



regards sur

2024

Rapport annuel



Claude KNAPIK
Président-Directeur Général

SOMMAIRE

4
L'équipe 2025

5-6
Le Groupe Batigère

7
Le Pôle Logement Intermédiaire

8-9
Les partenaires

10
Le réseau Batigère

11-12
Chiffres clés

13-15
Gestion locative et financière

16-25
Patrimoine et activité immobilière

26-27
Perspectives 2025

Après une année 2023 qui a connu un contexte géopolitique et économique très chahuté, la situation a continué de se détériorer en 2024 avec de profonds remous politiques sur fond d'une crise du logement qui s'est durcie. Le secteur immobilier et du logement, largement dépendant de l'action publique, a vu ses principaux indicateurs se dégrader. Néanmoins, le chemin tortueux du logement en France a été jalonné de décisions politiques qui laissent entrevoir des jours meilleurs, déjà perceptibles sur le dernier trimestre. Ces promesses et actions témoignent d'une prise de conscience de la gravité de la situation pour notre secteur qui a accueilli positivement des initiatives fortes comme le pacte pour le logement intermédiaire.

« C'est en capitalisant sur son savoir-faire et son esprit d'initiative que l'on traverse une crise ». **LIVIE** adopte cet adage en poursuivant sa feuille de route dessinée en 2023. En 2024, la taille de notre parc a ainsi bondi de 127 % via l'apport de 595 logements par nos actionnaires et la réception de 390 logements neufs. **LIVIE** s'est aussi appuyée sur une structuration financière saine, confortée cette année par une nouvelle augmentation de capital et la réussite de notre plan de ventes de patrimoine. Malgré le contexte, **LIVIE** a tenu ses objectifs avec 80 logements vendus qui nous ont permis de clôturer le financement de notre premier cycle de développement de 1 117 logements. Nous avons pu, une nouvelle fois, compter sur l'appui constant de nos actionnaires, de nos partenaires financiers et de l'ensemble de nos équipes pour passer 2024 avec dynamisme et aborder 2025 avec l'optimisme et le volontarisme d'une forte ambition politique.

LIVIE poursuivra son développement de logement locatif intermédiaire en zones tendues, pour que celles et ceux qui ne peuvent prétendre à un logement social et qui n'accèdent pas au parc privé, trouvent chez **LIVIE** la réponse à leur préoccupation première, celle de vivre dignement dans un logement de qualité à proximité de leur lieu de travail. **LIVIE** souhaite avoir une influence positive pour les Français qui ne peuvent se loger sans en payer le prix fort et ainsi contribuer à la dynamique économique des territoires. Avec une équipe qualifiée et des partenaires engagés, **LIVIE** travaille tous les jours dans ce but précis.

L'équipe de LIVIE pour 2025



Henri LECOURT
Directeur du Property
Management



Malo STACKLER
Contrôleur financier



Marie-Anne TARAUD
Directrice Générale Déléguée

LIVIE RENFORCE SA DIRECTION

Marie-Anne TARAUD rejoint **LIVIE** en qualité de Directrice Générale Déléguée. Forte d'une expérience reconnue dans le secteur de l'immobilier et du logement social au sein du **Groupe Batigère**, elle accompagnera les équipes déjà en place sur l'ensemble des métiers de la foncière notamment avec son expertise précieuse sur les métiers comptables et financiers.

Gouvernance

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



M. Claude KNAPIK



M. Pascal BARBOTTIN



M. Vincent BIRAUD



M. Dominique DUBAND



Mme Marie JOSSO



Mme Sylvie KLEIN



Mme Nathalie MATEOS-JORGE



M. Benoît MERCIER



M. Jean-François NICOULES



M. Nicolas ZITOLI

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES :

> C.P.A. dont M. Louis ADAM-GIRONNE est le représentant

LES PRINCIPALES INSTANCES :

- > **Comité d'Audit** : analyse et pilotage des risques
- > **Comité d'Engagement** : analyse et décision des opportunités d'investissement
- > **Comité d'Appel à Projets** : suivi des appels à projets

Un acteur national de l'habitat



40 ans

d'expertise et de savoir-faire



Près de 3 000

collaboratrices
et collaborateurs engagés



Plus de 440 M€

investis en 2024 sur le patrimoine
des activités de logement social,
accession sociale et logement
intermédiaire
(hors maintenance pour 53 M€)



96 000

logements sociaux
et intermédiaires à fin 2024



Près de 1 800

logements livrés
en offre nouvelle et près
de 1 100 logements
en réhabilitation à fin 2024

5^e groupe national du logement social, le **Groupe Batigère** affirme sa singularité par la diversité de ses activités au service des territoires et de ses parties prenantes.

Face à une crise immobilière durable et un contexte économique de plus en plus contraint, le **Groupe Batigère** a su, en 2024, faire preuve de résilience, d'agilité et de détermination pour maintenir son cap et consolider son modèle. Le **Groupe** a poursuivi sa transformation en profondeur, affirmant son positionnement d'acteur national engagé pour un habitat durable et inclusif.

La création de **Batigère Habitat**, issue de la fusion de trois ESH (Batigère en Ile-de-France, Batigère Grand Est et Espace Habitat Construction) en 2023, illustre cette volonté de mutualiser les forces, d'optimiser les ressources et de renforcer notre capacité d'action au service du logement locatif social. En parallèle, le développement de **Livie** sur le segment du logement intermédiaire, l'intégration d'**API Provence** dans notre pôle associatif et logement thématique, ainsi que la croissance de notre pôle services immobiliers avec l'acquisition de **SOLAGI**, témoignent de la solidité et de la complémentarité de nos quatre pôles d'activités.

Dans le prolongement de la transformation de sa **Société de Coordination** en entreprise à mission, le **Groupe** a continué à incarner sa vocation de « Bailleur citoyen » à travers des objectifs sociaux, environnementaux et sociétaux déclinés dans l'ensemble de ses actions.

Par ailleurs, le **Groupe** a conforté son partenariat stratégique avec **Patrimoine SA Languedocienne**, une société d'environ 15 000 logements, et le **Groupe Midi Habitat** en Occitanie. Il s'inscrit dans une dynamique de développement affirmé du **Groupe** dans le Sud.

L'année 2024 a également marqué une étape structurante avec la mise en place d'une **nouvelle gouvernance**, articulée autour d'un comité de direction groupe et d'un comité de gouvernance, pour piloter avec cohérence notre projet d'entreprise à horizon 2030. Cette nouvelle organisation définit les piliers fondamentaux pour guider nos actions au sein du **Groupe** et bâtir un avenir commun solide et cohérent autour de notre ambition :

***De l'hébergement d'urgence à l'accession à la propriété,
apporter à la population une diversité de solutions
de logement abordable et de qualité.***

Des pôles complémentaires

Fin 2023, le Groupe Batigère s'est réorganisé avec la constitution de 4 pôles d'activités structurés et complémentaires pour répondre aux enjeux des politiques territoriales de l'habitat.

Le pôle Logement Locatif Social

Il facilite l'accès à un logement digne et favorise la mixité sociale, contribuant ainsi à la réduction des inégalités et au développement des territoires.

Le pôle Logement Intermédiaire

Il propose une offre à prix maîtrisé et permet aux classes moyennes d'accéder à un logement de qualité dans les grandes agglomérations, tout en soutenant un parcours résidentiel adapté aux évolutions de vie.

Le pôle Associatif et Logement Thématique

Il agit pour l'accès et le maintien dans le logement des plus fragiles en alliant une dynamique associative et une approche immobilière adaptée.

Le pôle Services Immobiliers

Il concentre ses activités autour d'une offre de services plurielle : administration de biens, construction de maisons individuelles, promotion immobilière, aménagement foncier.

L'écosystème du **Groupe Batigère** s'appuie également sur l'expertise de **GIE** dédiés et sur une **Société de Coordination**.

Grâce à la solidité de son modèle, à la complémentarité de ses métiers et à l'engagement de ses équipes, le **Groupe Batigère** continue d'innover pour offrir une réponse globale et cohérente aux besoins des territoires et des populations. L'année 2025 sera notamment marquée par la mise en œuvre du projet stratégique « **Impulsions 2030** », un projet visant à renforcer les synergies entre les pôles et impulser un développement durable et créateur de valeur sur l'ensemble des territoires.



Pôle Logement Locatif Social



Pôle Associatif et Logement Thématique



Pôle Services Immobiliers



Pôle Logement Intermédiaire



Moyens mutualisés au service des pôles



Fondation



SAC



Association



Institut de formation



Partenaires stratégiques



Focus sur le Pôle Logement Intermédiaire

Le **pôle Logement Intermédiaire** est structuré autour de **LIVIE** et de ses **1 692 logements** intermédiaires auxquels il faut également ajouter plus de **6 000 logements intermédiaires** répartis au sein des autres entités du Groupe. Ainsi, le **pôle Logement Intermédiaire** rassemble près de **8 000 logements** et permet au **Groupe Batigère** d'apporter une réponse à la volonté de développement du logement intermédiaire menée par les pouvoirs publics en ciblant les métropoles en manque d'une offre locative pour les classes moyennes. C'est en ce sens que nous développons notre parc sur les principales métropoles dynamiques des régions Ile-de-France, Grand Est, Auvergne-Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Occitanie ou Pays de la Loire.



Logements intermédiaires
au sein du Groupe Batigère
(au 31/12/2024)

Un pôle Logement Intermédiaire d'environ **8 000 logements**

Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) ou abordable est un des maillons du parcours résidentiel, visant un public répondant à des critères de ressources correspondant aux classes dites moyennes. C'est un logement à loyer plafonné, destiné aux ménages dont les revenus dépassent les seuils du logement social sans leur permettre d'accéder facilement au marché locatif privé. La réglementation impose des loyers plafonnés sur la base du dispositif PINEL avec en moyenne, des loyers jusqu'à **20 %** moins chers que ceux du parc privé. Le logement intermédiaire répond ainsi aux besoins des actifs, notamment dans les zones tendues au cœur des bassins d'emplois, en offrant des logements de qualité à des loyers abordables, tout en favorisant la mixité sociale et la mobilité résidentielle.

Actualités réglementaires

L'année 2024 a été marquée par une accélération des réformes pour répondre à la crise du logement, avec un accent particulier sur le logement intermédiaire.

En mars, un pacte historique a été signé entre l'État, le monde HLM, les partenaires financiers, les opérateurs du logement intermédiaire et les investisseurs institutionnels. Objectif affiché : financer la construction de **75 000** logements intermédiaires neufs et anciens en trois ans. Pour y parvenir, l'accord prévoit un élargissement du zonage éligible, une incitation plus forte auprès des collectivités locales et des mesures de simplification réglementaire.

En mai, le gouvernement a présenté un projet de loi visant à renforcer l'offre de logements abordables. Parmi les mesures phares accompagnant le développement de l'offre abordable, le souhait d'accroître à **20 %** le taux de détention de LLI par les

organismes HLM, l'intégration des logements intermédiaires dans le décompte des taux SRU ou le durcissement des sur-loyers de solidarité pour encourager la mobilité résidentielle ascendante.

En juillet, un décret publiait la liste des communes ayant bénéficié d'une révision de leur zonage PINEL. Ce sont ainsi **865** nouvelles communes qui ont été reclassées au regard de la tension de leur marché immobilier, portant à **3 156** le nombre de communes en zones Abis, A et B1 sur lesquelles le développement du logement intermédiaire est permis et souhaité.

Autre évolution majeure : l'élargissement du dispositif du logement locatif intermédiaire aux résidences gérées, comme les logements pour étudiants, jeunes actifs ou seniors. Acté dans la loi de finances pour 2024, cette évolution permet à ces résidences de bénéficier du régime fiscal incitatif du LLI. Un décret publié en décembre permet dorénavant de calculer les loyers praticables au regard des services rendus. Cette extension vers le logement thématique intermédiaire vise à diversifier l'offre locative abordable en répondant au plus près des besoins des publics concernés par une offre de services adaptée.

Le soutien financier s'est également renforcé. **14** compagnies d'assurance ont annoncé un apport de plus de **400 M€** en fonds propres, premier signe d'un engagement retrouvé des investisseurs privés dans ce segment clé du marché résidentiel.

Avec ces initiatives, le logement intermédiaire s'affirme plus que jamais comme un levier essentiel pour loger les classes moyennes, tout en rééquilibrant l'offre immobilière dans les zones tendues. L'année 2024 marque ainsi une première étape importante dans la structuration et le développement de **ce marché en pleine mutation**.

L'appui de nos partenaires

Chez **LIVIE** on travaille en équipe et on capitalise sur les expertises de chacun. C'est avec cet état d'esprit que nous développons et renforçons nos partenariats avec **Quadral Property** et **Midi Habitat Services Immobiliers** qui assurent la gestion complète de notre parc, de la commercialisation à la gestion locative en passant par la gestion technique des travaux de maintenance.



Lyon (69) - 12 logements

LIVIE s'appuie aussi sur les structures communes du **Groupe Batigère** via les **GIE Batigère Développement** et **Batigère Développement Grand Est** qui ont la responsabilité du suivi des opérations nouvelles et la prospection de nouvelles opportunités de développement. Enfin, **LIVIE** peut compter sur les experts de **Batigère GIE** qui accompagnent l'équipe de **LIVIE** au quotidien sur les activités financières, juridiques, informatiques, ressources humaines et communication.

LIVIE est membre d'« **En réseau avec Batigère** », association composée d'une grande diversité d'acteurs du logement. L'objectif du réseau est de mettre en commun les bonnes pratiques de chacun, penser à l'habitat de demain, aux évolutions sociétales et technologiques et profiter d'une organisation à l'implantation nationale. Le réseau réunit ainsi **34** membres propriétaires de plus de **150 000** logements sur l'ensemble du territoire métropolitain auxquels s'ajoutent plus de **100 000** lots gérés. Ce réseau s'appuie sur une grande diversité de membres du secteur associatif, des organismes HLM, des SACICAP ou bien des fondations. **En réseau avec Batigère** se veut aussi être un laboratoire d'idées dont **LIVIE** est une belle incarnation. En effet, **LIVIE** est née d'une réflexion des membres du réseau sur le logement intermédiaire, **4** d'entre eux en sont les actionnaires fondateurs.

CHIFFRES CLÉS

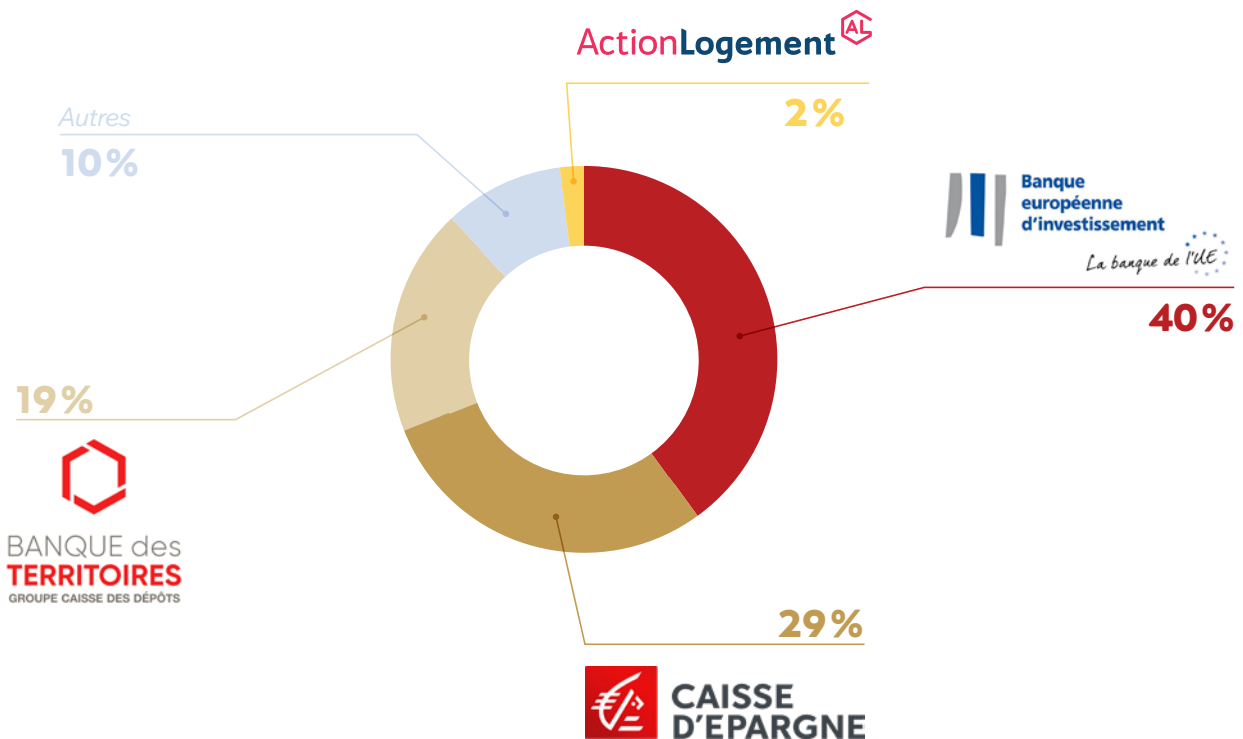
300 M€ d'encours de prêts dont **35,2 M€** débloqués auprès de la Banque des Territoires permettant de financer **7** opérations neuves

Nos partenaires financiers

Des partenaires financiers historiques nous accompagnent depuis la création de LIVIE.

Ils nous ont permis de mener cet ambitieux plan de développement de **1 117** logements neufs. En 2024, nous avons ainsi pu contractualiser le financement de **7** opérations avec la **Banque des Territoires**. Nous avons eu également le plaisir de collaborer avec de nouveaux partenaires en 2024 qui ont bien voulu nous faire confiance et accepter de participer au financement des **595** logements apportés par notre actionnaire **Batigère Habitat**.

RÉPARTITION DES ENCOURS



TÉMOIGNAGE Caisse d'Epargne Ile-de-France

Les Caisses d'Epargne soutiennent le développement du logement locatif intermédiaire et proposent les solutions pour répondre à la crise actuelle du logement. Partenaire historique de LIVIE, la Caisse d'Epargne Ile-de-France et ses homologues sur le Grand Est et l'Occitanie, ont contractualisé un financement syndiqué de **57,5 M€**. Ce financement aura contribué en 2024 à la livraison de **390** nouveaux logements intermédiaires dont **290** sont situés en région francilienne.



Samuel BLONDEL
Directeur du Marché Logement Social
Caisse d'Epargne Ile-de-France

Le réseau Batigère

SAC

Société
de coordination
Batigère



SACICAP

MIDiHABITAT
GROUPE



Evel

Engagement pour la Vie et le Logement



SLCI

L'immobilier engagé
RÉSEAU PROCIVIS

COOPÉRATIVES

La Coopérative
d'HABITATIONS
ACCESSION ET SERVICES



Mis l'habitat au Logement Abordable

Batigère
maison familiale

ESH

Batigère
habitat

Batigère
habitats solidaires

Batigère
rhône-alpes



PATRIMOINE
LA LANGUEDOCIENNE

Atlantique
Habitations
Loger • Accompagner • Innover



Région de Logement de l'Occitanie

OPH

HABITAT 08

LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

livie

en réseau avec
Batigère

GIE

Batigère
développement

Batigère
développement
grand est

Batigère
Gie

ASSOCIATIONS



Hotel Social

L'Amandier
le dialogue porte ses fruits

Association
Gestion
Solidaire

amli
le trait social



Présence
Autonomie

amitel
Loger et accompagner
les jeunes vers l'autonomie

EFM

VIVACITÉ
des liens et des fruits



API
PROVENCE
Une vie plus saine pour un monde plus juste

FONDACTIONS

Fondation
Batigère



Fondation
Amic Lebaudy

PARTENAIRE

Quadral



Toulouse (31) - 32 logements

CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés au 31/12/2024

3,7 %

de logements vacants
en moyenne

390

logements livrés

293

logements en chantier

468

nouveaux locataires

80

logements vendus
pour un chiffre d'affaires
de **21,7 M€**



1 692
logements



98,4%
de recouvrement
des loyers



12 580 K€
loyers collectés



31 M€
investis

ACTIVITÉ DE VENTES

LIVIE mobilise ses ressources propres pour poursuivre sa production, dégagées par son autofinancement ainsi que la trésorerie issue des ventes. Les ventes permettent de transformer en trésorerie une partie des apports d'actif, alimentant ainsi les fonds propres nécessaires aux livraisons des opérations nouvelles. C'est ainsi que sur l'année 2024, LIVIE a vendu 80 logements générant un produit global de ventes de 21 M€.

Plafond de ressources Pinel 2024 pour un couple avec 1 enfant à charge

A bis 85 175 €/an

A 78 104 €/an

B1 56 905 €/an

Loyer Pinel 2024

A bis 18,89 €

A 14,03 €

B1 11,31 €



Saint-Ouen-sur-Seine (93) - 60 logements

GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE

32 ans

ÂGE MÉDIAN
DES LOCATAIRES

4 000 €

MENSUEL MÉDIAN PAR
FOYER NET/MOIS

4 ans

ANCIENNETÉ
PROFESSIONNELLE
MOYENNE

5,4%

DE TAUX DE ROTATION

Les **1 692** logements
sont confiés par mandats
en gestion à deux
partenaires historiques :
Midi Habitat Services
Immobiliers et **Quadral**
Property.

Gestion locative

En 2024, **LIVIE** poursuit le développement de son parc en cohérence à la fois avec ses territoires d'implantation historique mais également avec ceux stratégiques de ses actionnaires. **LIVIE** profite d'une assise territoriale étendue à l'ensemble du territoire. En 2024, les livraisons de logements neufs ainsi que les apports de logements intermédiaires par son actionnaire **Batigère Habitat** ont permis de conforter nos positions, particulièrement en Ile-de-France, dans le Sud-Est et dans l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'agit de territoires dynamiques, qui souffrent d'une offre de logements insuffisante pour répondre à la demande. **LIVIE** conforte ainsi sa stratégie axée sur une présence dans les zones tendues, au plus près des bassins d'emploi.

Ce développement permet par ailleurs de proposer un parc récent, largement composé de programmes neufs acquis en VEFA. **LIVIE** est donc en mesure de garantir un niveau de prestations conformes aux attentes de ses clients et aux exigences des collectivités, à la fois en termes de performance énergétique, de volume et de localisation. Notre stratégie de développement soutient les dynamiques de territoires et le tissu économique local. Pour les entreprises, le recrutement de leurs salariés se heurte à leur difficulté de se loger dans de bonnes conditions et à proximité de leur lieu de travail. Par l'offre que nous développons, nous apportons la solution et tout particulièrement pour les jeunes actifs débutant leur vie professionnelle pour qui l'accès au logement est encore plus contraint. Sur la base d'une étude menée sur les baux signés pour nos nouveaux clients, nous relevons que l'âge médian de nos locataires est de 32 ans et qu'ils vivent majoritairement en couple sans enfant ou bien avec un enfant. On constate également que nos logements permettent aux salariés de grands groupes (AXA, ENGIE, Thalès, BNP Paribas, ...) et du service public (APHP, Région Ile-de-France, ministères, ...) de se loger à proximité de leur lieu de travail.



Balaruc-les-Bains (34), l'Écrin Bleu - 16 logements



Saint-Vincent de Tyrosse (40)
10 logements

Gestion financière

Le chiffre d'affaires 2024 de **LIVIE** s'élève à **14 692 K€**. Il est en hausse de **160 %** par rapport à 2023 et s'explique par la prise en gestion de **985** logements supplémentaires sur l'année.

Pour rappel, **259** logements sont entrés en gestion en 2023, répartis sur **9** résidences, le résultat généré en 2024 par ces programmes est conforme à nos attentes de rendement envisagées en Comité d'Engagement avec un taux moyen de RBI de **4.4 %**.

Les frais de fonctionnement sont conformes aux attentes à **23 %** des loyers.

Le coût de la dette reste maîtrisé et représente **62 %** des recettes locatives.

Le résultat courant s'établit à **235 K€** en hausse de **43 K€** par rapport à 2023, représentant une amélioration du résultat de **22 %**.

Les ventes ont été particulièrement dynamiques cette année malgré un contexte difficile pour les transactions. Nous enregistrons ainsi **3** ventes en bloc pour un total de **76** logements et un chiffre d'affaires de **20,6 M€** et **4** logements à l'unité pour un total de **0,4 M€**.

LIVIE présente une structure financière saine, en plein développement qui atteindra son rythme de croisière en 2025. Cela permet d'afficher des ratios maîtrisés de couverture des frais financiers et de la dette et donc d'assurer à nos partenaires financiers, la bonne gestion de notre parc et de nos engagements.

Nota Bene : l'exonération de taxe foncière ne concerne plus les programmes neufs livrés après le 31 décembre 2022. Elle est remplacée par un crédit d'impôt du même montant qui compense la charge supplémentaire que représente l'arrêt de l'exonération. Afin de faciliter la lecture, **LIVIE** a décidé de réintroduire dans son résultat courant le crédit d'impôt dont elle bénéficie au titre de l'exploitation de ses patrimoines livrés à partir du 1^{er} janvier 2023.



TÉMOIGNAGE Quadral Transactions

Quadral Transactions est reconnaissante d'avoir pu accompagner **LIVIE** dans sa stratégie patrimoniale par la cession de **80** logements en 2024. Malgré un contexte difficile pour la vente de logements, nous avons su répondre aux attentes de **LIVIE** et relever ce défi dans les conditions souhaitées.



Clément HENNEQUIN
Directeur du pôle
des services aux institutionnels
Quadral Transactions



Marseille (13) Les Fabriques - 52 logements

PATRIMOINE ET ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En 2024, **LIVIE** poursuit un cycle de production ambitieux de logements sur l'ensemble du territoire engagé les années précédentes. En partenariat avec **Batigère Développement** et les promoteurs constructeurs, nous avons intensifié nos investissements avec **293 logements en chantier** et **390 logements neufs livrés**.



TÉMOIGNAGE

Batigère Développement

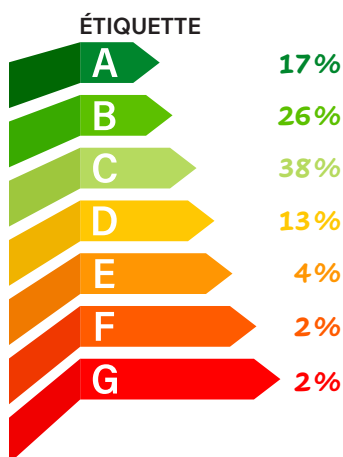
Rendre possible et accessible le logement en France : c'est l'objectif principal de l'ensemble des entreprises qui composent le **Groupe Batigère**. Dans cette optique, **LIVIE** répond aux besoins du marché, en proposant des logements accessibles, vertueux sur le plan environnemental et respectant un haut niveau d'exigence de qualité. Ainsi, **LIVIE** complète l'offre locative du Groupe et permet de proposer un parcours résidentiel complet à l'ensemble des locataires.



Madjid BELOUCIF
Directeur Général Adjoint
Batigère Développement

PATRIMOINE LIVIE AU 31 DÉCEMBRE 2024

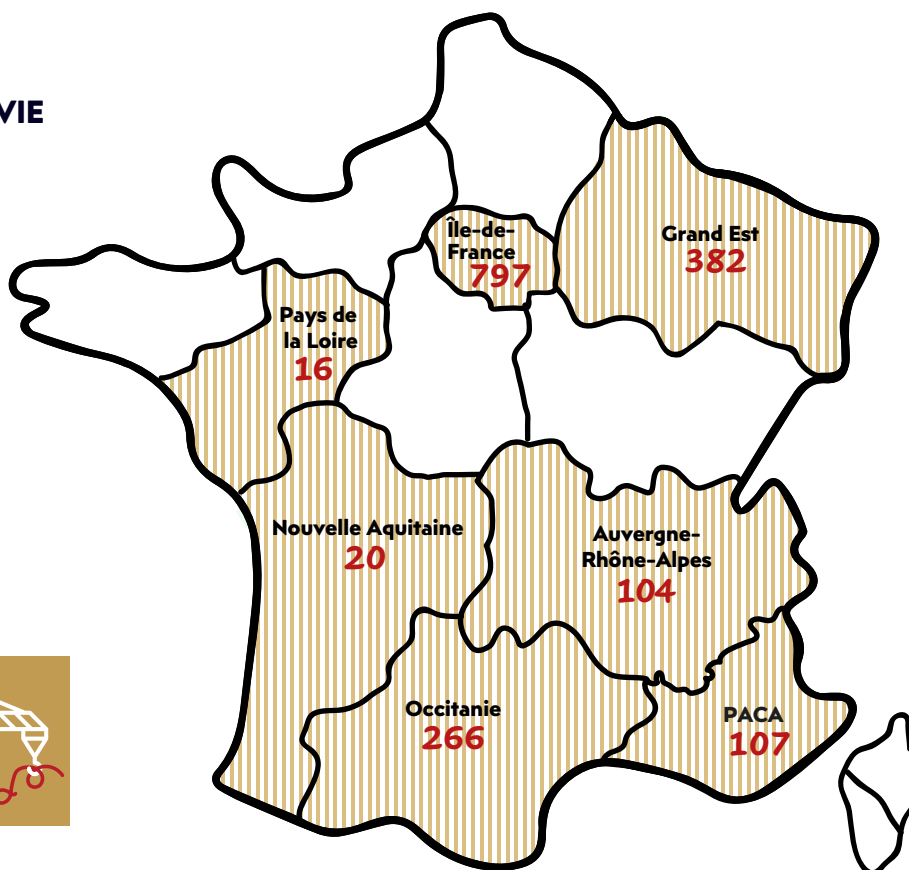
CARTOGRAPHIE DPE LIVIE



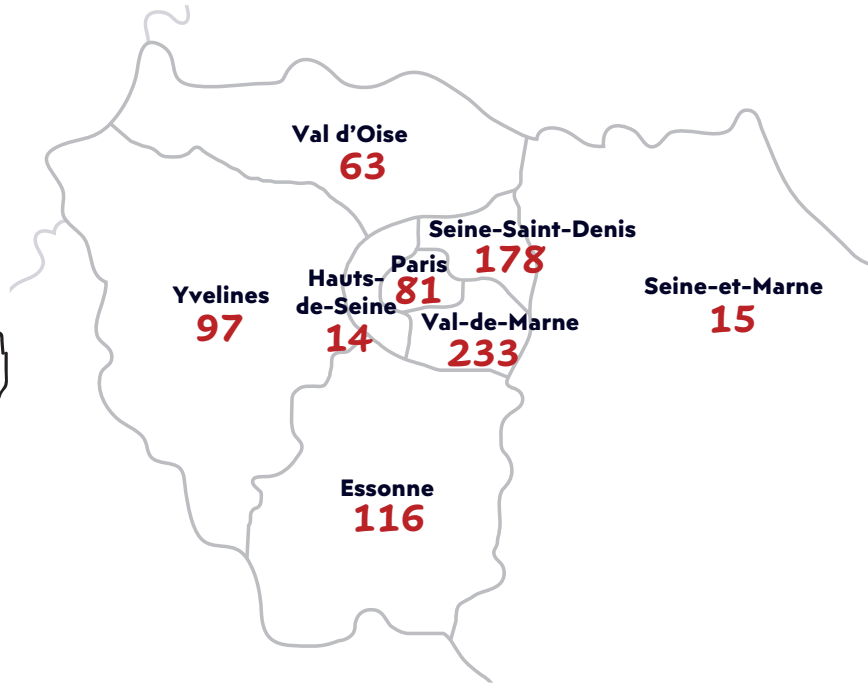
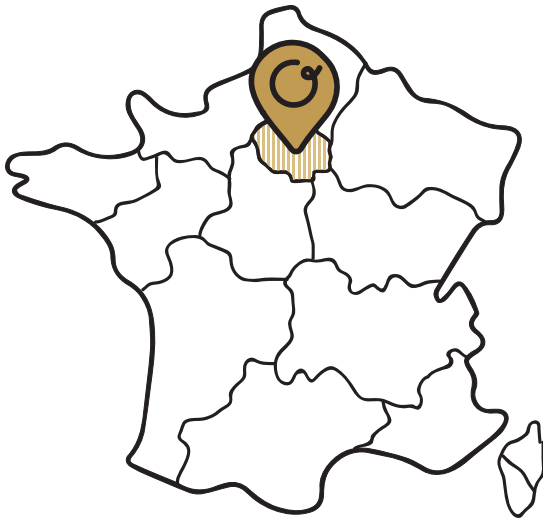
1 692
logements gérés



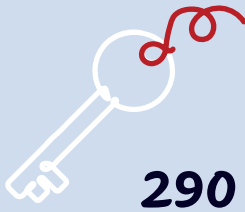
293
logements
en chantier



Patrimoine en Île-de-France



Livraisons 2024



290

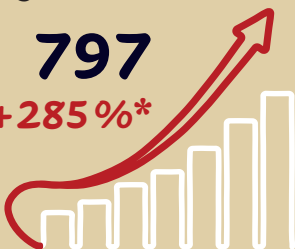
Logements en
chantiers 2024



139

Logements
gérés 2024

797
+285 %*



* par rapport à 2023



TÉMOIGNAGE Faubourg Immobilier

Le partenariat entre **Faubourg Immobilier** et **LIVIE** s'inscrit dans une vision commune du logement : durable, accessible et intégré à son environnement. À Saint-Ouen, sur l'écoquartier des Docks, nous avons développé un patrimoine qui répond aux attentes de la collectivité, des habitants et des enjeux de la ville de demain. Ce projet illustre notre engagement mutuel pour une production qualitative de logements intermédiaires, au service des territoires et de nos concitoyens.



Alberto FERNANDEZ
Directeur Général
Faubourg Immobilier

SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93)

LIVRAISON EN JANVIER 2024 – 60 LOGEMENTS

Notre programme situé sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine, dans le nouveau quartier de la ZAC des Docks, est à 5 min à pied des stations de métro de Saint-Ouen-sur-Seine qui permettent de rejoindre le centre de Paris en 20 min via les lignes 13 et 14 ainsi que l'aéroport d'Orly. Nos locataires profitent également de la présence du RER C qui permet de relier le Nord-Ouest de la région parisienne au Sud-Ouest. Nos logements répondent à la norme RT 2012 -10% et, sont certifiés NF HABITAT HQE et labellisés EFFIENERGIE +.



MITRY-MORY (77)

LIVRAISON EN AVRIL 2024 - 15 LOGEMENTS

Cette résidence est située aux portes du bassin d'emploi que représente l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. **LIVIE** propose à ses locataires un concept de logements ingénieux et évolutifs au sein de ce programme avec des logements dits « **Evoluvie** » qui permet d'avoir un appartement adaptable à ses évolutions de vie en passant de deux logements distincts à un plus grand logement et inversement.

Cette résidence répond aux normes RT 2012 -10% et est certifié BEE.

CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE (94)

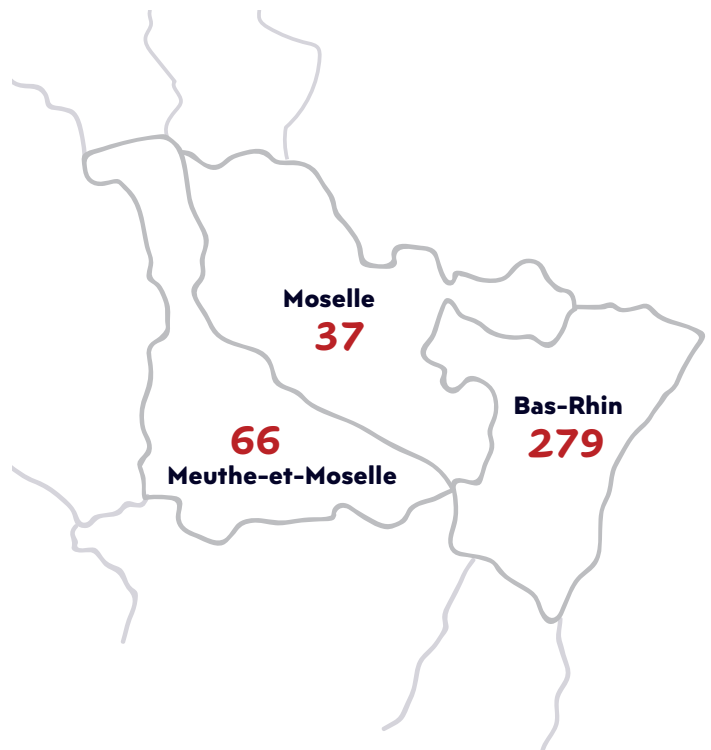
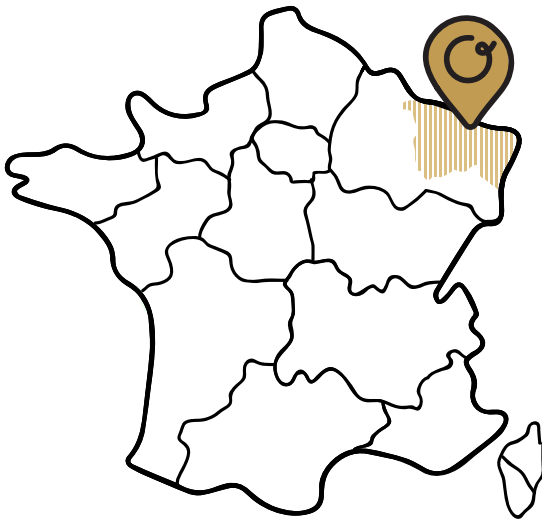
LIVRAISON EN OCTOBRE 2024 - 31 LOGEMENTS

Avec cette résidence nichée dans un quartier calme et résidentiel, nos locataires bénéficient de l'ensemble des commodités d'usages (commerces, écoles ...) mais aussi de la proximité avec Paris puisque la gare de Lyon est accessible en transport en 45 min.

Cette opération satisfait en outre nos exigences environnementales puisqu'elle répond aux normes RT 2012 -10% et est labellisée NF HABITAT HQE.



Patrimoine en Grand Est



Prise en gestion

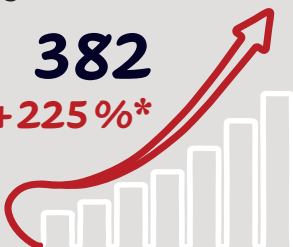


267

logements apportés
par notre actionnaire

Logements gérés 2024

382
+225 %*



* par rapport à 2023

LIVIE a pris en gestion au 1^{er} janvier 2024, **267** logements supplémentaires dans le Grand Est apportés par son actionnaire principal **Batigère Habitat**. Cet apport permet de consolider notre présence dans cette région avec un patrimoine global de **382** logements et de renforcer notre implantation à Strasbourg avec un total de **265** logements gérés situés au plus près des transports et des zones d'emplois de l'Eurométropole.



Nancy (54) - 23 logements



Strasbourg (67) - place du Marché au Cochon de Lait - 4 logements



Strasbourg (67) - rue des Bonnes Gens - 16 logements



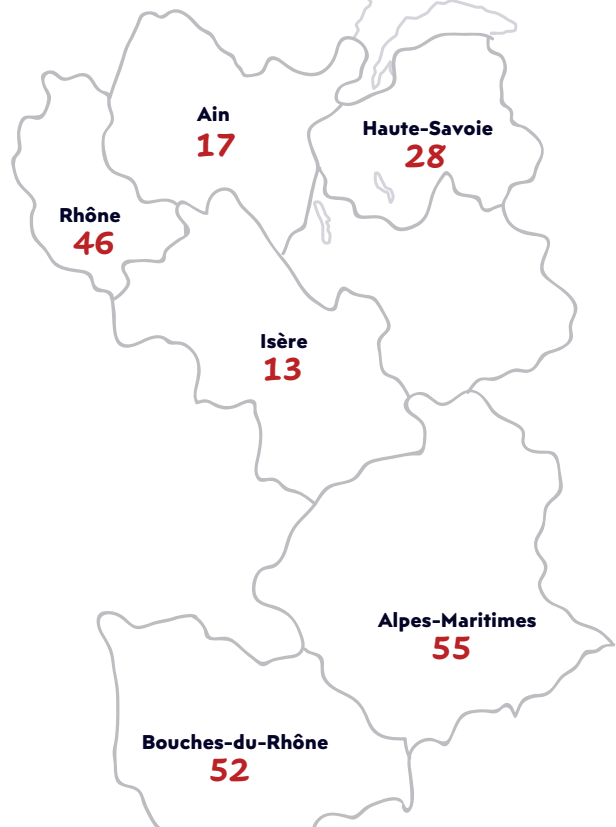
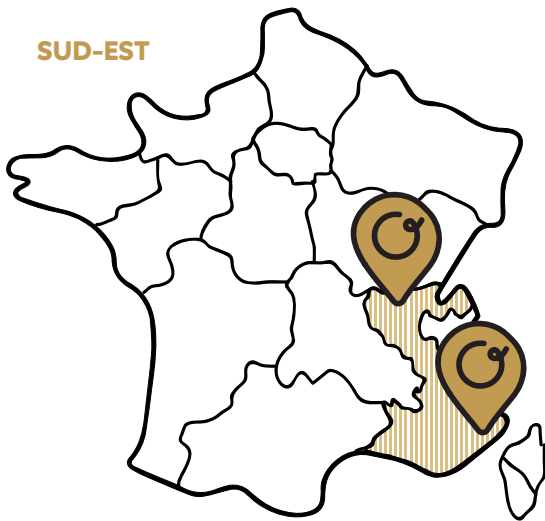
Strasbourg (67) - rue des Juifs - 15 logements



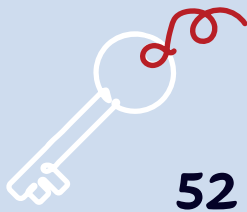
Strasbourg (67) - rue du Dôme - 16 logements

Patrimoine en Sud-Est

SUD-EST



Livraisons 2024



Logements en
chantiers 2024

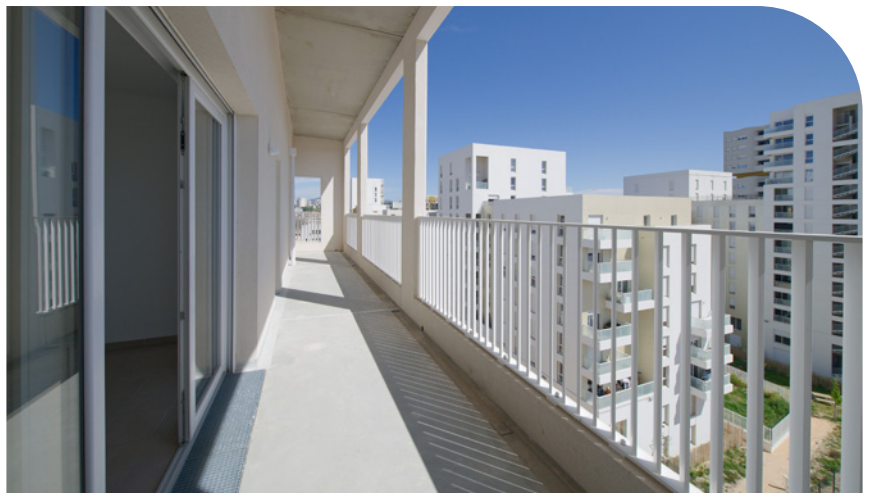


Logements
gérés 2024



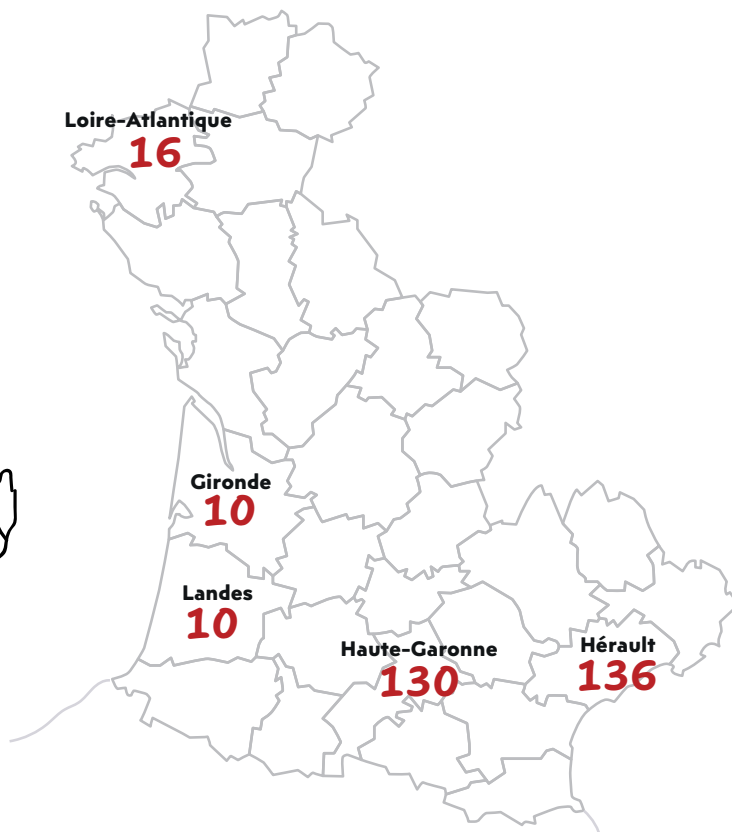
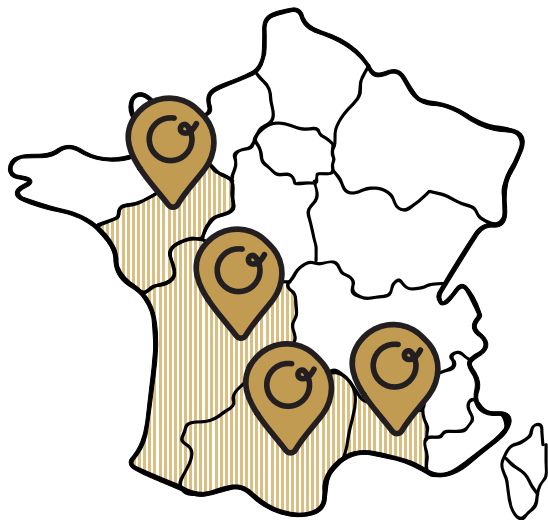
* par rapport à 2023

LIVIE s'implante à Marseille avec la livraison d'un programme neuf au sein du nouvel écoquartier des Fabriques. Nos logements, parfaitement desservis par le tram, les bus et le métro, s'intègrent dans un quartier nouveau qui accueillera à terme de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises. Cette construction, qui est certifiée Promotelec Habitat Neuf ainsi que **Bâtiment Durable Méditerranéen** (BDM), est chauffée par un système de **thalassothermie** qui permet de proposer à nos locataires un système ECS et de chauffage vertueux et économe.





Patrimoine en Sud-Ouest



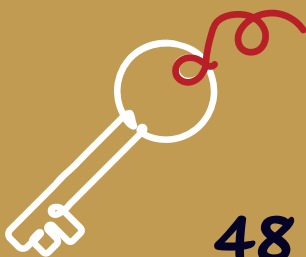
TÉMOIGNAGE Midi Habitat

Midi Habitat Services Immobiliers met tout son savoir-faire et ses expertises des métiers de la gestion locative depuis plus de 60 ans sur le marché immobilier toulousain au service de **LIVIE** et ses clients. Au quotidien, comme partenaire fidèle, nous assurons la gestion d'un patrimoine de qualité implanté au plus près des zones d'emplois où les besoins de logements pour les classes moyennes sont importants.



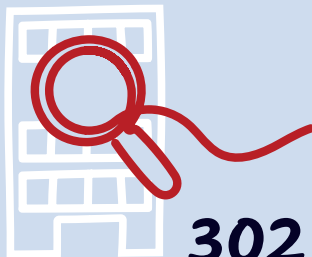
Martine CARDOUAT
Directrice Générale
Midi Habitat Services Immobiliers

Livraisons 2024



48

Patrimoine 2024



302

LIVIE consolide son positionnement en Occitanie grâce à la réception de logements neufs sur les communes attractives de **Juvignac** et **Sète**.

000



JUVIGNAC (34) - LIVRAISON EN AVRIL 2024 - 25 LOGEMENTS

Situés à proximité immédiate de Montpellier, nos logements offrent de beaux volumes et des espaces extérieurs à nos locataires.



SÈTE (34) - LIVRAISON EN MAI 2024

23 LOGEMENTS

La résidence est idéalement située au plus près des commerces dans un environnement dynamique. Nos locataires bénéficient d'un programme neuf répondant aux exigences environnementales RT 2012 -10 %.



Bruyères-le-Châtel (91) - 58 logements

PERSPECTIVES 2025

Le contexte immobilier en 2024 pourrait se prêter à une métaphore du Vendée Globe. Nous avons traversé une mer et des océans politiques et financiers agités, caractérisés par des marchés volatiles et une plus grande aversion aux risques de la part des investisseurs. Néanmoins, nul doute que nous saurons **garder le cap vers 2030**, portés, souhaitons-le, par les alizés d'un cadre politique et réglementaire stabilisé, conscient de l'urgence sociale et économique concernant le logement.

Chez **LIVIE**, nous savons ajuster nos voiles pour nous tenir prêts à la fois à saisir des opportunités de marché mais aussi pour diversifier nos produits en lien avec les évolutions réglementaires qui se profilent.

Notre boussole sera quant à elle tournée vers notre projet de **Groupe, « Impulsions 2030 »** qui donnera à voir les ambitions de **Batigère** à cet horizon. Pour le logement intermédiaire, il s'agira d'établir une marque **LIVIE** assise sur un parc géré de **10 000** logements et faisant figure de 1^{er} acteur indépendant du logement intermédiaire en France. D'ici là, la traversée sera jalonnée d'étapes clés.

Dès 2025, sur la base d'un Plan Stratégique de Patrimoine ambitieux et d'un référentiel de marque engagé, **LIVIE** reprendra l'étude de nouvelles opérations immobilières, renforcera ses partenariats financiers et mettra en œuvre une politique d'arbitrage lui permettant de se doter des fonds propres nécessaires tout en offrant à ses clients l'opportunité de devenir propriétaire.



TÉMOIGNAGE Banque des Territoires

Premier partenaire du logement social, la **Banque des Territoires** finance également le logement intermédiaire pour compléter le parcours résidentiel et proposer un logement abordable au plus près des bassins d'emplois. Nous sommes heureux de pouvoir accompagner **LIVIE** dans son développement en concevant des offres de financements qui concilient le respect d'un cadre juridique particulier et les besoins spécifiques de **LIVIE**.



Hakim LAHLOU
*Directeur du développement
de la direction des prêts
Banque des Territoires*



89 rue de Tocqueville
75017 PARIS

2 rue Voltaire
92300 LEVALLOIS-PERRET

contact@livie.immo



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

