

# Rapport annuel 2020



**in'li** 

Groupe ActionLogement

# SOMMAIRE

Le mot de l'actionnaire	4
Le mot du Conseil de surveillance et du Directoire	6
Les chiffres clés 2020	7
In'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général	8
Actionnariat	10
Capital social	10

## 1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS 12

1.1 Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?	14
1.2 Les activités	15
1.3 Stratégie de développement	17
1.4 Financement du développement	17
1.5 Organisation	19
1.6 Gestion des risques	24
1.7 Actionnariat	26
1.8 Perspectives	27

## 2 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 30

2.1 Faits marquants	32
2.2 Principales réalisations	37
2.3 Analyse de l'exercice	41
2.4 Activité des filiales et des sociétés contrôlées	43
2.5 Situation patrimoniale Crédit Foncier Expertise (CFE)	44
2.6 Événements récents depuis la clôture	45

## 3 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 46

3.1 Développer une offre de nouveaux logements abordables à proximité des centres de décisions et des bassins d'emplois	52
3.2 Garantir un service de qualité pour les locataires	54
3.3 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs	56
3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement	58
3.5 Nous engager en faveur de la conformité	61

## 4 ÉTATS FINANCIERS 66

4.1 États financiers au 31 décembre 2020	68
4.2 Principes généraux	72
4.3 Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture	72
4.4 Notes sur le bilan	75
4.5 Notes sur le compte de résultat	86
4.6 Autres informations	88
4.7 Présentation des comptes en normes IFRS	92

## 5 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 128

5.1 Gouvernance	130
5.2 Conventions relevant de l'art. L.225-88-1 du code de commerce	136





## NOUS RÉINVENTONS LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

N° 1 du logement intermédiaire  
en Île-de-France, in'li développe  
une offre de logement qui facilite  
la vie des jeunes actifs et des salariés  
à revenus moyens.



80 000 nouveaux  
logements intermédiaires  
neufs en 10 ans



18 milliards d'euros  
d'investissement en 10 ans



762 collaborateurs



Près de 100 000  
locataires

# Le mot de l'actionnaire

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER



▲  
11, Avenue de la Gare, Montigny-le-Bretonneux (78180).

**Nos organisations ont démontré leur capacité de résilience. Nos salariés ont fait la preuve de leur engagement à servir leur utilité sociale au service de l'économie locale.**



2020 a été une année inédite du fait de la pandémie mondiale qui a fortement impacté l'activité économique et le fonctionnement social de notre pays. Nos organisations ont été soumises à rude épreuve. Le calendrier des élections municipales de 2020 s'est ajouté à ce contexte exceptionnel.

Face à cette année sans précédent, nos gouvernances locales et nos équipes sont restées à la barre et en première ligne au service quotidien de nos missions d'accompagnement des locataires fragilisés, des entreprises et des territoires, dans des conditions de travail particulièrement difficiles.

Nos organisations ont démontré leur capacité de résilience. Nos salariés ont fait la preuve de leur engagement à servir leur utilité sociale au service de l'économie locale. Nos gouvernances ont démontré, dans chacune de nos sociétés, leur sens des responsabilités auprès des élus et des partenaires économiques.



L'année 2020 a été remarquable avec 75 % des attributions de logements intermédiaires au profit des salariés.



Malgré ce contexte, l'année 2020 a été exceptionnelle et remarquable en termes de résultats.

Exceptionnelle avec plus de 42 000 agréments nouveaux obtenus pour le logement social et intermédiaire, et près de 3 000 réservations en accession sociale à la propriété. Nous démontrons ainsi notre capacité d'intervention dans la diversité des offres et des territoires, dans les métropoles ou dans les centres-bourgs.

Remarquable avec 54 % des attributions de logements au profit des salariés dans nos ESH et plus de 75 % dans les sociétés de logement intermédiaire. Action Logement Immobilier favorise l'équilibre des quartiers et des villes pour plus de mixité sociale. Notre progression en vente HLM témoigne de notre engagement à accompagner le parcours résidentiel de nos locataires en mobilisant tous les atouts du Groupe. Notre engagement en faveur de la restructuration HLM illustre une nouvelle politique de croissance externe et de partenariats motivés par des relations de confiance que nos filiales ont tissées localement, au fil du temps.

Au nom de l'ensemble du conseil d'administration d'Action Logement Immobilier, je souhaite vous remercier pour votre engagement, dont les réalisations quotidiennes font la grandeur du Groupe Action Logement.

L'année 2021 débute avec un contexte favorable comme l'illustre l'avenant à la convention quinquennale 2018-2020, signé le 15 février dernier avec l'État : par-delà le développement et la mission d'utilité sociale pour les territoires qui nous réunit, l'accent sera porté sur l'effort de production, l'accession à la propriété, l'accompagnement des parcours résidentiels des jeunes et des salariés, et la contribution au renouvellement urbain.

Face au contexte de crise économique et sociale, nous devons réussir tous ensemble sur tous les territoires, en métropole et en outre-mer. Nous prendrons notre part active à la relance économique, et je sais pouvoir compter sur votre mobilisation pour servir l'ambition des partenaires sociaux pour le logement des salariés.

**Pierre ESPARBÈS,**  
Président du conseil  
d'administration d'Action  
Logement Immobilier



# Le mot du Conseil de surveillance et du Directoire

**Pierre BRAJEUX**  
Président  
du Conseil de surveillance



**Jean-Jacques DENIZARD**  
Vice-Président  
du Conseil de surveillance



**Benoist APPARU**  
Président  
du Directoire



**Antoine PINEL**  
Membre du Directoire  
Directeur général



En 2020, in'li a prouvé sa forte stabilité et sa grande agilité au service de son ambition de production de 80 000 nouveaux logements intermédiaires destinés à améliorer le cadre de vie et l'accès au logement des salariés franciliens. Cette dynamique exige une totale mobilisation de nos équipes qui, tout au long de cette année particulière marquée par la crise sanitaire, ont été au rendez-vous pour continuer à faire progresser l'entreprise.

Cette année, qui s'annonçait déjà complexe en matière de développement de nouveaux logements du fait des élections municipales et fut plus difficile encore du fait de la crise sanitaire, aura finalement abouti à des chiffres de développement remarquables. Ainsi, 5 043 nouveaux logements intermédiaires ont pu être majoritairement réservés auprès de nos partenaires promoteurs, chiffre largement supérieur à l'objectif fixé et identique à l'année précédente.

La diversification des modes de financement, engagée dès 2018, s'est poursuivie en 2020 avec la création de foncières de développement, notamment la Foncière Cronos. L'arrivée d'investisseurs institutionnels aux côtés d'in'li pour financer de nouveaux logements intermédiaires montre l'intérêt retrouvé de ces derniers pour le résidentiel et la solidité de notre modèle économique. La création de ces foncières a engendré celle de notre filiale de gestion pour compte de tiers, in'li Property Management, en charge de la gestion de ce patrimoine et constituée quasi exclusivement de collaborateurs d'in'li ayant bénéficié d'une mobilité interne.

Sur le terrain, les collaborateurs d'in'li ont fait preuve d'une très forte mobilisation tout au long de l'année et lors des confinements, pour garder le contact et assurer une écoute attentive et un service de qualité à nos locataires. Les équipes administratives ont quant à elles su s'organiser en télétravail pour maintenir l'activité à 100%, et poursuivre la commercialisation des logements, l'entrée dans les lieux des nouveaux locataires et la gestion courante.

L'entretien du patrimoine a été ralenti et plusieurs chantiers ont dû être décalés. En revanche, les équipes ont mis à profit l'année 2020 pour lancer de nombreux marchés de travaux, ce qui aura pour effet une augmentation du nombre de chantiers de rénovation et de réhabilitation sur les trois années à venir. Sur le plan patrimonial toujours, un redécoupage territorial a permis d'engager une réorganisation interne en trois directions immobilières au lieu de quatre, effective au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

L'année à venir permettra de stabiliser cette nouvelle organisation. Elle sera aussi déterminante dans l'accélération de la digitalisation de l'entreprise. Ainsi, l'ensemble des collaborateurs de terrain seront équipés d'outils leur permettant de travailler en mobilité, tandis qu'une nouvelle application web et mobile sera déployée pour les clients locataires en 2021.

# LES CHIFFRES CLÉS 2020



**43 341**

logements  
détenus

**383 M€ CA**

loyers et provisions,  
dont loyers : 308 M€



**524 M€**

investissements en construction neuve



**762**

collaborateurs



**5 043** logements engagés



**35 M€**

travaux sur le  
patrimoine

**707**

logements  
livrés

**2 867**

logements  
mis en chantier

**99,02 %**

taux de recouvrement

**3 442**

entrées  
de locataires



**7,28 %**

taux de rotation



**3,32 %**

taux de vacance  
commercialisable

**107**

logements  
vendus



# In'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général

## NOS RESSOURCES



### RESSOURCES FINANCIÈRES

- ◆ Loyers: **308 M€**
- ◆ Endettement: LTV **21,5%**
- ◆ Notation financière par S&P Global Ratings: **A**



### COMPÉTENCES INTERNES

- ◆ Nombre de collaborateurs: **762**, dont **292** personnels de proximité
- ◆ Budget formation: **3,8%** de la masse salariale



### PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

- ◆ Logements neufs livrés: **707**
- ◆ Logements mis en chantier: **2867**

## NOTRE MISSION

Développer l'offre de logement intermédiaire pour rapprocher les salariés des classes moyennes et les jeunes actifs de leur lieu de travail, améliorer le lien emploi-logement et contribuer à l'attractivité des territoires.

## NOTRE AMBITION

**+ 80 000**  
nouveaux logements intermédiaires  
en Île-de-France, en 10 ans

## NOTRE STRATÉGIE



Développer  
des logements  
sur notre bilan



Vendre  
pour financer



Développer  
des logements  
hors bilan



Gérer  
et commercialiser  
nos logements

## NOS ACTIVITÉS

GESTION  
DU PATRIMOINE  
**43 341**  
logements détenus

DÉVELOPPEMENT  
ET MAÎTRISE D'OUVRAGE  
**5 043**  
logements engagés  
en 2020

TRAVAUX  
SUR LE PATRIMOINE  
**35 M€**

VENTE  
**107**  
logements vendus

## CRÉATION 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 ;

### Environnementale

- Objectif construction neuve : RT2012 -10 % ;
- Consommation énergétique<sup>(1)</sup> : 171,2 kWh/m<sup>2</sup> ;
- Empreinte carbone<sup>(2)</sup> : 29,8 kg eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> ;
- Plus de 6 tonnes de papier recyclé sur les sites administratifs.

<sup>(1)</sup> Évaluation sur un ensemble de 261 groupes immobiliers.

<sup>(2)</sup> Empreinte calculée sur les 56% de DPE en cours de validité (≤ à 10 ans) en 2020.

## NOS RÉSULTATS



### LOCATAIRES DU PARC

- ◆ Nombre de personnes logées : près de **100 000** locataires
- ◆ Taux d'occupation des logements : **96,68%**
- ◆ Nouveaux entrants : **3 442**, dont :
  - ◆ **84%** de salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC
  - ◆ **42%** de moins de 30 ans
  - ◆ **53%** de cadres



### VENTES

- ◆ **107** logements vendus, dont 72 en bloc/35 ventes à l'unité
- ◆ Prix de vente moyen : **234 k€**
- ◆ Produit des ventes : **25,1 M€**



### ENTRETIEN DU PATRIMOINE

- ◆ Nombre de logements rénovés : **704**
- ◆ Travaux d'amélioration et de réhabilitation : **23 M€**
- ◆ Remise en état des logements : **12 M€**

# Actionnariat

Le capital est majoritairement détenu par Action Logement Immobilier (ALI) qui possède 451 838 160 actions (soit 90,51 % du capital d'in'li). Il convient également d'ajouter qu'Astria Développement et Cilgere Services, sociétés dont le capital est détenu à 100 % par ALI, possèdent respectivement 44 320 922 et 120 744 actions (soit 8,88 % et 0,02 % du capital d'in'li). ALI détient donc directement et indirectement 99,41 % du capital d'in'li.

2273 autres actionnaires détiennent le solde du capital d'in'li, soit 0,59 % du capital. Ils constituent un ensemble d'actionnaires en diffus, issus principalement de diverses opérations de restructuration anciennes.

Conformément aux règles liées à la gouvernance au niveau du Groupe Action Logement, le Président et le Vice-Président du Conseil de surveillance ont bénéficié d'un prêt d'action.

En complément, la société met à la disposition de ses actionnaires un service titres externalisé qui leur propose d'assurer en direct et gratuitement la tenue de leur compte-titres au nominatif pur. Elle leur permet également de bénéficier de l'expertise d'une équipe interne dédiée et d'un accompagnement, afin de faciliter la compréhension des titres et organiser toute demande en lien avec ces derniers.

Ainsi, en 2020, quatre procédures de cession d'actions en diffus se sont ouvertes, intervenant au profit d'Action Logement Immobilier qui se porte acquéreur, sous réserve de l'autorisation préalable de son conseil d'administration et sous réserve de l'autorisation du Conseil de surveillance d'in'li qui, conformément aux statuts de la société, délibère sur toute demande de cession d'actions émanant d'un actionnaire.

# Capital social

L'assemblée générale mixte du 11 juin 2020 a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant de 135 480 598,50 € par voie d'émission de 90 320 399 actions nouvelles de 1,5 € chacune, augmentation de capital définitivement réalisée le 5 août 2020.



▲  
*36, Rue Pasteur, Fontenay-sous-Bois (94120).*





# Présentation de la société et de ses activités

<b>1.1</b>	<b>QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE ?</b>	<b>14</b>
<b>1.2</b>	<b>LES ACTIVITÉS</b>	<b>15</b>
1.2.1	Répartition des logements	15
1.2.2	Répartition du chiffre d'affaires	16
1.2.3	Un développement toujours soutenu dans les zones les plus tendues	16
<b>1.3</b>	<b>STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>17</b>
<b>1.4</b>	<b>FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT</b>	<b>17</b>
<b>1.5</b>	<b>ORGANISATION</b>	<b>19</b>
1.5.1	Une gouvernance engagée et expérimentée	19
1.5.2	Nos équipes	22
<b>1.6</b>	<b>GESTION DES RISQUES</b>	<b>24</b>
1.6.1	Structuration du dispositif	24
1.6.2	Lutte contre la fraude	25
1.6.3	Sécurité informatique et protection des données personnelles	26
<b>1.7</b>	<b>ACTIONNARIAT</b>	<b>26</b>
<b>1.8</b>	<b>PERSPECTIVES</b>	<b>27</b>
1.8.1	La mise en œuvre de foncières de développement	27
1.8.2	Réorganisation des directions immobilières	27
1.8.3	Location-accession intermédiaire	27
1.8.4	Ventes à l'unité	28
1.8.5	La poursuite de la transformation numérique de l'entreprise	28

◀ 1-3, Rue Maurice Utrillo, Aulnay-sous-Bois (93600).

## 1.1 QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE ?

Le statut du logement locatif intermédiaire (LLI) a été créé en 2014. Il constitue un segment spécifique de l'offre locative de logements, destiné aux ménages des classes moyennes et aux jeunes actifs dans les zones tendues. En effet, ces derniers, exclus du logement social du fait du niveau de leurs revenus trop élevé, rencontrent des difficultés à se loger correctement dans le parc privé, en raison de l'augmentation des loyers, ou résident dans des logements ne correspondant pas à leurs besoins (logements trop petits, très éloignés de leur lieu de travail).

Avec des loyers plafonnés inférieurs à ceux du marché privé (15 % en moyenne), le logement intermédiaire permet aux classes moyennes et aux jeunes actifs de se loger correctement, améliore leur pouvoir d'achat, renforce le lien emploi-logement, facilite la mobilité professionnelle et participe ainsi au renforcement de l'attractivité des territoires.

L'accès au logement intermédiaire est soumis à plafonds de ressources. Les plafonds annuels de ressources des locataires pour les baux conclus sont les suivants :

### PLAFONDS DE RESSOURCES ET DE LOYERS

(en euros)	2020		2021	
	Zone A bis <sup>(1)</sup>	Zone A	Zone A bis	Zone A
Personne seule	38 465	38 465	38 377	38 377
Couple	57 489	57 489	57 357	57 357
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	75 361	69 105	75 188	68 946
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	89 976	82 776	89 769	82 586
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	107 053	97 991	106 807	97 766
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	120 463	110 271	120 186	110 017
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 13 421	+ 12 286	13 390	12 258

Les plafonds de loyers au m<sup>2</sup> (hors charges) au 1<sup>er</sup> janvier sont les suivants :

(en euros/m <sup>2</sup> )	2020		2021	
	Zone A bis <sup>(1)</sup>	Zone A	Zone A bis	Zone A
	17,43	12,95	17,55	13,04

<sup>(1)</sup> Zone A : majorité du territoire de la seconde couronne d'Île-de-France où les loyers et les prix des logements sont très élevés.  
Zone A bis : comprend Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise.

#### Pour favoriser son développement, le logement locatif intermédiaire bénéficie d'avantages fiscaux :

- ◆ une TVA à 10% pour les acquisitions ;
- ◆ une exonération de la taxe foncière (TFPB) pendant 20 ans.

#### En contrepartie, certains engagements doivent être respectés :

- ◆ l'application des plafonds de loyers et de ressources ;
- ◆ la construction dans les zones les plus tendues (A/A bis/B) ;
- ◆ l'interdiction de revente pendant 10 ans pour 50 % des logements d'un immeuble et de 15 ans pour les 50 % restants.

## 1.2 LES ACTIVITÉS

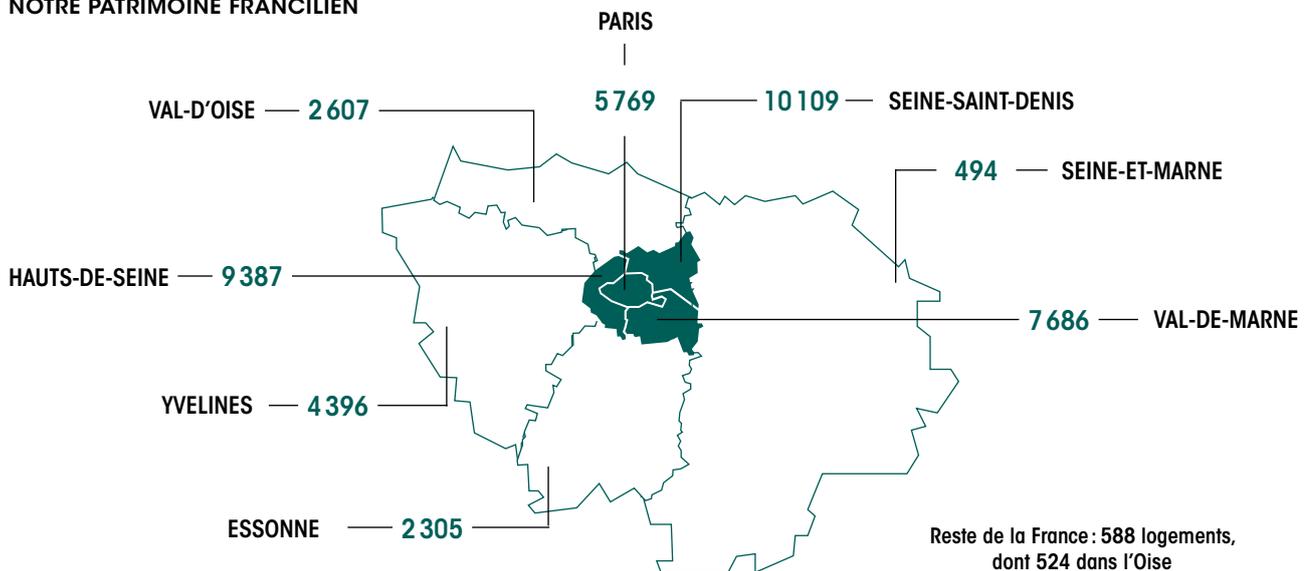
### 1.2.1 RÉPARTITION DES LOGEMENTS

Le patrimoine d'in'li comporte 43 341 logements et structures collectives, quasi exclusivement situés en Île-de-France.

76% en nombre (83% en valeur) sont situés à Paris et en première couronne, et le solde en seconde couronne, ce qui permet à la société de bénéficier d'un patrimoine de qualité et de performances opérationnelles solides et résilientes.

- **98% du patrimoine (en valeur) est situé en zones tendues (zones A et A bis).**
- **Paris et le département des Hauts-de-Seine représentent 52% de la valeur totale du patrimoine immobilier.**

#### NOTRE PATRIMOINE FRANCILIEN



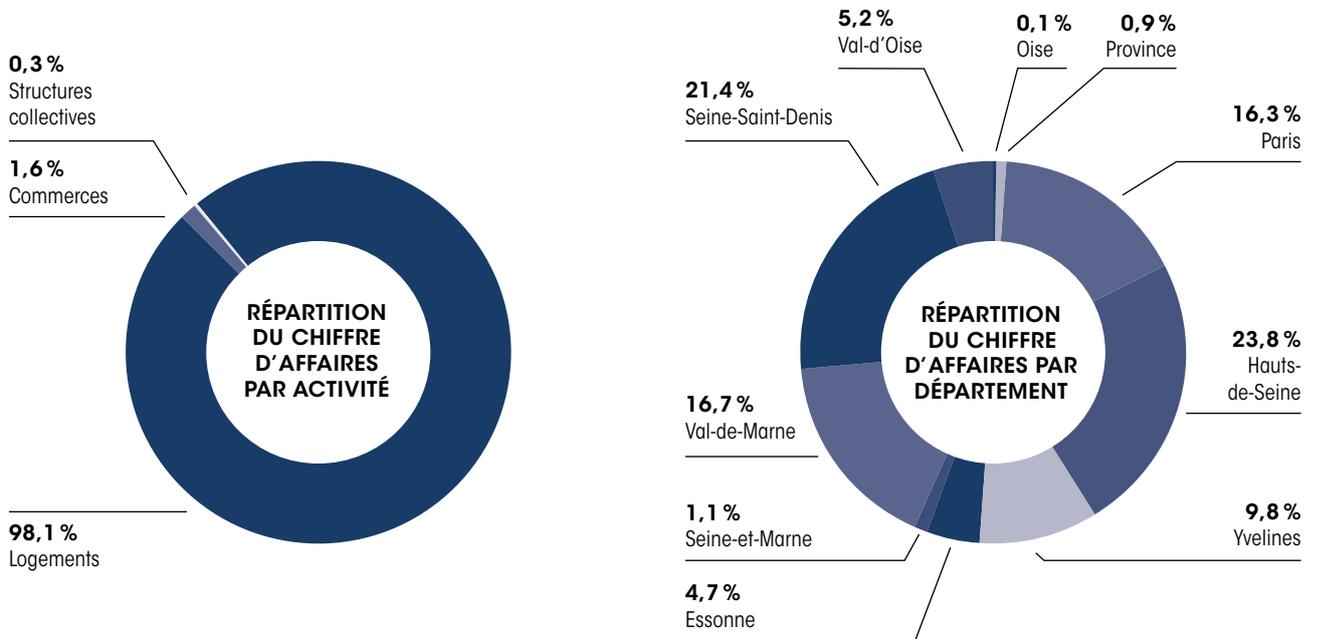
Le patrimoine détenu par in'li est estimé à 8,7 Md€ par Crédit Foncier Expertise au 31 décembre 2020 (valeur en bloc hors droits) et à 11,2 Md€ en valeur d'expertise hors droits (vente par lot loué à la valeur locative de marché). La valorisation du patrimoine (valeur en bloc) est en augmentation de 4,3% et 4% à périmètre constant.

Les actifs en Île-de-France représentent 99% de la valeur du patrimoine détenu par in'li. Les autres actifs sont des actifs situés en province (principalement dans l'Oise). L'augmentation de la valeur à périmètre constant peut s'expliquer principalement par :

- ♦ **une poursuite en 2020 de la hausse des valeurs métriques** sur toutes les zones de l'Île-de-France (Paris, première couronne et seconde couronne). Malgré la situation sanitaire, les volumes de transactions sont restés à des niveaux élevés, soutenus par des taux d'intérêts bas, une épargne importante des ménages français et le statut de valeur refuge de l'immobilier résidentiel ;
- ♦ **une légère baisse des taux de capitalisation sur les actifs résidentiels**, qui s'explique notamment par l'intérêt croissant des investisseurs institutionnels et une offre insuffisante pour satisfaire l'appétit de ces derniers. Effectivement, le marché de l'investissement résidentiel a connu en 2020 une hausse de 41 %, avec un volume d'investissement de 5,5 Md€ (source : Immostat).

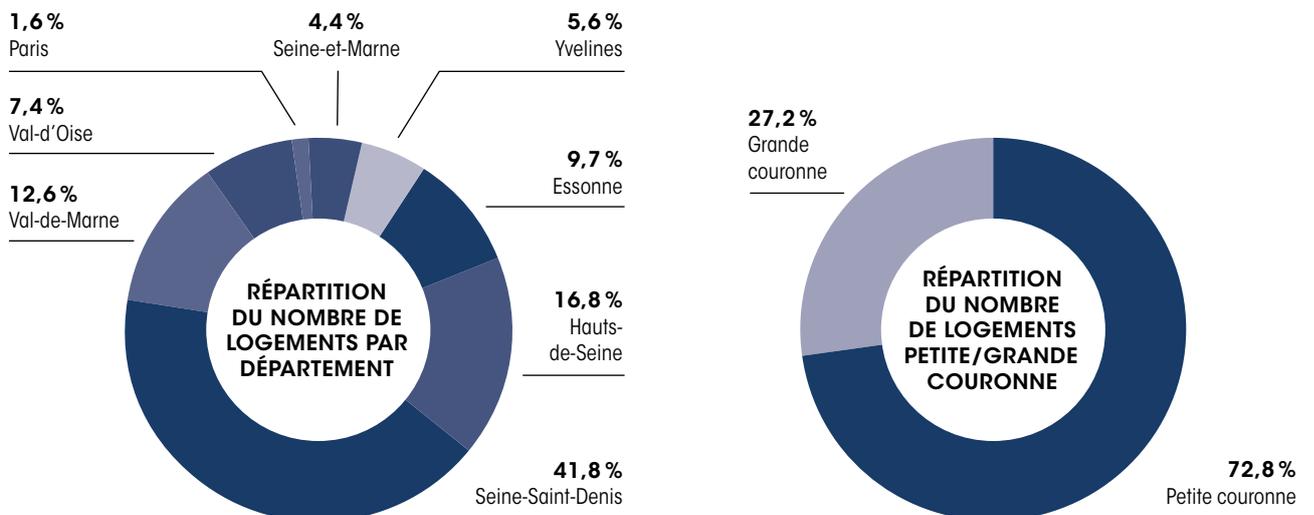
### 1.2.2 RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est quasi exclusivement généré par la location de logements, et pour une très forte majorité, à Paris et petite couronne.



### 1.2.3 UN DÉVELOPPEMENT TOUJOURS SOUTENU DANS LES ZONES LES PLUS TENDUES

Les 5 043 logements engagés en 2020 (pour un objectif de 4 500) se répartissent géographiquement de la manière suivante :



## 1.3 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

In'li, leader du logement intermédiaire en Île-de-France, s'est fixé l'objectif ambitieux de produire d'ici 10 ans 80 000 nouveaux logements intermédiaires dans les zones tendues (A et A bis). En effet, seules les communes dans lesquelles l'écart entre les loyers libres et les loyers des logements sociaux est important sont ciblées, car c'est dans celles-ci que l'utilité sociale d'in'li est la plus forte. Cette production nouvelle doit permettre de répondre à environ 50% des besoins non satisfaits, estimés entre 150 000 et 200 000.<sup>(1)</sup>

Depuis la création d'in'li (octobre 2017), près de 15 000 logements ont ainsi été engagés en trois ans et demi. Une stratégie de développement payante, reposant à la fois sur l'acquisition en VEFA (environ 80%) et sur le développement foncier (remembrement de parcelles, densification de patrimoine déjà existant, réponse à consultations, transformation de bureaux en logements...).

En 2020, in'li a par exemple signé une promesse de vente pour transformer un immeuble de bureaux situé à Noisy-le-Grand (93) en résidence de logements intermédiaires et de coliving.

À la suite de sa prise de participation en 2019 dans le fonds de valorisation de fonciers Terrae Optima, in'li a pu concrétiser la réservation de 125 logements sur la première opération développée à Clamart (92), dont la livraison est prévue fin 2023.

In'li s'est fixé un objectif de progression ambitieux en 2021 avec 5 500 logements, malgré :

- ◆ la crise sanitaire ;
- ◆ un contexte de raréfaction de l'offre (diminution forte du nombre de permis de construire délivrés par les villes) ;
- ◆ une concurrence plus ardue, marquée par le retour de grands investisseurs institutionnels sur le marché francilien.

Cette ambition passera par la création de nouveaux produits autour de l'accession intermédiaire (leasing immobilier, acquisition progressive...) ou encore les résidences gérées avec services, à destination des jeunes actifs et des classes moyennes : le coliving.

## 1.4 FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre de la mise en place de son plan stratégique, in'li peut s'appuyer sur une structure bilantielle solide et la société conservera une politique financière prudente. Les ratios d'endettement de la société sont confortables avec un ratio de LTV de 21,5% et in'li dispose d'une liquidité abondante en fin d'année 2020 avec plus de 1,2 Md€, assurée par 141 M€ de trésorerie et 1,1 Md€ de crédits bancaires non tirés au 31 décembre 2020.

Par ailleurs, in'li utilisera une grande variété d'instruments pour maintenir des équilibres financiers robustes :

### Renforcement du capital :

- ◆ soutien d'Action Logement Immobilier par des augmentations annuelles de capital ;
- ◆ fonds propres générés par une politique d'arbitrage des actifs existants dont les produits de cession seront utilisés pour financer la production de logements neufs. Les arbitrages se font par :
  - **des ventes en bloc** (transaction Cronos par exemple) ;
  - **des ventes à l'unité** (aux locataires occupants prioritairement ou à la rotation).

### Mobilisation de fonds propres extérieurs à Action Logement via la création de foncières de développement.

L'objectif de ces foncières de développement est de faire financer par des investisseurs institutionnels une partie de la production neuve. L'année 2020 a été marquée par la structuration des 2 premières foncières de développement avec des partenaires de premier rang :

- ◆ **Opération APEC Résidence** : partenariat stratégique de long terme avec Primonial REIM (acteur majeur de l'épargne immobilière), Pro BTP et Midi2i pour développer l'offre de logement intermédiaire en Île-de-France. In'li reste actionnaire à 25% de la foncière ;
- ◆ **Opération Cronos** : création en partenariat avec AXA IMRA (leader européen de la gestion d'actifs immobiliers) de la foncière de développement Cronos (in'li actionnaire à 25% de la foncière), afin de produire massivement de nouveaux logements intermédiaires au bénéfice des jeunes actifs et des classes moyennes en Île-de-France. Cette foncière a pour objectif de produire en 10 ans environ 19 000 logements neufs (dont près de 4 000 logements identifiés déjà en cours de développement, suivis par 1 500 logements neufs supplémentaires par an).

<sup>(1)</sup> Source : étude de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Île-de-France sur le logement intermédiaire (mars 2019). Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France - Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement - Groupe de travail (octobre 2019).

Ces 2 opérations devraient permettre de financer, à l'horizon 10 ans, environ 25 000 logements neufs, soit 30% du plan stratégique d'in'li de 80 000 logements. Il est à noter que d'autres partenariats sont en cours de réflexion.

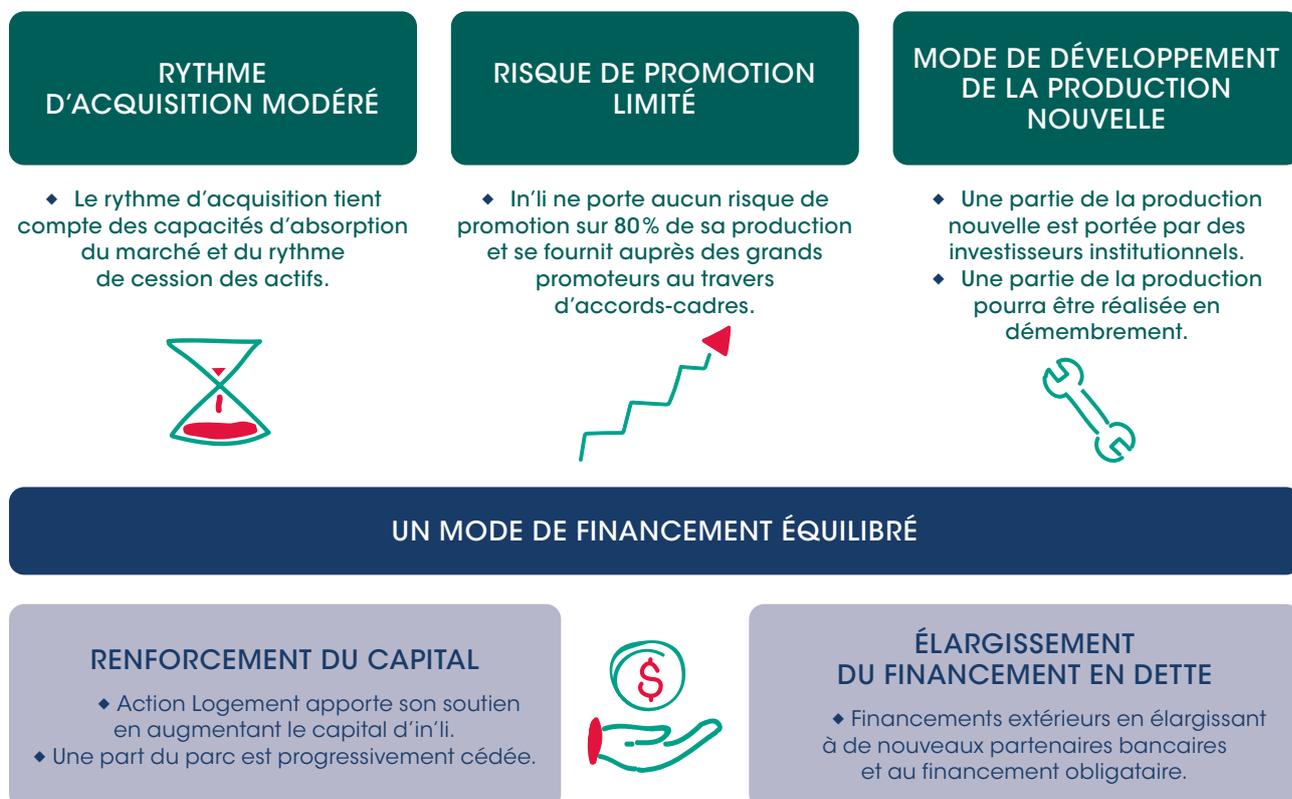
**Diversification des sources de financement :**

- ◆ **recours aux marchés financiers de dette :** in'li, s'appuyant sur une notation financière de premier rang (A avec perspective stable par S&P Global Ratings depuis janvier 2020) sera un émetteur récurrent. Le recours aux marchés financiers permet à in'li d'élargir sa base de prêteurs et d'avoir accès à une base internationale d'investisseurs. En 2020, in'li s'est vu attribuer sa première notation court terme par S&P Global Ratings. In'li a obtenu la notation financière A-1. À la suite de l'obtention de cette notation court terme et de la validation d'un programme de billets de trésorerie avec un plafond de 500 M€ par la Banque de France, in'li a réalisé une première émission de billets de trésorerie d'un montant de 100 M€ en octobre 2020 ;
- ◆ **financement de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) :** avenant au financement BEI pour augmenter le montant du financement de 250 M€ à 310 M€. La signature de cet avenant s'inscrit

dans le cadre de la réponse apportée par la BEI pour soutenir l'économie européenne et limiter les effets de la crise sanitaire.

**Enfin, il est à noter qu'in'li a mis en place une politique financière stricte permettant d'exécuter sereinement le plan de développement de la société :**

- ◆ **le risque de promotion sera limité :** 80% du développement sera acquis auprès de promoteurs, au travers de programmes de VEFA. Il est à rappeler que la VEFA est un cadre juridique protecteur pour les acheteurs, car ces derniers bénéficient d'une garantie financière d'achèvement délivrée par les banques limitant les risques de promotion ;
- ◆ **le développement se fera bien entendu en tenant compte des capacités d'absorption du marché** et du rythme de cession des actifs, étant précisé que le maintien d'une structure financière solide sera la priorité de la société.



## 1.5 ORGANISATION

### 1.5.1 UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET EXPÉRIMENTÉE

#### Un Conseil de surveillance engagé

La liste des mandats ou fonctions exercés au cours de l'exercice 2020 dans toutes sociétés par les mandataires sociaux, membres du Conseil de surveillance et leurs

représentants est détaillée dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise. Les membres des différentes instances de gouvernance sont les suivants :

#### Conseil de surveillance

##### Pierre BRAJEUX

Président du Conseil,  
MEDEF

##### Jean-Jacques DENIZARD

Vice-Président du Conseil,  
CFDT

##### Jean-François GABILLA

MEDEF

(jusqu'au 11 juin 2020)

##### Sandra BUES-PIQUET

MEDEF

##### Philippe THEL

MEDEF

##### Marie-Pierre HURÉ

MEDEF

##### Patricia GOMEZ-TALIMI

MEDEF

##### Bruno CANEPARO

MEDEF

##### Xavier HESSE

CPME

##### Jackie Xiaohua TROY

CPME

#### Hervé MOREL

CFTC

Action Logement Immobilier,  
représentée par Pascal LANDRIN  
CFE-CGC

#### Comité d'audit et des comptes

##### Sandra BUES-PIQUET

Présidente du comité

##### Xavier HESSE

Membre du comité

Action Logement Immobilier,  
représentée par Pascal LANDRIN,  
Membre du comité

#### Comité des nominations et rémunérations

##### Pierre BRAJEUX

Président du comité

##### Jean-Jacques DENIZARD

Membre du comité

##### Patricia GOMEZ

Membre du comité

#### Bruno CANEPARO

Membre du comité

#### Comité des investissements

##### Jean-Jacques DENIZARD

Président du comité

##### Jean-François GABILLA

Membre du comité

(jusqu'au 11 juin 2020)

##### Philippe THEL

Membre du comité

##### Jackie Xiaohua TROY

Membre du comité

#### Directoire

##### Benoist APPARU

Président du Directoire

##### Antoine PINEL

Membre du Directoire,  
Directeur général

#### Conditions d'organisation et de fonctionnement du Conseil de surveillance :

- ◆ **Composition :** le Conseil de surveillance d'in'li se compose de 11 membres, dont 4 femmes ;
- ◆ **Expérience :** parmi les membres du Conseil de surveillance, 8 représentants des organisations professionnelles d'employeurs, dont le Président, et 3 représentants des organisations syndicales de salariés, dont le Vice-Président, tous ayant été désignés par les partenaires sociaux.

#### Concernant leur activité professionnelle :

- 5 membres du Conseil de surveillance sont des dirigeants ou gérants d'entreprise ;
- 3 membres du Conseil de surveillance exercent des missions de conseil ;
- 2 membres du Conseil de surveillance exercent des fonctions opérationnelles ou exécutives dans des organisations syndicales ;

- 1 membre du Conseil de surveillance exerce des fonctions opérationnelles ou exécutives dans des entreprises privées en lien avec le secteur de l'immobilier.

- ◆ **Mandats :** la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance est de 3 ans. Les mandats des membres du Conseil de surveillance sont renouvelés par tiers, chaque année, conformément aux statuts de la société ;
- ◆ **Âge moyen :** l'âge moyen des membres du Conseil de surveillance est de 59 ans ;
- ◆ **Assiduité :** 10 membres du Conseil de surveillance sur 11 siègent depuis la création d'in'li. Le taux de participation au Conseil de surveillance pour l'année 2020 s'élève à 67,3% ;
- ◆ **Fréquence :** au cours de l'année 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à 5 reprises sur convocation de son Président.

1

2

3

4

5

## Conditions d'organisation et de fonctionnement des comités spécialisés

**3 comités spécialisés** : le Comité d'audit et des comptes, le Comité des nominations et rémunérations et le Comité des investissements se composent de membres du Conseil de surveillance. Ces comités ont un rôle consultatif et rendent régulièrement compte au Conseil de surveillance de leur activité. Leur fonctionnement est défini par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES	COMITÉ DES INVESTISSEMENTS	COMITÉ DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandra BUES-PIQUET, Présidente du comité</li> <li>• Action Logement Immobilier dont le représentant permanent est M. Pascal LANDRIN</li> <li>• Xavier HESSE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jean-Jacques DENIZARD, Président du comité</li> <li>• Jean-François GABILLA (jusqu'au 11 juin 2020)</li> <li>• Philippe THEL</li> <li>• Jackie Xiaohua TROY</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pierre BRAJEUX, Président du comité</li> <li>• Jean-Jacques DENIZARD</li> <li>• Patricia GOMEZ</li> <li>• Bruno CANEPARO</li> </ul>
4 RÉUNIONS EN 2020	9 RÉUNIONS EN 2020	2 RÉUNIONS EN 2020
<p>Examine la pertinence des méthodes adoptées pour l'établissement des comptes sociaux.</p> <p>Vérifie la bonne application des procédures internes de collecte et de contrôle des informations, en examinant notamment les documents d'information financière diffusés lors des arrêtés des comptes annuels, les projets de comptes sociaux, la pertinence et la permanence des méthodes comptables retenues, le processus d'audit externe et l'évaluation de son efficacité, les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société, les travaux d'audit interne.</p>	<p>Examine certains projets d'investissement sur de nouvelles opérations et la stratégie de développement, présentés par le Directoire, et prend acte des résultats.</p> <p>Rend compte, au moins une fois par an, au Conseil de surveillance de la conduite de la mise en œuvre de cette politique. Donne un avis préalable au Directoire concernant les investissements « spécifiques » à engager par in'li.</p> <p>Donne un avis préalable au Conseil de surveillance concernant les décisions relatives à la vente d'actifs d'un montant significatif, notamment pour les ventes en bloc, et aux créations de foncières de développement. Donne un avis préalable au Conseil de surveillance pour les projets de partenariat, les prises de participation et les montages innovants.</p>	<p>Émet des recommandations, en vue de la nomination de nouveaux membres du Conseil de surveillance et du Directoire, et sur leur rémunération.</p> <p>Conditions d'organisation et de fonctionnement du Directoire.</p> <p>Le Conseil de surveillance nomme les membres du Directoire et, le cas échéant, renouvelle leur mandat, pour une durée de 3 ans, conformément aux statuts de la société.</p> <p>Benoist APPARU et Antoine PINEL ont été nommés, respectivement, Président du Directoire et Directeur général, membre du Directoire, par délibération du Conseil de surveillance du 2 octobre 2017. Leurs mandats ont été renouvelés par délibération du Conseil de surveillance du 11 juin 2020.</p> <p>Le Directoire assure la direction collégiale de la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, dans la limite de l'objet social, et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi.</p>

## Conventions réglementées

La liste des conventions relevant des articles L.225-86 et L.225-88-1 du code de commerce est détaillée dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

### Les conventions autorisées au cours de l'exercice 2020 sont les suivantes :

- ♦ opération en VEFA à Pontault-Combault avec Plurial Novilia (7 logements), et une opération en VEFA à Villeparisis avec Immobilière 3F (10 logements), autorisées par le Conseil de surveillance du 16 avril 2020 ;
- ♦ opération en VEFA au Pecq avec Erigère (7 logements), autorisée par le Conseil de surveillance du 11 juin 2020 ;
- ♦ opération d'acquisition d'un volume de tréfonds

à Deuil-la-Barre avec Seqens Accession, autorisée par le Conseil de surveillance du 15 octobre 2020 ;

- ♦ cession en bloc de 15 logements aux Herbiers à Podeliha, autorisée par le Conseil de surveillance du 10 décembre 2020.

### Les conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2020 sont les suivantes :

- ♦ adhésion à la société en participation in'li Supports, en vue de mettre à disposition des associés leurs fonctions supports sur des projets bien définis, autorisée par le Conseil de surveillance du 20 décembre 2017 ;
- ♦ adhésion au GIE Astrimmo, en vue de l'utilisation du produit ALIOP, autorisée par le Conseil de surveillance du 10 septembre 2018.

## Un Directoire élargi, constitué de professionnels de l'immobilier résidentiel


**Benoist APPARU**  
**Président du Directoire**

Benoist APPARU entre en 2009 au gouvernement en tant que secrétaire d'État 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.


**Stéphanie CAULET**  
 DGA  
 Clients et Patrimoine

**Romain CRÉPEL**  
 DGA  
 Investissements et Construction

**Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER**  
 DGA  
 Ressources

**Stephan REIZER**  
 DGA  
 Transformation Numérique et Data Management

**Barbara GRIZELJ**  
 DGA  
 Transformation des Métiers/DRH

**Olivier DEBOST**  
 Directeur Finances et Gestion

**Marie LEFEBVRE-SOUCÉ**  
 Directrice d'in'li Property Management

**Éric LASCROMPES**  
 Directeur du Développement

1

2

3

4

5

## Comité de direction

**Benoist APPARU**  
 Président du Directoire

**Antoine PINEL**  
 Membre du Directoire,  
 Directeur général

**Corinne PIRLOT-FAGES**  
 Conseillère auprès du Directoire

**Stéphanie CAULET**  
 Directrice générale adjointe Clients et Patrimoine (DGA CP)

**Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER,**  
 Directrice générale adjointe Ressources (DGA R), puis Directrice générale adjointe Ressources et Transformation Numérique (DGA R et TN), à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2020

**Barbara GRIZELJ**  
 Directrice générale adjointe Transformation des Métiers (DGA TM)

**Romain CRÉPEL**  
 Directeur général adjoint Investissements et Construction (DGA IC)

**Stephan REIZER**  
 Directeur général adjoint Transformation Numérique et Data Management (jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2020)

**Bénédicte LEBOUCHER**  
 Directrice Commerciale et Relations Clients (DGA CP)

**Élisabeth LOTTEAU**  
 Directrice Gestion Locative (DGA CP)

**Stéphane MÉNARD**  
 Directeur Technique du Patrimoine Immobilier (DGA CP)

**Jérôme HERVIER**  
 Directeur Immobilier 92/95 (DGA CP)

**Patrick CEBULSKI**  
 Directeur Immobilier 75/78 (DGA CP)

**Johann SAUVAGE**  
 Directeur Immobilier 60/93 (DGA CP)

**Franck TABOURET**  
 Directeur Immobilier 77/91/94 (DGA CP)

**Éric LASCROMPES**  
 Directeur du Développement (DGA IC)

**Laurent PALU**  
 Directeur de l'Investissement (DGA IC)

**Olivier DEBOST**  
 Directeur Finances et Gestion (DGA R et TN)

**Razek LOUKKAF**  
 Directeur des Financements (DGA R et TN)

**Nadège de BECQUEVORT**  
 Directrice de l'Audit Interne et Gestion des Risques (DGA R et TN)

**Marie LEFEBVRE-SOUCÉ**  
 Directrice d'in'li Property Management

## 1.5.2 NOS ÉQUIPES

### Nos équipes engagées pour réussir notre ambition

L'effectif d'in'li à fin décembre 2020 est de 762 collaborateurs, dont 711 CDI, avec la répartition administratif/personnel d'immeuble suivante :

- ◆ **62% de personnels administratifs** (11% d'employé(es); 18% d'agents de maîtrise; 33% de cadres);
- ◆ **38% de personnels d'immeuble** (6% d'employé(e)s d'immeuble; 32% de gardiens d'immeuble).

En cohérence avec son accord égalité entre les femmes et les hommes, in'li poursuit son engagement avec :

- ◆ un index égalité de 94/100;
- ◆ 45% de femmes au Comité de direction (au 31 décembre 2020);
- ◆ un manager sur 2 est une femme.

### Un index égalité hommes-femmes de 94/100.

Pour répondre aux attentes de nos clients, aux ambitions de son plan stratégique et aux innovations technologiques constantes, in'li anticipe les besoins de demain en créant de nouveaux métiers. Le développement des parcours professionnels de nos collaborateurs et le renforcement de nos compétences sont ainsi un pilier essentiel de la transformation de notre entreprise.

Pour valoriser l'engagement de chacun et accompagner les équipes dans cette transformation, notre politique de ressources humaines s'articule autour de 4 axes majeurs :

- ◆ favoriser la qualité du travail et l'engagement ;
- ◆ développer l'employabilité, les compétences nouvelles et les parcours professionnels ;
- ◆ poursuivre un dialogue social collaboratif ;
- ◆ renforcer en continu notre culture de prévention des risques.

### Impliquer nos collaborateurs pour construire nos nouveaux métiers et améliorer nos modes de fonctionnement

Notre pratique est de permettre aux collaborateurs qui le souhaitent d'être parties prenantes de nos chantiers transverses pour participer à la construction et au développement de nouveaux métiers, améliorer nos fonctionnements et toujours mieux travailler ensemble. Des groupes paritaires et des comités de suivi sont organisés sur l'ensemble de nos projets importants impactant nos métiers.

Parmi les principaux chantiers menés de manière collaborative, on peut citer notamment la définition des métiers de l'administration de biens, la professionnalisation de la copropriété, ou encore l'évolution et la digitalisation du métier de gardien d'immeuble en le repositionnant au cœur de la relation client.

### En 2020, plus de 80 collaborateurs d'in'li ont pu contribuer à des projets transverses collaboratifs.

### Développer de nouveaux modes de travail et favoriser l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle

Avec près d'un collaborateur administratif sur deux qui pratiquait le télétravail début 2020, celui-ci était déjà bien ancré dans nos usages depuis plusieurs années; il s'est évidemment renforcé et pérennisé avec la crise sanitaire au cours de laquelle nous avons été en capacité de passer à 100% des personnels administratifs en télétravail.

Un sondage sur le travail à distance, mené à la fin du printemps, a confirmé l'intérêt croissant de nos collaborateurs pour développer le travail hybride, et un avenant à notre accord de télétravail, permettant d'aller jusqu'à deux jours de télétravail, a été signé avec les partenaires sociaux en juillet 2020.

Nous avons mis en œuvre des actions de formation ciblées pour accompagner nos managers dans cette situation nouvelle : retours d'expériences sur la période de confinement, ateliers sur le management à distance et l'animation d'une équipe hybride...

Nous avons développé d'autres manières d'être en lien, avec la refonte de notre intranet, plus collaboratif et avec l'animation régulière de temps collectifs à distance avec l'ensemble des salariés « en live ».

Dans le contexte sanitaire, nous avons revu notre plan de développement des compétences pour réussir à le mettre en œuvre à hauteur de 82%, dont la moitié a pu être réalisée en distanciel.

Notre projet d'aménagement des bureaux en flex office, initié en mai 2020, s'inscrit pleinement dans cette volonté de partager, au sein de nos équipes et entre nos équipes, une culture forte de responsabilité et de collaboratif.

Nos collaborateurs expérimentent leurs nouveaux smartphones.



### Continuer à renforcer nos expertises, développer l'employabilité et valoriser les parcours professionnels

100 nouveaux collaborateurs nous ont rejoint en CDI pour renforcer nos équipes dans tous les domaines de l'entreprise dont, notamment, nos expertises du développement et des ventes.

Avec un budget de près de 4% de la masse salariale consacré annuellement au développement des compétences, in'li affirme son engagement à ce que tous puissent bénéficier de la formation et développer leur employabilité :

- ◆ 18 heures de formation en moyenne par collaborateur en CDI;
- ◆ 75% des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une formation;
- ◆ des parcours de formation dédiés avec près de 50 heures de formation en moyenne pour accompagner les changements de métier.

### 52 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité fonctionnelle, dont 26 collaborateurs engagés dans des parcours certifiants.

En 2020, 7 gardiens stagiaires et 20 collaborateurs ont été accueillis en alternance et accompagnés au sein des équipes d'in'li, afin de leur transmettre notre savoir-faire.

### Encourager l'innovation à travers un programme d'intrapreneuriat ouvert à tous les collaborateurs

Le programme d'intrapreneuriat d'in'li favorise des projets innovants au sein de l'entreprise, portés par des collaborateurs, et soutient ceux qui ont un projet de création d'entreprise. Trois projets ont été accompagnés au sein de l'entreprise : deux dans la catégorie projets innovants et un dans la catégorie création d'entreprise. Une nouvelle campagne d'intrapreneuriat a été lancée au printemps 2021.

### 3 intrapreneurs accompagnés sur l'année.

### Renforcer en continu notre culture de prévention des risques

Des points réguliers sont réalisés avec la Commission de Santé, Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) pour animer notre feuille de route Prévention Sécurité, et poursuivre en continu l'amélioration des conditions de travail et la diffusion de notre culture de prévention des risques professionnels. Notre politique de formation en matière de prévention des risques professionnels est diversifiée et régulièrement renouvelée. Un partenariat avec l'APES permet d'organiser sur une partie de nos groupes immobiliers une veille et un projet de digitalisation de remontée des incidents (ALI Tranquill) en matière de sûreté. Différents diagnostics sûreté sont déployés pour obtenir une analyse précise de l'environnement du site et déterminer ainsi les préconisations les plus adéquates.

1

2

3

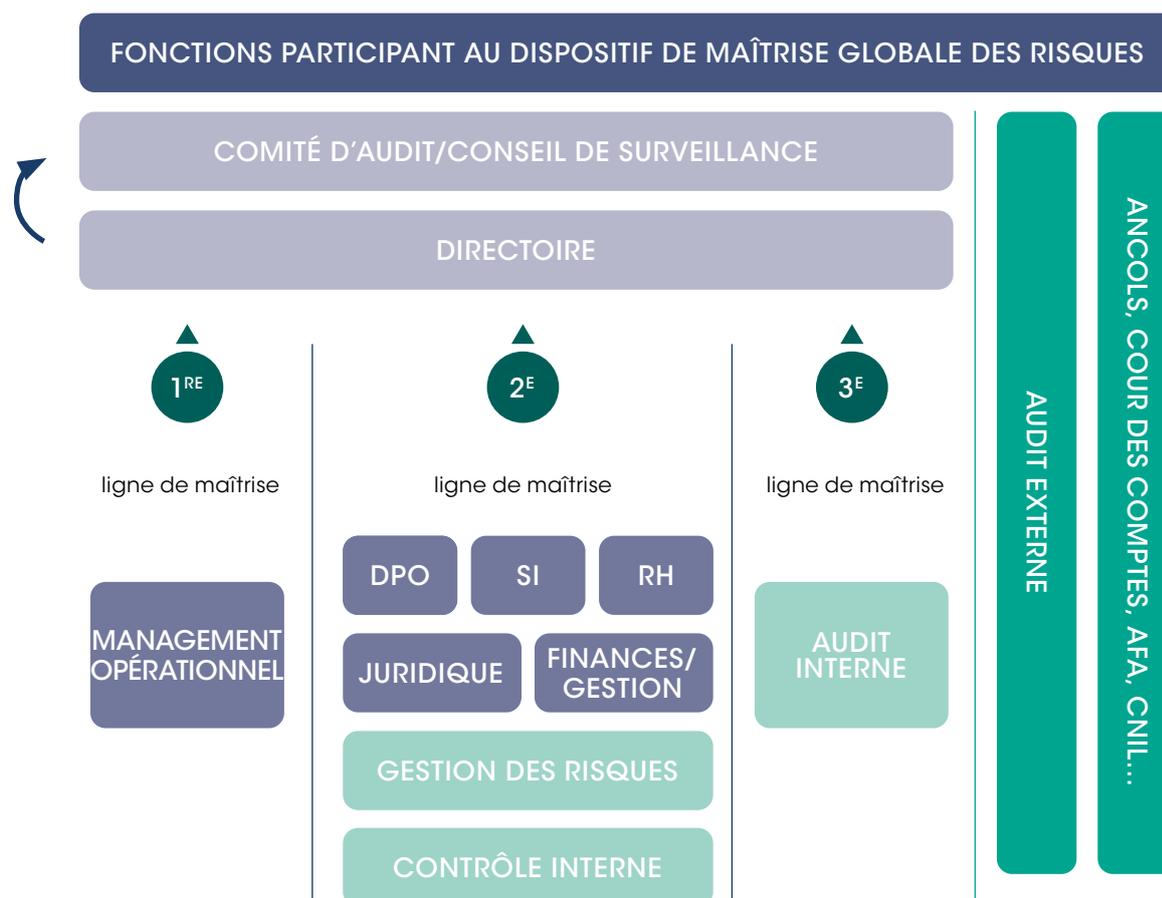
4

5

## 1.6 GESTION DES RISQUES

### 1.6.1 STRUCTURATION DU DISPOSITIF

#### Présentation du dispositif d'ensemble



#### Gestion des risques

Le dispositif mis en place repose sur le modèle de référence préconisé par l'IFACI et l'AMRAE, structuré autour des trois lignes de maîtrise :

##### 1. Les activités de contrôle sont définies et mises en œuvre par les opérationnels :

La première ligne de maîtrise des activités est constituée par les managers opérationnels, responsables de l'évaluation et de la diminution des risques, notamment par la mise en œuvre d'un dispositif de contrôle portant sur les processus dont ils ont la charge.

##### 2. Le dispositif est coordonné par la deuxième ligne de maîtrise :

La deuxième ligne de maîtrise est constituée des fonctions dédiées à l'animation du dispositif global de maîtrise des risques. Elle a pour objectif la structuration et la maintenance du dispositif de maîtrise des activités de l'organisation, notamment en :

- ♦ assistant les opérationnels dans l'identification et l'évaluation des principaux risques relevant de leur domaine d'expertise ;
- ♦ contribuant avec les opérationnels à la conception des contrôles les plus pertinents.

En 2020, in'li s'est engagé dans la formalisation de ce dispositif de contrôle afin de clarifier, au sein de chaque processus, les contrôles permettant d'atténuer les risques identifiés et de compléter les contrôles lors de l'identification de zones de risques résiduelles évaluées comme trop importantes.

### 3. L'évaluation globale et indépendante du dispositif est conduite par la troisième ligne de maîtrise :

En tant que troisième ligne de maîtrise des activités, la fonction d'audit interne fournit, à travers une approche fondée sur le risque, une assurance indépendante aux instances de surveillance et à la Direction générale. Cette assurance globale couvre l'efficacité des deux premières lignes de maîtrise et de la gouvernance de l'organisation.

### Le dispositif interne de maîtrise des risques repose notamment sur :

- ◆ une approche par processus ;
- ◆ la mise en place d'un socle de règles éthiques ;
- ◆ un système de délégations de pouvoirs ;
- ◆ un système d'information sécurisé ;
- ◆ une cartographie des risques et des activités de contrôle.

In'li a mis en place un dispositif dynamique visant à recenser, coter et hiérarchiser ses risques. En constante évolution, ces risques, liés à des facteurs exogènes ou endogènes, font l'objet d'une réévaluation et d'un suivi régulier. Ils sont recensés dans une cartographie des risques et regroupés en trois catégories : les risques stratégiques, les risques opérationnels et les risques liés aux services supports.

Une fois les risques identifiés, in'li définit le niveau et les modalités de contrôle permettant la mise en œuvre de sa stratégie et la conduite de ses activités dans un cadre sécurisé. Ces contrôles sont ajustés régulièrement pour répondre à l'évolution des risques.

## 1.6.2 LUTTE CONTRE LA FRAUDE

In'li accorde une grande importance à la lutte contre la fraude et la corruption, et s'est engagé depuis plusieurs années dans une démarche dynamique d'identification et de traitement de la fraude.

Au-delà du respect de la réglementation, cet engagement s'inscrit dans les valeurs de la société et se traduit par la mise en œuvre d'un dispositif structuré de prévention, de détection et de traitement de la fraude.

Le dispositif de prévention a été mis en place, conformément aux exigences de la loi du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 » (voir développements p. 61. *Déclaration de performance extra-financière*, para. 3.5 *Nous engager en faveur de la conformité*), en ce qui concerne la corruption, et plus largement la fraude et les comportements contraires à l'éthique. Ce dispositif a pour point d'entrée une évaluation et une analyse des risques au travers des travaux de cartographie qui ont été réactualisés début 2021. Ces évaluations permettent d'orienter les mesures de prévention qui reposent notamment sur la charte de déontologie du Groupe Action Logement, un code de conduite, et des actions de formations et de sensibilisations auprès des salariés. En 2020, tous les collaborateurs et les administrateurs de la société ont été invités à réaliser un « parcours compliance », sous la forme d'un e-learning composé de différents modules traitant notamment de déontologie et d'éthique. Par ailleurs, tous les collaborateurs qui interviennent dans l'attribution de logements ont bénéficié d'une formation présentielle pour optimiser la détection de faux documents dans les dossiers de candidature.

Des contrôles et des analyses sont menés régulièrement pour détecter les fraudes, et tout soupçon donne lieu à des investigations destinées à mettre en évidence les potentiels actes frauduleux. Ces actions s'accompagnent d'une politique répressive stricte à l'égard des auteurs ou complices des faits.

In'li renforce la séparation des tâches et les doubles contrôles dans ses process internes afin de limiter les possibilités de survenance d'actes frauduleux.



1

2

3

4

5

### 1.6.3 SÉCURITÉ INFORMATIQUE ET PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Dans un contexte d'accroissement de la volumétrie des données et de digitalisation des outils, la sécurité informatique et la protection des données personnelles sont des enjeux majeurs pour in'li :

- ◆ une Déléguée à la Protection des Données Personnelles (DPO) est dédiée à la mise en conformité et au maintien de la conformité d'in'li avec la réglementation RGPD (voir développements p. 61. *Déclaration de performance extra-financière*, para. 3.5 *Nous engager en faveur de la conformité*) ;
- ◆ au-delà de la protection des données personnelles, la sécurité informatique, et plus particulièrement la cybersécurité, représente un enjeu majeur. Ce sujet est piloté au sein de la DGA Ressources et Transformation Numérique, créée le 1<sup>er</sup> décembre 2020, et suivi dans le cadre d'un Comité de sécurité informatique qui se réunit tous les trimestres. Deux fois par an, le Comité d'audit et des comptes prend connaissance des risques identifiés et des actions engagées sur ce sujet. Sur le plan opérationnel, un Responsable de la Sécurité des Services Informatiques (RSSI) a été désigné courant 2020. Ce dernier pilote le plan de contrôle associé à la politique de sécurité des systèmes d'information ;
- ◆ dans la prolongation d'un audit de la sécurité des systèmes d'information et de tests d'intrusion réalisés par un cabinet externe fin 2019, in'li poursuit la mise en place de mesures destinées à renforcer la sécurité de ses systèmes d'information, avec pour objectif une mise en conformité avec les principales exigences de la norme ISO 27001 en 2021 ;
- ◆ conscient que la sécurité informatique est étroitement liée au comportement des utilisateurs, une sensibilisation régulière a été mise en place en 2020, pour renforcer la culture de la sécurité informatique au sein de la société.

## 1.7 ACTIONNARIAT

### Capital social

Le capital s'élève au 31 décembre 2020 à 748 811 607 €, composé de 499 207 738 actions de 1,50 € chacune.

Le capital est réparti entre 2 276 actionnaires, dont les 10 principaux sont :

NOM DE L'ACTIONNAIRE	QUANTITÉ DE TITRES DÉTENUS	DÉTENTION DU CAPITAL
<b>ACTION LOGEMENT IMMOBILIER</b>	451 838 160	90,511 %
<b>ASTRIA DÉVELOPPEMENT*</b>	44 320 922	8,878 %
<b>FINANCIÈRE HONEYWELL</b>	144 784	0,029 %
<b>CILGERE SERVICES*</b>	120 744	0,024 %
<b>M. ARANDA JIMENEZ Ramon</b>	114 625	0,023 %
<b>MECI</b>	114 625	0,023 %
<b>MODERNE DE MAÇONNERIE</b>	98 250	0,020 %
<b>HI FI DELVALLÉE</b>	81 875	0,016 %
<b>NATIONALE DE RADIODIFFUSION (RADIO FRANCE)</b>	66 285	0,013 %
<b>KLÉPIERRE</b>	55 193	0,011 %

\* Entités détenues directement ou indirectement par ALL.

L'assemblée générale mixte du 11 juin 2020 a décidé d'augmenter le capital social de 135 480 598,50 € pour le porter de 613 331 008,50 € à 748 811 607 €, par voie

d'émission de 90 320 399 actions ordinaires nouvelles de 1,50 € chacune. Cette augmentation de capital a été constatée en date du 5 août 2020.

## 1.8 PERSPECTIVES

### 1.8.1 LA MISE EN ŒUVRE DE FONCIÈRES DE DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre de son plan stratégique, qui vise à produire 80 000 nouveaux logements intermédiaires d'ici 10 ans, pour un investissement global de l'ordre de 18 Md€, in'li a structuré de nouveaux outils de financement et continué à faire appel à de nouveaux partenaires financiers à travers la création de deux foncières de développement détenues à 25% par in'li et à 75% par des investisseurs institutionnels.

En 2020 (et le 15 janvier 2021 pour la seconde), deux foncières de développement, dans lesquelles in'li est resté actionnaire à hauteur de 25%, ont été créées :

- ◆ APEC Résidence (pour le patrimoine existant) et APEC Développement (pour le patrimoine neuf), dans un partenariat structuré avec Primonial (Capimmo) et Midi2i ensemble à 50 %, et le groupe Pro BTP (25%) possédant

330 logements existants, l'acquisition progressive de 336 logements neufs déjà identifiés et un plan de développement de 600 à 700 logements annuels ;

- ◆ Cronos, dans un partenariat structuré avec AXA IMRA (75%) possédant environ 5 900 logements existants, l'acquisition progressive de près de 4 000 logements neufs déjà identifiés et un plan de développement de 1 500 logements annuels.

Une étape importante a été franchie pour le développement de l'offre intermédiaire en Île-de-France, puisqu'avec ces deux nouveaux outils constitués, environ 2 200 logements annuels pourront compléter le développement parallèle d'in'li. En tant qu'apporteur d'affaires et assistant à maître d'ouvrage pour ces deux foncières, in'li contribuera à l'homogénéité de leur patrimoine neuf.

### 1.8.2 RÉORGANISATION DES DIRECTIONS IMMOBILIÈRES

Le transfert de gestion du patrimoine pour le compte de la Foncière Cronos à in'li Property Management a nécessité de réorganiser les directions immobilières (DI) assurant la gestion de proximité de nos ensembles immobiliers. Cette réorganisation, effective au 1<sup>er</sup> janvier 2021, a été l'opportunité de faire évoluer notre gestion de la relation client par les équipes de proximité et de développer nos moyens pour améliorer la gestion de nos immeubles en copropriété.

Les logements du périmètre d'in'li sont gérés désormais par 3 directions immobilières au lieu de 4 :

- ◆ DI Nord, départements 60, 93, 95 ;
- ◆ DI Est, départements 75, 77, 91, 94 ;
- ◆ DI Ouest, départements 78, 92.

Cette réorganisation géographique s'est accompagnée d'une réorganisation fonctionnelle, passant d'une logique territoriale à une logique de métier en créant un département de proximité en charge de la gestion des immeubles, et un département gestion locative et relation client en charge de la vie du bail, de la signature des contrats de location, du précontentieux et de la relation client.

### 1.8.3 LOCATION-ACCESSION INTERMÉDIAIRE

Après deux premières acquisitions d'opérations d'accession intermédiaire sous forme de location-accession (leasing immobilier), in'li a continué l'acquisition de nouveaux immeubles à destination de la location accession et se fixe pour 2021 un objectif de développement de 600 logements sur ce modèle.

À destination des classes moyennes, cette offre permettra d'« essayer » son logement avant de l'acquérir à un prix préférentiel. Pendant une période de 5 à 10 ans, le locataire verse un loyer intermédiaire et un surloyer lui permettra de créer une épargne et un apport personnel nécessaire à l'achat.

Au terme de cette période, il peut décider de lever son option et d'acheter son logement : in'li s'est alors engagé à lui revendre sans aucune inflation et en lui faisant bénéficier du prix préférentiel dont la société a bénéficié au départ par un mécanisme d'achat en « bloc ».

La première opération à Viroflay sera commercialisée au second semestre 2021 pour une livraison attendue au premier semestre 2022, tandis que la seconde opération, sur Bagneux, sera commercialisée en 2022 pour une livraison en 2023.

- ▼ Programme Mathurins en leasing immobilier, Bagneux - Linkcity (92220).



1

2

3

4

5

### 1.8.4 VENTES À L'UNITÉ

In'li poursuit sa politique de ventes à l'unité aux locataires en priorité et à la rotation à des acquéreurs extérieurs. Pour l'accélérer et la massifier, in'li a décidé de faire appel à des ensembliers (commercialisateur, géomètre, diagnostiqueur, notaire, syndic) qui l'accompagneront pour la mise en vente de 6 000 à 8 000 logements.

Les mises en vente des lots seront réparties en quatre campagnes successives.

Préalablement au lancement de la commercialisation, la constitution d'une dataroom sur mesure spécifique au projet de vente « Ensemblier » était un prérequis, indispensable au bon déroulement des opérations. À ce titre, le processus de création des datarooms a été totalement internalisé durant l'année 2020. Pour la première campagne, une dataroom de 21 000 documents a été constituée, permettant le démarrage de l'intervention du groupement « d'ensemblers ».

### 1.8.5 LA POURSUITE DE LA TRANSFORMATION NUMÉRIQUE DE L'ENTREPRISE

Enfin, dans le cadre de sa stratégie d'entreprise, in'li a choisi de se doter d'une démarche forte autour de l'innovation et de la transformation numérique pour permettre à l'entreprise d'optimiser ses process et de renforcer le lien avec ses clients. Elle se traduit par :

- ◆ la poursuite et le renforcement de la dématérialisation et de la numérisation : généralisation de l'usage d'une Gestion Électronique des Documents (GED) d'entreprise, en conformité avec le plan de classement de l'entreprise et les durées de conservation, mise en place de datarooms, mise à disposition du service Digiposte pour les locataires, parapheur et signature électroniques... ;
- ◆ le développement des services et de l'expérience utilisateur : harmonisation du parcours utilisateur sur les différents sites d'in'li (plateforme de commercialisation, refonte du site institutionnel, plateforme locataires...), développement de l'omnicanal et du selfcare (applications mobiles pour les prospects et locataires, chatbot...);
- ◆ le développement de nouveaux outils : mise à disposition des collaborateurs travaillant en mobilité d'équipements (tablettes, smartphones) et d'applications mobiles (commande, consultation du patrimoine, état des lieux dématérialisé, suivi des demandes clients...), mise en place d'outils de gestion technique du patrimoine pour suivre au plus près les interventions de nos prestataires techniques, aussi bien en maintenance préventive qu'en maintenance corrective ;
- ◆ l'amélioration de nos fonctionnements internes : optimisation de la gestion de nos données, de nos ERP, indicateurs en temps réel, acculturation de tous au numérique et à la data.

Au travers de ces actions, la DSI continue l'amélioration de l'outil informatique au service de la performance globale de l'entreprise. Ces projets de transformation numérique contribuent à la bonne image de l'entreprise, au confort de travail de l'ensemble des collaborateurs, au renforcement du service aux locataires, à l'amélioration des relations avec nos fournisseurs et clients.



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

# 2





# Commentaires sur l'exercice

<b>2.1</b>	<b>FAITS MARQUANTS</b>	<b>32</b>
2.1.1	In'li, premier propriétaire et gestionnaire de logements intermédiaires en Île-de-France	32
2.1.2	Une hausse des revenus locatifs	32
2.1.3	L'application d'exonérations de loyers pour les commerces	32
2.1.4	Une vacance commercialisable contenue	32
2.1.5	Une commercialisation des logements dynamique	33
2.1.6	La poursuite des cessions de patrimoine	34
2.1.7	Une politique d'entretien du patrimoine ciblée	34
2.1.8	Une année 2020 record pour le développement du logement intermédiaire en Île-de-France	34
2.1.9	Une diversification des modes de financement	35
2.1.10	Innovation	36
<b>2.2</b>	<b>PRINCIPALES RÉALISATIONS</b>	<b>37</b>
<b>2.3</b>	<b>ANALYSE DE L'EXERCICE</b>	<b>41</b>
2.3.1	Résultats financiers et analyse de la situation	41
2.3.2	Proposition d'affectation du résultat et de dividendes distribuables	42
2.3.3	Montant des dividendes versés sur les 3 derniers exercices (art. 243 bis du CGI)	42
<b>2.4</b>	<b>ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES</b>	<b>43</b>
2.4.1	SOGUIM, devenue in'li Property Management	43
2.4.2	APEC Résidence	43
2.4.3	SAMCEH	43
<b>2.5</b>	<b>SITUATION PATRIMONIALE CRÉDIT FONCIER EXPERTISE (CFE)</b>	<b>44</b>
2.5.1	Évaluation de l'ensemble du patrimoine par Crédit Foncier Expertise	44
<b>2.6</b>	<b>ÉVÉNEMENTS RÉCENTS DEPUIS LA CLÔTURE</b>	<b>45</b>

◀ 103, Avenue Gambetta, Bagnolet (93170).

## 2.1 FAITS MARQUANTS

### 2.1.1 IN'LI, PREMIER PROPRIÉTAIRE ET GESTIONNAIRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE

In'li détient et gère un portefeuille de 43 341 logements intermédiaires, dont :

- ◆ 42 897 logements familiaux ;
- ◆ 444 logements en structures collectives.

In'li détient et gère également 292 commerces et locaux professionnels. L'ensemble est réparti dans 874 groupes immobiliers sur 206 communes.

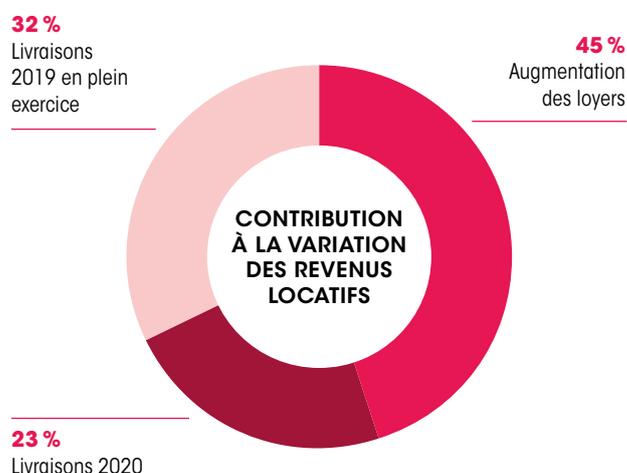
### 2.1.2 UNE HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS

Entre 2019 et 2020, les loyers ont augmenté de 10,6 M€ (+4%). L'augmentation des loyers est due :

- ◆ à l'application de l'IRL d'1,53 % ;
- ◆ aux livraisons 2019 en plein exercice ;
- ◆ aux 707 logements livrés en 2020.

Cette augmentation a été impactée par une hausse de la vacance financière de 0,52 point par rapport à 2019.

In'li a maintenu son taux de recouvrement pour atteindre 99,02% sur l'exercice 2020.



### 2.1.3 L'APPLICATION D'EXONÉRATIONS DE LOYERS POUR LES COMMERCES

In'li s'est attaché à accompagner ses locataires commerçants touchés par les mesures de fermeture administrative liées à la Covid-19. Une campagne d'appels a été engagée dès le premier confinement. Afin de soutenir leur reprise d'activité, des annulations de loyers ont pu être accordées pour les loyers dus pendant les deux périodes de confinement.

À ce jour, in'li a ainsi accordé des annulations de loyers à 57 commerces, pour un total de 302 k€ lors du premier confinement. À la suite des nouvelles restrictions d'activités du mois de novembre, de nouvelles demandes nous ont été formulées pour un montant total de 87 k€.

### 2.1.4 UNE VACANCE COMMERCIALISABLE CONTENUE

L'activité de commercialisation a été impactée par l'arrêt brutal des visites de logements durant le premier confinement lié à la crise sanitaire. Cependant, la digitalisation de notre parcours client, entamée en 2018 (dépôt de dossiers sur notre site inli.fr, déploiement de la signature dématérialisée du bail), a permis de poursuivre l'activité de commercialisation et l'entrée dans les lieux des locataires.

La vacance commercialisable a, quant à elle, été impactée par la crise sanitaire, principalement au premier semestre, avec une baisse constatée au dernier trimestre de l'année 2020. Le taux de vacance s'est ainsi établi à 3,32% contre 3,06% en 2019.

Le taux de rotation est globalement resté stable sur l'année, à 7,28%.

## 2.1.5 UNE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS DYNAMIQUE

L'amélioration de la performance de la commercialisation de nos logements a été un axe majeur sur l'année 2020. Nous avons affiné notre politique d'attribution et organisé, avec le concours d'Action Logement Services, des présentations aux entreprises cotisantes, pour promouvoir le logement intermédiaire. Cela nous a permis d'atteindre 84 % de taux d'attribution aux salariés d'entreprises cotisantes.

Pour répondre au mieux aux besoins de ses clients locataires, in'li prend des engagements à travers sa politique d'attribution :

- ♦ proposer des logements à des loyers décotés en moyenne de 15% par rapport aux loyers du parc privé ;
- ♦ favoriser le rapprochement emploi-logement en développant des logements à proximité des entreprises et des transports en commun, destinés prioritairement aux salariés des entreprises cotisantes ;
- ♦ accompagner les politiques locales en proposant aux villes une phase de précommercialisation pour loger leurs administrés dans des programmes adaptés à leurs besoins ;
- ♦ favoriser la mobilité de nos clients qui nécessitent un relogement, notamment en cas de handicap, à la suite d'opérations de démolition, de requalification ou de réhabilitation lourde de leur logement ;
- ♦ favoriser le parcours résidentiel de nos clients en leur proposant une offre complémentaire de logements en accession (dans le cadre de la vente de logements aux occupants, offres en leasing immobilier ou accession en indivision...).

Le parcours de commercialisation a également évolué à travers, d'une part, l'introduction de la visite du logement avant la sélection finale du candidat et, d'autre part, avec l'intégration des directions immobilières dans le processus de sélection des candidats.

Informations sur nos locataires entrants :

- 68 % sont en couple sans enfants ou seuls ;**
- 32 % sont en couple avec des enfants ;**
- 53 % des locataires ont un emploi statut cadre ;**
- 41 % des locataires ont un emploi statut employé ;**
- 84 % des attributions à des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC ;**
- 42 % des locataires ont moins de 30 ans et**
- 84 % ont moins de 40 ans ;**
- 54 % des nouveaux entrants sont issus du parc privé ;**
- 12 % du parc HLM.**

1

2

3

4

5



## 2.1.6 LA POURSUITE DES CESSIONS DE PATRIMOINE

Au cours de l'année 2020, in'li a poursuivi sa politique d'arbitrage :

- ♦ 107 logements ont été vendus, dont :

- 72 en bloc ;
- 35 à l'unité.

Ces ventes ont généré un produit de 25,1 M€.

## 2.1.7 UNE POLITIQUE D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE CIBLÉE

L'année 2020 a été fortement perturbée en termes de travaux et, en particulier, concernant les chantiers en milieu occupé. Cette période a été mise à profit pour lancer des consultations et des études en lien avec les maîtres d'œuvre et les bureaux d'études qui nous accompagnent. La reprise de l'activité au second semestre 2020 a permis de réaliser 35 M€ de travaux.

### Plan travaux

Dans le cadre de l'élaboration de son plan travaux, in'li a poursuivi l'analyse de son patrimoine et la consolidation des bases de données permettant d'établir une programmation pluriannuelle de travaux sur la période 2020-2024. Cette programmation priorise l'amélioration de la performance énergétique notamment sur du patrimoine ancien pour un budget de 40 M€/an.

Dans la poursuite de la structuration de sa gestion du patrimoine, in'li souhaite se doter d'un plan stratégique environnement au cours du premier semestre 2021, aussi bien sur le volet investissement travaux que sur le volet exploitation maintenance pour la gestion des équipements techniques.

Le développement d'un outil de suivi de la gestion technique de notre patrimoine va également permettre de s'inscrire plus facilement dans cette démarche de valorisation de la performance énergétique, à travers l'amélioration du suivi de l'exploitation maintenance et des rendements des équipements techniques.

## 2.1.8 UNE ANNÉE 2020 RECORD POUR LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 5 043 logements engagés en 2020, l'objectif fixé de 4 500 réservations et promesses de vente est largement dépassé. Cela représente un investissement supérieur à 1,2 Md€ (dont une partie significative sera portée directement par les foncières de développement APEC et Cronos).

Cette forte croissance depuis la création d'in'li repose sur de solides partenariats avec de grands acteurs nationaux, mais également avec une multitude de partenaires locaux. En 2020, in'li a ainsi signé des contrats de réservation avec plus de 100 promoteurs différents.

Dans le détail, 4 109 logements ont été engagés en VEFA, 739 en maîtrise d'ouvrage directe sur des nouveaux terrains,

161 en densification et 34 en achat direct de maisons avec travaux à réaliser pour les transformer en résidences de coliving.

En 2020, les premières résidences dédiées au coliving ont été mises à l'habitation, en partenariat avec Colonies, pour loger des jeunes actifs.

67% des logements engagés sont en zone A et 33% en zone A bis.

Paris et les 3 départements de première couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) représentent près de 73% du développement, en cohérence avec le besoin des salariés franciliens.

NATURE	2017	2018	2019	2020	RÉPARTITION
Terrain	286	366	769	739	15%
VEFA	1 391	3 559	4 187	4 109	81%
Densification	50	144	66	161	3%
Acquisition Amélioration	229	22	21	34	1%
TOTAUX	1 956	4 091	5 043	5 043	100%

## 2.1.9 UNE DIVERSIFICATION DES MODES DE FINANCEMENT

In'li a poursuivi en 2020, sa politique de diversification de ses modes de financement via les actions suivantes :

- ♦ **janvier 2020** : in'li a vu sa notation par S&P Global Ratings réévaluée, à la suite de la communication financière d'Action Logement (ALG) et d'Action Logement Immobilier (ALI), l'actionnaire principal d'in'li. L'agence de notation a révisé la note d'in'li, **passant de A-, assortie d'une perspective stable, à une notation A avec une perspective stable.** Cette nouvelle notation fait d'in'li la foncière européenne la mieux notée par S&P Global Ratings ;
- ♦ **mars 2020** : notation court terme A-1 par S&P Global Ratings dans le cadre de la mise en place d'un programme de billets de trésorerie avec un plafond de 500 M€. In'li a réalisé une première émission de 100 M€ en octobre 2020 ;
- ♦ **septembre 2020 : partenariat stratégique de long terme avec Primonial REIM** (27 Md€ d'en-cours sous gestion), **Pro BTP**, groupe de protection sociale du bâtiment et des travaux publics, et **Midi2i**, société de gestion et d'ingénierie immobilière, en vue de l'acquisition et du développement de logements intermédiaires dans les territoires du Grand Paris. 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 dans la métropole parisienne (Paris, Courbevoie, Montrouge, Puteaux et Asnières). Dans le cadre du partenariat, les logements à développer seront préalablement identifiés par in'li qui en assurera le sourcing, puis l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Ils seront par ailleurs validés sur la base d'une grille de critères d'acquisition définis par Primonial REIM qui en assurera l'asset et le fund management. In'li sera en charge du property management de l'ensemble de ce portefeuille via sa filiale d'administration de biens, in'li Property Management ;
- ♦ **deuxième semestre 2020 : in'li et AXA IMRA s'allient pour lancer la création de la foncière de développement Cronos, afin d'augmenter l'offre de logement intermédiaire en Île-de-France.** Le closing de l'opération a eu lieu le 15 janvier 2021.

La création de la foncière de développement permet à in'li de mobiliser des capitaux externes afin de financer une partie de sa production neuve. In'li conserve une participation de 25% dans cette foncière de développement à laquelle ont été apportés, au closing de la transaction, 5900 logements existants et près de 4000 logements neufs (en cours de développement ou de chantier).

**Avec un objectif de production annuelle de 1 500 logements neufs, la Foncière Cronos ambitionne un patrimoine de plus de 25 000 logements à l'horizon 2030.**

Le patrimoine de la foncière sera géré par in'li via sa filiale d'administration de biens in'li Property Management et loué prioritairement aux salariés des entreprises de plus de 10 salariés. AXA IMRA – Real Assets assurera l'asset et le fund management de la foncière. Dans le cadre du partenariat, les logements à développer seront préalablement identifiés par in'li qui en assurera le sourcing, puis l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

Compte tenu de sa taille, cette opération est l'une des plus structurantes sur le secteur résidentiel en Europe ;

- ♦ **décembre 2020 : avenant au financement accordé par la Banque Européenne d'Investissement (BEI)** pour augmenter le montant du financement, le faisant passer de 250 M€ à 310 M€.

Au 31 décembre 2020, in'li bénéficie d'une structure financière très solide :

- ♦ **ratio de LTV en légère augmentation** à 21,5% en ligne avec la politique financière prudente de la société ;
- ♦ trésorerie de 141 M€ ;
- ♦ financements signés non tirés : 1,1 Md€, dont 750 M€ sur le financement syndiqué signé en 2018 (50 M€ tirés au 31 décembre 2020) et 310 M€ sur le financement BEI (non tirés au 31 décembre 2020) ;
- ♦ pas d'échéances de remboursement significatives au cours des 5 prochaines années.

1

2

3

4

5

## 2.1.10 INNOVATION

Notre incubateur in'li Lab accueille, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2020, trois nouvelles start-up sélectionnées lors du second appel à projets lancé en mai 2020.

Depuis leur arrivée et pour une période de 12 mois, les start-up ont pu travailler sur une feuille de route commune avec in'li, afin de lancer des opérations de tests « grandeur nature » nous permettant d'avancer ensemble sur différents domaines d'innovation :

- ◆ **Le BIM (Building Information Modeling) simplifié et la visite virtuelle avec My Digital Buildings.** Deux expérimentations sont actuellement en cours :
  - la réalisation de la maquette BIM de la nouvelle résidence de Fresnes, afin d'en faciliter la gestion exploitation maintenance ;
  - la réalisation de visites virtuelles sur les appartements de la résidence de Fontenay-aux-Roses, afin d'en faciliter la commercialisation.

Par ailleurs et pour ancrer le BIM au sein de ses équipes, in'li a accueilli un BIM Manager.

- ◆ **Une solution de valorisation des eaux pluviales avec Vertuo.** Deux expérimentations sont en cours de déploiement ou de conception :
  - le réaménagement d'un espace vert dans la résidence d'Aubervilliers Nouvelle-France, afin d'en diminuer les consommations en eau, d'en réduire les charges d'entretien grâce à un système de valorisation des eaux pluviales, et également d'en améliorer l'esthétique ;
  - l'aménagement d'un espace vert dans la résidence Pantin Canal, co-conçu avec les locataires et ne nécessitant aucun entretien.

## 3 nouvelles start-up ont intégré le in'li Lab.

- ◆ **Le développement de l'autoconsommation collective avec Enogrid :** sous l'impulsion du in'li LAB, une ESH d'Action Logement Immobilier (Plurial Novilia) expérimente depuis quelques mois la plateforme et les premiers retours sont très positifs. Deux autres filiales comptent y recourir quand leurs installations seront mises en service. Sur la base de cette expérimentation, la start-up Enogrid doit permettre, d'ici les 3 prochaines années, d'appuyer ALI dans l'accompagnement proposé à ses filiales sur 25 projets à court terme recensés à ce stade dans le Groupe.



▲  
Christelle Maillot et Guillaume Lesage,  
in'li entrepreneurs de l'édition 2020.

Par ailleurs, le programme d'intrapreneuriat d'in'li, qui s'emploie à développer les initiatives innovantes et entrepreneuriales de ses collaborateurs, aura permis d'accompagner 3 projets :

- ◆ **Altum :** solution de densification de copropriétés ou monopropriétés en zones tendues par surélévation. L'identification de la ville de Malakoff comme ville pilote a permis de fournir une analyse complète du potentiel de densification et de surélévation sur cette commune ;
- ◆ **in'li to go :** mise à disposition d'une solution de véhicules électriques en autopartage dans les résidences d'in'li. L'expérimentation de ce nouveau service débutera en juin 2021 sur le parking de la résidence de Paris Les Amandiers ;
- ◆ **Art et Savoirs :** création d'un espace culturel au Maroc.

Comme les années précédentes, in'li a pu bénéficier du soutien financier d'Action Logement Immobilier en matière d'innovation, dans le cadre de l'appel à projets ALINOV. En 2020, le projet Altum, ainsi que la future plateforme de relation client-locataires ont été récompensés.

Enfin, le programme Cycle Terre porté par la Ville de Sevran et Grand Paris Aménagement, et dont in'li est un des partenaires depuis l'origine, se poursuit.

Dans le cadre de ce partenariat, un chantier test situé à Alfortville a débuté avec la mise en œuvre de procédés innovants en terre crue : enduit et briques de terre comprimée.



▲ 80-84, Avenue Marcel Sembat, Athis-Mons (91200).

## 2.2 PRINCIPALES RÉALISATIONS

En 2020, in'li a démarré les travaux en opérations neuves pour 2 867 logements.

NATURE	2017	2018	2019	2020	RÉPARTITION
Terrain	25	89	66	20	1 %
VEFA	1 470	1 383	3 449	2 760	96 %
Densification	28	90		55	2 %
Acquisition amélioration				32	1 %
<b>TOTAUX</b>	<b>1 523</b>	<b>1 562</b>	<b>3 515</b>	<b>2 867</b>	<b>100 %</b>

En 2020, in'li a livré 707 logements.

NATURE	2017	2018	2019	2020	RÉPARTITION
Maîtrise d'ouvrage	123	92	43	0	
VEFA	377	972	653	686	97 %
Acquisition Amélioration				21	3 %
<b>TOTAUX</b>	<b>500</b>	<b>1 064</b>	<b>696</b>	<b>707</b>	<b>100 %</b>

Il est à noter que les démarrages d'opérations et les livraisons ont été largement impactés par les événements de 2020, notamment par la pandémie de Covid-19 et ses

conséquences sur les décalages de chantiers d'environ 3 mois en moyenne, ainsi que par le report des élections municipales retardant la délivrance des autorisations de construire et le démarrage des travaux.

## QUELQUES OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES



◀ Architectes - Dutilleul - Wilmotte & Associés  
Promoteur - Woodeum  
69 logements.

### Sylva - Meudon

Le programme est situé dans l'écoquartier Pointe de Trivaux. Il se compose de 69 logements intermédiaires. Il se distingue par l'utilisation de matériaux naturels tels que le bois massif.



▲ Architecte - Cabinet SUPD'AD  
Promoteur - Prim'Arte  
27 logements.

### Les jardins de Cyrano - Sannois

Cette résidence se compose de 27 logements intermédiaires situés à deux pas du centre-ville, des équipements et des commerces.



▲ Architecte - Agence DH  
Promoteur - Icade  
36 logements.

### La passerelle - Le Vésinet (première opération APEC Développement/ in'li Property Management)

Ce programme neuf comprend 36 logements intermédiaires. Il est situé à proximité de la station «Le Vésinet - Le Pecq» du RER A, des équipements scolaires et des commerces.



◀ Architectes - Alain Bourcier - Derbesse  
Delplanque  
Promoteur - Nexity  
22 logements.

### Le Quai Largo - L'Isle-Adam

Le programme de 22 logements intermédiaires est situé à proximité de la ligne H, proche des équipements scolaires et sportifs, des commerces et du port de plaisance fluvial.

### Opus One - Clichy

La résidence est située dans le nouveau quartier de la ZAC Espace Clichy, à proximité du RER C et des lignes de métro 13 et 14. Il se compose de 12 logements intermédiaires, proches des équipements scolaires, culturels et des commerces...

Architectes - Pierre et Cédric Vigneron et Partenaires ▶  
Promoteur - Eiffage Immobilier  
12 logements.



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Maître d'ouvrage - In'li  
Gestionnaire - Colonies  
Maître d'œuvre - Posto29  
Entreprise générale - SPEVC  
10 colivings.

### Yves - Colombes (coliving)

La résidence est située à Colombes, à proximité de la ligne J du transilien, des commerces, des restaurants et des parcs. Ses résidents profitent de nombreux espaces partagés comme une cuisine ouverte, une salle de gym, une salle de divertissement, mais aussi un jardin d'hiver et un jardin avec espace barbecue.





◀ Maître d'ouvrage - In'li  
Gestionnaire - Colonies  
Maître d'œuvre - Posto29  
Entreprise générale - SPEVC  
11 colivings.

### Moulin - Bagnolet (coliving)

Ce pavillon réhabilité propose 11 unités de coliving. Chacune se compose d'une chambre avec balcon, d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Les résidents profitent également d'espaces partagés : un salon, une cuisine, une salle de projection, une buanderie, 2 jardins et un espace barbecue. Le pavillon se situe à Bagnolet, à proximité du métro ligne 3, des commerces et des équipements.

### Jean Leclaire - Paris (maison des Sœurs franciscaines missionnaires de Marie)

Cette maison de la congrégation des Sœurs franciscaines missionnaires de Marie, située à Paris 17<sup>e</sup>, a été réalisée en maîtrise d'ouvrage in'li. Le projet a consisté en la transformation d'un immeuble de bureaux en logements, sa surélévation et son extension. La maison se compose d'espaces de vie privés, de bureaux et d'espaces de vie commune, ainsi que d'un oratoire, d'une chapelle et d'un jardin paysager.

Maître d'ouvrage - In'li  
Coconception - Congrégation  
des Sœurs franciscaines  
missionnaires de Marie et in'li  
Entreprise générale - Demathieu  
Bard. Architecte - AUP Architectes,  
François Digard  
30 chambres.



## 2.3 ANALYSE DE L'EXERCICE

### 2.3.1 RÉSULTATS FINANCIERS ET ANALYSE DE LA SITUATION

Les différents événements intervenus lors de l'exercice se sont traduits sur le bilan et le compte de résultat de la société de la manière suivante :

Actif	31 DÉCEMBRE 2020	ÉVOLUTION
Actif immobilisé	3 769 775 682 €	+ 462 758 733 €
Immobilisations incorporelles	11 561 602 €	+ 3 651 710 €
Immobilisations corporelles	3 758 214 080 €	+ 459 107 023 €

Cette hausse s'explique par l'augmentation des constructions locatives et des terrains pour 557 942 289 €, avec les mises à l'habitation et les travaux d'amélioration, les valeurs comptables des cessions et reprises (- 14 130 801 €), et la dotation aux amortissements de l'exercice (- 86 933 082 €).

Immobilisations financières	31 DÉCEMBRE 2020	ÉVOLUTION
	116 296 211 €	- 37 492 487 €

La variation provient principalement de la cession de 75 % des titres d'APEC Résidence dans le cadre de la création de la première foncière de développement, en partenariat avec Primonial, Midi2i et Pro BTP.

Actif circulant	31 DÉCEMBRE 2020	ÉVOLUTION
	251 552 488 €	- 333 690 237 €
Stocks et en-cours	11 139 166 €	- 6 513 962 €
Avances et acomptes	1 042 146 €	+ 287 250 €
Créances clients	58 913 741 €	- 12 048 769 €
Autres créances	34 986 156 €	18 871 392 €
Disponibilités	140 834 469 €	- 334 468 063 €
Charges constatées d'avance	3 385 331 €	+ 359 109 €
Prime d'émission d'emprunts	1 317 500 €	- 155 000 €

L'évolution de l'actif circulant s'explique par la diminution des disponibilités afin de financer les investissements.

Passif	31 DÉCEMBRE 2020	ÉVOLUTION
Capitaux propres	1 955 120 385 €	+ 158 364 303 €

La variation correspond aux augmentations de capital souscrites par Action Logement Immobilier (+ 135 480 599 €), à la distribution de dividendes sur le résultat 2019 (- 12 266 620 €), à la variation des primes liées au capital (- 169 374 €), à l'amortissement des subventions d'investissement (- 2 782 815 €) et au résultat de l'exercice (38 102 513 €).

Provisions pour risques et charges	31 DÉCEMBRE 2020	ÉVOLUTION
	29 974 874 €	- 2 873 947 €

La diminution des provisions s'explique par l'amortissement des provisions pour impôts liée aux fusions (- 1 555 347 €) et la reprise d'une provision à la suite de la résiliation des marchés sur une opération de construction au Chesnay (- 1 061 868 €).

Dettes	31 DÉCEMBRE 2020	ÉVOLUTION
	2 152 529 123 €	- 63 914 344 €
Dettes financières	2 015 834 882 €	- 199 194 €
Dettes court terme	136 694 241 €	- 63 715 150 €

La variation des dettes à court terme s'explique principalement par la conversion de l'avance d'Action Logement Immobilier de 65 000 000 € en augmentation de capital au cours de l'exercice.

1

2

3

4

5

## Résultats

En 2020, in'li a dégagé un résultat net de 38 102 513€ en diminution de 25 238 023€ (-40%) par rapport à l'exercice précédent, qui s'explique par :

Un résultat d'exploitation en hausse de 35 920 803€ pour s'établir à 86 270 025€. Cette augmentation tient compte du changement de présentation des comptes mis en œuvre en 2020 avec l'enregistrement en résultat courant des cessions de patrimoine. L'impact de ce changement sur le résultat d'exploitation d'un montant de 19 968 258€ correspond principalement aux plus-values sur les cessions de 107 logements réalisées sur l'exercice.

**Les principales variations expliquant cette hausse sont les suivantes :**

- ♦ une hausse du chiffre d'affaires de 14 800 080€ pour atteindre 401 977 329€. Cette hausse est due à :
  - celle des loyers et redevances de 10 132 004€ ;
  - la facturation de la livraison de l'opération Jean Leclair (Paris 17<sup>e</sup>) pour 16 102 592€ ;
  - une diminution des produits sur charges locatives récupérables de 11 354 637€ à la suite des charges de syndicats récupérables à régulariser sur exercices antérieurs comptabilisées sur l'exercice précédent.
- ♦ une diminution de la production immobilisée de 11 472 091€ liée principalement à la livraison de l'opération de la rue Jean Leclair à Paris, en décembre 2020 ;
- ♦ une hausse des autres produits de 38 338 370€ liée essentiellement à la comptabilisation des cessions de patrimoine en produits d'exploitation (35 015 298€) ;
- ♦ des reprises de provisions en hausse de 713 055€ avec les reprises de provisions pour impôts sur opérations de fusion et sur les provisions pour dépréciation des comptes locataires ;

### 2.3.2 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DE DIVIDENDES DISTRIBUABLES

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 est un bénéfice de 38 102 513,05€. Il est proposé à l'assemblée générale de juin 2021 d'affecter en distribution de dividendes 14 976 232,14€, soit 0,03€ par action, et en réserve légale pour 13 548 060,23€ et le solde de 9 578 220,68€ en report à nouveau.

- ♦ une hausse des charges d'exploitation de 6 485 064€ pour s'établir à 359 367 397€, qui s'explique principalement par l'augmentation de 14 072 964€ des autres charges, avec l'enregistrement en charges d'exploitation des valeurs nettes comptables des immeubles cédés (15 047 040€) et la diminution de 7 437 530€ des autres achats et charges externes.

La diminution des autres achats et charges externes s'explique principalement, d'une part, par la baisse des charges de syndicats (-12 884 508€) compte tenu des charges sur exercices antérieurs comptabilisées sur l'exercice précédent et, d'autre part, par la hausse des honoraires et charges de personnels extérieurs (+4 855 700€). Par ailleurs, les dotations aux amortissements ont augmenté de 1 641 246€ et les dotations aux provisions ont diminué de 2 040 189€ sur l'exercice 2020.

La hausse des autres charges de 14 072 964€ s'explique principalement par la comptabilisation des valeurs nettes comptables des actifs cédés en charges d'exploitation (15 047 040€).

- ♦ un résultat financier en hausse de 12 707 339€ avec les distributions de dividendes reçues de la SCI APEC Résidence (13 575 338€) avant la cession de 75% des titres détenus à Primonial (Capimmo), Midi2i et ProBTP ;
- ♦ un résultat courant qui ressort en hausse de 48 628 142€.

Un résultat exceptionnel en baisse de 76 916 607€ pour s'établir à 899 737€ compte tenu des ventes de patrimoine sur l'exercice 2019.

### 2.3.3 MONTANT DES DIVIDENDES VERSÉS SUR LES 3 DERNIERS EXERCICES (ART. 243 BIS DU CGI)

Les dividendes versés s'élèvent à :

- ♦ **2019 = 12 266 620€**
- ♦ **2018 = 8 177 747€**
- ♦ **2017 = 12 783 295€**

## 2.4 ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

### 2.4.1 SOGUIM, DEVENUE IN'LI PROPERTY MANAGEMENT

Le 30 janvier 2020, la société SOGUIM (filiale d'in'li), qui assurait la gérance de la SCI APEC Résidence, a évolué dans sa forme juridique et sa dénomination sociale pour devenir in'li Property Management (in'li PM), une société par actions simplifiées avec pour actionnaire unique in'li.

Il était primordial pour in'li de se doter d'une filiale dédiée à l'activité d'administration de biens et de gestion pour le compte de tiers, notamment dans le cadre des créations de foncières de développement.

#### Mise en œuvre opérationnelle

Après avoir mis fin au contrat de gérance de la société APEC Résidence et dénoncé les mandats de gestion portant sur 4 logements, in'li Property Management, titulaire d'une carte professionnelle de gestion et de transactions immobilières, conformément à la loi Hoguet, a signé le 1<sup>er</sup> avril 2020 un mandat de gestion avec la société APEC Résidence.

À la suite de la cession des parts de la société APEC Résidence pour partie à Primonial (Capimmo), Midi2i et Pro BTP, un mandat de gestion a été signé le 30 septembre 2020 entre in'li Property Management et la société Primonial REIM, agissant pour le compte d'APEC Résidence.

In'li Property Management au capital de 225 000€ détenu par in'li gère en qualité d'administrateur de biens, au 31 décembre 2020 :

- ◆ 330 logements;
- ◆ 3 commerces.

### 2.4.2 APEC RÉSIDENCE

À la suite de la cession de 134 823 actions à la SCI PREIM APEC et à BTP Prévoyance, le 30 septembre 2020, in'li ne détient plus que 25% de la société APEC Résidence. Cette société est propriétaire de 330 logements situés sur 9 groupes immobiliers.

Le résultat de l'exercice 2020 est un bénéfice de 812 385€.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 est une perte de -569 676€. Cette perte est liée à l'augmentation des frais de personnels et aux dépenses mises en œuvre afin d'assurer la future gestion des foncières de développement. En effet, en prévision de la prise en gestion du portefeuille Cronos, in'li Property Management a intégré 8 collaborateurs.

In'li Property Management a également signé avec les foncières des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée pour les programmes de travaux qui seront réalisés, ainsi qu'un contrat de gardiennage.



▲  
L'équipe d'in'li Property Management.

### 2.4.3 SAMCEH

In'li détient les 466 parts sociales de cette société, soit 100% du capital qui s'élève à 6 990€.

Cette société n'a plus d'activité, ni d'actif immobilier. Le résultat de l'exercice 2020 est une perte de 2 803€.

1

2

3

4

5

## 2.5 SITUATION PATRIMONIALE CRÉDIT FONCIER EXPERTISE (CFE)

### 2.5.1 ÉVALUATION DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE PAR CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

Le patrimoine immobilier détenu par in'li fait l'objet annuellement d'une valorisation au 31 décembre par un expert indépendant, Crédit Foncier Expertise.

CFE communique chaque année à la société 3 valeurs d'expertises différentes :

- ◆ valeur 1 = « vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation ;
- ◆ valeur 2 = « vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation ;
- ◆ valeur 3 = « vente par lot », supposé loué à la valeur locative de marché.

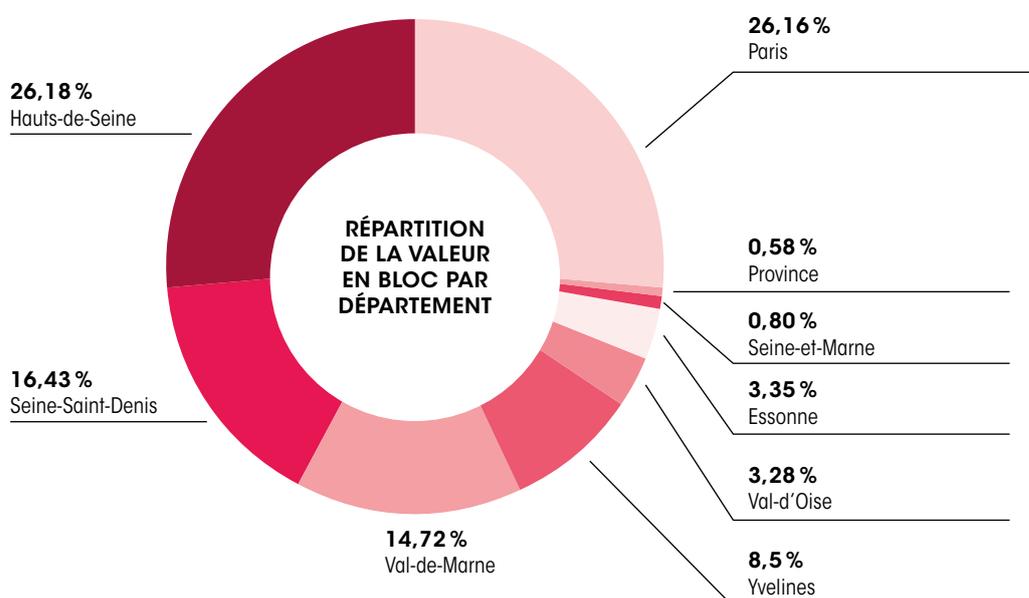
Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertises sont les suivantes :

VALEUR D'EXPERTISE HORS DROITS	31/12/2020	31/12/2019	ÉVOLUTION	ÉVOLUTION À PÉRIMÈTRE CONSTANT
Valeur 1 = « vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8,692 M€	8,334 M€	+4,3%	+4,0%
Valeur 2 = « vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9,726 M€	9,273 M€	+4,9%	+4,5%
Valeur 3 = « vente par lot », supposé loué à la valeur locative de marché	11,246 M€	10,740 M€	+4,7%	+4,2%

Si on se réfère à la valeur en bloc du patrimoine immobilier (valeur 1), il est à noter que :

- ◆ plus de 99% du patrimoine est situé en Île-de-France ;
- ◆ 98% du patrimoine est situé en zones tendues (zones A et A bis) ;
- ◆ Paris et le département des Hauts-de-Seine représentent 52% de la valeur totale du patrimoine immobilier ;
- ◆ la partie résidentielle (habitations, parkings...) représente 98,5% du patrimoine immobilier, le solde étant composé principalement de commerces et de bureaux.

La répartition en valeur par département est la suivante :



L'évolution positive de la valorisation du patrimoine immobilier (+4,3 % pour la valeur en bloc) s'explique par les phénomènes suivants :

- ♦ une évolution positive de la valorisation à périmètre constant (+4 % pour la valeur en bloc) liée à :
  - la poursuite en 2020 de la hausse des valeurs métriques sur toutes les zones de l'Île-de-France (Paris, première couronne et deuxième couronne). Malgré la situation sanitaire, les volumes de transactions sont restés à des niveaux élevés, soutenus par des taux d'intérêts bas, une épargne importante des ménages français et le statut de valeur refuge de l'immobilier résidentiel;
- ♦ une légère baisse des taux de capitalisation sur les actifs résidentiels, qui s'explique notamment par l'intérêt croissant des investisseurs institutionnels et une offre insuffisante pour satisfaire l'appétit de ces investisseurs. Effectivement, le marché de l'investissement résidentiel a connu en 2020 une hausse de 41 % avec un volume d'investissement de 5,5 Md€ (source : Immostat).
- ♦ une légère variation du périmètre d'in'li avec une augmentation du patrimoine de 592 logements.

## 2.6 ÉVÉNEMENTS RÉCENTS DEPUIS LA CLÔTURE

**Closing de l'opération Cronos :** le 15 janvier 2021, in'li et AXA IMRA – Real Assets, agissant pour le compte de ses clients, ont signé un partenariat stratégique de long terme et créé la foncière de développement destinée à produire près de 20 000 nouveaux logements intermédiaires neufs en Île-de-France d'ici 10 ans, afin de répondre à une partie des besoins de logements des salariés des classes moyennes et des jeunes actifs franciliens.<sup>(1)</sup>

In'li a apporté, le 15 janvier 2021, 5 900 logements existants à la Foncière Cronos (62 actifs) et près de 4 000 logements neufs (en cours de développement ou de chantier), financés à terme par la foncière. La participation d'in'li dans la Foncière Cronos a été apportée à la SAS Cronos dont in'li a cédé 75 % à Saturne Habitat 2 (Société d'investissement du groupe AXA) et transféré sa participation de 25 % à la société in'li Participations qu'elle détient à 100 %. L'ensemble représente une valeur de patrimoine d'un montant d'environ 2 Md€. Avec un objectif de production annuelle de 1 500 logements, pour un montant d'investissement futur estimé à environ 3,8 Md€, la Foncière ambitionne un patrimoine de plus de 25 000 logements à l'horizon 2030. Le patrimoine de la foncière est géré par in'li via sa filiale d'administration de biens in'li Property Management et loué prioritairement aux salariés des entreprises de plus de 10 salariés. AXA IMRA – Real Assets assure l'asset et le fund management.

Le développement de la société est confié à in'li au travers d'un mandat d'apport d'affaires et d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

**Signature d'une convention avec la Région Île-de-France :** le 2 février 2021, la Région Île-de-France et in'li ont signé une convention qui formalise leur engagement en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements au profit des soignants et des travailleurs clés de la crise sanitaire. Par ce nouveau partenariat, la Région Île-de-France apportera à la société in'li des subventions d'investissement pour créer des logements locatifs intermédiaires.

Les aides régionales représenteront ainsi jusqu'à 5 000 € par logement, auxquelles pourront s'ajouter des primes pouvant aller jusqu'à 1 000 € supplémentaires pour les opérations les plus exemplaires sur le plan de l'environnement : la recherche des meilleures performances énergétiques, d'écoconstruction ou encore de végétalisation sera au cœur de chaque projet. En contrepartie de ces aides, et face au décalage entre le temps long de la construction et le besoin de soutien urgent qu'expriment ces travailleurs clés, in'li s'engage à mettre à disposition dès à présent 200 premiers logements, dans l'attente de la livraison des projets soutenus par la Région Île-de-France.

1

2

3

4

5

<sup>(1)</sup> Le besoin en logements intermédiaires dans la région Île-de-France est ainsi évalué à 280 000 - Source : Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement - (octobre 2019).

# 3





# Déclaration de performance extra-financière

3.1	DÉVELOPPER UNE OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS ABORDABLES À PROXIMITÉ DES CENTRES DE DÉCISIONS ET DES BASSINS D'EMPLOIS	52
3.2	GARANTIR UN SERVICE DE QUALITÉ POUR LES LOCATAIRES	54
3.3	ADAPTER LES MÉTIERS AUX ENJEUX DU SECTEUR ET AUX ATTENTES DES COLLABORATEURS	56
3.4	RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT	58
3.5	NOUS ENGAGER EN FAVEUR DE LA CONFORMITÉ	61

◀ Rue Daniel Blervaque, Carrière-sous-Poissy (78955).



▲ 9, Allée du clos des vignes, l'Étang-la-Ville (78620).

## PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE RSE

En 2020, in'li a souhaité appuyer l'alignement de ses enjeux clés de responsabilité sociétale (RSE) avec les orientations stratégiques de l'entreprise et du Groupe Action Logement, en articulant sa démarche RSE en lien avec sa raison d'être : « Développer l'offre de logement intermédiaire pour rapprocher les salariés des classes moyennes et les jeunes actifs de leur lieu de travail et, ainsi, améliorer le lien emploi-logement et contribuer à l'attractivité des territoires. »

**Développer l'offre de logement intermédiaire pour rapprocher les salariés des classes moyennes et les jeunes actifs de leur lieu de travail et, ainsi, améliorer le lien emploi-logement et contribuer à l'attractivité des territoires.**

Au fort impact sociétal de nos activités, porté par le développement de notre offre de logement intermédiaire, viennent s'ajouter des enjeux sociaux, environnementaux ou encore éthiques, qui font d'ores et déjà partie intégrante de la gestion de nos activités. L'objectif de cette revue

initiée en 2020 de notre démarche RSE a donc principalement été d'améliorer la mise en perspective et l'efficacité de notre action RSE, en renforçant la démarche selon des orientations claires et alignées avec nos priorités stratégiques, et en repensant la gouvernance associée au pilotage de nos plans d'actions RSE.

Un Comité de pilotage RSE a ainsi été créé fin 2020, regroupant les représentants des différentes directions déjà impliquées dans la construction des résultats RSE. Ce comité se réunit mensuellement pour renforcer la communication entre les différents métiers et l'harmonisation de la démarche de responsabilité sociétale d'in'li. Les travaux ont abouti en 2021 à une reformulation des principaux enjeux, indicateurs clés de performance prioritaires et objectifs associés.

Ces travaux ont été présentés au Comité de direction du mois de février 2021 et validés en séance. Ils ont amené la définition des cinq orientations RSE clés d'in'li, détaillées dans le présent rapport :

- ◆ développer une offre de nouveaux logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emplois ;
- ◆ garantir un service de qualité pour les locataires ;
- ◆ adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs ;
- ◆ réduire notre empreinte sur l'environnement ;
- ◆ nous engager en faveur de la conformité.

Cette démarche a vocation à se poursuivre au cours des prochains mois. La gouvernance RSE mise en place pour ce faire est la suivante :



Validation des orientations clés de la démarche RSE

Suivi régulier de l'avancement de la feuille de route

Revue des moyens et ressources alloués



Proposition d'une feuille de route RSE : actions, indicateurs prioritaires et objectifs d'in'li

Suivi du déploiement de la feuille de route en lien avec les référents et contributeurs



Identification des actions clés de l'année

Consolidation des indicateurs de performance

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

## PRINCIPAUX RISQUES ET ENJEUX

### Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires

La gestion des risques est pilotée par la Direction de l'Audit Interne et de la Gestion des Risques.

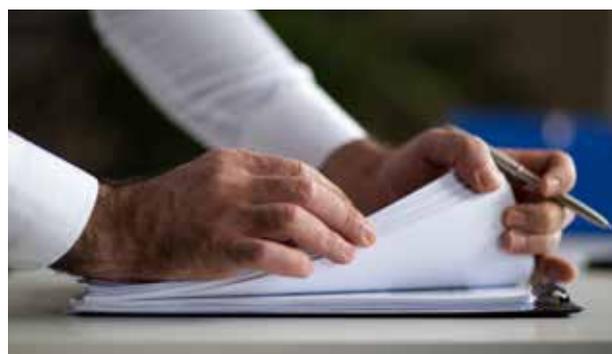
Lors de la création de la société in'li, un travail de cartographie et de cotation des risques a été élaboré, et a abouti à la réalisation d'une cartographie des risques fin 2018. En 2019, l'analyse des risques de la société, intégrant les risques extra-financiers, a été revue dans le cadre de l'émission obligataire inaugurale. Une mise à jour de la cartographie des risques d'in'li est en cours et sera achevée en juin 2021.

En 2020, les travaux d'animation de la démarche RSE ont également compris une revue des risques extra-financiers déjà identifiés en lien avec les cinq orientations RSE, menée avec la Direction de l'Audit Interne et de la Gestion des Risques. Cette revue n'a pas mis en évidence de nouveau risque majeur pour cette année.

Les enjeux et les risques associés considérés comme majeurs font l'objet d'un suivi sur la base d'**indicateurs de performance prioritaires**, identifiés au cours des échanges tenus lors des différents comités RSE et lors du CODIR, et qui seront affinés et précisés lors des prochaines instances.

Ces indicateurs prioritaires sont identifiés dans la table de correspondance ci-après (ainsi que les objectifs associés) et sont rappelés en gras dans les tableaux d'indicateurs présentés dans les sections de la DPEF relatives aux cinq orientations RSE. Ils sont accompagnés d'indicateurs secondaires que nous suivons également dans le cadre du pilotage de nos actions RSE, mais qui sont considérés comme moins stratégiques pour in'li.

Les procédures de reporting de ces indicateurs font l'objet chaque année d'une vérification externe par un organisme tiers indépendant accrédité.



## Table de correspondance

ENJEUX	RISQUES EXTRA-FINANCIERS	INDICATEURS DE PERFORMANCE PRIORITAIRES	OBJECTIFS	RÉSULTATS 2020	PARTIE DPEF
<b>DÉVELOPPER UNE OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS ABORDABLES À PROXIMITÉ DES CENTRES DE DÉCISIONS ET DES BASSINS D'EMPLOIS</b>					
Proposer une couverture territoriale adéquate de l'offre de logement intermédiaire d'in'li	Inadéquation entre les besoins en logements et leur implantation géographique	Nombre de logements exploités (dont neufs)		43 341	3.1
		Nombre de logements engagés	+ 5 000 par an	5 043	3.1
		Répartition géographique des logements exploités (dont neufs)	Maintien de plus de 95 % en zone A bis et A	41 % en zone A 56 % en zone A bis	3.1
		Répartition géographique des logements engagés	100 % des logements en zones tendues (A bis et A) chaque année	67 % en zone A 33 % en zone A bis	3.1
		Nombre de nouvelles familles logées		3 442	3.1
S'assurer que l'offre d'in'li est identifiée et adaptée pour sa cible de clientèle « entreprises »	Mauvaise connaissance de l'offre d'in'li par la cible « salariés d'entreprise »	Taux d'attribution à des salariés d'entreprise	75 % des familles logées chaque année	84 %	3.1
<b>GARANTIR UN SERVICE DE QUALITÉ POUR LES LOCATAIRES</b>					
Développer l'écoute, le dialogue et la proximité clients	Insatisfaction des clients (locataires, entreprises, acheteurs, ...)	Taux global de satisfaction client	80 % chaque année	74,1 %	3.2
<b>ADAPTER LES MÉTIERS AUX ENJEUX DU SECTEUR ET AUX ATTENTES DES COLLABORATEURS</b>					
Développer les compétences des collaborateurs et les parcours offerts	Manque d'opportunités de développement et d'apprentissage pour les collaborateurs	Part des collaborateurs ayant suivi une formation		76 %	3.3
		Moyenne des heures de formation par collaborateur formé		18,6 heures/salarié	3.3
		Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle (dont part ayant été formée dans le cadre de cette mobilité)		52 mobilités fonctionnelles (86,5 %)	3.3
Anticiper les besoins de demain, en créant de nouveaux métiers en lien avec l'évolution des activités et en accompagnant les collaborateurs vers de nouvelles compétences	Inadéquation des métiers à l'évolution des enjeux du secteur	Nombre de collaborateurs inscrits dans un parcours certifiant		26	3.3
Offrir des conditions de travail répondant aux attentes des salariés	Dégradation des conditions et de la qualité de vie au travail	Résultats de l'enquête portant sur le bien-être en télétravail réalisée en mai 2020		96 % des répondants conservent un bon moral 84 % des répondants échangent avec leur manager plusieurs fois par semaine 85 % des répondants considèrent que les outils de travail sont adaptés	3.3

ÊTRE ATTENTIFS À NOTRE EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT					
Anticiper les nouveaux enjeux et attentes sur le plan environnemental	Non-conformité avec les attentes des parties prenantes (collectivité, investisseurs, usagers)	Consommation énergétique <sup>(1)</sup> moyenne/m <sup>2</sup> .an	120 kWh/m <sup>2</sup> par an en 2030	171,2 kWh/m <sup>2</sup>	3.4
		Émissions en kg eq CO <sub>2</sub> rejetés <sup>(2)</sup> moyens/m <sup>2</sup> .an	15 kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an en 2030	29,8 kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	3.4
	Non-conformité avec la réglementation et ses évolutions en matière de performance environnementale des bâtiments d'habitation	Performance thermique du parc locatif	Plus aucun logement en étiquettes F et G à fin 2023	Étiquette A: 1 (0,4%) Étiquette B: 52 (19,9%) Étiquette C: 61 (23,4%) Étiquette D: 79 (30,3%) Étiquette E: 57 (21,8%) Étiquette F: 10 (3,8%) Étiquette G: 1 (0,4%)	
NOUS ENGAGER EN FAVEUR DE LA CONFORMITÉ					
Lutter contre la fraude et la corruption, en particulier à l'attribution des logements	Pratiques non éthiques et manquements aux règles de déontologie	Part des collaborateurs inscrits ayant complété le parcours Conformité	100 % sur deux ans	67 %	3.5
Garantir la protection des données personnelles	Défaillance dans la protection des données personnelles	Part des collaborateurs sensibilisés à la protection des données	100 % sur deux ans	73 %	3.5

<sup>(1)</sup> Évaluation sur un ensemble de 261 groupes immobiliers.

<sup>(2)</sup> Empreinte calculée sur les 56% de DPE en cours de validité (≤ à 10 ans) en 2020.

1

2

3

4

5

## 3.1 DÉVELOPPER UNE OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS ABORDABLES À PROXIMITÉ DES CENTRES DE DÉCISIONS ET DES BASSINS D'EMPLOIS

### Nos enjeux et politiques

Proposer des offres de logements abordables est au cœur du métier, ainsi que de la raison d'être d'in'li. En effet, le logement intermédiaire répond à des attentes fortes des entreprises, salariés et jeunes actifs désireux d'habiter des logements aux loyers abordables, à proximité des centres de décisions et des bassins d'emplois. L'offre d'in'li représente donc un impact sociétal majeur tant pour ses clients, qui se voient ainsi en mesure d'accéder à un logement adapté à leurs moyens et besoins, que pour l'attractivité et le développement socio-économique des territoires où in'li est implanté.

La production de logements intermédiaires figure par ailleurs au deuxième rang des dix engagements présentés dans le plan stratégique du Groupe Action Logement en 2017 : «Être en action pour le logement, c'est doubler la production de logements intermédiaires dans les secteurs où l'écart est fort entre les loyers du parc social et les loyers du parc privé». L'ambition principale d'in'li est de produire 80 000 nouveaux logements intermédiaires dans les dix prochaines années, conformément à la stratégie du Groupe. Cet engagement correspond à un objectif de moyen terme d'environ 8 000 nouveaux logements engagés par an, que nous souhaitons produire et exploiter à 100% en zones dites «tendues» (zones A bis et A, correspondant aux zones où la tension du marché immobilier local est la plus forte). L'amélioration du lien emploi-logement est également un élément central de notre politique : nous nous sommes fixé comme objectif d'attribuer 75% de nos logements à des salariés d'entreprise et leurs familles.

### Nos actions

#### Une couverture territoriale adéquate

Pour accompagner le développement des territoires à proximité des centres de décisions, notamment du Grand Paris, in'li s'est fixé comme objectif une production de



logements localisée à 100% en zones tendues (zones A bis et A).

Par ailleurs, seules les communes dans lesquelles l'écart entre loyers libres et loyers des logements sociaux est important sont ciblées.

Les besoins de logements se situent en Île-de-France et, plus précisément, dans la zone du Grand Paris. En complément du développement de nouveaux logements, notre approche sur la requalification du patrimoine existant permet de faire évoluer durablement nos ensembles immobiliers, tout en assurant la création de nouveaux logements en densification.

En 2020, trois nouveaux permis de construire ont été déposés dans les communes de Gennevilliers, Épinay-sur-Seine et Clichy. Ces projets consistent en une nouvelle construction sur des patrimoines appartenant à in'li.

#### Une offre adaptée aux salariés des classes moyennes et aux jeunes actifs

L'enjeu d'in'li est de s'assurer que son offre est identifiée et adaptée aux attentes des salariés et des jeunes actifs. Ainsi, la priorité porte sur le logement des salariés d'entreprise et des jeunes actifs, et l'accompagnement de leur mobilité. In'li vise à attribuer les logements en priorité aux salariés des entreprises cotisantes, avec un objectif de 75% des logements attribués aux salariés et leurs familles.

Le temps de déplacement vers le lieu de travail est un enjeu fort pour les salariés et les jeunes actifs, qui sont le cœur de cible d'in'li. Les projets de développement comprennent donc des critères d'accessibilité aux réseaux de transports en commun, avec des logements engagés dans des quartiers à proximité de stations de métro existantes ou en projet.

En termes de prix, in'li a pour objectif de proposer des prix à la location en moyenne 15% inférieurs aux prix du marché.

#### Une offre de logement intermédiaire innovante, répondant aux enjeux du secteur

En 2020, in'li a continué à développer de nouveaux produits en «coliving», caractérisés par des logements individuels de surface plus faible associés à de grandes parties communes. Ces produits correspondent aux nouvelles attentes des jeunes actifs composant une partie du cœur de cible d'in'li. Deux résidences ont été livrées cette année à Bagnolet et à Colombes.

◀ 103, Rue du Docteur Roux, Livry-Gargan (93160).

In'li a par ailleurs lancé en 2020 une réflexion sur le développement de l'accèsion intermédiaire. Dans le cadre du plan d'investissement volontaire d'Action Logement, une enveloppe a été dédiée au leasing immobilier. L'objectif de volume sur les prochaines années est de 600 logements engagés en 2021, 700 en 2022 et 800 en 2023. La première commercialisation aura lieu au cours du second semestre 2021.

**En 2020, in'li a continué à développer de nouveaux produits en « coliving », caractérisés par des logements individuels de surface plus faible associés à de grandes parties communes.**

### Une action en collaboration avec les parties prenantes locales

In'li s'attache à travailler en collaboration avec les élus et collectivités locales dans ses territoires d'implantation. Des rendez-vous en mairie ont lieu régulièrement, afin d'échanger sur les projets en cours. Les logements peuvent être proposés aux administrés en amont de la livraison, par le biais de publications dans les médias locaux. Les opérations en maîtrise d'ouvrage directe font régulièrement l'objet de consultations des habitants et des riverains. Ce dialogue comprend une présentation du projet, ainsi que l'intervention de l'association de développement social urbain APES, dont in'li est membre. Un guide de la communication/concertation a également été élaboré avec l'aide d'un tiers-médiateur, nous permettant de déployer une approche dédiée et systématique pour chaque opération. La démarche de concertation mise en place par in'li dans le cadre de ses projets a plusieurs ambitions :

- ◆ faciliter l'appropriation du projet par les riverains ou les locataires en les faisant participer à la conception de l'opération;
- ◆ assurer une communication en continu autour du projet et mettre en place des actions permettant la gestion de l'attente;
- ◆ fédérer les riverains et locataires autour des nouveaux espaces et usages créés dans le cadre du projet, afin d'assurer leur pérennité dans le temps.



INDICATEURS DE PERFORMANCE	RÉSULTAT 2019 <sup>(1)</sup>	RÉSULTAT 2020	OBJECTIF
Nombre de logements exploités au 31 décembre <i>dont logements neufs</i>	42 749	43 341	
Nombre de logements engagés au cours de l'année	5 043	5 043	+ 5 000 par an
Répartition géographique des logements exploités <i>dont logements neufs</i>		41 % en zone A 56 % en zone A bis <sup>(2)</sup>	Maintien de plus de 95 % en zone A bis et A
Répartition géographique des logements engagés	66 % en zone A 34 % en zone A bis	67 % en zone A 33 % en zone A bis	100 % des logements en zones tendues (A bis et A) chaque année
Nombre de familles logées au cours de l'année	4 093	3 442	
Taux d'attribution à des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC (en % des familles logées)	85 %	84 %	75 %

<sup>(1)</sup> Certains de ces indicateurs sont publiés pour la première fois dans la déclaration de performance extra-financière 2020. En conséquence, les données 2019 ne sont pas disponibles.

<sup>(2)</sup> Certains logements historiquement exploités par in'li sont situés en zone B (notamment du patrimoine dans l'Oise ou dans quelques communes de zone B1).

## 3.2 GARANTIR UN SERVICE DE QUALITÉ POUR LES LOCATAIRES



### Nos enjeux et politiques

La satisfaction des résidents est au cœur de la mission d'in'li. Nous travaillons en permanence à améliorer notre offre et les services qui leur sont proposés dans l'objectif de leur garantir confort, accessibilité aux personnes à mobilité réduite et sécurité. Les actions mises en œuvre visent à rendre la communication entre in'li et les résidents simple et efficace, de manière à mieux prendre en compte les demandes des locataires.

### Nos actions

#### Digitalisation du parcours client

Depuis sa création, in'li s'attache à proposer un parcours de plus en plus numérique aux candidats et locataires. Cette volonté s'est traduite par la mise en place, en 2018, d'une plateforme regroupant l'ensemble de l'offre de logement d'in'li (excluant l'offre de logement Qwacio).

Avec cette plateforme, les clients sont devenus acteurs de leur parcours locatif, en déposant leur dossier en ligne. Cet accès direct aux logements participe également à plus d'équité entre les salariés des petites et grandes entreprises.

En 2019, in'li a effectué une avancée décisive vers un parcours « 100% numérique » en mettant à disposition un agenda numérique in'li LIB et en initiant la signature électronique de baux sur un espace sécurisé, dans un premier temps à titre expérimental. Cette action a été poursuivie en 2020 avec le déploiement de la signature électronique du bail pour 100% des dossiers in'li, permettant aux futurs locataires d'éviter un déplacement pour la signature – d'autant plus pertinent au regard de la crise sanitaire liée à la Covid-19. En 2021, notre objectif sera de proposer la réalisation de 100% des parcours par voie numérique, les locataires conservant l'option de signer le bail physiquement ou numériquement.

Concernant l'offre Qwacio, représentant 16% des entrées dans les lieux en 2020, la digitalisation du parcours d'attribution des logements sera lancée au premier semestre 2021.

Tous les locataires, in'li et Qwacio, ont accès à un coffre-fort électronique où sont mis à disposition leurs avis d'échéance.

In'li a par ailleurs lancé en juillet 2019 la vente de logements sur sa plateforme inli.fr, les signatures étant toujours effectuées physiquement en 2020. En 2021, in'li poursuivra la digitalisation de ses activités ventes en lien avec les notaires pour permettre aux acheteurs de signer les actes de façon dématérialisée.

#### Rénovation des logements

In'li investit chaque année dans des travaux de modernisation et de rénovation de son patrimoine existant. Cette démarche répond notamment à des problématiques environnementales et contribue au confort des locataires.

La politique de travaux est ambitieuse. Malgré les ralentissements liés à la crise sanitaire, 35 M€ ont été réalisés en 2020. Le budget est porté à 77 M€ en 2021, avec une vision pluriannuelle d'un budget annuel équivalent à 70 M€ à compter de 2022. Ces travaux sont de nature diverse en fonction des besoins identifiés : isolation thermique, remplacement des équipements de plomberie et sanitaires, réfection des pièces humides, déploiement de la VMC, réfection électrique, modernisation du chauffage, remplacement des ascenseurs ou encore entretien des parties communes (notamment les halls et accès aux résidences). Un budget spécifique permet de mener des travaux d'adaptabilité pour les personnes vieillissantes ou en situation de handicap dans une quarantaine de logements par an, afin de leur permettre de continuer à habiter leur domicile.

Pour accompagner les travaux de démolition nécessitant de reloger les familles, un pôle mobilité a vu le jour au sein du service social d'in'li. Il s'articule autour de 3 axes pour répondre aux besoins de nos clients :

- ◆ optimiser les relogements collectifs et la médiation ;
- ◆ accompagner les clients dans leur parcours résidentiel au sein d'in'li ;
- ◆ poursuivre l'accompagnement social des personnes vieillissantes ou ayant un handicap nécessitant un relogement.



Afin de facturer le véritable prix de la chaleur aux locataires, une expérimentation est en cours avec la start-up Kocliko, incubée au sein d'in'li Lab : des études ont été lancées afin de tester l'individualisation des frais de chauffage, avec mise en place de sondes de température et de thermostats connectés dans chaque logement. La livraison des 50 logements tests a eu lieu fin 2020 et sera suivie d'une analyse de la consommation pendant deux ans pour évaluer les bénéfices de cette démarche. Par ailleurs, 25 contrats de chauffage urbain vont être renégociés en 2021, ce qui devrait avoir un impact positif sur le prix payé par les locataires.

### Dialogue et proximité avec les locataires

In'li souhaite assurer la qualité et l'efficacité du lien avec ses résidents, en positionnant les gardiens d'immeuble ou les responsables de sites comme interlocuteurs de proximité privilégiés. L'ambition pour 2021 est de déployer un outil interne permettant au gardien ou au responsable de sites d'enregistrer les demandes des locataires auxquelles ils ne sont pas en mesure de répondre, afin de les transmettre au service adapté.

Dans le contexte de la crise liée à la Covid-19, la communication sortante d'in'li a été renforcée afin de maintenir le lien avec les locataires. Des prises de contact téléphoniques ont été réalisées auprès des publics les plus fragiles ; ces initiatives de contact vers nos locataires ont également été relayées par les gardiens d'immeubles, sur les sites immobiliers. Des communications régulières ont été réalisées auprès des clients pour les informer sur l'organisation d'in'li pendant la période de confinement et pour les accompagner, afin de limiter le risque d'impayé. In'li souhaite également garantir à ses locataires un cadre de vie agréable et sécurisé. Dans le cadre du plan tranquillité-cohésion sociale, Ali tranqui, outil de recensement des incidents, incivilités et actes de délinquance affectant la gestion de nos groupes immobiliers, a été déployé sur l'ensemble du portefeuille Qwacio de Seine-Saint-Denis, au cours du premier semestre 2020. Le déploiement, se poursuivra sur une trentaine de groupes immobiliers d'Île-de-France en 2021.

Pour suivre et améliorer la qualité de service, la satisfaction des locataires est mesurée de manière ponctuelle ou récurrente, au moyen d'études réalisées par des prestataires externes. En 2020, in'li a diligenté une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon de 1 500 locataires (contre 1 000 en 2019). Les résultats montrent une amélioration importante sur les sujets de la relation avec les locataires et de la communication. Une enquête ciblant les nouveaux résidents 2020 (logements neufs) a été lancée en février 2021.

Afin de formaliser ces engagements, in'li a débuté, avec ses entreprises sœurs régionales, la rédaction d'une charte d'engagement de service exposant ses intentions, qui seront déclinées en actions opérationnelles, indicateurs et objectifs.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

INDICATEUR DE PERFORMANCE	RÉSULTAT 2019	RÉSULTAT 2020	OBJECTIF
Taux global de satisfaction client	71,1 %	74,1 %	80,0 %

## 3.3 ADAPTER LES MÉTIERS AUX ENJEUX DU SECTEUR ET AUX ATTENTES DES COLLABORATEURS

### Nos enjeux et politiques

Dans le cadre du développement de son offre, in'li anticipe les besoins de demain en créant de nouveaux métiers pour répondre aux attentes de ses clients, aux mutations de l'entreprise et aux ambitions de son plan stratégique. Les innovations technologiques constantes sont également un facteur de transformation continue des compétences.

Le renforcement de nos expertises et l'accompagnement des collaborateurs dans leur parcours professionnel sont donc des priorités de la politique de ressources humaines d'in'li.

In'li souhaite également offrir un environnement de travail répondant aux attentes de ses salariés, en s'appuyant notamment sur l'offre de mobilité géographique ou fonctionnelle, le développement du télétravail ou encore une politique favorisant la diversité.

### Nos actions

#### Création et accompagnement vers de nouveaux métiers

En 2019, in'li a animé un dispositif de GPEC (Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences) opérationnel, centré sur les projets de transformation en cours. Cette démarche s'est concrétisée par une animation menée avec les Instances Représentatives du Personnel (IRP), les managers et les collaborateurs, afin de mettre en perspective les impacts de nos projets sur les métiers, de créer une vision et un langage commun sur les évolutions à venir, et d'anticiper les accompagnements à mettre en œuvre (formations, ...).

Ces travaux sont structurants pour développer la mobilité interne et élaborer le plan de développement des compétences de l'entreprise. Ainsi, au cours de l'exercice 2020, 52 salariés d'in'li ont bénéficié d'une mobilité fonctionnelle. À titre d'exemple, on peut notamment citer la création et la mise en œuvre d'un parcours certifiant dédié vers le poste de responsable de sites pour une promotion de 15 gardiens d'immeuble.

#### Développement des compétences et des parcours

La formation des collaborateurs est un axe fort de notre politique de ressources humaines. En 2020, plus de trois quarts des collaborateurs ont pu bénéficier d'une formation, pour une moyenne de 18,6 heures de formation par personne. Les collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité ont suivi des parcours de formation dédiés, avec en moyenne près de 50 heures de formation par personne.

L'accompagnement des managers de l'entreprise et le développement des compétences managériales sont également une priorité pour in'li. Ces actions ont été maintenues en 2020 malgré la crise sanitaire :

- ◆ deux Clubs Manager ont eu lieu, à distance et en présentiel. Un Club Manager est un atelier thématique de trois heures, permettant aux managers de se retrouver pour développer ensemble des pratiques managériales partagées. Les deux thèmes abordés en 2020 étaient le retour d'expérience concernant le télétravail dû à la Covid-19 et au confinement, et l'intégration lors du recrutement de nouveaux collaborateurs. Tous les managers y ont participé ;
- ◆ des communications et une formation à distance ont été adressées aux managers pour les aider et les conseiller sur la gestion des équipes à distance.



▲ L'école des gardiens des filiales d'Action Logement.

Le métier de gardien d'immeuble est en pleine évolution. Aussi, in'li a souhaité porter, avec d'autres filiales d'Action Logement et le concours de l'APES, le projet « École de gardien ». Ce dernier a pour objectif de répondre aux besoins en recrutement des gardiens d'immeuble, tout en permettant des recrutements à proximité des sites en tension. La démarche « École de gardien » s'inscrit dans un projet global d'amélioration de vie des quartiers et des habitants, en proposant une offre de formation qui contribue à l'emploi local et durable. En parallèle, in'li poursuit ses partenariats de long terme avec les associations *Franchir* et *Égérie* pour former au métier de gardien d'immeuble des personnes en insertion ou en reconversion professionnelle.

En 2020, 7 gardiens stagiaires ont été accueillis et accompagnés au sein des équipes d'in'li.

#### Soutien des projets innovants

Dans le cadre de sa stratégie d'innovation, in'li a lancé en 2019 un programme d'intrapreneuriat à destination de l'ensemble des collaborateurs. Ce programme a pour

objectif de soutenir des projets innovants au sein de l'entreprise, de favoriser les initiatives personnelles et d'accompagner des collaborateurs qui ont un projet de création d'entreprise.

Trois projets ont été sélectionnés, portant sur la densification en surélévation, les véhicules électriques en autopartage sur le parc d'in'li, et la création d'un espace culturel et artistique. Les projets ont été accompagnés et menés à bien au cours de l'exercice 2020. Une nouvelle campagne a été lancée en 2021.

Enfin, il est à noter que, dans le cadre du développement des compétences et de l'ouverture vers d'autres métiers, in'li favorise la participation de ses collaborateurs à des projets collaboratifs : en 2020, plus de 80 collaborateurs ont pu contribuer à des projets transverses au sein de l'entreprise.

### Bien travailler ensemble

L'année 2020 et les défis posés par la situation sanitaire ont été l'occasion de consolider nos pratiques communes de travail et de renforcer notre plan d'action, en phase avec les perceptions des collaborateurs sur les évolutions de l'entreprise. Les équipes d'in'li ont prouvé leur très grande adaptation au télétravail, depuis qu'il a été mis en place à grande échelle en raison de la Covid-19. En cohérence avec les souhaits exprimés par les salariés et dans le cadre d'une négociation avec les partenaires sociaux, un accord de télétravail de deux jours par semaine (un jour par semaine auparavant) a été signé. Il pourra être mis en application par les collaborateurs dès que la situation sanitaire aura permis de reprendre un rythme de travail normal, contribuant à favoriser un meilleur équilibre vie professionnelle/vie privée.

L'année 2020 a également donné lieu à de grandes avancées concernant de nombreux projets et actions :

- ◆ déploiement du nouvel intranet en avril, améliorant la qualité de l'information transmise aux collaborateurs. Elle est désormais plus dynamique et davantage en lien avec l'actualité. De nombreuses informations liées à l'actualité Covid-19 ont notamment pu y être relayées. Le comité éditorial de l'intranet se réunit chaque mois ;
- ◆ amélioration du processus d'intégration comprenant notamment une matinée d'accueil, la refonte du livret d'accueil, ainsi qu'un parcours de compétences avec des formations obligatoires pour plusieurs métiers.
- ◆ renforcement des communications sur les projets transverses à l'entreprise, grâce à des lives coanimés avec la responsable communication, afin de maintenir un lien direct avec les collaborateurs à distance ;
- ◆ mise en œuvre d'événements de convivialité inter-services en visioconférence, afin de renforcer le lien social entre les collaborateurs (cours de cardio, kick-boxing, cours de cuisine, ...).

En 2020, in'li a poursuivi sa démarche de dialogue avec les collaborateurs avec la réalisation d'un sondage portant spécifiquement sur la gestion de crise Covid-19.

L'enquête a enregistré un taux de participation de 77% et comprenait des questions portant sur la perception du télétravail et le bien-être des salariés :



- ◆ 96% des répondants conservent un bon moral ;
- ◆ 84% des répondants échangent avec leur manager plusieurs fois par semaine ;
- ◆ 85% des répondants considèrent que les outils de travail sont adaptés.

Le dialogue avec les instances représentatives du personnel s'est poursuivi en 2020 avec l'émergence de nouveaux sujets liés à la crise, mais également à une réflexion sur le nouvel aménagement des bureaux et espaces de travail. Ce travail a été mené à bien lors de réunions avec les managers, les équipes et les représentants du personnel, afin que le nouvel aménagement s'adapte au mieux aux spécificités des métiers et des besoins de chaque équipe.

In'li a également poursuivi ses actions sur le plan de la diversité et de la lutte contre les discriminations au travail. La culture antidiscriminatoire de l'entreprise a pour fondement l'acceptation de la diversité sous toutes ses formes (origine, handicap, genre, âge, etc.). En 2019, derniers résultats disponibles en date de publication, in'li avait atteint ses obligations d'emploi de travailleurs handicapés.

Afin de lutter contre le harcèlement sous toutes ses formes et notamment le harcèlement sexuel dans l'entreprise, des référents CSE et Entreprise ont été formés pour orienter, informer et accompagner les salariés en matière de lutte contre le harcèlement sexuel et les agissements sexistes.

En cohérence avec son accord d'égalité hommes-femmes, in'li poursuit son engagement, notamment concernant l'égalité d'accès à la fonction managériale, l'égalité salariale et la féminisation des fonctions techniques.

Enfin, une structuration de la politique de sécurité de la société a été mise en place au cours de l'exercice 2020, avec la création de trois comités de pilotage : le Comité politique sécurité, le Comité sécurité et le Comité de prévention des risques professionnels. Ils ont pour vocation de garantir la sécurité des biens et des personnes, et de prévenir et maîtriser les risques d'accidents de travail ou maladies professionnelles.



INDICATEURS DE PERFORMANCE	RÉSULTATS 2019 <sup>(1)</sup>	RÉSULTATS 2020
Nombre de collaborateurs inscrits dans un parcours certifiant		26
Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle	26	52
<i>Part ayant été formée dans le cadre de cette mobilité</i>		86,5%
Part des collaborateurs ayant suivi une formation	73%	76%
Moyenne d'heures de formation par collaborateur formé	23 heures	18,6 heures
Taux de participation à l'enquête d'engagement	80%	77%
Index d'égalité hommes-femmes	94/100	94/100
Nombre de gardiens stagiaires accueillis	8	7
<i>dont embauchés à la suite de leur stage</i>		3
Nombre d'alternants accueillis	22	19
<i>dont embauchés à la suite de leur alternance</i>		3

<sup>(1)</sup> Certains de ces indicateurs sont publiés pour la première fois dans la déclaration de performance extra-financière 2020. En conséquence, les données 2019 ne sont pas disponibles.

## 3.4 RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT



### Nos enjeux et politiques

L'habitat étant l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre en France, le développement d'un parc économe en énergie constitue un enjeu environnemental majeur qui s'aligne pleinement avec la raison d'être d'in'li. En effet, le développement de notre offre de logement intermédiaire s'inscrit dans un contexte d'attentes soutenues de la part des résidents, de plus en plus sensibilisés aux problématiques environnementales, mais également de la part des investisseurs et des pouvoirs publics. Les réglementations en la matière sont également de plus en plus exigeantes, et nous poussent à innover, afin de pouvoir anticiper les futures obligations et proposer des logements à l'empreinte environnementale la plus faible possible.

Par ailleurs, les problématiques liées aux économies d'énergie ont un impact direct pour les résidents, aussi bien en termes de confort thermique que de soutenabilité des charges de chauffage. Améliorer la performance énergétique des logements contribue donc à la qualité de service offerte par in'li à ses locataires.

Très volontariste sur ces enjeux, in'li s'est fixé des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés à son parc immobilier. L'objectif à l'horizon 2030 est de réduire la consommation énergétique des logements exploités en dessous de 120 kWh par m<sup>2</sup> par an, correspondant à des émissions inférieures à 15 kg eq CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>. Par ailleurs, nous souhaitons ne plus compter de logements à étiquettes énergétiques F et G dans notre patrimoine d'ici fin 2023.

# Initiative : le projet Cycle Terre



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

En représentant à lui seul quelque 400 millions de tonnes de déblais, le chantier du Grand Paris Express constitue un enjeu économique majeur. En 2019, in'li a signé une convention dans le cadre du programme Cycle terre porté par la Ville de Sevran et Grand Paris Aménagement, et s'est engagé à utiliser dans ses programmes neufs réalisés en maîtrise d'ouvrage directe les terres naturelles et non polluées excavées des chantiers du Grand Paris.

Le projet Cycle Terre consiste à transformer les terres excavées en matériaux de construction naturels et sains. Cycle Terre permettra ainsi de limiter l'impact et l'empreinte écologiques de ce projet majeur

pour le territoire, tout en assurant la disponibilité de matériaux de construction, dans un contexte de raréfaction des ressources. Un tiers de la population mondiale vit dans une construction en terre crue. Pourtant, cette matière brute est très peu exploitée par les professionnels de la construction en France et en Europe. Les qualités de ce matériau sont connues : il offre une inertie thermique et une régulation de l'hygrométrie remarquables, c'est un produit sain, sans émanation de polluants, biodégradable et recyclable, avec un bilan carbone proche de zéro. In'li a souhaité expérimenter à petite échelle ce procédé dès 2019 et a donc obtenu un permis de construire à Alfortville, qui mettra

en œuvre la première utilisation de ce procédé par deux moyens innovants, à la fois dans les parties communes et dans des intérieurs de logements :

- briques de terre comprimée (BTC) ;
- enduits.

Grâce à l'accompagnement proposé par in'li sur ce sujet, l'entreprise générale en charge de la construction a décidé de former une personne en interne pour la mise en œuvre des matériaux. Le chantier a démarré en 2020. In'li poursuit les échanges avec Amàco pour la R&D sur les différents procédés.

## Nos actions

### Les actions menées dans le patrimoine existant

En 2020, in'li a poursuivi son programme d'investissements pour améliorer la performance environnementale de son patrimoine, selon deux axes principaux : les travaux d'isolation et les sources d'approvisionnement en énergie.

Parmi les réhabilitations lourdes effectuées au cours de l'année, 360 logements ont été livrés, combinant un ravalement et une ITE (isolation thermique par l'extérieur), ou un remplacement des menuiseries extérieures. Nous estimons que 70% des opérations à venir sur 4 ans permettront une amélioration de la performance thermique des logements. En 2020, le bilan de ces travaux d'isolation représente un gain de 0,5 kg CO<sub>2</sub>/an/m<sup>2</sup> pour les logements en chauffage collectif.

Les efforts d'in'li pour maîtriser l'empreinte carbone portent également sur les sources d'énergie utilisées pour le chauffage des logements. À ce jour, 100% de nos résidences sont chauffées au gaz, à l'électricité ou par des réseaux de chaleur urbains. Une étude est en cours de réalisation sur une quarantaine de chaufferies au gaz, qui pourraient être remplacées par du chauffage urbain.

Ce plan de travaux ambitieux s'accompagne d'une redéfinition des relations avec les fournisseurs d'in'li, notamment les exploitants de chauffage collectif au gaz : les clauses d'intéressement des contrats in'li visent à assurer un intérêt pour les prestataires d'exploitation de chauffage collectif en cas de baisse de la consommation. Le principe est de définir une consommation cible et de fixer la répartition des économies réalisées.

### Les actions menées pour les opérations nouvelles

Les immeubles neufs d'in'li sont conçus dans une optique de durabilité, aussi bien en termes de performances énergétiques que de performance des matériaux et de gestion des ressources.



In'li a mis en place, depuis plusieurs années, une politique favorisant la surperformance technique pour ses opérations neuves. Son cahier des charges prévoit sur la plupart des opérations une performance thermique de 10 à 20% inférieure à la réglementation RT2012, dans la perspective de la nouvelle réglementation RE2020. Par ailleurs, la moitié des programmes neufs sont labellisés NF Habitat ou NF Habitat HQE ou BEE+.

Dans le cadre d'un accord de financement mis en place avec la Banque Européenne d'Investissement (BEI), in'li s'engage également auprès de cette dernière à justifier annuellement des économies d'énergie réalisées sur les opérations nouvelles financées dans ce cadre.

Enfin, le développement de la production d'in'li dans des écoquartiers est en cohérence avec ses objectifs de développement durable. En effet, ces quartiers présentent un potentiel de développement économique, répondent à des critères de performance environnementale rigoureux (transports en commun, recyclage des déchets, écoconstruction, ...) et assurent la mixité sociale et fonctionnelle par la présence de logements, commerces et équipements publics. En 2020, in'li a notamment réceptionné des logements dans les écoquartiers Mare Huguët (Rosny-sous-Bois) et Nanterre Université. Des développements sont en cours dans huit écoquartiers situés dans l'Essonne, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise.

INDICATEURS DE PERFORMANCE <sup>(1)</sup>	RÉSULTAT 2019 <sup>(2)</sup>	RÉSULTAT 2020	OBJECTIF
Consommation énergétique moyenne/m <sup>2</sup> .an (kWh/m <sup>2</sup> )	187	171,2	120 en 2030
Émissions en kg eq CO <sub>2</sub> rejetés moyens/m <sup>2</sup> .an (kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	36	29,8 kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	15 en 2030
Performance du parc locatif (répartition par étiquettes)		A : 1 (0,4%) B : 52 (19,9%) C : 61 (23,4%) D : 79 (30,3%) E : 57 (21,8%) F : 10 (3,8%) G : 1 (0,4%)	Aucun logement F et G en 2023
Nombre de foyers ayant bénéficié de travaux d'isolation	724	926	

<sup>(1)</sup> Résultats obtenus sur la base de 435 groupes immobiliers où les DPE sont en cours de validité.

<sup>(2)</sup> Certains de ces indicateurs sont publiés pour la première fois dans la déclaration de performance extra-financière 2020. En conséquence, les données 2019 ne sont pas disponibles.

## 3.5 NOUS ENGAGER EN FAVEUR DE LA CONFORMITÉ

### Nos enjeux et politiques

En tant qu'acteur du logement intermédiaire, l'éthique est une condition indispensable à l'activité d'in'li et à son développement futur. In'li a conscience d'évoluer dans un secteur d'activité sensible au risque de corruption. Certaines activités sont particulièrement exposées : les achats, la vente de logements, l'acquisition de fonciers et les attributions de logements. Elles font l'objet d'une politique renforcée. In'li porte également une attention particulière à la protection des données personnelles, en lien avec la volonté de digitalisation de ses services.

### Nos actions

#### Une conduite éthique des affaires

In'li accorde une grande vigilance aux problématiques de lutte contre la fraude, et notamment la corruption, et s'attache à construire un dispositif de prévention structuré autour des 3 piliers tels que prévus par les dernières recommandations de l'AFA :

- un engagement fort de la direction, matérialisé notamment par le recrutement en 2021 de deux collaborateurs dédiés à la lutte contre la fraude, et entre autres la corruption ;
- une connaissance des risques de corruption, concrétisée par une réactualisation début 2021 de la cartographie des risques de corruption ;
- une gestion de ces risques au travers des plans d'actions établis autour d'un dispositif reposant sur les trois dimensions : prévention, sensibilisation et détection-remédiation.

Dans ce contexte, in'li a adopté ou mis à jour en 2020 plusieurs documents structurants en matière d'éthique et de conformité :

- le règlement intérieur d'in'li, rédigé en 2019 avec notamment l'introduction de la notion de conflit d'intérêts, est entré en vigueur en janvier 2020 ;
- le code de conduite a été validé par les instances représentatives du personnel à la fin de l'année 2019 et est devenu applicable début 2020 ;
- deux procédures, l'une relative aux règles concernant les cadeaux et invitations, et l'autre, au traitement des conflits d'intérêts, ont été également élaborées en 2019 pour préciser le code de conduite. Début 2021, des formulaires de déclaration ont été mis en ligne afin que chaque collaborateur déclare spontanément les cadeaux reçus et ses éventuelles situations de conflits d'intérêts, et devienne ainsi acteur de sa propre transparence.

In'li a souhaité intégrer cette documentation dans un parcours Conformité permettant de déployer de manière concrète les règles de conformité au sein de la société. Ce parcours formalise et regroupe un socle de règles, de valeurs et de repères, et intègre via des e-learning une sensibilisation à la déontologie et à la lutte contre la

corruption. Il a été mis en ligne en avril 2020, avec pour objectif d'être suivi par tous les collaborateurs et administrateurs d'in'li à fin 2021. Au 31 décembre 2020, 509 des 762 inscrits au parcours Conformité l'avaient réalisé, soit 67% des collaborateurs.

Un diagnostic a de plus été effectué en 2020 par un cabinet externe pour accompagner in'li dans la création d'un système structuré d'évaluation des tiers. Ce dernier permettra d'identifier les tiers à risque et d'évaluer le niveau de risque associé, en fonction duquel des diligences plus ou moins importantes seront menées. Un outil de screening pourra être utilisé pour les dossiers nécessitant une évaluation approfondie. Ces actions seront développées courant 2021. L'ensemble des tiers a vocation à être évalué régulièrement durant toute la durée du contrat qui les lie à in'li.

Enfin, afin de pallier les tentatives de fraude et de corruption lors du processus d'attribution de logement, le Comité d'audit et des comptes d'in'li a approuvé la mise en place d'un dispositif pour détecter, prévenir et lutter contre ce phénomène.

Ce dispositif est organisé autour de trois axes : des actions préventives, des actions de formation et de sensibilisation, et des actions de détection a priori et a posteriori. Il prévoit également des mesures de répression. Deux collaborateurs ont été recrutés début 2021 pour travailler sur ces sujets.

#### La protection des données personnelles

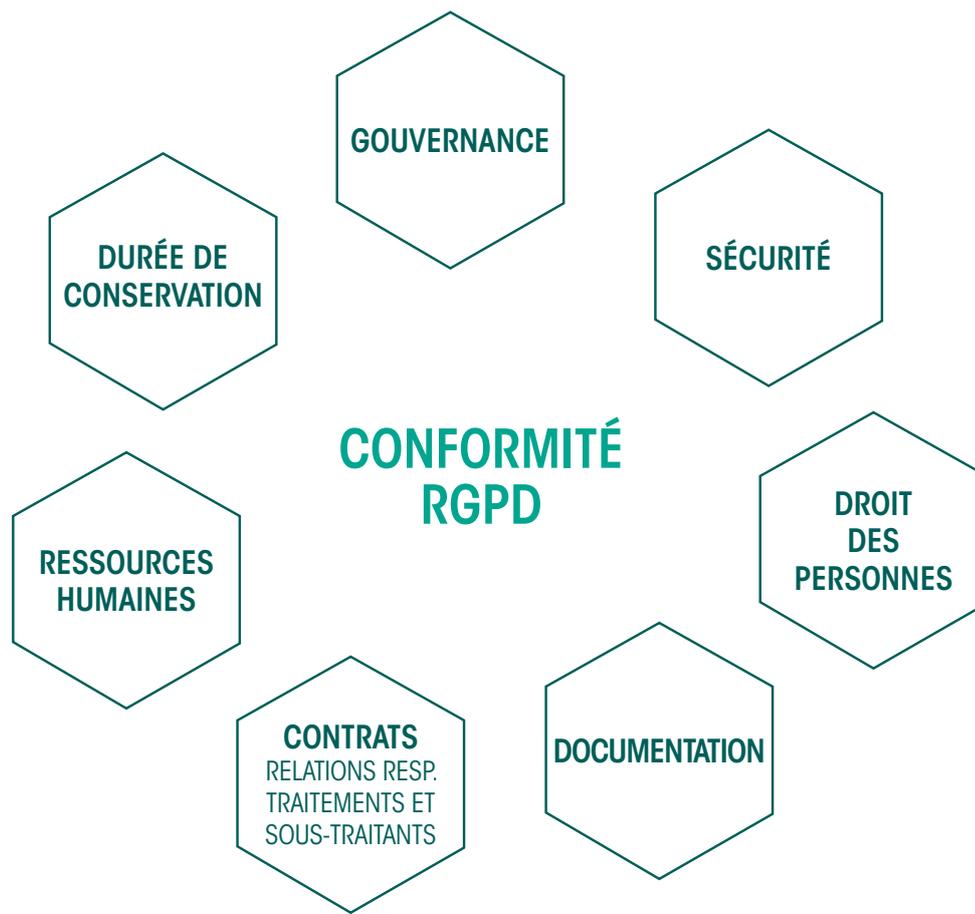
La protection des données de nos prospects, clients et collaborateurs est un gage de confiance et de transparence que nous leur devons. Dans un contexte d'accroissement des flux de données, et de développement des outils numériques et du digital, la protection des données à caractère personnel constitue un enjeu majeur pour in'li.

En 2019, in'li a procédé à la désignation d'une Déléguée à la Protection des Données Personnelles, dédiée à la mise en conformité d'in'li avec le règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) et au maintien de cette conformité.

Avec l'appui de la Déléguée à la Protection des Données Personnelles (DPO) et la collaboration de tous ses salariés, in'li s'engage à :

- diffuser une culture de la conformité auprès de tous les collaborateurs, notamment via la diffusion régulière de communications, de notes de sensibilisation et de séances présentielle de formation ;
- respecter les principes fondamentaux de la protection des données à caractère personnel ;
- prendre en compte la protection des données à caractère personnel dès la conception de ses projets ;
- informer les personnes concernées en toute transparence des collectes et traitements de leurs données à caractère personnel ;
- répondre dans les meilleurs délais, au plus tard sous un mois, à toute demande d'exercice des droits relatifs aux données à caractère personnel.





La Déléguée à la Protection des Données Personnelles déploie la mise en conformité, à travers sept différents chantiers définis dans une feuille de route validée en juin 2019 par le Comité d'audit et des comptes. Cette feuille de route est actualisée annuellement et un suivi de son déploiement est également réalisé chaque année auprès du Directoire.

En 2020, une politique interne de protection des données des salariés a été formalisée. Il existe désormais une obligation d'information sur le traitement de ces données. La politique a été validée par les élus du CSE en 2020 et diffusée aux collaborateurs en 2021.

Enfin, plusieurs actions de sensibilisation ont été menées tout au long de l'année :

- ◆ RGPD Attitude : une newsletter diffusée chaque trimestre ;
- ◆ Parcours Conformité : 30 minutes de e-learning traitent du RGPD ;
- ◆ une rubrique dédiée dans la lettre trimestrielle aux locataires.

En 2020, 9 entités (D.T.P.I., DGA Transformation des Métiers et Ressources Humaines, directions immobilières, Service Recouvrement, Service Relation Client, Service Commercial et Service Vente Ensemble) ont suivi une sensibilisation à la RGPD, dispensée par la Déléguée à la Protection des Données Personnelles, représentant plus de 400 salariés (411 salariés sensibilisés).

INDICATEURS DE PERFORMANCE	RÉSULTAT 2019 <sup>(1)</sup>	RÉSULTAT 2020	OBJECTIF
Part des collaborateurs ayant finalisé le parcours Conformité		67 %	100 %
Part des collaborateurs sensibilisés à la protection des données	11,5 %	73 %	100 %

<sup>(1)</sup> Certains de ces indicateurs sont publiés pour la première fois dans la déclaration de performance extra-financière 2020. En conséquence, les données 2019 ne sont pas disponibles.

# RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2020

IN'LI

SOCIÉTÉ IN'LI AU CAPITAL DE 748 811 607 €  
SIÈGE SOCIAL : TOUR ARIANE, 5 PLACE DE LA PYRAMIDE,  
LA DÉFENSE 9, 92088  
RCS 602 052 359

## Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société in'li, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1058 (portée d'accréditation disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion, en application des dispositions légales et réglementaires des articles L.225-102-1, R.225-105 et R.225-105-1 du code de commerce.

## Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil de surveillance d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques, ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la société (ci-après le « Référentiel »), dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration ou sur demande au siège de la société.

## Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

## Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R.225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R.225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche, de nous prononcer sur le respect par la société des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

## Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A.225-1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000<sup>(1)</sup> :

- ◆ nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité et de l'exposé des principaux risques ;
- ◆ nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L.225-102-1 en matière sociale et environnementale ;
- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R.225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le deuxième alinéa du III de l'article L.225-102-1.



<sup>(1)</sup> ISAE 3000 - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services, ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- ◆ nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques, ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ;
  - et corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1.
- ◆ pour l'ensemble des risques extra-financiers présentés, nos travaux ont été réalisés en central ;
- ◆ nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- ◆ pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées, ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures, et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Ces travaux ont été menés en central et couvrent 100% des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;

- ◆ Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de la société.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

### Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 4 personnes et se sont déroulés entre février et avril 2021 sur une durée totale d'intervention de 4 semaines.

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment la DGA Transformation des Métiers, la Direction Audit et Gestion des Risques, la Direction Technique du Patrimoine Immobilier, la DGA Investissements et Construction, la Direction Commerciale Relations Clients.

### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

L'organisme tiers indépendant,  
Mazars SAS

Paris La Défense, **le 21 avril 2021**

Signé numériquement par Saïd  
BENHAYOUNE  
DNI : cdiSaïd BENHAYOUNE, cdiFR,  
M MAZARS, nri-0002 794524153,  
email=saïd.benhayoune@mazars.fr  
Date : 2021.04.21 19:39:31 +0200

Saïd BENHAYOUNE  
Associé

Edwige REY  
Associée RSE & Développement Durable

# ANNEXE 1 : INFORMATIONS CONSIDÉRÉES COMME LES PLUS IMPORTANTES

## Informations qualitatives (actions et résultats relatifs aux principaux risques)

- Besoins en logements et leur implantation géographique.
- Adéquation des métiers et compétences aux enjeux de demain.
- Climat de travail.
- Éthique des pratiques, règles de déontologie, protection des données personnelles.

## Indicateurs quantitatifs incluant les indicateurs clés de performance

- Nombre de logements exploités, dont neufs.
- Nombre de logements neufs engagés.
- Répartition géographique des logements engagés (A, A bis, B1).
- Nombre de familles logées.
- Taux d'attribution à des salariés d'entreprise (en % des familles logées).
- Taux global de satisfaction client.
- Part des répondants conservant un bon moral.
- Part des répondants échangeant avec leur manager plusieurs fois par semaine.
- Part des répondants considérant que les outils de travail sont adaptés.
- Part des collaborateurs ayant suivi une formation.
- Moyenne des heures de formation par salarié formé.
- Nombre de salariés inscrits dans un parcours certifiant.
- Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle/formés dans le cadre de cette mobilité.
- Consommation énergétique moyenne/m<sup>2</sup>.an.
- Émissions en kg eq CO<sub>2</sub> rejetés moyens/m<sup>2</sup>.an.
- Performance du parc locatif (répartition par étiquettes).
- Part des collaborateurs inscrits ayant complété le parcours Conformité (anticorruption).
- Part des collaborateurs cibles sensibilisés à la protection des données.

1

2

3

4

5

4



# États financiers

<b>4.1</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>68</b>	<b>4.5</b>	<b>NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>86</b>
4.1.1	Bilan au 31 décembre 2020	68	4.5.1	Formation du résultat	86
4.1.2	Compte de résultat	70	4.5.2	Chiffre d'affaires	86
4.1.3	Tableau des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	71	4.5.3	Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation	86
<b>4.2</b>	<b>PRINCIPES GÉNÉRAUX</b>	<b>72</b>	4.5.4	Reprise sur amortissements et provisions d'exploitation	86
<b>4.3</b>	<b>FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE ET ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE</b>	<b>72</b>	4.5.5	Autres produits et autres charges d'exploitation	87
4.3.1	Affectation du résultat 2019 et distribution du dividende	72	4.5.6	Résultat financier	87
4.3.2	Augmentation de capital	72	4.5.7	Résultat exceptionnel	87
4.3.3	Changements comptables	72	4.5.8	Impôt sur les bénéfices	88
4.3.4	Cessions d'immobilisations	73	<b>4.6</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>88</b>
4.3.5	Livraisons et acquisitions d'immobilisations	73	4.6.1	Dépenses non déductibles fiscalement	88
4.3.6	Cession des titres APEC Résidence	74	4.6.2	Délais et paiement des fournisseurs et clients	88
4.3.7	Notation financière	74	4.6.3	Participation des salariés et intéressement	89
4.3.8	Financements	74	4.6.4	Effectifs au 31/12/2020	89
4.3.9	Opération ANRU	74	4.6.5	Transactions effectuées avec des parties liées	89
4.3.10	Covid-19	75	4.6.6	Société en participation (SEP) - in'li Supports	89
4.3.11	Événements postérieurs à la clôture	75	4.6.7	Honoraires des commissaires aux comptes	90
<b>4.4</b>	<b>NOTES SUR LE BILAN</b>	<b>75</b>	4.6.8	Consolidation	90
4.4.1	Actifs immobilisés	75	4.6.9	Rémunération des dirigeants	90
4.4.2	Immobilisations financières	78	4.6.10	Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices (art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)	90
4.4.3	Stocks et en-cours	79	4.6.11	Liste des filiales et participations	91
4.4.4	Créances clients locataires et autres	79	<b>4.7</b>	<b>PRÉSENTATION DES COMPTES EN NORMES IFRS</b>	<b>92</b>
4.4.5	Autres créances	80	4.7.1	États financiers consolidés	93
4.4.6	Disponibilités (y compris les valeurs mobilières de placement)	80	4.7.2	Notes annexes aux états financiers consolidés	98
4.4.7	Charges constatées d'avance	81			
4.4.8	Prime d'émission des emprunts	81			
4.4.9	Capitaux propres	81			
4.4.10	Provisions pour risques et charges	82			
4.4.11	Dettes financières	82			
4.4.12	Dettes court terme	84			
4.4.13	Produits constatés d'avance	84			
4.4.14	Engagements hors bilan	85			
4.4.15	Détail des charges à payer et des produits à recevoir	85			

## 4.1 ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020

### 4.1.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

#### Actif

RUBRIQUES	NOTES	MONTANT BRUT	AMORTISSEMENTS	31/12/2020	31/12/2019
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	4.4.1	255 546	255 546		
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets et droits similaires	4.4.1	2 706 646	2 049 052	657 593	609 297
Fonds commercial	4.4.1	1		1	1
Autres	4.4.1	13 469 404	4 424 317	9 045 086	5 853 492
Immobilisations incorporelles en cours	4.4.1	1 858 920		1 858 920	1 447 102
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	4.4.1	810 795 085	2 952 375	807 842 710	770 662 240
Constructions	4.4.1	3 082 011 590	1 137 564 874	1 944 446 715	1 876 952 311
Installations techniques, matériel, outillage	4.4.1	26 389 876	26 334 514	55 363	81 355
Autres	4.4.1	14 465 384	6 203 552	8 261 831	9 589 947
Immobilisations corporelles en cours	4.4.1	997 601 087		997 601 087	641 821 201
Avances et acomptes		6 376		6 376	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	4.4.2	104 898 876		104 898 876	145 525 137
Créances rattachées à des participations	4.4.2	718 122		718 122	81 933
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	4.4.2	6 301 633		6 301 633	4 151 940
Prêts	4.4.2	15		15	15
Autres immobilisations financières	4.4.2	4 377 565		4 377 565	4 029 673
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>5 065 856 126</b>	<b>1 179 784 231</b>	<b>3 886 071 892</b>	<b>3 460 805 643</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					
Matières premières, approvisionnements	4.4.3	12 820 920	7 115 238	5 705 682	5 706 502
En-cours de production de biens	4.4.3	5 433 484		5 433 484	11 946 626
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes		1 042 146		1 042 146	754 896
<b>CRÉANCES</b>					
Créances clients et comptes rattachés	4.4.4	82 647 337	23 733 596	58 913 741	70 962 510
Autres	4.4.5	34 986 156		34 986 156	16 114 764
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>					
Actions propres					
Autres titres	4.4.6	88 988 370	66 022	88 922 349	96 849 491
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	4.4.6	51 846 099		51 846 099	378 409 215
Charges constatées d'avance	4.4.7	3 385 331		3 385 331	3 026 222
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>281 149 843</b>	<b>30 914 855</b>	<b>250 234 988</b>	<b>583 770 225</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des emprunts	4.4.8	1 317 500		1 317 500	1 472 500
Écarts de conversion actif					
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>5 348 323 470</b>	<b>1 210 699 087</b>	<b>4 137 624 381</b>	<b>4 046 048 369</b>

**Passif**

RUBRIQUES	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
Capital	4.4.9	748 811 607	613 331 009
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4.4.9	572 934 434	573 103 808
Écarts de réévaluation			
Réserve légale	4.4.9	61 333 100	61 333 100
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	4.4.9	4 582 904	4 582 904
Autres réserves	4.4.9	422 248 939	422 248 939
Report à nouveau	4.4.9	66 946 886	15 872 970
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>4.4.9</b>	<b>38 102 513</b>	<b>63 340 536</b>
Subventions d'investissement	4.4.9	40 067 246	42 850 061
Provisions réglementées		92 755	92 755
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 955 120 384</b>	<b>1 796 756 082</b>
Provisions pour risques	4.4.10	1 736 838	2 864 701
Provisions pour charges	4.4.10	28 238 036	29 984 120
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>29 974 874</b>	<b>32 848 821</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>			
Autres emprunts obligataires	4.4.11	500 000 000	500 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.4.11	1 481 970 066	1 482 273 578
Emprunts et dettes financières divers	4.4.11	33 864 816	33 760 498
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4.4.12	24 349 634	28 562 318
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.4.12	20 742 607	24 826 025
Dettes fiscales et sociales	4.4.12	25 181 536	32 672 677
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.4.12	15 813 900	21 687 291
Autres dettes	4.4.12	48 277 177	74 178 598
Produits constatés d'avance	4.4.13	2 329 386	18 482 482
<b>DETTES</b>		<b>2 152 529 123</b>	<b>2 216 443 467</b>
Écarts de conversion passif			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>4 137 624 381</b>	<b>4 046 048 369</b>

1

2

3

4

5

## 4.1.2 COMPTE DE RÉSULTAT

RUBRIQUES	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		401 977 329	387 177 249
• dont acomptes charges locatives : 2020 = 75 880 501 € / 2019 = 87 235 138 €			
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>4.5.2</b>	<b>401 977 329</b>	<b>387 177 249</b>
Production stockée, immobilisée		(6 505 102)	4 966 989
Subventions d'exploitation		64 974	38 521
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.5.4	3 528 541	2 815 486
Autres produits	4.5.5	46 571 680	8 233 310
<b>Produits d'exploitation</b>		<b>445 637 422</b>	<b>403 231 555</b>
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		147 863 742	155 301 272
Impôts, taxes et versements assimilés		54 139 893	54 087 204
Salaires et traitements		30 101 370	29 922 111
Charges sociales		16 348 317	16 331 692
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.5.3	86 709 169	85 067 923
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4.5.3	223 914	
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.5.3	1 868 926	2 737 349
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.5.3	151 443	1 547 123
Autres charges	4.5.5	21 960 623	7 887 659
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>359 367 397</b>	<b>352 882 333</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>86 270 025</b>	<b>50 349 222</b>
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		14 095 838	62 308
Autres intérêts et produits assimilés		877 257	875 232
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		123 025	69 365
<b>Produits financiers</b>		<b>15 096 120</b>	<b>1 006 905</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		177 196	121 326
Intérêts et charges assimilés		33 133 166	31 731 636
Différences négatives de change			75 524
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>Charges financières</b>		<b>33 310 361</b>	<b>31 928 485</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>4.5.6</b>	<b>(18 214 241)</b>	<b>(30 921 580)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>68 055 784</b>	<b>19 427 642</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 088 682	1 931 848
Produits exceptionnels sur opérations en capital		44 729 780	123 579 898
Reprises sur provisions et transferts de charges		144 645	3 405
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>45 963 107</b>	<b>125 515 151</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 597 879	6 246 139
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		43 465 492	41 392 669
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			60 000
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>45 063 370</b>	<b>47 698 807</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>4.5.7</b>	<b>899 737</b>	<b>77 816 344</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	4.5.8	30 853 008	33 903 451
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>506 696 649</b>	<b>529 753 612</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>468 594 136</b>	<b>466 413 076</b>
<b>RÉSULTAT [bénéfice ou perte]</b>		<b>38 102 513</b>	<b>63 340 536</b>

## 4.1.3 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

RUBRIQUES (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Résultat net</b>	<b>38 103</b>	<b>63 341</b>
Amortissements et dépréciations actif	87 086	85 147
Provisions risques et charges et prov. réglementées	-2 873	-1 211
Reprises de subventions	-2 783	-3 660
Plus ou moins-values de cessions d'actifs immobilisés nettes d'IS	-12 479	-51 592
Impact IS des cessions de titres immobilisés	12 460	
Élimination des bonis de fusions		
<b>MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>119 514</b>	<b>92 025</b>
Stocks et en-cours	6 515	-4 969
Créances et comptes de régul.	-4 810	5 195
Dettes et comptes de régul.	-31 822	61
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>	<b>89 397</b>	<b>92 312</b>
<b>OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-2 052	-1 429
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-569 125	-492 842
Acquisitions de titres	-4 521	-4 125
Versements de prêts	-1 028	-286
<b>TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>-576 726</b>	<b>-498 682</b>
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	29 243	94 385
Cessions de titres	29 487	
Remboursements de prêts	44	1 525
<b>TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>58 774</b>	<b>95 910</b>
Incidences des opérations de fusion		
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(517 952)</b>	<b>(402 772)</b>
<b>OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés	-12 196	-8 133
Augmentations de capital et primes d'émission	135 481	
Émissions d'emprunts	103 369	634 470
Remboursements d'emprunts	-103 568	-268 382
Subventions d'investissement reçues	-21	379
Avances reçues	36 000	65 000
Avances remboursées	-65 000	
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>94 065</b>	<b>423 334</b>
<i>Variation nette de trésorerie</i>	<i>-334 490</i>	<i>112 874</i>
Trésorerie d'ouverture	475 259	362 385
Trésorerie de clôture	140 769	475 259

1

2

3

4

5

## 4.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les comptes annuels ont été établis conformément au règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le plan comptable général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

- ◆ continuité de l'exploitation ;
- ◆ indépendance des exercices ;
- ◆ permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques, à l'exception des apports enregistrés lors de la fusion-absorption par l'OGIF (devenue in'li) de 34 sociétés anonymes immobilières entre 1973 et 1975, des apports en nature consentis par la SIF du Logis Moderne à l'OGIF (devenue in'li) en 1998 et 1999, des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SICB en 2007 et de cinq SCI situées dans l'Oise en 2010, des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SLP en 2016 et des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SCI du Ruisseau des Gains en 2018.

## 4.3 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE ET ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

### 4.3.1 AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019 ET DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 11 juin 2020, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 d'un montant de 63 340 536 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 51 073 916 € et en distribution de dividendes à hauteur de 12 266 620 €, soit un dividende de 0,03 € par action.

### 4.3.2 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'assemblée générale extraordinaire du 11 juin 2020 a décidé d'augmenter le capital social de 135 480 598,50 € pour le porter de 613 331 008,50 € à 748 811 607 €, par voie d'émission de 90 320 399 actions ordinaires nouvelles de 1,5 € chacune. Cette augmentation de capital a été intégralement souscrite par Action Logement Immobilier à hauteur de 65 000 k€ par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la société et à hauteur de 70 480 598,50 € par un versement en numéraire.

### 4.3.3 CHANGEMENTS COMPTABLES

#### Changement de méthode comptable

Néant

#### Changement de présentation

L'exercice 2020 a été marqué par un changement de présentation des résultats de cession des actifs en portefeuille détenus directement par in'li.

À compter de l'exercice 2020, les résultats de cession et/ou d'apports d'actifs en portefeuille sont comptabilisés en résultat d'exploitation et non plus au niveau du résultat exceptionnel. Ce changement de présentation est lié à une évolution des conditions d'exploitation par in'li de ses actifs immobiliers et vise à mieux refléter le plan stratégique de développement engagé par in'li qui prévoit des cessions plus massives de patrimoine pour permettre le financement d'opérations nouvelles, et notamment le plan de 80 000 nouveaux logements intermédiaires.

### 4.3.4 CESSIONS D'IMMOBILISATIONS

Au cours de l'exercice 2020, les cessions d'immobilisations concernent 143 logements :

- ◆ 54 logements situés à Pessac, vendus en bloc à in'li Sud-Ouest pour un montant de 12 310 k€;
  - ◆ 18 logements situés à Cannes, vendus en bloc à in'li PACA pour un montant de 2 800 k€;
  - ◆ 35 logements en diffus pour un montant de 9 943 k€;
  - ◆ une opération de 36 logements en cours de construction au Vésinet, cédée à APEC Développement pour 9 932 k€;
  - ◆ une parcelle de terrain pour un montant de 30 k€.
- Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôts de 19 968 k€.

### 4.3.5 LIVRAISONS ET ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS

27 opérations neuves pour un total de 707 logements ont été achevées en 2020. Les coûts de construction immobilisés de ces opérations et les terrains représentent 165 341 k€. 25 opérations ont été acquises en VEFA et 2 opérations en maîtrise d'ouvrage. Elles sont situées à :

◆ <b>COLOMBES</b> 18, Rue René-Appéré 10 unités de coliving	◆ <b>COLOMBES</b> 122 Rue Gabriel-Péri 35 logements	◆ <b>LE PERREUX-SUR-MARNE</b> 21, Rue du Bel-Air 23 logements	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 5px;">1</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 5px;">2</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 5px;">3</div> <div style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 5px;">4</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 5px;">5</div>
◆ <b>BAGNOLET</b> 15 Rue des Fossillons 11 unités de coliving	◆ <b>BOIS-D'ARCY</b> 74, Avenue Jean-Jaurès 36 logements	◆ <b>L'ÉTANG-LA-VILLE</b> Rue du Chancelier-Séguier 17 logements	
◆ <b>FONTENAY-SOUS-BOIS</b> 56 Rue Pasteur 20 logements	◆ <b>BOUGIVAL</b> Rue Yvan-Tourgueneff 47 logements	◆ <b>BAGNOLET</b> 103, Avenue Gambetta 17 logements	
◆ <b>SARCELLES</b> Route de Garges 18 logements	◆ <b>CLICHY</b> 5, Rue Mozart 10 logements	◆ <b>AULNAY-SOUS-BOIS</b> Rue Alfred-Sisley 16 logements	
◆ <b>SURESNES</b> 26 Rue Beauséjour 9 logements	◆ <b>BEZONS</b> 31, Avenue Gabriel-Péri 50 logements	◆ <b>GARCHES</b> 72, Rue du Colonel-de-Rochebrune 49 logements	
◆ <b>VERSAILLES</b> 52 Avenue de Saint-Cloud 19 logements	◆ <b>MONTIGNY-LE-BRETONNEUX</b> 11, Avenue de la Gare 33 logements	◆ <b>CHAVILLE</b> 42, Route du Pavé-des-Gardes 35 logements	
◆ <b>PARIS 19<sup>e</sup></b> 35 Rue Archereau 11 logements	◆ <b>ROSNY-SOUS-BOIS</b> Rue de la Mare-Huguet 97 logements	◆ <b>HOUILLES</b> 56, Rue Camille-Pelletan 14 logements	
◆ <b>ATHIS-MONS</b> 80 Avenue Marcel-Sembat 12 logements	◆ <b>LIVRY-GARGAN</b> 103, Rue du Docteur-Roux 48 logements	◆ <b>CARRIÈRES-SOUS-POISSY</b> Rue Daniel-Blervaque 12 logements	
◆ <b>LE KREMLIN-BICÊTRE</b> 7 Rue Danton 10 logements	◆ <b>GAGNY</b> 6, Rue Clémenceau 32 logements	◆ <b>NANTERRE</b> ZAC Seine-Arche 16 logements	

À cela s'ajoute la maison des Sœurs franciscaines missionnaires de Marie (30 logements) située à Paris 17<sup>e</sup>, livrée en décembre et remise en dation à la congrégation.

### 4.3.6 CESSION DES TITRES APEC RÉSIDENCE

---

En septembre 2020, in'li et in'li Property Management ont cédé ensemble 75 % des titres d'APEC Résidence à Primonial Capimmo et Midi2i (50%) et Pro BTP (25%) pour un montant de 41 947 k€. Cette opération a dégagé une moins-value comptable de 1 050 k€.

APEC Résidence détient 9 immeubles représentant 330 logements et 3 commerces. Cette opération permet de mettre en place un partenariat stratégique pour développer la production de logements intermédiaires au sein du Grand Paris. Dans ce cadre, 5 autres opérations déjà identifiées sont en cours de construction. La première VEFA a été cédée par in'li à une filiale d'APEC Développement le 30 décembre 2020.

### 4.3.7 NOTATION FINANCIÈRE

---

Dans le cadre de son projet de développement du logement intermédiaire en zones tendues en Île-de-France, qui vise à produire 80 000 nouveaux logements sur une période de 10 ans, in'li a entrepris une démarche de notation financière en 2019.

En janvier 2020, S&P Global Ratings a attribué à in'li la note « A » assortie d'une perspective stable. Cette notation fait d'in'li la foncière européenne la mieux notée par S&P Global

Ratings. Depuis sa première notation en novembre 2019, la note d'in'li a évolué de « BBB+ » à « A ». Cette progression valide le modèle de développement porté par in'li et repose également sur les perspectives financières fortes d'Action Logement Immobilier à moyen terme.

En 2020, in'li s'est vu attribuer sa première notation court terme par S&P Global Ratings et a obtenu la notation financière A-1.

### 4.3.8 FINANCEMENTS

---

À la suite de l'obtention de la notation court terme et de la validation d'un programme de billets de trésorerie avec un plafond de 500 M€ par la Banque de France, in'li a réalisé une première émission de billets de trésorerie d'un montant de 100 M€ en octobre 2020.

Par ailleurs, in'li a signé un avenant au financement de la BEI pour augmenter le montant du financement de 250 M€ à 310 M€. Au 31 décembre 2020, ce financement n'était pas tiré.

### 4.3.9 OPÉRATION ANRU

---

Les deux opérations de renouvellement urbain sur les sites d'Épinay 04 et Saint-Denis 01 sont terminées opérationnellement.

En décembre 2020, les demandes de soldes des subventions ont été adressées à l'ANRU pour respectivement 2 293 k€ et 6 051 k€. Ces montants sont portés en engagements hors bilan.

### 4.3.10 COVID-19

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19. Durant cette période, in'li a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement, en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Les chantiers, dont l'activité avait été provisoirement arrêtée au cours du deuxième trimestre, ont repris progressivement et les livraisons ont été assurées avec des décalages limités et des impacts non significatifs sur les revenus de l'année 2020.

À la suite des mesures gouvernementales de fermeture des commerces non essentiels pendant les deux périodes de confinement, des annulations de loyers ont été accordées sur les baux commerciaux (302 k€).

Plus généralement, les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs immobiliers et des participations le cas échéant, ainsi que la liquidité. Pour in'li, les conséquences de cette pandémie et les mesures exceptionnelles mises en œuvre pour la juguler n'ont pas impacté de façon significative les opérations et les résultats de la société en 2020. Par ailleurs, le marché de l'immobilier résidentiel (et notamment en Île-de-France) montre une réelle résilience jusqu'à présent. Ainsi, aucun élément ne remet en cause la continuité d'exploitation.

### 4.3.11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 15 janvier 2021, in'li et AXA IMRA ont signé un partenariat stratégique de long terme destiné à produire 20 000 logements intermédiaires neufs en Île-de-France d'ici 10 ans.

Dans le cadre de cet accord, in'li apporte à la société Foncière Cronos près de 5 900 logements existants, répartis sur 62 groupes immobiliers, et plus de 2 600 logements en cours de construction (les 1 400 autres logements en développement devant être cédés ultérieurement). La valeur des apports représente 1,2 Md€. In'li détient 25 % de la Foncière Cronos.

## 4.4 NOTES SUR LE BILAN

### 4.4.1 ACTIFS IMMOBILISÉS

#### Actifs immobilisés incorporels

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit à la fois être identifiable et contrôlé par l'entreprise, du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Il est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais compris. Elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement au 31/12/20 :

IMMOBILISATION INCORPORELLES	VALEUR BRUTE	VALEUR NETTE	DURÉE AMORTIE
Frais établissement	255 546	0	1 an
Logiciels, licences et développements informatiques	4 697 985	1 547 069	3 à 5 ans
Usufruits <sup>(1)</sup>	8 915 071	8 155 611	Durée usufruit
Autres immobilisations incorporelles	2 562 994	0	3 à 5 ans
Immobilisations incorporelles en cours	1 858 920	1 858 920	
<b>TOTAL</b>	<b>18 290 516</b>	<b>11 561 600</b>	

<sup>(1)</sup> Correspond à :

- l'usufruit sur une opération de 35 maisons, située à Saint-Cyr et livrée en 2018 ;
- l'usufruit sur une opération de 6 logements d'une opération en comportant 12, située à Rueil-Malmaison et livrée en 2015 ;
- l'usufruit sur une opération de 19 logements, située à Versailles et livrée en 2020.



### Actifs immobilisés - Baux à construction et baux emphytéotiques

Un bail à construction est un contrat par lequel le propriétaire cède l'usage du terrain à un preneur qui s'engage en contrepartie à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Durant la durée du bail, in'li dispose d'un droit réel, librement cessible. À l'expiration du bail, la propriété des constructions revient au bailleur.

Les immeubles sur sol d'autrui sont ventilés par composant selon les mêmes règles que les immeubles en pleine propriété, à l'exception de la structure qui est amortie selon la durée du bail à construction.

#### Les baux immobilisés sont les suivants :

COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE DÉBUT	DATE DE FIN	DURÉE	DURÉE RÉSIDUELLE
Pantin	68	01/09/1988	31/08/2058	70 ans	38 ans
Boulogne-Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	19 ans
Égly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	16 ans
Saint-Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	37 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	28 ans
Ablon-sur-Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	37 ans
Neuilly-sur-Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	28 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	5 ans
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	28 ans

### Actifs immobilisés - immeubles de rapport

Les immeubles de rapport se définissent comme des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers.

Les terrains sont évalués à leur coût d'achat majoré de leurs frais d'acquisition. Pour les VEFA, la valeur du terrain est déterminée sur la base d'une grille de prix selon la commune.

Les constructions sont évaluées à leur prix de revient majoré des frais de notaire et d'enregistrement ou à leur valeur d'apport. Elles sont ventilées par composants. La ventilation utilisée correspond aux recommandations et aux travaux du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) sur les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH).

Les travaux de réhabilitations et de renouvellements des composants entraînent la sortie comptable des composants initialement immobilisés.

#### Amortissements des constructions

Pour les constructions neuves, les dépenses sont ventilées selon les coûts réels lorsqu'ils peuvent être déterminés. Dans le cas contraire, notamment pour les VEFA et l'acquisition de patrimoine ancien, les coûts sont répartis sur la base de la table CSTB ci-après.

COMPOSANTS	DURÉE D'AMORTISSEMENT	CLÉS DE RÉPARTITION LOGEMENT COLLECTIF	CLÉS DE RÉPARTITION LOGEMENT INDIVIDUEL
Ascenseur	15 ans	2,80%	
Chauffage collectif	25 ans	3,20%	
Chauffage individuel	15 ans	3,20%	3,20%
Menuiseries extérieures	25 ans	3,30%	5,40%
Étanchéité	15 ans	1,10%	
Ravalement	15 ans	2,10%	2,70%
Électricité	25 ans	5,20%	4,20%
Plomberie	25 ans	4,60%	3,70%
Structure	50 ans	solde	solde

Les travaux de reconstruction et d'amélioration des Voiries et Réseaux Divers (VRD), ainsi que les travaux de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs sont immobilisés sous le composant « espaces extérieurs ». La durée d'amortissement est de 20 ans.

Les plans d'amortissement des constructions provenant des fusions intervenues au cours des exercices précédents n'ont pas été modifiés. En conséquence, la durée d'amortissement du composant structure est comprise entre 40 et 60 ans. Pour les nouvelles immobilisations, cette durée est de 50 ans.

### Valorisations des immeubles de placement

Le patrimoine immobilier d'in'li fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants une fois par an. Les missions d'expertises immobilières ont été confiées à Crédit Foncier Expertise.

Dans ce cadre, l'expert recherche la valeur vénale (market value) de chaque actif à une date donnée. La valeur vénale est le prix le plus probable qui peut être obtenu à la date d'évaluation sur le marché, dans des conditions raisonnables.

Le patrimoine a été évalué à la date du 31/12/2020 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

- ◆ **Hypothèse 1** = « vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation : **8 692 M€** ;
- ◆ **Hypothèse 2** = « vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation : **9 726 M€** ;
- ◆ **Hypothèse 3** = « vente par lot » supposé loué à la valeur locative de marché : **11 246 M€**.

### Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont amorties selon le mode linéaire. Elles comprennent :

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	DURÉE AMORTIE
Installations techniques	10 et 20 ans
Matériel et outillage	5 ans
Agencements et aménagements	10 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de bureau et informatique	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

### Provision pour dépréciations des immeubles de placement

In'li procède à des tests de dépréciation, en comparant la valeur nette comptable des immeubles de chaque opération aux expertises réalisées par Crédit Foncier Expertise.

Lorsque, pour une opération, il existe un écart défavorable entre la valeur d'expertise (hors droits) et la valeur nette comptable (après prise en compte des subventions d'investissement) présentant un caractère à la fois significatif et durable, une dépréciation est comptabilisée à hauteur de la différence entre la valeur d'expertise et la valeur nette comptable, nette des subventions d'investissement.

Les plans d'amortissement des sociétés absorbées étant maintenus, ces durées peuvent être dans certains cas différentes.

1

2

3

4

5

## Tableau de variation des immobilisations incorporelles et corporelles

(en euros)	31/12/2019	ACQUISITIONS ET DOTATIONS	CESSIONS ET REPRISES	RECLASSEMENTS	31/12/2020
Immobilisations incorporelles brutes	11 856 844	8 587		4 566 165	16 431 597
Terrains	773 312 172	940 103	-1 742 819	38 285 629	810 795 085
Constructions locatives	2 775 116 181	3 343 797	-8 603 363	150 604 598	2 920 461 212
Travaux d'amélioration	129 245 936		-6 223		129 239 713
Baux à construction	31 189 123			1 121 542	32 310 665
Immobilisations corporelles divers <sup>(1)</sup>	42 132 973	205 830		-1 483 544	40 855 260
Immobilisations incorporelles en cours	1 447 102	2 043 183		-1 631 365	1 858 920
Immobilisations corporelles en cours	641 821 200	553 346 804	-9 932 453	-1 876 634 464	997 601 087
Avances et acomptes sur immobilisations	0	105 755	-99 380		6 376
<b>TOTAL IMMO VALEURS BRUTES</b>	<b>4 406 121 531</b>	<b>559 994 059</b>	<b>-20 384 238</b>	<b>3 828 561</b>	<b>4 949 559 915</b>
Amt/prov. immobilisations incorporelles	-5 394 054	-1 334 862			-6 728 915
Amt/prov. constructions locatives	-926 681 884	-82 980 986	5 025 635		-1 004 637 236
Amt/prov. travaux d'amélioration	-123 691 060	-356 348	5 766		-124 041 644
Amt/prov. baux à construction	-10 875 912	-962 456			-11 838 369
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	-32 461 672	-1 298 430	1 222 036		-32 538 066
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours					
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>-1 099 104 582</b>	<b>-86 933 082</b>	<b>6 253 437</b>	<b>0</b>	<b>-1 179 784 231</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>3 307 016 949</b>	<b>473 060 977</b>	<b>-14 130 801</b>	<b>3 828 561</b>	<b>3 769 775 682</b>

<sup>(1)</sup> Comprend des malis de fusion pour 5 541 k€.

La variation des immobilisations brutes s'élève à 543 438 k€. Elle provient principalement de l'augmentation des immobilisations en cours de construction (355 780 k€), des constructions locatives (145 345 k€) et des terrains (37 483 k€), à la suite des acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

Les sorties d'immobilisations correspondent aux cessions de logements mentionnées au point 4.3.4 et aux remplacements de composants.

## 4.4.2 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. En cas de besoin, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

Les immobilisations financières sont principalement composées de titres de participations, de créances rattachées à des participations et de dépôts de garantie.

(en euros)	31/12/2019	AUGMENTATION	DIMINUTION	RECLASSEMENT	31/12/2020
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>153 788 698</b>	<b>5 549 624</b>	<b>-43 042 111</b>	<b>0</b>	<b>116 296 211</b>
<b>Valeurs brutes</b>	<b>153 788 698</b>	<b>5 549 624</b>	<b>-43 042 111</b>	<b>0</b>	<b>116 296 211</b>
Titres de participation <sup>(2)</sup>	145 525 137	2 371 000	-42 997 260	0	104 898 876
Autres créances et prêts rattachés à des participations <sup>(3)</sup>	81 933	646 500	-10 312	0	718 122
Autres titres immobilisés <sup>(4)</sup>	4 151 940	2 150 000	-307	0	6 301 633
Autres immobilisations financières brutes <sup>(5)</sup>	4 029 688	382 124	-34 232	0	4 377 580
<b>Dépréciations</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
sur titres de participation	0	0	0	0	0
sur autres immobilisations financières brutes	0	0	0	0	0

<sup>(2)</sup> L'augmentation correspond à la participation dans la SAS APEC Développement à hauteur de 25% (2 341 k€) et à la participation dans Foncière Cronos, Cronos et in'li Participations à hauteur de 100%.

La diminution de 42 997 k€ s'explique par la cession de 75% des titres d'APEC Résidence.

<sup>(3)</sup> Ce poste enregistre le solde du fonds de roulement versé au GIE Astrimmo. Le versement 2020 a été fait au profit de Terrae Optimæ.

<sup>(4)</sup> L'augmentation de ce poste correspond à la souscription à l'augmentation de capital du fonds de portage de fonciers Terrae Optimæ.

<sup>(5)</sup> Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (2 556 k€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 108 k€).

### 4.4.3 STOCKS ET EN-COURS

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière et les terrains sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition ou leur coût de revient. Si un indice de perte de valeur apparaît par rapport à la valeur de revente future, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La dépréciation des terrains est calculée sur la base d'expertises foncières.

#### Les stocks de terrains correspondent à :

- ♦ plusieurs parcelles à Chatou représentant un total de 13 750 m<sup>2</sup> et valorisées à 700 906€, et une parcelle à Cannes valorisée à 350€ ;

- ♦ plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m<sup>2</sup> et valorisées à 11 736 730€, et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m<sup>2</sup> valorisées à 381 786€. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 6 758 121 € et 355 969€.

L'opération de promotion immobilière située à Paris 17<sup>e</sup> a été livrée en décembre 2020, représentant une diminution des stocks de 13 430 163€.

13 autres opérations de promotion sont en cours pour un total de 5 433 484€.

(en euros)	31/12/2019	AUGMENTATION	DIMINUTION	RECLASSEMENTS	31/12/2020
<b>STOCKS</b>	<b>17 653 128</b>	<b>6 918 091</b>	<b>- 13 432 053</b>	<b>0</b>	<b>11 139 166</b>
Stocks terrains	12 814 770	6 150	0	0	12 820 920
Dépréciation des stocks terrains	- 7 108 268	- 6 970	0	0	- 7 115 238
Stocks promotion	11 946 625	6 918 911	- 13 432 053	0	5 433 484
Dépréciation des autres stocks	0	0	0	0	0

### 4.4.4 CRÉANCES CLIENTS LOCATAIRES ET AUTRES

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

#### Les créances clients locataires comprennent :

- ♦ les loyers et les charges locatives non réglés au 31/12/2020 (59 790 k€) ;
- ♦ les régularisations de charges locatives non encore facturées, correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (22 190 k€).

#### Les autres créances clients comprennent principalement :

- ♦ le solde restant dû sur la vente en VEFA de l'opération de promotion à Saint-Cyr (294 k€) conclue en 2016, la vente de certificats d'économie d'énergie (155 k€), des honoraires de portages d'opérations facturés à APEC Résidence (106 k€) ;
- ♦ en 2019, ce poste comprenait une créance au titre de la vente d'une opération de construction située à Paris 17<sup>e</sup>, rue Jean Leclair (16 103 k€), qui a été livrée en décembre 2020. Cette créance a réglé par dation le solde de l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Paris (avenue Reille), effectué en 2018.

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>CRÉANCES CLIENTS NETTES</b>	<b>58 913 741</b>	<b>70 962 509</b>	<b>- 12 048 769</b>
Créances clients locataires présents	31 992 340	30 143 442	1 848 898
Créances clients locataires partis	27 769 599	26 861 790	907 809
Créances clients locataires gestion déléguée	27 593	26 071	1 522
Charges locatives à régulariser	22 190 557	19 606 977	2 583 580
<b>Créances clients locataires brutes</b>	<b>81 980 089</b>	<b>76 638 280</b>	<b>5 341 809</b>
Dépréciation créances clients locataires présents	- 4 223 857	- 3 956 512	- 267 345
Dépréciation créances clients locataires partis	- 19 484 126	- 18 410 916	- 1 073 210
<b>Provision sur créances locataires</b>	<b>- 23 707 983</b>	<b>- 22 367 428</b>	<b>- 1 340 555</b>
<b>CRÉANCES CLIENTS LOCATAIRES NETTES DE PROVISIONS</b>	<b>58 272 107</b>	<b>54 270 852</b>	<b>4 001 254</b>
Créances autres clients brutes	667 247	16 718 527	- 16 051 280
Dépréciation créances autres clients	- 25 613	- 26 870	1 257
<b>AUTRES CRÉANCES CLIENTS NETTES DE PROVISIONS</b>	<b>641 634</b>	<b>16 691 657</b>	<b>- 16 050 023</b>

L'ensemble des créances clients locataires et autres a une échéance inférieure à un an.



**Provision pour dépréciation des créances locataires**

La provision pour dépréciation des créances locataires est calculée selon une méthode statistique. Elle s'appuie sur le taux de non-recouvrement des créances détenues sur les locataires débiteurs ayant quitté leur logement, d'une part, et ceux occupant leur logement, d'autre part.

**Pour les locataires ayant quitté leur logement**, le taux de non-recouvrement a été analysé sur une période de 6 ans suivant le départ des locataires concernés. Au 31 décembre 2020, le taux moyen de non-recouvrement ressort à 70,70% (67,50% au 31 décembre 2019). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014.

**Pour les locataires occupant leur logement**, le pourcentage de locataires pour lesquels des impayés ont été constatés, lorsqu'ils occupaient leur logement, et qui sont

partis sans avoir réglé leur dette a été déterminé. Ce pourcentage correspond au rapport entre le montant total des impayés à la date du départ des locataires et le montant moyen des impayés des locataires présents. Il est calculé sur une période de six ans de 2015 à 2020.

Le taux obtenu a été multiplié par le taux de non-recouvrement des créances des locataires partis pour donner le taux de couverture sur les impayés des locataires présents. Ce taux ressort à 27,01% au 31 décembre 2020 (25,92% au 31 décembre 2019).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 22 935 532€.

Les créances locataires sur les personnes morales font l'objet d'une provision spécifique calculée en fonction de leur situation individuelle. La provision au 31 décembre 2020 à ce titre s'élève à 772 450€. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 23 707 983€.

**4.4.5 AUTRES CRÉANCES**

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>AUTRES CRÉANCES NETTES</b>	<b>34 986 156</b>	<b>16 114 764</b>	<b>18 871 392</b>
Subventions à recevoir <sup>(1)</sup>	691 770	671 250	20 520
Créances sur cessions d'actifs	21 000	121 000	-100 000
Appels de fonds syndic et copropriétés gérées	6 801 831	5 233 912	1 567 919
Groupe et associés <sup>(2)</sup>	18 530 506	1 666 028	16 864 478
Créances sociales et fiscales	1 971 057	437 689	1 533 368
Autres créances brutes <sup>(3)</sup>	6 969 992	8 110 023	-1 140 031
Provisions pour dépréciation	0	-125 138	125 138

<sup>(1)</sup> Subventions à recevoir dans le cadre du financement des opérations neuves.

<sup>(2)</sup> Les créances en tant qu'associé ou auprès des sociétés du Groupe comprennent principalement une avance à APEC Résidence pour 3 431 k€, une avance à APEC Développement pour 1 738 k€ et une avance à in'li Sud-Ouest pour 12 677 k€.

<sup>(3)</sup> Les autres créances brutes se composent principalement de divers produits à recevoir, des refacturations dans le cadre de la SEP in'li Supports, et les comptes débiteurs divers.

L'ensemble des créances a une échéance inférieure à un an.

**4.4.6 DISPONIBILITÉS (Y COMPRIS LES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT)**

Les valeurs de placement figurent au bilan pour leur prix d'acquisition. Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les découverts bancaires sont classés au passif du bilan dans le poste « emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ».

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>DISPONIBILITÉS</b>	<b>140 834 469</b>	<b>475 302 532</b>	<b>-334 468 063</b>
Placements	88 988 370	96 893 317	-7 904 947
Solde des comptes bancaires et caisses	51 846 099	378 409 215	-326 563 116
Découverts bancaires (au passif du bilan)	0	17	-17
<b>Trésorerie nette des découverts bancaires</b>	<b>140 834 469</b>	<b>475 302 515</b>	<b>-334 468 046</b>
Provision pour dépréciation des placements	-66 022	-43 826	-22 196

#### 4.4.7 CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION	ÉCHÉANCE À - DE 1 AN	ÉCHÉANCE DE 1 À 5 ANS	ÉCHÉANCE À + DE 5 ANS
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3 385 331	3 026 222	359 109	1 343 436	230 717	1 811 178

Les charges constatées d'avance comprennent principalement le loyer payé d'avance au titre du bail à construction de l'opération de Neuilly-sur-Seine prenant fin en 2048 (2 118 k€) et le loyer du premier trimestre 2021 du siège social de la société (899 k€).

#### 4.4.8 PRIME D'ÉMISSION DES EMPRUNTS

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
PRIME D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	1 317 500	1 472 500	-155 000

Il s'agit de la prime d'émission d'un montant total de 1 550 k€ sur l'emprunt obligataire de 500 M€. Cette prime est amortie sur la durée de l'emprunt, soit 10 ans (du 02/07/2019 au 02/07/2029). La dotation comptabilisée en 2020 s'élève à 155 k€.

#### 4.4.9 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2020, le capital social se compose de 499 207 738 actions d'une valeur nominale de 1,50€ chacune.

(en euros)	31/12/2019	AUGMENTATION DE CAPITAL	AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE N-1	RÉSULTAT DE L'EXERCICE N	AUTRES MOUVEMENTS	31/12/2020
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 796 756 082</b>	<b>135 480 599</b>	<b>0</b>	<b>38 102 513</b>	<b>-2 952 189</b>	<b>1 955 120 384</b>
Capital	613 331 009	135 480 599				748 811 607
Primes liées au capital	573 103 808				-169 374	572 934 434
Réserves	488 164 943					488 164 943
Report à nouveau	15 872 970		51 073 916			66 946 886
Résultat de l'exercice	63 340 536		-63 340 536	38 102 513		38 102 513
Subventions d'investissement	42 850 061				-2 782 815	40 067 246
Provisions réglementées	92 755					92 755
Distribution de dividendes			12 266 620			

L'augmentation de capital a été souscrite par Action Logement Immobilier à hauteur de 65 M€ par compensation de créance et 70 480 599€ en numéraire.

##### Subventions

Les subventions servant à financer des immobilisations amortissables font l'objet d'une reprise au compte de résultat. Cette reprise est calculée linéairement sur la durée de vie de l'immobilisation amortissable à laquelle elle est affectée.

1

2

3

4

5

#### 4.4.10 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

##### Engagements de retraite

Les engagements de retraite envers les salariés sont principalement couverts par un fonds de retraite, dans le cadre d'une gestion externe à prestations définies. Le montant éventuellement non couvert fait l'objet d'une provision pour charges.

Le montant des engagements de retraite est calculé en tenant compte de différents critères revus chaque année, dont le taux de turnover (adm\* = 2,58%, PIME\*\* = 2,27%, PIMG\*\*\* = 0,66%), le taux de progression du salarié (adm = 2,53%, PIME = 1,06%, PIMG = 1,32%), le taux d'actualisation (0,45%), le taux de charges sociales (adm = 61,80%, PIME = 53,66%, PIMG = 56,61%).

\* adm : personnel administratif.

\*\* PIME : personnel d'immeuble employé.

\*\*\* PIMG : personnel d'immeuble gardien.

L'âge moyen de départ en retraite retenu est de 62 ans.

Au 31/12/2020, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 11 965 710€. Une reprise de provision de 190 356€ a été comptabilisée, portant la provision à 5 144 320 € correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

Un nouvel accord collectif relatif au statut du personnel a été signé en octobre 2018. Celui-ci a modifié le calcul de l'indemnité de départ en retraite. En conséquence, « un groupe fermé » a été constitué pour les collaborateurs qui répondent à certains critères d'âge et d'ancienneté.

##### Médailles du travail

Au 31/12/2020, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 1 064 064€.

(en euros)	31/12/2019	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	31/12/2020	DONT REPRISES UTILISÉES
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>32 848 821</b>	<b>144 473</b>	<b>-3 018 421</b>	<b>29 974 874</b>	<b>-2 352 894</b>
Provisions pour IFC, retraites et médailles du travail	6 399 121	0	-190 737	6 208 384	-190 737
Provisions pour impôts sur immobilisations (fusions)	22 510 972	0	-1 555 348	20 955 625	-1 555 348
Provisions pour charges ANRU	575 000	0	0	575 000	0
Autres provisions pour risques et charges <sup>(1)</sup>	3 363 728	144 473	-1 272 336	2 235 865	-606 809

<sup>(1)</sup> Les autres provisions pour risques et charges comprennent principalement différents litiges.

#### 4.4.11 DETTES FINANCIÈRES

##### Principes

Les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs éligibles sont intégrés au coût des actifs correspondants.

(en euros)	31/12/2019	SOUSCRIPTIONS	REMBOURSEMENTS	RECLASSEMENTS	31/12/2020
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2 016 034 076</b>	<b>103 369 174</b>	<b>-103 568 367</b>	<b>0</b>	<b>2 015 834 882</b>
Émission obligataire	500 000 000				500 000 000
Emprunts PEEC	297 360 553	4 815 000	-30 664 791		271 510 762
Emprunts CFF	112 182 511	976 752	-11 607 140		101 552 122
Emprunts CDC	54 544 280	12 457 044	-1 277 909		65 723 416
Emprunts Crédit Agricole	329 778 922	6 270 376	-15 108 958		320 940 340
Emprunts Caisse d'Épargne	296 465 977	2 019 500	-14 342 352		284 143 125
Emprunts Société Générale	49 553 377		-2 915 417		46 637 960
Crédit renouvelable	0	50 000 000			50 000 000
Autres emprunts	330 270 645	12 286 390	-12 714 409		329 842 626
Intérêts courus non échus	12 117 296	11 619 715	-12 117 296		11 619 715
Concours bancaires	17		-17		0
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 982 273 580</b>	<b>100 444 777</b>	<b>-100 748 289</b>	<b>0</b>	<b>1 981 970 066</b>
Dépôts de garantie	27 146 106	2 924 397	-2 366 063		27 704 440
Autres dettes financières	6 614 391		-454 015		6 160 376
<b>Dettes financières diverses</b>	<b>33 760 498</b>	<b>2 924 397</b>	<b>-2 820 078</b>	<b>0</b>	<b>33 864 816</b>

Les souscriptions d'emprunts s'élèvent à 88 825 k€ pour financer les opérations neuves.

Un montant de 50 M€ a été tiré au titre du crédit syndiqué de 800 M€ (signé en 2018 auprès d'un pool de banques françaises et internationales).

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 89 085 k€.

La Caisse d'Épargne, le Crédit Agricole, Action Logement et la Banque Postale sont les principaux partenaires financiers d'in'li. Leurs financements représentent 56% de l'en-cours. Néanmoins, cette proportion devrait diminuer au cours des prochaines années car :

- ◆ in'li va poursuivre sa politique de diversification des financements via de nouvelles émissions obligataires;
- ◆ le tirage du financement BEI va réduire mécaniquement cette proportion;
- ◆ in'li travaille au développement de ses relations avec d'autres établissements bancaires.

DETTES FINANCIÈRES PAR ÉCHÉANCE (en euros)	CLÔTURE 2020	MOINS DE 1 AN	ENTRE 1 ET 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2 015 834 882</b>	<b>163 853 247</b>	<b>281 131 139</b>	<b>1 570 850 496</b>
Emprunts PEEC	271 510 762	17 284 822	70 646 515	183 579 425
Emprunts CFF	101 552 122	6 328 429	19 796 079	75 427 614
Emprunts CDC	65 723 416	1 397 862	5 466 465	58 859 089
Emprunts Crédit Agricole	320 940 340	13 151 774	54 160 835	253 627 731
Emprunts Caisse d'Épargne	284 143 125	14 206 978	58 566 018	211 370 128
Emprunts Société Générale	46 637 960	3 632 474	11 692 756	31 312 729
Émission obligataire	500 000 000			500 000 000
Crédit renouvelable	50 000 000	50 000 000		
Autres emprunts	329 842 626	18 105 704	59 072 406	252 664 516
Intérêts courus sur emprunts et dettes LT	11 619 715	11 619 715		
Comptes créditeurs de banque	0	0		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 981 970 066</b>	<b>135 727 759</b>	<b>279 401 074</b>	<b>1 566 841 233</b>
Dépôts de garantie	27 704 440	27 704 440		
Autres dettes financières	6 160 376	421 048	1 730 065	4 009 264
<b>Dettes financières diverses</b>	<b>33 864 817</b>	<b>28 125 488</b>	<b>1 730 065</b>	<b>4 009 264</b>
<b>TYPE DE TAUX</b>			<b>EN-COURS</b>	<b>%</b>
Fixe			1 191 173 637	60,3%
Indexé			785 337 090	39,7%

1

2

3

4

5

Au 31 décembre 2020, la dette d'in'li possédait une durée longue de 9 ans et 8 mois. In'li n'a pas d'échéances significatives au cours des 5 prochaines années, car 72% de l'en-cours de dette est amortissable. La prochaine échéance significative est le remboursement de la dette obligataire de 500 M€ en 2029.

Concernant la politique de gestion de taux d'in'li, il est à noter les éléments suivants :

- ◆ plus de 60% de la dette est positionnée sur taux fixe;
- ◆ près d'un tiers de la dette est indexé sur le Livret A. Bien qu'il s'agisse d'un taux variable, celui-ci demeure régulé par l'État français et n'est donc pas soumis directement aux évolutions de marché ;
- ◆ la part de la dette indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia) s'élève à 7%, dont 2% sont couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 5% de la dette d'in'li est à taux variable et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

#### 4.4.12 DETTES COURT TERME

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>36 556 507</b>	<b>46 513 316</b>	<b>-9 956 809</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	20 742 607	24 826 025	-4 083 418
Fournisseurs d'immobilisations	15 813 900	21 687 291	-5 873 391
<b>AUTRES DETTES CT</b>	<b>97 808 347</b>	<b>135 413 594</b>	<b>-37 605 247</b>
<b>Locataires et régularisation de charges créditeurs<sup>(1)</sup></b>	<b>24 349 634</b>	<b>28 562 318</b>	<b>-4 212 684</b>
Locataires créditeurs	1 744 539	1 554 217	
Locataires charges à régulariser	22 605 095	27 008 101	
<b>Dettes sociales<sup>(2)</sup></b>	<b>11 995 448</b>	<b>11 635 151</b>	<b>360 297</b>
Provision congés payés et épargne-temps	7 226 281	6 429 066	
Provision pour intéressement	1 873 047	2 083 186	
Autres dettes sociales	2 896 120	3 122 899	
<b>Dettes fiscales</b>	<b>8 400 742</b>	<b>16 497 185</b>	<b>- 8 096 443</b>
Impôt sur les sociétés	0	8 872 955	
Taxe sur la valeur ajoutée	4 066 442	2 950 566	
Autres dettes fiscales	4 334 300	4 673 664	
<b>Subventions sur opérations ANRU<sup>(3)</sup></b>	<b>4 785 346</b>	<b>4 540 342</b>	<b>245 004</b>
<b>Créditeurs divers<sup>(4)</sup></b>	<b>48 277 177</b>	<b>74 178 598</b>	<b>-25 901 421</b>

<sup>(1)</sup> Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 22 605 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 22 191 K€ (point 4.4.4).

<sup>(2)</sup> Les dettes sociales comprennent la provision pour congés payés et épargne-temps (7 226 k€), et la provision pour intéressement, y compris cotisation et taxe (1 873 k€).

<sup>(3)</sup> Correspond principalement à des acomptes reçus de l'ANRU pour les opérations d'Épinay et de Saint-Denis.

<sup>(4)</sup> Action Logement Immobilier a versé une avance en compte courant de 36 000 k€ fin décembre 2020. Cette somme pourra être utilisée pour participer à une augmentation de capital d'in'li en 2023. Cette avance est consentie au taux du Livret A - 175 points de base, assorti d'un plancher à 0%. En 2019, ce poste comprenait une avance d'ALI de 65 000 k€, utilisée au cours de l'exercice pour participer à l'augmentation de capital d'in'li.

#### 4.4.13 PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION	ÉCHÉANCE À - DE 1 AN	ÉCHÉANCE DE 1 À 5 ANS	ÉCHÉANCE À + DE 5 ANS
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>2 329 386</b>	<b>18 482 482</b>	<b>- 16 153 096</b>	<b>131 914</b>	<b>153 312</b>	<b>2 044 160</b>
Loyer bail à construction 2011 à 2064						
SEQENS	2 248 576	2 299 680		51 104	153 312	2 044 160
Contrat VEFA - Paris - Jean Leclair	0	16 102 592				
Autres	80 810	80 210		80 810		

##### Concerne :

- ◆ les loyers versés d'avance par SEQENS (2 249 k€) à la suite de la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20<sup>e</sup> ;
- ◆ l'opération de promotion à Paris - Jean Leclair a été livrée en décembre (16 103 k€). La créance a été soldée et le produit correspondant constaté.

#### 4.4.14 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2020 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
Emprunts hypothécaires et privilèges	931 707	937 507
Cautions	0	0
Promesses d'achats signées à régulariser	61 924	41 532
Contrats VEFA à régulariser	1 212 589	745 113
Souscription de titres <sup>(1)</sup>	28 725	30 875
Versement de prêt <sup>(1)</sup>	14 354	15 000
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>2 249 299</b>	<b>1 770 027</b>
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
Cautions bancaires et garanties financières <sup>(2)</sup>	27 869	19 015
Cautions fournisseurs	19 673	18 122
Emprunts à recevoir	1 076 497	1 114 168
Subventions à recevoir (ANRU)	8 344	7 947
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	1 212 589	745 113
Promesses de ventes signées à régulariser	4 510	6 723
<b>TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>2 349 482</b>	<b>1 911 088</b>

<sup>(1)</sup> Engagement pris dans le cadre de la souscription au fonds de portage foncier Terrae Optimae (voir note 4.4.2).

<sup>(2)</sup> Cautions bancaires sur des contrats de réservation d'ensembles immobiliers.

#### 4.4.15 DÉTAIL DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
<b>DÉTAIL DES CHARGES À PAYER</b>		
Emprunts et dettes financières	11 620	12 117
Avances et acomptes	22 605	27 008
Dettes sur immobilisations	7 403	9 469
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 156	13 034
Dettes fiscales et sociales	11 540	12 370
Autres dettes	4 523	5 898
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>71 847</b>	<b>79 896</b>
<b>DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>		
Clients et comptes rattachés	20 088	18 446
Autres créances	3 352	3 202
Subventions à recevoir	692	671
Valeurs mobilières de placement	396	449
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>24 528</b>	<b>22 768</b>

1

2

3

4

5

## 4.5 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 4.5.1 FORMATION DU RÉSULTAT

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
Résultat d'exploitation	86 270 026	50 349 222	35 920 804
Résultat financier	-18 214 241	-30 921 580	12 707 339
Résultat exceptionnel	899 736	77 816 344	-76 916 608
Impôt sur les bénéfices	-30 853 008	-33 903 451	3 050 443
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>38 102 513</b>	<b>63 340 536</b>	<b>-25 238 023</b>

### 4.5.2 CHIFFRE D'AFFAIRES

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES</b>	<b>401 977 329</b>	<b>387 177 249</b>	<b>14 800 080</b>
Loyers d'habitations	288 838 416	278 816 731	10 021 685
Loyers des parkings	13 844 190	13 208 932	635 258
Loyers commerciaux et de bureaux	5 006 222	5 537 028	-530 806
Redevances foyers	798 142	792 275	5 867
Opérations de promotion <sup>(1)</sup>	16 102 592	0	16 102 592
Autres	1 507 266	1 587 145	-79 879
Récupération de charges locatives	75 880 501	87 235 138	-11 354 637

<sup>(1)</sup> Livraison de l'opération Jean Leclair à Paris 17<sup>e</sup>.

### 4.5.3 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>88 953 452</b>	<b>89 352 395</b>	<b>-398 943</b>
Dotations aux amortissements sur immobilisations	86 709 169	85 067 923	1 641 246
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	223 914	0	223 914
Dotations pour dépréciations créances locataires	1 868 926	2 637 349	-768 423
Dotations aux provisions/actif circulant	0	100 000	-100 000
Dotations aux provisions autres <sup>(2)</sup>	151 443	1 547 123	-1 395 680

<sup>(2)</sup> Il s'agit principalement des dotations suivantes :  
- provision pour dépréciation des stocks : 7 k€ ;  
- provision pour divers litiges : 144 k€.

### 4.5.4 REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>3 528 541</b>	<b>2 815 486</b>	<b>713 055</b>
Reprises provisions pour dépréciation créances locataires	528 371	0	528 371
Reprises provisions indemnités départ en retraite	190 356	930 016	-739 660
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	0	0	0
Reprises provisions pour opérations ANRU	0	0	0
Reprises provisions autres <sup>(3)</sup>	2 809 814	1 885 470	924 344
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>(3)</sup> Il s'agit notamment de :  
- reprises de provisions pour impôts à la suite de fusions (1 555 k€) ;  
- diverses provisions pour litiges.

## 4.5.5 AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>46 571 680</b>	<b>8 233 310</b>	<b>52 411 334</b>
Produits de cession des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	35 015 298	0	35 015 298
Régularisations sur charges locatives récupérées	9 222 769	5 342 911	3 879 858
Autres produits	2 333 613	2 890 399	- 556 786
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>21 960 623</b>	<b>7 887 659</b>	<b>14 072 964</b>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés <sup>(1)</sup>	15 047 040	0	15 047 040
Régularisations sur charges locatives récupérées	4 424 893	2 901 901	1 522 992
Créances locataires irrécouvrables	1 697 215	2 624 692	- 927 477
Autres charges	791 475	2 361 066	- 1 569 591

<sup>(1)</sup> Comme indiqué au point 4.3.4, les cessions d'immeubles de placement sont enregistrées en résultat courant en 2020 et en résultat exceptionnel en 2019. En 2020, la plus-value dégagée par ces cessions s'élève à 19 968 k€.

## 4.5.6 RÉSULTAT FINANCIER

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 18 214 241</b>	<b>- 30 921 580</b>	<b>12 707 339</b>
Charges d'intérêts sur op. locatives	- 32 582 842	- 31 059 432	- 1 523 410
Pertes liées à des participations	0	0	0
Autres charges financières	- 550 324	- 672 204	121 880
Charges sur cession de VMP	0	- 75 524	75 524
Dotations/reprises de provisions	- 177 196	- 121 326	- 55 870
Revenus titres et quote-part de résultat <sup>(2)</sup>	14 095 838	62 307	14 033 531
Autres produits placement de la trésorerie	877 257	875 232	2 025
Produits sur cession de VMP	123 025	69 365	53 660

<sup>(2)</sup> Correspond principalement à la distribution des résultats d'APEC Résidence (13 575 k€), d'in'li AURA (309 k€) et d'in'li Grand Est (206 k€).

## 4.5.7 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>899 736</b>	<b>77 816 344</b>	<b>- 76 916 608</b>
Résultat des sorties d'actifs immobilisés <sup>(3)</sup>	- 467 924	78 527 601	- 78 995 525
Résultat des sorties de titres <sup>(4)</sup>	- 1 050 603	0	- 1 050 603
Charges de sinistres	- 1 073 825	- 988 350	- 85 475
Dotations/reprises de provisions	144 645	- 56 595	201 240
Autres charges exceptionnelles <sup>(5)</sup>	- 524 054	- 5 257 789	4 733 735
Produits exceptionnels sinistres	947 031	1 046 549	- 99 518
Reprises de subventions	2 782 815	3 659 628	- 876 813
Autres produits exceptionnels <sup>(6)</sup>	141 651	885 298	- 743 647

<sup>(3)</sup> Comme indiqué au point 4.3.4, les cessions d'immobilisations sont enregistrées en résultat courant, ce qui explique la variation de cette rubrique.

<sup>(4)</sup> Correspond principalement à la cession des titres APEC Résidence.

<sup>(5)</sup> Comprend :

- des condamnations dans le cadre de divers litiges (146 k€) ;
- des indemnités pour remboursements anticipés d'emprunts (376 k€).

<sup>(6)</sup> Comprend diverses indemnités et pénalités reçues.

1

2

3

4

5

## 4.5.8 IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>TOTAL IS</b>	<b>30 853 008</b>	<b>33 903 451</b>	<b>-3 050 443</b>
IS exigible	30 853 008	33 903 451	-3 050 443

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2020 imputable aux éléments exceptionnels s'élève à 288 k€ et la part imputable aux autres éléments à 30 293 k€.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégrées fiscalement en 2020, mais déductibles en 2021, s'élève à 144 339€.

In'li a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016, 2017 et 2018. Ce contrôle a pris fin en décembre 2020 et une provision de 272 k€ a été comptabilisée sur la base de la proposition de rectification.

## 4.6 AUTRES INFORMATIONS

### 4.6.1 DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 28 421 € en 2020.

### 4.6.2 DÉLAIS ET PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET CLIENTS

L'article L. 446-6-1 du code de commerce n'envisage, au titre des délais de paiement, que les relations entre professionnels, excluant, par conséquent, les relations professionnels/particuliers. De ce fait, les informations relatives aux créances civiles avec les particuliers ont été exclues des tableaux présentés ci-après, dans l'attente d'une position de la commission des études juridiques de la CNCC saisie sur ce sujet.

#### ARTICLE D.441.6 : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU

(A) Tranches de retard de paiement	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	+ 91 jours
Nombre de factures concernées	6 763	406	255	314	922
Montant total des factures concernées en k€ (TTC)	12 875	1 150	107	30	243
Pourcentage du montant total des achats (HT)	1,8%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice	3,2%	0,3%	0,0%	0,0%	0,1%

#### ARTICLE D.441.6 : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU

(A) Tranches de retard de paiement	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	+ 91 jours
Nombre de factures concernées		123			66
Montant total des factures concernées en k€ (TTC)		526			1 092
Pourcentage du montant total des achats (HT)		0,1%			0,2%
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice		0,1%			0,3%

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées.

Nombre de factures exclues : néant.

Montant total des factures exclues (en k€) : néant.

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-5 ou article L.443-1 du code de commerce.

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement : légal.

### 4.6.3 PARTICIPATION DES SALARIÉS ET INTÉRESSEMENT

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>TOTAL</b>	<b>1 873 047</b>	<b>2 083 186</b>	<b>- 210 139</b>
Participation	0	0	0
Intéressement	1 873 047	2 083 186	- 210 139

L'intéressement de 1 873 047 € comprend le forfait social de 20% et la taxe sur les salaires de 13%.

### 4.6.4 EFFECTIFS AU 31/12/2020

(en nombre)	31/12/2020	31/12/2019	VARIATION
<b>TOTAL</b>	<b>761,5</b>	<b>737,3</b>	<b>24,2</b>
CDI administratifs	432,5	400,6	31,9
CDI gardiens et employés d'immeuble	278,4	294,5	- 16,1
CDD administratifs	24,6	32,8	- 8,2
CDD gardiens et employés d'immeuble	6	5,4	0,6
Apprentis	20	4	16

\* Effectif équivalent temps plein.

### 4.6.5 TRANSACTIONS EFFECTUÉES AVEC DES PARTIES LIÉES

Les transactions avec des entités liées sont conclues à des conditions normales de marché.

### 4.6.6 SOCIÉTÉ EN PARTICIPATION (SEP) - IN'LI SUPPORTS

Les transactions avec des entités liées sont conclues à des conditions normales de marché.

Une société en participation est régie par les articles 1871 à 1872-2 du code civil. Elle est caractérisée par l'absence de personnalité morale.

Les membres de la société en participation d'in'li Supports sont in'li, in'li Property Management (ex-SOGUIM), in'li AURA, in'li Grand Est, in'li Sud-Ouest et in'li PACA.

Cette société a pour objet la gestion des fonctions supports, principalement les ressources humaines, la comptabilité,

les services financiers, les services juridiques, les services administratifs, les moyens généraux, les services informatiques, la communication, les services support à la gestion locative et le conseil en stratégie.

La répartition des dépenses internes se fait entre les associés, en fonction de plusieurs critères: le nombre de logements gérés au titre de l'exercice considéré, le temps passé, les effectifs, le chiffre d'affaires.

La SEP est gérée par la société in'li.

Les refacturations effectuées dans le cadre de la SEP par in'li en 2020 s'élèvent à 1 854 769€.

1

2

3

4

5

#### 4.6.7 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes, au titre du contrôle légal des comptes figurant au compte de résultat, s'élève à 188 k€ :

- ◆ honoraires audit, commissariat aux comptes = 127 k€ ;
- ◆ honoraires services autres que la certification des comptes = 61 k€.

#### 4.6.8 CONSOLIDATION

Les comptes d'in'li sont consolidés au niveau d'Action Logement Immobilier.

In'li n'établit pas de comptes consolidés avec les filiales qu'elle contrôle (in'li PM, SAS in'li Participations, SAS Foncière Cronos et SAS Cronos), en raison de l'intérêt négligeable que représentent ces filiales, tant individuellement que collectivement. L'absence d'intégration des données des filiales a une faible incidence sur celles d'in'li. Ainsi, en 2020, les trois filiales représentent dans l'ensemble moins de 1 % du total du bilan, de l'endettement, des immobilisations corporelles nettes, du résultat net et du chiffre d'affaires.

#### 4.6.9 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Dans la mesure où cette information permettrait d'identifier, directement ou indirectement, la situation individuelle de membres des organes de de la direction de la société, cette information n'est pas communiquée comme l'autorise l'article 833-17 du plan comptable général.

#### 4.6.10 RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (ART. 133, 135 ET 148 DU DÉCRET SUR LES SOCIÉTÉS COMMERCIALES)

NATURE DES INDICATIONS (en euros)	2016	2017	2018	2019	2020
<b>I - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE</b>					
a) Capital social	123 146 996	479 373 551	613 331 009	613 331 009	748 811 607
b) Nombre d'actions émises	82 097 997	319 582 367	408 887 339	408 887 339	499 207 738
<b>II - RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	212 358 165	340 387 347	352 016 084	387 177 249	401 977 329
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	70 272 204	117 708 597	151 687 151	186 042 003	156 286 030
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	20 125 616	33 476 284	45 376 127	63 340 536	38 102 513
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	1 472 289	2 084 730	1 091 879	2 083 186	1 873 047
<b>III - RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION</b>					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	+0,68	+0,30	+0,31	+0,37	+0,25
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+0,25	+0,10	+0,11	+0,15	+0,08
<b>IV - PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés	476	646	738	737	762
b) Montant de la masse salariale	16 466 491	24 264 980	27 585 464	29 922 111	30 101 370
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	9 393 788	13 766 487	14 157 693	16 331 692	16 348 317

## 4.6.11 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	CAPITAL	CAPITAUX PROPRES (hors capital)	QUOTE-PART DU CAPITAL DÉTENU EN %	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS		PRÊTS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ NON ENCORE REMBOURSÉS	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNÉS	CHIFFRE D'AFFAIRES HT DERNIER EXERCICE CLOS	RÉSULTAT (bénéfices ou pertes) DERNIER EXERCICE CLOS	DIVIDENDES ENCAISSÉS	DONNÉES PROVENANT DE L'EXERCICE CLOS LE
				BRUTE	NETTE						
<b>FILIALES</b>											
SAS IN'LI PROPERTY MANAGEMENT	225 000	528 314	100,00 %	24 621	24 621			276 264	-569 676		31/12/2020
SNC SAMCEH	6 990	-2 779	100,00 %	7 015	7 015			0	-2 803		31/12/2020
SAS IN'LI PARTICIPATIONS	1 000	10 000	100,00 %	10 000	10 000			0	0		31/12/2020
SAS FONCIÈRE CRONOS	1 000	10 000	100,00 %	10 000	10 000			0	0		31/12/2020
SAS CRONOS	1 000	10 000	100,00 %	10 000	10 000			0	0		31/12/2020
<b>PARTICIPATIONS</b>											
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 515 800	-1 208 980	37,99 %	6 275 000	6 275 000			0,00	-708 683		31/12/2020
SA IN'LI AURA	160 110 920	176 688 948	10,29 %	48 759 459	48 759 459			57 351 891	10 300 929	309 041	31/12/2020
SA IN'LI GRAND EST	24 814 083	43 974 818	36,94 %	34 401 695	34 401 695			13 909 938	435 992	206 217	31/12/2020
SAS APEC RÉSIDENCE	63 973 550	812 910	25,00 %	14 338 160	14 338 160			3 545 249	812 385	13 575 339	31/12/2020
SAS APEC DÉVELOPPEMENT	9 041 287	9 034 464	25,00 %	2 341 000	2 341 000			0	-6 823		31/12/2020
<b>AUTRES</b>											
SA D'HLM ERIGÈRE	114 009 248	323 766 848	1,84 %	4 673 482	4 673 482			110 978 644	16 908 310	5 228	31/12/2020
SA D'HLM IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES	53 156 666	461 357 602	0,00 %	14	14			114 289 660	20 378 581	4	31/12/2019
SA D'HLM 3F GRAND EST	151 469 000	64 166 000	0,00 %	152	152			53 445 000	8 180 000	9	31/12/2019
SACICAP ENGAGEMENT POUR LA VIE ET LE LOGEMENT	18 500			19	19						
SEMCODA	46 256 100	466 204 885		152	152			329 240 904	29 388 363		31/12/2019
SCI PLEINE PROPRIÉTÉ				230 350	230 350						
SCI EN INDIVISION				92 755	92 755						
SEMARELP	19 823 475	22 733 626	0,14 %	15 275	15 275			65 688 766	705 853		31/12/2019
SAMIRAM	152 449			1 525	1 525						
SAEM VILLE DE ROMBAS	239 050			9 818	9 818						
SCI SAINT-CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCI MONTREUIL CHAUX				0,15	0,15						
<b>TOTAL</b>				<b>111 200 508</b>	<b>111 200 508</b>						

1

2

3

4

5

# 4.7 PRÉSENTATION DES COMPTES EN NORMES IFRS

<b>4.7.1</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>93</b>	<b>4.7.2.3</b>	<b>PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>104</b>
4.7.1.1	État du résultat global consolidé	94	4.7.2.3.1	Méthodes de consolidation	104
4.7.1.2	État de la situation financière consolidée	95	4.7.2.3.2	Périmètre	105
4.7.1.3	État des flux de trésorerie consolidés	96	4.7.2.3.3	Regroupements d'entreprises	106
4.7.1.4	État de variation des capitaux propres consolidés	97			
			4.7.2.4	MÉTHODES COMPTABLES	107
<b>4.7.2</b>	<b>NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>98</b>	4.7.2.4.1	Patrimoine immobilier	107
4.7.2.1	FAITS MARQUANTS DES EXERCICES 2019 ET 2020	98	4.7.2.4.2	Titres de participations	109
4.7.2.1.1	Présentation des premiers états financiers consolidés IFRS	98	4.7.2.4.3	Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)	110
4.7.2.1.2	IFRS 1 : Modalités de première application	98	4.7.2.4.4	Créances clients et comptes rattachés	110
4.7.2.1.3	Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers	99	4.7.2.4.5	Trésorerie et équivalents de trésorerie	110
4.7.2.1.4	Cession d'une partie des titres APEC Résidence en 2020	100	4.7.2.4.6	Contrats de location (IFRS 16)	111
4.7.2.1.5	Opération CRONOS	101	4.7.2.4.7	Passifs financiers (IAS 32, IFRS 9 ET IFRS 16)	111
			4.7.2.4.8	Provisions et passifs non financiers à long terme	111
4.7.2.2	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION	102	4.7.2.4.9	Dépréciation des actifs (IAS 36)	111
4.7.2.2.1	Référentiel IFRS	102	4.7.2.4.10	Engagements sociaux	112
4.7.2.2.2	Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2020	102	4.7.2.4.11	Impôts	112
4.7.2.2.3	Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux	103	4.7.2.4.12	Revenus et créances	113
4.7.2.2.4	Opérations réciproques	103	4.7.2.4.13	Subventions	113
4.7.2.2.5	Base d'évaluation - Jugements et utilisation d'estimations	103	4.7.2.5	EXPOSITION AUX RISQUES	113
4.7.2.2.6	Effets de la pandémie de Covid-19 sur les comptes consolidés	103	4.7.2.5.1	Risque de taux	113
4.7.2.2.7	Information sectorielle	104	4.7.2.5.2	Risque de contrepartie	113
			4.7.2.5.3	Risque de liquidité	114
			4.7.2.5.4	Risque de fraude ou de corruption	114
			4.7.2.5.5	Risques opérationnels	114
			4.7.2.6	NOTES SUR L'ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE	115
			4.7.2.6.1	Immeubles de placement	115
			4.7.2.6.2	Actifs financiers	117
			4.7.2.6.3	Actifs et passifs d'impôts différés	117
			4.7.2.6.4	Créances clients et comptes rattachés	117
			4.7.2.6.5	Trésorerie et équivalents de trésorerie	118
			4.7.2.6.6	Capitaux propres consolidés	118
			4.7.2.6.7	Emprunts et dettes financières	118
			4.7.2.6.8	Provisions	119
			4.7.2.6.9	Retraites et autres avantages accordés aux salariés	120
			4.7.2.6.10	Fournisseurs et comptes rattachés	120
			4.7.2.6.11	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	121

4.7.2.7	NOTES SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	122
4.7.2.7.1	Revenus locatifs bruts	122
4.7.2.7.2	Charges nettes d'exploitation	122
4.7.2.7.3	Frais de structure	123
4.7.2.7.4	Résultat de cession	123
4.7.2.7.5	Variation de valeur des immeubles de placement	123
4.7.2.7.6	Résultat financier	123
4.7.2.7.7	Impôts	124
4.7.2.8	AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION	125
4.7.2.8.1	Engagements hors bilan	125
4.7.2.8.2	Parties liées	125
4.7.2.8.3	Effectifs du Groupe	126
4.7.2.8.4	Rémunération des organes d'administration et de direction	126
4.7.2.8.5	Honoraires des commissaires aux comptes	126
4.7.2.8.6	Événements postérieurs à la clôture	126



In'li est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance contrôlée à 99,41 % par Action Logement Immobilier (ALI). Elle est enregistrée au RCS 602 052 359 et son siège social est domicilié Tour Ariane, 5 place de la Pyramide - 92800 - Puteaux.

Le groupe in'li, premier bailleur de logement intermédiaire en Ile-de-France, gère un parc de 43 341 logements. Le patrimoine est situé quasi exclusivement en Île-de-France, 76 % des logements (83 % en valeur) sont situés à Paris et en première couronne.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2020.

## 4.7.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître.

1

2

3

4

5

## 4.7.1.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

En k€	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs bruts	4.7.2.7.1	311 154	301 783
Charges sur immeubles	4.7.2.7.2	(98 389)	(110 569)
Revenus sur charges locatives récupérables	4.7.2.7.2	75 781	87 694
Charges locatives récupérables	4.7.2.7.2	(79 818)	(90 929)
<b>Loyers nets</b>		<b>208 728</b>	<b>187 979</b>
Activité promotion		3 783	8 205
Coût des stocks		(4 468)	(7 120)
<b>Marge sur promotion</b>		<b>(685)</b>	<b>1 085</b>
Revenus des autres activités	4.7.2.7.3	1 435	1 353
Achats consommés	4.7.2.7.3	(740)	(873)
Maintenance	4.7.2.7.3	(6 475)	(3 950)
Services extérieurs	4.7.2.7.3	(22 019)	(10 235)
Impôts, taxes et versements assimilés	4.7.2.7.3	(2 662)	(4 452)
Charges de personnel, intéressement et participation	4.7.2.7.3	(33 845)	(32 976)
Autres produits des activités opérationnelles	4.7.2.7.3	20 691	14 816
Autres charges des activités opérationnelles	4.7.2.7.3	(14 187)	(17 853)
<b>EXCÉDENT OPÉRATIONNEL BRUT</b>		<b>150 241</b>	<b>134 894</b>
Résultat de cession de sociétés	4.7.2.7.4	5 094	
Résultat de cessions d'immeubles de placement	4.7.2.7.4	357	6 324
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.7.2.7.5	73 688	(21 304)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>229 380</b>	<b>119 914</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		3 929	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL après QP MEE</b>		<b>233 309</b>	<b>119 914</b>
Produits financiers		1 521	1 006
Charges financières		(35 116)	(33 919)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	4.7.2.7.6	<b>(33 595)</b>	<b>(32 913)</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>199 714</b>	<b>87 001</b>
Charges d'impôts	4.7.2.7.7	(47 236)	(74 615)
<b>RÉSULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES</b>		<b>152 478</b>	<b>12 386</b>
Part des minoritaires dans le résultat		(0)	1
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>		<b>152 478</b>	<b>12 387</b>

En k€	Notes	31/12/2020	31/12/2019
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>152 478</b>	<b>12 386</b>
Gains (pertes) sur titres non consolidés		(570)	12
Impôts différés sur mise à la juste valeur des titres non consolidés		142	(3)
<b>Éléments non recyclables en résultat net</b>		<b>(428)</b>	<b>9</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>152 051</b>	<b>12 395</b>
Part des minoritaires dans le résultat global		(0)	1
<b>RÉSULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE</b>		<b>152 051</b>	<b>12 394</b>

## 4.7.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

En k€	Notes	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>8 158 980</b>	<b>7 691 852</b>	<b>8 418 804</b>
<b>Immeubles de placement</b>		<b>8 019 004</b>	<b>7 572 175</b>	<b>8 300 619</b>
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	4.7.2.6.1	7 299 182	7 042 992	7 882 437
Immeubles de placement évalués au coût	4.7.2.6.1	719 822	529 183	418 182
Autres actifs corporels		20 900	21 297	22 789
Actifs incorporels		1 547	1 347	2 244
Actifs financiers	4.7.2.6.2	101 332	97 033	93 152
Participations dans les entreprises associées		16 197		
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 498 984</b>	<b>1 750 359</b>	<b>564 153</b>
Actifs détenus en vue de la vente	4.7.2.6.1	1 249 477	1 178 109	91 797
Stocks		11 139	7 392	5 705
Clients et comptes rattachés	4.7.2.6.4	59 864	71 720	64 403
Autres créances		37 734	17 879	21 111
Actifs financiers		21 593	23 593	36 373
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.7.2.6.5	119 177	451 666	344 764
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>9 657 964</b>	<b>9 442 211</b>	<b>8 982 957</b>
<b>Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>6 052 952</b>	<b>5 778 158</b>	<b>5 773 463</b>
Capital		748 812	613 331	613 331
Primes d'émission		572 934	573 104	573 192
Réserves consolidées		4 578 729	4 579 336	4 540 456
Résultat consolidé		152 478	12 387	46 484
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>			<b>18</b>	<b>19</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	4.7.2.6.6	<b>6 052 952</b>	<b>5 778 176</b>	<b>5 773 482</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 153 200</b>	<b>3 105 907</b>	<b>2 951 220</b>
Emprunts et dettes financières	4.7.2.6.7	1 902 020	1 893 164	1 548 088
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location		9 714	9 280	11 481
Impôts différés passifs	4.7.2.6.3	1 233 454	1 193 129	1 381 424
Provisions non courantes	4.7.2.6.8	8 012	10 334	10 227
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>451 811</b>	<b>558 128</b>	<b>258 255</b>
Passifs détenus en vue de la vente	4.7.2.6.1	231 727	294 775	19 119
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.7.2.6.10	60 218	75 975	88 149
Autres dettes d'exploitation				
Autres dettes		46 679	71 951	4 914
Emprunts et dettes financières	4.7.2.6.7	85 613	80 075	119 409
Part courante des emprunts liés à des contrats de location		2 255	2 201	699
Impôts différés passifs - courant	4.7.2.6.3	437	475	779
Dettes fiscales et sociales		23 875	32 673	24 671
Provisions courantes	4.7.2.6.8	1 007	3	515
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>9 657 964</b>	<b>9 442 211</b>	<b>8 982 957</b>

1

2

3

4

5

## 4.7.1.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En k€	31/12/2020	31/12/2019
<b>OPÉRATIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>		
<b>Résultat net</b>	152 478	12 387
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 005	3 102
Résultat des sociétés mises en équivalence	(3 929)	
Plus ou moins values de cession	(2 022)	(702)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>	<b>148 532</b>	<b>14 787</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(73 549)	21 214
Charges d'intérêts sur emprunt	32 497	30 580
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	47 236	74 615
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>	<b>154 716</b>	<b>141 196</b>
Intérêts payés	(33 502)	(28 714)
Impôts versés	(41 616)	(31 148)
<b>Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle</b>		
Variations de stock	(3 747)	(1 687)
Variations des dettes et créances d'exploitation	29 624	(4 320)
dont Variations des créances	(8 301)	(5 391)
dont Variations des dettes	37 925	1 071
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)</b>	<b>105 475</b>	<b>75 327</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immeubles de placement	(554 252)	(496 262)
Acquisitions d'actifs financiers	(19 377)	(3 629)
Cessions d'immeubles de placement	35 015	119 920
Cessions d'actifs financiers	44	1 525
Cessions de société	41 947	
Variation nette des placements court terme	2 000	12 780
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>	<b>(494 623)</b>	<b>(365 666)</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Augmentations de capital	135 481	
Incorporation de créances	(65 000)	
Dividendes versés	(12 270)	(8 178)
Augmentation des emprunts	91 749	619 182
Remboursement des emprunts	(95 142)	(258 741)
Avances reçues/remboursées		65 000
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)</b>	<b>54 818</b>	<b>417 263</b>
Incidence changement méthode comptable (D)	1 841	(2 269)
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C + D)</b>	<b>(332 489)</b>	<b>124 655</b>
<b>Trésorerie nette à l'ouverture</b>	<b>451 666</b>	<b>327 011</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>119 177</b>	<b>451 666</b>

## 4.7.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En k€	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Total des capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
<b>Capitaux Propres au 01/01/2019</b>	<b>613 331</b>	<b>573 192</b>	<b>4 586 940</b>	<b>5 773 463</b>	<b>19</b>	<b>5 773 482</b>
Résultat net de la période			12 387	12 387	(1)	12 386
Autres éléments du résultat global			9	9		9
<b>Résultat global de la période</b>			<b>12 396</b>	<b>12 396</b>	<b>(1)</b>	<b>12 395</b>
Augmentation de capital						
Versement de dividendes			(8 178)	(8 178)		(8 178)
Autres mouvements		(88)	565	477		477
<b>Capitaux Propres au 31/12/2019</b>	<b>613 331</b>	<b>573 104</b>	<b>4 591 723</b>	<b>5 778 158</b>	<b>18</b>	<b>5 778 176</b>
Résultat net de la période			152 478	152 478	0	152 478
Autres éléments du résultat global			(428)	(428)		(428)
<b>Résultat global de la période</b>			<b>152 050</b>	<b>152 050</b>	<b>0</b>	<b>152 051</b>
Augmentation de capital	135 481			135 481		135 481
Versement de dividendes			(12 267)	(12 267)		(12 267)
Variation de périmètre			54	54	(19)	35
Autres mouvements		(170)	(353)	(523)		(523)
<b>Capitaux Propres au 31/12/2020</b>	<b>748 812</b>	<b>572 934</b>	<b>4 731 207</b>	<b>6 052 952</b>		<b>6 052 952</b>

1

2

3

4

5

## 4.7.2 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 4.7.2.1 FAITS MARQUANTS DES EXERCICES 2019 ET 2020

#### 4.7.2.1.1 PRÉSENTATION DES PREMIERS ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS IFRS

Compte tenu de ses besoins d'informations à l'égard de partenaires financiers, le groupe in'li a choisi d'établir ses comptes consolidés selon les normes comptables internationales « International Financial Reporting Standards » (« IFRS »).

Ces premiers états financiers consolidés sont préparés, de façon volontaire, selon les normes internationales d'information financière IFRS et interprétations des normes publiées par l'IFRIC (International Financial Reporting

Interpretations Committee), telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. La liste des normes adoptées par la Commission Européenne est disponible sur le site internet de l'IASB (<http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/>). Ils ont été établis en application de la norme IFRS 1 « Première adoption des Normes internationales d'information financière », en retenant une date de transition au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

#### 4.7.2.1.2 IFRS 1 : MODALITÉS DE PREMIÈRE APPLICATION

Pour l'établissement du bilan d'ouverture, l'application rétrospective des normes en vigueur au 31 décembre 2020 signifie notamment que :

- ◆ les actifs et passifs à inclure dans le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont tous les actifs et passifs qui répondent aux définitions et critères de comptabilisation des IFRS, et uniquement ceux-là ;
- ◆ les actifs et passifs sont classés conformément aux IFRS ;
- ◆ les actifs et passifs sont évalués conformément aux IFRS ;
- ◆ l'impact des ajustements est comptabilisé dans les capitaux propres d'ouverture.

La norme IFRS 1 permet des dérogations à certaines dispositions facultatives :

- ◆ regroupements d'entreprises : non retraitement des regroupements d'entreprises intervenus avant la date de transition aux IFRS ;
- ◆ juste valeur ou réévaluation utilisée comme coût présumé : utilisation comme coût présumé pour les immeubles de placement des expertises réalisées au 31 décembre 2018 ;
- ◆ IFRS 16 : le Groupe a appliqué la méthode dite « rétrospective modifiée » qui prévoit la comptabilisation d'un passif à la date de transition égal aux seuls loyers résiduels actualisés, en contrepartie d'un droit d'usage ajusté du montant des loyers payés d'avance ou enregistrés en charges à payer ; tous les impacts de la transition ont été enregistrés en contrepartie des capitaux propres. La norme a prévu diverses mesures de simplification lors de la transition, le Groupe a notamment retenu celles permettant d'exclure les contrats d'une durée résiduelle inférieure à douze mois.

### 4.7.2.1.3 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE PRÉPARATION ET DE PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

#### Présentation du bilan

Le bilan est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants.

Les actifs non courants sont composés des actifs dont la maturité est supérieure à 12 mois. Ils sont notamment constitués des immobilisations incorporelles, des immeubles de placement, des titres non consolidés, des titres mis en équivalence, des dérivés, des autres actifs financiers non courants et des impôts différés actifs.

Les actifs courants sont composés des actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation du groupe, tels que les stocks et en-cours, les créances d'exploitation ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les passifs non courants incluent la partie des dettes bancaires, des dérivés et des autres dettes financières dont l'échéance est à plus d'un an ainsi que les impôts différés passifs.

Les passifs courants comprennent l'ensemble des dettes d'exploitation et la partie des dettes bancaires et des dettes financières dont le règlement doit intervenir dans les douze mois de la clôture. Les découverts bancaires sont compris parmi les passifs courants.

#### Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par nature en distinguant les éléments suivants :

##### Excédent brut opérationnel (EBO)

L'excédent brut opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et de toutes les autres activités avant le résultat sur cession des sociétés et immeubles de placement ainsi que de la variation de juste valeur des immeubles de placement.

##### Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des sociétés et immeubles de placement ainsi que de la variation de juste valeur des immeubles de placement. Le résultat opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et toutes les autres activités qui ne sont pas d'investissement ou de financement.

##### Résultat opérationnel après quote-part des MEE

Selon la recommandation de l'ANC 2013 - 01 du 04 avril 2013, la quote-part dans le résultat net des sociétés mise en équivalence est présentée dans un agrégat de résultat opérationnel.

##### Résultat financier

Le résultat financier est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période. La variation de juste valeur des titres non consolidés est incluse dans le résultat financier.

1

2

3

4

5

#### 4.7.2.1.4 CESSION D'UNE PARTIE DES TITRES APEC RÉSIDENCE EN 2020

##### 2020

À la suite de la cession de 134 823 actions aux sociétés SCI PREIM APEC et BTP PREVOYANCE le 30 septembre 2020, in'li ne détient plus que 25% de la société APEC Résidence. Cette société est propriétaire de 330 logements situés sur 9 groupes immobiliers.

Le résultat de cette cession s'élève à 5,1 M€ sur 2020.

Au 31 décembre 2020, la société APEC Résidence est désormais consolidée par mise en équivalence (voir Note 4.7.2.3.2).

##### 2019

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs ainsi que les passifs rattachés à la société APEC Résidence ont été reclassés sur des lignes distinctes dans l'État de la situation financière consolidée: «Actifs détenus en vue de la vente» et «Passifs détenus en vue de la vente».

Les impacts de cette présentation sont les suivants :

En k€	31/12/2019
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>(81 472)</b>
Immeubles de placement	(81 441)
Dont immeubles de placement évalués à la juste valeur	(81 254)
Dont immeubles de placement évalués au coût	(187)
Actifs financiers	(31)
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>81 472</b>
Actifs détenus en vue de la vente	84 078
Clients et comptes rattachés	(337)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 269)
<b>TOTAL ACTIFS</b>	
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>(19 610)</b>
Emprunts et dettes financières	(850)
Impôts différés passifs	(18 760)
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>19 610</b>
Passifs détenus en vue de la vente	22 724
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(507)
Autres dettes	(1 895)
Emprunts et dettes financières	(208)
Dettes fiscales et sociales	(504)
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	

#### 4.7.2.1.5 OPÉRATION CRONOS

Comme mentionné en Note 4.7.2.8.6 de l'annexe et conformément à la norme IFRS 5, les immeubles inclus dans l'opération Cronos, ainsi que les passifs qui leur sont rattachés sont présentés sur des lignes distinctes dans l'État de la situation financière consolidée : « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente ».

Les impacts de cette présentation sont les suivants :

En k€	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>(1 249 477)</b>	<b>(1 087 308)</b>
Immeubles de placement	(1 249 477)	(1 087 308)
Dont immeubles de placement évalués à la juste valeur	(1 249 477)	(974 670)
Dont immeubles de placement évalués au coût		(112 638)
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 249 477</b>	<b>1 087 308</b>
Actifs détenus vue de la vente	1 249 477	1 087 308
<b>TOTAL ACTIFS</b>		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>(226 213)</b>	<b>(266 897)</b>
Emprunts et dettes financières	(25 282)	(38 833)
Impôts différés passifs	(200 931)	(228 064)
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>226 213</b>	<b>266 897</b>
Passifs détenus en vue de la vente	230 600	271 471
Dettes fournisseurs et autres dettes	(3 851)	(3 861)
Emprunts et dettes financières	(536)	(713)
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		

1

2

3

4

5

## 4.7.2.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

### 4.7.2.2.1 RÉFÉRENTIEL IFRS

---

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés publiés au titre de l'exercice au 31 décembre 2020 sont établis conformément aux normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

### 4.7.2.2.2 NOUVELLES NORMES, AMENDEMENTS DE NORMES ET INTERPRÉTATIONS DE NORMES EN VIGUEUR AU SEIN DE L'UNION EUROPÉENNE AU 31 DÉCEMBRE 2020

---

#### Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

Les nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois au 31 décembre 2020, sont les suivantes :

- ◆ amendement à IFRS 3 : Définition d'une entreprise ;
- ◆ amendement à IAS 1 et IAS 8 : Définition de « significatif » ;
- ◆ réforme des taux d'intérêt de référence – Modification d'IFRS 9, IAS 39 et d'IFRS 7 ;
- ◆ amendement au cadre conceptuel IFRS ;
- ◆ amendement à la norme IFRS 16 « Allègement de loyer liés au COVID 19 ».

L'application de ces textes n'a pas d'incidence matérielle sur les états financiers consolidés du Groupe.

#### Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés mais d'application ultérieure ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée compte tenu des impacts non matériels attendus dans les états financiers du Groupe. Ils concernent les textes suivants :

##### Les textes d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2021 :

- ◆ amendement à IFRS 4 : Contrats d'assurance – exemption provisoire d'application IFRS 9 ;
- ◆ amendement à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 : Réforme des taux interbancaires de référence phase 2.

##### Autres textes en cours d'adoption par l'Union Européenne :

- ◆ amendements à IFRS 10 et IAS 28 : Ventes ou apports d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise ;
- ◆ IFRS 17 - Contrats d'assurances ;
- ◆ amendements à IAS 37 : Coûts à prendre en compte pour la définition de contrat déficitaire ;
- ◆ amendements à IAS 16 : Immobilisations corporelles, produits générés avant l'utilisation prévue.

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces textes sur les comptes consolidés d'in'li est en cours et aucun impact significatif n'est attendu.

### 4.7.2.2.3 RETRAITEMENTS D'HOMOGENÉISATION DES COMPTES SOCIAUX

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe. Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre 2020.

### 4.7.2.2.4 OPÉRATIONS RÉCIPROQUES

Les opérations réciproques, ainsi que les éventuels résultats de cession résultant d'opérations entre les sociétés consolidées, sont éliminées.

### 4.7.2.2.5 BASE D'ÉVALUATION – JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée

notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note 4.7.2.4.1.

La méthode retenue pour l'évaluation de la juste valeur des titres de participation des filiales non consolidés est explicitée en note 4.7.2.4.2.

L'évaluation des provisions et avantages au personnel sont conformes aux notes 4.7.2.4.8 et 4.7.2.4.10.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 4.7.2.4.1.

1

2

3

4

5

### 4.7.2.2.6 EFFETS DE LA PANDÉMIE DE COVID-19 SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19. Durant cette période, in'li a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Les chantiers, dont l'activité avait été provisoirement arrêtée au cours du deuxième trimestre, ont repris progressivement et les livraisons ont été assurées avec des décalages limités et des impacts non significatifs sur les revenus de l'année 2020.

Plus généralement, les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent

principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs immobiliers et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité. Pour in'li, les conséquences de cette pandémie et les mesures exceptionnelles mises en œuvre pour la juguler n'ont pas impacté de façon significative les opérations et les résultats de la société en 2020. Par ailleurs, le marché de l'immobilier résidentiel (et notamment en Île-de-France) montre une réelle résilience jusqu'à présent. Ainsi, aucun élément ne remet en cause la continuité d'exploitation.

#### 4.7.2.2.7 INFORMATION SECTORIELLE

---

Le Groupe présente un seul secteur d'activité en raison :

- ◆ d'une activité majoritairement concentrée sur un secteur d'activité (la gestion immobilière d'un parc locatif à usage d'habitation détenu en propre ou sur sol d'autrui) ;
- ◆ de la localisation de la totalité du patrimoine du Groupe en France et principalement en Île-de-France.

Ce secteur d'activité est suivi par le management du groupe in'li et le principal décideur opérationnel est le Directoire.

#### 4.7.2.3 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

##### 4.7.2.3.1 MÉTHODES DE CONSOLIDATION

---

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles in'li exerce une influence notable ou un contrôle conjoint, entrent dans le périmètre de consolidation.

D'après la norme IFRS 10, un investisseur contrôle une entité faisant l'objet d'un investissement lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité faisant l'objet d'un investissement et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci.

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

**Contrôle :** consolidation par intégration globale.

**Contrôle conjoint :** c'est le partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le classement d'un partenariat en tant qu'activité conjointe ou coentreprise est fonction des droits et des obligations des parties à l'opération.

- ◆ une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs dans lesquels il a des obligations, des produits et charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe ;
- ◆ une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont comptabilisées par mise en équivalence.

**Influence notable :** comptabilisation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage égal ou supérieur à 20% des droits de vote dans une entité sauf s'il peut être démontré clairement que le Groupe n'exerce pas d'influence notable.

### 4.7.2.3.2 PÉRIMÈTRE

Au 31 décembre 2020, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	31/12/2020 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2019 % d'intérêts
IN'LI	602 052 359	100%	Mère	100%
<b>Changement de contrôle au cours de l'exercice</b>				
APEC Résidence	333 542 892	25%	MEE	99,7%

IG : intégration globale

MEE : mise en équivalence

#### Sociétés non consolidées

Les sociétés non incluses dans la consolidation sont soit des entités sans activité et/ou en cours de liquidation, soit des entités dont l'intégration, individuellement ou collectivement, n'aurait pas d'impact significatif sur les principaux agrégats du Groupe.

Sociétés	31/12/2020 % d'intérêts
SAS in'li Property Management	100%
SNC SAMCEH	100%
SAS in'li Participations	100%
SAS Foncière Cronos	100%
SAS Cronos	100%
SAS TERRAE OPTIMAE 1	38%
SA in'li Aura	10%
SA in'li Grand Est	37%
SAS APEC DEVELOPPEMENT	25%
SA d'HLM ERIGERE	2%
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	0%
SA d'HLM 3F GRAND EST	0%
SACICAP engagé pour la vie et le logement	0%
SEMCODA	0%
SEMARELP	0%
SAMIRAM	0%
SAEM VILLE DE ROMBAS	0%
SCI SAINT-CHARLES	0%
SCI Montreuil Chavaux	0%

1

2

3

4

5

### 4.7.2.3.3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par la norme IFRS 3 révisée.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises placé sous IFRS 3, le Groupe détermine si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des processus acquis ou l'autonomie de la cible. Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu, tandis qu'un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge.

La norme IFRS 3 révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur si et quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice.

Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part hors Groupe sans impact résultat et/ou modification de l'écart d'acquisition.

#### Évaluation et perte de valeur des écarts d'acquisition

L'écart d'acquisition est enregistré au coût diminué des éventuelles pertes de valeur cumulées. Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation dès l'apparition d'un indice de perte de valeur, et au minimum une fois par an. Pour la réalisation de ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par les autres groupes d'actifs. Si la valeur comptable d'un écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée en résultat. Les pertes de valeur relatives à des écarts d'acquisition ne peuvent pas faire l'objet d'une reprise.

## 4.7.2.4 MÉTHODES COMPTABLES

### 4.7.2.4.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

#### Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement. Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur d'acquisition frais et droits inclus.

In'li a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (cf. Note 4.1.2). La société a choisi, par convention, de retenir dans les comptes consolidés la valeur bloc des immeubles comme juste valeur des immeubles de placement. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019 : Crédit Foncier Expertise) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 31 décembre de chaque exercice et qui prennent en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. In'li valorise l'ensemble de ses actifs à partir d'une expertise indépendante. La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciations. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

- ♦ valeur de marché n - (valeur de marché n-1 + montant des travaux et autres variations capitalisés de la période n).

Les immeubles de placement en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. In'li considère que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès lors qu'il n'y a plus d'incertitudes majeures sur le prix de revient des constructions. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période.

#### Méthodologie d'évaluation

Chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. Toutefois, l'expert utilise les mêmes méthodes d'évaluation, décrites ci-dessous. Dans le cadre de leur mission, l'expert immobilier évalue les immeubles hors droits, hors taxes et hors frais. Il respecte en cela la position de l'Afrexim et retient les taux suivants :

- ♦ 1,8 % de frais d'actes pour les immeubles en TVA ;
- ♦ de 6,9 % à 7,5 % de frais et droits d'enregistrement pour les autres immeubles.

L'actif est évalué à sa juste valeur de marché qui correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales, sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation. La valeur retenue dans les comptes consolidés est la valeur hors droits.

#### Immobilier résidentiel

La juste valeur bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des deux méthodes suivantes : comparaison directe et capitalisation des revenus. La moyenne arithmétique simple des méthodes dites par comparaison et par capitalisation des revenus est retenue. Dans le cas où le résultat des deux méthodes est sensiblement différent, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- ♦ méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise ;
- ♦ méthode par capitalisation du revenu : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel brut, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.

1

2

3

4

5

## Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

Le Groupe applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

**niveau 1** : cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;

**niveau 2** : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;

**niveau 3** : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

## Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (highest and best use). L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, notwithstanding la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

## Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées d'installations techniques, d'aménagement et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 à 20 ans. Ils sont valorisés au coût historique minoré du montant des amortissements.

## Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

La norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » précise qu'un actif non courant doit être classé comme détenu en vue de la vente et pour autant que ce soit une ligne majeure d'activité, si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Dans ce cas, la vente doit être hautement probable. La vente d'un actif est ainsi hautement probable dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- ◆ un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- ◆ l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- ◆ il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

Lorsque la cession porte sur un actif ou un groupe d'actifs uniquement, ces actifs en vente sont présentés séparément au bilan, dans le poste « Actifs détenus en vue de la vente », et évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur, déterminée à partir de la promesse de vente ou de l'offre d'achat, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession et, le cas échéant, des créances résiduelles nées de la linéarisation des avantages commerciaux selon IFRS 16. Si l'actif comporte des passifs, ceux-ci sont présentés distinctement en « passifs détenus en vue de la vente ».

## Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit à la fois être identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'évènements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Il est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais compris. Elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

### 4.7.2.4.2 TITRES DE PARTICIPATIONS

#### Participations non consolidées

Sous IFRS 9, le principe de l'évaluation à la juste valeur est renforcé. Une option doit être choisie pour la comptabilisation de la variation de juste valeur de l'actif :

- ◆ juste valeur par résultat ; ou
- ◆ juste valeur par OCI non recyclables (les gains et pertes potentiels pendant la durée de détention de l'actif ou avérés lors de la cession ne sont jamais reconnus en résultat).

Sur cette base, le groupe a réalisé une classification de son portefeuille de titres. Les détentions sont évaluées à la juste valeur par OCI à l'exception de celles portant sur des sociétés ayant une activité atypique au regard des activités principales du Groupe et/ou pour lesquelles la durée de l'investissement est limitée dans le temps.

Les principes retenus pour l'évaluation de la juste valeur sont les suivants :

- ◆ pour les sociétés ESH, la juste valeur est égale, au maximum, au montant d'acquisition de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession d'un intérêt calculé sur le Livret A plus 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période (art. 423-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) ;
- ◆ pour les sociétés opérant pour tout ou partie sur le secteur non réglementé, la valorisation se fait au cas par cas, sur la base de la valeur économique réelle des sociétés, à défaut sur la base de quote-part de situation nette.

La variation de juste valeur est présentée sur une ligne spécifique au compte de résultat ainsi que dans le tableau de variation des capitaux propres.

1

2

3

4

5

#### Autres actifs financiers

Les prêts, créances et autres instruments financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement ou un risque de défaut, celui-ci est comptabilisé en résultat. Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers selon le nouveau modèle de dépréciation pour risque de crédit fondé sur les pertes attendues prescrit par IFRS 9. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

#### 4.7.2.4.3 STOCKS (IAS 2), CONTRATS DE CONSTRUCTION ET DE VEFA (IFRS 15)

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière, ou acquis sous le régime fiscal de marchand de biens, dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Un test de dépréciation est réalisé dès l'apparition d'indices de perte de valeur. S'il existe un tel indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat

(dont le coût du terrain), ainsi que les coûts d'emprunt en cours jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges. Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondant n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

#### 4.7.2.4.4 CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées sur la base du risque de non-recouvrement. Le coût du risque de non-recouvrement est comptabilisé en charges sur immeubles. Ces créances sont évaluées au coût amorti. Les pertes de valeur sont évaluées selon la méthode simplifiée optionnelle de la norme IFRS 9. Les pertes de crédit attendues sont calculées sur leur durée de vie, basée sur les données historiques de pertes du Groupe. Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté

des créances et de la situation des locataires (locataires présents/partis et locataires ordinaires/en contentieux). Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie :

- ◆ locataire parti : 70,7 % en 2020 et 67,5% en 2019 ;
- ◆ locataire dans les lieux : 27,01% en 2020 et 25,92% en 2019.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

#### 4.7.2.4.5 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides et facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur dont la variation est comptabilisée en résultat.

#### 4.7.2.4.6 CONTRATS DE LOCATION (IFRS 16)

Le Groupe applique la norme IFRS 16 suivant la méthode rétrospective modifiée. Les contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme portent principalement sur la prise à bail du siège social et des directions. Les contrats d'une durée inférieure à 12 mois ou de faible valeur unitaire ne sont pas visés par la norme.

À ce titre, le Groupe comptabilise dans son bilan :

**au passif**, au sein de la « part courante et non courante des emprunts liés à des contrats de location », une dette financière relative aux obligations locatives à hauteur des loyers restants à courir, actualisés à un taux égal au coût de la dette qu'aurait eu à supporter le Groupe sur une durée équivalente à celle des contrats ;

**à l'actif**, au sein des « autres actifs corporels », des droits d'utilisation amortis linéairement depuis la mise en place des contrats. Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'effet de l'amortissement rétrospectif est comptabilisé en capitaux propres.

Dans le compte de résultat, aux loyers et redevances payés sont substitués :

**les dotations aux amortissements des droits d'utilisation**, enregistrés en autres charges des activités opérationnelles avec une durée d'amortissement, sont calculées en fonction de la durée du contrat de location ;

**une charge financière**, égale à la part d'intérêts payés dans les loyers versés en sus de la part de capital remboursé et venant en augmentation des charges financières.

Le droit d'utilisation comprend le montant de l'évaluation initiale du passif locative, les avantages incitatifs à la location, les coûts directs engagés et les éventuels frais de remise en état.

Le droit d'utilisation étant un actif, il convient d'appliquer IAS 36 « dépréciation des actifs » pour déterminer une éventuelle perte de valeur.

#### 4.7.2.4.7 PASSIFS FINANCIERS (IAS 32, IFRS 9 ET IFRS 16)

Les passifs financiers sont constitués essentiellement d'un emprunt obligataire, d'emprunts bancaires, de lignes de crédit et de dépôts de garantie. Les lignes de crédit à moyen et long terme sont utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan reçu.

Les obligations long terme sont présentées au coût amorti (net du coût de transaction) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs à long terme, compte tenu de la durée des baux d'habitation. Ils ne font l'objet d'aucune actualisation.

#### 4.7.2.4.8 PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS À LONG TERME

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle, légale ou implicite, à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Les provisions sont revues à chaque date de clôture afin de les ajuster sur la base des appréciations actuelles.

#### 4.7.2.4.9 DÉPRÉCIATION DES ACTIFS (IAS 36)

Un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur et au moins une fois par an pour les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée et les droits d'utilisation reconnus sous IFRS 16. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. Si la juste valeur de l'actif est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

1

2

3

4

5

#### 4.7.2.4.10 ENGAGEMENTS SOCIAUX

La norme IAS 19 Révisée impose la prise en compte de tous les engagements de l'entreprise vis-à-vis de son personnel (présents et futurs, formalisés ou implicites, sous forme de rémunérations ou d'avantages). Les coûts des avantages du personnel doivent être comptabilisés sur la période d'acquisition des droits.

##### Avantages à court terme

Les avantages à court terme (salaires, congés payés, contributions sociales, intéressement...) qui sont dus dans les douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants, font l'objet d'une comptabilisation en « Charges à payer » figurant au passif du bilan sous la rubrique « Dettes fiscales et sociales ».

##### Avantages postérieurs à l'emploi

Les régimes de retraite peuvent être des régimes à cotisations définies ou à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies sont ceux pour lesquels l'obligation de l'employeur se limite uniquement au versement d'une cotisation, et ne comportent aucun engagement du Groupe sur le niveau des prestations fournies. Les cotisations versées constituent des charges de l'exercice.

Les régimes à prestations définies désignent les régimes pour lesquels l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme. Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées, qui tient compte d'hypothèses démographiques, des départs anticipés, des augmentations de salaires et de taux d'actualisation et d'inflation.

Les indemnités de fin de carrière constituant des prestations définies font l'objet de constitution d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures. Conformément à IAS 19 Révisée, les pertes et profits actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ».

##### Avantages à long terme

Ce sont les avantages versés aux salariés dans un délai supérieur à douze mois après la clôture de l'exercice pendant lequel ces derniers ont rendu les services correspondants. La méthode d'évaluation est identique à celle utilisée pour les avantages postérieurs à l'emploi. La provision pour médailles du travail constitue un avantage à long terme.

#### 4.7.2.4.11 IMPÔTS

La norme IAS 12 distingue les impôts exigibles des impôts différés.

L'impôt exigible est le montant de l'impôt sur le résultat au titre du bénéfice imposable. Les passifs d'impôt différé sont des impôts sur le résultat, payable au cours de périodes futures au titre des différences temporelles imposables.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués au taux d'impôt attendu sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt qui ont été adoptés à la date de clôture.

##### Régime de droit commun

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe.

##### Actifs et passifs d'impôts différés

Les impôts différés résultent des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs. Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où leur réalisation future est probable.

#### 4.7.2.4.12 REVENUS ET CRÉANCES

---

##### Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accessoirement des commerces. Ces revenus sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Le cas échéant, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée, etc.) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

##### Activité promotion (contrats de construction et VEFA)

Les produits de l'activité de promotion sont reconnus à l'avancement. Le produit comptabilisé au cours de l'exercice correspond au produit prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice (y compris le coût des terrains conformément à IFRS 15) diminué du produit comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice. La reconnaissance du produit à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

#### 4.7.2.4.13 SUBVENTIONS

---

Les subventions et aides publiques reçues dans le cadre des activités du Groupe sont comptabilisées pour les subventions d'investissements en résultat, l'année de leur notification.

#### 4.7.2.5 EXPOSITION AUX RISQUES

##### 4.7.2.5.1 RISQUE DE TAUX

---

La politique de couverture est centralisée et mise en œuvre pour l'ensemble de la société au sein d'un même département, le département Financements.

In'li a une politique qui vise à limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur les résultats de la société. Pour cette raison, la majorité de la dette d'in'li est à taux fixe. Dans le cadre de ses nouveaux financements, la société continuera à privilégier des prêts à taux fixe, notamment via de nouvelles émissions obligataires.

Concernant les emprunts indexés, il s'agit principalement de prêts indexés sur le Livret A (près d'un tiers de la dette) qui est un taux régulé par l'État Français.

##### 4.7.2.5.2 RISQUE DE CONTREPARTIE

---

Dans le cadre de la gestion du risque de contrepartie, in'li porte une attention particulière à la qualité des établissements bancaires auprès desquels les dépôts et les placements sont réalisés. In'li privilégie les banques bénéficiant de notations financières de premier rang attribuées par les agences de notation.

In'li s'efforce également d'élargir le panel d'établissements bancaires partenaires pour minimiser et diversifier le risque de contrepartie.

1

2

3

4

5

### 4.7.2.5.3 RISQUE DE LIQUIDITÉ

La gestion du risque de liquidité s'appuie sur les 4 piliers suivants :

- ◆ pilotage de la durée des financements et de l'échéancier de dette de la société ;
- ◆ permanence de crédits disponibles ;
- ◆ diversification de sources de financements ;
- ◆ gestion de la trésorerie et des placements, étant précisé que la société privilégie pour les placements des instruments liquides et sécurisés (à capital garanti).

Par ailleurs, la majorité de la dette d'in'li est constituée d'emprunts amortissables, sans échéances significatives au cours des 5 prochaines années.

### 4.7.2.5.4 RISQUE DE FRAUDE OU DE CORRUPTION

Un dispositif de prévention de la fraude et de la corruption est intégré au dispositif de contrôle interne d'in'li. Ce dispositif repose sur trois piliers :

- ◆ une cartographie des risques qui a été mise en œuvre pour la première fois en 2018 par la Direction de l'Audit interne et de la gestion des risques ;
- ◆ une sensibilisation e-learning des collaborateurs à travers un parcours conformité et la rédaction d'un code de conduite ;
- ◆ la constitution d'un référentiel de contrôle interne amorcée en 2020 qui permettra de mieux appréhender les risques et d'élaborer des plans de contrôle adaptés à chacun des processus opérationnels.

### 4.7.2.5.5 RISQUES OPÉRATIONNELS

Les risques opérationnels majeurs auxquels est exposé in'li portent sur les métiers suivants :

#### Développement

##### **La capacité d'in'li à maintenir un niveau de fonds propres suffisant.**

Dans le cadre de la mise en œuvre de son plan stratégique, in'li diversifie ses modes de financement (emprunts obligataires, emprunts BEI...), génère des fonds propres à travers des cessions de patrimoines en blocs ou à l'unité, met en œuvre des partenariats avec des investisseurs institutionnels à travers la constitution de foncières de développement et bénéficie d'apports en fonds propres de son actionnaire de référence Action Logement Immobilier.

##### **La tenue des délais de réalisation et la maîtrise du coût des opérations.**

Afin d'éviter les retards dans les livraisons et les dérives financières, des reportings réguliers sont réalisés permettant d'effectuer un suivi des opérations de construction et de l'avancement des contrats de VEFA.

#### Patrimoine

##### **L'augmentation des investissements en matière de transition énergétique.**

Afin d'atteindre ses objectifs en matière d'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine, in'li prévoit que ses groupes immobiliers affichant des performances énergétiques classées en F et G soient tous réhabilités au plus tard en 2023.

Ces investissements permettront de réduire les charges locatives et de bénéficier et générer des certificats d'économie d'énergie qui seront cédés sur le marché.

##### **La réalisation des objectifs en matière de vente en bloc et de ventes en lots.**

Pour permettre de faciliter la réalisation de ses objectifs en matière de cession de patrimoine, in'li met en place des data-room pour rassembler toute la documentation technique, locative et juridique relative aux groupes immobiliers concernés par des ventes. Par ailleurs, les campagnes de cessions de patrimoine à l'unité seront mises en œuvre en recourant à des ensembliers.

## Gestion locative

### La vacance des logements peut générer un manque à gagner en termes de chiffre d'affaires.

Un suivi régulier de la vacance est mis en œuvre à travers des revues de gestion régulières et des arbitrages sur des loyers pratiqués peuvent également être effectués si nécessaires dans le cadre des comités loyers qui se tiennent régulièrement.

### Le niveau de provisionnement des charges récupérables et le temps de traitement des régularisations de charges peuvent aboutir sur des situations inconfortables pour les locataires.

Afin de limiter ce risque, in'li a constitué un service de Gestion des charges en 2018. Par ailleurs, une répartition des dossiers entre les différents gestionnaires et des tableaux de bord mensuels permettent de suivre précisément l'avancement des régularisations de charges.

## 4.7.2.6 NOTES SUR L'ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

### 4.7.2.6.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### Immeubles de placement évalués à la juste valeur

En k€	Immeuble de placement à la juste valeur	Immeubles destinés à la vente	Total immeuble de placement à la juste valeur
<b>01/01/2019</b>	<b>7 882 437</b>	<b>91 797</b>	<b>7 974 234</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	2 112		2 112
Cessions et sorties de périmètre	(21 799)	(91 797)	(113 596)
Reclassements et transferts de catégories	(798 454)	1 062 648	264 194
Variations de juste valeur	(21 304)		(21 304)
<b>31/12/2019</b>	<b>7 042 992</b>	<b>1 062 648</b>	<b>8 105 640</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	7 639	205	7 845
Cessions et sorties de périmètre	(18 002)	(88 303)	(106 306)
Reclassements et transferts de catégories	190 012	277 780	467 792
Variations de juste valeur	76 541	(2 852)	73 689
<b>31/12/2020</b>	<b>7 299 182</b>	<b>1 249 477</b>	<b>8 548 659</b>

1

2

3

4

5

#### A. Détail des cessions

Au cours de l'exercice 2020, les cessions d'immobilisations concernent principalement :

- ♦ la cession des immeubles de placement d'APEC Résidence suite à la cession de 75% des titres (cf. Note 4.7.2.1.4) ;
- ♦ 54 logements situés à PESSAC vendus en bloc à in'li Sud Ouest pour un montant de 12 310 k€ ;
- ♦ 18 logements situés à CANNES vendus en bloc à in'li PACA pour un montant de 2 800 k€ ;
- ♦ 35 logements en diffus pour un montant de 9 943 k€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 357 k€.

#### B. Variations de juste valeur

Voir Note 4.7.2.7.5 « Variation de valeur des immeubles de placement ».

#### C. Autres variations

Au cours de l'exercice 2019, les transferts de catégories s'expliquent principalement par les reclassements liés aux immeubles destinés à la vente dans le cadre de l'opération Cronos (cf. Note 4.7.2.1.5) ainsi que ceux liés à APEC Résidence (cf. Note 4.7.2.1.4).

Ils incluent également les actifs reclassés « d'immeubles de placement au coût » à « immeubles de placement à la juste valeur ».

## Hypothèses de valorisation et sensibilités

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que l'expert immobilier utilise pour ses évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, in'li a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs d'in'li.

Au 31 décembre 2020, 100 % de la valeur du patrimoine en exploitation du Groupe a fait l'objet d'une expertise externe.

## Immeubles de placement évalués au coût

En k€	Valeurs brutes	Dépréciations	Total Immeuble de placement au coût	Immeubles destinés à la vente	Total Immeuble de placement au coût
<b>01/01/2019</b>	<b>418 182</b>		<b>418 182</b>		<b>418 182</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	493 569		493 569		493 569
Cessions et sorties de périmètre	(5 619)		(5 619)		(5 619)
Reclassements et transferts de catégories	(376 949)		(376 949)	112 825	(264 124)
Dépréciations/reprises					
<b>31/12/2019</b>	<b>529 183</b>		<b>529 183</b>	<b>112 825</b>	<b>642 008</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	393 519		393 519	165 142	558 661
Cessions et sorties de périmètre	(9 933)		(9 933)	(187)	(10 120)
Reclassements et transferts de catégories	(192 947)		(192 947)	(277 780)	(470 727)
Dépréciations/reprises					
<b>31/12/2020</b>	<b>719 822</b>		<b>719 822</b>		<b>719 822</b>

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 31 décembre 2019 et 31 décembre 2020.

### A. Acquisitions

En 2019 et 2020, les acquisitions correspondent aux décaissements sur les immeubles de placement en cours de construction et les immeubles livrés dans l'exercice.

### B. Cessions

En 2020, les cessions s'expliquent par une opération de 36 logements en cours de construction au Vesinet cédée à APEC Résidence pour 9 932 K€.

### C. Autres variations

Les reclassements s'expliquent par le transfert des immeubles de placement au coût à immeubles de placement à la juste valeur sur l'exercice.

## Actifs et passifs détenus en vue de la vente

En k€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Immeubles à la JV destinés à la vente	1 249 477	1 062 648	91 797
Immeubles au coût destinés à la vente		112 825	
Autres actifs destinés à la vente		2 636	
<b>Total actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>1 249 477</b>	<b>1 178 109</b>	<b>91 797</b>

Les mouvements relatifs aux immeubles destinés à la vente sont inclus dans le tableau de variation des immeubles de placement (cf. Notes 4.7.2.6.1). Ils concernent principalement l'opération Cronos et les immeubles de placement liés à APEC Résidence (cf. Notes 4.7.2.1.5 et 4.7.2.1.4).

Au 31 décembre 2019, les passifs détenus en vue de la vente s'expliquent principalement par les passifs liés à l'opération Cronos pour 271,5 M€ (cf. Note 4.7.2.1.5) et aux passifs liés à APEC Résidence pour 22,7 M€ (cf. Note 4.7.2.1.4).

Au 31 décembre 2020, les passifs détenus en vue de la vente sont liés essentiellement à l'opération Cronos (cf. Note 4.7.2.1.5).

#### 4.7.2.6.2 ACTIFS FINANCIERS

En k€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Titres de participation non consolidés	97 561	93 450	89 503
Dépôts et cautionnements	3 741	3 424	3 649
Autres immobilisations financières	30	159	0
<b>Total brut</b>	<b>101 332</b>	<b>97 033</b>	<b>93 152</b>
Dépréciations			
<b>Total net</b>	<b>101 332</b>	<b>97 033</b>	<b>93 152</b>

Les actifs financiers se composent principalement des titres de participation non consolidés (cf. Note 4.7.2.3.1).

#### 4.7.2.6.3 ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Au 31 décembre 2020, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 233 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

En k€	01/01/2019	Variation résultat	Reclasse- ments	Autres variations	31/12/2019	Variation résultat	Reclasse- ments	Autres variations	31/12/2020
<b>Total IDA</b>									
IDP sur immeubles de placement	1 381 282	38 964	(228 027)		1 192 219	15 257	26 000	(0)	1 233 475
Autres IDP	921	461		3	1 385	(827)		(142)	416
<b>Total IDP</b>	<b>1 382 203</b>	<b>39 425</b>	<b>(228 027)</b>	<b>3</b>	<b>1 193 604</b>	<b>14 430</b>	<b>26 000</b>	<b>(142)</b>	<b>1 233 891</b>
<b>Total ID nets</b>	<b>(1 382 203)</b>	<b>(39 425)</b>	<b>228 027</b>	<b>(3)</b>	<b>(1 193 604)</b>	<b>(14 430)</b>	<b>(26 000)</b>	<b>142</b>	<b>(1 233 891)</b>

#### 4.7.2.6.4 CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

En k€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Créances locataires	81 980	76 638	63 580
Autres Créances clients	667	16 719	17 897
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	951	757	2 683
<b>Total brut</b>	<b>83 598</b>	<b>94 114</b>	<b>84 160</b>
Provisions sur créances douteuses	(23 734)	(22 394)	(19 757)
<b>Total net</b>	<b>59 864</b>	<b>71 720</b>	<b>64 403</b>

1

2

3

4

5

Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles comprennent principalement :

- ◆ les loyers et les charges locatives non réglés (59 790 k€ au 31 décembre 2020 et 57 323 k€ au 31 décembre 2019) ;
- ◆ les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (22 191 k€ au 31 décembre 2020 et 19 642 k€ au 31 décembre 2019).

En 2018 et 2019, les autres créances clients comprenaient principalement le solde restant dû sur la vente en VEFA de l'opération de Paris 17<sup>e</sup> – Jean Leclair (16 103 k€).

Les provisions sont calculées conformément aux méthodes comptables (cf. Note 4.7.2.4.4).

#### 4.7.2.6.5 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

En k€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Titres monétaires disponibles à la vente	67 000	73 000	22 000
Disponibilités bancaires	52 242	378 562	322 693
Intérêts courus non échus s/disponibilités	1	148	71
<b>Total actif</b>	<b>119 243</b>	<b>451 710</b>	<b>344 764</b>
Découverts bancaires		(0)	(17 753)
<b>Total passif</b>		<b>(0)</b>	<b>(17 753)</b>
Dépréciation VMP	(66)	(44)	
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>119 177</b>	<b>451 666</b>	<b>327 011</b>

#### 4.7.2.6.6 CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Voir l'état comptable précédant la présente annexe, en Note 4.7.1.4, *État de variation des capitaux propres consolidés*.

#### 4.7.2.6.7 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

##### Dettes financières nettes par nature

En K€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Emprunts obligataires	497 617	497 337	
Emprunts bancaires	1 370 960	1 362 529	1 514 820
Dépôts de garantie	27 704	27 146	26 656
Autres emprunts et lignes de crédit	5 739	6 152	6 612
<b>Emprunts et dettes financières à plus d'un an</b>	<b>1 902 020</b>	<b>1 893 164</b>	<b>1 548 088</b>
Emprunts bancaires à moins d'un an	74 108	68 242	91 423
Autres emprunts et lignes de crédit	421	429	760
Découverts bancaires	0	0	17 753
Intérêts courus	11 084	11 404	9 473
<b>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</b>	<b>85 613</b>	<b>80 075</b>	<b>119 409</b>
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>1 987 633</b>	<b>1 973 239</b>	<b>1 667 497</b>
Placements financiers	(21 593)	(23 593)	(36 373)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(119 177)	(451 666)	(344 764)
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>1 846 863</b>	<b>1 497 981</b>	<b>1 286 360</b>

Le montant de la dette financière brute est stable entre 2019 et 2020 (+ 12 786 k€). En juillet 2019, la société a contracté un emprunt obligataire à hauteur de 500 M€.

La trésorerie et équivalents de trésorerie diminuent de 334 758 k€ en 2020 en raison de la politique de développement engagée par in'li.

Aux 31 décembre 2020 et 2019, aucun encours n'était comptabilisé selon l'option juste valeur conformément aux méthodes comptables.

## Détail de l'emprunt obligataire

En 2019, in'li a réalisé un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- ◆ nominal : 500m€ ;
- ◆ format : senior unsecured ;
- ◆ durée : 10 ans (échéance : 2 juillet 2029) ;
- ◆ profil d'amortissement : in fine ;
- ◆ coupon : 1,125% ;
- ◆ listing : Euronext Paris ;
- ◆ covenant : ratio de dettes sécurisées ;
- ◆ objet : financement des besoins généraux de la société.

### 4.7.2.6.8 PROVISIONS

Les provisions et autres passifs non courants s'analysent ainsi :

En k€	31/12/2019	Dotations	Reprises	Reprises non utilisées	Autres mouvements	31/12/2020
Provisions pour risques et charges	3 935	144	(1 272)			2 807
Avantages consentis au personnel	6 399		(191)		(1 004)	5 204
<b>Part non courante des provisions</b>	<b>10 334</b>	<b>144</b>	<b>(1 463)</b>		<b>(1 004)</b>	<b>8 011</b>
Provisions pour risques et charges	3					3
Avantages consentis au personnel					1 004	1 004
<b>Part courante des provisions</b>	<b>3</b>				<b>1 004</b>	<b>1 007</b>
<b>Total</b>	<b>10 337</b>	<b>144</b>	<b>(1 463)</b>			<b>9 019</b>

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction, sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler différentes de la réalité, ainsi que l'exercice de son jugement

L'évolution des provisions entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2019 se détaille comme suit :

En k€	01/01/2019	Dotations	Reprises	Reprises non utilisées	Autres mouvements	31/12/2019
Provisions pour risques et charges	2 921	1 583	(569)			3 935
Avantages consentis au personnel	7 306	23	(930)			6 399
<b>Part non courante des provisions</b>	<b>10 227</b>	<b>1 606</b>	<b>(1 499)</b>			<b>10 334</b>
Provisions pour risques et charges	515		(512)			3
Avantages consentis au personnel						
<b>Part courante des provisions</b>	<b>515</b>		<b>(512)</b>			<b>3</b>
<b>Total</b>	<b>10 742</b>	<b>1 606</b>	<b>(2 011)</b>			<b>10 337</b>

1

2

3

4

5

#### 4.7.2.6.9 RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES ACCORDÉS AUX SALARIÉS

##### Engagements de retraite

Les engagements de retraite envers les salariés sont principalement couverts par un fonds de retraite dans le cadre d'une gestion externe à prestations définies. Le montant éventuellement non couvert fait l'objet d'une provision pour charges.

Le montant des engagements de retraite est calculé en tenant compte de différents critères revus chaque année, dont le taux de turn-over (adm = 2,58 %, PIME = 2,27 %, PIMG = 0,66 %), le taux de progression du salarié (adm = 2,53 %, PIME = 1,06 %, PIMG = 1,32 %), le taux d'actualisation (0,45 %) et le taux de charges sociales (adm = 61,80 %, PIME = 53,66 %, PIMG = 56,61 %).

L'âge moyen de départ en retraite retenu est de 62 ans.

Au 31 décembre 2020, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 11 968 k€. Une reprise de provision de 190 k€ a été comptabilisée portant la provision à 5 144 k€ correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

##### Médailles du travail

Au 31 décembre 2020, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 1 064 k€.

#### 4.7.2.6.10 FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

La variation des dettes fournisseurs et comptes rattachés au cours des exercices présentés provient des éléments suivants :

En k€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Dettes fournisseurs sur biens et services	20 652	24 829	26 249
Dettes fournisseurs sur immobilisations	15 814	21 687	25 253
Locataires créditeurs	1 744	1 554	2 032
Locataires charges à régulariser	22 605	27 008	33 209
Clients avoirs à établir			175
VEFA		1 870	1 231
IFRS 16	(597)	(973)	
<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>60 218</b>	<b>75 975</b>	<b>88 149</b>

## 4.7.2.6.11 COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

En k€	Valeur comptable 31/12/2020	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
<b>Actif</b>					
Actifs financiers	100 604	100 604	728		101 332
Créances clients et comptes rattachés	59 864	59 864			59 864
Trésorerie et équivalents de trésorerie	119 177	119 177			119 177
<b>Total</b>	<b>279 645</b>	<b>279 645</b>	<b>728</b>		<b>280 373</b>
<b>Passif</b>					
Emprunt obligataire	497 617	497 617			497 617
Autres dettes financières	1 490 016	1 490 016			1 490 016
Dettes fournisseurs	60 218	60 218			60 218
<b>Total</b>	<b>2 047 851</b>	<b>2 047 851</b>			<b>2 047 851</b>

## Ventilation par niveau des actifs et passifs financiers à la juste valeur

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser les différentes techniques de valorisation pour chacun des instruments financiers. Les catégories sont définies comme suit :

**niveau 1** : instruments financiers cotés sur un marché actif ;

**niveau 2** : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;

**niveau 3** : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marchés observables.

## Évaluation de la juste valeur au 31/12/2020

En k€	Total	Level 1	Level 2	Level 3
Immeubles de placement	8 548 659			8 548 659
<b>Total actif</b>	<b>8 548 659</b>			<b>8 548 659</b>
<b>Total passif</b>				

1

2

3

4

5

## 4.7.2.7 NOTES SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

### 4.7.2.7.1 REVENUS LOCATIFS BRUTS

Les revenus locatifs bruts se décomposent comme suit :

En k€	2020	2019
Revenus des loyers d'habitation et annexes	291 200	281 881
Revenus des loyers parkings	14 010	13 425
Revenus des loyers commerces et bureaux	5 069	5 607
<b>Loyers bruts</b>	<b>310 279</b>	<b>300 913</b>
Autres revenus locatifs	875	870
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>311 154</b>	<b>301 783</b>

Entre 2019 et 2020, la hausse des revenus locatifs s'explique principalement par :

- ◆ l'application de l'indice de révision des loyers de 1,53 %, aux loyers des 707 nouveaux logements livrés en 2020 ;
- ◆ l'impact des loyers des nouveaux logements livrés en 2019 et dont la commercialisation s'est achevée en 2020.

Cette augmentation a été impactée par une hausse de la vacance financière de 0,52 point par rapport à 2019.

### 4.7.2.7.2 CHARGES NETTES D'EXPLOITATION

Elles se composent :

- ◆ des charges qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux éventuels ainsi que des frais liés à la gestion immobilière ;
- ◆ de la quote-part des charges locatives refacturables par nature qui restent à la charge du Groupe, correspondant essentiellement aux locaux vacants.

En k€	2020	2019
Sous traitance et maintenance	18 279	21 114
Entretien et réparations	26 942	30 016
Impôts et taxes	43 692	41 964
Charges de personnel	5 426	5 619
Autres charges	4 050	11 856
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>98 389</b>	<b>110 569</b>
Fluides	29 013	29 080
Impôts et taxes	8 047	8 111
Charges de personnel	12 123	12 268
Autres charges (dont charges copropriétés)	30 635	41 470
<b>Charges refacturables</b>	<b>79 818</b>	<b>90 929</b>
Provisions sur charges	(81 455)	(80 819)
Charges à régulariser	1 536	(10 705)
Charges sur lots vacants	4 138	3 830
<b>Charges refacturées</b>	<b>(75 781)</b>	<b>(87 694)</b>
<b>Charges nettes d'exploitation</b>	<b>102 426</b>	<b>113 804</b>

### 4.7.2.7.3 FRAIS DE STRUCTURE

Les frais de structure se composent principalement des charges de personnel, des honoraires payés par la société et des frais de fonctionnement du siège (maintenance, informatique, assurance, publicité...etc).

Les charges de personnel se rapportent au personnel de la société, à l'exception des employés d'immeubles inclus dans les charges sur immeubles. En fonction de leur nature, certaines charges de personnel et certains frais de gestion sont reclassés dans les charges sur immeubles.

### 4.7.2.7.4 RÉSULTAT DE CESSION

En 2020, les cessions de sociétés s'expliquent principalement par la cession de 75% des titres d'APEC Résidence (voir Note 4.7.2.1.4).

Pour les cessions d'immeubles de placement, se référer au détail des cessions en Note 4.7.2.6.1.

### 4.7.2.7.5 VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

En k€	2020	2019
Immeubles de placement à la juste valeur	68 838	(21 304)
Immeubles de placement au coût	4 851	
<b>Total variation de juste valeur</b>	<b>73 689</b>	<b>(21 304)</b>

### 4.7.2.7.6 RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier inclut notamment les intérêts sur les emprunts auprès des établissements de crédit ainsi que les intérêts sur l'emprunt obligataire contractée en juillet 2019.

Le coût moyen de la dette tirée s'est élevé à 1,6% au cours de l'année 2020.

En k€	2020	2019
Produits de cession de valeurs mobilières	123	69
Revenus des titres immobilisés	521	62
Intérêts reçus divers	61	
Autres revenus et produits financiers	816	875
<b>Produits financiers</b>	<b>1 521</b>	<b>1 006</b>
Services bancaires	(1 535)	(1 765)
Charges de cession de valeurs mobilières		
Intérêts des emprunts obligataires	(5 892)	(2 913)
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	(26 963)	(28 297)
Intérêts payés divers	(95)	
Autres charges financières	(457)	(750)
Dotation dépréciation des actifs financiers	(22)	(43)
<b>Charges financières</b>	<b>(34 964)</b>	<b>(33 767)</b>
Charges financières au titre des contrats de location	(152)	(152)
<b>Résultat financier</b>	<b>(33 595)</b>	<b>(32 913)</b>

1

2

3

4

5

#### 4.7.2.7.7 IMPÔTS

La charge d'impôt sur l'exercice s'explique de la façon suivante :

En k€	2020	2019
Contribution additionnelle à l'IS	(953)	(1 059)
Autres	(273)	
<b>Impôts récurrents</b>	<b>(1 226)</b>	<b>(1 059)</b>
Impôts sur les bénéfices	(30 026)	(33 325)
Impôts différés	(15 985)	(40 232)
<b>Impôts non récurrents</b>	<b>(46 011)</b>	<b>(73 557)</b>
<b>Total impôts</b>	<b>(47 236)</b>	<b>(74 615)</b>

La réconciliation du taux d'impôt effectif s'explique de la manière suivante :

Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€)	2020	2019
Résultat net	152 478	12 387
Charges d'impôts	(47 236)	(74 615)
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>199 714</b>	<b>87 001</b>
<b>Taux impôt</b>	<b>32%</b>	<b>34%</b>
Impôt théorique en valeur	(63 909)	(29 954)
Impact du résultat des sociétés mises en équivalence	1 257	
Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE	(62 651)	(29 954)
Charges d'impôts	(47 236)	(74 615)
<b>Différence d'impôts</b>	<b>(15 415)</b>	<b>44 661</b>
Réestimation des impôts différés liée aux changements de taux d'impôt	(25 534)	61 067
Différences permanentes	(3 252)	(17 114)
Plus-value en sursis d'imposition	12 854	
Autres variations	517	708
<b>Explications</b>	<b>(15 415)</b>	<b>44 661</b>

## 4.7.2.8 AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

### 4.7.2.8.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019 s'analysent comme suit :

En k€	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts hypothécaires et privilèges	931 707	937 507
Promesses d'achats signées à régulariser	61 924	41 532
Contrats VEFA à régulariser	1 212 589	745 113
Souscription de titres <sup>(1)</sup>	28 725	30 875
Versement de prêt <sup>(1)</sup>	14 354	15 000
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>2 249 299</b>	<b>1 770 027</b>
Cautions bancaires et garanties financières <sup>(2)</sup>	27 869	19 015
Cautions fournisseurs	19 673	18 230
Emprunts mobilisables <sup>(3)</sup>	1 076 497	1 114 168
Subventions à recevoir (ANRU)	8 344	7 947
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	1 212 589	745 113
Promesses de ventes signées à régulariser	4 510	6 723
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>2 349 482</b>	<b>1 911 196</b>

<sup>(1)</sup> Engagement pris dans le cadre de la souscription au fonds de portage foncier Terrae Optimae pour la transformation de bureaux en logements.

<sup>(2)</sup> Cautions bancaires sur des contrats de réservation d'ensembles immobiliers.

<sup>(3)</sup> Dont principalement 750 M€ sur le RCF et 310 M€ sur le financement BEI.

Les engagements sur VEFA pour 1 212 589 k€ correspondent à des engagements réciproques reçus et donnés dans le cadre de contrats de réservation signés avec des promoteurs immobiliers permettant la construction de plus de 5 000 logements. Ils sont en augmentation de 467 476 k€ par rapport à 2019 pour permettre de répondre à l'objectif de construction de 80 000 logements sur 10 ans.

### 4.7.2.8.2 PARTIES LIÉES

Les principales parties liées à la société sont :

- ◆ les filiales in'li PM et SAMCEH et APEC Résidence ;
- ◆ le président du directoire et le Directeur général ;
- ◆ la société mère Action Logement Immobilier ainsi qu'Action Logement Groupe.

Les transactions significatives concernent principalement une avance en compte courant de 65 M€ de la part d'Action Logement Immobilier au 31 décembre 2019 et une avance de 36 M€ en compte courant de la part d'Action Logement Immobilier au 31 décembre 2020.

Les autres transactions intervenues avec les parties liées sont jugées comme non significatives.

1

2

3

4

5

#### 4.7.2.8.3 EFFECTIFS DU GROUPE

L'effectif moyen du Groupe se détaille comme suit :

Effectif moyen <sup>(1)</sup>	31/12/2020	31/12/2019
Cadres	239	215
Employés et agents de maîtrise	211	205
Personnel d'immeubles	285	312
Apprentis	9	4
<b>Total</b>	<b>744</b>	<b>736</b>

<sup>(1)</sup> Effectif moyen y compris effectif non permanent

#### 4.7.2.8.4 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Dans la mesure où cette information permettrait d'identifier, directement ou indirectement, la situation individuelle de membres des organes de Direction de la société, cette information n'est pas communiquée.

#### 4.7.2.8.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires de commissaires aux comptes au titre des années 2019 et 2020 pour la certification, des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

Honoraires des commissaires aux comptes (en k€)	Mazars			
	2020		2019	
	Montant	%	Montant	%
Certification des comptes individuels et consolidés	127	68 %	97	53 %
Services autres que la certification des comptes	61	32 %	85	47 %
<b>Total</b>	<b>188</b>	<b>100 %</b>	<b>182</b>	<b>100 %</b>

#### 4.7.2.8.6 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 15 janvier 2021, in'li et AXA IMRA ont signé un partenariat stratégique de long terme destiné à produire 20 000 logements intermédiaires neufs en Île-de-France d'ici 10 ans.

Dans le cadre de cet accord, in'li apporte à la société Foncière Cronos, près de 5 900 logements existants répartis sur 62 groupes immobiliers et plus de 2 600 logements en cours de construction. La valeur des apports représente 1,2 Md€. In'li détiendra 25% de la SAS Cronos détenant SAS Foncière Cronos.

1

2

3

4

5

# 5





# Rapport sur le gouvernement d'entreprise

<b>5.1</b>	<b>GOVERNANCE</b>	<b>130</b>
5.1.1	Le Conseil de surveillance	130
5.1.2	Le Directoire	132
5.1.3	Les comités spécialisés	132
5.1.4	Liste des mandats exercés dans toute société	134
<b>5.2</b>	<b>CONVENTIONS RELEVANT DE L'ART. L.225-88-1 DU CODE DE COMMERCE</b>	<b>136</b>
5.2.1	Délégation de compétences et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital	136
5.2.2	Observations du Conseil de surveillance sur le rapport de gestion établi par le Directoire et sur les comptes de l'exercice écoulé	136

◀ 6, Rue Clémenceau, Gagny (93220).

## 5.1 GOUVERNANCE

Le présent rapport a été élaboré conformément aux dispositions de l'article L.225-68 du Code de commerce. Le conseil établit chaque année un rapport qui a pour objet de présenter aux actionnaires, dans le cadre de l'assemblée générale appelée à statuer sur toutes les questions relatives aux comptes de l'année passée, les informations en lien avec le gouvernement d'entreprise, notamment sa composition et l'organisation des travaux du Conseil de surveillance de la société.

### 5.1.1 LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Missions

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil de surveillance sont régies par les statuts de la société, ainsi que par le règlement intérieur du Conseil de surveillance. Le Conseil de surveillance a adopté à l'unanimité, dans sa séance du 14 novembre 2017, un règlement intérieur qui a pour objectif de fixer le détail de la composition, de l'organisation et du fonctionnement du conseil, ainsi que ses relations avec le Directoire. Le règlement intérieur du Conseil de surveillance fait l'objet d'une revue régulière. Il a été modifié autant de fois que nécessaire, pour s'adapter au contexte organisationnel de la société ou au contexte réglementaire.

Le Conseil de surveillance de la société a pour objectif d'exercer le contrôle permanent de la gestion d'in'li par le Directoire. À ce titre, il exerce, dans le cadre de ses pouvoirs, tous les contrôles, vérifications et émissions d'avis qu'il estime opportuns :

- ◆ sur les documents et informations communiqués par le Directoire, dont il juge de la régularité, la pertinence et la fiabilité;
- ◆ sur la régularité des comptes, la fiabilité et la permanence des principes et méthodes comptables en vigueur dans la société, relatifs aux comptes et résultats sociaux présentés par le Directoire, ainsi que sur les moyens mis en œuvre, pour ce faire, par les commissaires aux comptes;

- ◆ sur la pertinence des choix stratégiques définis par le Directoire et l'opportunité des actes de gestion de ce dernier;
- ◆ sur le suivi de la mise en œuvre des décisions adoptées.

Le Conseil de surveillance exerce également les attributions spécifiques que lui confère la loi et qui sont détaillées au sein des statuts. Également, il donne au Directoire les autorisations préalables à la conclusion des opérations que ce dernier ne peut accomplir sans son autorisation. Enfin, le Conseil de surveillance contrôle le suivi de la mise en œuvre des décisions adoptées.

Trois comités spécialisés, le Comité d'audit et des comptes, le Comité des nominations et rémunérations et le Comité des investissements se composent de membres du Conseil de surveillance. Ces comités ont un rôle consultatif et rendent régulièrement compte au Conseil de surveillance de leur activité. Leur fonctionnement est défini par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

#### Composition et fonctionnement

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale des actionnaires. En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membres, le Conseil de surveillance peut, entre 2 assemblées générales, procéder à des cooptations. Ces nominations provisoires sont ensuite soumises à ratification lors de l'assemblée générale qui suit.

#### 5.1.1.1 COMPOSITION

Ainsi, le Conseil de surveillance d'in'li se compose de 11 membres : 8 représentants des organisations professionnelles d'employeurs, dont le Président, et 3 représentants des organisations syndicales de salariés, dont le Vice-Président, tous ayant été désignés par les partenaires sociaux.

La durée des mandats des membres du Conseil de surveillance est de 3 ans. Les mandats des membres du Conseil de surveillance sont renouvelés par tiers, chaque année, conformément aux statuts.

Au 31 décembre 2020, le Conseil de surveillance était composé de :

- ◆ M. Pierre BRAJEUX, Président ;
- ◆ M. Jean-Jacques DENIZARD, Vice-Président ;
- ◆ Action Logement Immobilier, représentée par M. Pascal LANDRIN ;
- ◆ Mme Sandra BUES-PIQUET ;
- ◆ M. Bruno CANEPARO ;
- ◆ Mme Patricia GOMEZ-TALIMI ;
- ◆ M. Xavier HESSE ;
- ◆ Mme Marie-Pierre HURÉ ;
- ◆ M. Hervé MOREL ;
- ◆ M. Philippe THEL ;
- ◆ Mme Jackie Xiaohua TROY.

Les membres du Conseil de surveillance exercent leurs missions à titre gratuit. L'assemblée générale du 29 septembre 2017 ayant décidé que les membres du Conseil de surveillance ne percevraient pas de rémunération au titre de leurs fonctions, ce principe a continué à s'appliquer pour l'exercice 2020.

Il a été proposé à l'assemblée générale, appelée à se tenir le 10 juin 2021, constatant que les mandats de membre du Conseil de surveillance de Mme Jackie Xiaohua TROY, M. Pierre BRAJEUX, M. Philippe THEL et Action Logement Immobilier (représentée par M. Pascal LANDRIN) arrivent à échéance, de renouveler leur mandat pour une période de 3 ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale à tenir en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

### 5.1.1.2 FONCTIONNEMENT

Au cours de l'année 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à 5 reprises sur convocation de son Président.

Le conseil s'est prononcé sur la mise en œuvre du plan stratégique de la société, a pris les décisions d'arbitrage de patrimoine, approuvé les opérations sur capital et, plus largement, les opérations de restructuration (opérations d'apports), validé l'arrêté des comptes annuels, ainsi que l'affectation du résultat, pris connaissance des états financiers, mais aussi de l'activité trimestrielle. Il s'est également prononcé sur le budget et le plan d'audit, ainsi que sur la couverture des risques 2021.

Le Conseil de surveillance s'est prononcé sur la constitution de foncières de développement, en vue de concourir à l'objectif de production de 80 000 logements.

Il a autorisé diverses conventions réglementées, nécessaires à la poursuite de l'activité de la société.

#### Politique de diversité

Le Conseil de surveillance est composé de 4 femmes sur 11 membres du conseil, 3 d'entre elles siégeant également dans un des 3 comités spécialisés. Une femme préside le Comité d'audit et des comptes.

La recherche de la représentation équilibrée des femmes et des hommes se poursuit également dans les postes à forte responsabilité puisque, parmi les 4 directeurs généraux adjoints, 3 sont des femmes.

Les membres du Conseil de surveillance sont choisis en raison de leur compétence, de leurs diverses expériences, de leur volonté d'être associés à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie de la société et de ses filiales, et de la contribution qu'ils peuvent apporter aux travaux du Conseil de surveillance.

Les statuts de la société prévoient la limite d'âge légale selon laquelle le nombre de membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Par ailleurs, le nombre de membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur à 30% des membres du Conseil de surveillance en fonction. Lorsque cette proportion se trouve dépassée, le plus âgé des membres du Conseil de surveillance, le Président excepté, cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Également, il est tenu compte, pour la composition du Conseil de surveillance des règles de gouvernance en vigueur au sein de la société et du Groupe, et en particulier les règles internes relatives à la proportion des membres devant représenter les organisations patronales et des membres devant représenter les organisations syndicales de

salariés. Ainsi, le Président est choisi parmi les membres personnes physiques représentants des organisations patronales, et le Vice-Président est choisi parmi les membres personnes physiques représentants des organisations de salariés.

La recherche de mixité se poursuit également au sein du Comité de direction composé de près de 45% de femmes au 31 décembre 2020.

#### Déontologie - Prévention des conflits d'intérêts

Chaque membre du Conseil de surveillance doit exercer ses fonctions de bonne foi, de la façon qu'il considère la meilleure pour promouvoir la société, et avec le soin attendu d'une personne normalement prudente dans l'exercice d'une telle mission.

Chaque membre du Conseil de surveillance s'engage, en toutes circonstances, à maintenir sa liberté d'analyse, de jugement, de décision, d'action, et à rejeter toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur lui.

Intégrée dans le règlement intérieur du Conseil de surveillance, une charte de déontologie interne rappelle que chaque membre du Conseil de surveillance doit agir, en toutes circonstances, dans l'intérêt social de la société. Ainsi, chacun de ses membres devra informer le Conseil de surveillance de tout conflit d'intérêts réel ou potentiel dans lequel il pourrait, directement ou indirectement, être impliqué.

Une seconde charte de déontologie établie au niveau du Groupe Action Logement s'adresse à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe. Elle vient poser les engagements pour une éthique professionnelle et guider les comportements et bonnes pratiques. Un comité de déontologie Groupe est constitué pour traiter des questions relatives à la déontologie au sein du Groupe et examiner des situations qui lui seraient soumises en rapport avec la charte.

Une charte de déontologie boursière applicable à l'ensemble des dirigeants et collaborateurs de la société a aussi été mise en place à la suite de l'émission obligatoire inaugurale. Elle a pour objet de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs sur le cadre juridique en vigueur relatif à la détention, à la communication et à l'exploitation de certaines informations relatives à la société, dites privilégiées, les règles applicables à la détention de certaines informations sensibles, les règles d'intervention sur les titres de la société et les mesures préventives mises en place ainsi que les sanctions administratives et/ou pénales encourues en cas de violation de ces règles.



## 5.1.2 LE DIRECTOIRE

### Composition

Le fonctionnement et la composition du Directoire sont régis par un règlement intérieur.

La composition du Directoire a été approuvée par une décision du Conseil de surveillance réuni le 20 juin 2018.

Le mandat de chacun des 2 membres du Directoire, d'une durée de 3 ans, expirera lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022 :

- ◆ M. Benoist APPARU, Président du Directoire ;
- ◆ M. Antoine PINEL, Directeur général, membre du Directoire.

### Fonctionnement

Le Directoire assure la direction collégiale de la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi.

Le Directoire agit collégalement, sans plus de répartition des tâches de direction entre ses membres.

Ainsi, le Directoire fixe les lignes de conduite générales et demeure sponsor des projets stratégiques pour les différentes activités de la société. Il détermine l'organisation et le pilotage de cette dernière, et définit les objectifs et les moyens nécessaires à la conduite des opérations. Plus généralement, il délibère sur les questions les plus importantes concernant la gestion de la société.

Le Directoire s'est réuni autant de fois que nécessaire pour valider toutes les politiques globales et adopter les grands projets de la société. Il en rend compte au Conseil de surveillance. À cet effet, le Directoire présente au Conseil de surveillance un rapport, une fois par trimestre, retraçant les principaux actes ou faits relatifs à la gestion de la société, orienté notamment sur l'avancement du projet stratégique, les indicateurs clés liés à l'activité, l'audit interne, la gestion des risques et la nouvelle organisation d'in'li sur les nouveaux outils et métiers.

## 5.1.3 LES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Il est rappelé que le Conseil de surveillance a institué, par décision du 14 novembre 2017, 3 comités permanents dont les missions essentielles sont les suivantes :

### COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Examine la pertinence des méthodes adoptées pour l'établissement des comptes sociaux, et vérifie la bonne application des procédures internes de collecte et de contrôle des informations, en examinant notamment les documents d'information financière diffusés lors des arrêtés de comptes annuels, les projets de comptes sociaux, la pertinence et la permanence des méthodes comptables retenues, le processus d'audit externe, les systèmes de contrôle interne de la société.

### COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

Examine certains projets d'investissement sur de nouvelles opérations de développement présentées par le Directoire. Le Comité des investissements exerce les missions suivantes :

- être informé par le Directoire de la mise en œuvre de la politique d'investissement d'in'li, conformément à son plan stratégique et notamment, des caractéristiques de ces investissements ;
- rendre compte au moins une fois par an au Conseil de surveillance de la conduite de la mise en œuvre de cette politique.
- donner un avis préalable au Directoire concernant les investissements « spécifiques » à engager par in'li ;
- donner un avis préalable au Conseil de surveillance concernant la décision de vendre les actifs de la société qui présentent un montant significatif ;
- donner un avis préalable au Conseil de surveillance sur des projets de partenariat, prises de participation, montages innovants ou non directement rattachés à l'objet social d'in'li, et plus largement d'étudier et donner un avis sur tout projet pour lequel le Conseil de surveillance le sollicite.

### COMITÉ DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS

Émet des recommandations en vue de la nomination de nouveaux membres du Conseil de surveillance et du Directoire, et sur la rémunération de ces derniers. Chaque comité est composé de 4 membres au plus, nommés parmi les membres du conseil. Ces membres sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de surveillance. Les règles de désignations suivent les orientations d'Action Logement Immobilier pour les filiales hors ESH.

**COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES**

- **Sandra BUES-PIQUET**,  
Présidente du comité
- Action Logement Immobilier  
dont le représentant permanent  
est **Pascal LANDRIN**
- **Xavier HESSE**

**COMITÉ DES INVESTISSEMENTS**

- **Jean-Jacques DENIZARD**,  
Président du comité
- **Philippe THEL**
- **Jackie Xiaohua TROY**
- **Jean-François GABILLA**  
jusqu'au 11 juin 2020

**COMITÉ DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS**

- **Pierre BRAJEUX**,  
Président du comité
- **Jean-Jacques DENIZARD**
- **Patricia GOMEZ**
- **Bruno CANEPARO**

4 RÉUNIONS EN 2020

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni le 2 avril, le 2 juin, le 5 octobre et le 30 novembre 2020, afin d'examiner notamment les comptes annuels et les documents de gestion prévisionnelle, la politique de financement de la société et la structuration de foncières de développement, et de valider les travaux d'audit et de gestion des risques, de contrôle interne et de lutte contre la fraude, le budget 2021 de la société, le plan de travail et les honoraires des commissaires aux comptes, en vue de leur mission de certification pour les comptes 2020.

9 RÉUNIONS EN 2020

Le comité s'est réuni régulièrement au cours de l'exercice écoulé, les 11 février, 13 et 27 mars, 13 mai, 8 et 28 juillet, 15 septembre, 5 et 20 novembre 2020, afin d'analyser les éléments de reporting d'activité liés à la maîtrise d'ouvrage, aux comités d'engagements fonciers, d'arbitrer les opérations de développement et les décisions de cessions immobilières (ventes en bloc et plan de ventes par lots).

2 RÉUNIONS EN 2020

Le comité s'est réuni le 25 mai 2020 et le 16 décembre 2020. Pour 2020, sur avis du Comité des nominations et rémunérations d'Action Logement Groupe et Action Logement Immobilier, le Comité des nominations et rémunérations d'in'li a émis des recommandations sur la rémunération des membres du Directoire (sur le mode et le montant) puis, conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts de la société, le Conseil de surveillance du 16 avril 2020 a approuvé les propositions du comité de la société. Précision étant faite que ce dispositif a également été approuvé par le conseil d'administration d'Action Logement Immobilier qui agrée toute désignation de mandataire au sein de ses filiales, conformément à ses statuts, et statue sur leur rémunération.



### 5.1.4 LISTE DES MANDATS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ

Ci-après, conformément à l'article L.225-37-4 du code de commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice 2020 par chaque mandataire social.

MANDATAIRE SOCIAL	DÉNOMINATION	MANDAT/FONCTION
<b>DIRECTOIRE</b>		
<b>M. Benoist APPARU</b>	SA in'li	Président du Directoire
	Commune de Châlons-en-Champagne	Maire
<b>M. Antoine PINEL</b>	SA in'li	Directeur général, membre du Directoire
	SAS in'li Property Management	Président
	SAS APEC Résidence	Président (jusqu'au 30/09/2020)
	SAS in'li Participations	Président (à compter du 26/06/2020)
	SAS Cronos	Président (à compter du 26/06/2020)
	SAS Foncière Cronos	Président (à compter du 26/06/2020)
	SNC SAMCEH	Gérant, représentant permanent d'in'li Property Management (jusqu'au 11/06/2020)
	Association UDLI	Président, représentant permanent d'in'li
<b>CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>		
<b>M. Pierre BRAJEUX</b>	SA in'li	Président du Conseil de surveillance
	SAS BRENNCORP	Président
	SAS TORANN-FRANCE	Président
	SAS NOVASCOTIA	Président (à compter du 24/12/2020)
	SARL ASGARTH CONSULTANTS	Gérant
	SARL VIGILANE	Gérant
	SARL FERGUS AUTORITÉ	Gérant
	SCI VOLFONI	Gérant
	SCI BERETTO	Gérant
	SCI WILLSDORF	Gérant
	Association Horizon Santé Travail	Administrateur
	MEDEF 92	Administrateur (secrétaire)
	MEDEF Île-de-France	Administrateur
<b>M. Jean-Jacques DENIZARD</b>	SA in'li	Vice-Président du Conseil de surveillance
	CFDT	Chargé de mission sur le logement
	Association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT)	Administrateur, représentant la CFDT
<b>Mme Sandra BUES-PIQUET</b>	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SA D'HLM IMMOBILIÈRE 3F	Administratrice
	SA D'HLM SEQENS	Administratrice
	SA VEOLIA ENVIRONNEMENT	Directrice Immobilier Corporate
<b>M. Philippe THEL</b>	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SA D'HLM SEQENS	Administrateur
	SA CILGERE SERVICES	Administrateur
	SAS PHT CONSEIL	Président
	Association Institut du financement des professionnels de l'immobilier (IFPImm)	Président
<b>Mme Marie-Pierre HURÉ</b>	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	Instance paritaire régionale Pôle Emploi	Mandataire employeur suppléant
	MEDEF 92	Secrétaire générale

MANDATAIRE SOCIAL	DÉNOMINATION	MANDAT/FONCTION
<b>Mme Patricia GOMEZ-TALIMI</b>	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SCP PDGB	Avocate associée
	Conseil de prud'hommes	Juge assesseur
	Tribunal des affaires de sécurité sociale	Juge assesseur
	APPI	Administratrice
	ESAIP Angers	Membre du Conseil de surveillance
<b>M. Bruno CANEPARO</b>	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SARL ALIASOL	Gérant
	SARL SEOWA	Gérant
<b>M. Xavier HESSE</b>	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SAS FRANCEDUCKTOURS	Président
	EIRL PARISSPEED	Entrepreneur individuel
	Réseau RIVALIS	Conseiller indépendant
<b>Mme Jackie Xiaohua TROY</b>	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SARL Société générale pour l'impression et la papeterie (SOGIP)	Gérante
	SCI BAMBOO	Gérante
	SCI LISA	Gérante
	SCI TROY-YAN	Gérante
	CCI Paris Île-de-France	Membre élue
	CPME Paris Île-de-France	Administratrice
<b>M. Pascal LANDRIN</b>	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance, représentant permanent d'Action Logement Immobilier
	SAEM de Maisons-Laffite	Administrateur, représentant permanent d'Action Logement Immobilier (depuis le 7 septembre 2020)
	SA KONE	Directeur régional service
<b>M. Hervé MOREL</b>	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SA D'HLM 1001 VIES HABITAT	Responsable assurance groupe et commande publique
	SA D'HLM 1001 VIES HABITAT	Représentant du CSE
	SA D'HLM LOGIS FAMILIAL	Représentant du CSE
	SA D'HLM LOGIS FAMILIAL VAROIS	Représentant du CSE
	SA D'HLM LOGIS MÉDITERRANÉE	Représentant du CSE
	SA D'HLM SOLLAR	Représentant du CSE
	Mutuelle MUTLOG	Administrateur
	Mutuelle MUTLOG GARANTIES	Administrateur
<b>M. Jean-François GABILLA</b>	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 11 juin 2020)
	SA D'HLM IMMOBILIÈRE 3F	Administrateur
	SA D'HLM 3F SUD	Administrateur
	SAS JFG CONSEIL ET DÉVELOPPEMENT	Président
	SASU LIGHTHOUSE REAL ESTATE ADVISORS	Président

1

2

3

4

5

## 5.2 CONVENTIONS RELEVANT DE L'ART. L.225-88-1 DU CODE DE COMMERCE

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par les articles L.225-86 et L.225-88-1 du code de commerce liste les conventions qui ont été autorisées au cours de l'exercice écoulé et celles qui ont été autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice écoulé. Le Conseil de surveillance a approuvé les opérations relatées dans ce rapport. Ces conventions sont présentées à l'approbation de l'assemblée générale de juin 2021.

Aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% de l'entité et, d'autre part, une autre société dont l'entité possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital (C. com art. L.225-37-4, 2°).

### Les conventions autorisées au cours de l'exercice 2020 sont les suivantes :

- opération en VEFA à Pontault-Combault avec Plurial Novilia (7 logements) et une opération en VEFA à Villeparisis avec Immobilière 3F (10 logements), autorisées par le Conseil de surveillance du 16 avril 2020.

- opération en VEFA au Pecq avec Erigère (7 logements), autorisée par le Conseil de surveillance du 11 juin 2020;
- opération d'acquisition d'un volume de tréfonds à Deuil-la-Barre avec Segens Accession, autorisée par le Conseil de surveillance du 15 octobre 2020 ;
- cession en bloc de 15 logements aux Herbiers à Podeliha, autorisée par le Conseil de surveillance du 10 décembre 2020.

Les conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2020 sont les suivantes :

- adhésion à la société en participation in'li Supports en vue de mettre à disposition des associés leurs fonctions supports sur des projets bien définis, autorisée par le Conseil de surveillance du 20 décembre 2017 ;
- adhésion au GIE ASTRIMMO en vue de l'utilisation du produit ALIOP, autorisée par le Conseil de surveillance du 10 septembre 2018.

### 5.2.1 DÉLÉGATION DE COMPÉTENCES ET DE POUVOIRS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

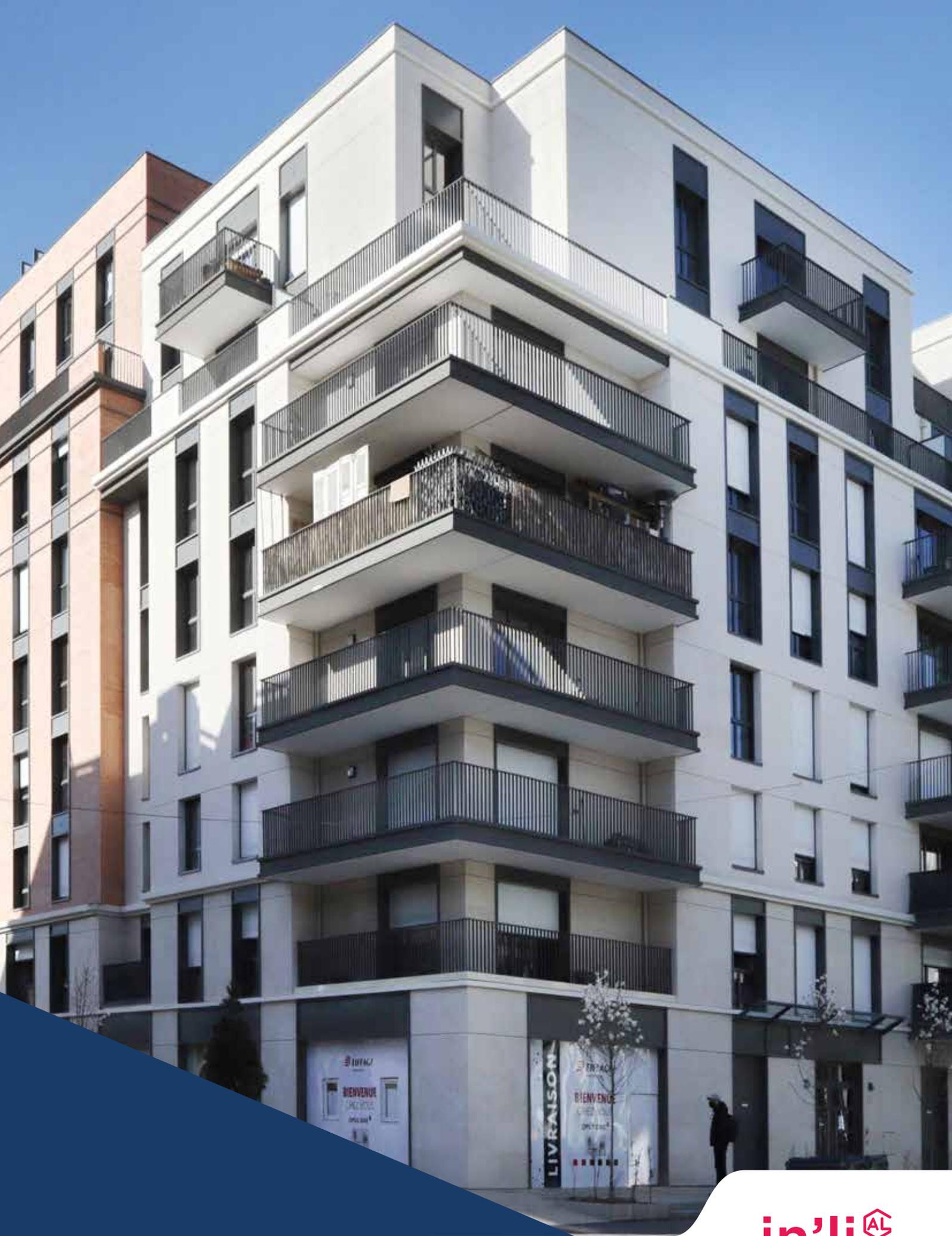
Conformément à l'article L.225-68 al. 5 et 6 du code de commerce, le Conseil de surveillance a procédé à la vérification et au contrôle des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2020, ainsi qu'à l'examen du rapport annuel du Directoire, documents qui lui ont été présentés par le Directoire à l'occasion de la réunion du Conseil de surveillance tenue le 15 avril 2021.

Le rapport de gestion du Directoire et les comptes annuels de l'exercice 2020 n'appellent de notre part aucune observation particulière.

### 5.2.2 OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE RAPPORT DE GESTION ÉTABLI PAR LE DIRECTOIRE ET SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Le Conseil de surveillance ne formule pas d'observation sur la sincérité et la concordance, avec les comptes annuels, des informations figurant dans le rapport de gestion du Directoire et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Conception & réalisation CIMΔYA  
Crédits photos : in'li, iStock, Unsplash, Cycle Terre, Bertrand Guigou, Patrice Quillet, Jacques Guinguene,  
Eric Dauchelle, Gilles Targat, Linkcity Île-de-France



**in'li** 

—  
Groupe ActionLogement