



Groupe ActionLogement

# Présentation Investisseurs

[28 septembre 2020]



# Avertissement

**IMPORTANT** : Vous devez lire ce qui suit avant de continuer et, en accédant à ces informations, vous acceptez d'être lié par les restrictions suivantes. Le présent document a été préparé par in'li (la « Société ») uniquement à titre d'information, sur la base de votre acceptation des restrictions ci-dessous et ne peut être utilisé à d'autres fins. Ce document est confidentiel et doit être traité confidentiellement par les participants à la présentation.

Les informations contenues dans ce document n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

Aucune déclaration ni garantie, expresse ou implicite, n'est faite sur, et aucune confiance ne devrait être placée dans, le caractère fidèle, complet ou exact des informations ou opinions contenues dans le présent document et la Société, ainsi que ses filiales, sociétés affiliées, administrateurs, directeurs, dirigeants, conseillers, employés et représentants n'acceptent aucune responsabilité à cet égard. Les informations contenues dans cette présentation sont sujettes à modification sans préavis, elles peuvent être incomplètes ou condensées et elles peuvent ne pas contenir tous les éléments importants concernant la Société et ses filiales, sociétés affiliées et/ou parties liées.

Certaines informations contenues dans cette présentation et d'autres déclarations ou documents publiés par la Société ne sont pas des faits historiques, mais des déclarations prévisionnelles. Ces déclarations prévisionnelles sont fondées sur des estimations, des attentes et des hypothèses actuelles, y compris, sans s'y limiter, des hypothèses concernant les stratégies commerciales actuelles et futures et l'environnement dans lequel la Société exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui peuvent faire en sorte que les résultats, les rendements ou les performances réels, les résultats du secteur d'activités ou d'autres événements diffèrent sensiblement de ceux exprimés ou suggérés dans ces déclarations prévisionnelles.

Les déclarations prévisionnelles ne sont valables qu'à la date de cette présentation et, sous réserve de toute exigence légale, la Société décline expressément toute obligation ou engagement de publier toute mise à jour ou révision des déclarations prévisionnelles incluses dans cette présentation afin de refléter tout changement des attentes ou tout changement d'événements, conditions ou circonstances sur lesquels ces déclarations prévisionnelles sont basées. Ces déclarations prévisionnelles ne sont données qu'à titre d'illustration. Les informations et les déclarations prévisionnelles ne garantissent pas le rendement futur et sont assujetties à divers risques et incertitudes, dont bon nombre sont difficiles à prévoir et généralement indépendants de la volonté de la Société.

Les résultats réels pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés, suggérés ou prévus dans les informations et déclarations prévisionnelles.

Les données de marché et certaines prévisions du secteur d'activités incluses dans cette présentation proviennent d'études et d'estimations internes, ainsi que de rapports et d'études externes, d'informations accessibles au public et de publications professionnelles. La Société, ses filiales, sociétés affiliées, administrateurs, directeurs, dirigeants, conseillers, employés et représentants n'ont pas vérifié de façon indépendante l'exactitude de ces données de marché et de ces prévisions du secteur d'activités et ne font aucune déclaration ni ne donnent aucune garantie à cet égard. Ces données et prévisions sont incluses dans le présent document à titre d'information seulement.

Le présent document ne constitue ni ne fait partie d'une offre ou d'une invitation à vendre ou à acheter tout titre de la Société, ni d'une sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de tout titre de la Société dans toute juridiction. Ce document ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un quelconque engagement et ne doit pas être invoqué dans le cadre d'un contrat ou d'un quelconque engagement.

Ce document est fourni uniquement à titre d'information de manière confidentielle et ne peut être reproduit, redistribué ou envoyé, en tout ou en partie, à toute autre personne, y compris par courriel ou par tout autre moyen de communication électronique. La Société décline toute responsabilité si un destinataire diffuse ou fait un quelconque usage de cette présentation, sans son autorisation et sans l'autorisation préalable des autorités du ou des territoire(s) concerné(s).

# Agenda



1. Vue synthétique d'in'li
2. Marchés et enjeux
  1. in'li, acteur majeur du logement intermédiaire
  2. in'li, présent en Île-de-France, un marché sous tension
3. Patrimoine d'in'li
4. Faits marquants 2019-2020
5. Performance financière historique
6. Perspectives & points forts du crédit

# Vos interlocuteurs



## **Benoist Apparu**

*Président du Directoire*

*Benoist Apparu entre en 2009 au gouvernement en tant que secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme, puis devient ministre délégué au Logement en 2012. Il rejoint le Groupe Action Logement en mai 2017 pour piloter le projet du Logement Intermédiaire en Île-de-France et devient Président du directoire d'in'li en octobre 2017.*



## **Antoine Pinel**

*Membre du Directoire,  
Directeur Général*

*Ancien Directeur Général de l'OGIF, entré dans le futur groupe Action Logement en 2002, Antoine Pinel a débuté sa carrière en tant qu'auditeur avant d'occuper différentes fonctions au sein de directions financières de grands groupes internationaux.*



## **Olivier Debost**

*Directeur Financier*

*Directeur Financier d'OGIF depuis 2003, Olivier Debost a débuté sa carrière dans l'audit et le conseil. Il devient Directeur Financier d'in'li en 2017, suite à la fusion des 4 filiales franciliennes d'Action Logement dans le logement intermédiaire.*

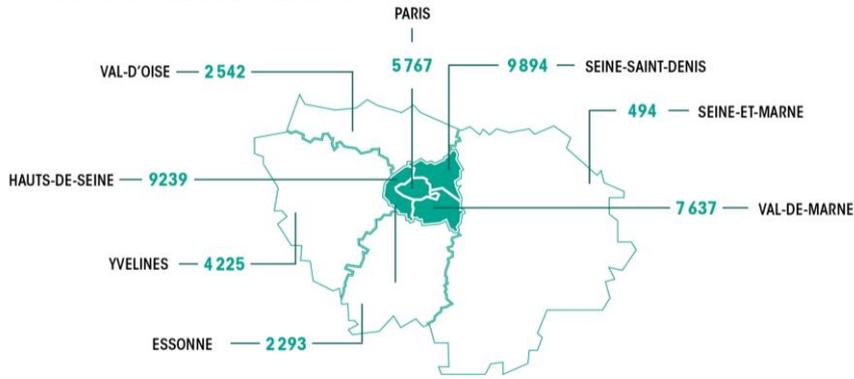


1

# Vue synthétique d'in'li

# in'li, leader du logement intermédiaire en Île-de-France (1/2)

## NOTRE PATRIMOINE FRANCILIEN



RESTE DE LA FRANCE: 658 logements dont 522 dans l'Oise

- ✓ 42 305 logements familiaux et 444 en foyers
- ✓ La quasi-totalité des logements sont situés au sein des principales zones de tensions immobilières d'Île-de-France

8,3

Valeur du patrimoine<sup>(1)</sup> (Mds€)

298

Loyers annuels nets (M€)

97%

Taux d'occupation

7,2%

Taux de rotation

0,8%

Impayés

18,5%

LTV<sup>(2)</sup>

in'li, une foncière résidentielle au profil résilient située dans l'une des régions les plus dynamiques d'Europe

Chiffres au 31/12/2019

(1) « Valeur en bloc, compte tenu de l'état d'occupation », Evaluation du patrimoine d'in'li au 31/12/2019, Crédit Foncier Expertise. À titre de comparaison, « Vente par lot, compte tenu de l'état d'occupation » = 9,3 Mds€ et « Vente par lot, supposé loué à la valeur de marché » = 10,7 Mds€ (valeurs hors droits)

(2) LTV ajustée : Dette nette / Valeurs des actifs, évalués lors de l'expertise du Crédit Foncier à fin décembre 2019 ("Valeur en bloc", compte tenu de l'état d'occupation)

# in'li, leader du logement intermédiaire en Île-de-France (2/2)

LES PRINCIPAUX ACTEURS DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE		MAISON MÈRE		
ACTEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE	ACTEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES EN FRANCE	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN FRANCE
 Groupe ActionLogement	42 305 <sup>(1)</sup>		66 372	966 127
	26 538		92 000	341 000
	10 088		10 088	125 238
	3 000		7 660	91 130
	1 000		1 080	163 318

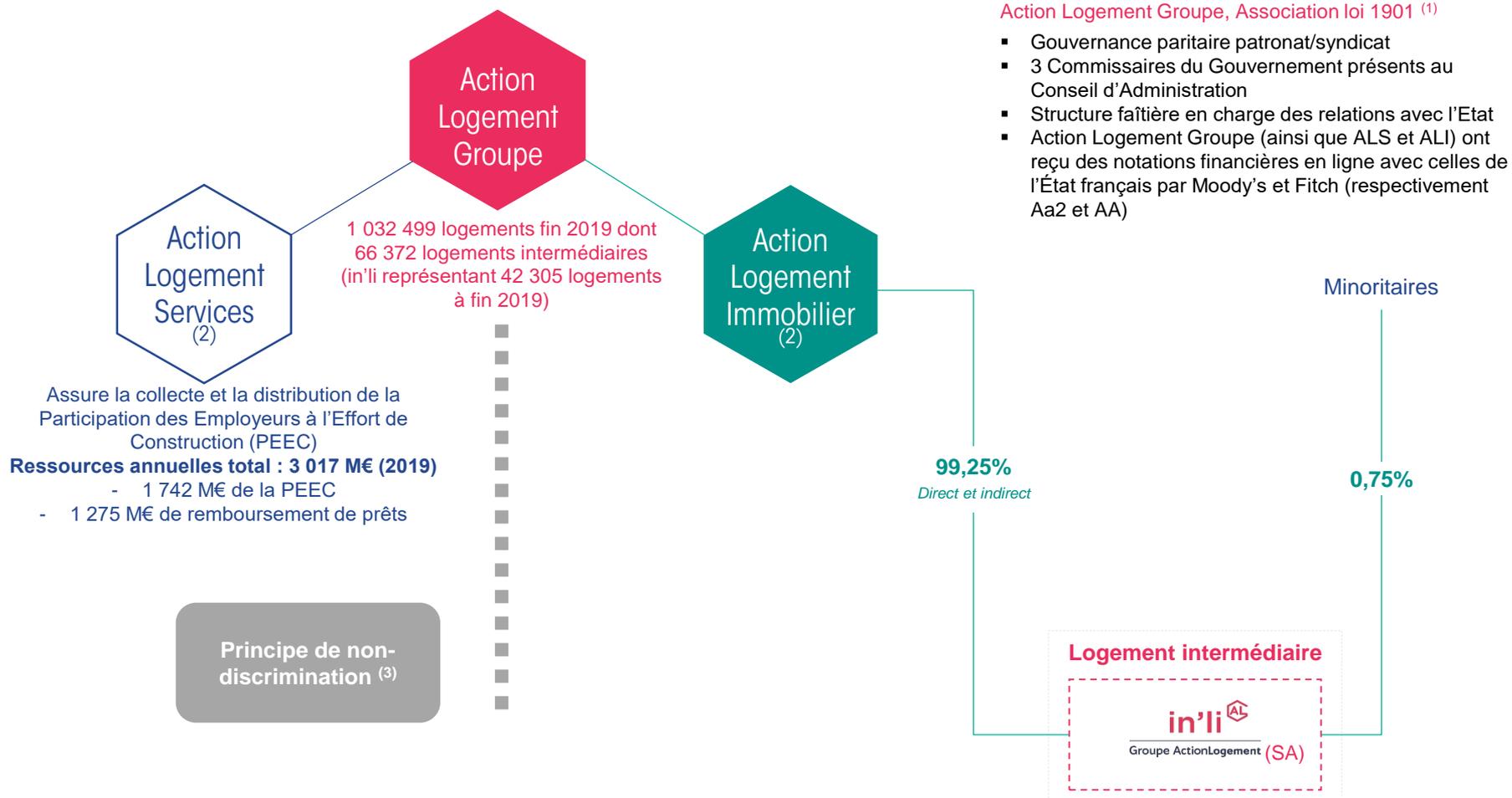
Plus récemment, différents acteurs sont apparus sur le marché du logement intermédiaire à l'image de Groupe Arcade, Groupe Logement français, Vilogia et RIVP. Leur impact reste à ce stade limité.

Source : plaquettes institutionnelles, sites Internet, Xerfi

(1) dont 658 logements hors île-de-France

# in'li, filiale d'Action Logement Groupe

## Un acteur clé de la politique publique du logement



### Action Logement Groupe, Association loi 1901 <sup>(1)</sup>

- Gouvernance paritaire patronat/syndicat
- 3 Commissaires du Gouvernement présents au Conseil d'Administration
- Structure faîtière en charge des relations avec l'Etat
- Action Logement Groupe (ainsi que ALS et ALI) ont reçu des notations financières en ligne avec celles de l'État français par Moody's et Fitch (respectivement Aa2 et AA)

(1) « Seule la loi peut prévoir sa dissolution, sa scission ou sa transformation. » (Code de la construction et de l'habitation, Article L313-18)

(2) Société par actions simplifiée dont l'associé unique est Action Logement groupe (Code de la construction et de l'habitation, Article L313-19 et L313-20)

(3) Code de la construction et de l'habitation, Article L313-17-3

# Une notation Strong Investment Grade en ligne avec Action Logement

Depuis sa notation inaugurale en mai 2019, in'li a été rehaussée à deux reprises par l'agence S&P

Septembre / Octobre 2019

Obtention notation Aa2 (Moody's) et AA (Fitch) pour les trois entités ALG, ALS et ALI  
Emission obligataire durable inaugurale de 1Md€ de ALS



1



in'li 

Groupe ActionLogement

1

2

3

4

5

Mai 2019

Obtention notation BBB+

Juin 2019

Emission obligataire inaugurale

Novembre 2019

Notation réhaussée à A-

Fin d'année 2019

Signature d'un financement de 250 M€ avec la Banque européenne d'investissement (BEI) dans le cadre du Plan Juncker

Janvier 2020

Eligibilité au PSPP<sup>(1)</sup>  
Notation réhaussée à A

*"in'li's strong business model should enable it to generate at least steady revenue in the next 24 months, maintain prudent leverage, and remain a strategically important subsidiary of ALI. Our stronger assessment of ALI's stand-alone credit quality leads us to upgrade in'li. We regard in'li as a strategically important subsidiary of Action Logement group via ALI"*

S&P Global

*"We believe that Action Logement Immobilier's (ALI's) creditworthiness has improved thanks to increased visibility on its multiyear financial planning and strategy that will sustain its strong financial profile over the medium term. Since we view in'li as a strategically important subsidiary of ALI, there is a resulting positive effect on in'li's creditworthiness."*

S&P Global

Source : S&P

(1) Programme d'achat de titres publics en tant que filiale d'Action Logement

# Une gouvernance expérimentée avec une vision long terme de la stratégie

## Un Directoire élargi composé de professionnels de l'immobilier

### DIRECTOIRE



**Benoist APPARU**

Président du Directoire

Benoist Apparu entre en 2009 au gouvernement en tant que **secrétaire d'Etat** chargé du **Logement et de l'Urbanisme**, puis devient **ministre délégué au Logement** en 2012. Il rejoint le Groupe Action Logement en mai 2017 pour piloter le **projet du logement intermédiaire** en Île-de-France et devient **Président du directoire** en octobre 2017.



**Antoine PINEL**

Membre du Directoire, Directeur Général

Ancien Directeur Général de l'OGIF, **entré dans le futur groupe Action Logement en 2002**, Antoine Pinel a débuté sa carrière en tant qu'auditeur avant d'occuper différentes fonctions au sein de directions financières de grands groupes internationaux.

### DIRECTOIRE ELARGI



**Stéphanie CAULET**

DGA – Clients et Patrimoine



**Romain CREPEL**

DGA – Investissements & Construction



**Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER**

DGA – Ressources



**Barbara GRIZELJ**

DGA – Transformation des Métiers



**Stephan REIZER**

DGA - Transformation Numérique et Data Management



**Eric LASCROMPES**

Directeur du Développement



**Olivier DEBOST**

Directeur Finances & Gestion



**Marie LEFEBVRE-SOUCÉ**

Présidente in'li PM

# Une mission d'utilité sociale réaffirmée (1/2)

in'li, partenaire de la création de valeur pour toutes ses parties prenantes



## DES ENJEUX

### ENVIRONNEMENTAUX

- Objectif : Réglementation Thermique 2012-10%
- Consommation énergétique : 186 kwh ep/m2
- Empreinte carbone : 35,4 kg eq co2/m2

### SOCIÉTAUX

- Répondre au besoin de logements intermédiaires en Île-de-France
- Améliorer la qualité du bâti et du cadre de vie
- Favoriser le parcours résidentiel de nos locataires
- Dynamiser l'économie locale
- Favoriser l'innovation technique et sociale
- Contribuer au renouvellement urbain

### SOCIAUX

- Adapter nos métiers aux enjeux de demain
- Développer des compétences et parcours
- Bien travailler ensemble



## ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

- ♥ 90 logements vendus à leurs occupants en 2019, pour une valeur unitaire moyenne de 267 300€
- ♥ Près de 8 000 logements additionnels en préparation (mise en copropriété, déroulement de la procédure dite des accords collectifs...) pour une première campagne de vente au cours de 2021

## RESSOURCES NATURELLES ET MATÉRIELLES

- ♥ Bâtiments : isolation thermique 10 à 20% supérieure à la réglementation thermique. De plus, la moitié des programmes neufs sont labellisés NF Habitat ou NF Habitat HQE ou BEE+.
- ♥ Terre : Expérimentation de l'utilisation de la terre crue dans les programmes neufs en MOD



**BEE +**

# Une mission d'utilité sociale réaffirmée (2/2)

in'li, partenaire de la création de valeur pour toutes ses parties prenantes



## DES ENJEUX

### ENVIRONNEMENTAUX

- Objectif : Règlementation Thermique 2012-10%
- Consommation énergétique : 186 kwh ep/m2
- Empreinte carbone : 35,4 kg eq co2/m2

### SOCIÉTAUX

- Répondre au besoin de logements intermédiaires en Île-de-France
- Améliorer la qualité du bâti et du cadre de vie
- Favoriser le parcours résidentiel de nos locataires
- Dynamiser l'économie locale
- Favoriser l'innovation technique et sociale
- Contribuer au renouvellement urbain

### SOCIAUX

- Adapter nos métiers aux enjeux de demain
- Développer des compétences et parcours
- Bien travailler ensemble



## ÉGALITÉ HOMMES/FEMMES

- ♥ Index d'égalité hommes / femmes de **94/100** en 2019, faisant d'in'li une des foncières les plus en pointe sur ce sujet
- ♥ Égalité d'accès à la fonction managériale (plus d'un manager in'li sur deux est une femme)
- ♥ Féminisation des fonctions techniques (chargé d'opération, expert informatique, gardien superviseur,...)

## DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ET DES PARCOURS

- ♥ Des facilités à la mobilité fonctionnelle et géographique
- ♥ Valorisation et renforcement des compétences à travers des formations : 73 % des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une formation en 2019



# 2.1

## Marchés et Enjeux

**IN'LI, ACTEUR MAJEUR  
DU LOGEMENT  
INTERMÉDIAIRE**

**in'li, présent en Île-de-  
France, un marché sous  
tension**

# Le logement intermédiaire doit répondre à la demande des salariés dans les zones tendues

Le parc locatif de logements intermédiaires est estimé à 200 000 logements en Île-de-France



Défini par ordonnance (2014) pour favoriser le lien emploi-logement, faciliter la mobilité professionnelle et participer ainsi au renforcement de l'attractivité des territoires :

Accès au logement locatif des salariés des classes moyennes et des jeunes actifs exclus du logement social du fait du niveau de leurs revenus

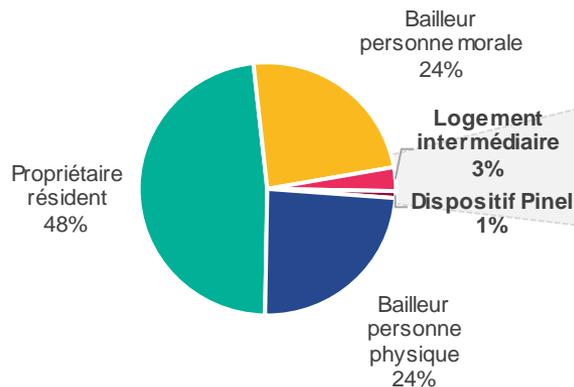
Focus sur les zone tendues, en particulier en Île-de-France

Niveau de loyers situés entre ceux du parc social et ceux du parc privé. Plafond à 15 ou 20% en dessous des prix du marché

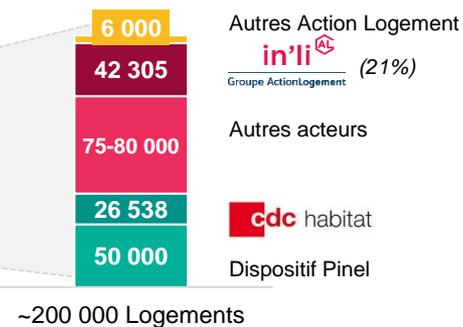
Le parc existant de logements intermédiaires ne représente pas plus de 0,7% du marché français lui-même constitué d'environ 29,6 millions de logements en 2017.

## PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN ÎLE-DE-FRANCE

RÉPARTITION PAR TYPE DES 5,1M DE LOGEMENTS



ZOOM SUR LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE



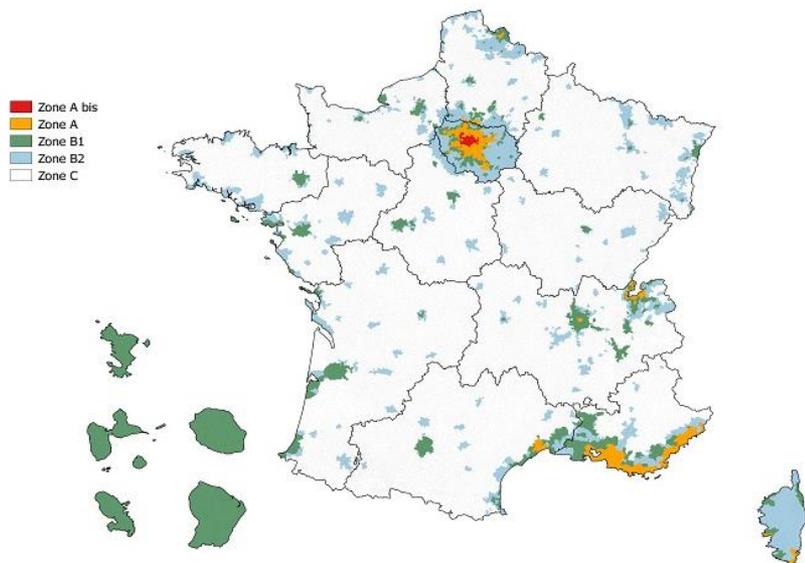
Stock existant de  
**200 000**  
logements intermédiaires  
**4%**  
du parc d'Île-de-France

Source : Insee, Enquête Nationale Logement 2013, parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2017, CFE

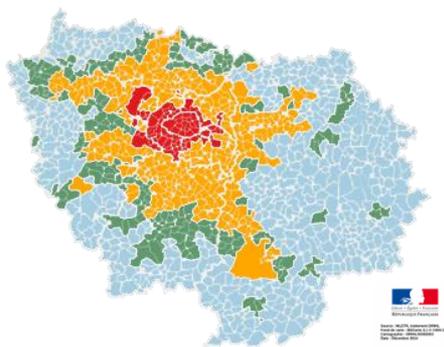
# Le logement intermédiaire ne concerne que les marchés résidentiels dynamiques

## L'avantage fiscal lié au statut est réservé aux zones tendues

### LES ZONES DES POLITIQUES DU LOGEMENT



#### Île-de-France



Depuis 2003, le gouvernement a défini cinq zones en fonction des tensions du marché immobilier local <sup>(1)</sup>:

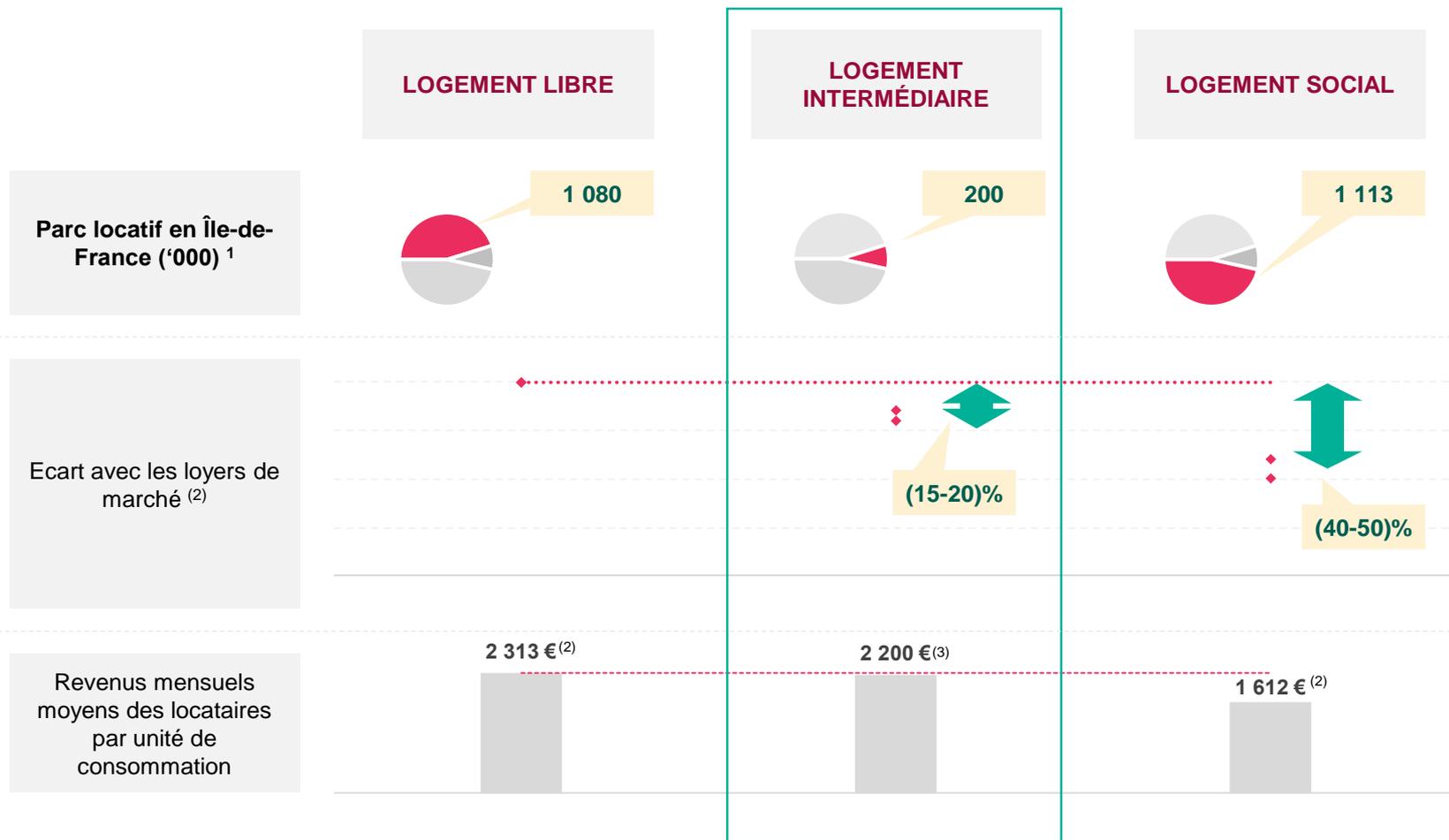
- **Zone A bis** : Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise
- **Zone A** : agglomération de Paris, la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines zones à Marseille, Montpellier, Lyon et Lille
- **Zone B1** : la partie centrale des autres agglomérations et l'outremer
- **Zone B2** : autres agglomérations et la Corse
- **Zone C** : le reste de la France

Seuls les logements situés en zones A bis, A et B1 sont éligibles au régime fiscal du logement intermédiaire (voir slide 17)

Source : Ministère de la cohésion des territoires  
(1) Dernière mise à jour en 2014

# Le logement intermédiaire joint les atouts du logement social et du marché libre

## Des loyers inférieurs aux prix de marché et des locataires plus aisés que ceux du logement social



(1) INSEE, étude IAU Île-de-France, estimations in'li et Crédit Foncier pour le logement intermédiaire et le logement libre. Le logement intermédiaire comprend le dispositif Pinel

(2) Les conditions de logement en Île-de-France, édition 2017 d'après l'enquête Logement 2013, Institut d'aménagement et d'urbanisme Île-de-France

(3) Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France 2019 (données INSEE, revenus déclarés, 2015)

# Le logement intermédiaire : un segment attractif pour les investisseurs

## UNE FISCALITÉ FAVORABLE

- ♥ Selon le type de logement, l'opération et la zone,
  - ♥ Le taux de TVA est de 10% pour les PLS<sup>(1)</sup> et pour les LLI<sup>(2)</sup>
  - ♥ Exonération de taxe foncière pour une durée de 20 ans

## UN COUPLE RENDEMENT / RISQUE ATTRACTIF, EN PARTICULIER POUR LE RÉSIDENTIEL EN ÎLE-DE-FRANCE

- ♥ Rendement attractif
- ♥ Risque de vacance faible
- ♥ Pas de risque technologique identifié à moyen terme (contrairement aux bureaux ou aux commerces)
- ♥ Résilience démontrée pendant la crise sanitaire du Covid-19

(1) PLS : Prêt Locatif Social

(2) LLI : Logement Locatif Intermédiaire



# 2.2

## Marchés et Enjeux

in'li, acteur majeur du  
logement intermédiaire

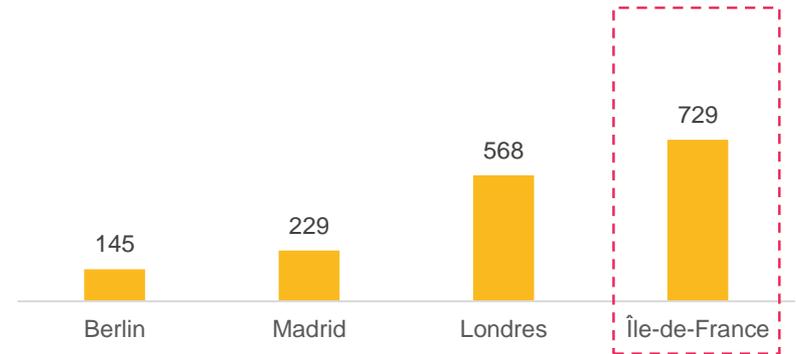
**IN'LI, PRÉSENT EN ÎLE-  
DE-FRANCE, UN  
MARCHÉ SOUS TENSION**

# L'Île-de-France, une des régions les plus riches d'Europe

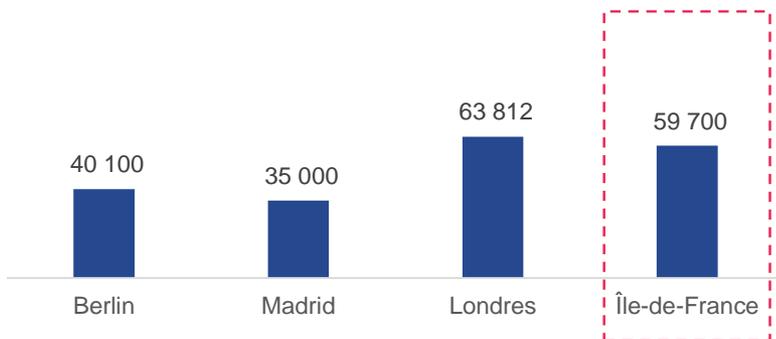
POPULATION - 2018



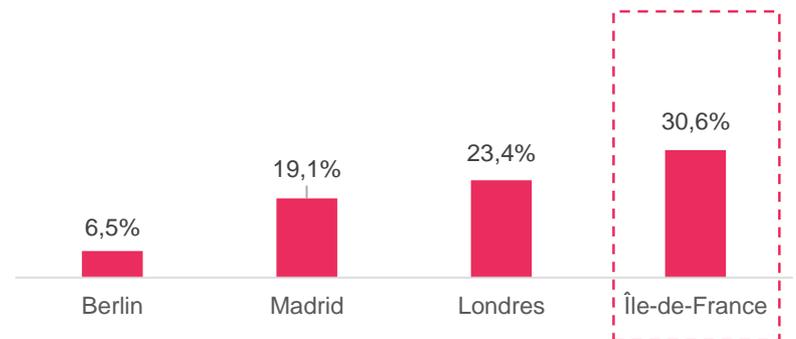
PIB (MDS€)



PIB PER CAPITA (€)



POIDS DANS LE PIB NATIONAL

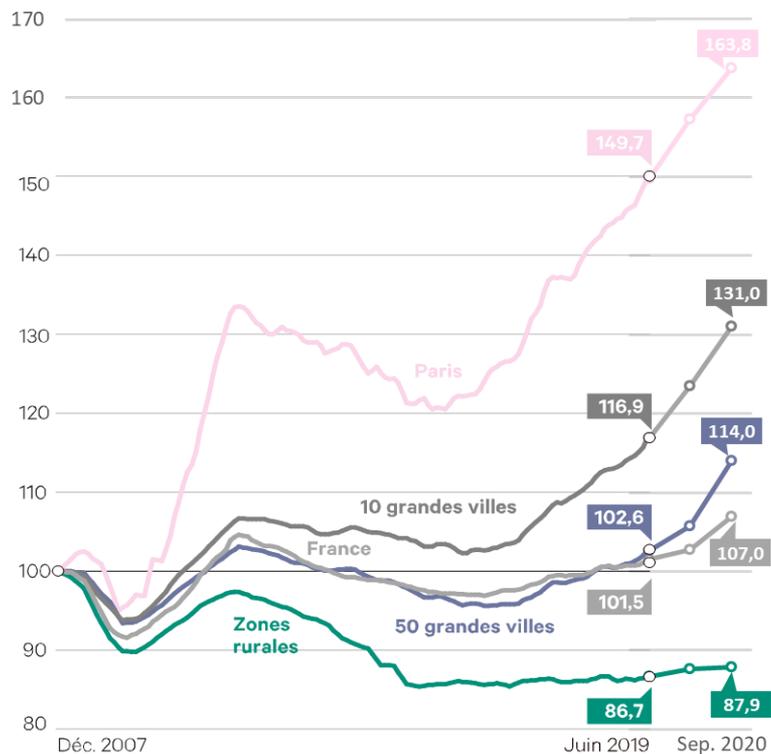


Source : Eurostat données à fin 2018, section « Regions and Cities Illustrated » (Madrid : Comunidad de Madrid & Londres : Inner London East and West, Outer London East, West, South and North).

# L'Île-de-France, les fondamentaux solides du marché immobilier résidentiel

## ÉVOLUTION DES PRIX DES ANCIENNES HABITATIONS

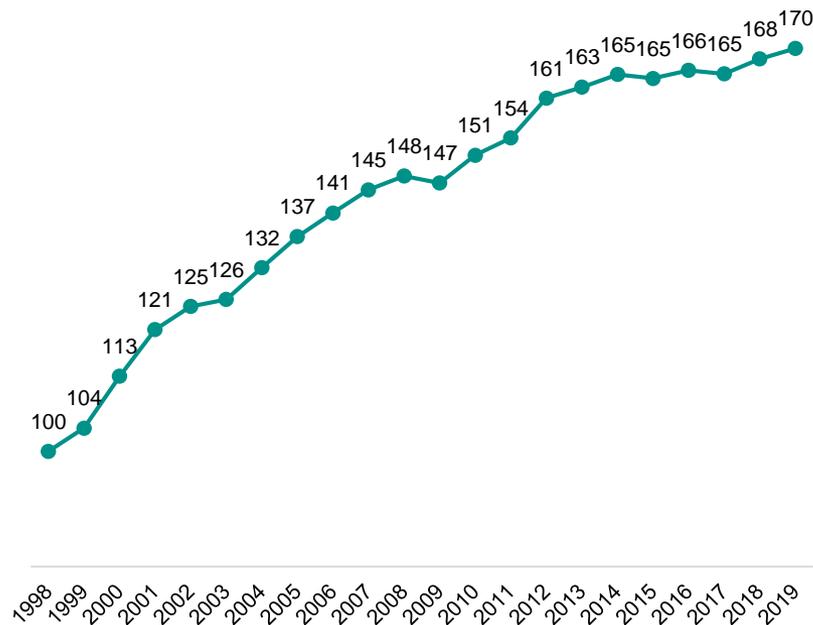
IPI, base 100 au 1<sup>er</sup> janvier 2008



Source : Les Echos, Clameur

## ÉVOLUTION DES LOYERS DE MARCHÉ

Base 100 = 1998



✓ Les loyers n'ont cessé d'augmenter depuis 1998 malgré les périodes de turbulences économiques

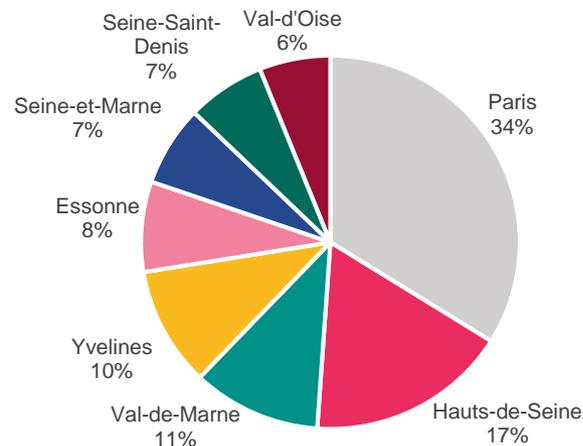
# Un potentiel de plus 280 000 ménages en Île-de-France

**1 626 923 MÉNAGES**  
locataires personnes seules, couples avec ou sans enfants

**281 031 MÉNAGES**  
ayant des revenus correspondant au « cœur de cible » du Logement Locatif Intermédiaire

Soit  
**17%**   
du marché

## RÉPARTITION DU MARCHÉ POTENTIEL PAR DÉPARTEMENT



La géographie des ménages locataires ayant des revenus dans le « cœur de cible » du LLI reflète celle du parc locatif en général

Les plus fortes concentrations sont situées au cœur de l'agglomération parisienne (95 206 ménages)

# 3

## Patrimoine d'in'li



# Un patrimoine de 42 305 logements intermédiaires exploité sous deux marques commerciales



- ♥ in'li : la marque de référence qui correspond au positionnement stratégique
- ♥ Des logements intermédiaires pour les classes moyennes et les jeunes actifs
- ♥ Nombre de logements : **30 097** (âge moyen du parc : **35 ans**)

- ♥ Une marque d'in'li qui correspond aux logements dans des quartiers qui ne sont pas prioritaires dans le développement d'in'li
- ♥ Ces logements correspondent à des logements davantage sociaux implantés dans des zones non prioritaires pour in'li, qui sont conservés car constituent une bonne source de cash-flow
- ♥ Nombre de logements : **12 208** (âge moyen du parc : **52 ans**)



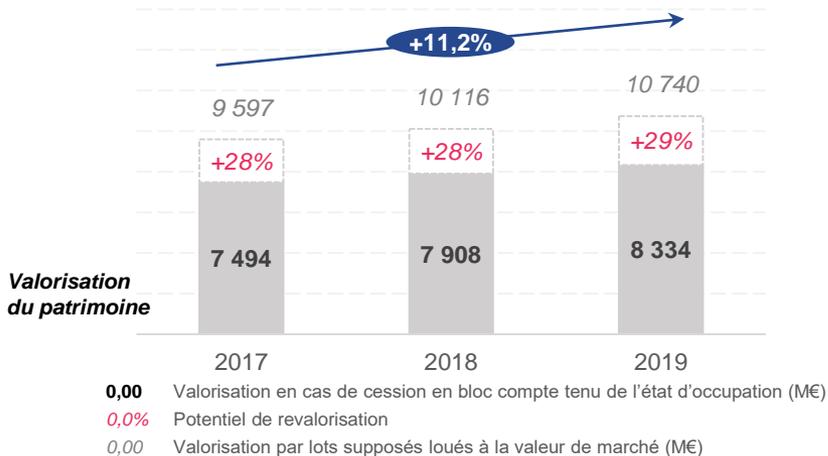
Seule la marque in'li est amenée à se développer davantage dans les années à venir

Source : in'li, données à fin décembre 2019

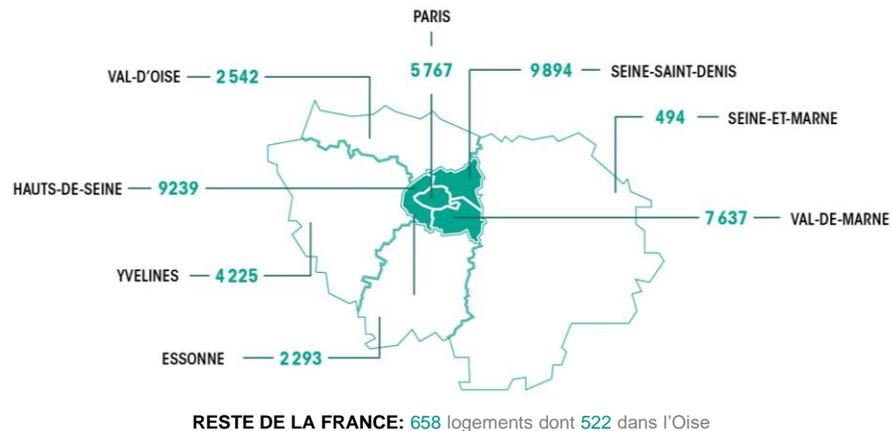
# Croissance et rajeunissement du patrimoine

Une valorisation en hausse de +11,2% sur deux ans, +4,4% de croissance à périmètre constant en 2019

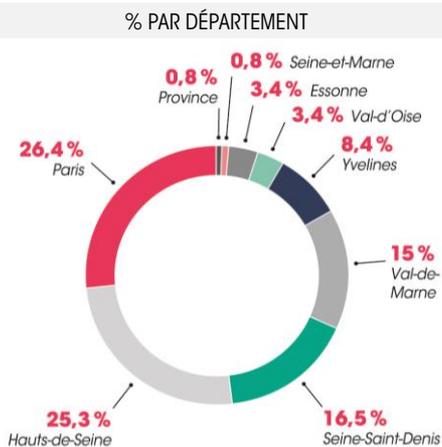
## EVOLUTION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE



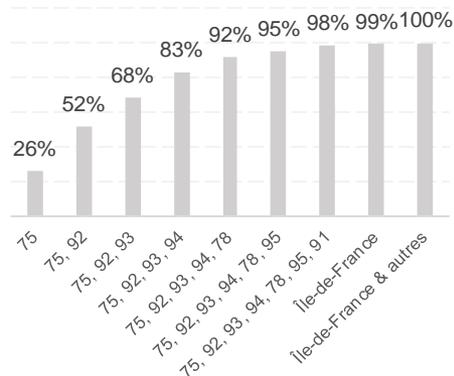
## RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS



## RÉPARTITION DE LA VALEUR PAR DÉPARTEMENT



## % CROISSANTS CUMULÉS



Source : Evaluation du patrimoine d'in'li au 31/12/2019, Crédit Foncier Expertise

# Des investissements locatifs 2019 en ligne avec la politique de développement d'in'li



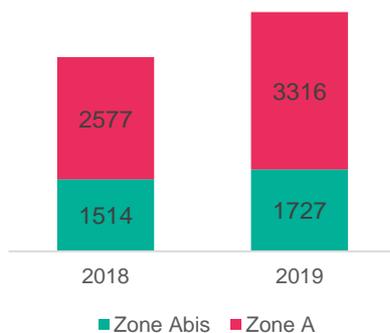
400 M€

## d'investissements en construction neuve

- ♥ 3 515 logements mis en chantier
- ♥ 5 043 logements engagés
- ♥ 696 logements neufs livrés dont 653 en VEFA (93,8%)
- ♥ 100% en Île-de-France

### DÉTAIL DES ENGAGEMENTS

En nombre de logements



46 M€

## d'investissements en travaux de maintenance et d'amélioration sur le patrimoine existant

- ♥ 31,8 M€ de travaux d'amélioration et de réhabilitation
- ♥ 14,2 M€ de travaux d'entretien et de remise en état des logements

**Plomberie et sanitaires** : 724 logements

**Poursuite du déploiement de la VMC** : 484 logements équipés

**Travaux d'isolation** : 365 logements

**Réfection électrique** : 150 logements

# Investissements d'in'li

## Quelques opérations emblématiques



*Février 2019,  
Issy-les-  
Moulineaux,  
rue des Peupliers*



*Avril 2019,  
Montreuil,  
rue Edouard-Vaillant*



*Décembre 2019,  
Paris 15<sup>e</sup>,  
Bains Douches  
Castagnary*



*Octobre  
2019,  
Villejuif,  
Avenue de  
Paris*



# 4

## Faits marquants 2019-2020

# Retour sur l'année 2019

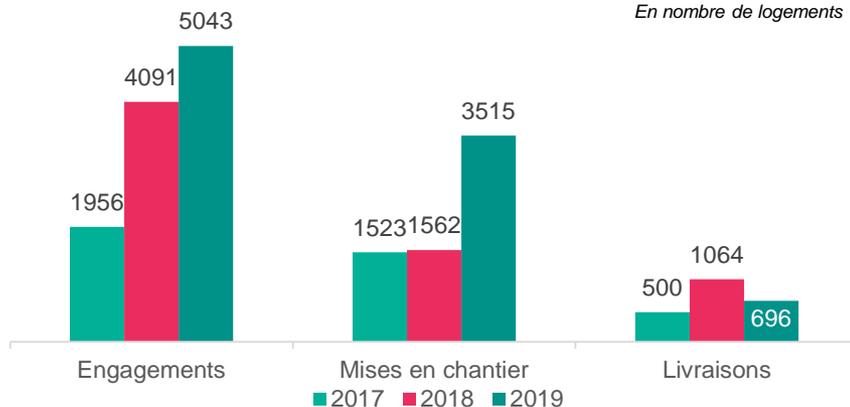
## Poursuite du plan stratégique et maintien d'un bilan solide

### CROISSANCE DE +5% DES REVENUS LOCATIFS EN 2019

- ✓ 1/3 provenant de la revalorisation des loyers et de la réduction de la vacance
- ✓ 2/3 provenant de nouvelles livraisons faites en 2019 et de l'effet année pleine des livraisons de 2018

### DÉPASSEMENT DE L'OBJECTIF DE 4 500 ENGAGEMENTS

En nombre de logements



(1) Données au 31/12/19

### UNE ANNÉE PLEINE DE PLATEFORME DE COMMERCIALISATION DIGITALE INLI.FR



- ✓ Réduction de la vacance de 3,9% à 3,1%
- ✓ Attributions du nombre de logements en hausse de 17 % par rapport à l'année 2018

### UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE<sup>(1)</sup>

18,5%

LTV

En ligne avec la politique financière prudente d'in'li

1,6Md€

De liquidités disponibles

Pas d'échéance de remboursement de dette significative à venir

70M€

De contribution en capital alloués par ALI au titre de 2019 (après 65 M€ alloués par ALI au titre de 2018)

50M€

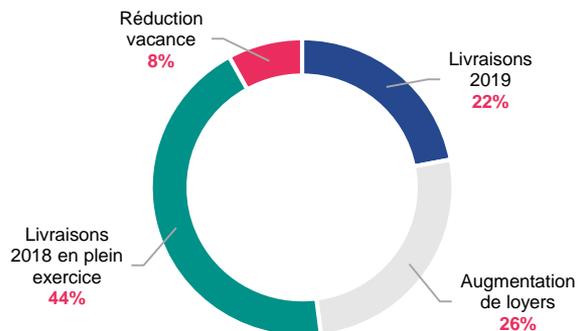
Augmentations de capital prévues d'au moins 50 M€ par an sur les prochaines années

# Evolution des revenus locatifs

Une augmentation tirée par l'amélioration du parc et la revalorisation des loyers

## LES REVENUS LOCATIFS EN HAUSSE EN 2019

### Contribution à l'augmentation 2018-2019 des revenus locatifs

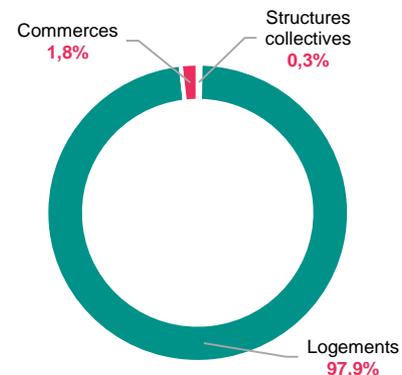


Entre 2018 et 2019, les loyers nets ont augmenté de 14 M€, soit une progression de 5%. Cette hausse s'explique principalement par :

- ♥ L'indexation de 1,25% des loyers existants et la revalorisation des loyers à la relocation
- ♥ une diminution de la vacance passant 3,9% à 3,1%
- ♥ Les nouvelles livraisons louées en moyenne 14€ par mois au m2 contre une moyenne de 10,50 € pour l'existant (hors Qwacio)

## COMPOSITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2019

### Répartition du chiffre d'affaires par activité



In'li demeure une foncière essentiellement résidentielle :

- ♥ 98% des revenus sont issus de l'activité résidentielle
- ♥ Les commerces demeurent des pieds d'immeuble dont le nombre est peu significatif par rapport au reste du patrimoine

# Une activité locative dynamique en 2019

## STATISTIQUES OPÉRATIONNELLES CLÉS

**Gestion locative**  
**42 749\***  
logements gérés



**99,2%**  
taux de recouvrement



**7,2%**  
taux de rotation

**Maintenance et réhabilitation du patrimoine**  
**46 M€**



**3,1%**  
taux de vacance



**4 093**  
entrées locataires



**LOCATAIRES DU PARC**

Nombre de personnes logées :  
**Près de 100 000 locataires**

## 7 724 NOUVEAUX OCCUPANTS EN 2019

◆ Nouveaux entrants :  
**55% de cadres et 47% de -30 ans**

Sur l'année 2019, 7 724 nouveaux occupants sont entrés dans des logements in'li' (4 093 familles dont 1 693 enfants) :

- ♥ 50 % sont en couple,
- ♥ 43 % sont seuls,
- ♥ 5 % sont des familles monoparentales,
- ♥ 2 % sont des colocataires,
- ♥ 55 % des nouveaux entrants ont un emploi statut cadre,
- ♥ 41 % des nouveaux entrants ont un emploi statut employé,
- ♥ 85 % des attributions à des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC,
- ♥ 47 % des nouveaux entrants ont moins de 30 ans.

Près de 100 000 comptes ont été créés sur la plateforme de commercialisation *inli.fr* à fin 2019 (cf p.28), dont plus de 17 000 actifs en permanence.

- ♥ Réduction des délais de sélection des candidatures,
- ♥ Réduction de la vacance à 3,1% (contre 3,9% en 2018),
- ♥ Près de 700 nouveaux logements mis à l'habitation en 2019.

\* Dont 42 305 logements familiaux et 444 en foyers

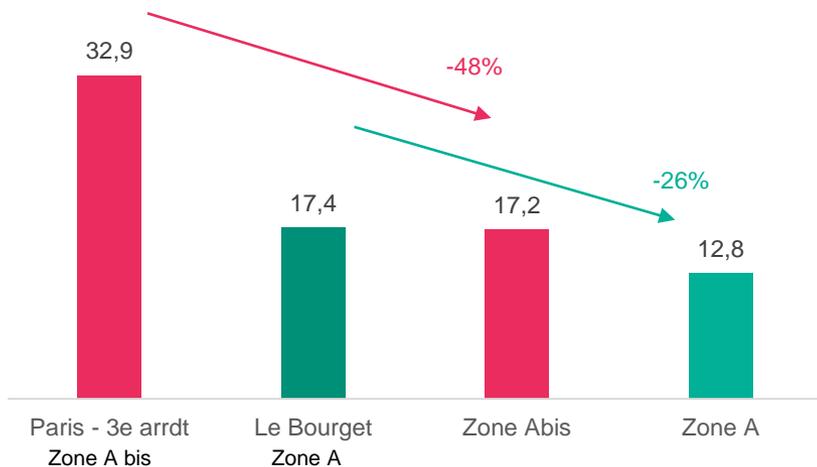
# Un marché locatif toujours porteur pour le logement intermédiaire

L'écart des loyers rend le logement intermédiaire particulièrement attractif dans un marché tendu

## LOYERS MENSUELS € AU M2

Marché de la location  
Loyers 2019

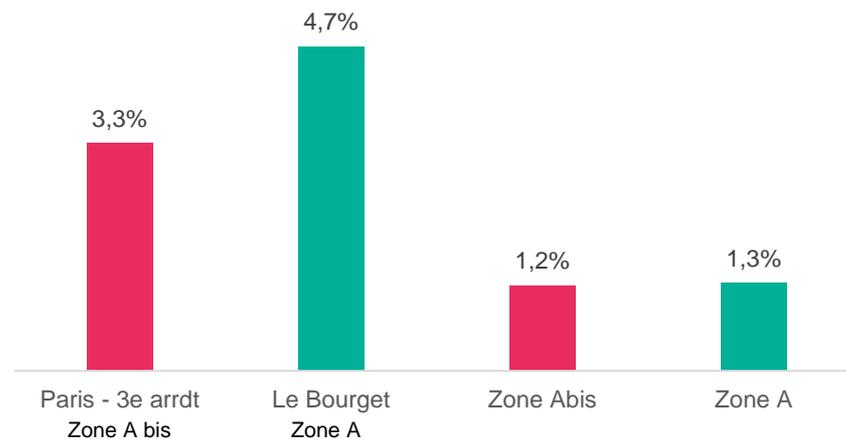
Logement Intermédiaire  
Plafond 2019



## DYNAMIQUE

Evolution annuelle des  
loyers (2018-2019)

Revalorisation des  
plafonds (2018-2019)



- ♥ Les plafonds du logement intermédiaire sont significativement en dessous des prix de marché dans les zones tendues
- ♥ Les loyers d'in'li en 2019 sont de l'ordre de 10,50€ par mois au m2 (hors Qwacio) ce qui laisse un potentiel de revalorisation

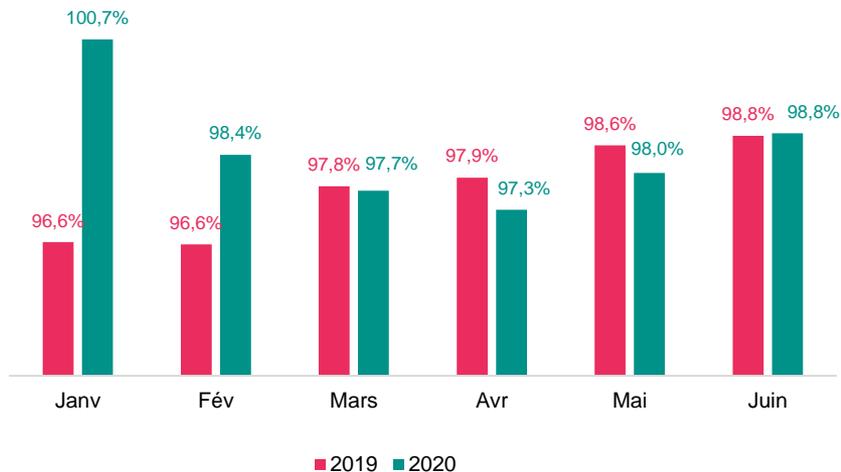
- ♥ En dépit de la revalorisation des plafonds du logement intermédiaire, l'écart avec les prix de marché se creuse renforçant son attractivité
- ♥ Les revalorisations des plafonds des zones Abis et A ont été plus dynamiques entre 2019 et 2020: respectivement +1,5% et +1,6%

Source : in'li, Clameur, Crédit Foncier Expertise, Bulletin officiel des finances publiques

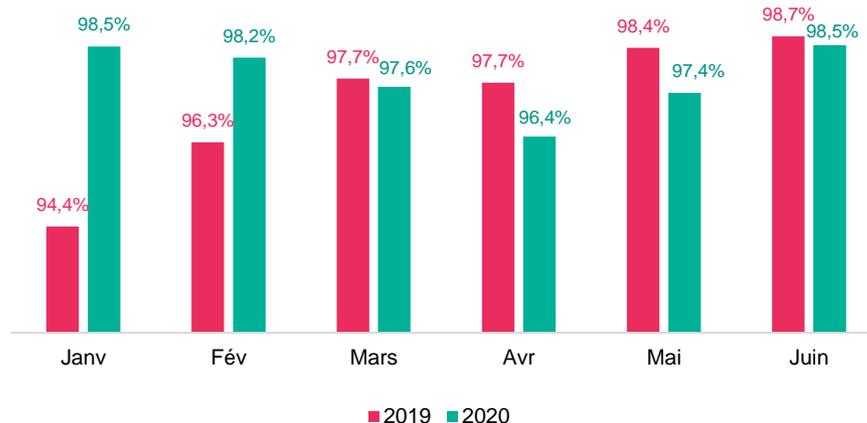
# Faible impact de la crise sanitaire en 2020

La crise sanitaire a affecté essentiellement les commerces, activité annexe d'in'li

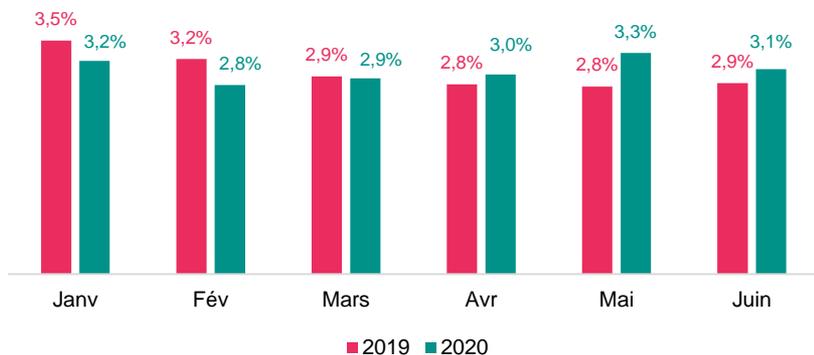
## TAUX DE RECOUVREMENT CUMULÉ HORS COMMERCES



## TAUX DE RECOUVREMENT CUMULÉ GLOBAL (DONT COMMERCES)



## TAUX DE VACANCE



- ✦ Faible impact de la crise sur l'activité logement mis à part un ralentissement des entrées et sorties des locataires et des retards logistiques dans les encaissements (délais dans les paiements adressés par courrier)
- ✦ La crise sanitaire affecte essentiellement les commerces dont une partie a été fermée pendant la période de confinement

# Cronos, une opération structurante pour le développement futur en totale adéquation avec la mission d'in'li (1/2)

Près de 20 000 logements neufs développés sur 10 ans, une gestion assurée par in'li



in'li, actionnaire de référence de la Foncière

Un outil de développement au service d'in'li

Une gestion opérationnelle assurée par in'li

Un projet en adéquation avec la mission d'in'li

1

## UNE FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT AU SERVICE DE L'AMBITION D'IN'LI

- ✓ in'li s'est vu confier par Action Logement la mission de produire 80 000 nouveaux logements intermédiaires (18 Mds€ d'investissement) en Île-de-France pour loger les jeunes actifs et les salariés des classes moyennes
- ✓ Dans ce cadre, in'li travaille sur la création de Foncières de Développement pour :
  - ✓ Mobiliser des capitaux externes afin de financer une partie de la production neuve d'in'li
  - ✓ Valoriser une partie du patrimoine existant d'in'li
  - ✓ Tout en conservant la gestion opérationnelle des logements de ces foncières de développement



### Cronos, un outil de développement de c. 20 000 logements neufs à horizon 10 ans, au service de l'ambition d'in'li

- ✓ Une opération d'envergure vouée à structurer le paysage résidentiel français via un partenariat long terme avec Axa, acteur institutionnel de référence dans la gestion d'actifs immobiliers
- ✓ Objectif : 26 000 logements à horizon 10 ans
  - ✓ c.6 000 logements existants in'li transférés à Cronos
  - ✓ c.20 000 logements neufs développés soit +3x logements développés pour un 1 logement transféré (dont 4 000 dès la constitution de la Foncière & 1 500 logements par an)
- ✓ L'opération résidentielle la plus importante de l'année 2020
  - ✓ Portefeuille sécurisé de 10 000 logements dès la constitution
  - ✓ Partenariat solide et long terme entre deux acteurs complémentaires - Axa (75%) et in'li (25%)

25% de l'ambition de production totale d'in'li sur 10 ans via Cronos avec AXA, partenaire solide, de long terme et avec des réelles convictions citoyennes

# Cronos, une opération structurante pour le développement futur en totale adéquation avec la mission d'in'li (2/2)

Près de 20 000 logements neufs développés sur 10 ans, une gestion assurée par in'li



in'li, actionnaire de référence de la Foncière

Un outil de développement au service d'in'li

Une gestion opérationnelle assurée par in'li

Un projet en adéquation avec la mission d'in'li

2

DANS LE RESPECT DES PRINCIPES FONDATEURS D'ACTION LOGEMENT

## Une gouvernance équilibrée et sécurisante

- ✓ Conservation par in'li de 25% de la Foncière
- ✓ Règles de majorité selon l'importance des décisions

## Une politique de gestion locative en adéquation avec l'ADN d'in'li

- ✓ Conservation des activités de sourcing / property management par in'li (contrats de 7 ans)
- ✓ Respect des plafonds de loyers & plafonds de ressources
- ✓ Priorité donnée aux salariés des entreprises cotisantes de la PEEC pour la location

## Des politiques d'investissement et de vente conformes à in'li

- ✓ Développement : Zones A & A bis en Ile-de France
- ✓ Absence de congés pour vente

3

BRIQUE ESSENTIELLE À L'AMBITION GLOBALE D'IN'LI / ACTION LOGEMENT

1

Cronos : 25% de l'objectif de développement d'in'li (80 000 logements)

2

La réussite de Cronos devrait largement conditionner le succès d'autres foncières

3

Effet multiplicateur significatif  
1 logement transféré → 3 logements développés

4

Conservation de la gestion par in'li et des attributions locatives par in'li / Action Logement

En parallèle de l'opération Cronos, in'li travaille actuellement sur une autre opération de foncière de développement, avec des investisseurs de premier plan. Cette opération devrait être finalisée dans les mois à venir.



# 5

## Performance financière historique

# Politique financière prudente

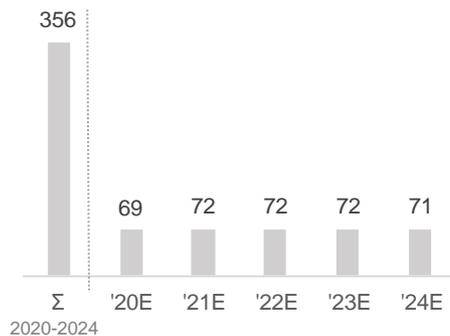
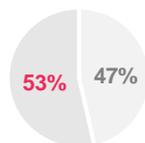
## APERÇU DE LA DETTE AU 31/12/2019

M€	31/12/2018	31/12/2019
Dettes obligataires	-	500
Dettes bancaires	1 632	1 482
Autre dette	34	34
<b>Total dette financière brute</b>	<b>1 666</b>	<b>2 016</b>
Trésorerie disponible	(380)	(475)
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>1 286</b>	<b>1 541</b>
<i>Principales lignes de crédit confirmées disponibles :</i>		
RCF	675	800
Crédit BEI	-	250

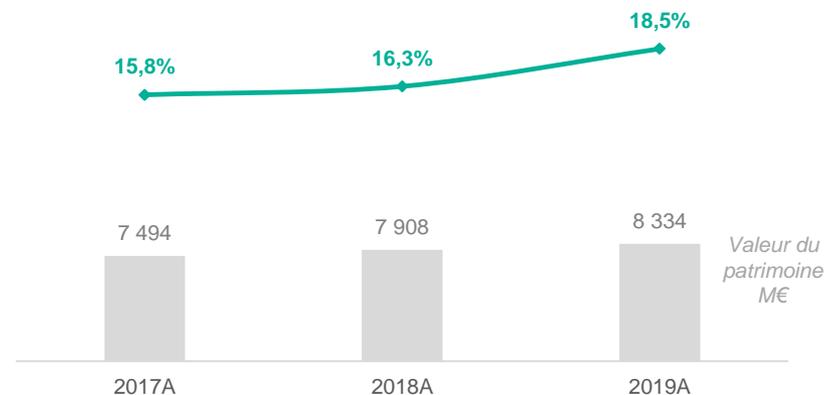
Plus de 35% de la dette est à échéance à plus de 10 ans et seulement 356M€ d'échéances dans les 5 prochaines années



Dettes non sécurisées



## ÉVOLUTION DU RATIO DE LTV



## ÉVOLUTION DU RATIO ICR



# Compte de résultat synthétique (2017-2019)

in'li - Compte de résultat			
M€	2017A	2018A	2019A
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>340</b>	<b>352</b>	<b>387</b>
<i>Croissance (%)</i>	60%	3%	10%
Dont loyers	271	284	298
Dont récupération de charges locatives	68	57	87
<b>EBITDA</b>	<b>127</b>	<b>137</b>	<b>137</b>
<i>Marge d'EBITDA (%)</i>	47%	48%	46%
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	10	1	3
Dotation aux amortissements et provisions	(74)	(82)	(89)
<b>EBIT</b>	<b>63</b>	<b>56</b>	<b>50</b>
<i>Marge d'EBIT (%)</i>	19%	16%	13%
Résultat financier	(23)	(11)	(31)
Résultat exceptionnel	12	25	78
Impôts sur les bénéfices	(19)	(25)	(34)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>33</b>	<b>45</b>	<b>63</b>

NB : Comptes audités – Normes françaises – données au coût historique

## Principaux commentaires

- 1 L'augmentation de 10% de chiffre d'affaires entre 2018 et 2019 s'explique notamment par la hausse des revenus locatifs liée à l'application de l'indice de révision des loyers de 1,25% sur le patrimoine existant, à la livraison de 696 nouveaux logements en 2019 ainsi qu'à l'impact des loyers en année pleine des logements livrés en 2018 et dont la commercialisation s'est achevée en 2019
- 2 Le résultat exceptionnel, en hausse à 78 M€ en 2019, s'explique par les plus values réalisées sur les cessions de 653 logements et de l'ancien siège social d'in'li

# Tableau de flux de trésorerie synthétique (2017-2019)

in'li - TCF				
M€		2017A	2018A	2019A
<b>Résultat net</b>		33	45	63
D&A		69	78	85
Autres		(17)	(34)	(56)
Marge brute d'autofinancement		85	90	92
Variation BFR		(13)	21	0
<b>Flux opérationnels</b>		<b>73</b>	<b>111</b>	<b>92</b>
CAPEX <sup>(1)</sup>	1	(434)	(344)	(499)
Cessions <sup>(2)</sup>		35	62	96
Incidences des opérations de fusion		107	16	-
<b>Flux d'investissements</b>		<b>(292)</b>	<b>(265)</b>	<b>(403)</b>
Augmentation capital	2	0	75	-
Avances reçues		-	-	65
Emissions d'emprunts	3	309	447	634
Remboursements d'emprunts		(93)	(116)	(268)
Dividendes versés		-	(13)	(8)
Autres		(1)	1	0
<b>Flux financiers</b>		<b>214</b>	<b>393</b>	<b>423</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(5)</b>	<b>239</b>	<b>113</b>
Trésorerie à l'ouverture		129	124	362
Trésorerie de clôture		124	362	475

NB : Comptes audités – Normes françaises – données au coût historique

Sources : in'li, comptes audités

(1) Inclut les acquisitions de titres, prêts et avances consentis & autres immobilisations financières

(2) Inclut les cessions de titres et Réduction et cessions des autres immobilisations financières

## Principaux commentaires

- 1 La hausse des CAPEX (+155 M€) sur 2019 s'inscrit dans la politique de développement d'in'li tandis que les cessions reflètent principalement la vente de 653 logements (ces ventes ont généré un produit de 78,9 M€)
- 2 En 2018, une augmentation de capital de 75 M€ a été réalisée (dont 65 M€ en cash et 10M€ en dividendes) dans le but de soutenir le développement d'in'li. Fin 2019, Action Logement Immobilier a versé une avance sur augmentation de capital de 65 M€
- 3 Les émissions d'emprunts comprennent l'émission obligataire de 500 M€ émise le 2 juillet 2019. La hausse des remboursements d'emprunt au cours de l'année 2019, s'explique par le remboursement de l'encours de 125 M€ au titre du crédit syndiqué de 800 M€ signé en 2018

# Structure bilantielle (2017-2019)

in'li - Éléments bilantiel			
M€	2017A	2018A	2019A
Immobilisations incorporelles	1	8	8
Immobilisations corporelles	2,644	2,934	3,299
Immobilisations financières	129	151	154
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>2,773</b>	<b>3,093</b>	<b>3,461</b>
Stocks et en-cours	26	15	18
Créances	59	92	87
Disponibilités	135	380	475
Autres actifs circulants	3	3	3
<b>Total actif circulant</b>	<b>223</b>	<b>491</b>	<b>584</b>
Primes de remboursement des emprunts	-	-	1
<b>Total actif</b>	<b>2,996</b>	<b>3,584</b>	<b>4,046</b>
Capitaux propres	1,561	1,745	1,797
Provisions	30	34	33
Dettes financières	1,316	1,666	2,016
Autres dettes	78	120	182
Produits constatés d'avance	11	19	18
<b>Total passif</b>	<b>2,996</b>	<b>3,584</b>	<b>4,046</b>

NB : Comptes audités – Normes françaises – données au coût historique

## Principaux commentaires

- 1 L'augmentation des immobilisations corporelles (+365 M€ en 2019 vs. 2018) s'explique principalement par le développement du parc immobilier
- 2 Les dettes financières, en hausse de 450 M€ en 2019 (vs. 2018), comprennent notamment l'émission obligataire de 500 M€ émise le 2 juillet 2019



# 6

## Perspectives & points forts du crédit

# Perspectives et principales orientations

## UN PLAN D'INVESTISSEMENT MAÎTRISÉ ET ENCADRÉ

- ♥ Une ambition de 80 000 logements sur une dizaine d'années
- ♥ Ce développement se fera dans un cadre financier strict visant à maintenir les équilibres financiers nécessaires à la notation actuelle d'in'li

## UN SOUTIEN FORT D'ACTION LOGEMENT A LONG TERME

- ♥ in'li a le soutien d'Action Logement dans la durée (augmentations de capital prévues d'au moins 50 M€ par an sur la durée de la convention quinquennale)

## UN ENGAGEMENT FORT SUR LA NOTATION INVESTMENT GRADE

- ♥ Une notation Strong Investment Grade reflétant la solidité du profil crédit in'li
- ♥ Renforcement du profil crédit avec une augmentation de la notation à deux reprises

## DES ORIENTATIONS FINANCIÈRES BASÉES SUR UNE APPROCHE DE DÉVELOPPEMENT PRUDENTE

- ♥ Diversification de la dette

**35-40%**  
Objectif de LTV à terme

# Résumé et points forts du crédit

## 2 UN POSITIONNEMENT IDÉAL SUR LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE EN ÎLE DE FRANCE

- Portefeuille situé en **Île-de-France**
- **Taux de vacance faible** et prix qui résistent aux aléas conjoncturels
- **200 000 à 300 000 logements manquants** pour satisfaire la demande de logements intermédiaires

## 1 UN ACTEUR CLÉ DE LA POLITIQUE PUBLIQUE DE LOGEMENT

- **in'li est détenu à plus 99% par Action Logement**, association créée par la loi gérant à la fois la collecte de recettes quasi-fiscales et un parc de l'ordre ~ 20% du parc social en France
- **in'li, bras armé d'Action Logement** dans le logement intermédiaire
- Action Logement : **notation Aa2 (Moody's) et AA (Fitch)** en ligne avec l'Etat français

## 3 UN PORTEFEUILLE SOLIDE

- ~ **42 305 logements** dans les zones les plus denses de l'agglomération, et un **patrimoine valorisé à 8,3 Mds€<sup>(1)</sup>**
- **Taux de vacances de 3,1%** - **taux d'impayés de 0,8%** (au 31/12/2019)
- **Une base de locataires solide** (revenus moyens proches des médianes et durée de location de l'ordre de 10 ans)

## 4 UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉE, PORTÉE PAR UN MANAGEMENT EXPÉRIMENTÉ

- **Objectif de 80 000 nouveaux logements sur une dizaine d'années**, qui sera toutefois adapté aux capacités d'absorption du marché
- **Risque de promotion limité** : 80% des acquisitions en VEFA et accords cadre avec les grands promoteurs français
- **Financement du programme** par cessions d'actifs, création de foncières de développement et dotations en capital d'Action Logement
- **Une gouvernance expérimentée**, portant une vision à long terme



Groupe ActionLogement

## 5 UNE SITUATION FINANCIÈRE SOLIDE MARQUÉE PAR DES OBJECTIFS CONSERVATEURS

- **LTV de 18,5%** au 31/12/2019 - **Objectif : 35-40% à terme**
- Une liquidité forte<sup>(2)</sup> : plus de 1 Md€ de ligne de crédit disponible - 475 M€ de trésorerie (incluant placements)
- **Duration de la dette > 10 ans** (aucune échéance significative sur les 5 prochaines années)
- **Notation Strong Investment Grade** (A chez S&P)

(1) évaluation du patrimoine d'in'li au 31/12/2019, Crédit Foncier Expertise

(2) Données au 31/12/2019



# 7

## Annexes

# Une gouvernance expérimentée avec une vision long terme de la stratégie

Le conseil de surveillance regroupe une vaste gamme de compétences

**Pierre Brajeux, Président**

Président du Medef 92

**Action Logement Immobilier**

Représentée par Pascal Landrin

**Hervé Morel**

CFE-CGC

**Jackie Troy**

CPME Île-de-France

**Xavier Hesse**

CPME Île-de-France

**Bruno Caneparo**

Cadre dirigeant chez Aliasol

**Jean-Jacques Denizard,**

**Vice Président**

CFDT

**Sandra Bues-Piquet**

Cadre dirigeante chez Véolia

**Philippe Thel**

Senior Advisor BNP Paribas Real Estate

**Marie-Pierre Huré**

Secrétaire générale du Medef 92

**Patricia Gomez-Talimi**

Dirigeante de sociétés

♥ **Mission de surveillance et de contrôle permanent de la gestion et de la direction de la Société par le Directoire**

♥ Assisté de **3 comités permanents** :

- ♥ Le comité d'audit et des comptes
- ♥ Le comité des nominations et rémunérations
- ♥ Le comité des investissements

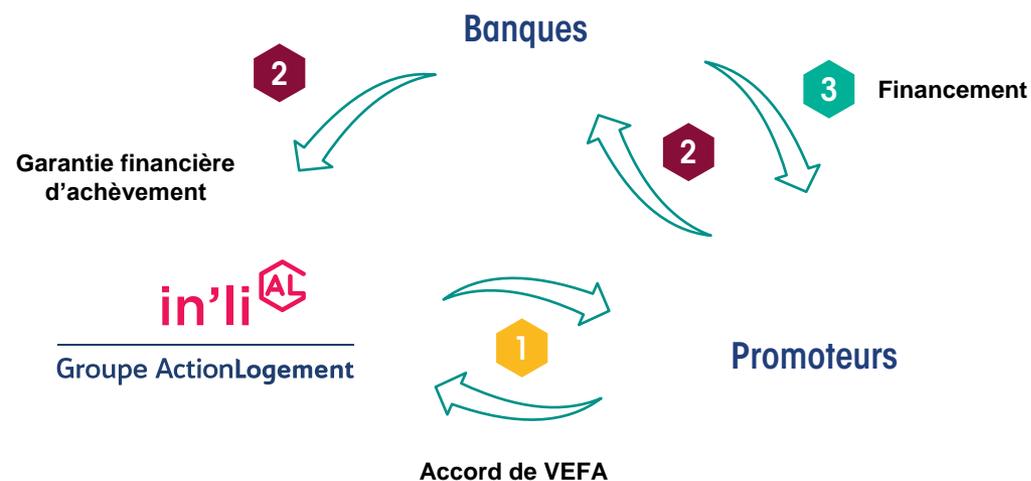
♥ Le conseil de surveillance **émet un avis préalable pour les décisions essentielles** :

- ♥ Les opérations susceptibles d'affecter la stratégie de la Société et de modifier sa structure financière ou son périmètre d'activité
- ♥ Les émissions de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de la Société
- ♥ Les cessions d'immeubles
- ♥ Les prises, extensions ou cessions de participations dans toutes sociétés créées ou à créer, les échanges, avec ou sans soulte, portant sur des biens, titres ou valeurs, hors opérations de trésorerie
- ♥ En cas de litige, les traités, compromis ou transactions

♥ Mandats de **3 ans** pour les membres

- ♥ Renouvellement par tiers tous les ans

# Le cadre français de la promotion limite les risques liés à l'acquisition d'actifs



## 1 VEFA (« Vente en l'état futur d'achèvement ») 80% des actifs seront acquis au travers de ce dispositif

- ✓ Engagement du promoteur à livrer le bien à une date et à un prix déterminé
- ✓ Pas de risque de promotion ni de risque de construction pour in'li

## 2 Garantie financière d'achèvement

- ✓ Obligation pour les promoteurs d'obtenir auprès des banques ou des assureurs un engagement de venir se substituer au promoteur en cas de difficulté financière
- ✓ Pas de risque pour in'li d'être affecté en cas de difficulté des promoteurs
- ✓ Par ailleurs, in'li bénéficie de la garantie décennale contre vice caché

## 3 Règles prudentielles des banques

- ✓ Les banques françaises demandent aux promoteurs un taux de pre-commercialisation d'au moins 50% pour accorder leur garantie
- ✓ In'li est en mesure d'acheter des programmes auprès des promoteurs avec un rabais significatif (10% observés actuellement) car ses réservations permettent aux promoteurs d'obtenir des financements et des garanties indispensables au lancement des programmes

# Un risque de promotion limité

80% des logements seront produits en VEFA<sup>(1)</sup>

## VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)

80%

- ✓ Conclusion d'accords cadres avec les promoteurs et développement de partenariats spécifiques avec les filiales d'entreprises de construction



## MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE (MOD)

20%

- ✓ Densification du patrimoine foncier
- ✓ Transformation de bureaux en logements
- ✓ Grands propriétaires fonciers
- ✓ Autres (concours, co-promotion, participation à des opérations d'aménagement ...)

(1) Vente en état futur d'achèvement (VEFA)

# Les exemples récents d'acquisition en VEFA témoignent de la pertinence du modèle

## VILLEMOMBLE



- ✔ Promoteur : Pierre Promotion
- ✔ Ville : Villemomble (Zone Abis)
- ✔ 96 logements intermédiaires
- ✔ Loyer cible : 12,50 € / m<sup>2</sup> / mois (décote de 25% par rapport au loyer de marché)
- ✔ Prix d'acquisition : 3600 € HT / m<sup>2</sup> (décote de 12% par rapport au prix du marché libre<sup>(1)</sup>)
- ✔ Contrat de réservation : S2 2019
- ✔ Acte de VEFA : S1 2020
- ✔ Date de livraison prévisionnelle : T4 2023

## CHAMPIGNY SUR MARNE



- ✔ Promoteur : COOPIMMO
- ✔ Ville : Champigny sur Marne (zone A)
- ✔ 47 logements intermédiaires
- ✔ Loyer cible : 11,00 € / m<sup>2</sup> / mois (décote de 30% par rapport au loyer de marché)
- ✔ Prix d'acquisition : 3150€ HT / m<sup>2</sup> (décote de 12,50% par rapport au prix du marché libre<sup>(1)</sup>)
- ✔ Contrat de réservation : S1 2019
- ✔ Acte de VEFA : S2 2020
- ✔ Date de livraison prévisionnelle : T3 2022

## IVRY SUR SEINE



- ✔ Promoteur : Sogeprom
- ✔ Ville : Ivry sur Seine (zone Abis)
- ✔ 39 logements intermédiaires
- ✔ Loyer cible : 14€ / m<sup>2</sup> / mois (décote de 13% par rapport au loyer de marché)
- ✔ Prix d'acquisition : 4300€ HT / m<sup>2</sup> (décote de 2% par rapport au prix du marché libre<sup>(1)</sup>)
- ✔ Contrat de réservation : S2 2018
- ✔ Acte de VEFA : S1 2020
- ✔ Date de livraison prévisionnelle : T3 2023

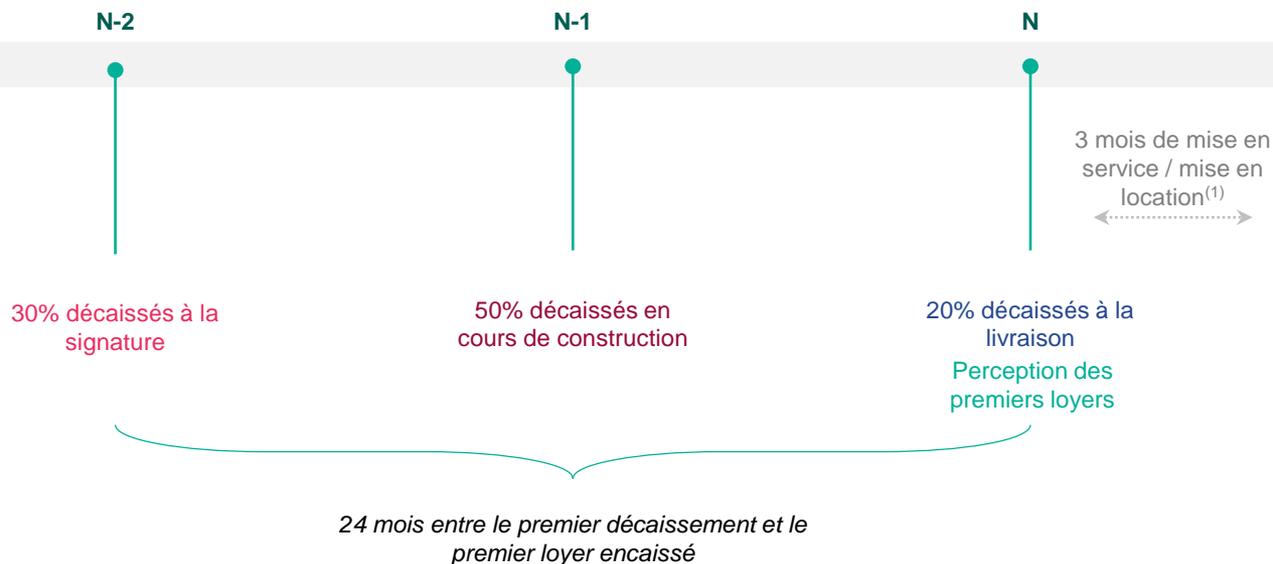
**In'li observe un taux de rendement locatif moyen sur les opérations acquises de 3,7%**

# Les décaissements sont étalés au cours de la phase de construction

## CALENDRIER CLASSIQUE D'UNE VEFA



## CALENDRIER DES DÉCAISSEMENTS



(1) Objectif de commercialisation de 80% des logements en deux mois / de 100% en trois mois

# 20% de la production est assurée en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD)

Des opérations ciblées avec un risque de promotion limité

Densification et valorisation du patrimoine existant

- ♥ Démolition / reconstruction, surélévation ou densification du patrimoine foncier disponible
- ♥ **Parfaite maîtrise** de ce type d'opérations par in'li

Transformation de bureaux en logements

- ♥ Permet de réutiliser le bâti ou d'accéder à du foncier dans des zones où il est rare
- ♥ Evolutions législatives votées dans la **loi ELAN** pour faciliter l'aménagement de bureaux en logements résidentiels

Accompagner les grands propriétaires publics de fonciers (APHP, SNCF, RATP)

- ♥ Capitaliser les relations d'Action Logement avec ces grands comptes pour identifier en amont des terrains à construire

Autres

- ♥ Participation à des concours ou à des consultations favorisant les projets innovants
- ♥ Aménagement ou co-aménagement
- ♥ Construction en diffus
- ♥ Co-promotion

Capitaliser sur le savoir-faire historique d'in'li pour ce type d'opérations

Capitaliser sur les relations fortes d'in'li et d'Action Logement avec les élus pour contribuer au développement de leurs territoires

# Quelques exemples d'opérations en MOD

## MONTREUIL



- ♥ Ville : Montreuil (zone A bis)
- ♥ Adresse : 24 rue de la Demi-Lune
- ♥ Construction de 40 logements (31 LLI / 9 PLS)
- ♥ Architecte : PETIT DIDIER -PRIOUX
- ♥ Dépôt du permis de construire : décembre 2018
- ♥ Prix de revient LLI : 5028 € TTC/m<sup>2</sup>
- ♥ Prix de revient PLS : 4642 € TTC/m<sup>2</sup>
- ♥ Loyer LLI : 13,75€/m<sup>2</sup>
- ♥ Loyer PLS : 10,92 €/m<sup>2</sup>

## VILLENEUVE LA GARENNE



- ♥ Ville : Villeneuve-la-Garenne (zone A)
- ♥ Adresse : 59-61 Quai d'Asnières
- ♥ Construction de 74 logements
- ♥ Architecte : AUP Architectes
- ♥ Dépôt du permis de construire : juin 2020
- ♥ Prix de revient LLI : 4048 € TTC/m<sup>2</sup>
- ♥ Loyer LLI : 12,70€/m<sup>2</sup>

## CHATOU



- ♥ Ville : Chatou (zone A bis)
- ♥ Adresse : Route du Vésinet / Rue des Landes
- ♥ Construction de 33 logements
- ♥ Architecte : Sud Architectes
- ♥ Dépôt du permis de construire : juillet 2020
- ♥ Prix de revient LLI : 3582 € TTC/m<sup>2</sup>
- ♥ Loyer LLI : 12 €/m<sup>2</sup>