



Groupe ActionLogement

# Présentation crédit investisseurs

Octobre 2021



# 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).

# 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<sup>(1)</sup>, 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.*



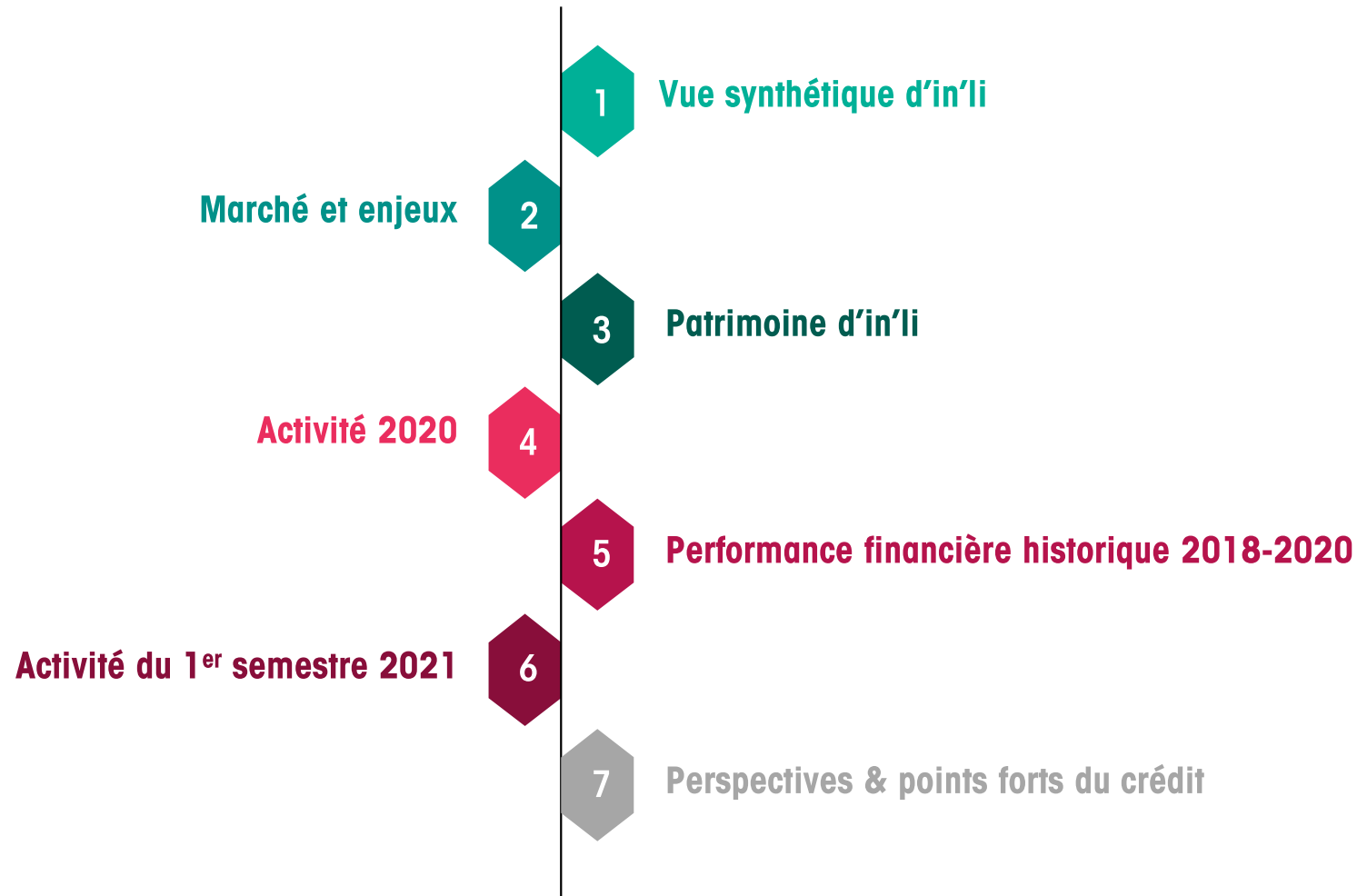
## **Olivier Debost**

*Directeur Financier*

*Directeur Financier d'OGIF<sup>(1)</sup> 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) In'li est né en 2017 de la fusion de 4 entités, dont OGIF faisait partie (la plus grande des 4 entités)

# Agenda





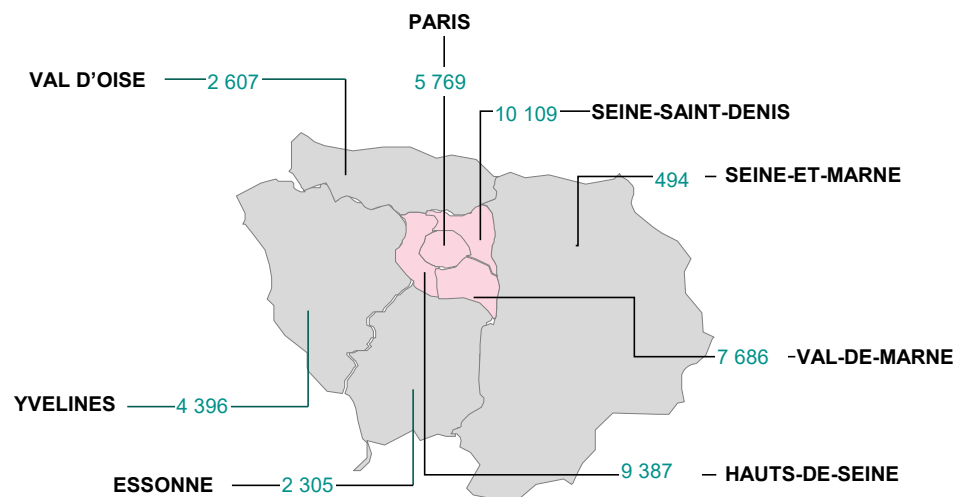
# 1

## Vue synthétique d'in'li



# Chiffres clés au 31/12/2020

## RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS



RESTE DE LA FRANCE: 588 logements dont 524 dans l'Oise

- 43 341 logements (42 897 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

8,7

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

308

Loyers annuels (M€)

96,7%

Taux d'occupation moyen 2020

99%

Taux de recouvrement

21,5%

LTV<sup>(2)</sup>

4,8

ICR<sup>(3)</sup>

A/A-1

Une notation strong investment grade par S&P Global Ratings

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

Chiffres au 31/12/2020

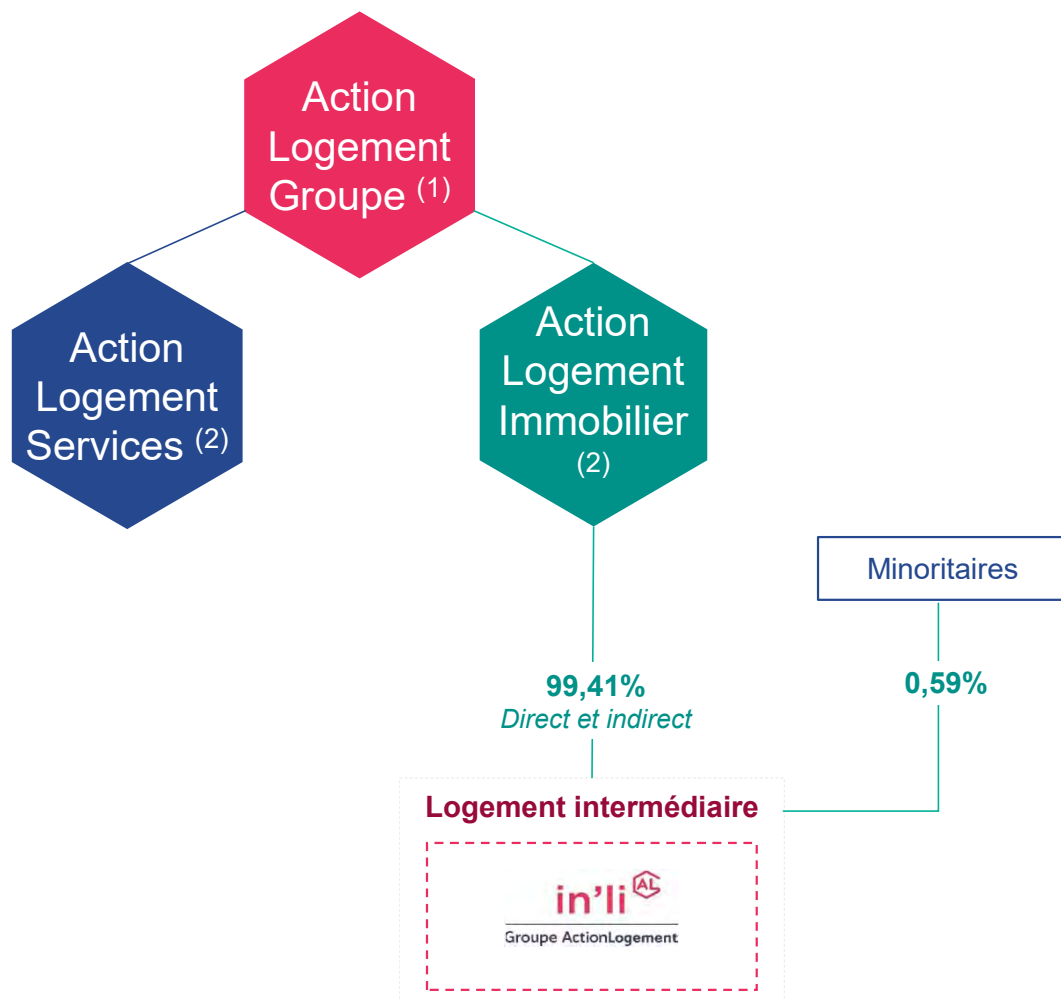
(1) « Valeur en bloc, compte tenu de l'état d'occupation », Evaluation du patrimoine d'in'li au 31/12/2020, Crédit Foncier Expertise. À titre de comparaison, « Vente par lot, compte tenu de l'état d'occupation » = 9,7 Mds€ et « Vente par lot, supposé loué à la valeur de marché » = 11,2 Mds€ (valeurs hors droits)

(2) LTV ajustée : Dette nette / (Valeurs des actifs immobiliers d'in'li + quote-part d'ANR immobiliers des foncières dans lesquelles in'li détient une participation); actifs in'li évalués lors de l'expertise du Crédit Foncier à fin décembre 2020 ("Valeur en bloc", compte tenu de l'état d'occupation)

(3) ICR : EBITDA / frais financiers nets

# in'li, filiale d'Action Logement Groupe

## Un acteur clé de la politique publique du logement



### Action Logement Groupe (ALG) – Association Loi 1901

- **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)**

### Action Logement Services (ALS) – SASU

**Assure la collecte et la distribution de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC)**

Ressources annuelles totales : **2 960 M€ (2020)**

- 1 778 M€ de la PEEC <sup>(3)</sup>
- 617 M€ de remboursement de prêts de personnes morales
- 565 M€ de remboursement de prêts de personnes physiques

### Action Logement Immobilier (ALI) – SASU

Met en œuvre la **stratégie de développement immobilier du groupe**, à travers 53 filiales immobilières (dont 5 filiales dédiées au logement intermédiaire dans 5 régions) totalisant **1 050 476 logements fin 2020**, dont 984 094 logements sociaux et 66 382 logements intermédiaires et divers.

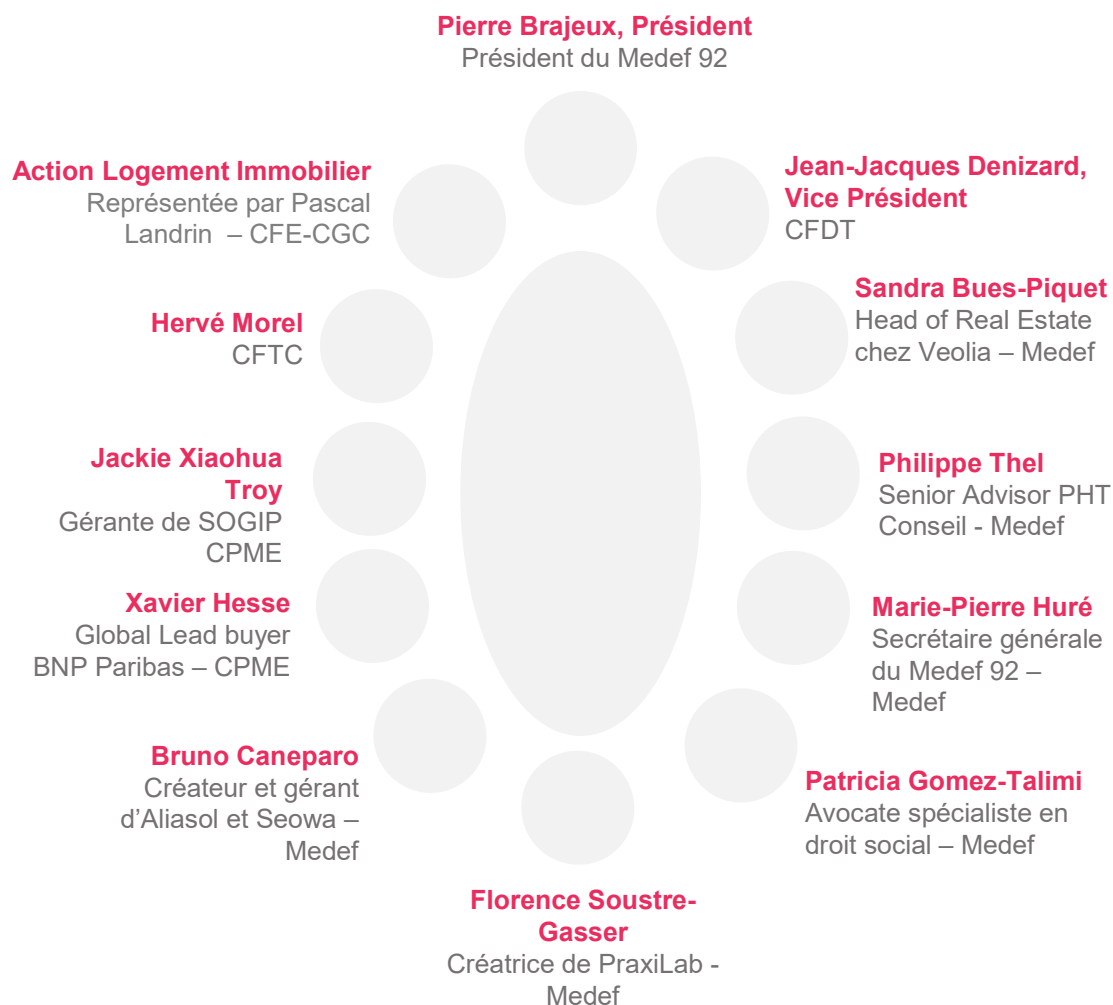
(1) « Seule la loi peut prévoir sa dissolution, sa scission ou sa transformation. » (Code de la construction et de l'habitation, Article L313-18)

(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) Dont 238 M€ de compensation de l'Etat, au titre du relèvement du seuil d'assujettissement à la PEEC de 20 à 50 salariés (loi PACTE du 22 mai 2019)

# Une gouvernance paritaire en ligne avec les missions sociétales d'in'li

Le conseil de surveillance d'in'li regroupe une vaste gamme de compétences



- ♥ **Le conseil de surveillance est composé de représentants du patronat et des syndicats**
- ♥ **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



# 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



**Emmanuelle  
ROBIN-TEINTURIER**

DGA – Ressources et  
Transformation  
Numérique



**Barbara  
GRIZELJ**

DGA –  
Transformation des  
Métiers



**Eric  
LASCROMPES**

Directeur du  
Développement



**Olivier  
DEBOST**

Directeur Financier



**Marie  
LEFEBVRE-  
SOUCÉ**

Présidente d'in'li PM

# Une mission d'utilité sociale réaffirmée

## CREATION DE VALEUR

### Sociétale

- 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



### ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

- ♥ Développement d'un produit de location accession intermédiaire (leasing immobilier) à destination des jeunes actifs et classes moyennes : principe de location avec option d'achat pour accompagner les ménages désireux de devenir propriétaires. Ainsi, après une phase de location de 5 à 10 ans, le bien peut être acheté par le locataire.
- ♥ 35 logements vendus à l'unité en 2020
- ♥ 6 000 à 8 000 logements additionnels en préparation (mise en copropriété, dataroom, déroulement de la procédure dite des accords collectifs...)

### Environnementale

- Objectif construction neuve : RT2012 -10 % et RE 2020 à partir de son application ;
- Consommation énergétique<sup>(1)</sup> : 171,2 kWh/m<sup>2</sup> (objectif : 120 kWh/m<sup>2</sup> par an en 2030) ;
- Empreinte carbone<sup>(2)</sup> : 29,8 kg eq CO2/m<sup>2</sup> (objectif : 15 kg eq CO2/m<sup>2</sup> en 2030) ;
- ♥ Terre : Expérimentation de l'utilisation de la terre crue dans les programmes neufs en MOD



### RESSOURCES NATURELLES ET MATÉRIELLES

- ♥ Patrimoine existant : Aucun logement en étiquettes F et G à fin 2023. Amélioration de la performance environnementale selon deux axes principaux : travaux d'isolation et sources d'approvisionnement en énergie.
- ♥ Production neuve : performance thermique de 10 à 20 % supérieure à la réglementation thermique RT2012 et RE 2020 à partir de son application. De plus, la moitié des programmes neufs sont labellisés NF Habitat ou NF Habitat HQE ou BEE+.

(1) Evaluation sur un ensemble de 261 groupes immobiliers.

(2) Empreinte calculée sur les 56 % de DPE en cours de validité (≤ a 10 ans) en 2020



# 2.1

## Marchés et Enjeux

**LE LOGEMENT  
INTERMÉDIAIRE : UN  
SEGMENT ATTRACTIF**

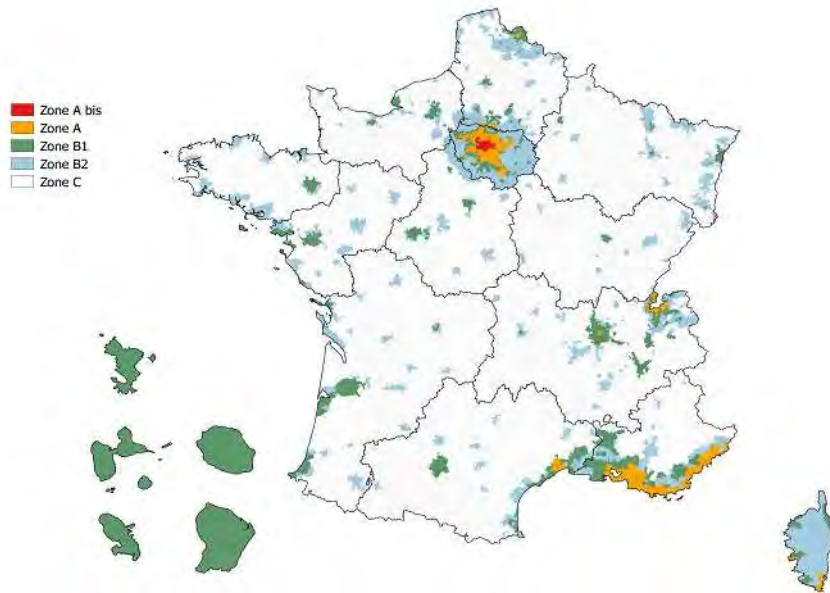
L'Île-de-France : un  
marché sous tension



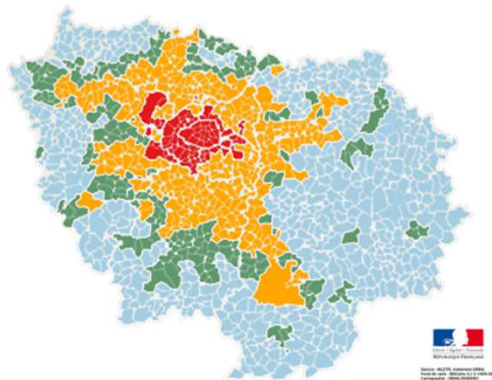
# Le logement intermédiaire ne concerne que les marchés résidentiels dynamiques

## 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 (1):

- **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'outre-mer
- **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

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

- Cible les **salariés des classes moyennes** et les **jeunes actifs** exclus du logement social du fait du niveau de leurs revenus
- Focus sur les zones 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**

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

# Le logement intermédiaire : un segment attractif pour les investisseurs



## UNE FISCALITÉ FAVORABLE

- ✔ Le taux de TVA est de 10% pour les PLS<sup>(1)</sup> et pour les LLI<sup>(2)</sup>
- ✔ Exonération de taxe foncière sur une durée de 20 ans



## UN COUPLE RENDEMENT / RISQUE ATTRACTIF EN PARTICULIER 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 de la Covid-19

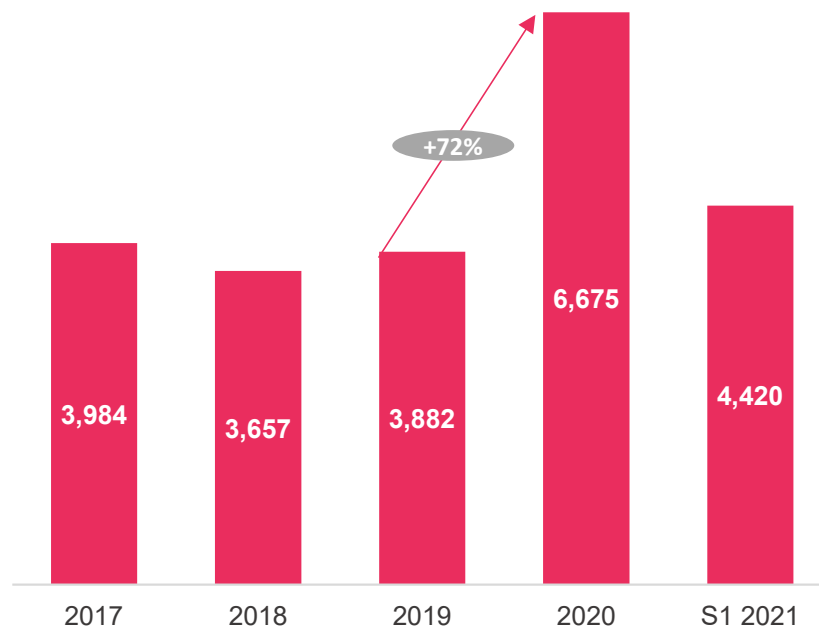
(1) PLS : Prêt Locatif Social

(2) LLI : Logement Locatif Intermédiaire



# Un attrait confirmé des investisseurs pour l'immobilier résidentiel, renforcé par la crise de la Covid-19

## ÉVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL FRANÇAIS (MDS €)



- ♥ Dans un environnement de taux bas qui perdure, les rendements proposés par le secteur de l'immobilier résidentiel, offrent aux investisseurs institutionnels **une bonne alternative aux rendements obligataires.**
- ♥ Dans les zones tendues, comme l'Île-de-France, **les prix des logements anciens sont soutenus par** le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande de logements.
- ♥ **L'immobilier résidentiel collectif a fait preuve de résilience depuis le début de l'épidémie.**
- ♥ **Ce contexte explique la forte progression, depuis 2020, des investissements dans l'immobilier résidentiel.**

Source : Immostat – Investissement résidentiel en France par année mis à jour au fil de l'eau. Transactions en bloc hors logements sociaux, dont l'acquéreur est un investisseur et dont le montant, acte en main, est supérieur à 1M€.

# Grâce à sa position de leader, in'li bénéficie de l'appétit des investisseurs

## Cronos : la plus importante transaction résidentielle en Europe sur la période 2020 – S1 2021

1

**Septembre 2020 : transaction APEC** entre in'li, Primonial, PROBTP et Midi2i



2

**Novembre 2020 : in'li** signe avec AGARIM et Allianz la première opération en **Usufruit Locatif Intermédiaire** sur l'Ecoquartier de l'Arsenal à Rueil-Malmaison



3

**Janvier 2021 : closing de la transaction Cronos** entre in'li et AXA IM (cf. annexes pour plus de détails concernant la transaction)



# in'li, leader du logement intermédiaire en Île-de-France

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	43 341 <sup>(1)</sup>		66 382	984 094
	26 804		96 000	349 000
	22 355 <sup>(2)</sup>		22 355	103 308
	3 000		9 000	82 000
	877		957	236 043

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.

Sources : plaquettes institutionnelles, sites Internet, rapports RSE, derniers chiffres disponibles

(1) Logements dont 588 logements hors île-de-France

(2) Intègre également les logements « sociaux intermédiaires » et « non conventionnés à loyers maîtrisés »



# 2.2

## Marchés et Enjeux

Le logement  
intermédiaire : un  
segment attractif

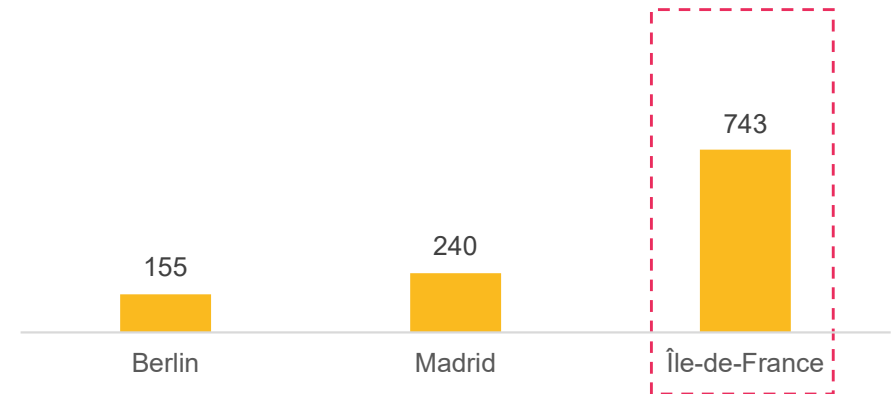
**L'ÎLE-DE-FRANCE : UN  
MARCHÉ SOUS TENSION**

# L'Île-de-France, la région la plus riche de l'Union Européenne

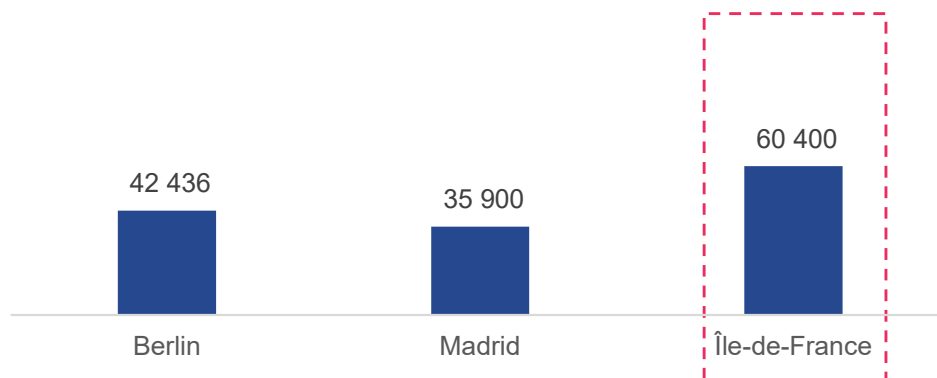
POPULATION - 2019



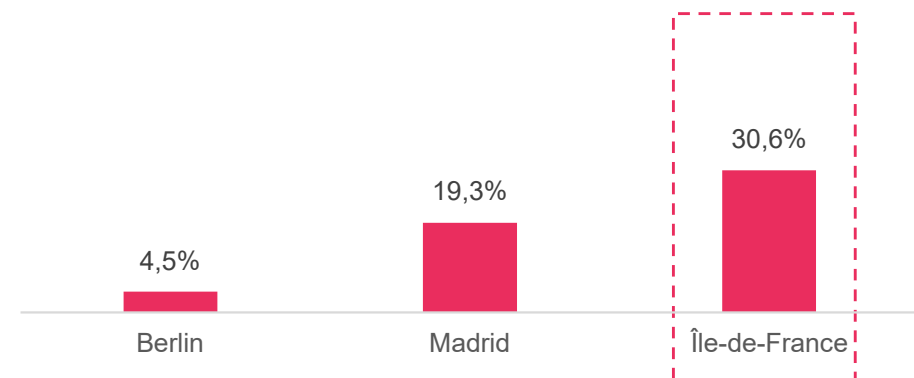
PIB (MDSE) - 2019



PIB PER CAPITA (€) - 2019



POIDS DANS LE PIB NATIONAL - 2019

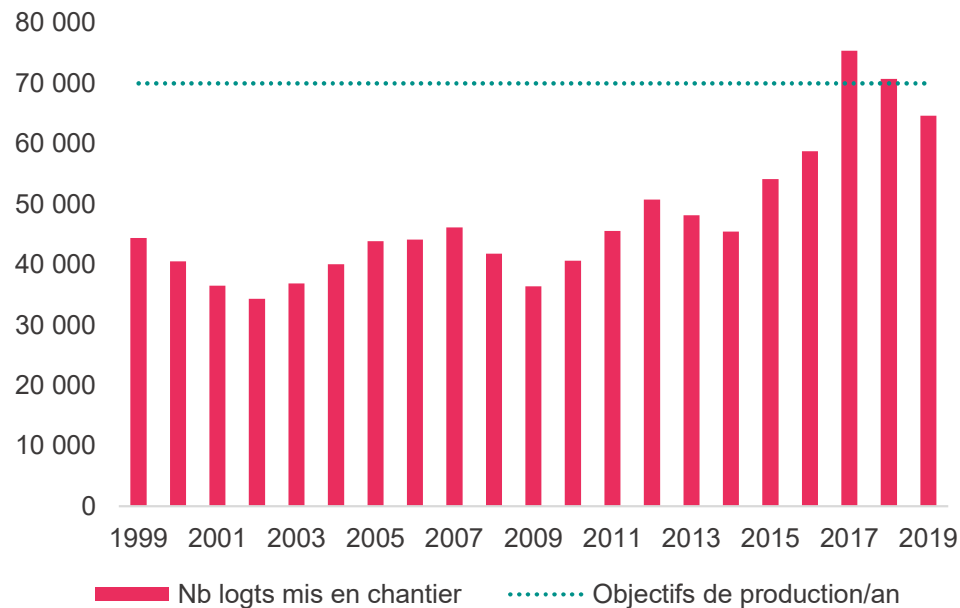


Source : Eurostat données à fin 2019, section « Regions and Cities Illustrated » (Madrid : Comunidad de Madrid).



# L'Île-de-France : un manque structurel de logements

## NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER/AN EN ÎLE-DE-FRANCE



- ❖ **Constat d'un manque de logements**, auquel l'Etat a tenté de remédier ces 20 dernières années :
  - ❖ Instauration d'une part minimale de logements sociaux dans les villes situées dans les agglomérations > 50 000 habitants<sup>(1)</sup>
  - ❖ Dispositifs de défiscalisation pour inciter les particuliers à investir dans les logements neufs, le plus souvent à loyers abordables <sup>(2)</sup>
- ❖ Plus particulièrement en Île-de-France :
  - ❖ 27 janvier 2014 : la loi instaure un **objectif de construction de 70 000 logements par an en Île-de-France**
- ❖ Néanmoins, le **manque de logements en Ile-de-France s'est accentué au cours des 20 dernières années** du fait :
  - ❖ D'une production neuve globalement insuffisante (cf. graphe)
  - ❖ De l'attractivité économique de l'Ile-de-France
  - ❖ Du phénomène de décohabitation

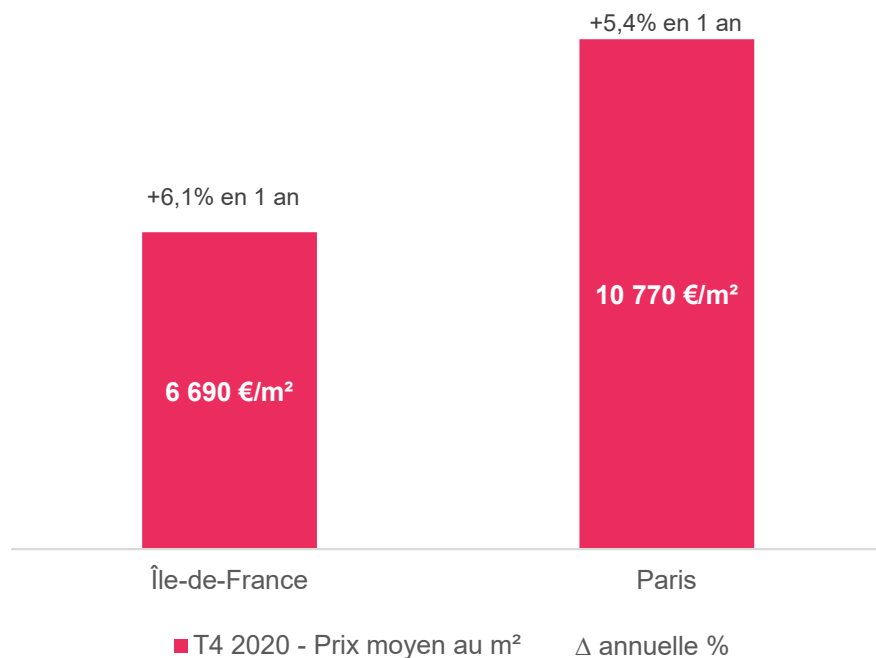
Source : base Sit@del du Ministère de la Transition Ecologique. Nb de logements totaux commencés en Île-de-France en date réelle

(1) Loi SRU du 13 décembre 2000 imposant un seuil de logements sociaux de 20%, relevé à 25% par la l'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement

(2) Dispositif Robien : Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Dispositif Scellier : Article 31 de la Loi de Finances Rectificative pour 2008. Dispositif Duflot : Article 80 de la Loi de Finances pour 2013. Dispositif Pinel : Article 5 de la Loi de Finances pour 2015

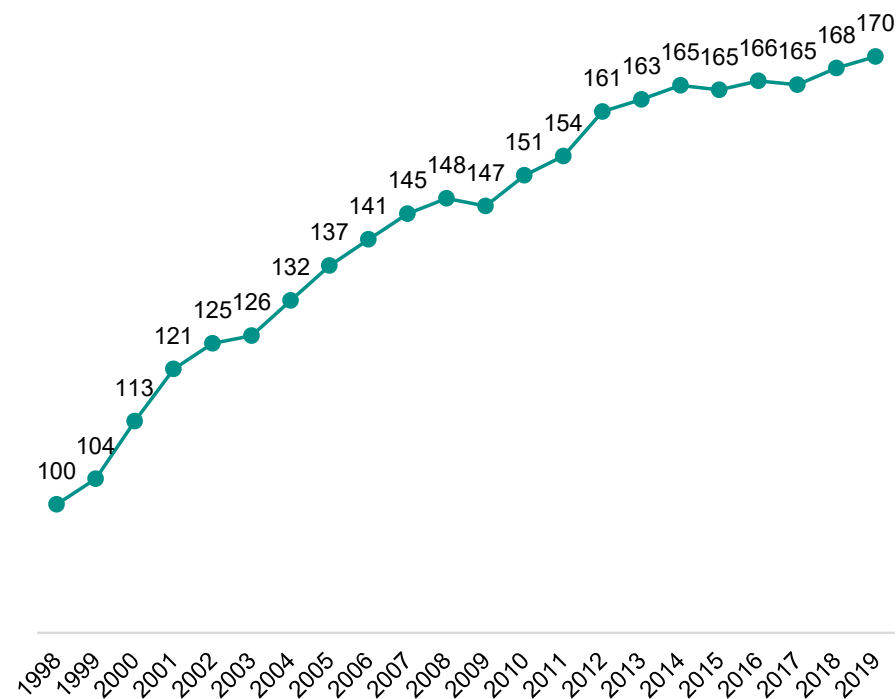
# L'immobilier résidentiel francilien, un marché résilient

## POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS



## PROGRESSION DU LOYER MÉDIAN AU M<sup>2</sup>

Base 100 = 1998



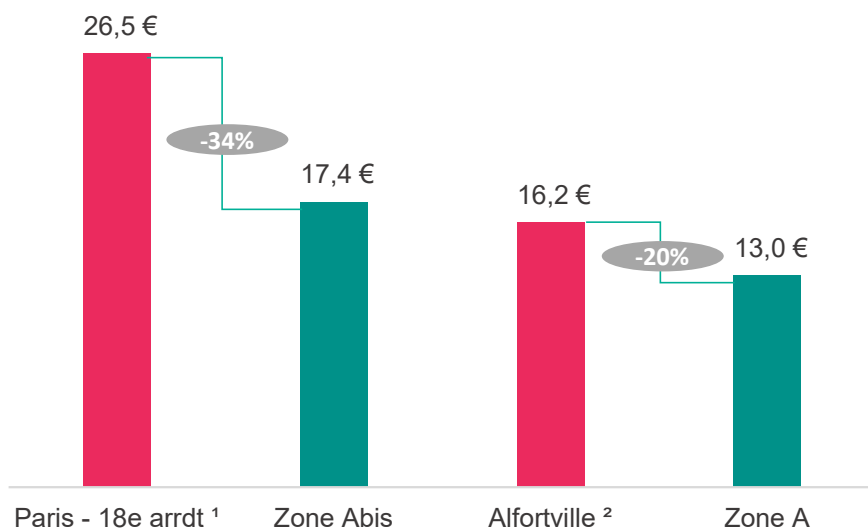
✓ Les loyers n'ont cessé d'augmenter depuis 1998 malgré les périodes de turbulences économiques

Source : Indices Notaires – INSEE/Clameur

# L'écart de loyers entre le marché libre et le logement intermédiaire se creuse

L'écart de loyers rend le logement intermédiaire toujours plus attractif dans un marché tendu

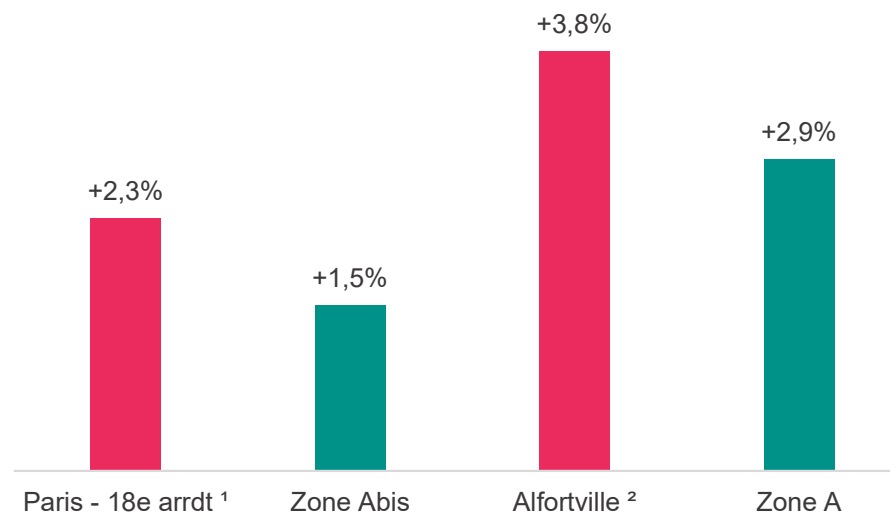
## LOYERS DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE : UNE DÉCOTE SIGNIFICATIVE



- *Marché libre - Loyers mensuels 2020 en €/m²*
- *Logement intermédiaire – Plafonds mensuels 2020 en €/m²*

❖ **Les plafonds du logement intermédiaire sont significativement en dessous des prix de marché** dans les zones tendues en Ile-de-France.

## L'ÉCART ENTRE LOYERS LIBRES & LOYERS INTERMÉDIAIRES CONTINUE DE SE CREUSER



- *Marché libre – Evolution 2019 - 2020 des loyers*
- *Logement intermédiaire – Revalorisation des plafonds (2019 - 2020)*

❖ En 2020, en dépit d'une revalorisation relativement dynamique des plafonds du logement intermédiaire, **l'écart avec les prix de marché en zones tendues a continué de s'accroître**, renforçant l'attractivité du logement intermédiaire pour les locataires.

1 : Valeur locative au m²/mois au 10 rue Boinod 75018 Paris - Source CFE Expertise

2 : Valeur locative au m²/mois au 1 rue Joseph Franceschi 94140 Alfortville - Source CFE Expertise

# 3

## Patrimoine d'in'li



# Un patrimoine de 43 341 logements familiaux intermédiaires exploités 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 : **30 961** (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 : **12 380** (âge moyen du parc : **54 ans**)



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

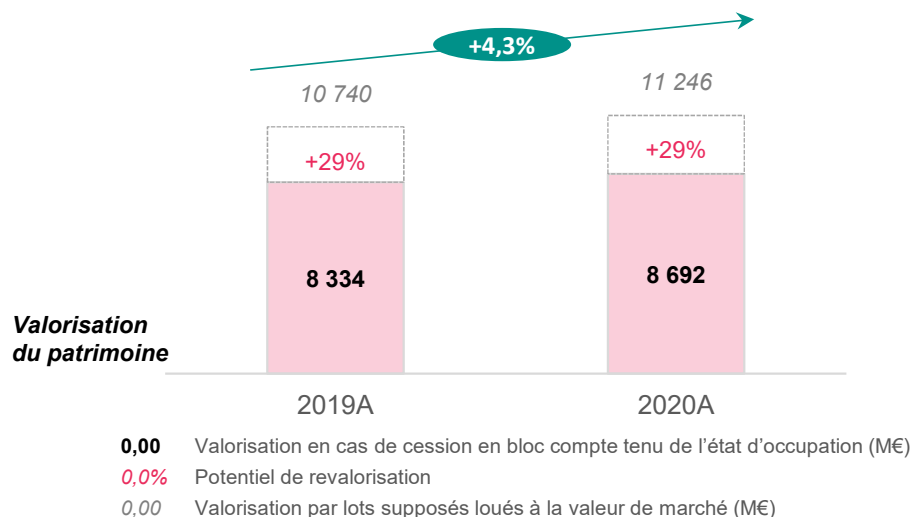
Source : in'li, données à fin décembre 2020



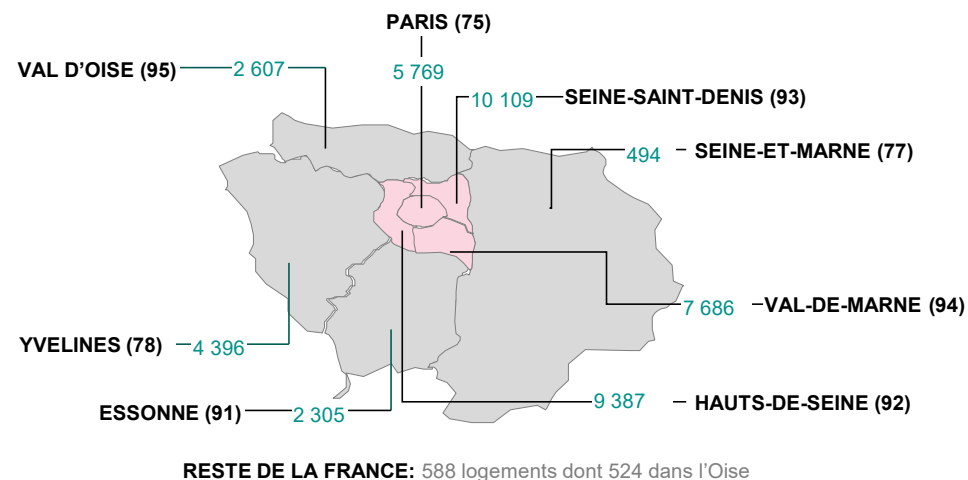
# Croissance et rajeunissement du patrimoine

Une valorisation en hausse de +4,3% entre 2019 et 2020 (+4% de croissance à périmètre constant)

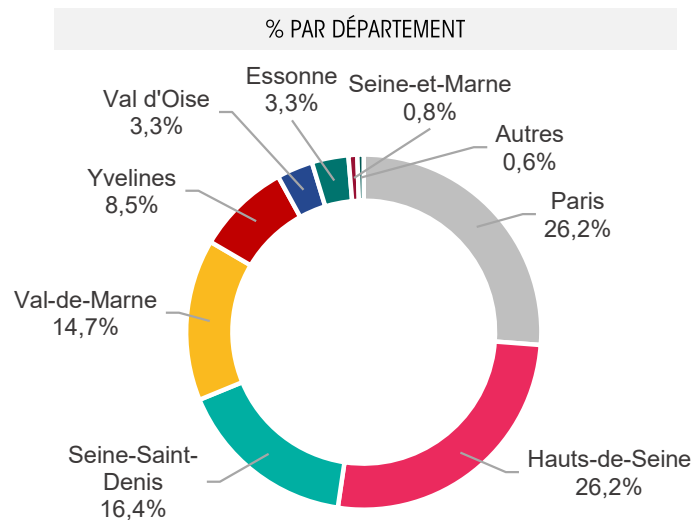
## EVOLUTION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE



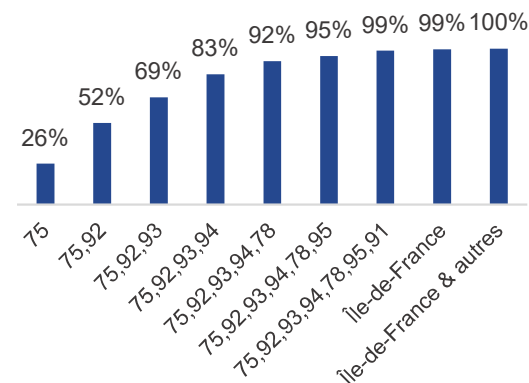
## RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS



## RÉPARTITION DE LA VALEUR PAR DÉPARTEMENT



## % CROISSANTS CUMULÉS



Source : Evaluation du patrimoine d'in'li au 31/12/2020, Crédit Foncier Expertise

# Poursuite de la politique d'investissement ambitieuse en 2020

## INVESTISSEMENT ET TRAVAUX 2020

**524M€** d'investissements en construction neuve

**2 867 logements** mis en chantier

**707 logements** neufs livrés dont 686 en VEFA (97%)

**35M€** en travaux de maintenance et d'amélioration sur le patrimoine existant dont :

- 23M€ de travaux d'amélioration et de réhabilitation
- 12M€ de remise en état des logements

**926 logements** ayant bénéficié de travaux d'isolation



## STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

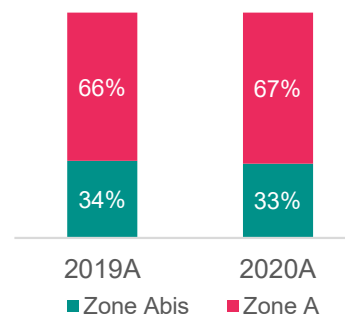
**5 043 logements engagés en 2020**, étant précisé que ces logements engagés ne seront pas tous portés sur le bilan d'in'li.

Effectivement, parmi les logements engagés par in'li, environ **2 100 logements engagés par an** seront fléchés vers les 2 foncières de développement :

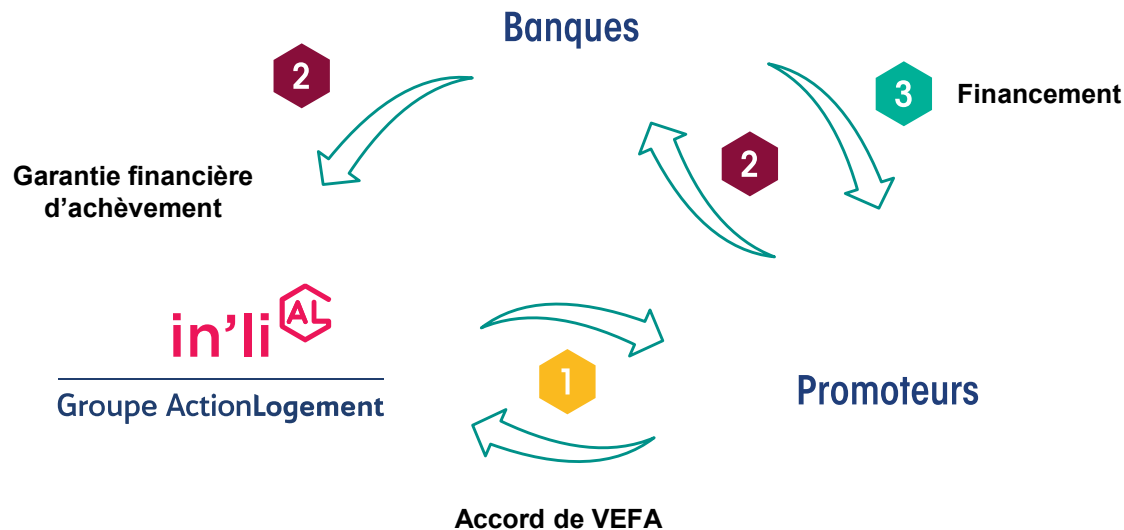
- **1 500 logements en moyenne** pour Cronos (partenariat avec Axa)
- **600-700 logements** pour APEC (partenariat avec Primonial, Midi2i et PROBTP)

Pour les 2 partenariats, in'li est en charge du *sourcing* des logements, et est rémunéré pour cette mission.

### DÉTAIL DES ENGAGEMENTS



# Le cadre français de la promotion limite les risques liés à l'acquisition d'actifs : 80% des actifs sont acquis par in'li en VEFA



## 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 pré-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



# 4

## Activité 2020

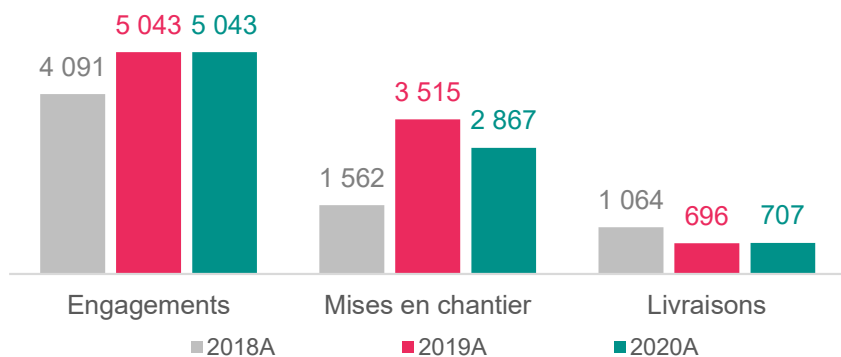
# Retour sur l'année 2020

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

### CROISSANCE DE +4% (+10,6M€) DES REVENUS LOCATIFS EN 2020

- 45% de la hausse provient de l'augmentation des loyers sur le patrimoine existant
- 32% de l'effet année pleine des livraisons de 2019
- 23% des loyers perçus par les logements livrés en 2020
- L'activité locative s'est montrée solide en 2020 car plus de 98% des revenus locatifs sont issus de l'activité résidentielle.

### DÉPASSEMENT DE L'OBJECTIF DE 4 500 LOGEMENTS ENGAGÉS



### MISE EN PLACE DES FONCIERES DE DEVELOPPEMENT

- In'li a mis en place 2 foncières de développement de logements intermédiaires en Ile-de-France en partenariat avec des investisseurs :
  - Foncière Cronos (closing en janvier 2021) : un outil de développement de c. 19 000 logements neufs à horizon 10 ans en partenariat entre in'li (25%) et Axa (75%)



- Foncière APEC (closing en septembre 2020) : un outil de développement de c. 600-700 logements neufs par an en partenariat entre in'li (25%), Primonial (25%), Midi2i (25%) et PRO BTP (25%)



### UNE STRUCTURE FINANCIERE SOLIDE

21,5%

LTV

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

1,2Md€

De liquidités disponibles

Pas d'échéance de remboursement de dette significative à venir

106M€

De contributions d'ALI en 2020

A/A-1

Une notation Strong Investment Grade

Foncière européenne la mieux notée en Europe par S&P Global Ratings



# Une commercialisation locative en ligne avec les objectifs d'in'li

3 442 ENTRÉES DE LOCATAIRES EN 2020

♥ **84 %** sont des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC

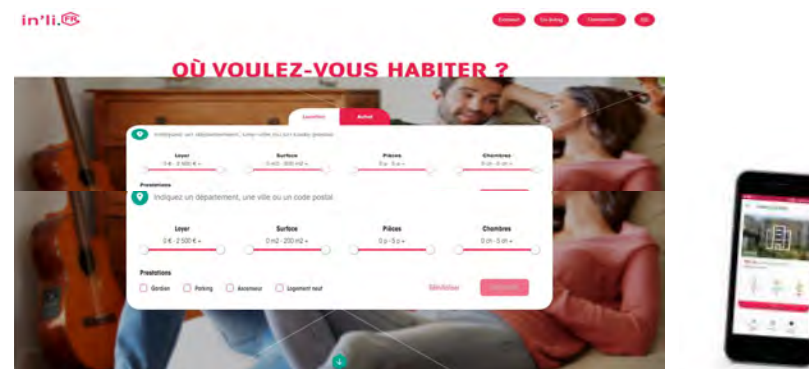
♥ **84%** ont moins de 40 ans

♥ **53%** sont des cadres

♥ L'activité de commercialisation locative a été impactée par l'arrêt brutal des visites des logements pendant le 1<sup>er</sup> confinement, ce qui explique la baisse des entrées de locataires par rapport à 2019 (4 093 entrées en 2019).



POURSUITE DE LA DIGITALISATION DU PARCOURS CLIENT

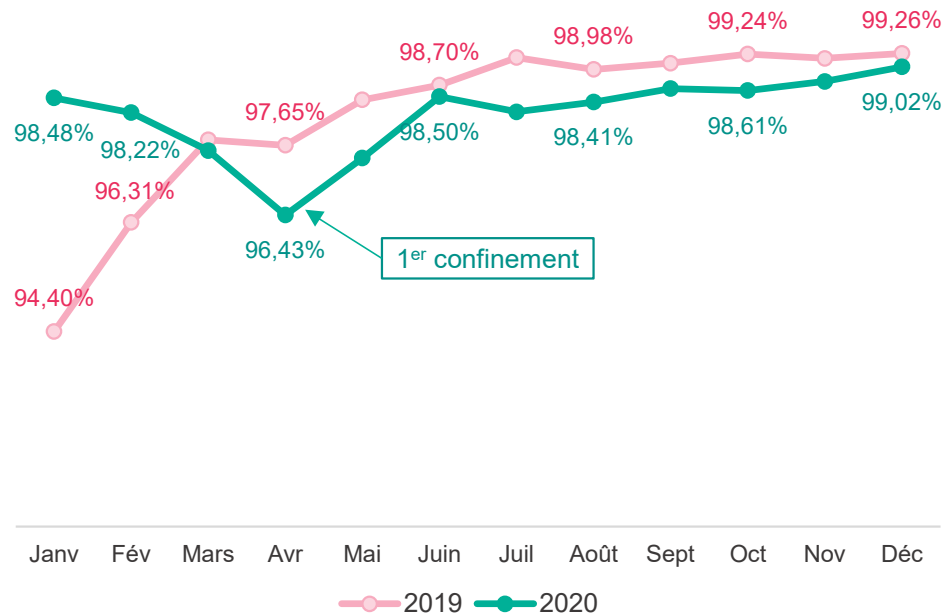


- ♥ La digitalisation de notre parcours client, entamée en 2018, s'est poursuivie :
  - ♥ Dépôt de dossiers sur notre site inli.fr
  - ♥ Déploiement de la signature dématérialisée du bail
- ♥ La digitalisation du parcours client a permis d'atténuer l'impact de la crise sanitaire sur la commercialisation des logements.

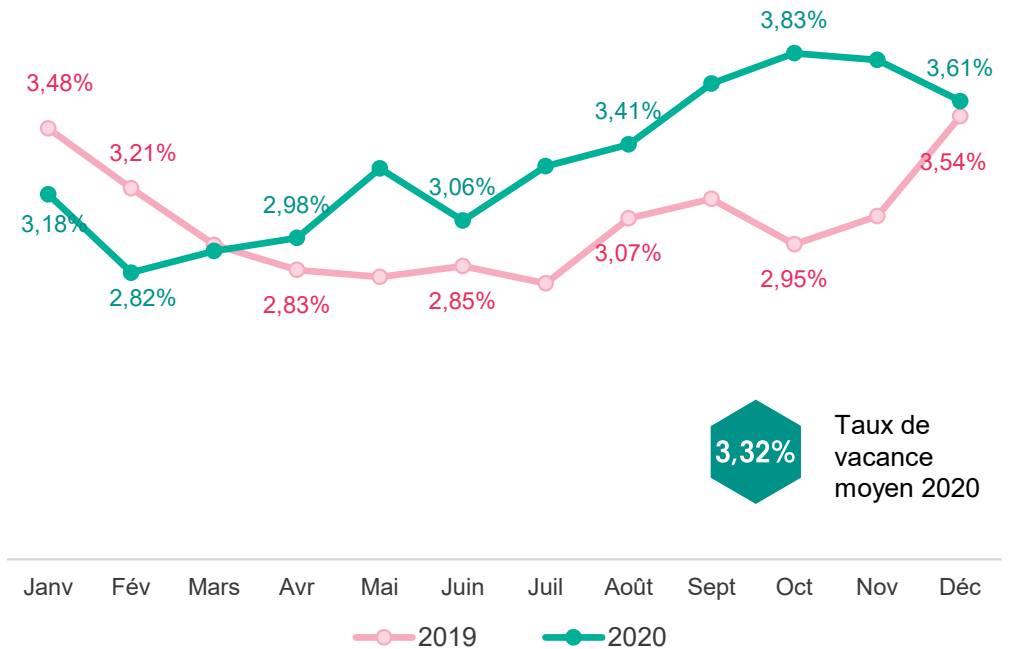
# Une forte stabilité de la performance opérationnelle dans un contexte marqué par la crise sanitaire

La crise sanitaire a peu affecté l'activité d'in'li

## ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT CUMULÉ GLOBAL



## ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE COMMERCIALISABLE



La crise sanitaire a affecté essentiellement les commerces dont une partie a été fermée pendant la période de confinement, étant précisé que **l'activité commerces représente seulement 1,6% des revenus d'in'li.**

Impact limité de la crise sur l'activité logement mis à part un ralentissement des entrées et sorties des locataires.

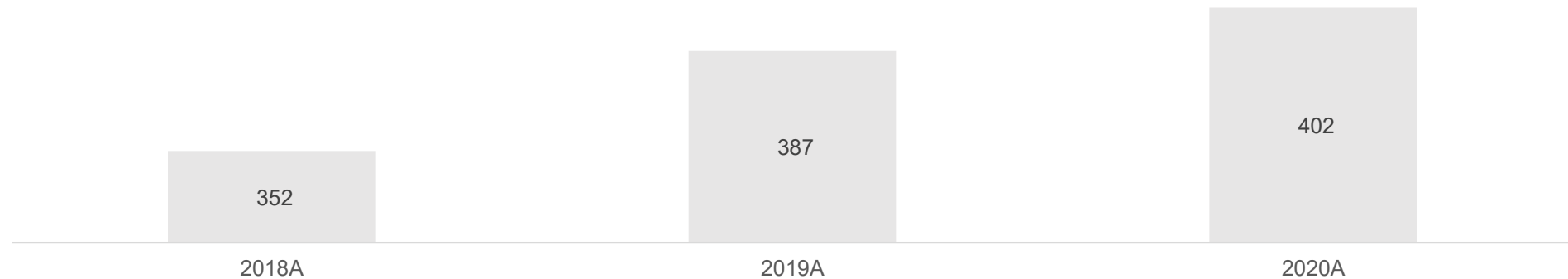
# 5

## Performance financière historique 2018- 2020



# Compte de résultat synthétique (2018-2020) : de solides résultats malgré la crise sanitaire

## ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN M€



in'li - Compte de résultat			
M€	2018A	2019A	2020A
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>352</b>	<b>387</b>	<b>402</b>
<i>Croissance (%)</i>	3%	10%	3,8%
Dont loyers	284	298	308
Dont récupération de charges locatives	57	87	76
<b>EBITDA</b>	<b>137</b>	<b>137</b>	<b>152</b>
<i>Marge d'EBITDA (%)</i>	48%	46%	49%
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	1	3	4
Dotation aux amortissements et provisions	(82)	(89)	(89)
<b>EBIT</b>	<b>56</b>	<b>50</b>	<b>66</b>
Résultat financier	(11)	(31)	(18)
Résultat exceptionnel et cessions d'actifs	25	78	21
Impôts sur les bénéfices	(25)	(34)	(31)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>45</b>	<b>63</b>	<b>38</b>

## Principaux commentaires

- 1 Les loyers progressent de 10M€ entre 2019 et 2020, du fait de l'application de l'indice de révision des loyers, de 1,53% sur le patrimoine existant, de la livraison de 707 nouveaux logements en 2020, ainsi que de l'impact des loyers en année pleine des logements livrés en 2019.
- 2 Des dividendes exceptionnels impactent à la hausse le résultat financier en 2020. La charge d'intérêts nette demeure stable, à 32M€.
- 3 En 2020, les cessions d'actifs ont généré une plus-value avant impôt de 20M€.

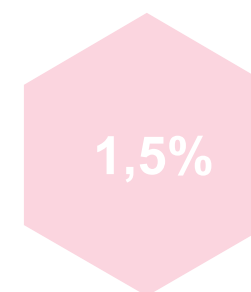
Sources: in'li, comptes audités – Normes françaises – données au coût historique

# Evolution de l'endettement d'in'li (1) : baisse significative de l'endettement

**APERÇU DE LA DETTE AU 30/06/2021**

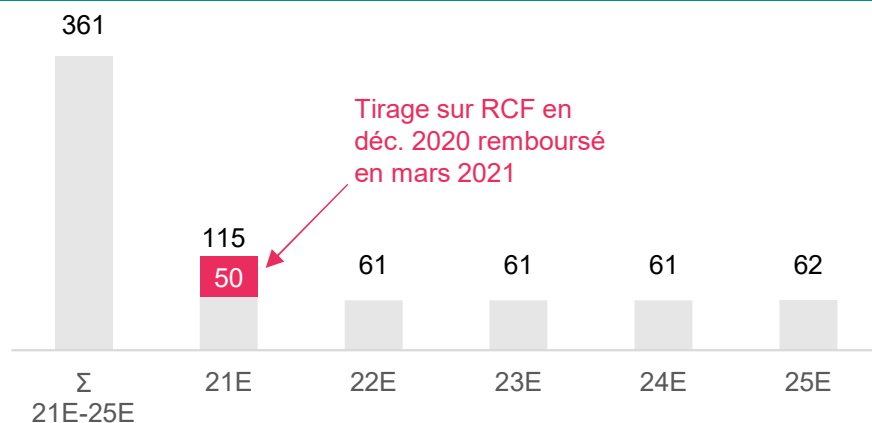
Synthèse de la dette (m€)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021 <sup>(1)</sup>
Dettes obligataires	-	500	500	500
Dettes bancaires	1 632	1 482	1 482	1 236
Neu CP	-	-	-	200
Autre dette	34	34	34	30
<b>Total dette financière brute</b>	<b>1 666</b>	<b>2 016</b>	<b>2 016</b>	<b>1 966</b>
(-) Trésorerie disponible	(380)	(475)	(141)	(1 008)
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>1 286</b>	<b>1 541</b>	<b>1 875</b>	<b>958</b>
<i>Principales lignes de crédit confirmées disponibles :</i>				
RCF	675	800	750	600
Crédit BEI	-	250	310	310

## COÛT MOYEN DE LA DETTE SUR 12 MOIS GLISSANT (2)

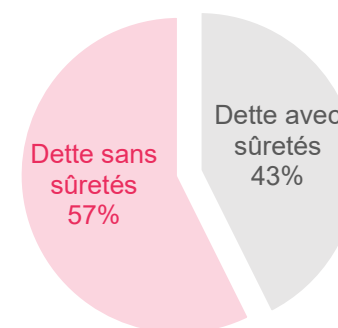


En baisse de 30 bps depuis 2018

## AMORTISSEMENTS CONTRACTUELS AU 30/06/2021 HORS NEU CP (M€)



## RÉPARTITION DE LA DETTE AU 30/06/2021



Poursuite de la politique de financements sans sûretés

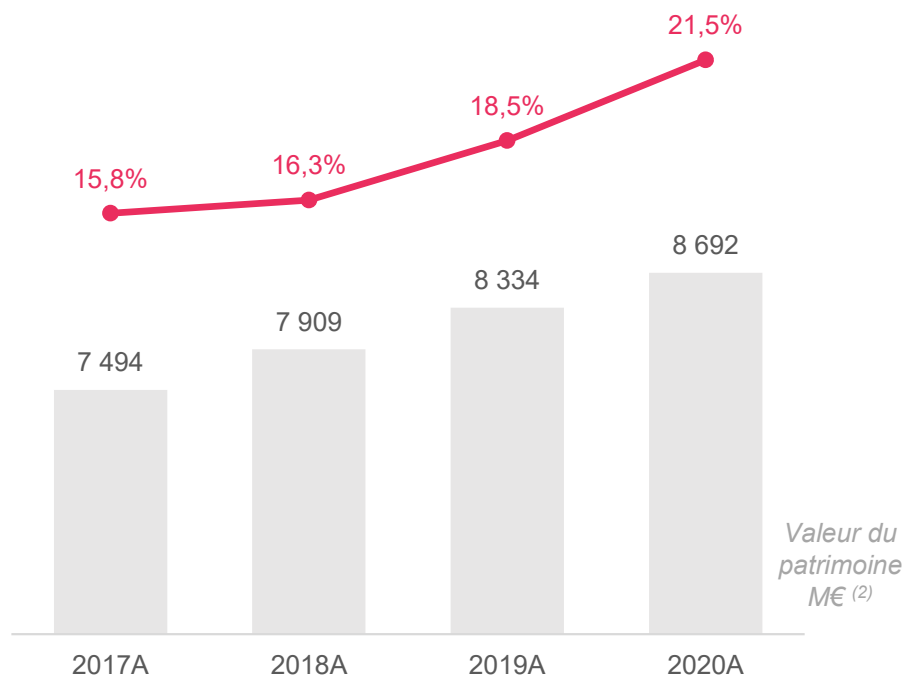
(1) Chiffres au 30/06/2021 non audités

(2) Intérêts courus / Encours de dette moyen journalier, sur la période allant du 30/06/20 au 30/06/21

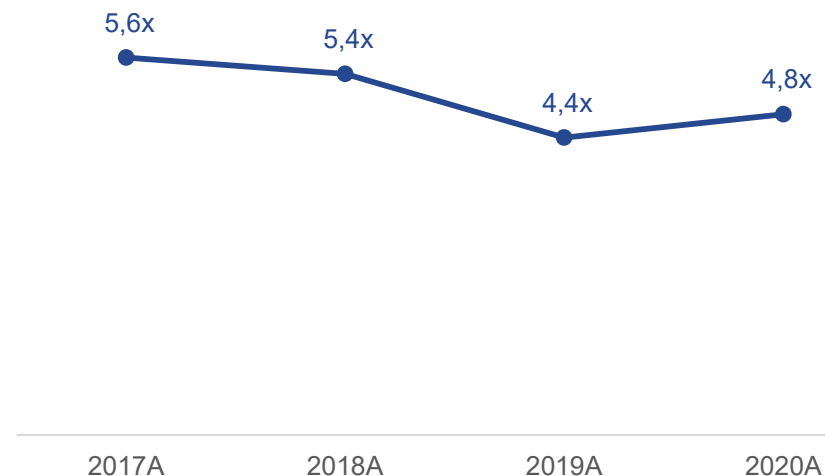


# Des ratios maîtrisés

## HISTORIQUE DU RATIO DE LTV <sup>(1)</sup>



## HISTORIQUE DU RATIO ICR <sup>(3)</sup>



- ♥ **Le ratio de LTV et le ratio ICR demeurent à des niveaux performants**, grâce à la politique financière prudente d'in'li.
- ♥ **La valeur du patrimoine d'in'li a globalement progressé de 16% au cours des trois dernières années.**
- ♥ A périmètre constant, la valeur du parc a connu une croissance de 4% au cours de 2020, après une croissance de 4,4% sur 2019.

(1) LTV ajustée : Dette nette / (Valeurs des actifs immobiliers d'in'li + quote-part d'ANR immobiliers des foncières dans lesquelles in'li détient une participation); actifs in'li évalués lors de l'expertise du Crédit Foncier à fin décembre 2020 ("Valeur en bloc", compte tenu de l'état d'occupation)

(2) « Valeur en bloc, compte tenu de l'état d'occupation », Evaluation du patrimoine d'in'li au 31/12/2020, Crédit Foncier Expertise.

(3) ICR : EBITDA / frais financiers nets

# Une structure bilantielle solide (2018-2020)

in'li - Eléments bilantiels				
M€		2018A	2019A	2020A
Immobilisations incorporelles		8	8	12
Immobilisations corporelles	1	2 934	3 299	3 758
Immobilisations financières	2	151	154	116
<b>Total actif immobilisé</b>		<b>3 093</b>	<b>3 461</b>	<b>3 886</b>
Stocks et en-cours		15	18	12
Créances		92	87	94
Disponibilités		380	475	141
Autres actifs circulants		3	3	3
<b>Total actif circulant</b>		<b>491</b>	<b>584</b>	<b>250</b>
Primes de remboursement des emprunts		-	1	1
<b>Total actif</b>		<b>3 584</b>	<b>4 046</b>	<b>4 138</b>
Capitaux propres		1 745	1 797	1 955
Provisions		34	33	30
Dettes financières	3	1 666	2 016	2 016
Autres dettes		120	182	137
Produits constatés d'avance		19	18	2
<b>Total passif</b>		<b>3 584</b>	<b>4 046</b>	<b>4 138</b>
<b>Valeur de marché des actifs immobiliers<sup>(1)</sup></b>	1	<b>7 909</b>	<b>8 334</b>	<b>8 717</b>
<b>Dettes nettes</b>		<b>1 286</b>	<b>1 541</b>	<b>1 875</b>

## Principaux commentaires

- 1 Le parc immobilier continue de **croître, en lien avec la politique de développement d'in'li.**
- 2 La baisse des immobilisations financières (-38M€ en 2020 vs 2019) s'explique principalement par la cession de 75% des titres d'APEC Résidence.
- 3 La dette brute s'est stabilisée à 2 016 M€. In'li disposait également au 31/12/2020 **de près de 1,1M€ d'emprunts signés, mais non mobilisés.**

Sources: in'li, comptes audités – Normes françaises – données au coût historique

(1) : Valeurs des actifs immobiliers d'in'li + quote-part d'ANR immobiliers des foncières dans lesquelles in'li détient une participation

# Tableau de flux de trésorerie synthétique (2018-2020) : une position de trésorerie confortable

in'li - TCF				
M€	2018A	2019A	2020A	
<b>Résultat net</b>	45	63	38	
D&A	78	85	87	
Autres	(34)	(56)	(6)	
Marge brute d'autofinancement	90	92	120	
Variation BFR	21	0	(30)	
<b>Flux opérationnels</b>	<b>111</b>	<b>92</b>	<b>89</b>	
CAPEX <sup>(1)</sup>	① (344)	(499)	(577)	
Cessions d'actifs nettes d'impôt <sup>(2)</sup>	② 62	96	59	
Incidences des opérations de fusion	16	-	-	
<b>Flux d'investissement</b>	<b>(265)</b>	<b>(403)</b>	<b>(518)</b>	
Augmentation capital & avances reçues/remboursées	③ 75	65	106	
Emissions d'emprunts	447	634	103	
Remboursements d'emprunts	④ (116)	(268)	(104)	
Dividendes versés	(13)	(8)	(12)	
Autres	1	0	(0)	
<b>Flux de financement</b>	<b>393</b>	<b>423</b>	<b>94</b>	
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>239</b>	<b>113</b>	<b>(334)</b>	
Trésorerie à l'ouverture <sup>(3)</sup>	124	362	475	
Trésorerie de clôture <sup>(3)</sup>	362	475	141	

## Principaux commentaires

- ① In'li continue de développer son patrimoine, raison pour laquelle les CAPEX ont progressé de 78M€ entre 2019 et 2020.
- ② En 2020, près de la moitié du produit des cessions est généré par la vente de 107 logements; l'autre moitié provient de la cession de 75% des titres d'APEC Résidence.
- ③ Au cours de l'exercice écoulé, **Action Logement Immobilier a versé à in'li 106M€**, dont 70M€ sous forme d'augmentation de capital et 36M€ sous forme d'avance en compte courant.
- ④ Grâce à sa trésorerie excédentaire, in'li a limité son recours à l'emprunt en 2020. Les remboursements d'emprunts comprennent 21M€ de remboursements anticipés, réalisés dans le cadre des opérations Cronos et APEC.

Sources: in'li, comptes audités – Normes françaises – données au coût historique

(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.

(3) Disponibilités et équivalents – concours bancaires (à 0 € depuis fin 2019)



# 6

## Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2021



# Highlights au 30/06/2021 <sup>(1)</sup> : une performance opérationnelle solide



Taux de vacance  
moyen : 3,28%

## Maintien d'un taux d'occupation élevé

- ♥ Taux moyen de vacance : 3,28% sur le 1<sup>er</sup> semestre vs 3,32% sur l'année 2020
- ♥ Mise en place d'un plan d'action sur la vacance de longue durée et amélioration des méthodes de commercialisation



Taux de recouvrement :  
99,1%

## Un taux de recouvrement cumulé performant

- ♥ Le taux de recouvrement cumulé à fin juin 2021 dépasse de 0,6 point celui de juin 2020



Dettes nettes :  
958M€

## Désendettement

- ♥ Baisse de 917M€ de la dette nette depuis le 31/12/2020
- ♥ Dette brute : 1 966M€ en baisse de 50M€ vs 31/12/2020 suite à des remboursements anticipés dans le cadre de cessions d'actifs à venir
- ♥ Trésorerie et équivalents : 1 008 M€ issus principalement de l'opération Cronos du 15/01/2021



SLL<sup>(2)</sup> de 600M€

## Poursuite de la politique RSE

- ♥ Refinancement du RCF de 800M€ en un SLL<sup>(2)</sup> de 600M€
- ♥ Convention de mécénat avec l'association Lazare<sup>(3)</sup>
- ♥ Cronos, première foncière en Europe 100% financée par un prêt hypothécaire responsable<sup>(4)</sup>
- ♥ Convention avec la région Île-de-France afin de financer et construire des logements dédiés au personnel soignant et aux travailleurs clés de la crise de la Covid
- ♥ Travaux de rénovation engagés sur 688 logements dont 421 liés à la performance énergétique

(1) Chiffres au 30/06/2021 non audités

(2) Sustainability Linked Loan; la marge du crédit dépendra du respect de critères ESG

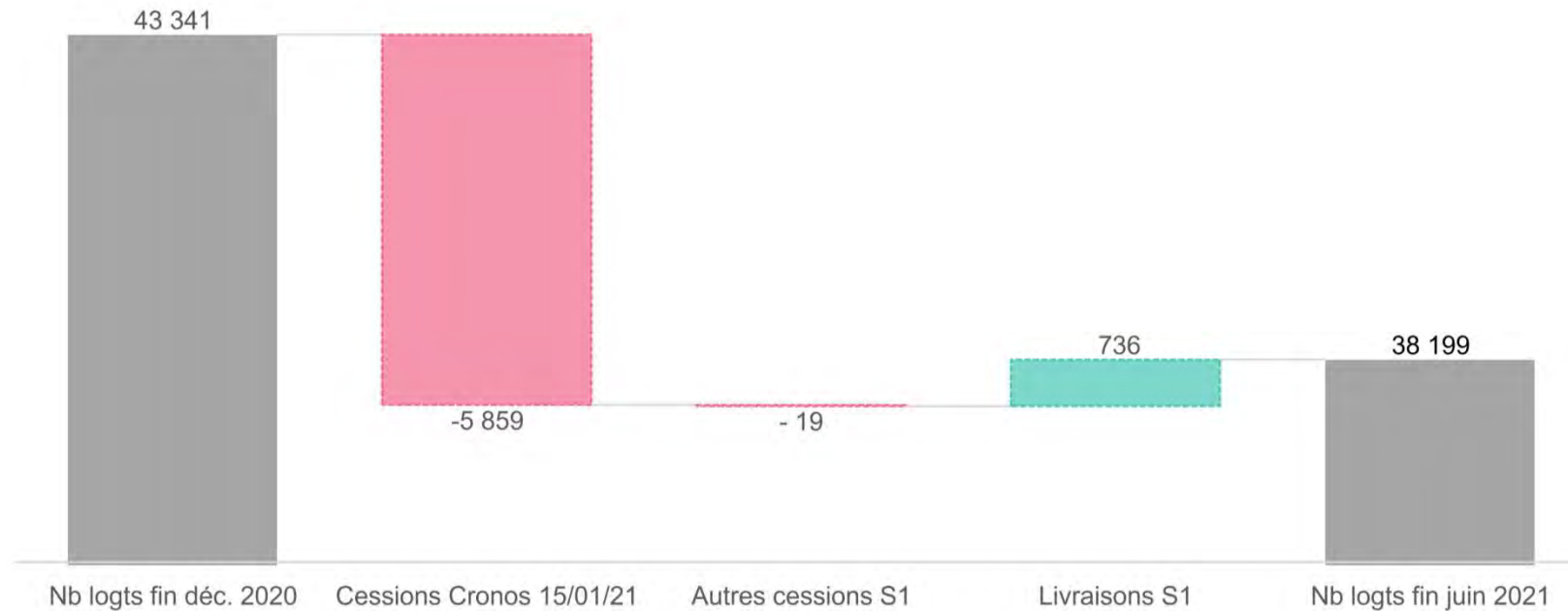
(3) Lazare propose des colocations destinées à la cohabitation de personnes anciennement sans abri et de jeunes actifs

(4) Financement hypothécaire responsable de 800M€ (la foncière a bénéficié d'une Seconde Opinion positive de la part de Vigeo Eiris)



# Evolution du patrimoine : un semestre marqué par la transaction Cronos et la livraison de 736 logements

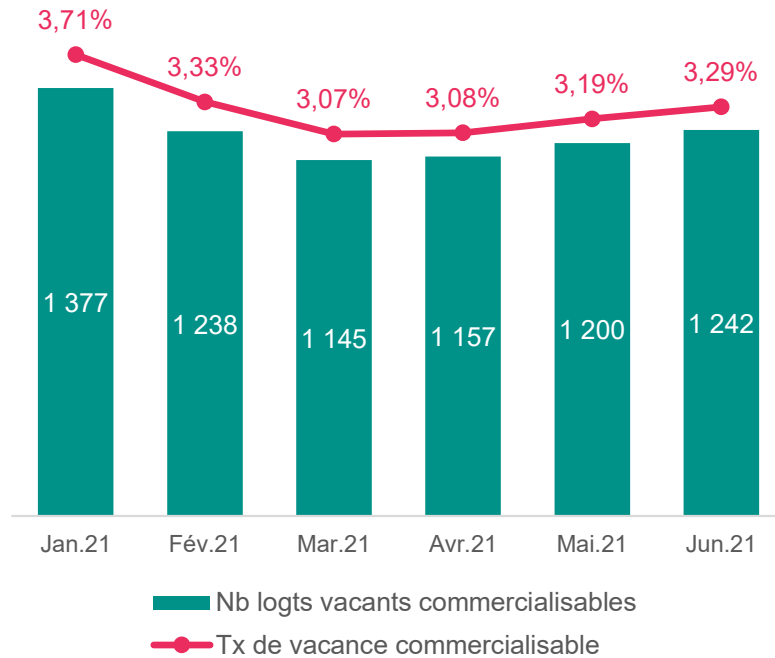
## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021



- ♥ **100%** des logements livrés au cours du 1<sup>er</sup> semestre se situent en **Île-de-France, en zone A et A bis**, les zones les plus tendues.
- ♥ Au cours du seul 1<sup>er</sup> semestre 2021, in'li a réceptionné plus de logements qu'au cours de l'année 2019 (696) ou de l'année 2020 (707).

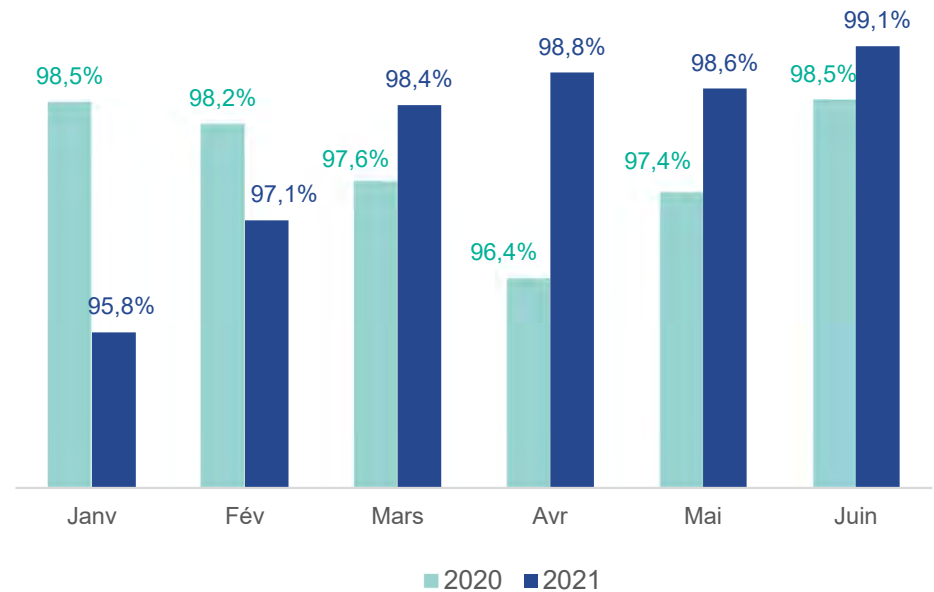
# Performance opérationnelle <sup>(1)</sup> : une performance opérationnelle remarquable dans un contexte toujours chahuté

MAINTIEN D'UN TAUX MOYEN DE VACANCE COMMERCIALISABLE FAIBLE



- ♥ Le taux de vacance moyen s'établit à 3,28% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021, soit une moyenne stable vs 2020, malgré un taux de rotation en hausse (8,7% en taux annualisé sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021), et la livraison de 736 nouveaux logements.

UN TAUX DE RECOUVREMENT MENSUEL CUMULÉ MAINTENU À UN NIVEAU PERFORMANT



- ♥ Janvier 2021 : des décalages de paiements sur les commerces expliquent le taux de recouvrement de 95,8% constaté sur ce mois.
- ♥ Dès février, le taux de recouvrement connaît un effet de rattrapage qui s'est poursuivi sur les mois suivants. Le taux de recouvrement mensuel cumulé dépasse à la fin du semestre le taux de juin 2020 : de 0,6 point.

(1) Chiffres au 30/06/2021 non audités

# 7

## Perspectives & points forts du crédit



# Perspectives et principales orientations



## 1 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

## 3 Un engagement fort sur la notation *investment grade*

- ♥ Une **notation Strong Investment Grade** reflétant la solidité du profil crédit in'li

2

## Un soutien fort d'Action Logement

- ♥ in'li a le **soutien d'Action Logement** (augmentations de capital prévues d'au moins 50 M€ par an jusqu'à 2023)

4

## Des orientations financières basées sur une politique de développement prudente

- ♥ **Diversification** de la dette
- ♥ **35%-40%** : objectif de LTV à long terme



# Résumé et points forts du crédit

1

## 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

2

## Un positionnement idéal sur le logement intermédiaire en Île-de-France

- Portefeuille situé en Île-de-France
- Loyers et prix résilients aux aléas conjoncturels
- Un fort besoin de logements intermédiaires sur le territoire

3

## Un portefeuille résilient

- ~ 43 341 logements dans les zones les plus denses de l'agglomération, et un patrimoine valorisé à 8,7Mds€<sup>(1)</sup>
- Taux de vacance de 3,3% - taux de recouvrement de 99% (sur 2020)
- Une base solide de locataires

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 de production 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

5

## Une situation financière solide, reflet d'objectifs conservateurs

- LTV de 21,5% au 31/12/2020 - Objectif : 35-40% à terme
- Une liquidité forte<sup>(2)</sup> : plus de 1 Md€ de lignes de crédit disponible
- Duration de la dette ~ 9 ans (aucune échéance significative sur les 5 prochaines années)
- Notation Strong Investment Grade (A chez S&P)

(1) Evaluation du patrimoine d'in'li au 31/12/2020, Crédit Foncier Expertise

(2) Données au 31/12/2020





# Annexes

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

Près de 19 000 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 à travers in'li PM

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 a travaillé 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. 19 000 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 : près de 25 000 logements à horizon 10 ans
  - c.5 900 logements existants in'li transférés à Cronos
  - c.19 000 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 sur la période 2020 – S1 2021
  - 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 19 000 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 à travers in'li PM

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 Île-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 a conclu en septembre 2020 l'opération APEC avec Primonial (25%), Midi2i (25%) et ProBTP (25%), in'li restant actionnaire à 25%. Ce partenariat se matérialise d'une part par la cession de 75% des titres d'APEC Résidence (330 logements situés sur 9 groupes immobiliers) et d'autre part, par l'acquisition progressive de 336 logements intermédiaires situés dans 5 immeubles en développement déjà identifiés. Ce partenariat va également se matérialiser par le développement additionnel de 600 à 700 logements annuels.

# 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

## COLOMBES (92)



- ♥ Promoteur : ELYCITE
- ♥ Ville : Colombes (Zone Abis)
- ♥ 84 logements (60 LLI / 24 PLS)
- ♥ Loyer cible LLI : 14,50 € / m<sup>2</sup> / mois (décote de 22% par rapport au loyer de marché)
- ♥ Loyer PLS : 13,80 € / m<sup>2</sup> / mois
- ♥ Prix d'acquisition : 4400 € HT / m<sup>2</sup> (décote de 15% par rapport au prix du marché libre)
- ♥ Contrat de réservation : S2 2020
- ♥ Acte de VEFA : S2 2021
- ♥ Date de livraison prévisionnelle : T4 2024

## CHATOU (78)



- ♥ Promoteur : NEXITY
- ♥ Ville : Chatou (zone Abis)
- ♥ 33 logements intermédiaires
- ♥ Loyer cible LLI : 17 € / m<sup>2</sup> / mois (décote de 15% par rapport au loyer de marché)
- ♥ Prix d'acquisition : 5300 €HT / m<sup>2</sup> (décote de 15% par rapport au prix du marché libre)
- ♥ Contrat de réservation : S2 2020
- ♥ Acte de VEFA : S2 2021
- ♥ Date de livraison prévisionnelle : T4 2023

## AUBERVILLIERS (93)



- ♥ Promoteur : CFD
- ♥ Ville : Aubervilliers (zone Abis)
- ♥ 38 logements intermédiaires
- ♥ Loyer cible LLI : 14,25€ / m<sup>2</sup> / mois (décote de 16% par rapport au loyer de marché)
- ♥ Prix d'acquisition LLI : 4300€ HT / m<sup>2</sup> (décote de 13% par rapport au prix du marché libre)
- ♥ Contrat de réservation : S2 2020
- ♥ Acte de VEFA : S2 2021
- ♥ Date de livraison prévisionnelle : T4 2023

**In'li observe un taux de rendement locatif sur les opérations acquises compris entre 3,5% et 4%**

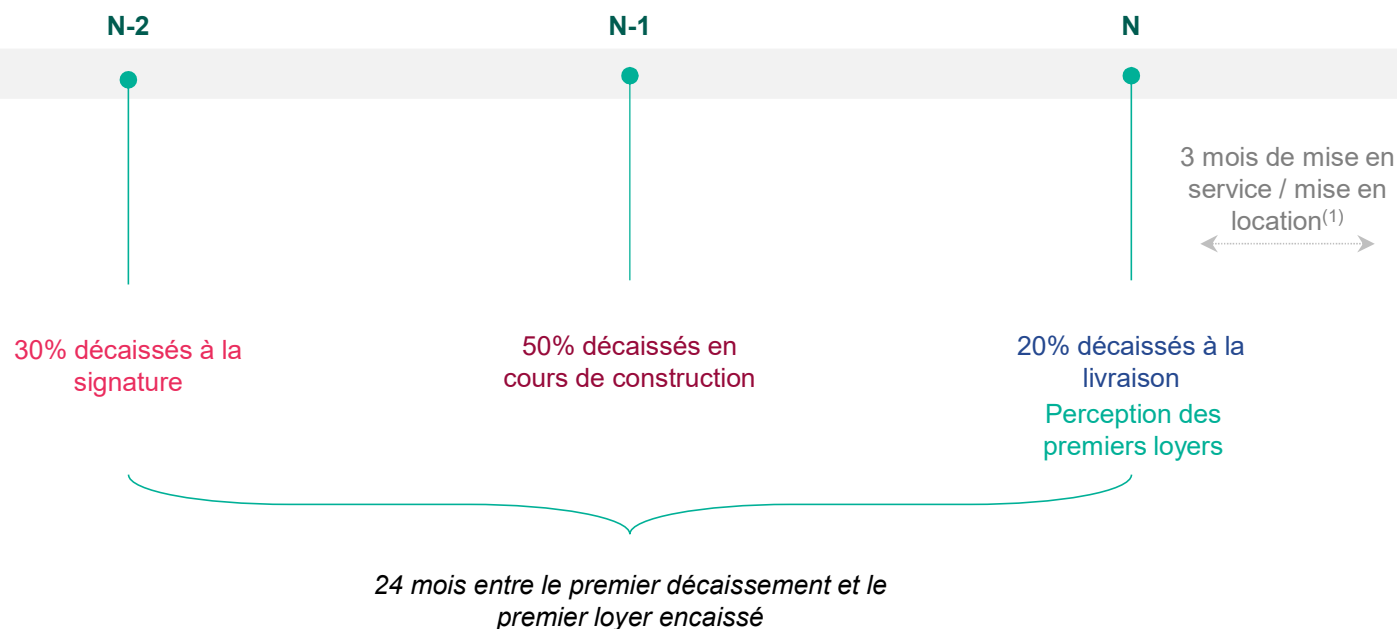


# Les décaissements sont étalés au cours de la phase de construction

## 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'opération 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'opération**

**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

## ARCUEIL



- ♥ Ville : Arcueil (zone Abis)
- ♥ Adresse : 30 rue Bertholet
- ♥ Construction de 71 logements (54 LLI in'li/ 17 PLUS/PLAI à destination d'un bailleur social)
- ♥ Architecte : Tom DARMON Architecture
- ♥ Dépôt du permis de construire : Février 2021
- ♥ Prix de revient LLI : 3948 € TTC/m<sup>2</sup>
- ♥ Loyer LLI : 14,50 €/m<sup>2</sup> (décote de 15% par rapport au prix du marché libre)

## CLICHY



- ♥ Ville : Clichy (zone Abis)
- ♥ Adresse : Rue Klock
- ♥ Construction de 58 logements intermédiaires
- ♥ Architecte : SAMUEL ROMAIN AMELLA
- ♥ Dépôt du permis de construire : Octobre 2020
- ♥ Prix de revient LLI : 4399 € TTC/m<sup>2</sup>
- ♥ Loyer LLI : 16,20 €/m<sup>2</sup> (décote de 19% par rapport au prix du marché libre)

## AUBERVILLIERS



- ♥ Ville : Aubervilliers (zone Abis)
- ♥ Adresse : 4 rue Chapon
- ♥ Construction de 52 logements intermédiaires
- ♥ Architecte : RM DM Architectes
- ♥ Dépôt du permis de construire : Mars 2021
- ♥ Prix de revient LLI : 3608 € TTC/m<sup>2</sup>
- ♥ Loyer LLI : 12,70 €/m<sup>2</sup> (décote de 26% par rapport au prix du marché libre)

# Investissements d'in'li

## Quelques opérations livrées en 2020



*Meudon, 69 logements  
intermédiaires*

*Sannois, 27 logements  
intermédiaires*



*Colombes, maison exploitée  
en coliving et gérée par  
Colonies*