leurs territoires.

Mais pour massifier, il faut transformer.

Nous savons que notre solution de financement doit devenir encore plus accessible, plus fluide, plus inclusive. C'est pourquoi nous avons identifié cinq leviers d'action prioritaires :

1. **Réduire nos coûts opérationnels**, pour que chaque euro aille plus loin.
2. **Activer les économies d'échelle**, en grandissant sans perdre notre agilité.
3. **Agir sur le cadre réglementaire**, en menant un travail de plaidoyer pour faire évoluer, notamment, les frais de notaire qui pèsent sur nos porteurs de projet.
4. **Mobiliser des investisseurs alignés avec notre mission**, capables d'accepter une rentabilité moindre (1 à 2%), car leur objectif est, comme le nôtre, de maximiser l'impact.

5. **Créer une fondation Vasco**, qui viendra en appui aux projets les plus fragiles, ceux qui ont besoin d'un soutien renforcé pour éclore et durer.

Nous n'avons pas toutes les réponses, mais nous avançons avec une direction claire : rendre le financement plus simple, plus juste, et plus utile. Être un outil au service de celles et ceux qui transforment le terrain.

Nous savons que nous n'y parviendrons pas seuls. Mais nous savons aussi que nous ne sommes pas seuls à le vouloir. Rejoignez-nous.