

2025



RAPPORT ANNUEL

kivie

04

Le Groupe Batigère

Présentation de l'organisation et des activités complémentaires

06

Gouvernance, chiffres-clés et patrimoine

Piloter avec exigence, s'appuyer sur des fondamentaux solides

08

Relier, agir et renforcer les dynamiques territoriales

Ancrer l'action au cœur des territoires et des usages

12

Construire, réhabiliter et soutenir les parcours résidentiels au cœur des territoires

Produire et transformer pour accompagner les parcours de vie

18

Innover, sécuriser et accompagner la transition énergétique

Anticiper, optimiser, inscrire le patrimoine dans la durée

20

Structurer, moderniser et sécuriser les pratiques

S'appuyer sur un socle solide d'outils de gestion



Pascal BARBOTTIN
Président

Ce rapport annuel 2025 comporte l'édito de Pascal BARBOTTIN, alors Président de LIVIE. Disparu en mai 2026, le Groupe Batigère tient à saluer son engagement et son action au service de LIVIE.

Quittant ses fonctions au 31 décembre, Claude KNAPIK, Président-Directeur Général, reçoit les remerciements de l'ensemble des administrateurs et des partenaires pour son engagement, son professionnalisme et le travail accompli depuis la création de LIVIE. Son action a contribué de manière déterminante au développement de la foncière et à son positionnement en tant qu'acteur reconnu du logement locatif intermédiaire.



Après une année 2024 marquée par un contexte économique et politique toujours contraint, le secteur du logement reste en 2025 sous tension, marqué par une crise persistante de la construction neuve et des difficultés d'accès au logement pour de nombreux ménages. Ainsi, dans un environnement encore exigeant, les acteurs du logement ont dû faire preuve de rigueur, d'agilité et d'anticipation afin de maintenir leur capacité d'action au service des territoires.

Les réformes récentes sur le statut de bailleur privé montrent une volonté de revaloriser et sécuriser l'investissement locatif privé. Le Logement Locatif Intermédiaire doit désormais être considéré comme un des piliers pour répondre à la crise du logement. Les attentes portent sur une transformation systémique, bien au-delà de la simple production de logements. En effet, le logement intermédiaire doit intégrer pleinement la planification territoriale afin que son rôle dans la mixité sociale soit reconnu. De même, le champ des résidences gérées reste à investiguer, en réponse à la demande dans les zones tendues permettant de fluidifier les parcours résidentiels.

LIVIE a poursuivi la feuille de route engagée ces dernières années. En 2025, la foncière, en livrant **244** logements portant à plus de **1 000** ses nouveaux logements, est en passe de finaliser sa première phase de développement, les trois dernières opérations seront livrées en 2026. En parallèle à ces livraisons importantes, les travaux engagés avec nos mandataires sur la vacance ont permis de la juguler à **3,7%**. À noter que, malgré le contexte, LIVIE a également tenu ses objectifs de vente avec **30** logements vendus.

Dans le prolongement de l'ambition portée par le Groupe Batigère, LIVIE a poursuivi son développement de logements locatifs intermédiaires en zones tendues, afin d'apporter une réponse concrète aux ménages qui ne peuvent prétendre au logement social et n'accèdent pas au parc privé. Cette ambition s'est concrétisée en 2025 avec des engagements validés sur de nouvelles opérations en VEFA, en conformité avec la feuille de route à **10** ans actée en 2025 qui est retranscrite dans le Plan Stratégique de Patrimoine et confirmée en termes de soutenabilité financière dans le Plan Moyen Terme.

En s'appuyant sur des équipes engagées et des partenaires mobilisés qui sont pleinement partie prenante de l'amélioration de nos indicateurs de gestion, LIVIE entend continuer à contribuer à une offre de logement abordable et de qualité, au plus près des bassins d'emploi et des dynamiques territoriales. LIVIE va œuvrer, dans le cadre de cette seconde phase de développement, à la diversification de son offre permise réglementairement depuis fin 2024, en particulier pour les résidences services gérées à destination des séniors.

Le Groupe Batigère s'appuie sur la complémentarité de ses activités pour accompagner, avec maîtrise et cohérence, l'évolution des territoires et répondre durablement aux besoins des habitants. Dans un contexte immobilier et économique durablement contraint, il a poursuivi en 2025 la consolidation de son modèle et le déploiement de sa stratégie, en mobilisant sa capacité d'adaptation et son engagement de long terme.

L'année 2025 a marqué une étape structurante avec le lancement du projet d'entreprise "Impulsions 2030", qui fédère l'ensemble des entités du Groupe autour d'activités diversifiées : logement locatif social, logement locatif intermédiaire, logement accompagné, accompagnement social et services immobiliers, et d'une organisation territoriale renforcée. Présenté à l'occasion des 40 ans de Batigère à l'ensemble des collaborateurs, ce projet porte une lecture territoriale ambitieuse et une dynamique collective renouvelée.

Sur le périmètre du logement social, le Groupe a renforcé son ancrage territorial avec l'adossement de la coopérative SEDES et l'intégration de l'ESH SAHLMAS au sein de sa Société de Coordination, Batigère tout en poursuivant la spécialisation de ses filiales. Pour le logement intermédiaire, Livie a maintenu un rythme soutenu de livraisons et engagé les travaux préparatoires à une évolution de son organisation destinée à accompagner une trajectoire de développement renforcée.

Les services immobiliers ont connu une dynamique de reprise, portée par le rebond des activités de construction et la croissance continue de l'administration de biens dans plusieurs régions. Parallèlement, le domaine logement accompagné et accompagnement social a poursuivi son développement avec une progression significative de son parc et la consolidation de ses activités, notamment dans les résidences gérées et les solutions dédiées aux seniors.

À travers ces évolutions, le Groupe Batigère a également renforcé ses partenariats stratégiques, notamment avec le Groupe Midi Habitat et Patrimoine SA Languedocienne affirmant ainsi son engagement en faveur de réponses territoriales toujours plus structurantes. Fidèle à sa vocation d'acteur engagé, le Groupe réaffirme son 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 ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES

Le Groupe Batigère a structuré son organisation autour de plusieurs domaines d'expertise afin de répondre aux enjeux des politiques territoriales de l'habitat :

Logement Locatif Social, Intermédiaire et Accession Sociale à la Propriété

Il réunit une offre de logements à loyers maîtrisés permettant à des publics aux profils variés - des ménages modestes aux classes moyennes - d'accéder à un logement digne et de qualité tout en agissant en faveur de la mixité sociale, des parcours résidentiels et du développement équilibré et durable des territoires.

Logement Accompagné et Accompagnement Social

Il agit en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics les plus fragiles en alliant expertise immobilière et dynamique associative.

Services Immobiliers

Il développe une offre plurielle : administration de biens, construction de maisons individuelles, promotion immobilière, aménagement foncier.

L'écosystème du Groupe Batigère s'appuie également sur l'expertise de ses 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 continue d'innover pour offrir une réponse globale, lisible et cohérente aux besoins des territoires et des populations.

L'année 2026 marquera une nouvelle étape structurante : soutenu par une stratégie claire, une vision affirmée, une organisation solide et un collectif mobilisé, le Groupe poursuivra son évolution afin de renforcer l'impact, la cohérence et la lisibilité de son action sur l'ensemble des territoires.



Logement Locatif Social et Intermédiaire



Logement Accompagné et Accompagnement Social



Moyens mutualisés au service des domaines d'expertise



Fondation



SAC



Association



Institut de formation



Partenaires stratégiques



Gouvernance, chiffres-clés et patrimoine

L'équipe de LIVIE pour 2026



François COCHET
Directeur Général



Marie-Anne TARAUD
Directrice Générale Déléguée



Henri LECOURT
Directeur du Property
Management



Malo STACKLER
Contrôleur financier

CHANGEMENT AU SEIN DE LA DIRECTION GÉNÉRALE DE LIVIE

François COCHET rejoint LIVIE en qualité de Directeur Général. Fort d'une expérience reconnue dans le secteur de l'immobilier et du logement social au sein du Groupe Batigère, il accompagnera les équipes déjà en place sur l'ensemble des métiers de la foncière.

La gouvernance

Les membres du conseil d'administration



M. Pascal BARBOTTIN



M. Vincent BIRAUD



M. Dominique DUBAND



M^{me} Marie JOSSO



M^{me} Sylvie KLEIN



M^{me} Nathalie MATEOS-JORGE



M. Jean-François NICOULES



M. Nicolas ZITOLI



M. Christian NOAILHAC



M. Jean-François PRÉVOT

Le Commissaire aux comptes :

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

Les principales instances :

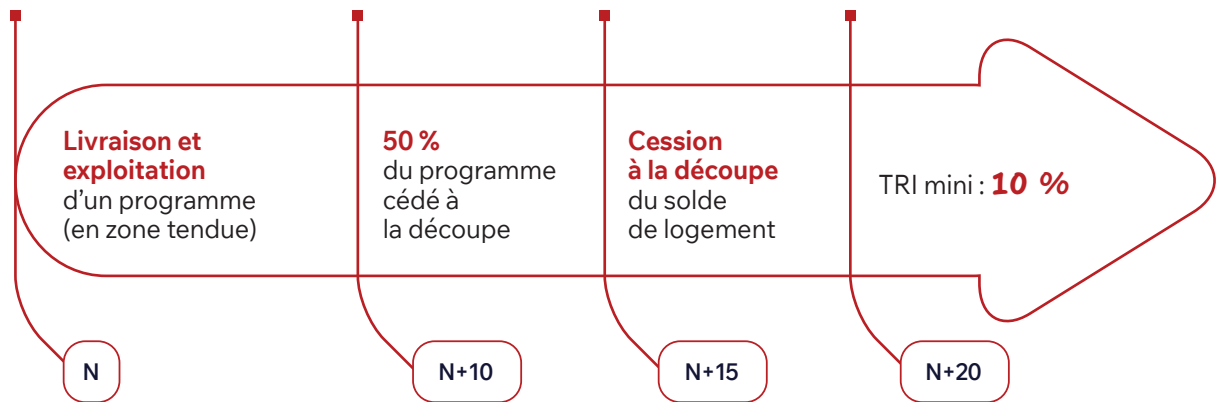
- > **Comité d'Audit** : analyse et pilotage des risques
- > **Comité d'Engagement** : analyse et décision des opportunités d'investissement
- > **Comité d'Appel à Projets** : suivi des appels à projets

Chiffres clés



Gestion financière

La stratégie d'investissement de LIVIE a pour cible les communes situées en zones A bis, A ou B1, générant un Taux de Rentabilité interne (RTI) cible de 10% minimum et un Rendement Brut Immobilier (RBI) cible de 4% minimum.



Relier, agir et renforcer les dynamiques territoriales



479

nouveaux locataires

19,2 M€

chiffre d'affaires locatif

12,1 %

taux de rotation

3,7 %

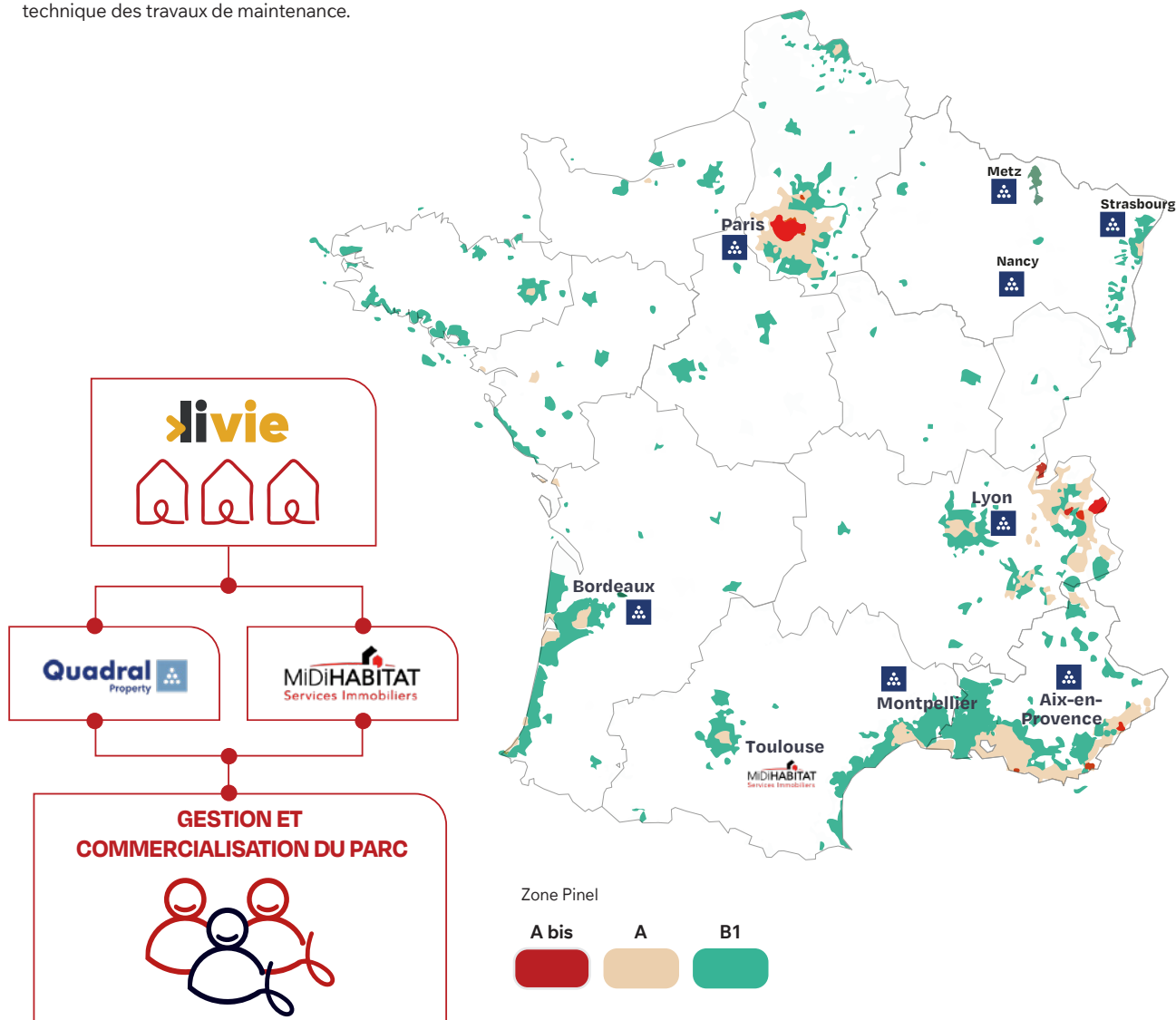
taux de vacance



Chez LIVIE, le travail s'effectue en équipe **en capitalisant sur les expertises de chacun.**

C'est dans cet état d'esprit que LIVIE a poursuivi le développement de son parc avec l'accompagnement du **GIE Batigère Développement Immobilier.**

De même, c'est avec cette conviction que sont développés et renforcés les partenariats avec **Quadral Property** et **Midi Habitat Services Immobiliers**, qui assurent la gestion complète du parc, de la commercialisation à la gestion locative en passant par la gestion technique des travaux de maintenance.



2

composition moyenne
du ménage logé

39 000 €

revenus mensuels médians
du ménage logé

32

âge médian des locataires

55 %

travaillent dans les
professions intermédiaires
ou sont employés

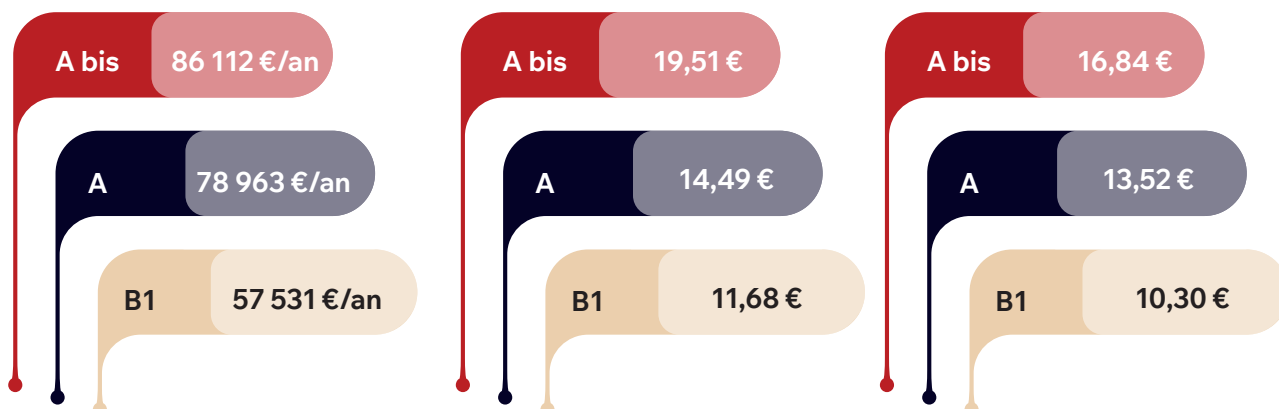
Nos logements s'adressent
principalement à une clientèle jeune
et urbaine, souhaitant habiter
à proximité des transports en commun
et des bassins d'emploi, très en attente
de services dématérialisés
et de prestations de confort.

Plafond de ressources Pinel 2025

Pour un couple avec
1 enfant à charge

Loyer Pinel 2025

Loyer LIVIE 2025



Depuis 2018, le Groupe Batigère s'est engagé dans une stratégie de structuration de son offre de Logement Locatif Intermédiaire (LLI), un segment clé pour répondre à la crise du logement qui touche les classes moyennes. Pour porter cette ambition, la marque LIVIE a été créée en tant que foncière dédiée. Le choix a été fait d'en faire une marque à part entière qui rassemble l'ensemble du patrimoine intermédiaire du Groupe Batigère autour d'un référentiel et d'une image de marque commune.

Le logement intermédiaire combine la qualité perçue du parc privé : le confort, la localisation et les services ainsi que l'accompagnement ; mais également le savoir-faire du bailleur social, offrant une valeur ajoutée réelle par rapport au standard du marché privé.

LIVIE s'inscrit dans cette logique et souhaite capitaliser l'expérience client développée par le Groupe Batigère, tout en inscrivant sa propre marque et son orientation client spécifique.



Ainsi, le référentiel de marque s'appuie sur trois promesses fondatrices en réponse aux attentes et aux nouveaux usages, chacune traduite en attributs opérationnels :

QUALITÉ DU LOGEMENT

- > **PROXIMITÉ** : des emplacements au cœur des bassins d'emploi / au plus près des commerces, connectés aux réseaux de transport.
- > **DURABILITÉ** : un logement construit avec des matériaux durables et dans le respect de l'environnement et bénéficiant de certifications.
- > **MODULARITÉ** : un logement adapté aux changements de vie et des nouveaux modes de travail hybride et respectant l'équilibre entre sphère personnelle et vie collective.

QUALITÉ DES SERVICES

- > **FLEXIBILITÉ** : plages horaires étendues pour pouvoir visiter, s'installer et sortir des lieux de manière simple et fluide.
- > **ADAPTABILITÉ** : avec des prestations qui permettent de parfaitement répondre aux évolutions de la situation et des besoins des locataires.
- > **RÉCIPROCITÉ** : relation locataire / professionnels basée sur la transparence et la communication, qui misent sur la confiance en vue de renforcer la satisfaction des locataires.

QUALITÉ DE LA RELATION CLIENT

- > **LA SIMPLICITÉ** : démarche administrative facilitée et accompagnement du locataire à chaque étape.
- > **LA PRO RÉACTIVITÉ** : une sollicitation / une solution « avec quelqu'un en permanence au bout du fil ».
- > **LA PERSONNALISATION** : des réponses adaptées à chaque locataire grâce à une « cartographie des publics » à disposition des chargés de clientèle.



LIVIE a défini un plan d'actions pour la mise en œuvre de ses promesses.

Au total 26 actions sont identifiées qui se déclinent en trois familles – Service / Digital / Immobilier – avec un temps de réalisation à court, moyen ou long terme.



Établir une stratégie de marque
en associant nos partenaires experts.

**Construire, réhabiliter et soutenir les parcours
résidentiels au cœur des territoires**



Dugny, le nouvel ancrage du patrimoine LIVIE

Village des Médias – un héritage olympique durable en Seine-Saint-Denis



54 logements locatifs intermédiaires

3 571 m² SHAB

27 stationnements en sous-sol

2025 livraison T1

13,8 M€ TTC

investissement global

Label E+C et BiodiverCity®

Au cœur de la Seine-Saint-Denis, la commune de **Dugny** s'est imposée comme un territoire phare de la transformation urbaine francilienne. C'est ici, sur la **ZAC du Cluster des Médias**, que LIVIE, filiale de logements locatifs intermédiaires du **Groupe Batigère**, a concrétisé l'un de ses projets les plus emblématiques au sein du **Village des Médias**. Conçu dans le cadre des **Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024**, ce quartier de 70 hectares, orchestré par **SOLIDEO**, symbolise la rencontre entre excellence environnementale, innovation sociale et héritage métropolitain.

Un projet olympique devenu patrimoine local

Lauréat du secteur **Aire des Vents**, le groupement porté par **SOGEPROM** et **Demathieu Bard Immobilier** a développé, dans le cadre du Village des Médias, une programmation mixte associant :

- > **116 logements locatifs sociaux** – Batigère Habitat
- > **39 logements locatifs intermédiaires** – Batigère Habitat
- > **54 logements locatifs intermédiaires** – LIVIE

Une composition illustrant la complémentarité des réponses portées par le Groupe Batigère au sein d'une même opération héritée des Jeux de Paris 2024.

Cette acquisition en **VEFA** s'inscrit dans une opération en deux temps :

- 1. Phase JOP 2024** : accueil des journalistes internationaux pendant les Jeux.
- 2. Phase Héritage** : reconversion dès 2025 en **résidences durables**.

L'opération de Dugny illustre parfaitement le modèle LIVIE : produire du logement pérenne au cœur des transformations du Grand Paris.

Les **54 logements du bâtiment A23**, du studio au T5, ont été intégralement commercialisés avant livraison, confirmant l'attractivité d'un programme conjuguant accessibilité, qualité paysagère et performance énergétique (**étiquette A**), avec un loyer moyen de **14,21 €/m²**.

Dugny, nouvel élan du patrimoine LIVIE

Première opération de LIVIE à Dugny, le Village des Médias illustre une nouvelle génération de projets où développement patrimonial, héritage olympique et transformation urbaine se rejoignent.

Portée avec **Batigère, SOGEPROM, Demathieu Bard Immobilier et la SOLIDEO**, cette opération affirme l'ambition d'un logement intermédiaire inscrit durablement dans les dynamiques territoriales.

Une opération inscrite dans la dynamique du Grand Paris

Issue de la consultation de SOLIDEO, l'opération portée par LIVIE s'inscrit dans la dynamique du Grand Paris et du développement du Cluster des Médias, au croisement des enjeux de transformation urbaine, mobilités et nouveaux parcours résidentiels.

Montage partenarial :

- > **SOLIDEO** pour le pilotage de l'aménagement,
- > **Paris 2024** pour la gestion pendant les Jeux,
- > **LIVIE et Quadral** pour l'exploitation et la location à long terme.

Un environnement unique entre ville et nature

Implantée entre le parc Georges Valbon, l'Aire des Vents et le centre-ville de Dugny, l'opération s'inscrit dans le concept de **cité-jardin du XXI^e siècle**, conciliant qualité résidentielle, nature et usages urbains.

Le projet se distingue par plusieurs marqueurs forts :

- > **Label E3C1 et certification BiodiverCity®**
- > **10 000 arbres et arbustes plantés** à l'échelle de la ZAC
- > **Conception bas carbone** (béton bas carbone, toitures végétalisées, façades en briques)
- > **Un cadre de vie connecté et équipé** : mobilités douces, passerelle vers Le Bourget, écoles, crèche, gymnase et commerces de proximité.



DUGNY (93)

Ile-de-France

6 allée Caroline Aigle

> Résidence Village des Médias

> Livraison : mars 2025

> 54 logements

> Certification : BiodiverCity

> Label : E3C1



ARGENTEUIL (95)

Ile-de-France

34 rue Charles Lecoq

> Résidence Panorama

> Livraison : janvier 2025

> 12 logements

> Certification : NF Habitat HQE

> Label : RT 2012-10%



CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)

Ile-de-France

273 av. du Général de Gaulle

> Livraison : juillet 2025

> 19 logements

> Label : RT



BRUYÈRES-LE-CHÂTEL (91)

Ile-de-France

84 rue de la Butte Saint-Louis

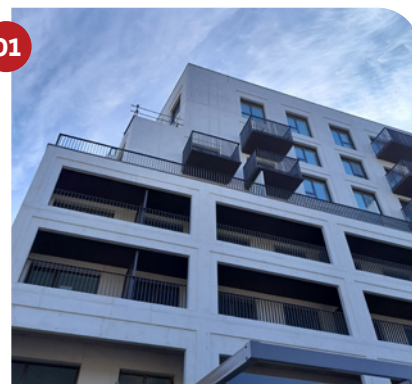
> Résidence Aura

> Livraison : janvier 2025

> 20 logements

> Certification : NF Habitat HQE

> Label : RT 2012-10%



NANTES (44)

Pays de la Loire

22 rue Coudray

> Résidence Corylus

> Livraison : juin 2025

> 10 logements

> Label : RT 2012



SAINT-ALBAN (31)

Occitanie

Chemin des Acacias

> Résidence Le Jardin des Violettes

> 10 logements

> Livraison : mars 2025

> Certification : NF Habitat

> Label : RT 2012-10%

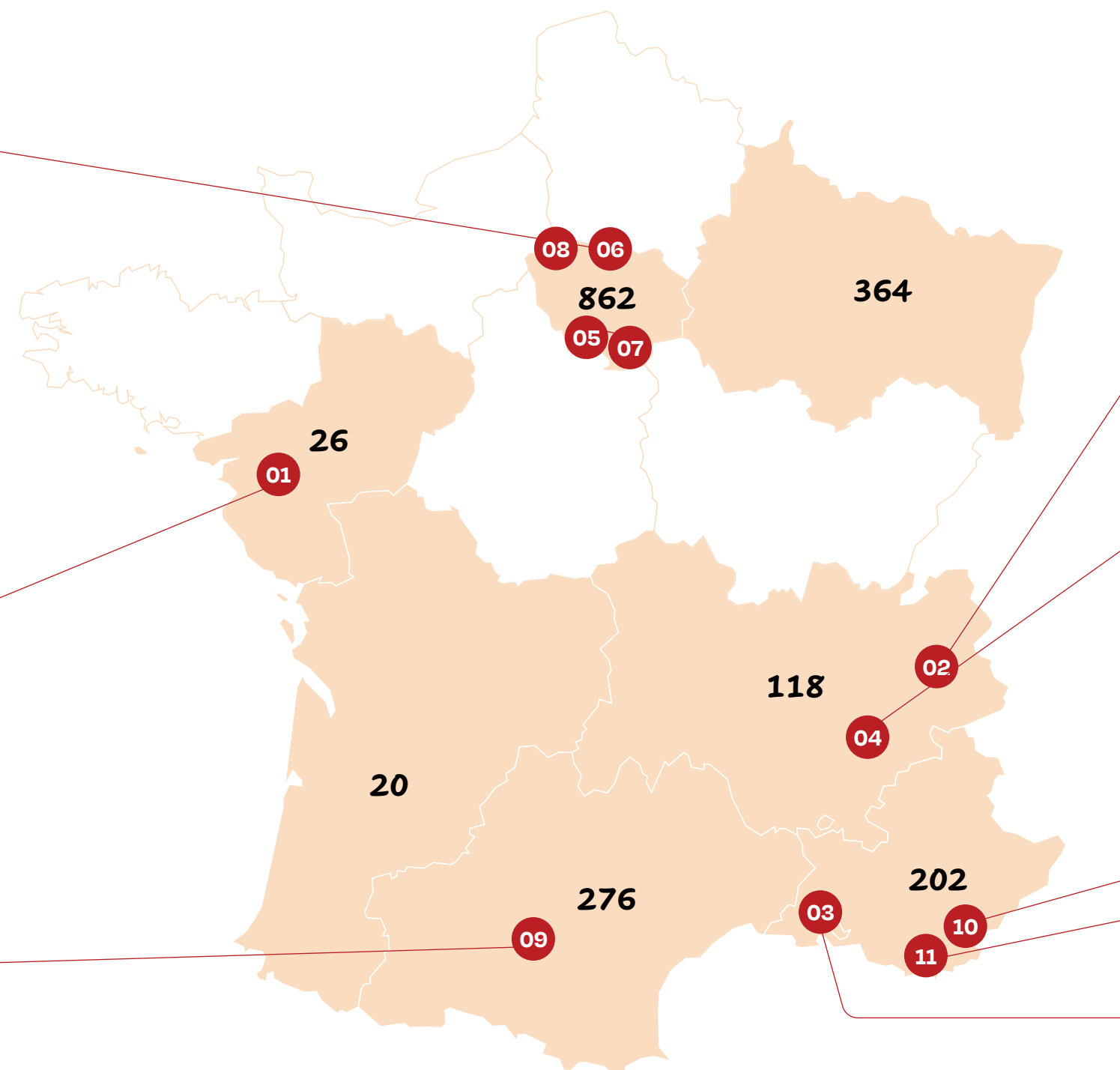
LES LIVRAISONS 2025

234

logements livrés

1868

Logements Locatifs Intermédiaires
Patrimoine au 31 décembre 2025





AMANCY (74)

Auvergne-Rhône-Alpes

1219 route de la Paline

- > Résidence Terra Verde
- > Livraison : octobre 2025
- > 10 logements
- > Label : RT 2012-10%



LA MOTTE-SERVOLEX (73)

Auvergne-Rhône-Alpes

650 allée de la Dent du Chat

- > Résidence Terres de Laya
- > Livraison : mars 2025
- > 14 logements
- > Label : RT 2012



NICE (06)

Provence-Alpes-Côte d'Azur

7 rue Berthe Morisot

- > Résidence Joia Meridia M7.2
- > Livraison : mai 2025
- > 24 logements
- > Certification : NF Habitat HQE
- > Label : RT 2012-10%



NICE (06)

Provence-Alpes-Côte d'Azur

13 rue Berthe Morisot

- > Résidence Joia Meridia M7.1
- > Livraison : juillet 2025
- > 47 logements
- > Certification : NF Habitat HQE
- > Label : RT 2012-10% E2C1



MARSEILLE (13)

Provence-Alpes-Côte d'Azur

175 boulevard de la Comtesse

- > Résidence Comtesse
- > Livraison : avril 2025
- > 24 logements
- > Certification : NF Habitat
- > Label : RT 2012-10%



Innover, sécuriser et accompagner la transition énergétique



En 2025, LIVIE a adopté un Plan Stratégique de Patrimoine lors du Conseil d'Administration en mars, qui se décline autour de 3 axes : Valoriser, Diversifier et Arbitrer.

VALORISER

- > Entretien et investir sur le parc existant
- > Améliorer la performance thermique du patrimoine
- > Recourir à des énergies propres et obtenir des labels qualité pour son développement

DIVERSIFIER

- > Développer l'offre sur les territoires stratégiques
- > Mettre en avant une dynamique de l'offre de logement intermédiaire
- > Diversifier les produits
- > Uniformiser le cahier des charges d'un logement LIVIE
- > Déployer la marque LIVIE et la qualité de services associés

ARBITRER

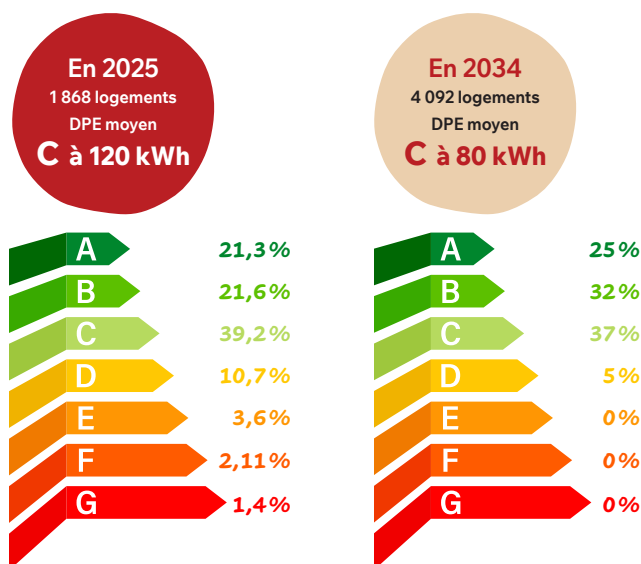
- > Définir un plan de vente
- > Accompagner le parcours résidentiel ascendant
- > Dégager les fonds propres nécessaires à ses investissements

Valoriser le parc

En conformité avec son PSP, LIVIE a lancé ses premiers plans de travaux.

Concernant la cartographie de la performance énergétique du patrimoine, celle-ci est positive, plus de 80% du parc étant en classe A, B ou C. En conformité avec les exigences réglementaires, LIVIE a identifié les logements « énergivores » pour, soit y engager des travaux, soit les orienter à la vente.

Enfin, LIVIE privilégie le recours aux énergies propres et à des certifications environnementales dans le cadre de son plan de développement.



Diversifier l'offre

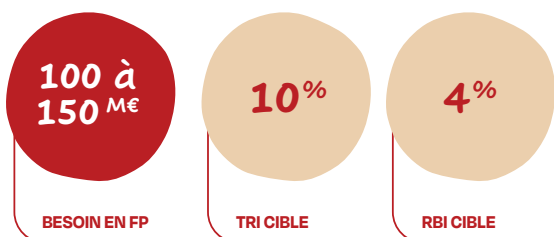
La feuille de route stratégique de développement à horizon 2035 structure les ambitions de croissance de LIVIE selon deux phases distinctes : une production autonome estimée à 100 logements par an sur la période 2026-2030 et une accélération significative envisagée à partir de 2031, impliquant nécessairement l'étude approfondie de solutions de renforcement des fonds propres incluant notamment l'ouverture potentielle du capital à des investisseurs tiers.

Travailler à une diversification de son offre au travers de l'étude de nouveaux produits immobiliers, notamment les résidences services gérées seniors.

PHASE 1

2026-2030

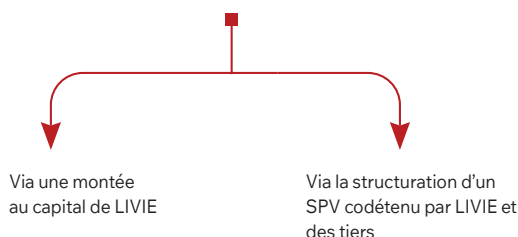
100 logements/an lancés en production, financés par LIVIE via ses ventes et son flux d'exploitation



PHASE 2

2031-2035

300 logements/an co-financés par LIVIE et d'autres investisseurs, soit :



Structurer, moderniser et sécuriser les pratiques



LIVIE a poursuivi en 2025 un programme ambitieux de structuration et de modernisation de ses outils de gestion, visant à renforcer la fiabilité, l'efficacité et la sécurisation de ses processus internes. Cette transformation s'inscrit dans une démarche globale d'amélioration continue et de professionnalisation de ses pratiques de gestion.



Outils de pilotage de la société

- > Déploiement du tableau de bord mensuel des indicateurs de gestion permettant de suivre et piloter les performances de la foncière.
- > Déploiement du tableau de suivi des décisions d'investissement qui permet de suivre les opérations investies et leurs répercussions sur le PMT de LIVIE.



Outils pour le domaine Finances

- > **SAGE XRT** : la mise en place est en cours de finalisation. Cet outil permettra une vision en temps réel des flux financiers et une meilleure anticipation des besoins de trésorerie.
- > **SALVIA Patrimoine & Financement** : ces modules sont pleinement opérationnels et assurent respectivement la gestion exhaustive des immobilisations et le suivi précis de la dette financière, offrant une traçabilité complète du patrimoine.
- > **CEGID** : la gestion et la validation des factures ont été entièrement sécurisées.



Outils pour le domaine Immobilier

- > **DIEGO** : la mise en place est en cours de finalisation. Cette plateforme permettra une gestion dématérialisée des diagnostics immobiliers, générant entre autres une cartographie DPE fiabilisée.
- > **WEBPSP** : suite à la validation au CA de mars 2025 du PSP, LIVIE a lancé la démarche par se doter de l'application facilitant son suivi et pilotage.
- > **BDDPAT** : LIVIE fait partie intégrante de la démarche initiée par le Groupe Batigère pour se doter d'une base de données patrimoniales, permettant ainsi de répondre au triple enjeu de fiabilisation, simplification et accessibilité des données.



L'ensemble de ces outils constitue un socle solide pour accompagner la croissance future de LIVIE.



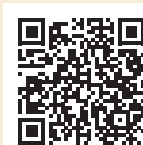
89 rue de Tocqueville
75017 PARIS

2 rue Voltaire
92300 LEVALLOIS-PERRET

contact@livie.immo



livie
en réseau avec **Batigere**



À consulter en version digitale