

RAPPORT RSE

EDITION 2025



SOMMAIRE

FDI, UN ACTEUR DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE	4
• Un statut coopératif • Notre modèle d'affaires • Notre Chaîne de valeur • Notre Gouvernance coopérative • Notre rôle sur le territoire	
LA RSE AU COEUR DE LA STRATEGIE	10
• Une Direction RSE dédiée • Nos organes de Gouvernance RSE	
NOTRE RAISON D'ETRE	12
• La genèse • La Raison d'être de FDI	
NOS ENGAGEMENTS RSE	14
• Pilier Environnement • Pilier Territoire • Pilier Social	
LES RÉUSSITES DE L'ANNÉE	22
• Environnement • Territoire • Social	
LA VSME	28

EDITO



Dans un environnement en profonde mutation, je suis convaincu que notre responsabilité d'acteur immobilier dépasse largement la production et la gestion de logements. Elle consiste à proposer des solutions durables, accessibles, et utiles aux territoires comme à leurs habitants.

C'est dans cet esprit que nous avons franchi une étape importante avec la formalisation de notre Raison d'Être. Ce travail collectif a permis de mettre des mots simples sur ce qui nous anime depuis toujours.

Ce qui me rend particulièrement fier, c'est la capacité du Groupe à traduire cette ambition en actions concrètes. Derrière chaque projet, il y a une volonté d'agir : réduire notre empreinte carbone, réhabiliter l'existant, accompagner les parcours résidentiels, ou encore soutenir celles et ceux qui en ont le plus besoin.

Notre ancrage territorial, avec plus de 100 millions d'euros investis chaque année et une présence forte au cœur des territoires, nous oblige. Il nous engage à être utiles, à long terme, et à contribuer activement au dynamisme local.

Mais ce premier rapport RSE reflète avant tout un engagement collectif. Je tiens à remercier l'ensemble de nos collaborateurs et de nos partenaires. Leur implication est essentielle, et c'est elle qui donne toute sa force à notre démarche.

Nous avons posé des bases solides. À nous désormais de continuer à avancer, avec exigence et humilité, pour construire un immobilier plus responsable et plus humain.



Mathieu Massot
Directeur Général

FDI : ACTEUR DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

SACICAP : un statut coopératif

Spécialiste depuis plus d'un siècle du logement et de l'accès social à la propriété, le Groupe FDI, dont la société mère FDI PROCIVIS est une SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété), repose sur un modèle particulier.

Notre essence coopérative nous confère une place originale dans le secteur immobilier dont le modèle économique repose sur un **cercle vertueux de l'économie sociale et solidaire** : les activités concurrentielles servent un projet social qui lui-même doit conforter notre ancrage, notre image, et soutenir ainsi nos activités commerciales.

Notre **ancrage territorial fort en Occitanie et sur l'arc méditerranéen**, nous permet de développer une offre innovante de logements, d'hébergement et de locaux, répondant aux attentes de nos parties prenantes. Nos 12 filiales interviennent sur des métiers liés à l'immobilier d'habitat et commercial (promotion et aménagement, construction, location et gestion d'habitat social, services immobiliers d'habitat et d'entreprise, acquisition et gestion de patrimoine immobilier, accession aidée et abordable.)



694

LOGEMENTS
INDIVIDUELS
RÉHABILITÉS DEPUIS
2008 PAR NOS
MISSIONS
SOCIALES

135

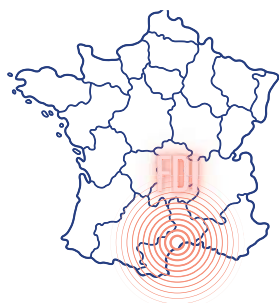
COMMUNES
PARTENAIRES
DE
NOTRE
BAILLEUR
SOCIAL

1.18 M€

MOBILISÉS DANS LA
RÉNOVATION DES
COPROPRIÉTÉS EN
DIFFICULTÉ
PAR NOS MISSIONS
SOCIALES

8514

LOGEMENTS
LOCATIFS DANS
LE PATRIMOINE
DE NOTRE
BAILLEUR
SOCIAL



DES VALEURS FORTES

ETHIQUE	ENGAGEMENT
PROXIMITÉ	SOCIAL

4

FDI : ACTEUR DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES

NOS RESSOURCES

HUMAINES

- 240 Collaborateurs (ETP)
- Plus de 100 Métiers
- 90% des salariés formés

MATÉRIELLES

- 4 873 m² de Bureaux administratifs
- 9 Bureaux de proximité
- 4 Agences immobilières
- 7 689 Logements résidentiels
- 825 Logements foyers
- 80 000 m² de surfaces commerciales en gestion entreprise
- 9 252 m² d'ensembles tertiaires détenus
- 3 678 locaux gérés par le service gestion habitat
- 290 Copropriétés gérées par le syndicat habitation

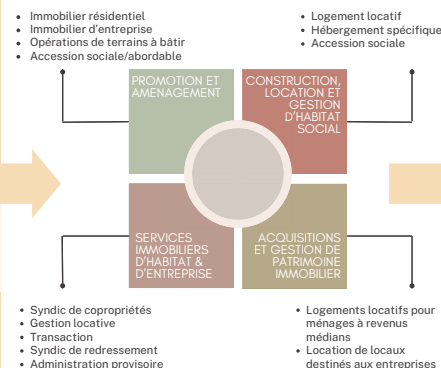
SOCIÉTALES

- 135 Communes partenaires
- 7 Banques et organismes de crédits
- 555 K€ de Partenariats contribuant au rayonnement associatif, économique, culturel et sportif du territoire

ENVIRONNEMENTALES

- Carbone : mise en place d'un plan de transition
- Qualité écologique de nos sites : prise en charge de l'intégration paysagère, des continuités écologiques et de la végétalisation

NOS ACTIVITÉS



NOS CRÉATIONS DE VALEUR

HUMAINES

- 43 embauches en CDI
- 12 mobilités internes
- 89,03 % : Taux de rétention
- 92% des salariés sont fiers de travailler pour FDI

MATÉRIELLES

- 734 unités livrées dont : 348 logements en accession 297 logements locatifs 89 bureaux/locaux d'activités

SOCIÉTALES

- 22 659 heures d'insertion professionnelles générées sur les chantiers
- 697 attributions de logements sociaux dont 104 à des ménages prioritaires
- 1 plateforme d'échanges de logements sociaux

ENVIRONNEMENTALES

- Bilan carbone consolidé effectué avec une trajectoire de décarbonation (-12% de réduction à 5 ans)
- 11 chantiers de rénovation énergétique financés par les Missions Sociales
- 93% du parc social avec étiquette A,B ou C

NOTRE RÉSEAU : PROCIVIS

FDI appartient au réseau Procivis, qui regroupe 45 SACICAP réparties sur le territoire français.

Le **réseau Procivis est un acteur complet de l'habitat** présent sur tous les métiers : la construction de maisons individuelles, la promotion, l'administration de biens, les services immobiliers, auxquels s'ajoute le contrôle d'un ensemble de structures HLM de type ESH ou coopératives HLM.

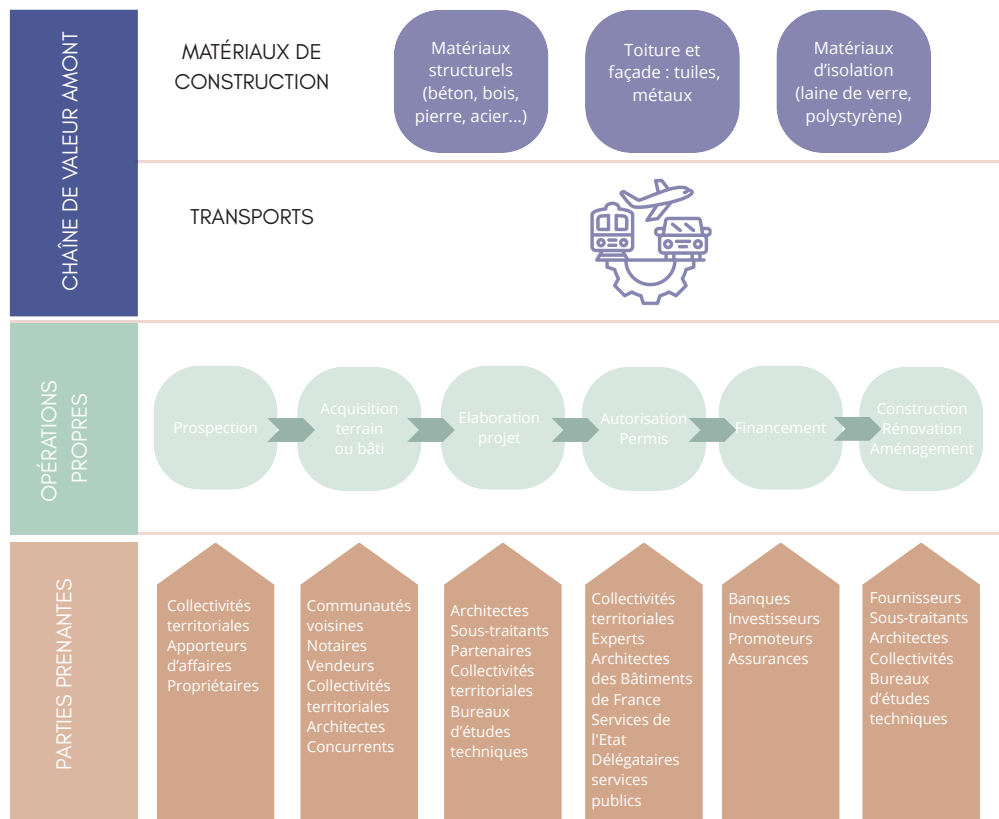
Engagées aux côtés de l'Etat dans la mise en oeuvre des politiques publiques du logement, **les SACICAP réalisent depuis 2002, des missions sociales**. Elles accompagnent ainsi l'accès à la propriété des ménages modestes voire très modestes en accordant des prêts sans intérêt notamment sous forme d'avances de subventions, de financements de reste à charge ou de prêts complémentaires.



5

FDI : ACTEUR DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

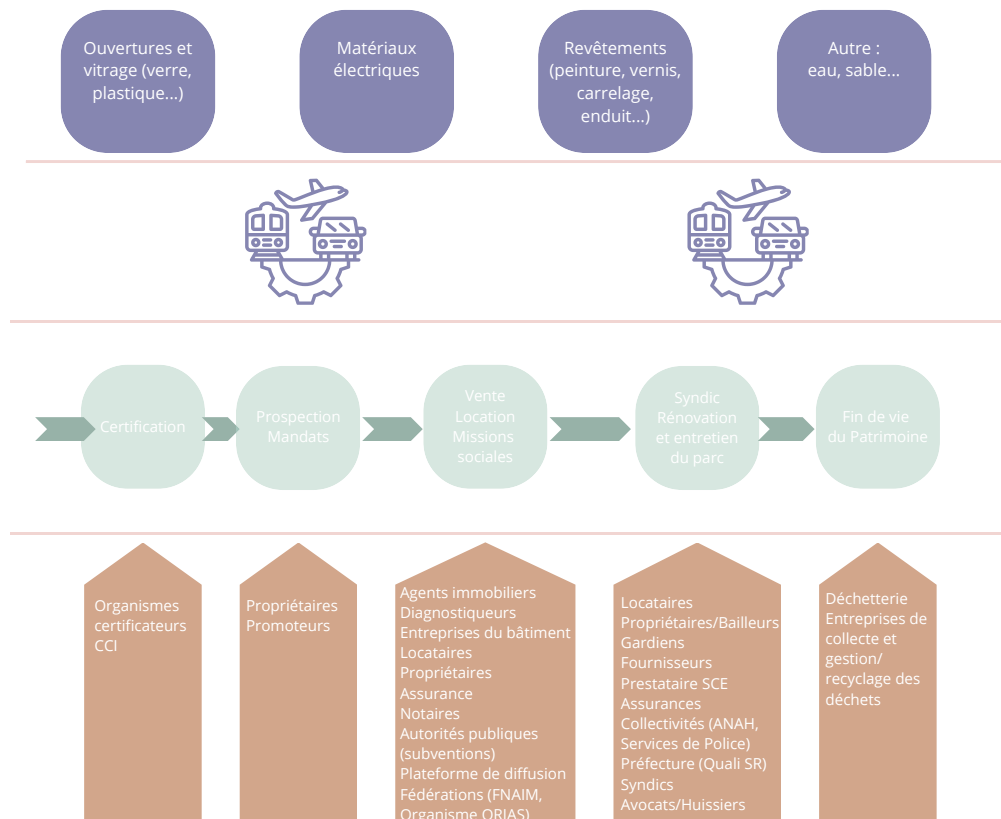
NOTRE CHAÎNE DE VALEUR



Notre groupe couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, en articulant des métiers complémentaires. En tant que promoteur, nous concevons et développons des programmes adaptés aux besoins des territoires, intégrant innovation et performance environnementale. Comme bailleur social, nous assurons une mission d'intérêt général en proposant des logements accessibles et durables, favorisant la mixité sociale et la qualité de vie.

6

FDI : ACTEUR DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE



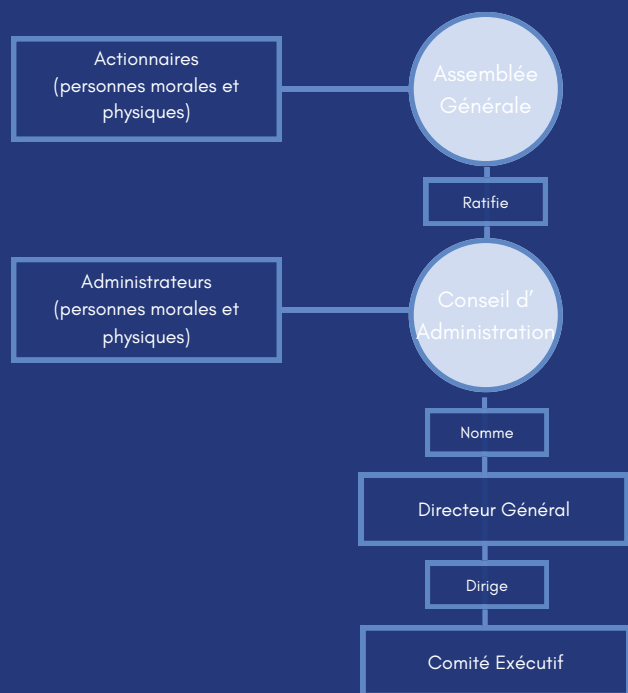
À travers notre activité de foncière, nous investissons et gérons un parc diversifié, garantissant la pérennité des actifs et soutenant l'attractivité économique locale. Enfin, nos services immobiliers (syndic, gestion, transaction, administration de biens) renforcent la proximité avec nos clients et partenaires. Ce modèle intégré nous permet de créer de la valeur sociale, environnementale et économique à chaque étape du cycle de vie immobilier.



7

FDI : ACTEUR DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

NOTRE GOUVERNANCE COOPÉRATIVE



Une diversité dans les prises de décisions

L'actionariat est réparti en 6 collèges :

Collège 1 : Les accédants à la propriété/bénéficiaires

Collège 2 : Les salariés

Collège 3 : Les collectivités territoriales et leurs groupements

Collège 4 : Les organismes d'HLM

Collège 5 : Les partenaires économiques privés impliqués dans l'accèsion sociale

Collège 6 : Les partenaires économiques et sociaux publics et privés à statuts spécifiques contribuant à l'activité par tout moyen

Nos actionnaires ne reçoivent pas de dividendes

FDI : ACTEUR DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

FDI, UN IMPORTANT CONTRIBUTEUR DE L'ÉCONOMIE DES TERRITOIRES



**12 SOCIÉTÉS IMPLANTÉES
DANS L'HÉRAULT, LES PO,
LES BOUCHES DU RHONE
ET LE VAR**



**Plus de 100 M€ sont
investis chaque année dans
l'économie locale**

CONSTRUCTEUR, BAILLEUR, GESTIONNAIRE



**LOGEMENT LOCATIF
ET ACCESSION LIBRE**

- Logements collectifs
- Logements individuels
- Réhabilitation de logements



HÉBERGEMENT SPECIFIQUE

- Gendarmeries
- Résidences étudiantes
- EHPAD et résidences Seniors
- Foyers d'hébergement



ACCESSION ABORDABLE

- Bail Réel Solidaire
- Prêt Social Location-Accession
- Quartier prioritaires de la Politique de la Ville

**156 M€
DE CA EN 2024**



**1/3 des résultats du
Groupe sont réinvestis
dans des actions
sociales et
environnementales**



Objectifs 2023-2030 :

1. construire 320 logements en accession sociale
2. investir 25 M€ en faveur de la rénovation du parc privé (copropriétés en difficulté et particuliers)

SOUTIEN TERRITORIAL

18 clubs
sportifs et
associations
soutenus



29 actions
de Mécenat
autour de la
santé,
l'éducation
et la Culture



Convention
avec la
Métropole
de
Montpellier
pour
favoriser
l'insertion
profession-
nelle



LA RSE AU COEUR DE LA STRATÉGIE

UNE DIRECTION RSE DEDIEE

LA DDTS

La Direction du Développement Territorial et Sociétal, créée en 2024, réunit trois services : le Développement Immobilier, les Missions Sociales et la RSE. Placée sous la responsabilité de Frédéric Andrieux, membre du COMEX, elle a pour mission de mettre en œuvre la stratégie RSE de FDI.

Le Pôle RSE est central : il travaille en étroite collaboration avec les différents métiers (RH, Finances, Juridique, Maîtrises d'ouvrage, etc...) afin d'ancrer la responsabilité sociétale dans tous nos métiers.

Ses missions sont les suivantes :

- **développer et implémenter une approche RSE** pour les années à venir en collaboration avec nos parties prenantes
- **impulser et coordonner les projets structurants**, tels que les Bilans Carbone ou la mise en place de la VSME
- **irriguer l'ensemble de nos pratiques** dans toutes les équipes, à tous les niveaux
- **assurer un reporting clair, transparent et régulier** de l'avancement de nos travaux auprès des collaborateurs et parties prenantes.

LE POLE RSE



ERIK FLAMENT

Directeur de la conformité

“Fort de plus de trente ans d'expérience dans la sphère comptable, intégrer le Pôle RSE, c'est choisir de regarder l'avenir autrement et d'agir pour un monde plus durable, plus humain et plus respectueux de la nature.”



FRÉDÉRIC ANDRIEUX

Directeur du Développement Territorial et Sociétal

“Nous avons pris soin d'intégrer la politique RSE du Groupe au cœur de la Direction du Développement Territorial et Sociétal. Cette direction intègre également le Développement immobilier ainsi que les Missions Sociales du Groupe. Notre position en tant que sentinelle du Groupe nous permet d'irriguer l'ensemble de notre écosystème de nos préoccupations Sociales et Environnementales.”



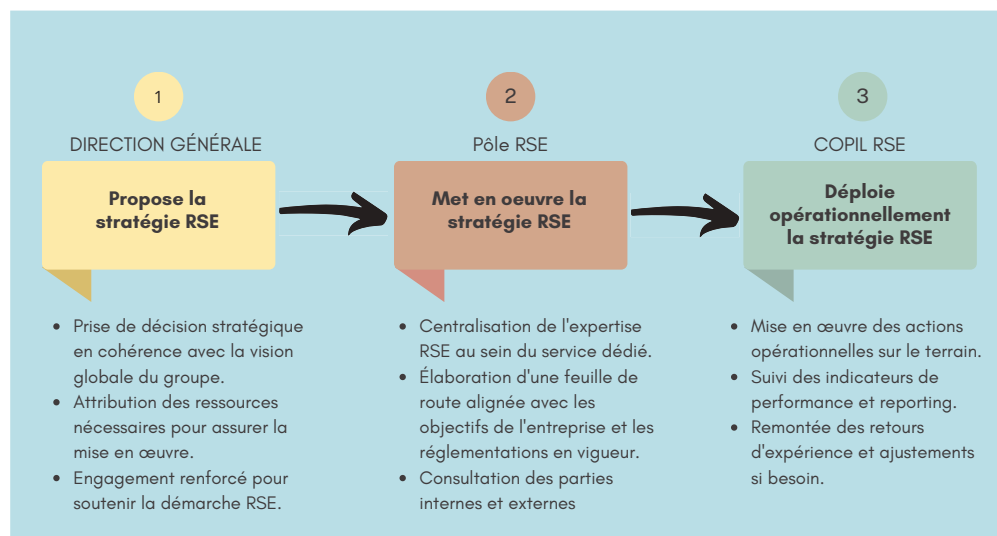
VANESSA VORON

Chargée de mission RSE

“Ma mission est de travailler avec les équipes pour les aider à transformer nos métiers et bâtir un immobilier durable. La RSE doit donner du sens à notre action et renforcer notre impact auprès des territoires et des habitants.”

LA RSE AU COEUR DE LA STRATEGIE

NOS ORGANES DE GOUVERNANCE RSE



LE COPIL RSE

Le COPIL RSE est un comité transversal et opérationnel, composé de représentants des principales directions et d'un administrateur, piloté par le service RSE, et fonctionnant comme un relais entre la stratégie décidée par la Direction Générale et sa mise en œuvre concrète dans l'entreprise.

Le COPIL RSE se réunit une fois par trimestre ou plus si des sujets nécessitent sa consultation.

Les métiers présents au COPIL RSE sont : Pôle RSE, SSI, Communication et Marketing, Maîtrise Ouvrage HABITAT, Maîtrise Ouvrage PROMOTION, Syndic SERVICES IMMOBILIERS, Services Généraux et RH.



DAMIEN MARIE-ANTOINETTE

Directeur Pôle Syndic

“Faire partie du COPIL RSE du Groupe FDI est, à mes yeux, essentiel : c'est contribuer activement à créer un lien fort entre la stratégie de l'entreprise et la réalité vécue par nos collaborateurs et nos clients. C'est participer à une démarche porteuse de sens, alignée avec nos responsabilités et notre impact au quotidien.”

NOTRE RAISON D'ÊTRE

L'APPROCHE

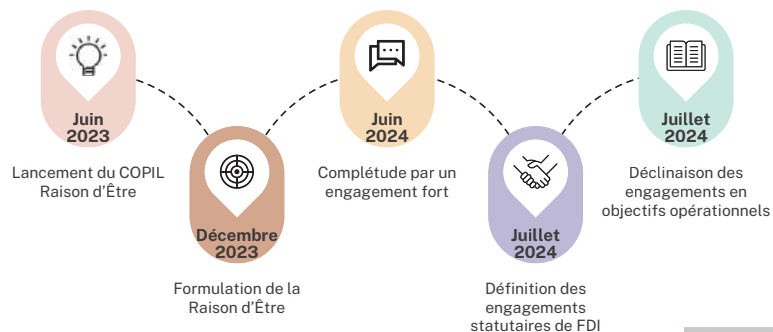
En 2023, le Groupe FDI a franchi une **étape importante dans sa transformation** en formalisant sa Raison d'Être et ses engagements RSE. Ce choix d'initier notre politique RSE par l'écriture de notre Raison d'Être, plutôt que de nous engager dans un processus de labellisation, traduit notre volonté de ne pas chercher à obtenir une reconnaissance externe, mais d'entreprendre une réflexion en profondeur sur ce qui fonde notre identité et sur la contribution que nous voulons apporter à la société.

Au lieu de nous appuyer immédiatement sur un cadre normatif ou sur un label, nous avons fait le choix de fixer d'abord notre propre cap, en nous assurant qu'il soit compris, partagé et incarné. Cette démarche plus personnelle et authentique confère à notre Raison d'Être une valeur particulière : elle est le reflet de notre singularité et la boussole qui guidera durablement notre stratégie RSE.

LE COPIL RAISON D'ÊTRE

Un Comité de Pilotage « Raison d'Être » a été mis en place en 2023, réunissant tous les deux mois des représentants de différents services, profils et niveaux hiérarchiques. Leur mission : construire un socle commun, en cohérence avec notre stratégie et nos pratiques.

Ces moments d'échange ont permis de partager des visions, de faire émerger des convictions fortes et de formuler collectivement ce qui nous anime au quotidien. Ce travail collaboratif a été précieux : c'est grâce à lui que notre Raison d'Être a pu prendre forme, avec authenticité et profondeur.



J'AI PARTICIPÉ AU COPIL RAISON D'ÊTRE

« Mon engagement : Administrateur et Vice-Président de FDI Procivis depuis de nombreuses années, j'ai toujours apprécié l'engagement humain de ce groupe afin de proposer à la fois un habitat social de qualité et également pour permettre à chacun de pouvoir accéder à la propriété. De plus, FDI intègre dans sa démarche la préservation de l'environnement pour accroître la qualité de vie de ses locataires et propriétaires et pour préserver le territoire pour les générations futures. »



JEAN-PIERRE PARISI

Vice-Président
et Administrateur
FDI PROCIVIS

NOTRE RAISON D'ÊTRE



Dans la continuité de notre Raison d'Être et de l'analyse des enjeux Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance de FDI, nous avons identifié nos engagements RSE.

NOS ENGAGEMENTS RSE

Notre Raison d'Être guide nos engagements RSE, que nous déclinons autour de trois axes concrets : **respect de l'environnement, ancrage territorial et social**; autant de priorités qui s'incarnent déjà dans nos projets et nos pratiques.



Chacun de ces engagements contribue à l'atteinte de **6 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies**.

Les ODD adoptés par l'ONU en 2015 constituent un cadre international qui vise à répondre aux grands défis sociaux, économiques et environnementaux d'ici 2030. Ils sont devenus une référence mondiale pour les entreprises, les collectivités et les organisations souhaitant structurer et mesurer leurs engagements.



NOS ENGAGEMENTS RSE

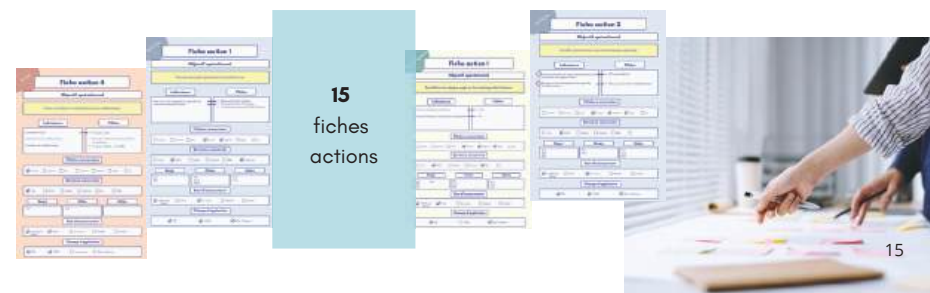
Chaque engagement RSE se traduit par des **Objectifs opérationnels**, eux-mêmes déclinés en **cibles quantitatives ou qualitatives**. Ces objectifs, à la fois ambitieux et structurants, constituent une première expérience pour l'entreprise. Ils pourront être ajustés en fonction des enseignements et des évolutions observées.



Pour identifier ces Objectifs opérationnels et leurs indicateurs cibles, le Pôle RSE s'est appuyé sur :

- une **analyse bibliographique** de publications externes (réglementations, veille des rapports de durabilité des confrères nationaux, publications de la Fédération des ESH et de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, Référentiel Procivis, benchmark des 77 référentiels ZEI)
- une **consultation** de nos Parties Prenantes internes et externes. Un questionnaire leur a été envoyé afin qu'ils nous expliquent leurs attentes envers FDI
- une **matrice de matérialité** qui a hiérarchisé les enjeux Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance de FDI.
- des **rencontres** avec le management intermédiaire de toutes les filiales pour fixer des objectifs réalisables mais ambitieux.
- une **validation** par le COPIL Raison d'Être et la Direction Générale

Une fois les objectifs opérationnels et leurs cibles à atteindre définis, des **fiches action** ont été créées pour **accompagner les pilotes** dans l'atteinte de leurs objectifs.



ENVIRONNEMENT

ENGAGEMENT

Accélérer la transition Bas Carbone et préserver les ressources et le vivant de notre Planète

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- 1 Mesurer l'impact carbone de nos activités
- 2 Sensibiliser les équipes projet sur les techniques Bas Carbone
- 3 Réduire l'impact carbone de nos activités
- 4 Promouvoir les mobilités décarbonées
- 5 S'engager pour la préservation et la restauration de la bio-diversité

CIBLES 2025

Réaliser le Bilan Carbone de **6** filiales FDI

100% des collaborateurs concernés

2h de sensibilisation

10% de matériaux biosourcés utilisés dans l'ensemble des opérations de construction ou rénovation

100% des logements neufs livrés avec un DPE A ou B

Mesurer l'intensité carbone de **100%** de nos opérations démarrées en 2025

Mesurer l'impact de nos Missions Sociales sur la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre

100% des dossiers de candidature des locataires dématérialisés pour FDI Services Immobiliers et **80%** pour FDI Habitat

50% de trajets en train dans nos déplacements professionnels de plus de 300 km

20% de nos projets de construction intégrant des habitats fauniques

16

ENVIRONNEMENT

RÉSULTATS 2025

6 filiales de FDI ont réalisé leur Bilan Carbone : Foncière, Développement, Promotion, Méditerranée Est, Méditerranée Ouest, Services Immobiliers

Les équipes projet des 4 sociétés de Maîtrise d'Ouvrage ont reçu une sensibilisation à la RSE par le Pôle RSE et aux enjeux énergétiques et climatiques par le bureau d'études Projet Celsius

FDI PROMOTION : **2%**
FDI HABITAT : **Non significatif**
FDI MÉDITERRANÉE : **1%**

FDI PROMOTION : **100%**
FDI HABITAT : **100%**
FDI MÉDITERRANÉE : **83%**

FDI PROMOTION : **100%**
FDI HABITAT : **100%**
FDI MÉDITERRANÉE : **100%**

28.99 tonnes équivalent carbone évitées grâce aux chantiers de rénovation énergétique accompagnés par les Missions Sociales

FDI SERVICES IMMOBILIERS : **100%**
FDI HABITAT : **100%**

73% de nos déplacements professionnels de plus de 300 km sont faits en train

FDI PROMOTION : **Non significatif**
FDI HABITAT : **28%**
FDI MÉDITERRANÉE : **Non significatif**

UNE ACTION



Pour honorer ses engagements dans le cadre de la labellisation Bâtiment Durable Occitanie (BDO) - niveau Argent, FDI Promotion a privilégié sur le chantier **CASA PEIRA** l'emploi de matériaux bas carbone et biosourcés.

Ainsi, 76 % du béton utilisé présente un impact carbone réduit, permettant une **diminution de 40 % de l'empreinte carbone sur ce poste**.

Par ailleurs, **20 % des isolants de façade sont constitués de fibre de bois**, issue du recyclage des déchets de scieries, contribuant à une démarche vertueuse d'économie circulaire.



MATHILDE LE SIGNOR

Responsable technique

« Chez FDI Méditerranée, lorsque le projet est approprié, nous privilégions une réalisation en brique ou fabtherm plutôt qu'en béton afin de limiter l'impact carbone dans nos opérations.

Nous n'avons pas attendu la RE2020 pour le faire. Depuis la RT 2012 nous réalisons des opérations en briques. C'est le cas de l'opération ESPRIT SAINT MITRE.

Cette opération de 32 logements dans Marseille se décompose en un petit collectif en R+2 de 23 logements ainsi que 9 villas en bandes. L'intégralité des façades de ce programme est en brique. »

17

TERRITOIRE

ENGAGEMENT

Construire des projets porteurs de cohésion sociale, de bien-être et d'impact économique vertueux sur le territoire

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- 1 Favoriser les projets générateurs d'emplois locaux
- 2 Travailler prioritairement avec des entreprises régionales
- 3 Proposer une offre de logement accessible à tous à la location et à l'accession
- 4 Continuer à innover afin d'accompagner le parcours résidentiel et intégrer les nouvelles formes d'habiter.
- 5 Nos Missions Sociales
- 6 Renforcer nos actions de sponsoring et mécénat locaux

CIBLES 2025

90% des CCAP de la Maîtrise d'Ouvrage de FDI Habitat avec un dispositif en faveur de l'insertion sociale

20% des CCAP de la Maîtrise d'Ouvrage de FDI Promotion avec un dispositif en faveur de l'insertion sociale

80% des appels d'offre de FDI Habitat doivent être en corps d'état séparés

85% de nos fournisseurs pour les marchés travaux ont leur établissement principal sur le territoire

Produire **70%** de nos logements en location sociale et en accession abordable

Mise en place d'**1** action d'innovation sociétale

Livrer **40** logements en accession sociale

Accompagner les copropriétés et les particuliers en avance de subventions à hauteur de **1 250 000€**

50% des partenaires soutenus doivent faire partie de l'Economie Sociale et Solidaire

18

TERRITOIRE

RÉSULTATS 2025

FDI HABITAT (MOA) : **100%**

FDI PROMOTION : **Non significatif**

FDI HABITAT : **100%**

FDI PROMOTION : **95%**
FDI MÉDITERRANÉE : **91%**

Sur 645 logements livrés en 2025, 381 sont des logements locatifs et des logements en accession abordable, soit une part de **59%**

Sur la commune d'Uchaud (30), FDI Habitat s'est associé à la Croix Rouge pour créer un **Café social au sein de sa résidence senior**. Ce Tiers lieu créera du lien social entre les seniors de la résidence et les habitants de la ville qui est dépourvue de café-bar.

39 PSLA ont été livrés en 2025

990 823€ ont été débloqués pour les avances de subventions. 444 500€ pour des particuliers et 546 315€ pour des copropriétés

50% de nos actions de sponsoring ou de mécénat sont dirigés vers l'Economie Sociale et Solidaire

UNE ACTION



En 2025, le FDI Groupe a engagé 54 partenariats sur son territoire. Sponsoring ou mécénat, 50% de notre soutien financier a été investi dans l'Economie Sociale et Solidaire. C'est-à-dire dans des associations, fondations ou entreprises sociales basées sur les principes de gouvernance démocratique, de justice sociale et d'ancrage local. L'ESS est un modèle moderne et inspirant qui fait sens pour répondre aux enjeux sociaux, territoriaux et écologiques de nos activités.



SYLVAIN KIRSCH

Responsable
Communication &
Marketing

« S'engager pour notre territoire, c'est prendre soin de celles et ceux qui le font vivre. A travers le mécénat, nous agissons de manière concrète pour soigner, aider, protéger, accompagner, valoriser, cultiver et inspirer : autant d'actions qui donnent vie aux valeurs du Groupe. »

19

SOCIAL

ENGAGEMENT

Associer toutes les équipes pour construire l'entreprise impactante de demain, se former et diffuser les valeurs du Groupe FDI

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- 1 Proposer à chaque collaborateur de réaliser une journée de travail par an pour des associations locales
- 2 Faire monter en compétence les employés sur les questions sociétales et environnementales afin d'être des acteurs convaincus de la démarche engagée
- 3 Faire évoluer le mode de management en valorisant l'autonomie des collaborateurs
- 4 Suivre et améliorer la satisfaction de nos collaborateurs

CIBLES 2025

Au moins **10** collaborateurs volontaires pour participer à cette action

1 action de sensibilisation à la RSE proposée à l'ensemble des collaborateurs

Analyser **80%** des entretiens annuels d'évaluation

1 baromètre social organisé tous les 3 ans

Entre 65 et 80% de satisfaction des collaborateurs

SOCIAL

RÉSULTATS 2025

4 collaborateurs ont participé au PLUG-IN du MHB afin de collecter des déchets dans la nature
2 collaborateurs ont participé au Grand Hackathon Solidaire de l'agence des Transitions en faveur d'associations du territoire

Actions de sensibilisation effectuées :

- à chaque réunion Bilan et Objectifs
- durant les réunions de préparation aux Bilan Carbone
- au cours du COPIL RSE

100% des Entretiens annuels ont été analysés

Baromètre Malakoff Humanis a été réalisé avec 85.10% de taux de participation

87% des salariés sont satisfaits de la qualité de vie au travail

UNE ACTION



Fin novembre 2024, les 235 collaborateurs de FDI ainsi que la Direction Générale ont pu participer à la Fresque du Climat lors de la convention du personnel. L'occasion de découvrir tous ensemble les enjeux et les risques liés au dérèglement climatique.



STEPHANE GIGOU

DRH

Nous veillons tous les 3 ans à organiser auprès de l'ensemble des collaborateurs, un baromètre social. Cet outil permet aux salariés de s'exprimer en matière de santé au travail, d'engagement, de qualité de vie au travail, de projet d'entreprise.

L'analyse des résultats vient enrichir notre dispositif d'actions sociales. A titre d'exemples, les derniers résultats en 2024 ont mis en évidence que près de 10% de nos effectifs sont en situation d'aide ; 89% des répondants disent trouver du sens dans leur travail. Ainsi, nous avons renforcé nos communications sur les outils d'accompagnement auprès des salariés aidants.

ENVIRONNEMENT : LES RÉUSSITES DE L'ANNÉE

CASA PEIRA : RÉCUPÉRATION DES EAUX GRISES POUR L'ARROSAGE ET LES SANITAIRES

L'eau devient une ressource de plus en plus précieuse. Entre le changement climatique, la croissance démographique et la surexploitation des nappes, chaque geste compte pour préserver cette richesse commune.

Sur notre projet CASA PEIRA, nous avons choisi de récupérer et recycler les eaux grises, **c'est-à-dire l'eau provenant des salles de bains (douches, lavabos et baignoires) afin de réduire l'usage d'eau potable pour arroser les espaces verts et alimenter les chasses d'eau des 78 logements.**

Concrètement, cette eau est filtrée, puis traitée biologiquement avant d'être stockée pour alimenter le réseau interne.

En ciblant environ 40 % des logements, répartis sur deux cages d'escaliers, le système captera un gisement de 4 524 litres d'eau grise par personne et par jour, **soit 90% des besoins d'arrosage et des sanitaires de toute la résidence en période estivale et jusqu'à 100% l'hiver quand les espaces verts ont moins besoin d'eau.**

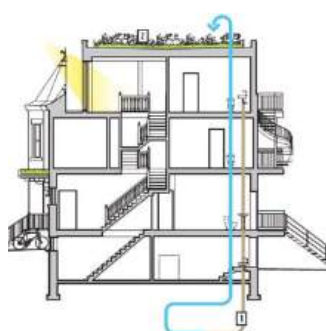


Schéma du traitement des eaux grises
© aquality.fr

Economies pour un ménage : **50€ par an soit 17m3**

Economies pour la copropriété : **4 506€ par an soit 951 m3**

MISSIONS SOCIALES : BIEN PLUS QUE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



Parmi les nombreux chantiers suivis cette année par nos Missions Sociales, l'un d'eux illustre parfaitement l'utilité de notre accompagnement.

Une habitante de Montpellier est propriétaire d'un deux-pièces de 65 m² construit en 1948, devenu au fil du temps une véritable passoire thermique. Les travaux nécessaires étaient importants : remplacement des fenêtres et des volets, isolation des murs par l'intérieur, changement du système de chauffage pour une pompe à chaleur et installation d'une nouvelle porte d'entrée plus performante.

Grâce au dispositif MaPrimeRénov', et avec le soutien de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) et de la Métropole de Montpellier, 99 % du coût des travaux, soit 39 686 €, ont été subventionnés.

Cependant, la propriétaire ne pouvant avancer cette somme, les Missions Sociales de FDI Procivis sont intervenues pour préfinancer le montant des futures aides, lui permettant ainsi de régler les artisans et de lancer le chantier.

Aujourd'hui, ce logement rénové offre un meilleur confort thermique, une réduction notable des dépenses énergétiques et une qualité de vie améliorée pour sa propriétaire.

Gain énergétique réalisé : **60%**
Etiquettes DPE : **F avant travaux**
C après travaux

ENVIRONNEMENT : LES RÉUSSITES DE L'ANNÉE

BILAN CARBONE DU GROUPE FDI

En 2025, nous avons réalisé le Bilan Carbone des six principales filiales émettrices de Gaz à Effet de Serre (GES), sur l'exercice 2024.

Ainsi, **le Groupe FDI a émis 56 605 tonnes de GES**. Ce qui est équivalent aux émissions annuelles de 6 290 français ou 7 076 tours de la terre en avion.

FDI Habitat est la filiale la plus émettrice, principalement en raison de l'importance de son patrimoine, générateur de consommations énergétiques, et du choix méthodologique d'intégrer les émissions des occupants des 8 500 logements locatifs dans le périmètre de son Bilan Carbone. Les trois filiales de Promotion arrivent ensuite, en cohérence avec l'intensité carbone intrinsèque de leurs activités de construction.

Sans surprise les **chantiers représentent l'impact le plus important** de l'activité du Groupe FDI. Suivis par les **déplacements des locataires de FDI Habitat** et en troisième position par la **consommation énergétique des bâtiments construits et en patrimoine.**

Les priorités de réduction doivent donc cibler en premier lieu **la décarbonation des chantiers** (choix des matériaux, performance des lots Gros œuvre, Voirie et Réseaux Divers, Chauffage Ventilation et Climatisation, etc.), **l'empreinte carbone de nos principaux fournisseurs** et **l'intégration des données issues de la RE2020 pour affiner le pilotage**. En parallèle, **la maîtrise des consommations énergétiques du patrimoine** constitue un second levier stratégique de réduction à moyen et long terme.



RÉHABILITER LA VILLE : LA PINÈDE



À l'automne, **FDI Habitat a livré la nouvelle résidence La Pinède à Saint-Clément-de-Rivière**, marquant l'aboutissement d'un projet majeur de réhabilitation inscrit dans une démarche à la fois durable et sociale. L'objectif : transformer, remettre à niveau et redonner vie à un ensemble immobilier privé ancien, pour en faire un lieu de vie agréable et adapté aux besoins de futurs locataires du parc social.

Les travaux ont permis la transformation de locaux non résidentiels en deux nouveaux logements, **la réhabilitation complète de douze logements insalubres et la révision technique d'un T3 existant**. En parallèle, les espaces extérieurs et le parking ont été entièrement requalifiés pour offrir un cadre de vie plus sûr, plus vert et plus convivial.

Cette rénovation s'inscrit dans une approche globale de valorisation du patrimoine et d'amélioration du confort résidentiel. Elle allie performance énergétique, qualité d'usage et préservation de l'existant, tout en contribuant à la mixité sociale et au maintien d'un habitat de qualité sur le territoire.

Par ce projet, **FDI Habitat confirme son expertise dans la réhabilitation durable et son engagement à faire de la rénovation du bâti un levier de progrès social, environnemental et territorial.**

Emissions de Gaz à effet de serre pour 1 m² construit : **940 kg CO₂ eq**

Emissions de Gaz à effet de serre pour 1 m² rénové : **134 kg CO₂ eq**

TERRITOIRE : LES RÉUSSITES DE L'ANNÉE

LES HALLES VÉDASIENNES : UN ÉQUIPEMENT AU SERVICE DE SON TERRITOIRE

À Saint-Jean-de-Védas, les Halles Védasiennes ne sont pas qu'un nouveau bâtiment : elles représentent une nouvelle manière de faire vivre la ville.

Lauréat de l'appel à projets lancé par la SERM, FDI Promotion a imaginé cet équipement comme un lien entre l'ancien centre et le quartier en plein essor de Roque Fraisse. L'objectif : **créer un lieu qui rapproche les habitants, tout en respectant l'identité du territoire.** Complémentaires d'un ensemble de 13 500 m² mêlant logements, espaces d'activités et zones végétalisées, les Halles gourmandes sont pensées comme un espace de convivialité ouvert à tous. On y fait ses courses, on s'y retrouve entre amis, on y partage un verre ou un repas. C'est un lieu vivant, qui favorise les rencontres entre générations et renforce le sentiment d'appartenance à la commune.



Part des étaliers védasiens ou limitrophes : **30%**
Nombre de visiteurs quotidiens : **1 000**

PLACE DU LOGEMENT : FACILITER LA MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL



« Place du logement » est une bourse d'échange de logements sociaux portée par Habitat Social en Occitanie et 11 bailleurs partenaires, dont FDI Habitat. Elle permet aux **locataires du parc social d'échanger leur logement**, avec l'accord préalable de leur bailleur, dans le cadre d'une coopération interbailleurs formalisée par une convention signée lors du congrès HLM.

Elle répond à un besoin criant dans la région : en Occitanie, la pression sur le logement social reste très forte, avec 6,7 demandes pour 1 attribution. De plus, les politiques publiques renvoient aux bailleurs sociaux la responsabilité de faciliter le relogement des locataires désireux de changer de logement.

L'objectif de la « Place du logement » est double : d'une part, faciliter la mobilité résidentielle pour répondre aux besoins et aspirations des

locataires ; **d'autre part, optimiser l'occupation du parc social**, dans un contexte de forte tension et de rotation plus lente des logements.

En donnant aux locataires la possibilité de changer de logement de manière simple et encadrée, la bourse contribue à améliorer leur parcours résidentiel et à renforcer la qualité de service des organismes de logement social. Opérationnelle dans l'Hérault et le Gard, cette initiative illustre comment coopération interbailleurs et innovation dans le parc social peuvent répondre aux besoins des habitants tout en optimisant les ressources disponibles.

Dans l'Hérault nombre de personnes en attente d'un logement social : **60 000**
Demandes de mutation : **16 500**

TERRITOIRE : LES RÉUSSITES DE L'ANNÉE

FDI HABITAT S'ENGAGE POUR LES PERSONNES VICTIMES DE VIOLENCES INTRAFAMILIALES

FDI Habitat renforce son engagement social en soutenant les personnes victimes de violences intrafamiliales, en partenariat avec l'association ADAGES, spécialisée dans l'accompagnement et la protection de ces publics. Dans ce cadre, deux conventions ont été signées sur les territoires du Pays de l'Or et du Pays de Lunel, permettant **la mise à disposition de trois logements sur chacun de ces territoires.**

Le fonctionnement est simple et sécurisé : lors de la remise des clés, une convention d'occupation est signée avec l'association, qui assure ensuite la gestion du logement et la rotation des personnes mises à l'abri. Cette organisation garantit un accueil respectueux, sûr et efficace pour les bénéficiaires.



Ce dispositif illustre la capacité de FDI Habitat à mobiliser son patrimoine au service de causes sociales prioritaires et à contribuer concrètement au bien-être et à la protection des habitants sur ses territoires.

1 première mise à disposition a déjà été concrétisée dans l'une de nos résidences à Lunel, offrant un refuge immédiat à une personne en situation de vulnérabilité.

LES TEMPS MODERNES : OUVRIR NOS PORTES À L'ART



Dans le cadre de sa politique de soutien aux initiatives culturelles et solidaires, FDI Promotion a **mis à disposition à titre gratuit un local de 184,39 m²** situé au pied de la résidence Les Temps Modernes à Montpellier.

Cette mise à disposition de trois mois, a permis à la Fondation ALTEMED, dont FDI est membre fondateur, d'occuper le local en attendant sa vente à la SA3M. Il s'agit d'une résidence d'artistes pour les 6 lauréats de l'Appel à projet lancé par la Fondation.

Le but étant de faciliter la rencontre entre les artistes-créateurs du territoire et les habitants du quartier au travers d'ateliers, d'expositions et d'un marché de Noël.

Ce dispositif illustre l'engagement de FDI à favoriser l'accès à la culture, la créativité et l'animation des territoires, même de manière temporaire, tout en valorisant le patrimoine immobilier existant.

Nombre d'artistes ayant exposé dans ce local : **6**
Nombre de visiteurs : **300**

SOCIAL : LES RÉUSSITES DE L'ANNÉE

INSERTION SOCIALE : UNE COOPÉRATION QUI TIENT SES PROMESSES

FDI Habitat fait de l'insertion sociale et professionnelle un levier essentiel de sa politique RSE. Convaincu que chaque chantier peut devenir une opportunité d'emploi, notre bailleur développe des partenariats actifs avec les acteurs de l'insertion du territoire : Montpellier Méditerranée Métropole (3M), le PLIE Hérault Méditerranée et le PLIE Est Héraultais.

Ces coopérations concrètes **permettent à des personnes éloignées de l'emploi de retrouver une activité professionnelle.**

En 2025, 19 chantiers FDI Habitat ont intégré une clause d'insertion. 60 entreprises partenaires peuvent ainsi former du personnel selon leurs besoins. Pour les bénéficiaires, cette expérience permet de renouer avec une activité et d'accéder à des formations qualifiantes. Ces heures incarnent autant de parcours, de compétences retrouvées et de perspectives d'avenir pour les bénéficiaires.



Nombre des bénéficiaires :

129

Nombre d'heures de travail réalisées :

22 956

FONDS DE DOTATION DU MHB



Ce projet inspirant consiste à **transformer des maillots du club de Handball de Montpellier (MHB) en blouses pédiatriques pour accompagner les enfants jusqu'au bloc opératoire.** Un vêtement qui peut tout changer dans ces moments-là.

Tout a commencé avec le Fonds de dotation MHB (Montpellier Handball), qui s'est engagé en offrant ses maillots. Grâce au talent des couturières de l'Association Esprit Libre et au travail essentiel de la blanchisserie du CHU de Montpellier, ces maillots ont été transformés en blouses adaptées aux jeunes patients. Le Groupe FDI a apporté son soutien financier à ce beau projet.

En plus de son aspect environnemental via le recyclage, ce projet est aussi une belle aventure humaine, où clubs sportifs, association, hôpital et entreprises se mobilisent ensemble pour une même cause. Un bel exemple de solidarité locale qui montre que, quand on unit nos forces, on peut faire de grandes choses.

Nombre de blouses offertes :

40

SOCIAL : LES RÉUSSITES DE L'ANNÉE

POLITIQUE HANDICAP

Le sujet du handicap est souvent méconnu sinon tabou. Des actions de communication sont mises en œuvre pour tordre le cou aux idées reçues.

Avec CAP EMPLOI HERAULT, un partenariat a été noué pour sensibiliser les salariés à ce sujet. Cela se traduit par 4 rendez-vous sur 2025 et 2026 :

- 1 présence des équipes de CAP EMPLOI au siège social, pour informer, expliquer, renseigner
- 3 permanences d'une demi-journée par un expert de CAP EMPLOI pour renseigner, accompagner et recevoir les salariés individuellement

Pour rappel, depuis le 1^{er} juillet 2024 le Groupe prend en charge entièrement la cotisation des frais de santé mutuelle pour les salariés justifiant d'une Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé.

Les salariés en cours de reconnaissance bénéficient d'une demi-journée nécessaire aux démarches administratives.



PRISE EN CHARGE À 100% PAR FDI DES COTISATIONS PRÉVOYANCE

Le groupe assume l'intégralité des cotisations prévoyance. Chaque année, c'est près de 480 000 € de cotisations. La prévoyance concerne toutes les arrêts maladie supérieurs à 30 jours, les invalidités et les décès.

DIALOGUE SOCIAL : RÉUNION CSE MENSUELLE

Alors que la loi stipule 6 réunions annuelles, c'est chaque mois que le CSE se réunit avec la Direction. Ce dialogue continue permet, au-delà des informations et consultations obligatoires, d'aborder les sujets du moment mais aussi les projections d'activité et des sujets de fond : intelligence artificielle, politique frais de santé et prévoyance, politique formation, politique handicap, la gestion du compte épargne temps, le plan de déplacement et de mobilité, l'aménagement des locaux.

En 2025, 8 accords d'entreprise ont été signés ou renouvelés sur la mise en place du PERCOL, la participation, l'intéressement, le plan d'épargne groupe, le télétravail. Les négociations annuelles obligatoires ont abouti sur un procès-verbal d'accord. Des jours de congés d'ancienneté ont été attribués à l'issue des négociations, ainsi que le versement d'une prime de partage de la valeur.

Le dialogue continu permet un climat social apaisé et apaisant, en veillant à une diffusion des informations auprès de l'ensemble des salariés

LA VSME

NOTRE ENGAGEMENT VOLONTAIRE DANS LA DÉMARCHE VSME

Avant l'entrée en vigueur de la loi Omnibus du 26 février 2025, notre Groupe avait déjà largement avancé sur la mise en œuvre de la CSRD, allant jusqu'à la réalisation d'une matrice de double matérialité.

Cet exercice, exigeant mais profondément structurant, nous a permis d'identifier nos impacts, nos risques et nos opportunités en matière de durabilité.

Lorsque la révision des seuils d'éligibilité a eu pour effet d'exclure notre Groupe du périmètre d'application de la directive, nous avons pris le temps d'une réflexion stratégique : fallait-il interrompre ou poursuivre la dynamique engagée ?

Fidèles à nos convictions, nous avons choisi de ne pas laisser ce travail de fond sans suite et de prolonger la démarche à travers l'adoption du standard VSME, parfaitement adapté à notre taille et à notre niveau de maturité RSE.

Cette décision traduit notre volonté d'anticiper les évolutions normatives en matière d'ESG et de structurer notre politique RSE selon les meilleures pratiques européennes.

Une démarche d'introspection et de transparence

La mise en œuvre de la VSME a constitué un véritable exercice d'introspection pour l'entreprise. Elle nous a conduits à analyser en profondeur des dimensions jusque-là peu explorées, telles que :

- la Gouvernance et le rôle des organes de décision dans la stratégie RSE,
- la conduite des affaires, l'éthique et la prévention des risques de non-conformité,
- ainsi que les relations avec les parties prenantes internes et externes.

Au-delà de la conformité, cet exercice nous a permis de renforcer notre cohérence stratégique, de formaliser nos engagements et d'identifier de nouvelles pistes de progrès.

Une dynamique collective au sein du réseau

Depuis plusieurs mois, le Pôle RSE s'inscrit dans une démarche collaborative au sein du réseau PROCIVIS.

Des ateliers de travail avec des responsables RSE/VSME d'autres SACICAP ont permis de :

- partager les méthodologies d'analyse,
- mutualiser les outils de suivi,
- construire une lecture commune des exigences VSME.

Cette dynamique collective renforce la maturité RSE du réseau. La dernière édition 2025 s'est tenue à Montpellier montrant l'engagement et la maturité de FDI sur ces sujets de durabilité.



La **VSME** (Voluntary Sustainability Model for Enterprises) est un cadre volontaire européen destiné aux PME et ETI souhaitant publier leurs informations en matière de durabilité. Elle propose une approche simplifiée pour évaluer la performance **environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)**.

Elle constitue ainsi un outil de préparation stratégique à la future conformité réglementaire et de valorisation des engagements RSE.



Merci à toutes les équipes de FDI et à nos parties prenantes de contribuer quotidiennement à la réalisation de notre projet collectif.

Retrouvez-nous sur fdi.fr

