

divie SE LOGER
EN TOUTE SIMPLICITÉ

Regards

sur 2022

ÉDITO



Pascal BARBOTTIN
Président du Conseil
d'Administration



Michel SEYERS
Directeur Général



Pascal VACHER
Directeur Général Adjoint

Dans un contexte inédit de sortie de crise sanitaire, d'acuité des enjeux climatiques et un conflit armé aux portes de l'Europe générant des répercussions dans le quotidien (envolée de l'inflation, des taux d'intérêts, crise énergétique), l'année 2022 s'est caractérisée par une remise en cause de notre modèle sociétal.

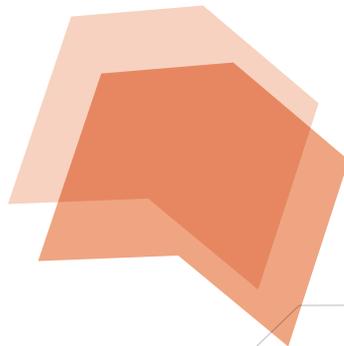
Malgré cet environnement incertain, la société LIVIE a poursuivi son essor. Ses résultats sont en ligne avec le plan stratégique de développement.

L'engagement historique des partenaires financiers, la Banque Européenne d'Investissement ainsi que celui de la Caisse d'Epargne Ile de France en syndication avec celles de Grand Est Europe et du Languedoc Roussillon ont permis de réaliser sur le moyen terme les objectifs de développement territoriaux.

Grâce au soutien de ses actionnaires et les lignes de financement des grandes banques, LIVIE a réalisé 89 millions d'euros d'investissements immobiliers en 2022 avec l'ambition de maintenir ce montant au même niveau en 2023, confirmant ainsi l'objectif de développement sur les territoires d'implantation du Réseau BATIGERE.

Le logement locatif intermédiaire est aujourd'hui identifié comme le chaînon manquant du parcours résidentiel immobilier dans nos grandes métropoles.

LIVIE est désormais reconnue par les acteurs locaux dans sa capacité à apporter une réponse pertinente sur ses marchés et à démontrer sa faculté d'être un ensemblier de produits logements avec les sociétés du Réseau BATIGERE, Bailleur Citoyen.



GOUVERNANCE

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



M. Pascal BARBOTTIN



M. Vincent BIRAUD



M. Alain BONHOMME



M. Frédéric DELMAS



M. Dominique
DUBAND



M^{me} Marie JOSSO



M^{me} Sylvie KLEIN



M. Claude KNAPIK



M^{me} Nathalie
MATEOS-JORGE



M. Benoit MERCIER



M. Jean-François
NICOULES



M. Nicolas ZITOLI

COMMISSAIRES AUX COMPTES

- M. Sylvain ADAM
Mandataire Social
Commissaire aux Comptes
- M. Louis ADAM GIRONNE
Mandataire Technique
Commissaire aux Comptes



RÉSEAU PARTENAIRE

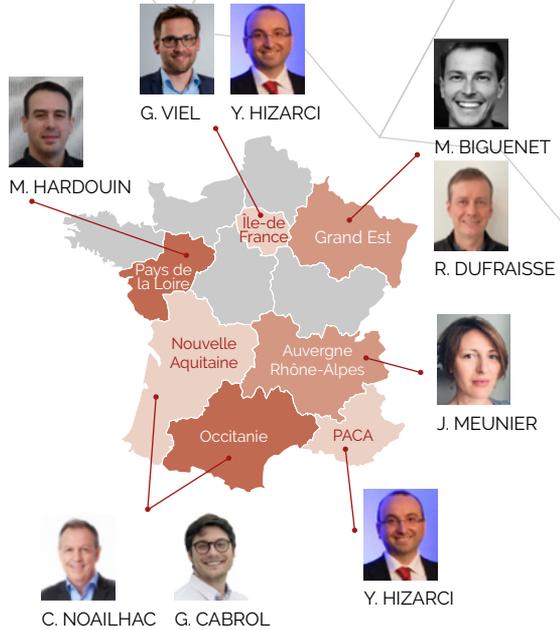
RÉFÉRENTS LIVIE SUR LES TERRITOIRES

Afin d'être au cœur des besoins et attentes de chaque territoire, LIVIE s'appuie sur des référents experts en immobilier, présents sur les territoires cibles de développement à savoir :

- Région Île-de-France
- Métropole de PACA
- Auvergne-Rhône-Alpes
- Métropoles d'Occitanie et de Nouvelle Aquitaine
- Nantes Métropole et façade Atlantique
- Région Grand Est

Les référents LIVIE sont tous issus des services développement immobilier des 5 ESH du Réseau BATIGERE actionnaires de LIVIE.

Ce dispositif de référents régionaux LIVIE, très spécifique à notre structure, favorise les contacts de proximité avec les élus, les collectivités, l'État mais permet également d'avoir un lien plus intense avec les promoteurs et aménageurs sur les territoires, gage de performance et de réactivité pour LIVIE.



Livie a rejoint le Club des correspondants du Réseau BATIGERE le 4 octobre 2022

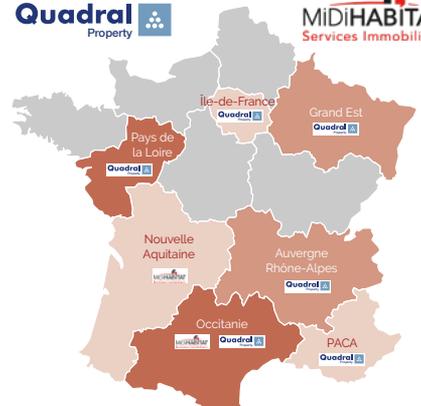


Isabelle PROIETTI
Chargée de mission coordination immobilière LIVIE

PARTENAIRES FINANCIERS



FOCUS SUR LES PARTENAIRES PROPERTY

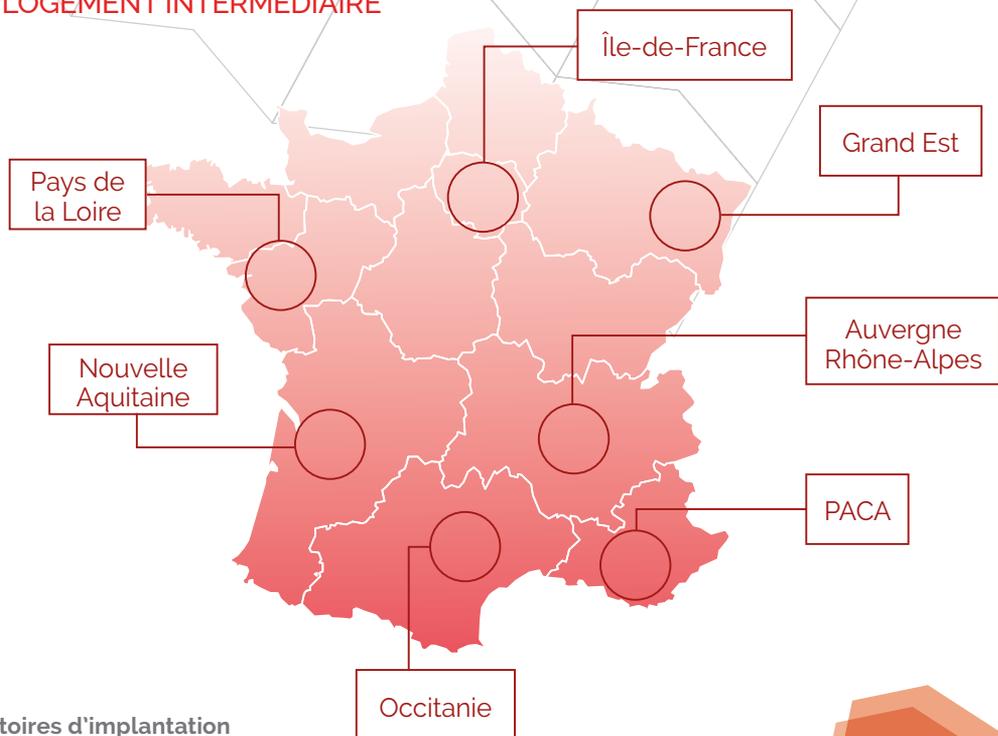


ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Après une production de logements, qui s'est affaïssée ces dernières années, due en partie au rôle aggravant de la crise Covid-19, les années 2021 et 2022 sont, elles, synonymes d'un redémarrage de la construction de logements sur l'ensemble de nos territoires de développement.

Ainsi la société LIVIE en partenariat avec les promoteurs constructeurs, les aménageurs a doublé ses investissements à hauteur de **89 M€**, avec un portefeuille de **869 logements en cours de travaux**.

LIVIE, ACTEUR GLOBAL DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE



7 territoires d'implantation

ACTIVITÉ DE DÉVELOPPEMENT EN CONSTRUCTION NEUVE VEFA EN 2022

Les points de satisfaction sur l'année 2022 :

- **438 mises en chantier**, soit un total de 869 logements en cours de travaux,
- **42 logements** livrés en VEFA

INVESTISSEMENT 2022

- À fin décembre, le réalisé 2022 en investissement est de **89 M€**

OPÉRATIONS VALIDÉES EN COMITÉ D'ENGAGEMENT EN 2022

En 2022, 19 opérations représentant 519 logements qui ont été validées par six comités d'engagement pour un montant de 55 K€ de fonds propres par logement et un investissement de 146 M€.

Soit une répartition par zone Pinel :

- 21,4 % en zone Abis
- 60,3 % en zone A
- 18,3 % en zone B1

OPÉRATIONS VALIDÉES EN COMITÉ D'ENGAGEMENT DEPUIS L'ORIGINE DE LA SOCIÉTÉ

Ce sont 1 522 logements qui ont été validés en comités d'engagement pour un montant de 380 M€ toutes zones confondues, ce qui permet de réaliser les livraisons des logements conformes au plan à moyen terme à l'horizon 2026.

CHANTIERS EN COURS

En 2022, 30 opérations VEFA sont en cours de travaux pour 869 logements répartis sur les régions Grand Est, Île de-France, Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes.

Sur cet ensemble de 869 logements, 438 logements ont été mis en chantier sur l'exercice 2022.

502 logements



45 logements



10 logements



152 logements



69 logements



91 logements



PATRIMOINE

Deux opérations ont été livrées en 2022 ce qui portent le patrimoine à 489 logements répartis sur les territoires de développement LIVIE

ILE-DE-FRANCE
135 logements



GRAND EST
82 logements



PAYS DE LA LOIRE
16 logements



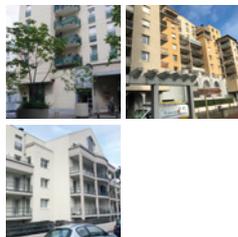
NOUVELLE
AQUITAINE
10 logements



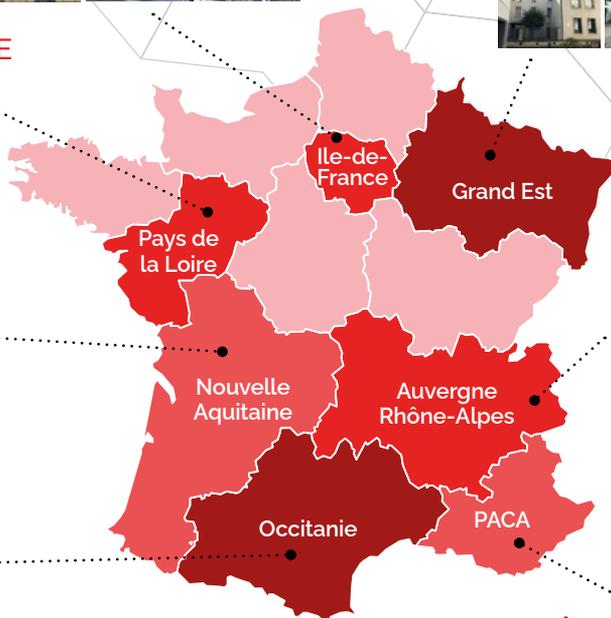
OCCITANIE
114 logements



AUVERGNE
RHÔNE-ALPES
77 logements



PACA
55 logements



CHIFFRES CLÉS

Patrimoine **489** logements

396 contrats de réservation

500 actes authentiques signés

438 mises en chantier pour 2022

89 M€ d'investissement

3,7 M€ de loyers

3 logements en accession
à la propriété

42 logements livrés

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE, C'EST QUOI ?



Chaînon manquant
du parcours
résidentiel



À mi-chemin entre
le logement social
et le logement
locatif privé

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE, POUR QUI ?



Ménages
à revenus
médians



Aux revenus trop élevés pour
accéder au parc locatif social



Mais aux ressources insuffisantes
pour accéder aux logements du
parc locatif privé

GESTION LOCATIVE

En 2022, LIVIE gère 489 logements, soit une hausse de 8,6 % de son patrimoine par rapport à 2021, 490 places de parkings et 7 commerces.

Cette année a été marquée par une approche toujours plus qualitative de la gestion au quotidien des résidents et tout particulièrement dans un contexte de tension économique et sociale.

De par l'engagement des deux partenaires Property Quadral et Midi Habitat, LIVIE a pu agir pour répondre aux demandes des locataires tant en matière d'attribution de logement que de traitement de la réclamation.

Au travers d'actions communes, LIVIE vise à la satisfaction constante de ses résidents en leur apportant un logement confortable, bien situé au plus près des infrastructures et transports, et répondant aux attentes respectives.

Avoir des locataires satisfaits et bien logés est pour LIVIE un engagement constant dont les résultats se traduisent au travers des indicateurs de gestion.

INDICATEURS DE GESTION

Le taux moyen de la vacance locative sur les logements anciens en gestion s'élève à 3 % soit une baisse de 28 % sur un an.

Des plans d'action spécifiques de travaux ainsi que des actions marketing fortes de la part de Property ont permis l'atteinte de ce résultat.

Ce taux de vacance est porté à 6 % en tenant compte des livraisons neuves de l'année. Là encore, LIVIE a su performer ses résultats avec un taux en diminution de 3 % sur l'exercice.

L'impact des livraisons sur le taux global de vacance est conséquent mais il est le reflet de l'application stricte des attentes de l'État sur l'orientation du logement intermédiaire vers des publics spécifiques comme les ménages à revenus médians, les jeunes couples ou les demandeurs ne pouvant se loger sur le marché privé en zone tendue.

Le délai moyen de commercialisation des logements neufs est de 4,5 mois soit une légère amélioration par rapport à l'année 2021.

Sur l'un des programmes neufs en Ile-de-France, il est constaté un âge moyen du titulaire du bail de 33 ans et des ressources moyennes à 53 000 €, permettant d'être à 72 % des plafonds de ressources réglementaires.

L'ensemble de ces indicateurs de gestion conforte LIVIE dans sa politique de peuplement et de gestion et souligne la bonne adéquation entre nos résidences et le profil de nos locataires.

Pour maintenir cette attractivité, LIVIE a consolidé en 2022 son effort financier sur l'entretien des logements.

Ces engagements financiers, associés à la qualité de service apportée par les partenaires Property, ont permis d'améliorer le taux de rotation qui s'établit en 2022 à 8,5 %.

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Au-delà de ses missions d'acquisition et de gestion du patrimoine intermédiaire, LIVIE a pour ambition de proposer à l'accession à la propriété chaque année des logements à destination de ses résidents.

LIVIE attache une attention particulière à l'accompagnement des locataires dans leur parcours résidentiel. À ce titre, les Property s'engagent à privilégier, autant que possible, l'accession à la propriété aux locataires occupants.

LIVIE sollicite les Property pour proposer des mesures d'accompagnement, comme le conseil en financement, l'accompagnement à l'installation, dans le respect des critères du taux d'effort et du reste à vivre.



GESTION FINANCIÈRE

Financièrement, l'année 2022 enregistre à la fois la fin de la crise sanitaire et une forte perturbation des marchés financiers

PLAN D'INVESTISSEMENT

Au regard de la reprise de l'activité d'investissement et des tensions sur les marchés financiers, la stratégie financière de la société est actualisée en trois temps.

En premier lieu, la société a poursuivi les tirages sur les contrats de financement actuellement disponibles. L'ensemble des 57,5 M€ de la syndication Caisse d'Epargne a été mobilisé et le prêt de la BEI a été appelé à hauteur de 90 M€.

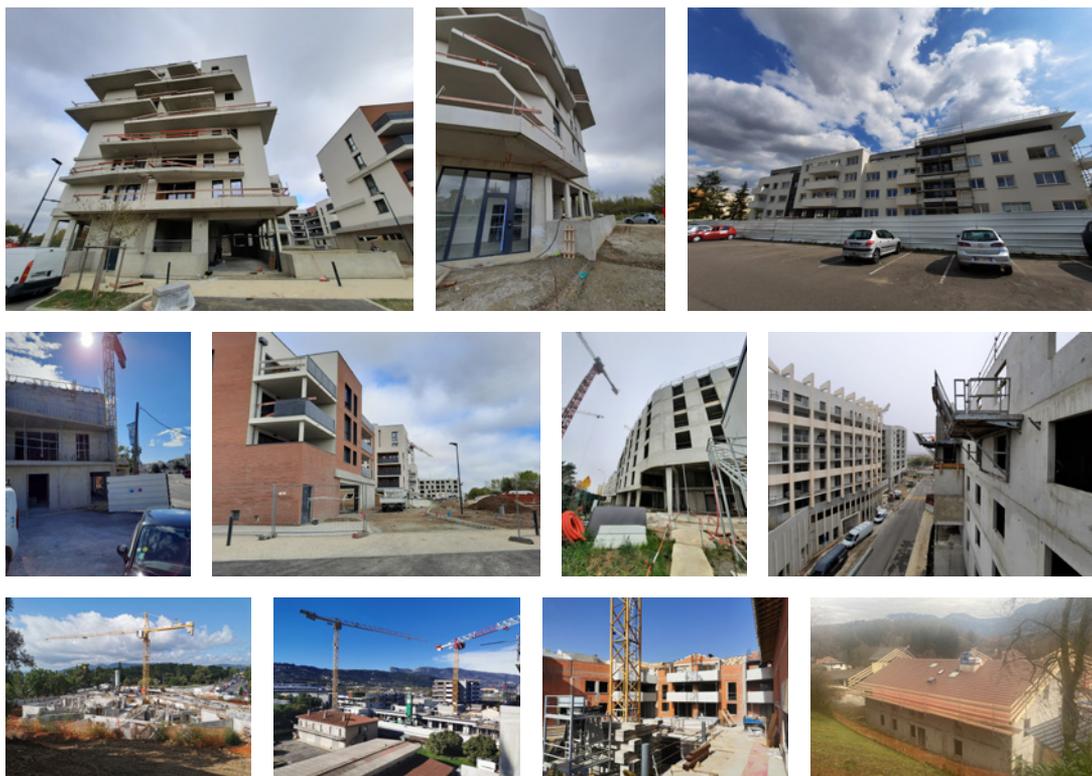
Ensuite, LIVIE travaille avec ses actionnaires une nouvelle vague d'apports d'actifs qui permettra de consolider le cycle d'exploitation de la société.

Enfin, 2023 devra connaître un nouveau cycle d'ingénierie financière sur deux volets :

- Poursuite de la recherche d'investisseurs afin de renforcer sa capitalisation ;
- Souscription de nouvelles lignes de prêts en lien avec l'activité d'investissement.



**Xavier
DELACROIX**
Directeur
Financier Livie



FAITS MARQUANTS DE L'ACTIVITÉ DE LIVIE EN 2022

438 logements mis en chantier en 2022 **89 M€** d'investissement

CHANTIERS EN COURS

869 logements représentent **218 M€** d'investissement

COMITÉ D'ENGAGEMENT 2022

19 opérations validées

519 logements

146 M€ d'investissement

55 K€ de fonds propres par logement

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE DE DÉVELOPPEMENT

500 logements Acte VEFA signés

438 logements mis en chantier

42 logements en livraison

Réalisation d'un prêt Caisse d'Épargne de **57,3 M€**



CAISSE D'ÉPARGNE
Île-de-France



CAISSE D'ÉPARGNE
Languedoc-Roussillon



CAISSE D'ÉPARGNE
Grand Est Europe

Réalisation d'un prêt Banque Européenne d'investissement de **125 M€**

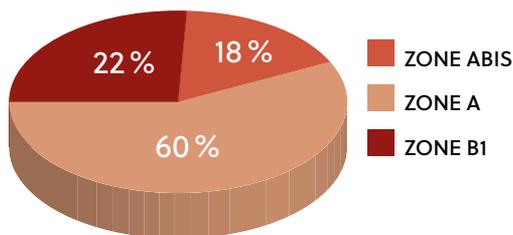


Banque européenne d'investissement

La banque de l'UE

DÉVELOPPEMENT PAR ZONE PINEL

Opérations décidées



AUGMENTATION DU CAPITAL DE **5 M€**

B BATIGERE
GRAND EST

B BATIGERE
en ÎLE-DE-FRANCE

B BATIGERE
RHÔNE-ALPES

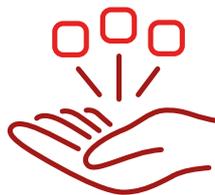
PATRIMOINE
Languedoc-Roussillon

OBJECTIFS ET PERSPECTIVES 2023



POLITIQUE PATRIMONIALE

- Accession à la propriété
- Ventes en blocs d'actifs



INDICATEURS DE GESTION

- Loyers : **4,6 M€**
- Taux de rotation : **11,2 %**
- Taux de vacance : **4,9 %**
- Recouvrement : **100%**



OBJECTIFS DE PRODUCTION EN PHASE AVEC LE PMT DÉVELOPPEMENT

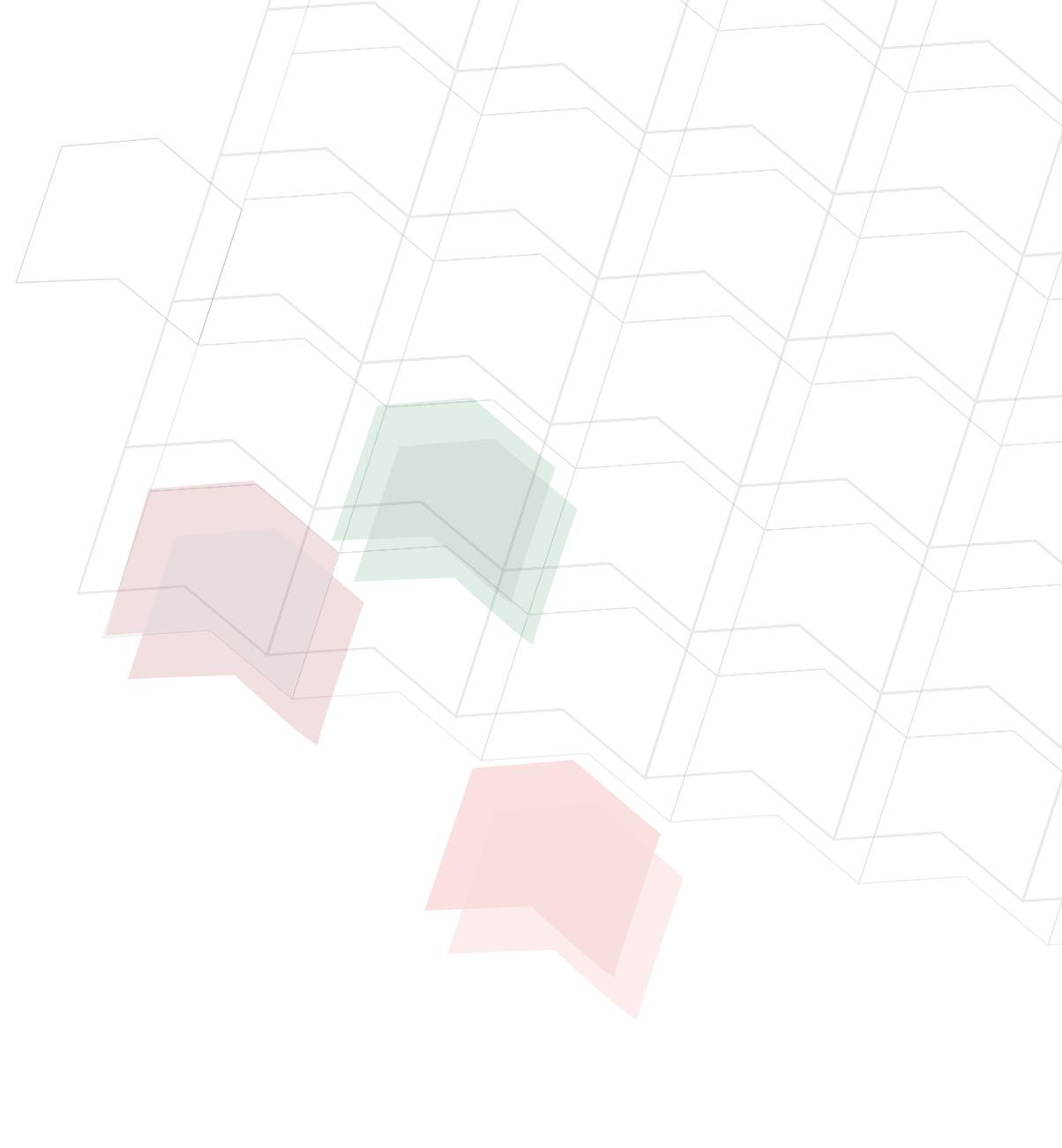
- Mise en chantier de **81** logements
- Mise en location de **379** logements
- Investissement immobilier pour **74 M€**
- Apport d'actifs des ESH Réseau BATIGERE



STRATÉGIE FINANCIÈRE

- Recherche d'investisseurs
- Nouvelles lignes de prêts pour l'activité d'investissement





livie SE LOGER
EN TOUTE SIMPLICITÉ

89 rue de Tocqueville - 75017 PARIS
Tél. : 01 44 29 84 00
contact@livie.immo



Découvrez la version digitale du rapport :
rapports-reseau.batigere.fr

