

VASCO

Investissez dans la transition
énergétique des logements français

*chez eux,
en mieux*



Agenda

1. **CONTEXTE** : Le financement est un frein majeur à la rénovation énergétique
2. **SOLUTION** : Une alternative au crédit, accessible et sans mensualités
3. **ORGANISATION** : Financement des projets séparé de leur gestion opérationnelle
4. **FONCIÈRE** : La finance responsable au service d'un enjeu de société

La rénovation énergétique est un enjeu de société majeur



Le logement pèse
**22% des émissions
de CO2 individuelles** ⁽¹⁾

- 46% de l'énergie totale consommée, loin devant les transports
- 4,8 millions de résidences principales sont des passoires thermiques (DPE F ou G)



12 millions de Français
en situation de
précarité énergétique ⁽²⁾

- Phénomène accentué par la baisse du pouvoir d'achat et la hausse du coût de l'énergie
- Des conséquences directes sur la santé, les conditions de vie et le bien-être des habitants

(1) [Chiffres clés du climat - France, Europe et Monde - Édition 2023](#), SDES, octobre 2023

(2) [Observatoire National de la Précarité Énergétique](#)

Des gains financiers et environnementaux significatifs

Exemple de rénovation énergétique d'ampleur d'un pavillon de 120m²

 **Isolation** (murs, sols, menuiseries)..... 40 000€

 **Chauffage** (pompe à chaleur)..... 15 000€

 **Ventilation** (VMC simple/double)..... 5 000€

 **Total**..... 60 000€

 **Aides**⁽¹⁾..... - 30 000€

 **Reste à charge**..... 30 000€

	AVANT		APRÈS	BILAN
Etiquette DPE ⁽²⁾				+3 notes DPE
Facture d'énergie ⁽³⁾	2 000€ /an		1 000€ /an	-1 000€ /an
Valeur du bien ⁽⁴⁾	300k€		360k€	+60k€ de plus-value
Impact carbone ⁽⁵⁾	8,4t eq CO ₂ /an		1,8t eq CO ₂ /an	5x moins d'émissions

(1) [MaPrimeRenov' Parcours accompagné](#), gain de 3 classes pour un ménage aux revenus intermédiaires au 01/01/25

(2) L'éligibilité à "MaPrimeRenov' Parcours accompagné" nécessite un gain de 2 classes minimum

(3) 50% d'économie d'énergie constatée en moyenne pour un gain de 3 étiquettes en passant du gas à l'électricité

(4) Evaluation d'impact carbone selon la classe d'émission de GES du DPE de départ et d'arrivée

(5) Plus-value moyenne de +7% par note DPE gagnée d'après [Les Notaires de France](#)

Agenda

1. **CONTEXTE** : Le financement est un frein majeur à la rénovation énergétique
2. **SOLUTION** : Une alternative au crédit, accessible et sans mensualités
3. **ORGANISATION** : Financement des projets séparé de leur gestion opérationnelle
4. **FONCIÈRE** : La finance responsable au service d'un enjeu de société

Un financement sur la pierre plutôt que sur le propriétaire

2/3

des propriétaires de passoires thermiques ne sont **pas solvables** pour des raisons d'âge, de revenu ou d'endettement. ⁽¹⁾

50%

du patrimoine des Français est constitué de leur **résidence principale** ⁽²⁾, avec un crédit intégralement remboursé dans 70% des cas.



Proposer une **alternative au crédit** qui finance la rénovation énergétique en échange d'une part du bien.

✓ Pas de conditions d'âge ou de revenus

✓ Sans apport ni mensualités

✓ Remboursement à la vente du bien

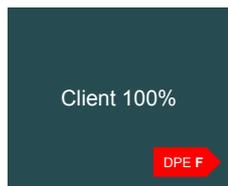
(1) Groupe de travail Firéno+ organisé par l'ADEME et la Commission Européenne

(2) [Les revenus et le patrimoine des français - édition 2024](#), INSEE

C'est votre bien qui finance sa rénovation

Rénover aujourd'hui ...

Vasco finance la rénovation énergétique contre une part décotée du bien. Par exemple, pour financer **30 k€** de travaux de rénovation d'ampleur dans une maison valorisée **300 k€** (soit **10% de la valeur** du bien), Vasco en acquiert devant notaire une **quote-part de 16%** :



Les aides et les prêts ne suffisent pas à financer l'intégralité des travaux de rénovation énergétique.

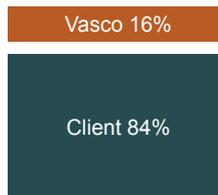


Vasco finance 30k€ contre 16% de quote-part indivise, et renonce à son droit d'usage via la signature d'une convention d'indivision de 10 ans.



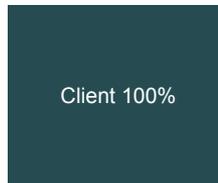
... payer plus tard

Selon l'évolution de sa situation personnelle, le propriétaire pourra choisir entre 3 options de sortie :



Option 1 : **Vente**

Dans la majorité des cas, le propriétaire revendra sa maison avant 10 ans. Vasco touchera alors 16% du prix de la vente.



Option 2 : **Rachat**

Si le propriétaire retrouve des liquidités, il pourra récupérer 100% de la pleine propriété de son bien en rachetant les 16% de Vasco.



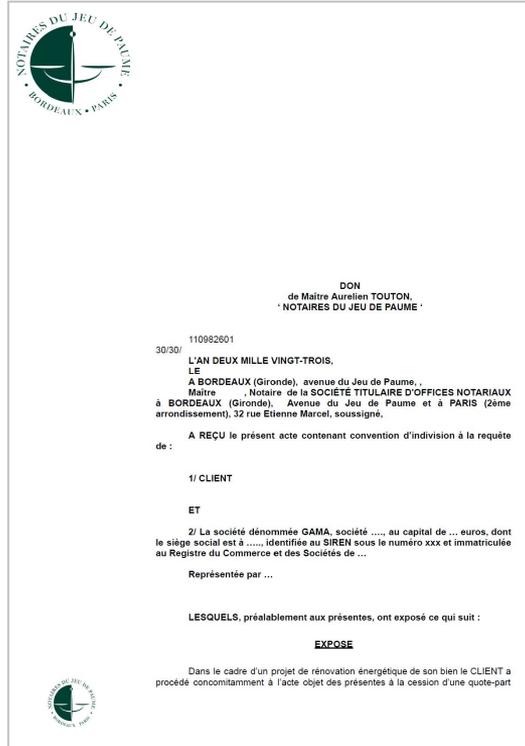
Option 3 : **Prolongation**

Si le propriétaire ne souhaite ni vendre son bien ni racheter ses parts, Vasco pourra prolonger sa convention pour 10 ans en échange d'une part supplémentaire de son bien.

Une convention sécurisante, transparente et flexible

Intérêts clients

-  **Confiance** : acte authentique signé devant notaire, officier public assermenté conseillé du client.
-  **Transparence** : régime reconnu de l'indivision, encadré par une convention assurant au client la jouissance paisible de son bien.
-  **Flexibilité** : 3 options de sortie pour s'adapter sur 20 ans aux évolutions de la situation personnelle du client.



Intérêts Vasco

-  **Sécurité** : acte de vente et convention d'indivision publiés et opposables aux tiers.
-  **Responsabilité limitée** : charges, entretien et futurs travaux à la charge exclusive du client.
-  **Durabilité** : contrat entre la foncière et le client, indépendant des futurs développements de la SAS Vasco.
-  **Préemption** : priorité de la foncière sur l'acquisition éventuelle de la part du client.

Les 3 situations que Vasco permet de débloquer

60%



Précarité énergétique

- Propriétaire occupant maison
- Actif ou retraité, plus de 40 ans
- 4 premiers déciles de revenus

Profil client

- Mauvais confort de vie
- Poids de la facture d'énergie
- Difficulté d'accès au financement

Pain points

Vivre dans une maison plus confortable et économique grâce à un financement accessible et sans mensualités.

Pourquoi Vasco

30%



Copro victime de sa réno

- Propriétaire occupant appartement
- Actif ou retraité, plus de 40 ans
- 4 premiers déciles de revenus

- Opposition au vote de la copro
- Quote-part de travaux infinançable
- Risque de vente forcée

Financer sa quote-part des travaux sans alourdir son budget pour ne pas être obligé de vendre son appartement.

10%



Rénovation sans compromis

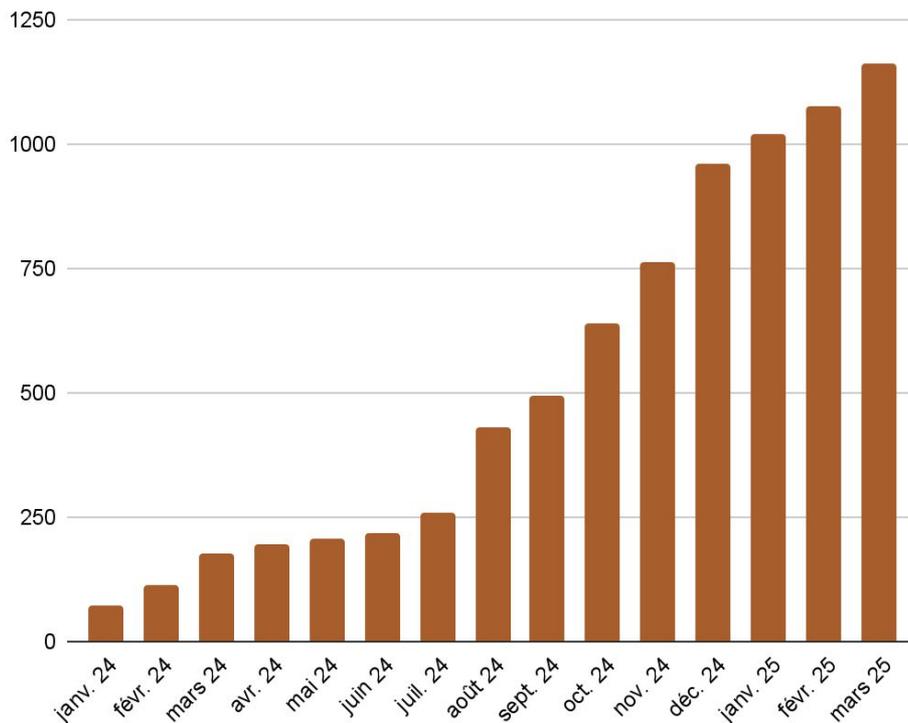
- Propriétaire occupant maison
- Actif, 40-60 ans
- Revenus au delà du 5^{ème} décile

- Valorisation patrimoniale
- Rénovation ambitieuse
- Confort été/hiver

Rénover sa maison sans compromis grâce à un nouveau mode de financement transparent et flexible.

1200 demandes de financement en 15 mois

Évolution des demandes de financement de rénovations



3 leviers d'acquisition complémentaires et scalables :

Prescripteurs travaux aux intérêts alignés avec Vasco qui finance leurs clients. Exemples :



Médias grand public avec plus de 70 parutions presse en 2024, par exemple sur :



Campagnes digitales performantes avec coût par lead compétitif, notamment sur :



Agenda

1. **CONTEXTE** : Le financement est un frein majeur à la rénovation énergétique
2. **SOLUTION** : Une alternative au crédit, accessible et sans mensualités
3. **ORGANISATION** : Financement des projets séparé de leur gestion opérationnelle
4. **FONCIÈRE** : La finance responsable au service d'un enjeu de société

Séparation du financement des projets et de la gestion opérationnelle

Actionnaires

Investisseurs
*particuliers, corporate,
institutionnels*

*investissent
dans le capital
de la foncière*

Actionnaires
*business angel,
venture capital*

*investissent
dans le capital
de Vasco*

Sociétés

Foncière
SCA Gama

gère la foncière en tant qu'associé commandité

Gérant
SAS Vasco

*détient des parts
indivises de biens
rénovés*

*- sourcing des projets
- décision d'investissement
- acquisition notariale*

Actifs



Business model

A la sortie des projets
Plus-values immobilières
grâce au multiple de détention
et à la valeur verte créée.

A l'entrée des projets
Vasco facture des frais
à la foncière à chaque
projet financé.

Les acteurs et actrices quotidiens de cette transition



Narciane Muniz

Responsable Investisseurs

 Back Market, LeasePlan

 Univ. Brasilia, HEC

Marin Lemay

Responsable Marketing

 Tudigo, iProspect, AgoraPulse

 ESSCA

Mathieu Guerchoux

Cofondateur Finance & Tech

 Cdiscount, Citi, Société Générale

 Centrale Paris

Romain Picard

Conseiller rénovation énergétique

 Alterea, Otis, Energies Réunion

 IFAG

Chloé Canovas

Responsable Communication

 Stello, BPI, Widoobiz

 Supdeweb

Julie Desperiez

Responsable des Opérations

 Acted, Back Market, Surfriider Foundation

 Kedge

Hervé Degreve

Cofondateur Marketing & Partenariats

 Sunday, Fioulreduc, Hello, BearingPoint

 EM Lyon

Sebastien Prot

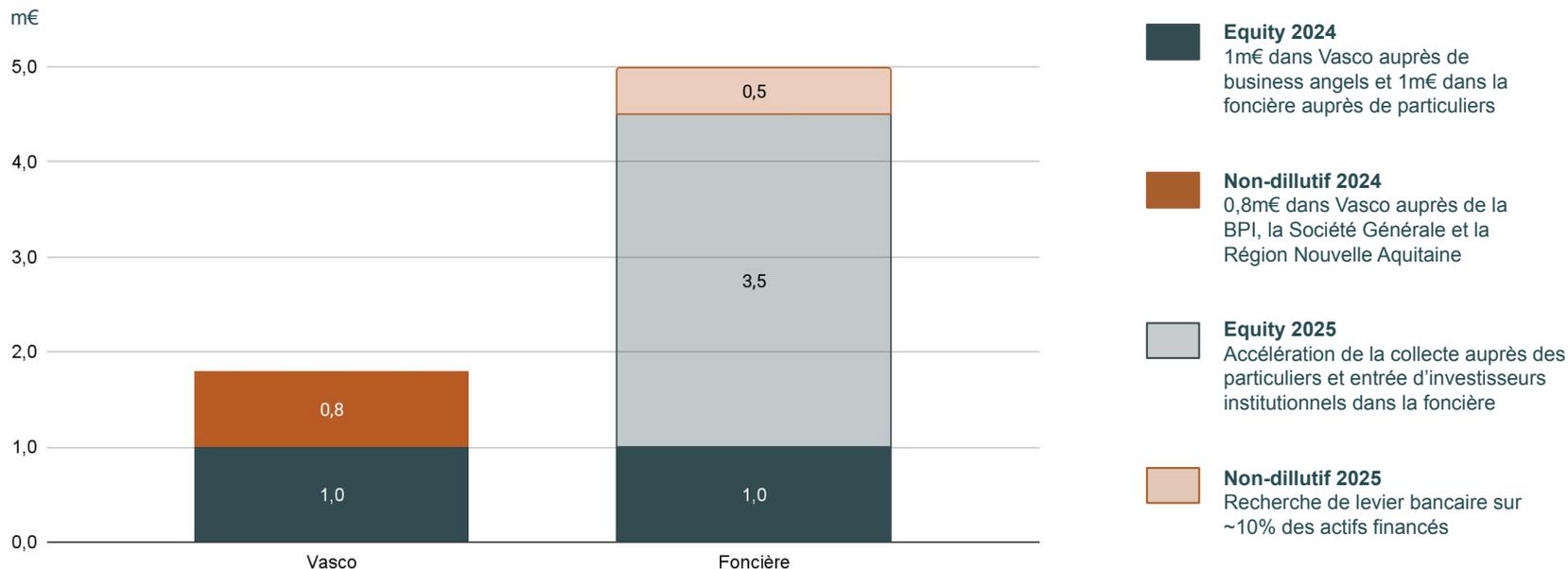
Cofondateur Clients & Opérations

 Back Market, Little Cigogne, Groupon, BCG

 ESSEC

3m€ levés en 2024, objectif 4 m€ dans la foncière en 2025

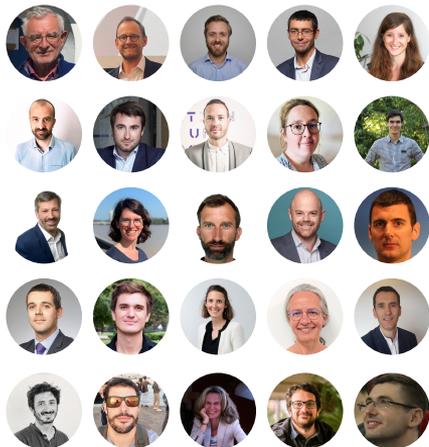
Levées de fonds en equity et dette 2024 et 2025 dans Vasco et dans la foncière



Agenda

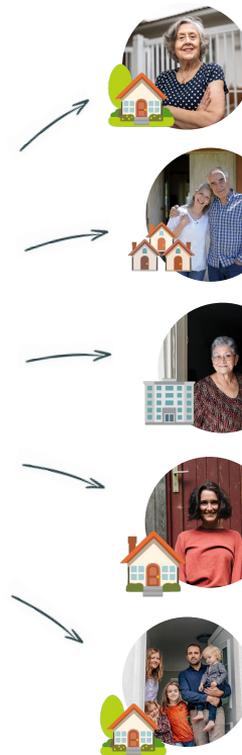
1. **CONTEXTE** : Le financement est un frein majeur à la rénovation énergétique
2. **SOLUTION** : Une alternative au crédit, accessible et sans mensualités
3. **ORGANISATION** : Financement des projets séparé de leur gestion opérationnelle
4. **FONCIÈRE** : La finance responsable au service d'un enjeu de société

La finance responsable au service d'un enjeu de société



DES INVESTISSEURS ENGAGÉS

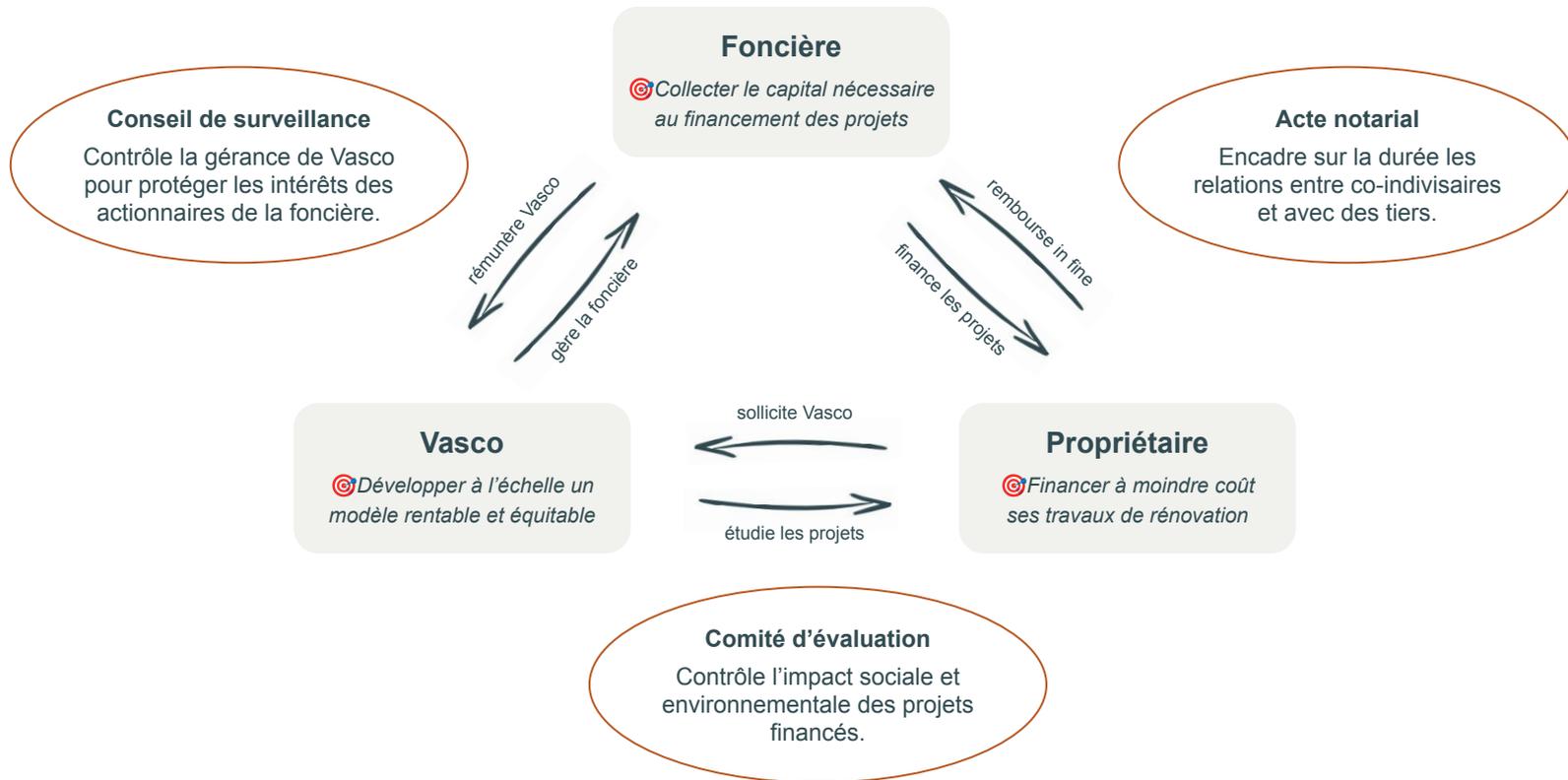
mettent leur épargne au travail
pour financer la rénovation des
biens qui en ont le plus besoin.



DES BIENS RÉNOVÉS, DES PROPRIÉTAIRES MIEUX LOGÉS

qui améliorent leur confort,
leurs factures d'énergie et la
valeur de leur patrimoine.

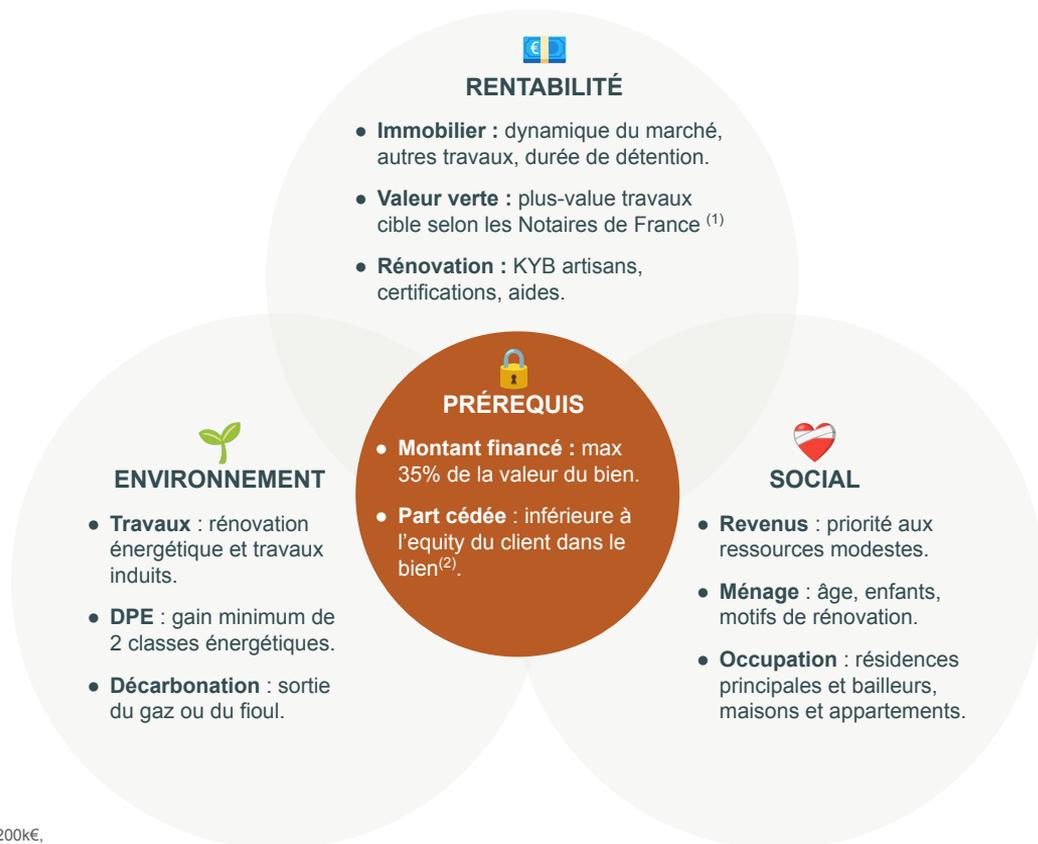
Aligner les intérêts des 3 parties via des organes de contrôle



Une stratégie d'investissement en 5 étapes et selon 3 axes

Chaque projet financé par la foncière passe par 5 étapes :

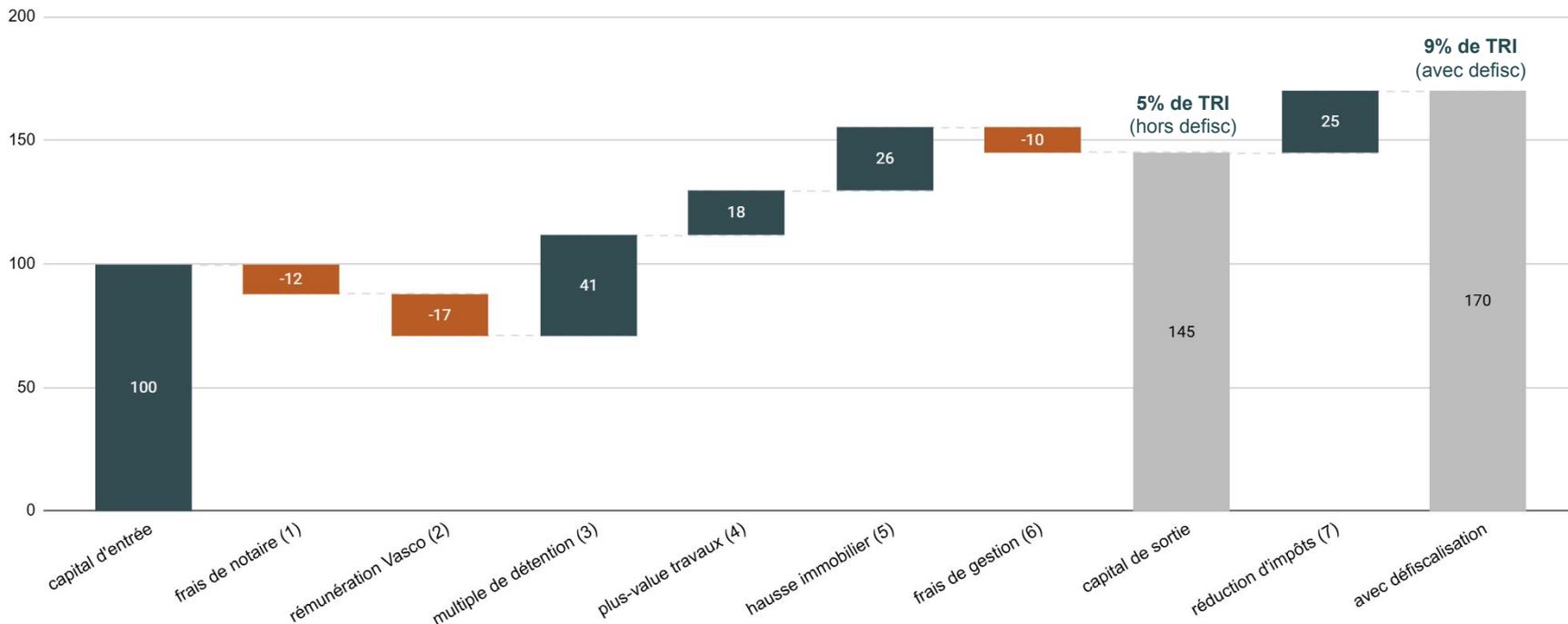
1. **Qualification** de chaque dossier sur une vingtaine de critères
2. **Comité d'investissement** interne hebdomadaire pour revue détaillée des projets éligibles
3. **Offre ferme** de financement après expertise immobilière externe
4. **Signature notariale** et décaissement du financement sur un compte travaux
5. **Comité de mission** externe trimestriel pour assurer dans le temps la cohérence de notre politique d'investissement



(1) "La valeur verte des logements en 2023", Notaires de France, décembre 2024

(2) Equity du client dans le bien = 1 - (crédit restant dû / valeur du bien). Exemple : pour une maison valorisée 200k€, un propriétaire accédant avec un capital restant dû de 160k€ ne pourra pas céder à Vasco plus de 20% de son bien.

La foncière vise un TRI annuel cible de 9% sur 7 ans



(1) Frais de mutation et de convention d'indivision à la charge de la foncière

(2) 14,5% du montant financé + 5,5% du capital levé

(3) La foncière acquiert une part 1,6x supérieure à la part investie

(4) "Valeur verte" : en moyenne +7% par classe DPE [selon les Notaires de France](#)

(5) En moyenne +4%/an depuis 20 ans

(6) 1% du capital de la foncière reversé chaque année à Vasco

(7) 25% du montant investi déductible de l'IR grâce à l'agrément ESUS (réservé aux particuliers)

Des avantages fiscaux adaptés aux différents profils d'investisseurs



Particulier

25% Réduction IR ✓

Exonération IFI ✓



via agrément ESUS



Personne Morale

Apport-cession
150 0-B-Ter ✓



via Rescrit

Des actifs sécurisés, résilients et diversifiés



Sécurité

Les parts de biens financés sont détenues sous le **régime éprouvé de l'indivision**, doublé d'une convention publiée et opposable aux tiers.

Le financement est versé au client sur un **compte séquestre dédié aux travaux**.



Résilience

Les prix de l'immobilier résidentiel sont **peu volatils et fortement corrélés à l'inflation**. Ils ont progressé en moyenne de 4%/an sur les 20 dernières années ⁽¹⁾.

Indice des prix des logements anciens



Diversification

Les actifs sont **regroupés dans une seule foncière** qui investit en maison et en appartement, partout en France, à la ville, à la mer, comme à la montagne.



(1) ["Indices des prix des logements neufs et Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens"](#), INSEE, novembre 2024

10k€ investis pendant 7 ans = 50t CO2eq d'émissions évitées



20t

**rénovation
énergétique**

grâce au financement d'une
rénovation d'ampleur ⁽¹⁾ :

- gain moyen de 3 classes DPE
- 50% d'économie d'énergie en moyenne
- décarbonation via la sortie du gaz ou du fioul



30t

**désinvestissement
bancaire**

- Les encours bancaires des Français émettent plus de CO2 que leur propre consommation.
- Selon Oxfam, 10k€ sortis de sa banque, c'est plus de **4t de CO2 évitées chaque année** ⁽²⁾ !



50t

**d'émissions
évitées**

Sortir 10k€ de sa banque pour l'investir pendant 7 ans dans une rénovation d'ampleur financée par Vasco, c'est éviter l'équivalent de **5 années d'émissions carbone individuelles**.

(1) Synthèse de 2 études référentes sur le sujet : "[Poids Carbone des Logements](#)" de Observatoire de l'Immobilier Durable et "[Enquête Tremi 2020](#)" par l'Observatoire National de la Rénovation Energétique

(2) Etude Oxfam "[Banques, des engagements climat à prendre au 4ème degré](#)", octobre 2020

Financer les biens qui en ont le plus besoin

70%

des ménages financés ont des **revenus modestes** ⁽¹⁾ et n'auraient pas pu rénover leur logement sans Vasco. La foncière est agréée [ESUS](#) et s'engage à respecter ce ratio, garant de son impact social.

La foncière est également membre du collectif [Stop à l'exclusion énergétique](#) et labellisée [Finansol](#), garant de notre démarche sociale et solidaire.



STOP
À L'EXCLUSION
ÉNERGÉTIQUE



Pouvoir d'achat : 10k€ investis génèrent en moyenne 4k€ d'économies d'énergie ⁽²⁾ et donc de reste à vivre pour les habitants.



Confort : un logement mal chauffé, mal isolé et mal ventilé dégrade le bien-être de ses habitants et contribue à dégrader la situation sociale du ménage.



Santé : l'humidité et des températures trop basses aggravent le risque sanitaire et entraînent un surcoût pour la société de l'ordre de 10 mds€ ⁽³⁾.

(1) [Barème officiel de l'ANAH](#) qui dépend du nombre de personnes et de leur localisation, par exemple les revenus d'un couple hors IDF sont dits "modestes" si leur revenu fiscal de référence est inférieur à 31 889€.

(2) Hypothèses : 2 000€/an de facture d'énergie avant travaux, 50% d'économie d'énergie, 5%/an d'augmentation du prix de l'énergie, économies cumulées sur une période de 15 ans

(3) Selon une [étude de France Stratégie](#) de 2022, 1,3 million de logements non performants thermiquement présentent un risque pour la santé, avec un coût moyen annuel de santé de 7500€.

3 sources de liquidité à partir de la 3^{ème} année



3 ans minimum, 7 ans recommandés

Les parts peuvent être revendues dès la 3^{ème} année mais doivent être conservées au moins 7 ans pour conserver l'avantage fiscal de 25% octroyé par l'Etat.

Un investisseur détient des parts de la foncière qui détient l'intégralité des actifs. Sa liquidité n'est donc pas liée à la vente d'un bien donné, et sera assurée par 3 leviers complémentaires.



Marché secondaire : les nouvelles souscriptions sont utilisées en priorité pour rembourser les actionnaires sortants.



Réserves : la foncière conserve en permanence 10% du capital levé sous forme de réserves de liquidités pour assurer les demandes de vente de parts.



Ventes : clients propriétaires depuis 5 ans en moyenne avec une durée moyenne de détention de 8 ans, les ventes de biens alimentent également les sorties.

Nous contacter



Mathieu Guerchoux

Finance & Tech

mathieu@vasco-impact.com

06 20 18 45 27



Hervé Degreve

Marketing & Partenariats

herve@vasco-impact.com

06 25 91 45 99



Sébastien Prot

Clients & Opérations

sebastien@vasco-impact.com

07 85 91 58 89

Investir dans la foncière

Notre foncière lève **4 m€ en 2025** pour financer **50** rénovations énergétiques à **fort impact environnemental et social**

[Je souscris à la foncière](#)

 En ligne en **5 minutes** dès 500 €

 Investissement moyen **10 k€**

 **9%** de rendement annuel cible

 Impact environnemental et social

Amélioration énergétique d'un petit pavillon francilien



Bien rénové

- **Lieu** : Sucy-en-Brie, Val-de-Marne
- **Surface habitable** : 90m²
- **Date d'achat** : 2019
- **Valeur du bien** : 350k€
- **Statut** : MI, résidence principale



Porteur de projet

- **Situation** : couple d'actifs, sans enfants
- **Âge** : 50 ans
- **Revenus** : modestes
- **Pourquoi Vasco** : coût des travaux plus élevé, refus de crédit bancaire et pas d'avance des aides.



Rénovation énergétique

- **Postes de travaux** : isolation des murs, menuiseries, VMC
- **Gain DPE** : E → B
- **Montant des travaux** : 78k€
- **Montant des aides** : 18k€
- **Montant financé** : 78k€
- **Quote-part Vasco** : 29%



Réhabilitation d'un corps de ferme en Ardèche



Bien rénové

- **Lieu** : Fabras, Ardèche
- **Surface habitable** : 120m²
- **Date d'achat** : 2023
- **Valeur du bien** : 75k€
- **Statut** : MI, résidence principale



Porteur de projet

- **Situation** : célibataire sans emploi, sans enfants
- **Âge** : 45 ans
- **Revenus** : très modestes
- **Pourquoi Vasco** : revenus trop faibles pour souscrire un crédit bancaire et finaliser la rénovation de la maison de ses rêves.



Rénovation énergétique

- **Postes de travaux** : menuiseries, poêle à granulés
- **Gain DPE** : G → D
- **Montant des travaux** : 22k€
- **Montant des aides** : 0€
- **Montant financé** : 18k€
- **Quote-part Vasco** : 32%

Isolation des combles non prévue dans la rénovation initiale



Bien rénové

- **Lieu** : Compiègne, Oise
- **Surface habitable** : 170m²
- **Date d'achat** : 2023
- **Valeur du bien** : 455k€
- **Statut** : MI, résidence principale



Porteur de projet

- **Situation** : couple d'actifs, 4 enfants
- **Âge** : 40 ans
- **Revenus** : intermédiaires
- **Pourquoi Vasco** : combles aménagés mais pas isolés au moment de l'achat de la maison, plus de capacité d'endettement



Rénovation énergétique

- **Postes de travaux** : isolation de la toiture, isolation des murs
- **Gain DPE** : D → C
- **Montant des travaux** : 44k€
- **Montant des aides** : 0k€
- **Montant financé** : 44k€
- **Quote-part Vasco** : 13%

Bailleuse retraitée interdite de louer son bien



Bien rénové

- **Lieu** : Morsang-sur-Orge, Essonne
- **Surface habitable** : 65m²
- **Date d'achat** : 2018
- **Valeur du bien** : 215k€
- **Statut** : MI, bailleur



Porteur de projet

- **Situation** : célibataire retraitée
- **Âge** : 73 ans
- **Revenus** : intermédiaires
- **Pourquoi Vasco** : maison héritée dont le loyer complète sa petite retraite, interdiction de location au 01/01/25, trop âgée pour s'endetter



Rénovation énergétique

- **Postes de travaux** : isolation du plancher et des murs, PAC
- **Gain DPE** : G → C
- **Montant des travaux** : 35k€
- **Montant des aides** : 10k€
- **Montant financé** : 30k€
- **Quote-part Vasco** : 18%

Retraitée charentaise forcée de quitter son appartement



Bien rénové

- **Lieu** : La Rochelle, Charente Maritime
- **Surface habitable** : 63m²
- **Date d'achat** : 2015
- **Valeur du bien** : 145k€
- **Statut** : appart, résidence principale



Porteur de projet

- **Situation** : célibataire retraitée
- **Âge** : 75 ans
- **Revenus** : très modestes
- **Pourquoi Vasco** : travaux de rénovation énergétique de son immeuble votés, incapacité de financer sa quote-part des travaux car trop âgé pour s'endetter, obligée de vendre



Rénovation énergétique

- **Postes de travaux** : isolation de la façade, des planchers et de la toiture, menuiseries, VMC
- **Gain DPE** : F → C
- **Montant des travaux** : 35k€
- **Montant des aides** : 10k€
- **Montant financé** : 25k€
- **Quote-part Vasco** : 25%

Réhabilitation d'une longère dans l'Eure-et-Loire



Bien rénové

- **Lieu** : Néron, Eure-et-Loire
- **Surface habitable** : 102m²
- **Date d'achat** : 2024
- **Valeur du bien** : 160k€
- **Statut** : MI, résidence principale



Porteur de projet

- **Situation** : célibataire active, sans enfants
- **Âge** : 48 ans
- **Revenus** : très modestes
- **Pourquoi Vasco** : Malgré un reste à charge réduit par des aides importantes, ses crédits immobilier et travaux bloquent l'accès à l'éco-PTZ.



Rénovation énergétique

- **Postes de travaux** : isolation des murs, isolation des combles, menuiseries, VMC, PAC, poêle à bois
- **Gain DPE** : F → A
- **Montant des travaux** : 77k€
- **Montant des aides** : 65k€
- **Montant financé** : 12k€
- **Quote-part Vasco** : 10%

Rénovation d'ampleur d'un pavillon dans l'Oise



Bien rénové

- **Lieu** : Méru, Oise
- **Surface habitable** : 135m²
- **Date d'achat** : 2024
- **Valeur du bien** : 300k€
- **Statut** : MI, résidence principale



Porteur de projet

- **Situation** : couple d'actifs, 3 enfants
- **Âge** : 48 ans
- **Revenus** : très modestes
- **Pourquoi Vasco** : Pas de prêt possible en raison de leur statut d'indépendants.



Rénovation énergétique

- **Postes de travaux** : isolation des combles, menuiseries, VMC, PAC, poêle à bois
- **Gain DPE** : E → B
- **Montant des travaux** : 77k€
- **Montant des aides** : 42k€
- **Montant financé** : 35k€
- **Quote-part Vasco** : 19%