

Rapport annuel 2021



in'li 

Groupe ActionLogement



NOUS RÉINVENTONS LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

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

Rue du 8 Mai 1945,
Sannois (95110).



779
COLLABORATEURS



18 MILLIARDS D'EUROS
d'investissement en 10 ans



Près de 100 000
LOCATAIRES



80 000 NOUVEAUX
LOGEMENTS
intermédiaires neufs
en 10 ans

Sommaire

Le mot de l'actionnaire	4
Le mot du Conseil de surveillance et du Directoire	6
Les chiffres clés 2021	7
In'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général	8
Actionnariat	10
Capital social	10

3

Rapport de Strategie RSE 50

3.1 Stratégie RSE d'in'li une démarche intégrée au coeur du modèle de développement et de la gouvernance de l'entreprise	54
3.2 Développer une offre de nouveaux logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi	66
3.3 Garantir un service de qualité pour les locataires	74
3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs	79
3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement	88
3.6 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable	96

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	18
1.5 Organisation	20
1.6 Gestion des risques	27
1.7 Actionnariat	30
1.8 Perspectives	31

2

Commentaires sur l'exercice 34

2.1 Faits marquants	36
2.2 Principales réalisations	43
2.3 Analyse de l'exercice	46
2.4 Activité des filiales et des sociétés contrôlées	47
2.5 Situation patrimoniale	48
2.6 Événements récents depuis la clôture	49

4

États Financiers 127

4.1 États financiers au 31 décembre 2021	128
4.2 Principes généraux	132
4.3 Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture	132
4.4 Notes sur le bilan	136
4.5 Notes sur le compte de résultat	147
4.6 Autres informations	149
4.7 Présentation des comptes en normes ifrs	156

5

Rapport sur le gouvernement d'entreprise 191

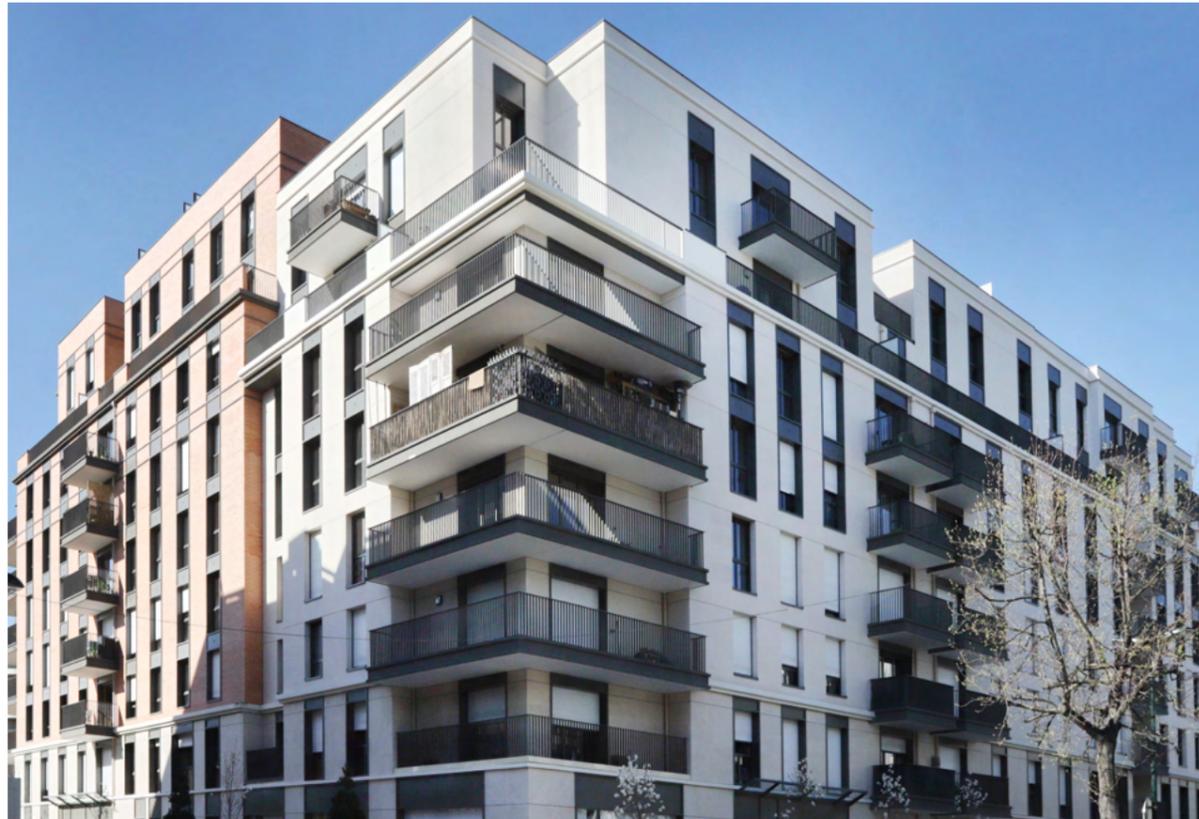
5.1 Gouvernance	192
5.2 Conventions relevant de l'art. L.225-88-1 du code de commerce	198



www.inli.com

Le mot de l'actionnaire

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER



▲ 23-25, Rue Mozart, Clichy (92110).

Nous avons atteint
notre objectif
du doublement
de la production
en 5 ans.

Notre objectif est simple : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

Nos filiales immobilières sont restées fortement mobilisées en 2021 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au service de la relance et au plus près des besoins des bassins d'emploi.

Alors que la production HLM nationale a fléchi significativement en cette année 2021, la production collective de nos filiales immobilières a dépassé nos objectifs déjà ambitieux. Notre contribution à l'objectif de production de 250 000 agréments en 2021 - 2022 est déterminante et déjà très significative : près de 48 000 agréments de logements abordables en 2021, soit un tiers de la production nationale, un accompagnement renforcé dans le parcours résidentiel et toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes. Nous avons atteint notre objectif du doublement de la production en 5 ans.

Notre ambition doit rester
simple et forte : améliorer
la vie quotidienne de nos
locataires et renforcer
la fierté de nos salariés
d'appartenir au Groupe
Action Logement.

Aujourd'hui, Action Logement Immobilier s'affirme comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des cœurs de bourgs.

Face à cette réussite, je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2021 au service de la priorité première qu'est la réponse du Groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je souhaite saluer le grand professionnalisme de nos dirigeants qui œuvrent au quotidien auprès des élus et des partenaires locaux pour apporter des solutions adaptées au quotidien et de plus en plus pointues.

Je souhaite enfin remercier la mobilisation sans faille de l'ensemble des salariés du pôle immobilier : engagés et au service des locataires et des territoires qui font la grandeur de notre utilité sociale. Je sais que nous leur devons nos résultats.

Il nous faut à présent continuer notre effort avec des ambitions toujours plus exigeantes en cette année de démonstration et de négociation à venir avec l'État. Production, réhabilitation énergétique, stratégie RSE et modernisation sont les piliers clés de notre développement futur au service de solutions de logements qualitatives et innovantes pour les salariés. Pour réussir, nous valoriserons les réussites de nos filiales dans les territoires au service du collectif.

Face aux nouveaux enjeux et inquiétudes qui peuvent émerger et interroger nos filiales, nos salariés et nos partenaires, notre ambition doit rester simple et forte : améliorer la vie quotidienne de nos locataires et renforcer la fierté de nos salariés d'appartenir au Groupe Action Logement.

Frédéric CARRE,
Président du Conseil
d'Administration d'Action
Logement Immobilier



Le mot du Conseil de surveillance et du Directoire

Suite à une année 2020 marquée par la crise sanitaire et les élections municipales, l'année 2021 fait figure d'année de relance pour le secteur du logement et du logement intermédiaire plus particulièrement. Tout d'abord la production de nouveaux logements intermédiaires se voit soutenue par l'intérêt croissant des investisseurs institutionnels attirés par un marché résidentiel stable et prévisible. En parallèle, plusieurs mesures majeures ont été déployées pour donner un nouvel élan à la construction de logements intermédiaires. Après la procédure d'auto-agrément du logement intermédiaire mise en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2021, la fin de l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties remplacée par un crédit d'impôt sur les sociétés devrait elle aussi convaincre les communes de l'intérêt majeur que représente le logement intermédiaire pour l'attractivité de leur territoire. Enfin, la suppression de l'obligation de 25% de logements sociaux dans les programmes de LLI pour les communes respectant le quota SRU va également favoriser le développement du logement intermédiaire au service des classes moyennes et jeunes actifs.

Pour in'li, l'année 2021 a été fortement marquée par la signature en janvier du partenariat stratégique entre in'li et AXA IMRA pour la création de la Foncière Cronos destinée à développer près de 20 000 nouveaux logements intermédiaires en 10 ans. Cette opération primée par Real Estate Capital (Sustainable Financing Deal of the Year : Europe) est la plus grosse transaction du secteur résidentiel réalisée dans l'année avec une valeur de patrimoine d'environ 2 milliards d'euros. L'ensemble des logements existants et futurs de la foncière est confié en gestion à in'li Property Management, la filiale d'administration de biens d'in'li créée en 2020.

Dans le contexte post-covid, in'li s'est aussi illustrée comme développeur avec près de 5 300 logements engagés en 2021. Ce chiffre démontre qu'in'li a su devenir un partenaire incontournable sur ce segment de marché.

Poursuivant son action pour identifier de nouveaux leviers permettant d'accélérer la production de logements abordables, performants d'un point de vue énergétique et environnemental, in'li s'engage davantage dans des opérations de transformation de bureaux en logements, de coliving moins consommatrices en foncier et toujours situées à proximité des transports en commun. Ces actions, s'inscrivent pleinement dans la stratégie de la responsabilité sociétale et environnementale d'in'li. En effet, nous avons une vision de long terme consistant à avoir un patrimoine à fort impact social pour nos locataires avec des loyers décotés par rapport aux prix de marché mais aussi à fort impact énergétique et environnemental tant pour le patrimoine neuf que pour l'ancien qui bénéficie d'une politique ambitieuse de rénovation notamment énergétique.

Avec près de 2 000 logements rénovés sur la seule année 2021, nous avons contribué à l'amélioration du pouvoir d'achat de nos locataires. Par ailleurs, nous avons aussi permis à plus de 5 000 nouvelles familles franciliennes de se loger à des prix abordables.

L'année 2022 signe les cinq ans d'in'li. Elle démarre avec un changement de Direction toujours animée par la même ambition, celle de développer massivement le logement intermédiaire en Île-de-France au service des salariés des classes moyennes et jeunes actifs. Pour mener à bien notre mission, nous savons pouvoir compter sur le soutien du Groupe Action Logement, qui saura mobiliser, notamment à travers la prochaine convention quinquennale, l'ensemble des acteurs dans la production de cette offre de logement essentielle pour les Franciliens et pour les territoires.



LES CHIFFRES CLÉS 2021



38 868
logements
détenus

344 M€ CA
loyers et provisions,
dont loyers : 279 M€



495 M€
investissements en construction neuve



779
collaborateurs



5 272 logements engagés



48 M€
travaux sur
le patrimoine

1 484
logements
livrés

3 455
logements
mis en chantier

99,7 %
taux de recouvrement

5 017
entrées
de locataires



9,8 %
taux de rotation



3,3 %
taux de vacance
commercialisable

84
logements
vendus



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

NOS RESSOURCES



RESSOURCES FINANCIÈRES

- ◆ Loyers : **279 M€**
- ◆ Endettement : LTV **16,6%**
- ◆ Notation financière par S&P Global Ratings : **A**



COMPÉTENCES INTERNES

- ◆ Nombre de collaborateurs : **779**, dont **290** personnels de proximité
- ◆ Budget formation : **3,8%** de la masse salariale



PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

- ◆ Logements neufs livrés : **1 484**
- ◆ Logements mis en chantier : **3 455**

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



Développer des logements hors bilan



Vendre pour financer



Gérer et commercialiser nos logements

NOS ACTIVITÉS

GESTION DU PATRIMOINE
38 868
logements détenus

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE
48 M€

DÉVELOPPEMENT ET MAÎTRISE D'OUVRAGE
5 272
logements engagés en 2021

VENTE
84
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 : RE 2020 ;
- ◆ Consommation énergétique⁽¹⁾ : 140,6 kWh/m² ;
- ◆ Empreinte carbone⁽¹⁾ : 32,3 kg eq CO₂/m².

NOS RÉSULTATS



LOCATAIRES DU PARC

- ◆ Nombre de personnes logées : près de **100 000** locataires
- ◆ Taux d'occupation des logements : **96,7%**
- ◆ Nouveaux entrants : **5 017**, dont :
 - ◆ **82%** de salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC
 - ◆ **39%** de moins de 30 ans
 - ◆ **43%** de cadres



VENTES (HORS CESSIONS FONCIÈRES)

- ◆ **84** logements vendus, dont 15 en bloc/69 ventes à l'unité
- ◆ Prix de vente moyen des ventes à l'unité : **251 K€**
- ◆ Produit des ventes : **18,1 M€**



ENTRETIEN DU PATRIMOINE

- ◆ Travaux d'amélioration et de réhabilitation : **34 M€**
- ◆ Remise en état des logements : **14 M€**

⁽¹⁾ En 2020, in'li avait estimé la consommation énergétique au m² de son parc sur la base des DPE sur 147 ensembles immobiliers. En 2021, in'li a enrichi sa base de données et dispose désormais des consommations réelles et estimées sur 62% de son parc. La méthode de collecte des données est explicitée en annexe méthodologique du Rapport de Stratégie RSE.

Actionnariat

Le capital est majoritairement détenu par Action Logement Immobilier (ALI) qui possède 485 504 838 actions (soit 91,13% du capital d'in'li). Il convient également d'ajouter qu'Astria Développement, société dont le capital est détenu à 100% par ALI, possède 44 320 922 actions (soit 8,32% du capital d'in'li). ALI détient donc directement et indirectement 99,45% du capital d'in'li.

2 272 autres actionnaires détiennent le solde du capital d'in'li, soit 0,55% du capital. Ils constituent un ensemble d'actionnaires 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 bénéficient 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 et de l'accompagnement d'une équipe interne dédiée.

Ainsi, en 2021, 4 procédures de cession d'actions en diffus ont été initiées, intervenant au profit d'Action Logement Immobilier qui se porte acquéreur, sous réserve de l'autorisation préalable de son Conseil d'administration et du Conseil de surveillance d'in'li qui doivent délibérer sur toute demande de cession d'actions émanant d'un actionnaire.

Capital social

L'assemblée générale mixte du 10 juin 2021 a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant de 50 318 874 € par voie d'émission de 33 545 916 actions nouvelles de 1,5 € chacune, augmentation de capital définitivement réalisée le 27 octobre 2021.





Présentation de la société et de ses activités

1.1	QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE ?	14
1.2	LES ACTIVITÉS	15
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
1.3	STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT	17
1.4	FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT	18
1.5	ORGANISATION	20
1.5.1	Une gouvernance engagée et expérimentée	20
1.5.2	Nos équipes	24
1.6	GESTION DES RISQUES	27
1.6.1	Structuration du dispositif	27
1.6.2	Présentation synthétique des risques	28
1.6.3	Lutte contre la fraude	29
1.6.4	Sécurité informatique et protection des données personnelles	30
1.7	ACTIONNARIAT	30
1.8	PERSPECTIVES	31
1.8.1	Mise en place de la stratégie RSE	31
1.8.2	La poursuite de la transformation numérique de l'entreprise	31
1.8.3	Développement de la production neuve au sein des foncières et réflexion sur de nouveaux partenariats avec des investisseurs institutionnels	32
1.8.4	Location-accession intermédiaire	33
1.8.5	Ventes à l'unité	33

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)	2021		2022	
	Zone A bis ⁽¹⁾	Zone A	Zone A bis	Zone A
1 - Une personne seule	38 377	38 377	39 363	39 363
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	57 357	57 357	58 831	58 831
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	75 188	68 946	77 120	70 718
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	89 769	82 586	92 076	84 708
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	106 807	97 766	109 552	100 279
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	120 186	110 017	123 275	112 844
Personne supplémentaire	+ 13 390	+ 12 258	+ 13 734	+ 12 573

Les plafonds de loyers au m² (hors charges) au 1^{er} janvier sont les suivants :

(en euros/m ²)	2021		2022	
	Zone A bis ⁽¹⁾	Zone A	Zone A bis	Zone A
	17,55	13,04	17,62	13,09

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. À compter du 1^{er} janvier 2023, l'exonération de TFPB sera remplacée par un crédit d'impôt équivalent sur l'impôt sur les sociétés.

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⁾ 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.

1.2 LES ACTIVITÉS

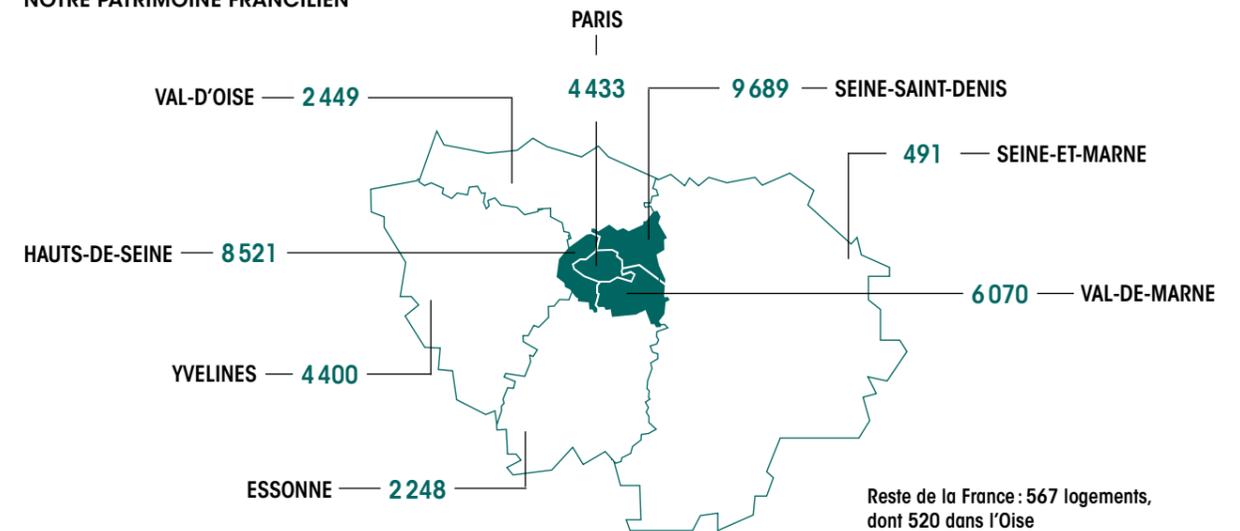
1.2.1 RÉPARTITION DES LOGEMENTS

Le patrimoine détenu par in'li comporte 38 868 logements et structures collectives, quasi exclusivement situés en Île-de-France.

74% en nombre (81% 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.

- ♦ **99% du patrimoine (en valeur) est situé en zones tendues (zones A et A bis).**
- ♦ **Paris et le département des Hauts-de-Seine représentent 48% de la valeur totale du patrimoine immobilier.**

NOTRE PATRIMOINE FRANCILIEN



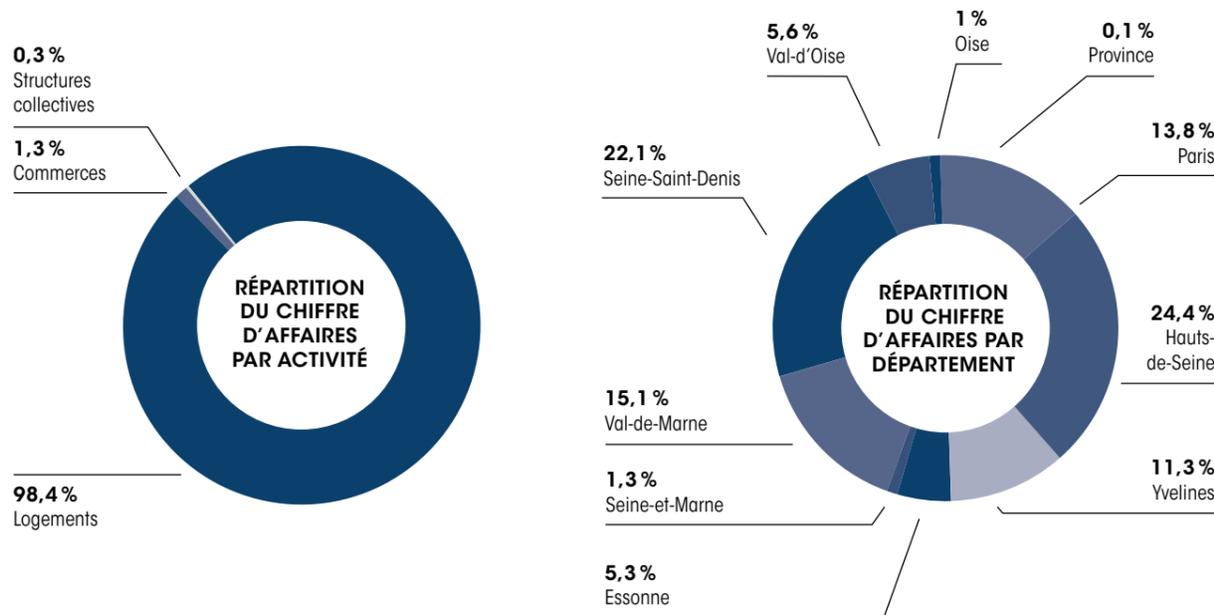
Le patrimoine détenu par in'li est estimé à 7,9 Md€ par BPCE Expertises Immobilières (anciennement Crédit Foncier Expertise) au 31 décembre 2021 (valeur en bloc hors droits) et à 10,2 Md€ (valeur vente par lots loués à la valeur locative de marché hors droits). La valorisation du patrimoine (valeur en bloc) est en diminution de -8,80% à la suite de la cession Cronos, mais en augmentation de 4,41% 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 2021 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.

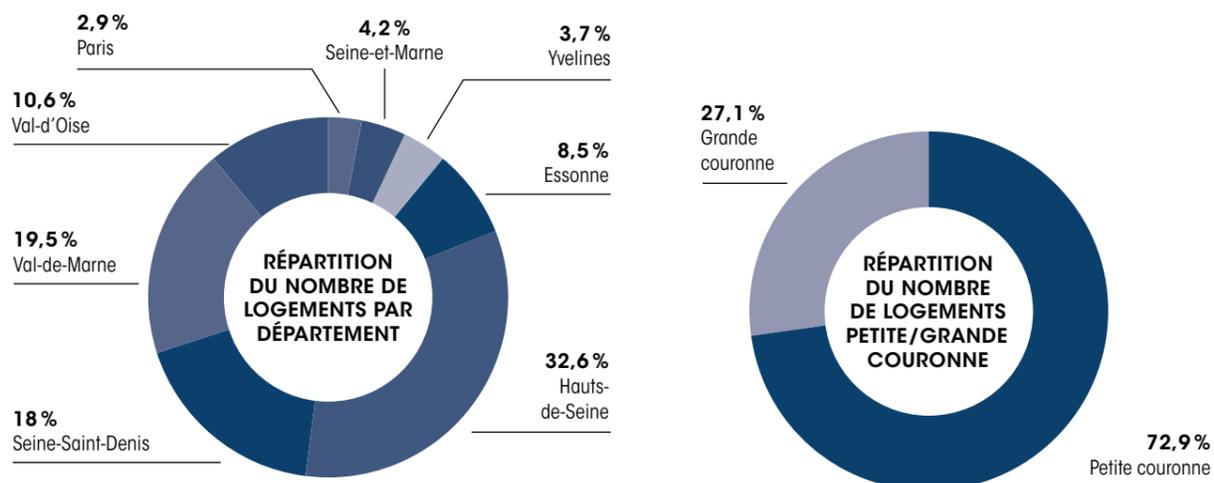
1.2.2 RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

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 5 272 logements engagés en 2021 se répartissent géographiquement de la manière suivante :



1.3 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

In'li, leader du logement intermédiaire en Île-de-France, s'est fixée l'objectif ambitieux de produire 80 000 nouveaux logements intermédiaires dans les zones tendues (A et Abis). 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 160 000 et 280 000 ménages.⁽²⁾

Depuis la création d'in'li (octobre 2017), près de 20 000 logements ont ainsi été engagés en quatre ans et demi grâce à 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 2021, le développement s'est accentué sur des résidences étudiantes ou encore de coliving. Celles-ci constituent une réponse particulièrement adaptée pour le logement des jeunes salariés dans les secteurs franciliens les plus tendus. Ainsi, in'li a engagé deux opérations d'envergure dans les communes d'Orsay et d'Ivry-sur-Seine comptabilisant respectivement 312 unités de coliving et 142 logements étudiants. Le programme de coliving à Orsay s'articulera autour de 39 maisons comprenant chacune huit unités privatives. Chacun des ensembles communautaires regroupera des espaces semi-communs (cuisines, salons) ; des espaces super-communs (salle de travail, salle de réunion, salle de sport, espaces de vie), des espaces communs d'exploitation (local à linge, réserve, local ménage, local vélos...).

Alors que le volume de l'offre sur le marché résidentiel neuf a chuté tout au long de la crise sanitaire engendrant des difficultés croissantes pour trouver un logement pour les classes moyennes et les jeunes ménages, l'État a apporté des améliorations substantielles au dispositif LLI avec la loi de finances 2021, en supprimant l'agrément préalable des préfetures pour les opérations, en étendant son application aux usagers et aux cas de transformations en logements de locaux qui ne sont pas à usage d'habitation.

Reprenant les propositions du rapport de l'Inspection Générale des Finances et du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable édité en avril 2021, la loi de finances pour 2022 :

- ◆ Remplace l'exonération de la TFPB par un crédit d'impôt pour les opérateurs. Désormais, les collectivités pourront de nouveau bénéficier des revenus de la taxe foncière issus de la construction de logements intermédiaires neufs ;
- ◆ Abaisse le seuil rendant obligatoire la réalisation de logements sociaux au sein des opérations LLI de 35% à 25%, renvoyant ainsi cette obligation aux communes dont le taux de logement social est inférieur à 25%.

Sur la base de ces mesures, l'État et des opérateurs institutionnels se sont fixés pour objectif de financer 55 000 nouveaux logements LLI sur la période 2021-2023, soit une augmentation de 50% par rapport à la moyenne des années précédentes. Action Logement a signé ce protocole d'engagement en faveur du développement du logement intermédiaire avec l'État en novembre 2021.

Et pour sa part, in'li se fixe un objectif ambitieux de 5 500 logements à engager en 2022, malgré :

- ◆ Les conséquences négatives de la crise sanitaire ;
- ◆ Un contexte de raréfaction de l'offre (diminution forte du nombre de permis de construire délivrés par les communes notamment) ;
- ◆ Une concurrence plus ardue, marquée par le retour de grands investisseurs institutionnels sur le marché francilien.

Cet objectif ambitieux amène de nouvelles réflexions quant à la création de véhicules d'investissement avec des partenaires investisseurs institutionnels. Elle passera aussi par le développement de nouveaux montages : usufruit locatif intermédiaire et baux à construction avec la Foncière de Transformation Immobilière, filiale du Groupe Action Logement. Elle intégrera aussi le développement de nouveaux produits tels que l'accession intermédiaire (leasing immobilier, acquisition progressive...) et les résidences gérées (étudiants et coliving).

⁽²⁾ Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels – Inspection Générale des Finances/Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable – avril 2021.



Nouveau Partenariat : Convention avec AGARIM

Le 26 juillet 2021, in'li a signé avec la société AGARIM une convention de partenariat pour développer ensemble l'Usufruit Locatif Intermédiaire. Une opération avait déjà été expérimentée avec cet opérateur pour juger de la pertinence de ce type de montage pour le financement d'opérations de logements intermédiaires dans les marchés les plus tendus.

L'ambition de la convention in'li/AGARIM est de financer de nouveaux logements sur 5 ans, notre partenaire assurant les levées de fonds nécessaires à l'acquisition de la nue-propriété. Ce partenariat est amené à se développer en zone tendue A bis.

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 16,6 % et in'li dispose d'une liquidité abondante en fin d'année 2021 avec plus de 1,4 Md€, assurée par 497 M€ de trésorerie et 922,8 M€ de crédits bancaires non tirés au 31 décembre 2021. 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 2021 a été marquée par la signature en janvier de la transaction Cronos en partenariat avec AXA IM Real Assets (leader européen de la gestion d'actifs immobiliers). In'li dispose donc maintenant de 2 foncières de développement en partenariat avec des investisseurs institutionnels de premier rang :

- ◆ **Foncière APEC** : 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. En 2021, cette foncière a validé un volume d'investissements de nouveaux logements neufs intermédiaires franciliens de 138 M€ (436 logements). La gestion des logements de la foncière a été confiée à in'li Property Management.
- ◆ **Foncière Cronos** : closing en janvier 2021 en partenariat avec AXA IM Real Assets (leader européen de la gestion d'actifs immobiliers) de la foncière de développement Foncière 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 près de 20 000 logements neufs (dont près de 4 000 logements identifiés déjà en cours de développement, suivis par 1 500 logements neufs supplémentaires par an). En plus des 4 000 logements en développement identifiés au closing, un volume d'investissement additionnel en logements intermédiaires neufs franciliens de 265 M€ (840 logements) a été validé au cours de l'année 2021. La gestion des logements de la foncière a également été confiée à in'li Property Management.

Sur l'année 2021, ces 2 foncières de développement ont donc permis de financer plus de 5 000 nouveaux logements. Sur un horizon de 10 ans, ces 2 foncières devraient permettre de financer environ 25 000 logements neufs, soit 30 % du plan stratégique d'in'li de 80 000 nouveaux 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 vue 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. En 2021, in'li a utilisé régulièrement son programme de billets de trésorerie pour un encours moyen de 203 M€ sur l'année. In'li a également émis de nouvelles obligations assimilables à l'émission obligatoire de juillet 2019 pour un montant de 99 M€ au taux de 0,74 %.
- ◆ **Financement de la Banque Européenne d'Investissement (BEI)** : In'li dispose d'une ligne de crédit contractée auprès de la BEI d'un montant de 310 M€. Au 31 décembre 2021, ce financement n'était pas utilisé. Ce financement s'inscrivant dans le cadre du plan Juncker intègre des critères de performances énergétiques pour les logements financés.
- ◆ **Financement bancaire responsable** : In'li a signé en juin 2021 un avenant au crédit revolving syndiqué signé en juillet 2018, permettant à la société d'étendre ce financement de 600 M€ de quatre années supplémentaires et de sécuriser ainsi sa liquidité sur le long terme. Le taux d'intérêt sera indexé pour la première fois sur l'atteinte d'objectifs en matière de production de logements neufs abordables en zones tendues (zones A bis et A), de travaux de rénovation énergétiques sur le patrimoine existant et d'amélioration de la performance globale énergétique et de l'empreinte carbone du patrimoine immobilier détenu par in'li. La mise en place de cet avenant s'inscrit pleinement dans le cadre des engagements forts d'in'li et du Groupe Action Logement en faveur de la transition énergétique et environnementale des logements, et de la production de logements abordables neufs en zones tendues, à destination des classes moyennes et des jeunes actifs.

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.



12, Impasse Rohri, Villejuif (94800).

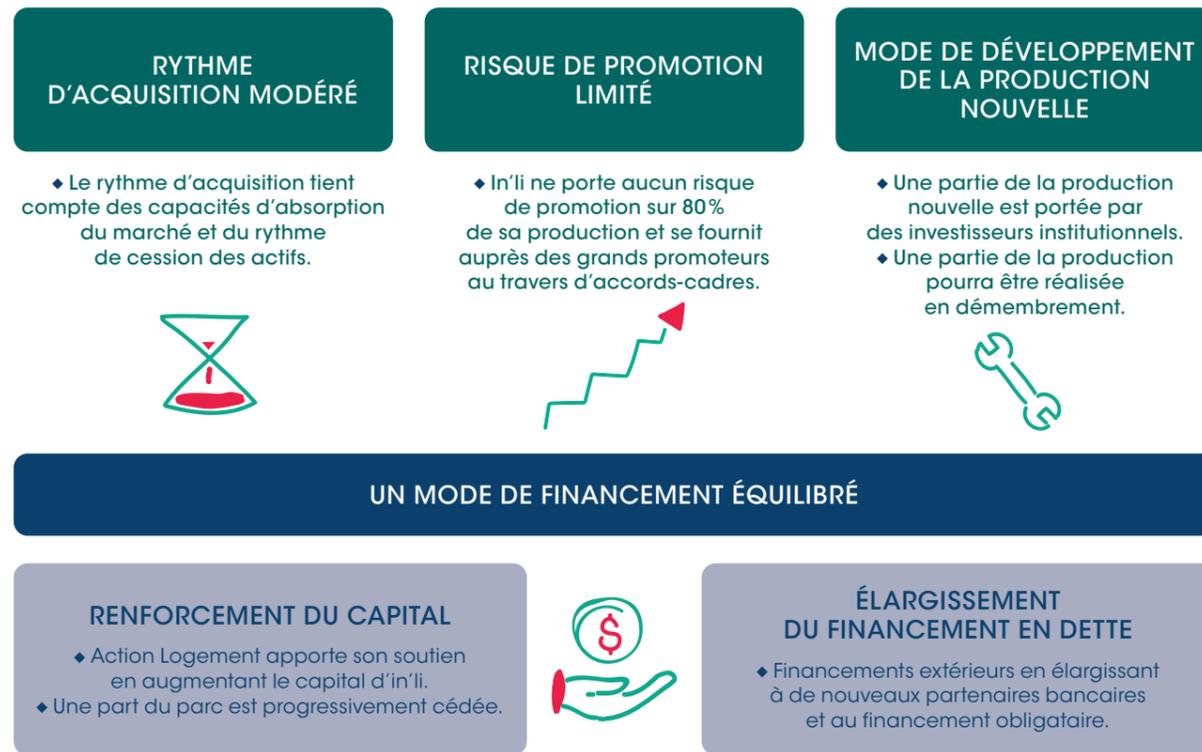
1

2

3

4

5



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 2021 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 (jusqu'au 14 octobre 2021)
- Michel GOYER**
Vice-Président du Conseil, CFDT (à compter du 14 octobre 2021)
- Florence SOUSTRE GASSER**
MEDEF (à compter du 10 juin 2021)
- Sandra BUES-PIQUET**
MEDEF
- Philippe THEL**
MEDEF
- Marie-Pierre HURÉ**
MEDEF
- Patricia GOMEZ-TALIMI**
MEDEF
- Bruno CANEPARO**
MEDEF (jusqu'au 14 octobre 2021)
- 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
- Michel GOYER**
Membre du comité (à compter du 14 octobre 2021)
- 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 (jusqu'au 14 octobre 2021)

- Michel GOYER**
Membre du comité (à compter du 14 octobre 2021)
- Patricia GOMEZ-TALIMI**
Membre du comité
- Bruno CANEPARO**
Membre du comité (jusqu'au 14 octobre 2021)

Comité des investissements

- Jean-Jacques DENIZARD**
Président du comité (jusqu'au 14 octobre 2021)
- Michel GOYER**
Président du comité (à compter du 14 octobre 2021)
- 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 5 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.
- ♦ **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 57 ans.
- ♦ **Assiduité** : 7 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 2021 s'élève à 83%.
- ♦ **Fréquence** : au cours de l'année 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à 5 reprises sur convocation de son Président et a été consulté une fois par écrit.

Concernant leur activité professionnelle :

- ♦ **6** membres du Conseil de surveillance sont des dirigeants d'entreprise ;
- ♦ **2** membres du Conseil de surveillance exercent des fonctions opérationnelles ou exécutives dans des organisations syndicales ;
- ♦ **3** membres du Conseil de surveillance exercent des fonctions opérationnelles ou exécutives dans des entreprises privées en lien avec le secteur de l'immobilier.



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
<p>Sandra BUES-PIQUET Présidente du comité</p> <p>Michel GOYER (à compter du 14 octobre 2021)</p> <p>Xavier HESSE Action Logement Immobilier, représentée par Pascal LANDRIN</p>	<p>Jean-Jacques DENIZARD Président du comité (jusqu'au 14 octobre 2021)</p> <p>Michel GOYER Président du comité (à compter du 14 octobre 2021)</p> <p>Philippe THEL</p> <p>Jackie Xiaohua TROY</p>	<p>Pierre BRAJEUX Président du comité</p> <p>Jean-Jacques DENIZARD (jusqu'au 14 octobre 2021)</p> <p>Michel GOYER (à compter du 14 octobre 2021)</p> <p>Patricia GOMEZ-TALIMI</p> <p>Bruno CANEPARO (jusqu'au 14 octobre 2021)</p>
4 RÉUNIONS EN 2021	5 RÉUNIONS EN 2021	2 RÉUNIONS EN 2021

Examine la pertinence des méthodes adoptées pour l'établissement des comptes sociaux. 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.

Examine certains projets d'investissement sur de nouvelles opérations et la stratégie de développement, présentés par le Directoire, et prend acte des résultats. 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. 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.

Émet des recommandations, en vue de la nomination de nouveaux membres du Conseil de surveillance et du Directoire, et sur leur rémunérations, en tenant compte des règles de gouvernances applicable au sein de la société et du Groupe Action Logement. 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. 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. 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.

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 2021 sont les suivantes :

- ◆ Cession de charge foncière au profit de Seqens à Nanterre pour 59 logements, autorisée par les Conseils de surveillance des 15 avril et 10 juin 2021 ;
- ◆ Acquisition de charge foncière auprès de Seqens à Bagneux en vue de la construction de 31 logements, autorisée par le Conseil de surveillance du 10 juin 2021 ;
- ◆ Scission de copropriété au profit de Seqens au Chesnay, autorisée par le Conseil de surveillance du 10 juin 2021.

Les conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2021 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



Barbara GRIZELJ
DGA
Transformation des Métiers



Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER
DGA
Ressources et Transformation Numérique



Éric LASCROPRES
Directeur du Développement



Marie LEFEBVRE-SOUCÉ
Présidente d'in'li Property Management



Olivier DEBOST
Directeur Finances et Gestion

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 et Transformation Numérique (DGA R TN)

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

Romain CRÉPEL
Directeur Général adjoint Investissements et Construction (DGA IC) jusqu'au 1^{er} septembre 2021

Bénédicte LÉBOUCHER
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 78/92 (DGA CP)

Johann SAUVAGE
Directeur Immobilier 60/93/95 (DGA CP)

Franck TABOURET
Directeur Immobilier 75/77/91/94 (DGA CP)

Éric LASCROPRES
Directeur du Développement (DGA IC)

Laurent PALU
Directeur de l'Investissement (DGA IC)

Henri LECOURT
Directeur ventes et copropriété (DGA CP)

Olivier DEBOST
Directeur Finances et Gestion (DGA R TN)

Razek LOUKKAF
Directeur des Financements (DGA R TN)

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

Marie LEFEBVRE-SOUCÉ
Directrice puis Présidente d'in'li Property Management depuis le 1^{er} septembre 2021

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

1.5.2 NOS ÉQUIPES

Nos équipes engagées pour réussir notre ambition

L'effectif d'in'li à fin décembre 2021 est de 779 collaborateurs, dont 723 CDI, avec la répartition administratif/personnel d'immeubles suivante :

- ♦ **63% de personnels administratifs** (11% d'employé(es) ; 18% d'agents de maîtrise ; 34% de cadres) ;
- ♦ **37% de personnels d'immeubles** (5% d'employé(e)s d'immeubles ; 32% de gardiens d'immeubles).

173 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.

In'li poursuit son engagement en matière d'égalité hommes-femmes avec :

- ♦ Un index égalité de 95/100 ;
- ♦ 43% de femmes au Comité de direction (au 31 décembre 2021) ;
- ♦ 1 manager sur 2 est une femme.

Un index égalité hommes-femmes de 95/100.

Pour répondre aux attentes de ses 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.**

FAVORISER LA QUALITÉ DU TRAVAIL ET L'ENGAGEMENT

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 projets menés de manière collaborative, on peut citer notamment la professionnalisation de la copropriété, ou encore l'évolution et la digitalisation du métier de gardien d'immeubles en le repositionnant au cœur de la relation client.

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 eu la capacité de passer 100% des personnels administratifs en télétravail.

À partir de septembre 2021, nous avons pu appliquer l'avenant à notre accord télétravail permettant jusqu'à deux jours de télétravail par semaine. Aujourd'hui, 92% des collaborateurs administratifs éligibles ont opté pour un mode de travail flexible (télétravail ou nomadisme).

Le passage en Flex Office de nos locaux du siège s'est opéré en juin 2021 et s'inscrit pleinement dans cette volonté de partager, au sein de nos équipes et entre nos équipes, une culture forte de responsabilité et de collaboration.

Dans ce contexte de transformation, in'li s'est particulièrement engagée pour accompagner les managers dans l'appropriation de ces nouveaux modes de travail et d'animation des équipes : live Teams, club managers sur le management « hybride » (présentiel - distanciel), formation dédiée.

Un nouveau baromètre social a été réalisé en juin 2021 et a permis de confirmer le fort engagement et l'adhésion des collaborateurs au projet de l'entreprise.



Encourager l'innovation à travers un programme d'in'trapreneuriat ouvert à tous les collaborateurs

Le programme in'trapreneuriat 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.

Une nouvelle campagne d'in'trapreneuriat a été lancée au printemps 2021 et deux projets ont été retenus :

- ♦ Jardins partagés ;
- ♦ Colocation seniors.

2 in'trapreneurs accompagnés sur l'année.

Favoriser l'inclusion en entreprise

Cette année, in'li a réalisé une opération d'information et de sensibilisation de l'ensemble de ses collaborateurs dans le cadre de la Semaine Européenne pour l'emploi des personnes en situation de handicap. En parallèle, in'li poursuit son engagement sur le recrutement, le maintien dans l'emploi et l'accompagnement à la reconnaissance du statut de travailleur handicapé des collaborateurs.

DÉVELOPPER L'EMPLOYABILITÉ, LES COMPÉTENCES NOUVELLES ET LES PARCOURS PROFESSIONNELS

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 :

- ♦ 21,4 heures de formation en moyenne par collaborateur ;
- ♦ 82,5% des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une formation ;
- ♦ Des parcours de formation dédiés avec près de 30 heures de formation en moyenne pour accompagner les changements de métier.

+ 16 000 heures de formation ont été animées en 2021.

En 2021, des tuteurs gardiens ont assuré le partage entre pairs sur les bonnes pratiques du métier de gardien d'immeubles et 39 tuteurs alternants ont accompagné plus d'une vingtaine d'alternants qui rejoignent in'li chaque année, et assuré leur montée en compétences dans leurs domaines respectifs.

49 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité fonctionnelle.

Reconnu au niveau du Groupe Action Logement, le projet Pass Digital est une certification interne qui vise à accompagner les gardiens dans la maîtrise des nouveaux outils et applicatifs numériques liés à leur travail. Ce projet fait suite à la négociation d'un accord sur l'évolution du métier de gardien d'immeubles, accord signé à l'unanimité par nos délégués syndicaux.

L'ambition de notre projet Certification Pass Digital, c'est de transformer la digitalisation de l'entreprise en une opportunité pour réinterroger, professionnaliser et valoriser le métier de gardien d'immeubles.

2021 a été aussi marqué par l'aboutissement de la première promotion certifiante de Responsable de Sites. Au total, 14 gardiens d'immeubles se sont engagés dans ce parcours de formation ambitieux dont 11 ont obtenu la certification.

1

2

3

4

5



▲ Nos collaborateurs expérimentent leurs nouveaux outils numériques.

POURSUIVRE UN DIALOGUE SOCIAL COLLABORATIF

En 2021, près de 80 réunions se sont tenues avec les instances représentatives du personnel.

RENFORCER EN CONTINU NOTRE CULTURE DE PRÉVENTION DES RISQUES

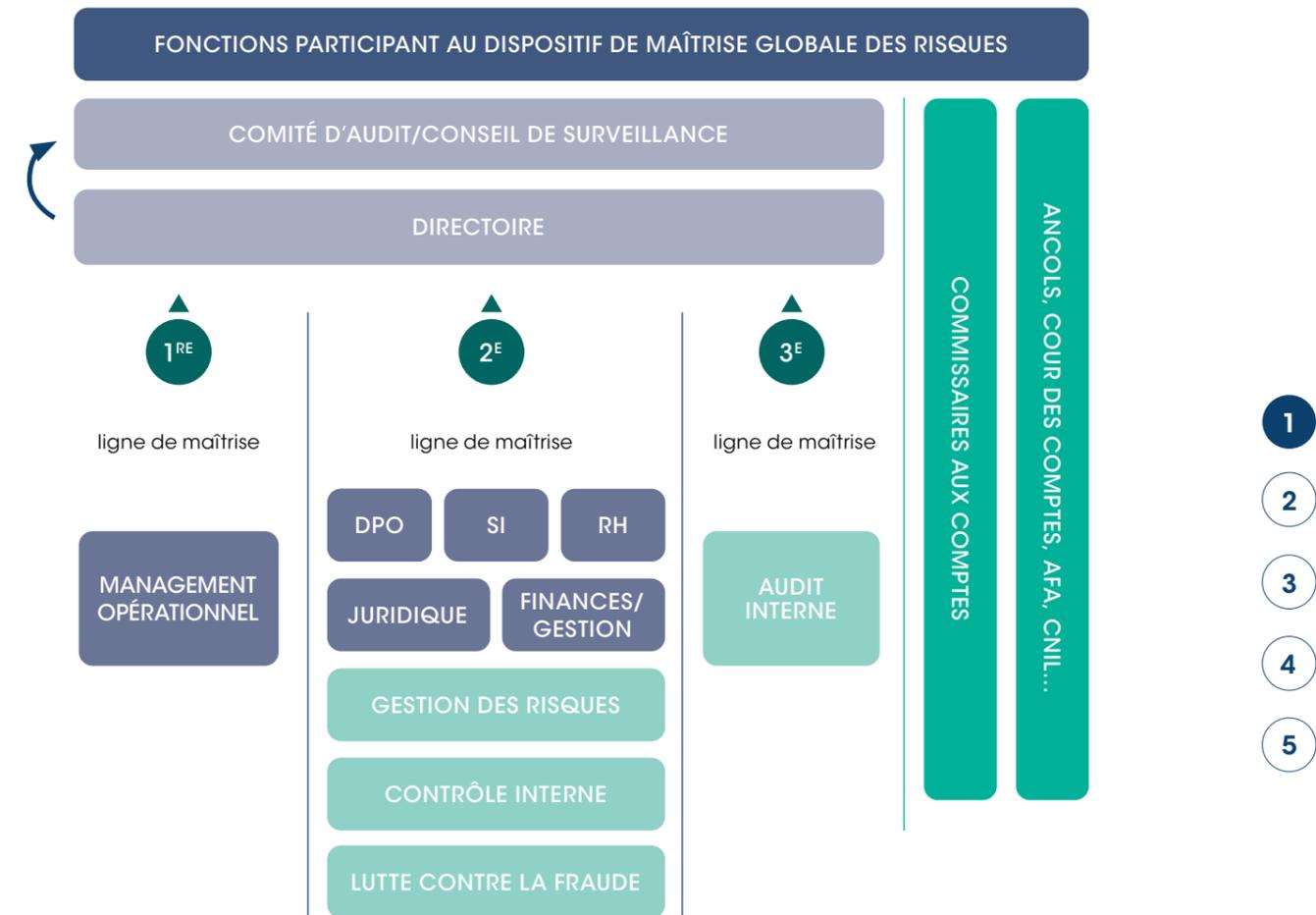
En 2021, in'li a modernisé son approche dans la prévention des risques professionnels en entreprise à travers la digitalisation de son Document Unique d'Évaluation des Risques (DUER) pour le personnel d'immeubles.

In'li a poursuivi les points réguliers avec la Commission de Santé, Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) pour animer la feuille de route Prévention Sécurité, et améliorer en continu les 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 en matière de sûreté, une expérimentation de digitalisation de remontée des incidents (ALI Tranquil). Différents diagnostics sûreté sont déployés pour obtenir une analyse précise de l'environnement du site et déterminer ainsi les préconisations les plus adéquates.

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 :

- ◆ Assistent 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 ;
- ◆ Réalisant des tests, pour s'assurer que les contrôles prévus sont réalisés et efficaces.

En 2021, in'li a poursuivi la formalisation de son 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. Ces travaux ont permis d'identifier au sein de chaque processus des risques clés, pour lesquels des tests d'efficacité seront menés sur le premier semestre 2022, afin que la 2^{ème} ligne de maîtrise s'assure de la correcte mise en œuvre des contrôles définis.

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.

1.6.2 PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES RISQUES

In'li a adopté et déployé en 2021 l'outil groupe de Gestion des risques DIAGON'AL, permettant de structurer la démarche conformément aux orientations du Groupe. 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. L'identification et la cotation des risques ont été effectuées par la Direction de l'Audit et de la Gestion des Risques, assistée d'un prestataire externe, sur la base d'entretiens avec les différentes directions, de sa propre expertise, des résultats des audits et des investigations menées pendant l'année.

Ils sont recensés dans une cartographie des risques destinée à éclairer la Direction sur les risques majeurs, et à définir le degré de contrôle nécessaire à la maîtrise de chaque risque. Cette cartographie constitue le point d'entrée de la démarche de contrôle interne, les risques majeurs étant déclinés de manière plus fine en risques opérationnels.

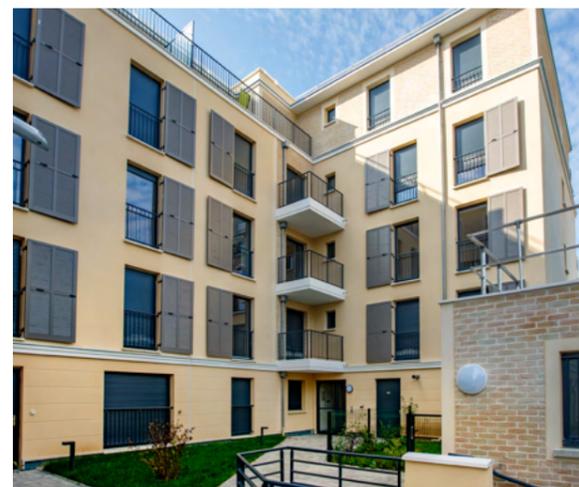
Une fois les risques identifiés, in'li définit le niveau et les modalités de contrôle permettant la mise en œuvre de sa stratégie et la conduite de ses activités dans un cadre sécurisé. Ces contrôles sont ajustés régulièrement pour répondre à l'évolution des risques.

In'li fait face à des risques génériques liés à l'environnement économique et réglementaire, à des risques génériques inhérents au fonctionnement de toute société, ainsi qu'à des risques spécifiques liés à ses activités.

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.

Les risques, historiquement regroupés en trois catégories (risques stratégiques, risques opérationnels et risques liés aux services supports), ont été redéfinis en 2021 et classés en 7 catégories. Parmi les risques identifiés dans la cartographie des risques, 6 risques ont été identifiés comme majeurs. Ils font l'objet d'une attention spécifique ; de contrôles réguliers et d'actions destinées à renforcer leur maîtrise et prévenir leur survenance. Le tableau ci-dessous comprend de manière agrégée les principaux risques identifiés pouvant avoir un impact significatif sur l'activité, la situation financière ou les comptes d'in'li.



▲ 115-117, Route de maison, Chatou (78400).

Vision synthétique des risques et risques majeurs faisant l'objet d'une surveillance prioritaire

1. Risques liés au marché immobilier et à l'environnement extérieur :

- ◆ Risques liés aux événements ou aux bouleversements climatiques et pandémies ;
- ◆ Risques liés au marché immobilier (niveau de loyer, liquidité des actifs, inflations, pénuries...);
- ◆ Risques liés à l'évolution des tendances et des usages.

2. Risques liés à la stratégie et la gouvernance :

- ◆ Risques liés à l'éthique et la transparence ;
- ◆ Risques liés à l'atteinte des objectifs stratégiques ;
- ◆ Risques liés à la conduite de la transformation ;
- ◆ Risques liés à la gestion de crise et à la continuité de l'activité.

3. Risques liés à la conduite de l'activité et aux métiers :

- ◆ Risques liés au développement et aux opérations de construction ou de rénovation (risque majeur) ;
- ◆ Risques liés à la mise à l'habitation, à la gestion des immeubles et à la commercialisation ;
- ◆ Risques liés à la cession de logements ;
- ◆ Risques d'inexactitude du quittancement, (risque majeur) ;
- ◆ Risques liés à la conformité et modernisation des immeubles et des logements ;
- ◆ Risques liés à la santé, la sûreté et la sécurité des personnes ;
- ◆ Risques liés à la gestion des ressources humaines ;
- ◆ Risques liés à la défaillance de fournisseurs ou non-optimisation des achats.

4. Risques liés aux Systèmes d'information, à la sécurité des données, à la cybercriminalité :

- ◆ Risques de cyber-attaque, sécurité et fiabilité des données (risque majeur) ;
- ◆ Risques liés à l'interruption des Systèmes d'information, (risque majeur) ;
- ◆ Risques liés à l'obsolescence des Systèmes d'information.

5. Risques liés à la réglementation, à la conformité et au respect des règles :

- ◆ Risques liés aux évolutions réglementaires et à la multiplication ou complexité de réglementations ;
- ◆ Risques liés au respect des règles internes et des réglementations ;
- ◆ Risques de non-conformité aux règles de la commande publique (conflits d'intérêts, corruption, favoritisme, travaux fictifs), (risque majeur) ;
- ◆ Risques de fraude externe, interne ou mixte, et au respect de la réglementation sur la prévention de la corruption (risque majeur).

6. Risques financiers :

- ◆ Risques liés aux financements et aux liquidités ;
- ◆ Risques liés à la production de l'information financière ;
- ◆ Risques liés aux assurances.

7. Risques de la relation avec les parties prenantes :

Tous les risques majeurs font l'objet de plans d'action destinés à améliorer la couverture du risque en limitant sa survenue ou son importance dans l'hypothèse où il surviendrait, et font l'objet d'une présentation annuelle en Comité d'audit. Des plans d'action sont également définis sur d'autres risques lorsque des zones de faiblesses sont détectées (audits, contrôles internes ou externes, initiatives des Directions), ou à des fins d'améliorations. À fin 2021, 56 plans d'action ont été intégrés dans l'outil DIAGON'AL et font l'objet d'un suivi par la Direction de l'Audit et de la Gestion des Risques.

1.6.3 LUTTE CONTRE LA FRAUDE

In'li accorde une grande importance à la lutte contre la fraude, et s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche active de prévention, d'identification et de traitement de la fraude. Le dispositif et les actions engagées sont détaillés dans la partie 3. Rapport de Stratégie RSE.

1

2

3

4

5

1.6.4 SÉCURITÉ INFORMATIQUE ET PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Dans un contexte de risque cyber accru, 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. 101. Rapport de Stratégie RSE, para. 3.6.2.3 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, et suivi dans le cadre d'un Comité stratégique de sécurité informatique.

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) externe a été désigné courant 2020, et la fonction va être internalisée et rattachée à la Direction de l'audit et de la Gestion des Risques sur le premier semestre 2022.

- In'li poursuit la mise en place de mesures destinées à renforcer la sécurité de ses Systèmes d'information. Les principales mesures ont été détaillées dans la partie 3.6.2.4 du Rapport de Stratégie RSE.

1.7 ACTIONNARIAT

Capital social

Le capital s'élève au 31 décembre 2021 à 799 130 481 €, composé de 532 753 654 actions de 1,50 € chacune. Le capital est réparti entre 2274 actionnaires, dont les 10 principaux sont :

NOM DE L'ACTIONNAIRE	QUANTITÉ DE TITRES DÉTENUS	DÉTENTION DU CAPITAL
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	485 504 838	91,131 %
ASTRIA DÉVELOPPEMENT*	44 320 922	8,319 %
FINANCIÈRE HONEYWELL	144 784	0,027 %
M. ARANDA JIMENEZ Ramon	114 625	0,022 %
MECI	114 625	0,022 %
MODERNE DE MAÇONNERIE	98 250	0,018 %
HI FI DELVALLÉE	81 875	0,015 %
NATIONALE DE RADIODIFFUSION (RADIO FRANCE)	66 285	0,012 %
KLÉPIERRE	55 193	0,010 %
FIVES	38 453	0,007 %

* Entité détenue directement ou indirectement par Action Logement Immobilier.

L'assemblée générale mixte du 10 juin 2021 a décidé d'augmenter le capital social de 50 318 874 € pour le porter de 748 811 607 € à 799 130 481 €, par voie d'émission de 33 545 916 actions ordinaires nouvelles de 1,50 € chacune. La réalisation régulière et définitive de cette augmentation de capital a été constatée en date du 27 octobre 2021.

1.8 PERSPECTIVES

1.8.1 MISE EN PLACE DE LA STRATÉGIE RSE

En tant que leader du logement intermédiaire en Île-de-France, in'li a des engagements forts sur l'ensemble des thématiques RSE qui sont par nature au cœur de sa raison d'être et de sa mission, « 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. »

À l'impact sociétal majeur de nos activités, porté par le développement de notre offre de logements intermédiaires, viennent s'intégrer des enjeux sociaux, environnementaux ou encore éthiques, dont le pilotage fait partie intégrante de la gestion de nos activités.

Notre démarche holistique intègre l'ensemble de nos parties prenantes - locataires, collaborateurs, promoteurs, municipalités, fournisseurs, investisseurs - et se traduit par cinq orientations clés qui sont naturellement alignées avec nos priorités stratégiques et avec celles du Groupe Action Logement.

Notre engagement de long terme vise ainsi à offrir plus de solutions de logement présentant les caractéristiques suivantes :

- **Impact social fort** pour nos locataires avec des loyers décotés et avec l'accès à un patrimoine situé très majoritairement dans les principales zones tendues de la région francilienne ;
- **Des logements de qualité à proximité des transports en commun et des bassins d'emploi ;**
- **Des logements performants d'un point de vue énergétique et environnemental** ce qui se traduit par **une politique ambitieuse de rénovation du patrimoine existant** et par l'objectif de produire **80 000 logements neufs avec des performances environnementales de premier rang.**

1.8.2 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 de renforcer son efficacité globale, de consolider le lien avec ses clients et d'améliorer la qualité du service rendu. Elle se traduit notamment par :

Un parcours clients 100% en ligne

Depuis 2018, date de la **création de la plateforme inli.fr**, nous commercialisons en direct la totalité de nos logements, à la location et à la vente, à travers un parcours simple et rapide qui permet au futur locataire ou acquéreur d'être maître de son parcours, en fonction de ses contraintes budgétaires, professionnelles ou familiales.

En 2021 et début 2022, nous avons renforcé notre démarche avec le lancement de projets structurants parmi lesquels on peut citer :

- La mise à jour de la stratégie environnementale d'in'li, chantier ambitieux qui permet notamment d'élargir la cartographie de notre patrimoine, d'affiner nos trajectoires de réduction d'empreinte carbone et de consommation énergétique, d'optimiser le profil environnemental des bâtiments et de poursuivre la mise en place de programmes en faveur de la transition écologique...
- La réalisation de l'analyse de matérialité des risques extra-financiers ;
- L'amélioration de la qualité de l'information extra-financière communiquée et l'élargissement de notre reporting extra-financier à de nouveaux indicateurs ;
- Le démarrage d'un processus de notation ESG ;
- La redéfinition des niveaux d'exigence RSE vis-à-vis des fournisseurs.

Ces chantiers prioritaires qui s'inscrivent pleinement dans notre stratégie RSE vont se poursuivre tout au long de l'année 2022 et les années suivantes.



En 2022, nous allons déployer une nouvelle plateforme, inli&moi, afin d'améliorer la relation clients. Elle permettra à chacun de nos clients d'accéder facilement à des informations ou d'effectuer des tâches concernant la vie du bail (consultation en ligne de son solde, paiement en ligne, dépôt d'une attestation d'assurance...).

Cette plateforme sera progressivement enrichie de nouvelles fonctionnalités tout au long de l'année 2022.

Le développement de nouveaux outils pour renforcer l'efficacité globale et améliorer le confort de travail de nos collaborateurs

Le développement de nouveaux outils, dans le cadre de la digitalisation accrue de l'entreprise, constitue également une opportunité de faire évoluer et valoriser certains métiers, comme ceux de la proximité par exemple (Gardien d'Immeubles, Responsable de Sites, Responsable de Secteur).

Ainsi le **Projet Outils Mobilité (POM)**, permet grâce à la 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...), qui leur permettent d'intervenir à toutes les étapes clés de la gestion locative depuis l'entrée du locataire jusqu'à sa sortie. Ces évolutions sont validées par une certification interne accordée aux collaborateurs, le « Pass Digital ».

L'année 2021 a également été consacrée à la préparation de la mise en place d'outils de gestion technique du patrimoine (**SIGTP**) pour suivre au plus près les interventions de nos prestataires techniques, aussi bien en maintenance préventive qu'en maintenance corrective. Ce type d'outil permet en effet de :

- ◆ Suivre en temps réel les évènements, interventions préventives et curatives, des pannes, des alertes, ou situations critiques (dysfonctionnement des équipements, intervention non réalisée, fuite...);
- ◆ Suivre la performance des contrats, la qualité de service et l'état du patrimoine;
- ◆ Être informé en temps réel de ce qui se passe sur le patrimoine;
- ◆ Améliorer la communication entre locataires, prestataires et collaborateurs (informations sur le fonctionnement des équipements, déclaration et suivi des réclamations, prise de rendez-vous en ligne, suivi des consommations, planning des interventions et suivi...).

Au travers de ces actions, en lien étroit avec les différents métiers de l'entreprise, la direction des systèmes d'information continue l'amélioration des outils informatiques 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.

1.8.3 DÉVELOPPEMENT DE LA PRODUCTION NEUVE AU SEIN DES FONCIÈRES ET RÉFLEXION SUR DE NOUVEAUX PARTENARIATS AVEC DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Les foncières de développement Foncière Cronos et APEC ont permis de sécuriser le financement de plus de 5 000 logements en 2021.

Cronos

La foncière comptait 4 000 logements en développement (au stade du contrat préliminaire de réservation ou de la VEFA signée) au closing (janvier 2021) auxquels il faut rajouter environ 800 logements supplémentaires au titre d'un nouveau pipeline d'opérations validées par la foncière au deuxième semestre 2021.

APEC

En 2021, la foncière a validé un pipeline d'opérations neuves de 436 logements pour un montant de 138 M€.

In'li assure directement le développement de ces deux foncières au travers d'un mandat d'apport d'affaires et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les opérations neuves et est rémunérée par les foncières au titre de ces mandats.

Par ailleurs, in'li poursuit ses réflexions pour mettre en place de nouvelles foncières de développement en partenariat avec des investisseurs institutionnels dans le cadre de son objectif d'augmenter l'offre de logements abordables.

1.8.4 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. S'agissant encore de prototypes, la mise en place de la commercialisation se teste dans un premier temps en faisant directement appel à l'expertise de partenaires expérimentés sur ce schéma de ventes. Le retour d'expérience que pourra en retirer in'li permettra de répondre à son 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. Ce loyer inférieur au prix du marché lui permettra de constituer 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 engagée à lui revendre 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 livrée en 2022 sera commercialisée dans le même temps, tandis que la seconde opération, à Bagneux, sera commercialisée en 2022 pour une livraison en 2023.



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

1.8.5 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 ensembleurs (commercialisateur, géomètre, diagnostiqueur, notaire, syndic) qui l'accompagneront pour la mise en vente d'un minimum de 4 000 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 « Ensembleur » 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'ensembleurs ».

En 2021, in'li a lancé les 3 premières campagnes soit un volume avoisinant 3 700 logements. Chacune de cette campagne suit le déroulement du marché soit une première phase d'évaluation qui met en concurrence les ensembleurs. Une deuxième phase qui attribue les patrimoines par ensembleur en vue de définir des grilles de prix et une troisième phase pour le lancement des mises en vente.

À l'issue de cette année, chaque campagne arrive en cascade à des stades différents. Le lancement de la commercialisation de la première campagne interviendra progressivement au cours du premier semestre 2022. La campagne 2 devrait quant à elle être proposée aux locataires sur le deuxième semestre 2022.

1

2

3

4

5



Commentaires sur l'exercice

2.1 FAITS MARQUANTS	36
2.1.1 In'li, premier propriétaire et gestionnaire de logements intermédiaires en Île-de-France	36
2.1.2 Foncières	36
2.1.3 Une diminution des revenus locatifs	36
2.1.4 L'application d'exonérations de loyers pour les commerces	37
2.1.5 Honoraires foncières	37
2.1.6 Une vacance commercialisable en diminution	37
2.1.7 Une commercialisation des logements dynamique	38
2.1.8 La poursuite des cessions de patrimoine (hors cessions foncières)	39
2.1.9 Une politique d'entretien du patrimoine ciblée	39
2.1.10 Engagements	40
2.1.11 Une diversification des modes de financement	40
2.1.12 Innovation	41
2.2 PRINCIPALES RÉALISATIONS	43
2.2.1 Résultats livraisons	43
2.2.2 Principales réalisations	44
2.3 ANALYSE DE L'EXERCICE	46
2.3.1 Résultats financiers et analyse de la situation	46
2.3.2 Proposition d'affectation du résultat et de dividendes distribuables	46
2.3.3 Montant des dividendes versés sur les 3 derniers exercices (art. 243 bis du CGI)	46
2.4 ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	47
2.4.1 In'li participations	47
2.4.2 In'li Property Management	47
2.4.3 SAMCEH	47
2.5 SITUATION PATRIMONIALE	48
2.5.1 Évaluation de l'ensemble du patrimoine	48
2.6 ÉVÉNEMENTS RÉCENTS DEPUIS LA CLÔTURE	49

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 38 868 logements intermédiaires, dont :

- ♦ 38 093 logements familiaux ;
- ♦ 775 logements en structures collectives.

In'li détient et gère également 238 commerces et locaux professionnels. L'ensemble est réparti dans 874 groupes immobiliers sur 204 communes.

2.1.2 FONCIÈRES

Foncière Cronos

En date du 15 janvier 2021, in'li a procédé à la création de la Foncière Cronos en partenariat avec AXA IMRA par apport de 5 863 logements existants et de près de 4 000 logements en cours de construction neuve. In'li a conservé une participation de 25% dans cette foncière qui est portée par une de ses filiales à 100% in'li Participations. Les logements de la foncière sont par ailleurs gérés par in'li Property Management, filiale d'in'li. La création de cette foncière a généré dans les comptes d'in'li un résultat net de 508 M€.

APEC Résidence

Au cours de l'exercice 2021, la Foncière APEC Résidence créée en septembre 2020 a procédé à ses premiers versements de dividendes. Compte tenu de sa participation de 25% dans cette foncière, in'li a perçu 404 K€ de dividendes dont 203 K€ au titre de l'exercice 2020 et 201 K€ d'acompte sur dividendes au titre de l'exercice 2021. Les logements d'APEC Résidence sont eux aussi gérés par in'li Property Management, filiale d'in'li.

2.1.3 UNE DIMINUTION DES REVENUS LOCATIFS

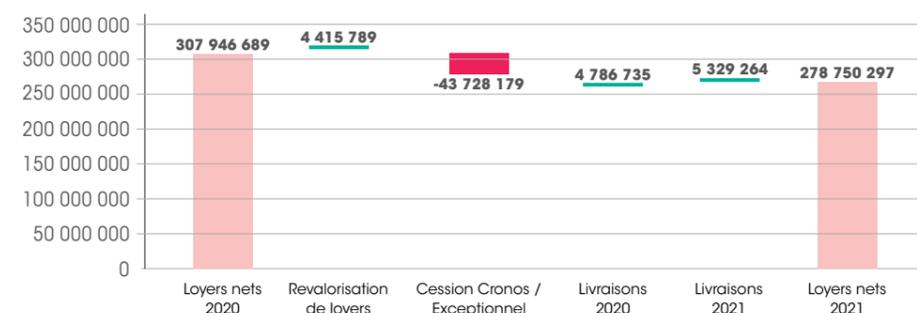
Entre 2020 et 2021, les loyers ont diminué de 29,2 M€ (-9,5%). Cette diminution est principalement liée aux cessions vers Foncière Cronos qui représente une baisse des loyers de 39 M€.

Cette baisse a été compensée par une augmentation des loyers due :

- ♦ Aux revalorisations de loyers liées à la rotation des locataires et à l'application de l'IRL de 0,66 % ;
- ♦ Aux livraisons 2020 en plein exercice ;
- ♦ Aux 1 484 logements livrés en 2021.

In'li a maintenu son taux de recouvrement pour atteindre 99,7 % sur l'exercice 2021.

ÉVOLUTION DES LOYERS NETS 2020/2021



2.1.4 L'APPLICATION D'EXONÉRATIONS DE LOYERS POUR LES COMMERCES

Depuis le début de la pandémie, in'li s'est attachée à accompagner ses locataires commerçants touchés par les mesures de fermeture administrative liées à la Covid-19. Dans ce cadre, des annulations de loyers ont été consenties pour les loyers dus pendant ces périodes d'inactivité. À la suite des restrictions d'activités du quatrième trimestre 2020, in'li a accordé des annulations de loyers à 9 commerçants, pour un total de 57 K€.

Les fermetures administratives de certains commerces s'étant poursuivies aux premier et second trimestres 2021, de nouvelles demandes ont été formulées pour un montant de 61 K€.

In'li a subordonné ces nouvelles annulations au respect de plans d'apurement des dettes résiduelles.

2.1.5 HONORAIRES FONCIÈRES

Dans le cadre des partenariats mis en œuvre avec les Foncières APEC et Cronos, in'li s'est vue confier par ces sociétés des missions de sourcing et d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Ainsi in'li est chargée :

- ♦ D'assister et de conseiller les foncières dans la recherche et la mise en place des projets de développement ;

- ♦ De suivre la réalisation de l'ensemble des programmes neufs réalisés par les foncières.

Les honoraires perçus à ce titre en 2021 se sont élevés à 4 269 K€ pour la Foncière Cronos et 1 622 K€ pour la Foncière APEC.

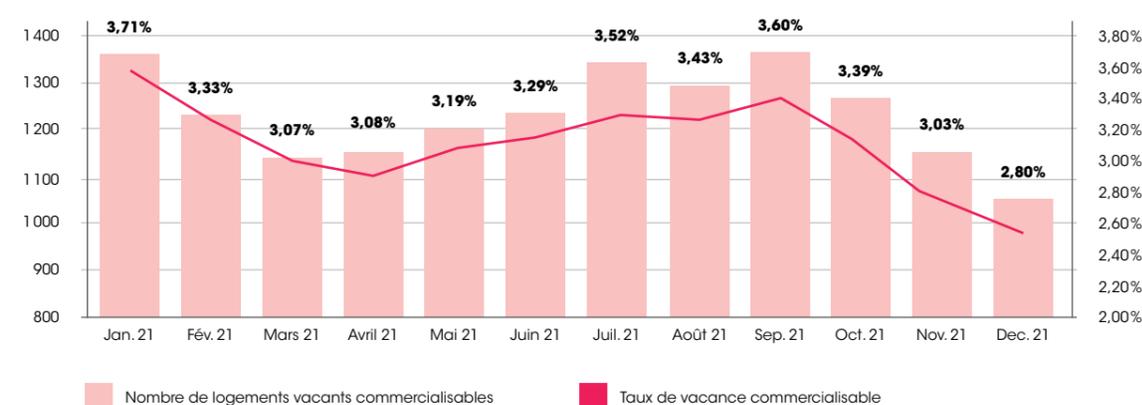
2.1.6 UNE VACANCE COMMERCIALISABLE EN DIMINUTION

L'activité de commercialisation a été soutenue pour l'année 2021 et a permis de loger plus de 5 000 familles notamment dans les programmes neufs livrés cette année.

Une attention particulière a également été portée sur la diminution de la vacance longue durée avec la diminution de moitié du nombre de logements concernés.

Cette activité dynamique a permis d'améliorer la vacance malgré une hausse sensible du taux de rotation qui a atteint 9,80% en 2021 et la mise à l'habitation de 1 484 logements neufs sur l'exercice. Le taux de vacance annuel s'est ainsi établi à 3,29% contre 3,32% en 2020.

ÉVOLUTION DE LA VACANCE COMMERCIALISABLE



1

2

3

4

5



2.1.7 UNE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS DYNAMIQUE

La nouvelle organisation mise en place depuis octobre 2020 scindant la commercialisation du patrimoine neuf, de la gamme in'li et de la gamme Qwacio a permis de gagner en efficacité en diminuant nos délais de commercialisation et notre stock de logements vacants malgré un taux de rotation qui s'élève à 9,8%.

Dans le but d'optimiser la commercialisation, les logements Qwacio ont été publiés sur la plateforme www.inli.fr, permettant ainsi d'inverser la tendance et diminuer le stock de logements Qwacio vacants de 30%.

Mais certains logements présentent des caractéristiques qui nécessitent une communication plus importante, d'où l'importance de poursuivre la promotion du logement intermédiaire auprès du grand public. Ainsi en partenariat avec Action Logement Services, des webinaires ont été organisés à destination des entreprises cotisantes et de leurs salariés pour promouvoir les logements in'li. Cela a contribué à atteindre 82% de taux d'attribution aux salariés d'entreprises cotisantes.

Enfin pour contenir les délais de commercialisation et gagner en efficacité notamment au bénéfice des candidats, in'li a engagé un travail sur l'évolution de la cotation des dossiers.

Ainsi 4 grands items ont été retenus :

- ♦ Des critères de situation personnelle des candidats permettant de s'assurer de la bonne adéquation du logement à la composition familiale ;
- ♦ Des critères financiers pour répondre au critère d'éligibilité du LLI ;
- ♦ Des critères de localisation pour favoriser le lien emploi-logement ;
- ♦ Des critères liés à la situation professionnelle pour soutenir les attributions aux salariés d'entreprises cotisantes.

In'li s'est également engagée sur l'année 2021 à accompagner « les travailleurs clés », en particulier le personnel soignant, par la signature avec la région Île-de-France d'une convention de mise à disposition de logements, qui a permis de loger 85 familles.

Informations sur nos locataires entrants :

- ♦ **Des jeunes ménages : 82% ont moins de 40 ans et 39% moins de 30 ans ;**
- ♦ **Majoritairement en couple : 63% dont 50% sont sans enfant ;**
- ♦ **Les personnes seules représentent 37% des personnes logées ;**
- ♦ **98% des familles logées sont en activité ;**
- ♦ **43% ont un statut cadre et 47% un statut employé ;**
- ♦ **82% des attributions à des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC ;**
- ♦ **53% des nouveaux entrants sont issus du parc privé ;**
- ♦ **14% sont issus du parc HLM.**

2.1.8 LA POURSUITE DES CESSIONS DE PATRIMOINE (HORS CESSIONS FONCIÈRES)

Au cours de l'année 2021, in'li a poursuivi sa politique d'arbitrage, 84 logements ont été vendus, dont :

- ♦ En vente en bloc, in'li a cédé au profit d'une filiale du Groupe Action Logement un ensemble immobilier totalisant 15 logements situé en Région.
- ♦ En vente en diffus, in'li a cédé 69 logements.

Ces ventes ont généré un produit de 18,1 M€, se répartissant de la manière suivante :

- ♦ 800 K€ en vente en bloc ;
- ♦ 17,3 M€ en vente en diffus.

2.1.9 UNE POLITIQUE D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE CIBLÉE

Dans la continuité de l'année 2020, 48 M€ ont été décaissés sur l'année 2021 dont 34 M€ consacrés à l'amélioration et la réhabilitation du patrimoine et 14 M€ liés à la rénovation des parties privatives.

Ces travaux ont permis de lancer des réhabilitations lourdes avec l'objectif principal : l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des immeubles concernés.

Dans le cadre de la trajectoire environnementale du patrimoine qu'in'li s'est fixée (voir 3.5) et des obligations définies par l'État (éradication des étiquettes F/G puis E, diminution des consommations et réduction de l'empreinte carbone), in'li a pour objectif la réhabilitation de près de 12 000 logements sur la période 2021/2025, dont 9 000 pour lesquels l'amélioration de la performance énergétique est prioritaire.

Afin de répondre également à ces enjeux, un plan stratégique énergétique (PSE) a été développé en 2021. Le rapport final, avec ses axes prioritaires, sera présenté au 1^{er} semestre 2022. Il définira et orientera les actions de la société sur les domaines techniques et environnementaux.

Plan travaux

L'objectif sur les années à venir est de planifier des opérations de réhabilitation lourde permettant d'appréhender la globalité des travaux sur un même site et de rationaliser les périodes d'interventions et les coûts au logement. En 2021, la marque Qwacio a été privilégiée (nombre d'opérations et nombre de logements) afin de repositionner ces groupes immobiliers de manière concurrentielle en termes de qualité et de prestations.

Le plan travaux intègre également un périmètre d'investissements sur les équipements techniques de l'ordre de 8 à 10 M€/an. Dans le but de mieux cibler le volume et la planification de ces opérations, in'li a pris la décision de se doter d'un outil (Oxand Siméo) qui permettra d'améliorer la gestion prédictive et d'optimiser l'équilibre entre coûts, performance et risques.

Exploitation maintenance

L'année 2021 a été marquée par le renouvellement de marchés structurant la gestion technique. Ceux portant sur les domaines des ascenseurs, de la sécurité, de l'automatisme, du comptage, des espaces verts et de l'entretien des toitures terrasses ont été notifiés avec comme objectif une rationalisation des attributaires et un périmètre d'intervention plus large inclus dans le cadre de ces marchés.

1

2

3

4

5

2.1.10 ENGAGEMENTS

Au cours de l'exercice 2021, 5 272 logements ont été engagés.

NATURE	2017	2018	2019	2020	2021	RÉPARTITION
Terrain	286	366	769	739	1 006	19 %
VEFA	1 391	3 559	4 187	4 109	4 004	76 %
Densification	50	144	66	161	30	1 %
Acquisition Amélioration	229	22	21	34	232	4 %
TOTAUX	1 956	4 091	5 043	5 043	5 272	100 %

2.1.11 UNE DIVERSIFICATION DES MODES DE FINANCEMENT

In'li a poursuivi en 2021, sa politique de diversification de ses modes de financement via les actions suivantes :

- ♦ **Janvier 2021** : in'li et AXA IMRA s'allient pour lancer la création de la foncière de développement Foncière Cronos, afin d'augmenter l'offre de logements intermédiaires 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, près de 5 900 logements existants et 4 000 logements neufs (en cours de développement ou de chantier).

- ♦ **Novembre 2021** : in'li a émis de nouvelles obligations assimilables à l'émission obligataire de juillet 2019 pour un montant de 99 M€ au taux de 0,74%. Cette opération permet à in'li de continuer à baisser son coût de financement.

Les Foncières Cronos et Apec ont permis de financer en 2021 près de 5 000 nouveaux logements intermédiaires en Île-de-France.

Postérieurement au closing, Foncière Cronos a validé un pipeline additionnel d'opérations de logements intermédiaires neufs pour un montant de 265 M€.

- ♦ **Juin 2021** : in'li a signé un avenant au crédit revolving syndiqué signé en juillet 2018, permettant à la société d'étendre ce financement de 600 M€ de quatre années supplémentaires et de sécuriser ainsi sa liquidité sur le long terme. Le taux d'intérêt sera indexé pour la première fois sur l'atteinte d'objectifs en matière de production de logements neufs abordables en zones tendues (zones A bis et A), de travaux de rénovation énergétiques sur le patrimoine existant et d'amélioration de la performance globale énergétique et de l'empreinte carbone du patrimoine immobilier détenu par in'li.

Au 31 décembre 2021, in'li bénéficie d'une structure financière solide :

- ♦ **Ratio de LTV en baisse** à 16,6% en ligne avec la politique financière prudente de la société ;
- ♦ Trésorerie de 497 M€ ;
- ♦ Financements signés non tirés : 922,8 M€ , dont 600 M€ sur le financement syndiqué renouvelé en juin 2021 (non tiré au 31 décembre 2021) et 310 M€ sur le financement BEI (non tiré au 31 décembre 2021) ;
- ♦ Pas d'échéance de remboursement significative au cours des 5 prochaines années.

2.1.12 INNOVATION

Tout au long de l'année 2021, in'li s'est engagée quotidiennement pour soutenir et accélérer l'innovation au sein de ses projets.

L'innovation a été articulée autour de quatre axes prioritaires :

- ♦ Les méthodes de construction ;
- ♦ La réduction des consommations d'énergie de nos bâtiments ;
- ♦ Les nouveaux modes d'habitation à travers le développement du coliving ou de l'occupation temporaire notamment ;
- ♦ Le parcours client digitalisé et la qualité du service rendu aux locataires.

Concrètement, nous nous sommes attachés à intégrer dès que possible des matériaux alternatifs bas carbone (bois et terre crue) dans nos projets de construction et densification.

Ainsi, dans le cadre de notre partenariat avec Cycle Terre, in'li poursuit ses engagements en intégrant de la terre crue au sein de deux de ses projets en maîtrise d'ouvrage :

- ♦ La conception réalisation de 52 logements en densification sur la commune d'Alfortville. La terre crue est utilisée par petite couche pour l'enduit. La livraison est prévue à l'été 2022.
- ♦ La construction de 42 logements dans le 12^e arrondissement de Paris. La terre crue est intégrée de manière plus importante notamment sur la partie intérieure des façades ainsi que pour les murs des espaces communs.

Nous avons également déployé, en particulier dans le cadre de grosses réhabilitations comme à Bagneux, des technologies développées par Kocliko visant à réduire les émissions de nos bâtiments en optimisant les frais de chauffage grâce à leur individualisation.

La poursuite et l'intensification de l'activité du in'li Lab

Nous avons démarré un nouveau programme d'incubation pour la 3^e promotion de startups au in'li Lab. Notre incubateur, créé en 2018, avait accueilli par le passé une dizaine de startups (Colivys, ContractChain, Enogrid, Keepen, Kocliko, Lokalok, My Digital Buildings, Syment et Vertuo). En 2021, in'li a poursuivi sa collaboration avec plusieurs d'entre elles.

Dès leur arrivée et pour une période de 12 mois, les nouvelles startups collaborent avec in'li, afin de lancer des opérations tests « grandeur nature », nous permettant d'avancer ensemble sur différents domaines d'innovation :

- ♦ **Une alternative non chimique de traitement des punaises de lit avec BugSafe.** La startup propose un piège mécanique permettant d'identifier la présence des nuisibles et de limiter leur propagation au sein d'un bâtiment.
- ♦ **Du mobilier urbain en matériaux recyclés et bio sourcés par KoMuT Studio.** Les équipements produits sont issus de l'économie circulaire et présentent un impact carbone faible. Une expérimentation est en cours avec in'li : la production de deux abris à conteneurs en PET recyclé au sein d'une résidence située sur la commune de Bobigny. En parallèle, la startup propose, sur ces projets, des campagnes de sensibilisation au tri et au recyclage des matériaux, à destination des locataires et riverains.

1

2

3

4

5

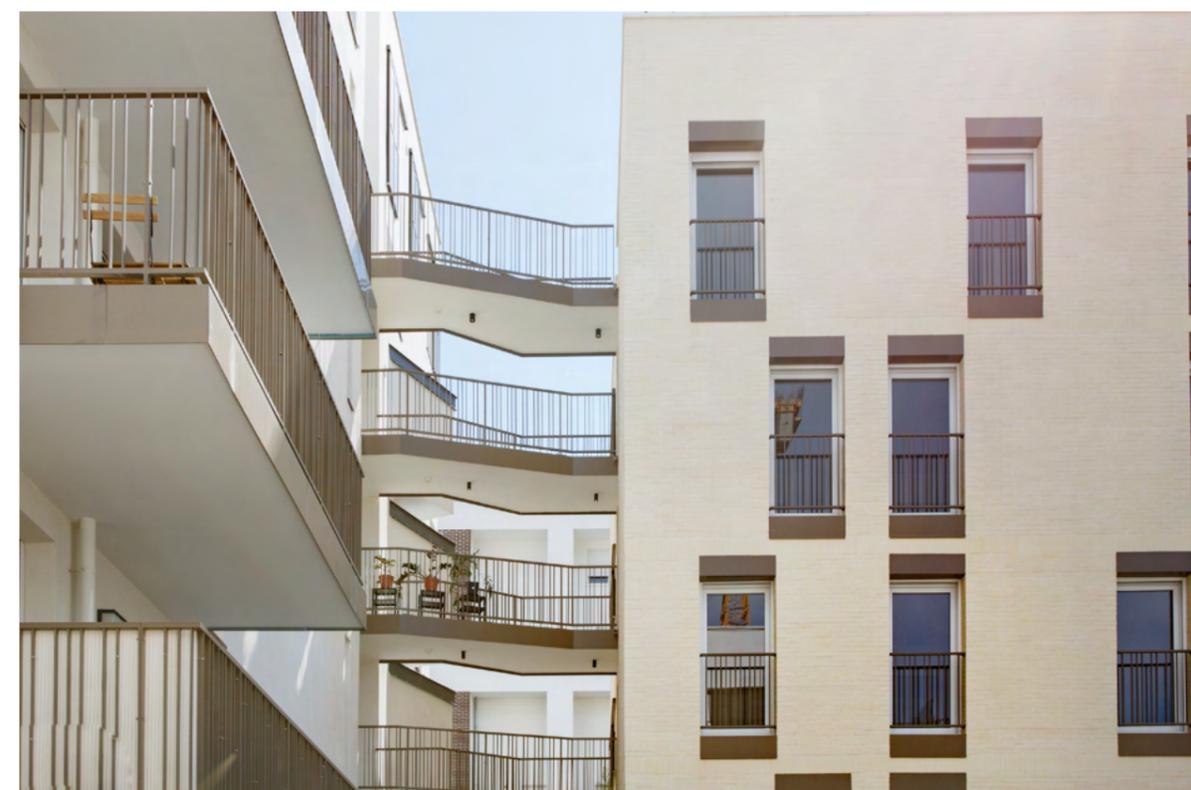


▲
Notre promotion de startups incubées en 2021-2022.

- ◆ **L'occupation temporaire d'espaces vacants avec Liveo.** La startup transforme des espaces vacants en logement temporaire, qu'elle met par la suite à disposition de publics spécifiques tels que les jeunes actifs, le personnel médical ou les membres d'associations. Cette collaboration permet d'appuyer la volonté d'in'li de valoriser son patrimoine vacant, initiée en 2021 par la signature de la charte pour l'occupation temporaire et transitoire de la mairie de Paris.
- ◆ **De meilleures analyses de marché grâce à Lokimo.** La plateforme d'aide à la décision de la startup analyse en profondeur les territoires et offre une vision d'ensemble à partir d'indicateurs qualifiés. La solution trouve plusieurs domaines d'application chez in'li, notamment auprès des services Développement et Investissement, Relation Client et Gestion Locative.
- ◆ **Une gestion simplifiée du mobilier en collaboration avec Vestalis.** En proposant un service clé en main sous forme d'abonnement, de l'achat à la maintenance des meubles, la startup simplifie l'ameublement des logements pour in'li. La startup intervient actuellement sur l'ameublement de logements de courtoisie et logements-relais pour l'une de nos opérations de réhabilitation.

Par ailleurs, le programme d'entrepreneuriat d'in'li, qui s'emploie à accompagner les initiatives innovantes et entrepreneuriales de ses collaborateurs, permet, pour sa deuxième édition, de développer deux projets cette année :

- ◆ **Jardins Pédagogiques :** un projet qui vise à créer au sein des résidences d'in'li, des jardins partagés et pédagogiques. Cette initiative permet de mettre à la disposition des résidents des espaces extérieurs aujourd'hui peu valorisés et peu utilisés tout en proposant une activité bénéfique pour nos locataires.
- ◆ **Colocation Seniors :** ce projet consiste à réaménager des maisons de ville pour accueillir des personnes seules de plus de 65 ans, afin de leur permettre de rompre avec la solitude tout en restant autonomes. Ce projet vise à répondre à une demande croissante de solutions pour les seniors en proposant une alternative aux EPHAD et résidences services seniors.



▲
5, Rue Rénée et André Charpentier, Athis-Mons (91200).

2.2 PRINCIPALES RÉALISATIONS

2.2.1 RÉSULTATS LIVRAISONS

En 2021, 2 300 logements ont été livrés, parmi lesquels 1 484 sont restés dans le périmètre in'li et 816 ont été dirigés vers les foncières. Cette année, in'li a également diversifié son offre en livrant 331 chambres étudiantes et 11 logements coliving.

NATURE	2017	2018	2019	2020	2021 FONCIÈRES GÉRÉES PAR IN'LI PM		TOTAL 2021	RÉPARTITION
					2021 IN'LI			
Maîtrise d'ouvrage	123	92	43	0	15		15	1%
Densification					50	20	70	3%
VEFA	377	972	653	686	1 408	796	2 204	96%
Acquisition Amélioration				21	11		11	0%
TOTAUX	500	1 064	696	707	1 484	816	2 300	100%

2.2.2 LES PRINCIPALES RÉALISATIONS



◀ **Le Montevecchio**
Promoteur - Verrechia
Architecte - Agence Bouvier
55 logements intermédiaires

Le Montevecchio - Rueil-Malmaison

Ce programme est situé au sein du nouvel écoquartier de la ZAC de l'Arsenal de Rueil-Malmaison. Il se compose de 55 logements proches des équipements publics, des commerces et à proximité des lignes L et U. L'arrivée de la ligne 15 du métro lui confèrera un atout supplémentaire.



▲ **Nouvel Horizon**
Promoteur - PICHET
Architecte - DDA Architecte
71 logements

Zac de la Marine - Colombes

La résidence de 71 logements est située dans la ZAC de la Marine à Colombes. Elle bénéficie d'espaces verts, de commerces et est à proximité de deux stations du T2.



▲ **LINE**
Promoteur - COFFIM
Architecte - MPA Architectes
331 chambres étudiantes

Line - Bagnolet

Ce programme comprenant 331 chambres étudiantes, se situe à Bagnolet, à proximité du métro ligne 3, des commerces et des équipements. Les résidents profitent d'espaces partagés : un bureau d'accueil, une salle de sport, une cafétéria, bureaux en coworking, une laverie, un local à vélos et deux roues et un local de rangement.



◀ **Les jardins de Rodin**
Promoteur - L'agence Laurent Fournet Architectes
Architecte - COFFIM-EIFFAGE
109 logements

Les Jardins de Rodin - Villiers-sur-Marne

Cette résidence de 109 logements se situe à Villiers-sur-Marne à 1 km de la mairie et bénéficie de commerces de proximité aux alentours. Elle est accessible via la gare de RER A de Noisy-le-Grand Mont d'Est.

Ornano - Saint Denis

Ce programme comprend 71 logements. Il est situé à deux pas de la station « Carrefour Pleyel » de la ligne 13 du métro, proche des équipements scolaires, d'un complexe sportif et des commerces.

▶ **14 Ornano**
Promoteur - EIFFAGE-ENERGIE
Architecte - Philippon Kalt Architectes Urbanistes
71 logements

▼ **Résidence Notre-Dame**
Maîtrise d'ouvrage - in'li
Architecte - Archicrêa
Entreprise générale - Angevin Île-de-France
50 logements



Résidence Notre-Dame Gare - Le Blanc Mesnil

Ce programme de 50 logements est situé à quelques minutes du centre-ville du Blanc Mesnil, en limite de la future gare de la ligne 16 du Grand Paris Express. Le projet s'intègre dans une opération de démolition-reconstruction de la résidence Notre-Dame. Cette opération bénéficie également d'une nouvelle solution de comptage calorifique proposée par la startup Koclko du in'li Lab.

1

2

3

4

5

2.3 ANALYSE DE L'EXERCICE

2.3.1 RÉSULTATS FINANCIERS ET ANALYSE DE LA SITUATION

En 2021, in'li a dégagé un résultat net de 523 480 767 € en hausse de 485 378 254 € par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par un résultat d'exploitation en hausse de 680 225 187 € pour s'établir à 766 495 213 €. Cette augmentation repose essentiellement sur l'impact de la création de la Foncière Cronos sur le résultat d'exploitation qui s'élève à 716 348 008 €.

Les principales variations expliquant cette hausse sont les suivantes :

- ♦ Une diminution du chiffre d'affaires de 46 664 469 € pour atteindre 355 312 860 €. Cette variation se décompose comme suit :
 - Une baisse des loyers et redevances de 29 385 326 € liée essentiellement à la sortie du périmètre in'li le 15 janvier 2021 des 5 863 logements apportés à la Foncière Cronos ;
 - L'absence de facturation d'opération de promotion en 2021 contre 16 102 592 € sur l'exercice précédent ;
 - Une hausse des honoraires de sourcing et d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des foncières de développement de 5 795 260 € ;
 - Une diminution des produits sur charges locatives récupérables de 9 524 125 € liée aux effets de périmètre de la Foncière Cronos ;
 - Une augmentation des autres refacturations de 2 552 315 €.
- ♦ Une hausse de la production stockée de 7 273 425 € en lien avec l'opération en promotion facturée et livrée sur l'exercice précédent ;
- ♦ Des reprises de provisions en hausse de 9 287 351 € avec les reprises de provisions pour impôts sur du patrimoine apporté à la Foncière Cronos

- ♦ et sur les provisions pour indemnités de fins de carrières ;
- ♦ Une hausse des autres produits de 1 784 994 739 € liées aux apports réalisés lors de la constitution de la Foncière Cronos (passant de 46 571 680 € en 2020 à 1 831 566 419 € en 2021) ;
- ♦ Une hausse des charges d'exploitation de 1 074 751 664 € qui s'explique principalement par l'augmentation de 1 089 231 220 € des autres charges, avec l'enregistrement en charges d'exploitation des valeurs nettes comptables des apports réalisés dans le cadre de l'opération Cronos et Foncière Cronos, la hausse des pertes sur créances irrécouvrables et les impacts en charges des régularisations de charges locatives (passant de 359 367 397 € en 2020 à 1 434 119 061 € en 2021).

Les diminutions constatées sur les autres charges externes, les impôts, et les dotations aux amortissements sont toutes liées aux effets de périmètre des 5 863 logements apportés à la Foncière Cronos.

- ♦ Un résultat financier en baisse de 7 786 011 € avec les diminutions des produits financiers de 11 124 252 € et des intérêts de la dette de 3 353 300 € ;
- ♦ Un résultat courant qui ressort en hausse de 672 439 176 € ;
- ♦ Un résultat exceptionnel en baisse de 2 235 894 € pour ressortir en perte de 1 336 158 € compte tenu des cessions de titres APEC Résidence intervenues sur l'exercice 2020.

2.3.2 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DE DIVIDENDES DISTRIBUTIBLES

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 est un bénéfice de 523 480 767,01 €. Il est proposé à l'assemblée générale de juin 2022 d'affecter en distribution de dividendes 15 982 609,62 €, soit 0,03 € par action, et en réserve légale pour 5 031 887,40 € et le solde de 502 466 269,99 € en report à nouveau.

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

Les dividendes versés au cours des 3 exercices précédents s'élèvent à :

- ♦ **Exercice 2020 = 14 976 232,14 € ;**
- ♦ **Exercice 2019 = 12 266 620,17 € ;**
- ♦ **Exercice 2018 = 8 177 746,78 €.**

2.4 ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

2.4.1 IN'LI PARTICIPATIONS

La société in'li Participations est une SPPICAV (Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable sous forme de société par actions simplifiée) détenue à 100 % par in'li. Au 31 décembre 2021, son capital est composé de 17 600 094,46 actions pour un capital social d'un montant de 182 357 202 €. Le résultat de l'exercice 2021 fait apparaître un bénéfice de 19 615,95 €.

La société in'li Participations porte la participation de 25 % d'in'li dans la société Cronos SAS qui contrôle 100 % de la société Foncière Cronos SAS.

2.4.2 IN'LI PROPERTY MANAGEMENT

In'li Property Management, au capital de 225 000 € détenue à 100 % par in'li, gère en qualité d'administrateur de biens, au 31 décembre 2021, un parc de 7 005 logements dont 816 logements ont été livrés durant l'année (+ 13 % de patrimoine).

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 est une perte de -194 732 €.

Cette perte est liée au volume de logements en gestion qui ne permet pas encore d'absorber les frais de structure et aux dépenses informatiques engagées pour poursuivre le développement.



▲
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 2021 est une perte de 2 997 €.

Cette société devrait en 2022 faire l'objet de modifications statutaires et être utilisée pour porter des participations dans des SCI dans le cadre d'un projet pilote d'accession progressive au Blanc Mesnil.

1

2

3

4

5

2.5 SITUATION PATRIMONIALE

2.5.1 ÉVALUATION DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE

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

BPCE Expertises Immobilières 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.

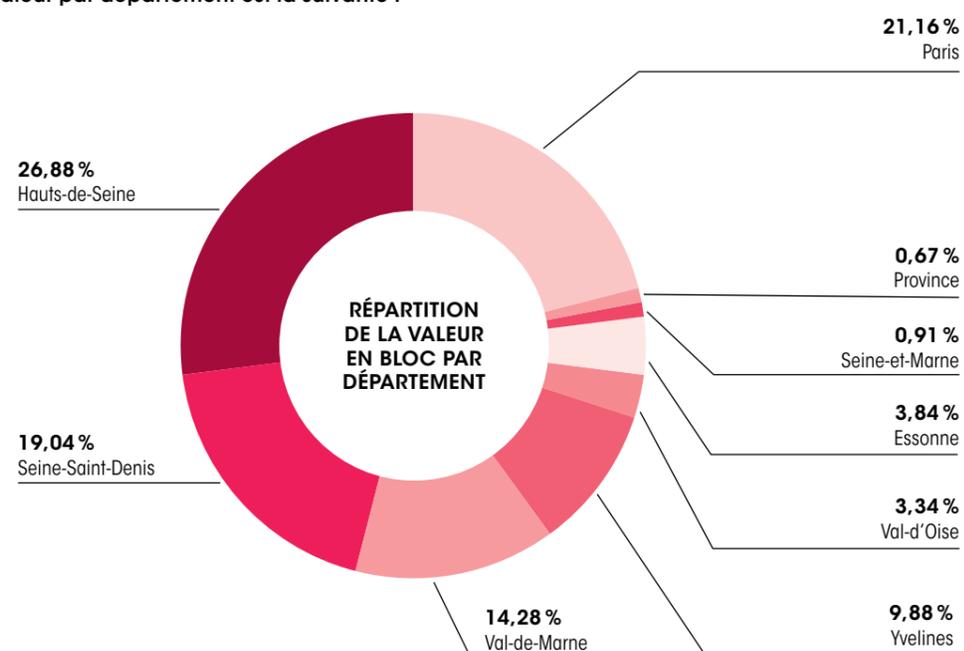
Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertises sont les suivantes :

VALEUR D'EXPERTISES HORS DROITS	31/12/2021	31/12/2020	ÉVOLUTION	ÉVOLUTION À PÉRIMÈTRE CONSTANT
Valeur 1 = « vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	7 927 K€	8 692 K€	- 8,8%	+ 4,4%
Valeur 2 = « vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8 859 K€	9 726 K€	- 8,9%	+ 4,3%
Valeur 3 = « vente par lot », supposé loué à la valeur locative de marché	10 216 K€	11 246 K€	- 9,2%	+ 4,1%

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 ;
- ♦ 99 % du patrimoine est situé en zones tendues (zones A et A bis) ;
- ♦ Paris et le département des Hauts-de-Seine représentent 48 % de la valeur totale du patrimoine immobilier ;
- ♦ La partie résidentielle (habitations, parkings...) représente 97 % du patrimoine immobilier, le solde étant composé principalement de commerces et de bureaux.

La répartition en valeur par département est la suivante :



L'évolution de la valorisation du patrimoine immobilier (- 8,8 % pour la valeur en bloc) s'explique par les phénomènes suivants :

- ♦ Une variation du périmètre de nombre de logements à la baisse (- 4 473 logements) qui s'explique par la transaction Cronos.
- ♦ Une évolution positive de la valorisation à périmètre constant (+ 4,4% pour la valeur en bloc) liée à :
 - la poursuite en 2021 de la hausse des valeurs métriques en Île-de-France (notamment pour la première couronne et la deuxième couronne). 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. Les volumes de transactions sur le marché de l'ancien ont dépassé en 2021 celui de 2019 (dernière année pré-crise sanitaire).

- ♦ 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 2021 une nouvelle hausse de 7 % avec un volume d'investissement de 7,4 Md€ (source : Immostat).

2.6 ÉVÉNEMENTS RÉCENTS DEPUIS LA CLÔTURE

Évolution de la gouvernance : le 1^{er} janvier 2022, Damien ROBERT a remplacé Benoist APPARU en tant que Président du Directoire. Par ailleurs, Antoine PINEL a conservé ses fonctions de Directeur Général, membre du Directoire. Trois nouveaux membres ont rejoint le Directoire d'in'li qui en compte désormais cinq. Il s'agit de Marie LEFEBVRE-SOUCÉ, Présidente d'in'li Property Management, Stéphanie CAULET, Directrice Générale Adjointe Clients et Patrimoine et Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER, Directrice Générale Adjointe Ressources et Transformation Numérique.

Situation en Ukraine : Il n'y a pas d'événement postérieur à la date de clôture annuelle susceptible de remettre en cause les comptes et les résultats de la société pour l'arrêté au 31 décembre 2021.

Toutefois, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront un impact sur l'économie mondiale.

Bien que in'li n'ait pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité du patrimoine détenu indirectement ou directement.

À la date des présentes, ces risques ne sont toutefois pas chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



Rapport de Stratégie RSE

3.	Le mot du Directoire d'in'li	52	3.4 ADAPTER LES MÉTIERS AUX ENJEUX DU SECTEUR ET AUX ATTENTES DES COLLABORATEURS	79	
3.1	STRATÉGIE RSE D'IN'LI : UNE DÉMARCHÉ INTÉGRÉE AU COEUR DU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ET DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE	54	3.4.1	Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)	79
3.1.1	Stratégie et gouvernance RSE d'in'li	54	3.4.2	Nos enjeux et politiques	79
3.1.1.1	• Orientations clés de la stratégie RSE d'in'li	54	3.4.3	Nos actions	80
3.1.1.2	• Gouvernance des enjeux RSE	55	3.4.3.1	• Création et accompagnement vers de nouveaux métiers	80
3.1.2	Principaux risques et enjeux RSE	57	3.4.3.2	• Développement des compétences et des parcours	81
3.1.2.1	• Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires	57	3.4.3.3	• Organisation du travail et dialogue social	82
3.1.2.2	• Pilotage des enjeux extra-financiers	59	3.4.3.4	• Santé, sécurité et qualité de vie au travail	83
3.1.2.3	• Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE d'in'li	60	3.4.3.5	• Diversité, équité et inclusion	85
3.1.2.4	• Contribution d'in'li aux Objectifs de Développement Durable	63	3.4.4	Indicateurs	86
3.1.2.5	• Première application de la Taxonomie européenne aux activités d'in'li	63	3.5 RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT	88	
3.2	DÉVELOPPER UNE OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS ABORDABLES À PROXIMITÉ DES TRANSPORTS ET DES BASSINS D'EMPLOI	66	3.5.1	Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)	88
3.2.1	Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)	66	3.5.2	Nos enjeux et politiques	88
3.2.2	Nos enjeux et politiques	66	3.5.3	Nos actions	89
3.2.3	Nos actions	67	3.5.3.1	• Stratégie Environnementale d'in'li	89
3.2.3.1	• Une couverture territoriale adéquate	67	3.5.3.2	• Gestion de l'empreinte carbone et réduction des émissions de gaz à effet de serre	90
3.2.3.2	• Une offre accessible aux salariés des classes moyennes et jeunes actifs	68	3.5.3.3	• Produits et services durables	93
3.2.3.3	• Un accompagnement social des clients pour le maintien dans le logement	70	3.5.3.4	• Actions menées pour inclure et sensibiliser nos locataires à la démarche environnementale	94
3.2.3.4	• Une offre de logements intermédiaires innovante, répondant aux enjeux du secteur francilien	71	3.5.3.5	• Verdissement de nos financements	94
3.2.3.5	• Des projets menés en collaboration avec les parties prenantes locales	72	3.5.4	Indicateurs	95
3.2.4	Indicateurs	73	3.6 GARANTIR L'ÉTHIQUE DE NOS PRATIQUES ET ANIMER UNE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE RESPONSABLE	96	
3.3	GARANTIR UN SERVICE DE QUALITÉ POUR LES LOCATAIRES	74	3.6.1	Nos enjeux et politiques	96
3.3.1	Nos enjeux et politiques	74	3.6.2	Nos actions	96
3.3.2	Nos actions	75	3.6.2.1	• Programme éthique des affaires et diffusion d'une culture de lutte contre la fraude	96
3.3.2.1	• Digitalisation du parcours client	75	3.6.2.2	• Lutte contre la fraude et la corruption	98
3.3.2.2	• Santé, sécurité et confort des locataires	75	3.6.2.3	• La protection des données personnelles	101
3.3.2.3	• In'li maintient le dialogue et la proximité avec ses locataires	78	3.6.2.4	• Mesures en matière de cybersécurité	102
3.3.3	Indicateurs	78	3.6.3	Indicateurs	102
			ANNEXES	103	

Le mot du Directoire d'in'li

En tant que leader du logement intermédiaire en Île-de-France, in'li a des engagements forts sur l'ensemble des thématiques de la Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE) car ces sujets sont au cœur de l'ADN de la société. La société a une vision de long terme consistant à avoir un patrimoine présentant les caractéristiques suivantes :

- ♦ **Impact social fort** pour nos locataires avec des loyers décotés par rapport aux loyers de marché et un patrimoine situé très majoritairement dans les principales zones tendues de la région francilienne ;
- ♦ **Des logements de qualité à proximité des transports en commun et des bassins d'emploi ;**
- ♦ **Des logements performants d'un point de vue énergétique et environnemental** ce qui se traduit par une **politique ambitieuse de rénovation du patrimoine existant** et par l'objectif de produire **80 000 nouveaux logements énergétiquement performants.**



▲ Antoine Pinel, Membre du directoire, Directeur Général et Benoist Apparu, Président du directoire.

La démarche d'in'li est holistique et intègre les attentes de l'ensemble de nos parties prenantes : locataires, collaborateurs, municipalités, promoteurs, fournisseurs, prêteurs...

Compte-tenu de son ADN, cette approche globale intégrant l'ensemble des thématiques RSE est naturelle pour in'li. Poursuivre des engagements forts sur ces sujets sera l'une des clés du succès de la société pour les années à venir.

Une démarche RSE forte et structurante portant un impact social fort pour nos locataires.

LES CHIFFRES CLÉS 2021

100 %
des logements engagés
en 2021 en zones tendues



84 %
du patrimoine⁽¹⁾ présente
une décote de loyer
d'au moins 15 %



**NEUTRALITÉ CARBONE DU PARC
IMMOBILIER EN 2050⁽²⁾**



**INDICATEURS
DE PERFORMANCE
COMPLÉMENTAIRES**

(Résultat 2021)

25 %
du chiffre d'affaires issu
d'immeubles contribuant
substantiellement à l'atténuation
du changement climatique



**INDEX D'ÉGALITÉ
HOMMES-FEMMES : 95/100**

55 % de femmes cadres
57 % de femmes managers
43 % de femmes au CODIR

88,2 %
des dépenses d'investissement
contribuant substantiellement
à l'atténuation du changement
climatique

IN'LI VERDIT SES FINANCEMENTS

2019
Prêt BEI⁽³⁾ 100 % dédié
au financement d'actifs
énergétiquement
performants

Sustainability linked
Revolving Credit Facility

2021

Foncière Cronos,
"Sustainable Financing Deal
of the Year : Europe"
(Real Estate Capital Europe)



⁽¹⁾ En valeur

⁽²⁾ Scopes 1 et 2

⁽³⁾ Banque Européenne d'Investissement

3.1 STRATÉGIE RSE D'IN'LI : UNE DÉMARCHE INTÉGRÉE AU CŒUR DU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ET DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE

3.1.1 STRATÉGIE ET GOUVERNANCE RSE D'IN'LI

3.1.1.1 ORIENTATIONS CLÉS DE LA STRATÉGIE RSE D'IN'LI

Consciente des grands défis environnementaux et de société (notamment inclusion et lutte contre la pauvreté), et de la nécessité d'y apporter une réponse à la hauteur des enjeux, la société in'li a pour ambition d'intégrer pleinement sa démarche RSE à la stratégie de l'entreprise. Pour cette raison, in'li a défini le cadre même de cette démarche en l'alignant avec ses orientations stratégiques et celles du Groupe Action Logement.

La stratégie RSE d'in'li découle avant tout de l'émanation de sa raison d'être, qui reflète la mission par nature sociétale de l'entreprise.

À l'impact sociétal majeur de nos activités, porté par le développement de notre offre de logements intermédiaires, viennent également s'ajouter des enjeux sociaux ou encore éthiques, dont le pilotage fait partie intégrante de la gestion de nos activités. La dimension environnementale est également clé pour la société. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'ambition de la société d'offrir plus de logements intermédiaires s'appuie uniquement sur **le développement de logements neufs avec des performances environnementales de premier rang.**

🏡 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. 🏡

C'est sur cette base que nous avons défini en 2020 **les cinq orientations RSE clés d'in'li**, alignées avec nos priorités stratégiques. Ces cinq orientations ont été revues et **validées par le Directoire et par le Comité de Direction de la société.** Elles s'appuient sur les piliers sociaux, environnementaux et de gouvernance et se présentent comme suit :

1. Développer une offre de nouveaux logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi

2. Garantir un service de qualité pour les locataires

3. Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs

4. Réduire notre empreinte sur l'environnement

5. Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable

En 2021, notre démarche RSE s'est renforcée avec **l'enrichissement de nos cinq orientations RSE** afin de tenir compte de **l'évolution de nos activités et enjeux propres** mais aussi **des attentes de nos parties prenantes.** Le présent rapport rend compte du renforcement de notre démarche, avec par exemple le lancement de projets structurants pour la définition de notre stratégie environnementale (voir paragraphe 3.5.3), la réalisation de l'analyse de matérialité des risques extra-financiers, l'intégration de l'exposition d'in'li aux changements climatiques, ou encore l'amélioration de la qualité de l'information communiquée et l'élargissement de notre reporting extra-financier à de nouveaux indicateurs.

Ce travail d'amélioration continu de nos engagements et notre communication RSE s'appuie en premier lieu sur les suggestions de notre **Comité de Pilotage RSE (COPIR RSE)**, composé de référents internes spécialistes des enjeux abordés dans notre démarche RSE (voir ci-après).

Les réflexions de notre Comité de Pilotage RSE portent également sur l'intégration à la communication RSE d'in'li des meilleures pratiques en matière de reporting extra-financier, s'appuyant sur les **référentiels standards et sectoriels de reporting** applicables à nos activités tels que les Objectifs de Développement Durable de l'ONU (ODD) et le référentiel GRI⁽⁴⁾. Ce rapport présente ainsi notre **contribution aux Objectifs de Développement Durable** (voir en section 3.1.2.4) ainsi qu'une **table de correspondance GRI** disponible en annexe 3.

3.1.1.2. GOUVERNANCE DES ENJEUX RSE

Constitué en 2020, **le Comité de Pilotage RSE (COPIR RSE)** réunit les représentants des différentes directions impliquées dans la définition et la mise en œuvre de la démarche RSE de l'entreprise. Il est en charge de la structuration et de l'animation de la démarche RSE d'in'li en lien avec le **Comité de Direction (CODIR)**, lui-même agissant sous l'impulsion du Directoire, et coordonne l'action de l'ensemble des métiers concernés en interne.

Le COPIR RSE se réunit régulièrement et a minima quatre fois par an pour renforcer la communication entre les différents métiers et déployer la démarche RSE d'in'li à l'échelle de l'entreprise. Ce comité rend compte régulièrement au Comité de Direction et au Directoire d'in'li, afin de présenter les actualités fortes en matière de RSE et leurs principaux impacts sur l'entreprise, de tenir le CODIR et le Directoire informés de l'avancée des principaux projets en cours, de valider les orientations choisies et de revoir les résultats atteints.

Les travaux du COPIR RSE d'in'li ont abouti en 2021 à une reformulation et un enrichissement des **principaux enjeux, indicateurs clés de performance prioritaires et objectifs associés.**

⁽⁴⁾ Global Reporting Initiative

Chacune des cinq orientations RSE d'in'li détaillées dans le présent rapport se voit donc enrichie en 2021 d'éléments complémentaires en matière de politiques et d'actions, d'indicateurs et d'objectifs. Cette démarche d'amélioration continue a vocation à se poursuivre dans les années à venir. À cet effet, in'li a entamé en 2022 un processus d'adhésion au United Nations Global Compact, afin de porter ses engagements environnementaux et sociaux au-delà du groupe Action Logement.



1

2

3

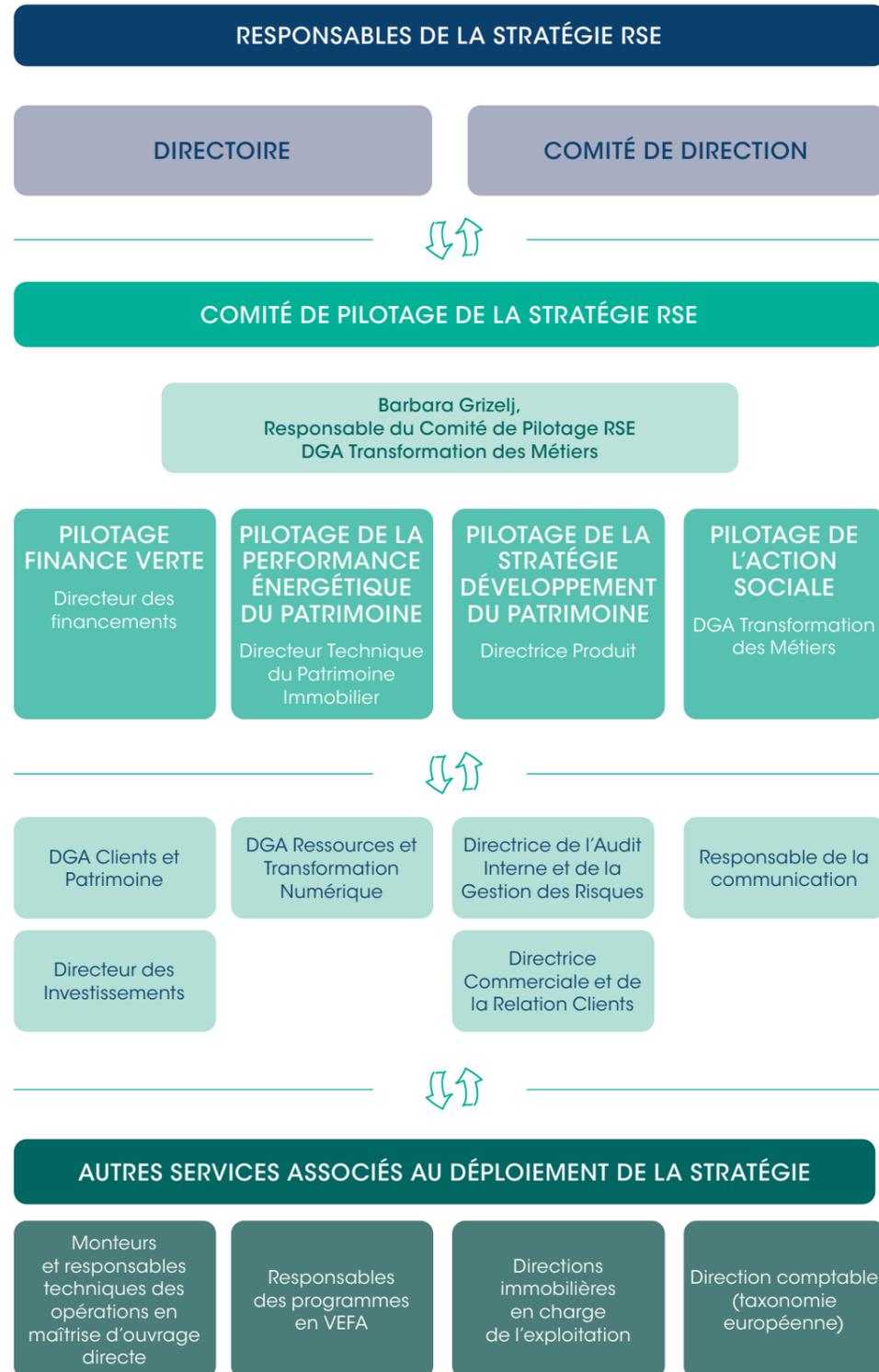
4

5

Les principaux travaux du Copil RSE en 2021 ont été les suivants :

- ◆ Mise en place au sein d'in'li des outils pour préparer la société aux défis du changement climatique : cartographie du patrimoine, travail sur les indicateurs de performance, définition des objectifs de réduction d'empreinte carbone et de consommation énergétique...
- ◆ Renforcement de l'impact social et sociétal d'in'li notamment pour améliorer l'offre de logements intermédiaires pour notre clientèle cible, notamment via la mise en place de nouveaux indicateurs (mesure des décotes de loyers de notre patrimoine, gain de pouvoir d'achat pour nos locataires, typologie des nouveaux entrants). Pour mener à bien ces actions, des data analysts ont été recrutés au cours des 2 dernières années.
- ◆ Mise en place d'actions de sensibilisation des salariés d'in'li sur les thématiques RSE.

La gouvernance RSE en place chez in'li est la suivante :



SPONSOR DIRECTOIRE

- Damien Robert, Président du Directoire
- Antoine Pinel, Directeur Général
- Emmanuelle Robin-Teinturier, DGA Ressources et Transformation Numérique
- Stéphanie Caulet, DGA Clients et Patrimoine
- Marie Lefèbre-Souce, Présidente d'in'li PM (filiale d'in'li)

3.1.2 PRINCIPAUX RISQUES ET ENJEUX RSE

L'engagement du Directoire et de notre principal actionnaire, Action Logement Immobilier, dans la conduite d'activités durables, se reflète dans l'amélioration continue

de notre démarche environnementale et sociale. C'est la raison pour laquelle in'li a enrichi en 2021 ses procédés d'analyse des risques extra-financiers.

3.1.2.1 MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES RISQUES ET ENJEUX EXTRA-FINANCIERS PRIORITAIRES

Au sein d'in'li, la gestion des risques financiers comme extra-financiers est pilotée par la **Direction de l'Audit Interne et de la Gestion des Risques**. Cette dernière pilote la gestion des risques extra-financiers via les deux actions suivantes :

1. L'identification des risques extra-financiers auxquels l'entreprise pourrait être exposée ;
2. Une analyse de la matérialité des enjeux.

Lors de la création d'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 obligatoire inaugurale. Une mise à jour de la cartographie des risques d'in'li a été réalisée en 2021, dans le cadre d'une démarche du Groupe Action Logement et du déploiement d'un outil groupe de gestion des risques (SIGR), DIAGON'AL. Cet outil permet de documenter et d'historiser les travaux de cartographie (identification, évaluation et hiérarchisation des risques) et les plans d'action associés.

In'li identifie trois types de risques extra-financiers, détaillés ultérieurement (dans le tableau de synthèse des risques et indicateurs prioritaires) :

- ◆ **Des risques sociaux :**
 - inadéquation entre les besoins en logements et leur implantation géographique ;
 - mauvaise connaissance de l'offre in'li par la cible « salariés d'entreprise » ;
 - insatisfaction des clients (locataires, acheteurs, entreprises...);
 - manque d'opportunités de développement et d'apprentissage pour les collaborateurs ;
 - inadéquation des métiers à l'évolution des enjeux du secteur ;
 - dégradation des conditions et de la qualité de vie au travail et perte de talents.

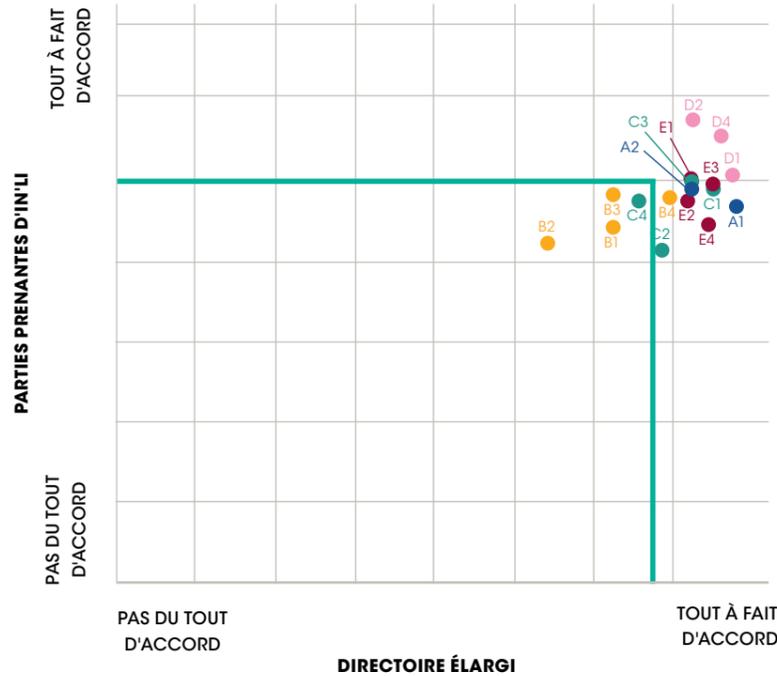
- ◆ **Des risques environnementaux :**
 - mauvaise adaptation aux attentes de parties prenantes (collectivités, investisseurs, usagers) ;
 - risque de transition : non-conformité avec la réglementation et ses évolutions en matière de performance environnementale des bâtiments d'habitation.
- ◆ **Des risques liés à la gouvernance :**
 - pratiques non éthiques et manquements aux règles de déontologie ;
 - défaillance dans la protection des données personnelles.

L'articulation entre nos orientations RSE clés et les risques extra-financiers prioritaires est présentée dans le tableau de synthèse qui suit.

L'analyse de la matérialité des risques a été effectuée, dans le cadre de la cartographie des risques (voir paragraphe 1.6.2 du rapport annuel). Elle a été réalisée au moyen d'un questionnaire adressé au Directoire élargi de l'entreprise, ainsi qu'à un échantillon de toutes ses parties prenantes : locataires, collaborateurs, principal actionnaire, prêteurs, fournisseurs, promoteurs, collectivités locales, startups partenaires dans le cadre du in'li Lab. Le questionnaire regroupait tous les enjeux identifiés comme prioritaires par in'li.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Le degré de considération des personnes interrogées, pour chacun des thèmes abordés dans le questionnaire est reporté sur la matrice ci-dessous (méthodologie de consolidation de la matrice disponible en annexe 1).



A. Développer une offre de nouveaux logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi

- A1 Offre de logements géographiquement bien situés
- A2 Offre de logements à un prix abordable

B. Garantir un service de qualité pour les locataires

- B1 Écoute des clients et partenaires
- B2 Mobilisation sur la satisfaction des clients
- B3 Offre de logements de qualité
- B4 Maintien à domicile des clients (adaptation PMR, aides financières)

C. Réduire notre empreinte sur l'environnement

- C1 Modèle économique durable et rentable
- C2 Implication sur la rénovation des logements
- C3 Construction et rénovation dans le respect des normes environnementales
- C4 Anticipation de l'impact du changement environnemental sur l'offre de logements

D. Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable

- D1 Lutte contre toute forme de discrimination
- D2 Implication sur la protection des données personnelles
- D3 Impartialité dans la politique d'attribution des logements
- D4 Comportement éthique (lutte contre la fraude et la corruption, respect des règles)

E. Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs

- E1 Innovation
- E2 Accompagnement des collaborateurs dans le développement de leurs compétences
- E3 Bonnes conditions de travail pour les collaborateurs
- E4 Écoute des collaborateurs

Le présent rapport détaille les politiques et actions menées en 2021 sur les 18 enjeux prioritaires présentés sur la matrice.

Parmi ces 18 enjeux, in'li en a identifié 4 qui feront l'objet d'une attention particulière :

- ◆ La satisfaction des clients ;
- ◆ L'écoute des clients ;
- ◆ La qualité des logements ;
- ◆ L'anticipation du changement environnemental sur l'offre de logements.

3.1.2.2 PILOTAGE DES ENJEUX EXTRA-FINANCIERS

Les enjeux et les risques associés considérés comme majeurs font l'objet d'un suivi régulier sur la base d'indicateurs de performance prioritaires. Ils sont régulièrement enrichis sur la base des suggestions du COPIL RSE et du CODIR, tenant compte également des référentiels standards et sectoriels de reporting RSE (GRI, taxonomie...) et des attentes identifiées auprès des parties prenantes internes et externes.

Ces indicateurs prioritaires sont identifiés dans la table de correspondance, et sont rappelés en gras dans les tableaux d'indicateurs présentés dans ce rapport. 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. Ces indicateurs dits secondaires apportent un regard complémentaire sur nos actions et engagements.

Ces indicateurs sont majoritairement assortis d'objectifs définis et validés par le Directoire, et suivis par les équipes d'in'li dans le cadre de la feuille de route RSE et des différents plans d'action et politiques internes. Ces objectifs sont de même synthétisés dans le tableau de correspondance ci-dessous, puis développés dans les sections suivantes.

Conformément à la réglementation en vigueur⁽⁵⁾, les procédures de reporting de ces indicateurs ainsi que les données reportées font l'objet chaque année d'une vérification externe par un auditeur externe (Organisme Tiers Indépendant). La liste des indicateurs audités, ainsi que le périmètre de l'audit figurent en annexe 2.



▲ 10, Rue Ernest Luisetti, Athis-Mons (91200).

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

⁽⁵⁾ Directive européenne 2014/95/UE sur le reporting extra-financier (Non Financial Reporting Directive) transposée en droit français.

3.1.2.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ENJEUX, RISQUES, INDICATEURS ET OBJECTIFS RSE D'IN'LI

RISQUES EXTRA-FINANCIERS	ENJEUX	INDICATEURS DE PERFORMANCE PRIORITAIRES	RÉSULTATS 2020	RÉSULTATS 2021	EVOLUTION 2020/2021	OBJECTIFS	PARTIE DPEF	
PILIER RSE : SOCIAL								
Inadéquation entre les besoins en logements et leur implantation géographique	Proposer une couverture territoriale adéquate de l'offre de logements intermédiaires in'li	Nombre de logements abordables exploités (dont neufs)	43 341 (707)	38 868 (1 484)	-10,3%		3.2.4	
		Nombre de logements abordables engagés	5 043	5 272	+4,50%	5 500 en 2022	3.2.4	
		Répartition géographique du nombre de logements abordables exploités (dont neufs)	41% en zone A 56 % en zone A bis ⁽⁶⁾	42 % en zone A 55 % en zone A bis ⁽⁶⁾	+1 point en zone A -1 point en zone A bis	Plus de 95 % des logements abordables en zones tendues (A bis et A) chaque année		3.2.4
		Répartition géographique du nombre de logements abordables engagés	67 % en zone A 33 % en zone A bis	49 % en zone A 51 % en zone A bis	-18 points en zone A +18 points en zone A bis	100 % des logements abordables engagés en zones tendues (A bis et A) chaque année		3.2.4
		Nombre de familles logées au cours de l'année	3 439 ⁽⁷⁾	5 017	+45,9%	-		3.2.4
		Mauvaise connaissance de l'offre in'li par la cible « salariés d'entreprise »	S'assurer que l'offre in'li est identifiée et adaptée pour sa cible de clientèle « entreprises »	Taux d'attribution à des salariés d'entreprise	84 %	82 %	-2 points	75 % des familles logées chaque année
Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote d'au moins 10 %	92 %			91 %	-1 point		3.2.4	
Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote d'au moins 15 %	86 %			83 %	-3 points		3.2.4	
Salaire moyen des ménages entrants	Non disponible			3 480 € ⁽⁸⁾			3.2.4	
Part des ménages entrants éligibles au logement intermédiaire	Non disponible			97 % ⁽⁹⁾		> 95 % chaque année ⁽¹⁰⁾	3.2.4	
Gain moyen annuel de pouvoir d'achat par ménage logé	Non disponible			3 221 €			3.2.4	
Insatisfaction des clients (locataires, entreprises, acheteurs, etc.)	Développer l'écoute, le dialogue et la proximité clients	Taux global de satisfaction client	74,1 %	66,7 %	-7,4 points	80 % chaque année	3.3.3	

⁽⁶⁾ Depuis 2003, le Gouvernement a défini 5 zones résidentielles, fonction des tensions du marché immobilier local. Les zones A et A bis, les plus tendues, constituent le cœur de cible d'in'li. Historiquement exploités par in'li sont situés en zone B (notamment du patrimoine dans l'Oise ou dans quelques communes de zone B1 et B2).

⁽⁷⁾ Le nombre de 3 439 avait été validé par l'Organisme Tiers Indépendant. Le chiffre communiqué dans la Déclaration de Performance Extra-Financière relative à l'exercice 2020 comportait une erreur, corrigée dans le Rapport de Stratégie RSE relatif à l'exercice 2021.

⁽⁸⁾ Indicateur établi sur la base d'un échantillon de 85 % sur les 5 017 nouveaux ménages logés en 2021.

⁽⁹⁾ Indicateur établi sur la base d'un échantillon de 77 % sur les 5 017 nouveaux ménages logés en 2021.

⁽¹⁰⁾ L'analyse réglementaire des revenus fiscaux N-2 de nos nouveaux locataires doit se situer en dessous des plafonds du Logement Intermédiaire pour 95 % d'entre eux.

RISQUES EXTRA-FINANCIERS	ENJEUX	INDICATEURS DE PERFORMANCE PRIORITAIRES	RÉSULTATS 2020	RÉSULTATS 2021	EVOLUTION 2020/2021	OBJECTIFS	PARTIE DPEF
PILIER RSE : SOCIAL							
Manque d'opportunités de développement et d'apprentissage pour les collaborateurs	Développer les compétences des collaborateurs et les parcours offerts	Part des collaborateurs ayant suivi une formation	76 %	82,5 %	+ 6,5 points	> 70 % chaque année	3.4.4
		Moyenne des heures de formation par collaborateur formé	18,6 heures	21,4 heures	+15,1 %	> 14 heures chaque année	3.4.4
		Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle (dont part ayant été formée dans le cadre de cette mobilité)	52 (dont 86,5 % formés)	49 (dont 96 % formés)	-5,80 %	Formation dans 100 % des cas de mobilité	3.4.4
Inadéquation des métiers à l'évolution des enjeux du secteur	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	Nombre de collaborateurs inscrits dans un parcours certifiant	26	16	-3,80 %		3.4.4
		Taux de turnover ⁽¹¹⁾	9 %	13 %	+4 points	< 10 % chaque année	3.4.4
Dégradation des conditions de et de la qualité de vie au travail et perte de talents	Offrir des conditions de travail répondant aux attentes des salariés	Index d'égalité professionnelle hommes-femmes	94/100	95/100	+ 1 point	> 90 chaque année	3.4.4

PILIER RSE : ENVIRONNEMENT							
Mauvaise adaptation aux attentes de parties prenantes (collectivités, investisseurs, usagers)	Anticiper les nouveaux enjeux et attentes sur le plan environnemental	Consommation énergétique moyenne estimée en kWh/m ² /an	Non disponible ⁽¹²⁾	140,6 kWh/m ² /an		2030 : < 95 kWh/m ² /an	3.5.4
						2040 : < 60 kWh/m ² /an	
						2050 : < 55 kWh/m ² /an	
		Émissions estimées en kilos éq. CO ₂ rejetés moyens/m ² /an	Non disponible ⁽¹²⁾	32,3 kg éq. CO ₂ /m ² /an		2030 : < 15kg eq CO ₂ /m ² /an	3.5.4
2040 : < 5 kg eq CO ₂ /m ² /an							
2050 : neutralité carbone							

⁽¹¹⁾ Défini comme étant le taux de sorties CDI (hors décès, retraite et fin de période d'essai).

⁽¹²⁾ En 2020, in'li avait estimé la consommation énergétique au m² de son parc sur la base des DPE sur 147 ensembles immobiliers. En 2021, in'li a enrichi sa base de données et dispose désormais des consommations réelles et estimées sur 62 % de son parc. La méthode de collecte des données est explicitée en annexe méthodologique. Le périmètre et la méthode n'étant pas comparables, les données de 2020 ne sont pas reportées.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

RISQUES EXTRA-FINANCIERS	ENJEUX	INDICATEURS DE PERFORMANCE PRIORITAIRES	RÉSULTATS 2020	RÉSULTATS 2021	ÉVOLUTION 2020/2021	OBJECTIFS	PARTIE DPEF	
PILIER RSE : ENVIRONNEMENT								
Risque de transition : non-conformité avec la réglementation et ses évolutions en matière de performance environnementale des bâtiments d'habitation	Anticiper les nouveaux enjeux et attentes sur le plan environnemental	Éradication des « passoires thermiques » : nombre de logements identifiés avec une étiquette F ou G	Non disponible	Étiquette F : 628 logements Étiquette G : 221 logements		Fin 2023 : plus aucun logement en étiquette F ou G Fin 2030 : plus aucun logement en étiquette E ⁽¹³⁾	3.5.4	
		INDICATEURS LIÉS À LA CONTRIBUTION SUBSTANTIELLE DES ACTIVITÉS D'IN'LI À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE⁽¹⁴⁾						
		% du CA issu d'immeubles contribuant à l'atténuation du changement climatique	Non disponible	25,0% ⁽¹⁵⁾				3.1.2.5
		% des investissements contribuant à l'atténuation du changement climatique	Non disponible	88,2% ⁽¹⁵⁾				3.1.2.5
		% des dépenses d'exploitation liées à des immeubles contribuant à l'atténuation du changement climatique	Non disponible	17,4% ⁽¹⁵⁾			3.1.2.5	
PILIER RSE : GOUVERNANCE								
Pratiques non éthiques et manquements aux règles de déontologie	Lutter contre la fraude et la corruption, en particulier à l'attribution des logements	Part des collaborateurs ayant complété le Parcours Compliance	67%	80%	+13 points	100% à fin 2021	3.6.3	

⁽¹³⁾ Travaux livrés ou en cours de réalisation.

⁽¹⁴⁾ Définition de ces indicateurs disponible en annexe méthodologique.

⁽¹⁵⁾ Au vu de l'entrée en vigueur récente (1^{er} janvier 2022) de la réglementation environnementale RE2020, in'li ne dispose pas encore de la visibilité nécessaire pour définir des objectifs relatifs à la contribution substantielle de ses actifs à l'atténuation du changement climatique.

3.1.2.4 CONTRIBUTION D'IN'LI AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

De par sa raison d'être et sa position de leader en Île-de-France, in'li a un impact positif sur le tissu économique et sociétal francilien. Nos activités sont en parfaite cohérence avec **plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD)** définis au niveau mondial par l'Organisation des Nations Unies. Ces objectifs, à horizon 2030, visent à répondre aux grands défis environnementaux et sociétaux, que l'ensemble des acteurs se doivent d'appréhender pour construire ensemble un monde plus équitable, durable, et respectueux de chacun.

In'li a identifié dix Objectifs de Développement Durable prioritaires, auxquels ses engagements et ses actions contribuent de manière significative. Dans ce cadre, in'li suit des indicateurs clés et s'est fixée des objectifs lui permettant de piloter la mise en œuvre de la stratégie RSE du Groupe dans la durée.



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

La contribution d'in'li aux ODD sera appréhendée tout au long de ce rapport, et les objectifs associés aux piliers de la stratégie RSE précisés dans les sous-sections correspondantes.

3.1.2.5 PREMIÈRE APPLICATION DE LA TAXONOMIE EUROPÉENNE AUX ACTIVITÉS D'IN'LI

Le règlement (UE) 2020/852 (**règlement Taxonomie**), adopté le 18 juin 2020 par le Parlement et le Conseil européens et entré en application le 1^{er} janvier 2022, a défini un système de classification des activités (**la Taxonomie**), afin d'établir un référentiel commun pour les entreprises et les investisseurs européens, permettant de déterminer la part de leurs activités pouvant être considérée comme durable. In'li étant une Entité d'Intérêt Public, au sens de l'article L.820-1, III du Code de commerce, le Rapport de Stratégie RSE intègre pour la première fois les **indicateurs relatifs à l'éligibilité de ses activités**, tels que

définis dans le règlement Taxonomie et ses actes délégués pour les deux premiers objectifs climatiques d'atténuation et d'adaptation. Ces indicateurs mettent en évidence **la part du chiffre d'affaires, des investissements et des dépenses d'exploitation éligibles** résultant de produits et/ou services associés à des activités économiques considérées comme durables au sens de ce règlement et de ses actes délégués.

Pour les entreprises non financières, le règlement Taxonomie et ses actes délégués prévoient la publication d'indicateurs relatifs à l'alignement de leurs activités sur la Taxonomie à compter de l'exercice fiscal 2022. Pour être considérée comme alignée, une activité devra respecter les différents critères d'examen technique que sont :

1. La contribution substantielle à au moins l'un des six objectifs environnementaux ;
2. L'absence de préjudice porté à l'un des cinq autres objectifs (ou « Do No Significant Harm ») ;
3. Le respect de garanties minimales sociales (« Minimum Social Safeguards »).

Afin d'affirmer son engagement pour la protection de l'environnement et la lutte contre le réchauffement climatique, in'li a décidé d'aller au-delà de la réglementation en publiant, pour l'exercice 2021, des indicateurs complémentaires relatifs au chiffre d'affaires, aux investissements et aux dépenses d'exploitation, s'appuyant sur les critères de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique, requis pour l'alignement.

L'analyse de l'éligibilité et des critères de contribution substantielle des activités d'in'li a été menée sur la base d'une analyse détaillée de l'ensemble de ses activités, menée conjointement par la Direction Générale Adjointe Transformation des métiers, la Direction Financière et Comptable, la Direction Générale Adjointe des Investissements et de la Construction et la Direction Technique du Patrimoine Immobilier, au regard :

- ♦ Du Règlement délégué Climat du 4 juin 2021 et de ses annexes⁽¹⁶⁾ complétant le règlement (UE) 2020/852 en précisant les critères techniques permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci ;
- ♦ Du Règlement délégué 2021/2178 de la Commission Européenne du 6 juillet 2021 et de ses annexes complétant le règlement (UE) 2020/852 et précisant la manière de calculer les KPIs ainsi que les informations narratives à publier⁽¹⁷⁾ ;
- ♦ De la FAQ 2 de la Commission Européenne publiée le 2 février 2022 clarifiant certaines définitions quant à l'application du Règlement Taxonomie⁽¹⁸⁾.

Les éléments méthodologiques – définitions, hypothèses et estimations – ayant permis à in'li de détourner les indicateurs pour l'éligibilité et les indicateurs complémentaires sont présentés en annexe 1. Ces éléments méthodologiques seront adaptés au fur et à mesure de la mise en place de la Taxonomie et selon l'évolution des activités et des critères d'examen technique.

Détermination des activités éligibles au sens de la Taxonomie

Les activités d'in'li déterminées comme éligibles, au regard de la classification des activités économiques visées par la Taxonomie, ont été identifiées, suite à une revue complète des activités du périmètre de consolidation financière du Groupe. Ces activités sont présentées dans le tableau ci-dessous. Lorsque les activités éligibles d'in'li sont à la fois citées dans l'objectif d'atténuation du changement climatique et d'adaptation au changement climatique, il a été déterminé que ces activités devaient être allouées à l'objectif d'atténuation.

OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL	ACTIVITÉ VISÉE PAR LA TAXONOMIE EUROPÉENNE	DÉFINITION DE L'ACTIVITÉ	ACTIVITÉ D'IN'LI CORRESPONDANTE	INDICATEUR TAXONOMIE
Atténuation du changement climatique	7.1 Construction de bâtiments neufs	Promotion immobilière pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels [...] destinés ultérieurement à la vente.	Opérations de promotion immobilière.	Chiffre d'affaires, Dépenses d'investissement
	7.2 Rénovation de bâtiments existants	Construction et travaux de génie civil ou leur préparation.	Travaux de rénovation et de réhabilitation.	Dépenses d'investissement, Dépenses d'exploitation
	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments	Achat d'immobilier et exercice de la propriété de cet immobilier.	Location de logements, commerces et bureaux.	Chiffre d'affaires, Dépenses d'investissement, Dépenses d'exploitation

Présentation des indicateurs règlementaires relatifs à l'éligibilité

Conformément aux dispositions du Règlement délégué 2021/2178 de la Commission Européenne du 6 juillet 2021 et de ses annexes complétant le règlement (UE) 2020/852, in'li a procédé au calcul des indicateurs à partir de ses processus et systèmes de reporting existants et d'hypothèses formulées par les différentes directions impliquées dans le calcul des indicateurs Taxonomie. Ces hypothèses sont présentées en annexe 1.

INDICATEURS AU 31/12/2021	CHIFFRE D'AFFAIRES ÉLIGIBLE	DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ÉLIGIBLES	DÉPENSES D'EXPLOITATION ÉLIGIBLES
NUMÉRATEUR (ÉLIGIBILITÉ)	271,5 M€	549,3 M€	41,4 M€
DÉNOMINATEUR	285,3 M€	551,9 M€	41,4 M€
% ÉLIGIBLE À LA TAXONOMIE	95,2%	99,5%	100%

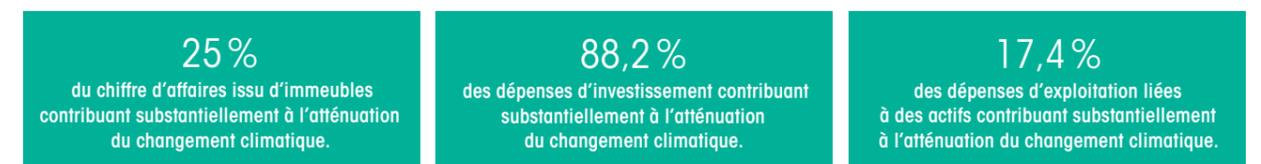
Présentation des indicateurs complémentaires, relatifs aux actifs contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique

Au titre de l'exercice 2021, in'li a aussi souhaité publier des indicateurs relatifs au chiffre d'affaires, aux dépenses d'investissement et aux dépenses d'exploitation, issus d'une analyse des critères de contribution substantielle pour les activités éligibles identifiées. Cette analyse ne couvre pas les critères « Do No Significant Harm » ni les garanties sociales minimales exigées par le règlement pour la qualification de l'alignement.

Les informations financières présentées sont issues des différents outils de gestion d'in'li et couvrent l'intégralité du périmètre de consolidation financière au 31 décembre 2021, à savoir hors sociétés mises en équivalence. La cohérence de ces données avec le chiffre d'affaires consolidé, les dépenses d'investissement et les dépenses d'exploitation au sens de la définition de la Taxonomie a été analysée et contrôlée conjointement par la Direction Générale Adjointe Transformation des Métiers, la Direction Financière et Comptable, la Direction Générale Adjointe des Investissements et de la Construction, la Direction Technique du Patrimoine Immobilier.

Comme pour l'éligibilité présentée plus haut, les informations financières ci-dessous sont issues des outils de gestion d'in'li et ont été croisées, lorsque cela s'est avéré nécessaire, avec d'autres bases de données, notamment du pilotage environnemental des activités du Groupe, permettant de déterminer le respect des critères de contribution substantielle pour chaque activité.

INDICATEURS DE PERFORMANCE COMPLÉMENTAIRES (RÉSULTAT 2021)



Les critères de contribution substantielle et les hypothèses retenues sont présentés en annexe 1.

Tous les projets éligibles seront localisés en France et veilleront à respecter la législation française en matière de droit du travail et de droits de l'homme.

⁽¹⁶⁾ [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=PL_COM:C\(2021\)2800&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=PL_COM:C(2021)2800&from=EN)

⁽¹⁷⁾ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32021R2178&from=EN>

⁽¹⁸⁾ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/qanda_22_712

3.2 DÉVELOPPER UNE OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS ABORDABLES À PROXIMITÉ DES TRANSPORTS ET DES BASSINS D'EMPLOI

3.2.1 CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (ODD)



Offre de logements abordables et à proximité des transports dans les zones tendues, pour une cible de salariés d'entreprises des classes moyennes et de jeunes actifs



Offre de nouveaux modèles d'accession innovants pour les classes moyennes (leasing)



- Garantie de non-discrimination des locataires : chaque locataire candidat a les mêmes chances d'accéder à un logement décent via une grille d'analyse automatisée.
- Partenariats avec des associations d'insertion et une société coopérative d'intérêt collectif : associations APES, Lazare et coopérative Plateau Urbain.



3.2.2 NOS ENJEUX ET POLITIQUES

In'li mène une mission d'intérêt général. En effet, proposer des **logements abordables dans les zones tendues est au cœur du métier ainsi que de la raison d'être d'in'li**. 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 décision et des bassins d'emploi. Les différentes études montrent qu'il existe actuellement un déficit très important de logements intermédiaires en Île-de-France puisque la demande potentielle de logements intermédiaires en Île-de-France est estimée entre 160 000 et 280 000 ménages⁽¹⁹⁾.

L'offre d'in'li représente donc un impact sociétal majeur tant pour nos 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 nous sommes implantés. Ce besoin est d'autant plus important dans un contexte économique marqué par un retour de l'inflation et une hausse continue des prix de l'immobilier dans la région francilienne. L'offre d'in'li permet donc à nos locataires des gains de pouvoir d'achat.

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 le groupe in'li souhaite **produire et exploiter⁽²⁰⁾ à 100% en zones dites « tendues »** (zones A bis et A, correspondant aux régions 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 fixés comme objectif d'attribuer a minima **75% de nos logements à des salariés d'entreprises et leur famille**.

⁽¹⁹⁾ Rapport d'Avril 2021 de l'Inspection Générale des Finances et du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable – « Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels ».

⁽²⁰⁾ In'li exploite en direct les logements qu'elle détient. Les logements appartenant aux foncières dans lesquelles in'li détient une participation minoritaire, sont exploités par in'li PM, filiale à 100% d'in'li.

3.2.3 NOS ACTIONS

3.2.3.1 UNE COUVERTURE TERRITORIALE ADÉQUATE

Pour accompagner le développement des territoires à proximité des centres de décision, notamment du Grand Paris, in'li s'est fixée comme objectif **une production de logements localisée à 100% en zones tendues (zones A bis et A)**, pour un **parc de logements exploités localisé à plus de 95% en zones tendues**. 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 priorité à Paris et en première couronne, et plus largement dans la zone du Grand Paris, territoires qui sont donc ciblés en priorité par in'li pour le développement de nouveaux logements. En complément, notre approche sur la requalification du patrimoine existant permet la création de nouveaux logements en densification, tout en faisant évoluer durablement nos ensembles immobiliers.

En 2021, trois nouveaux permis de construire ont par exemple été délivrés dans les communes de Gennevilliers, Épinay et Clichy.

Ces projets consistent en une nouvelle construction sur des patrimoines appartenant à in'li (opérations de densification), représentant un total de 167 logements.

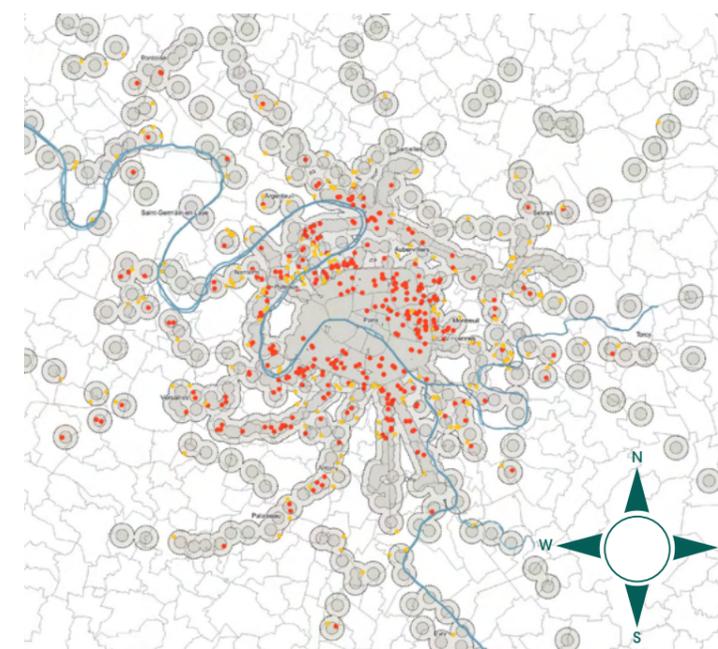
Enfin, **le temps de déplacement vers le lieu de travail** est un critère de décision fort pour les salariés et jeunes actifs, cœur de cible d'in'li, dans le choix de leur logement. Les projets de développement comprennent donc des **critères d'accessibilité aux réseaux de transports en commun**, avec des logements engagés dans des quartiers à proximité de stations de transports ferrés existantes ou en projet. Permettre à nos locataires de se rendre sur leur lieu de travail en transports en commun réduit leur empreinte carbone et améliore leur confort de vie.

La cartographie du patrimoine lancée en 2021 a permis de confirmer la **proximité de la très grande majorité du patrimoine d'in'li des transports en commun**.

En effet, en Île-de-France, **52% du patrimoine est situé à moins de 500 mètres** d'une gare ou d'une station de transport en commun ferré, et **79% à une distance inférieure à 1 kilomètre** (99% du patrimoine se situe à moins de 2 kilomètres d'une gare ou d'une station de métro ou de tramway).

CARTE DU PATRIMOINE D'IN'LI ET TRANSPORTS EN COMMUN FERRÉS :

79% du patrimoine situé à moins de 1 km d'une gare ou d'une station.



Localisation du patrimoine d'in'li par rapport aux gares et stations de transports en commun d'Île-de-France :

● Patrimoine d'in'li situé dans un rayon de 500 m autour d'une gare ou station de transports en commun d'Île-de-France.

● Patrimoine d'in'li situé dans un rayon de 500 m à 1 km autour d'une gare ou station de transports en commun d'Île-de-France.

■ Périmètre de 500 m autour d'une gare ou station de transports en commun d'Île-de-France.

■ Périmètre de 1 km autour d'une gare ou station de transports en commun d'Île-de-France.

0 2,5 5 km

Source : in'li, ALTEREA, cadastre
Réalisation : ALTEREA
(Décembre 2021)

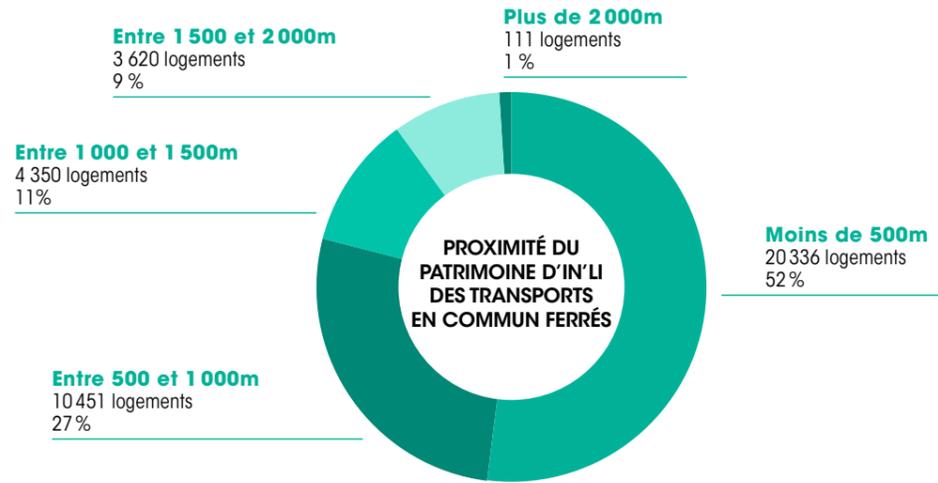
1

2

3

4

5



3.2.3.2 UNE OFFRE ACCESSIBLE AUX SALARIÉS DES CLASSES MOYENNES ET JEUNES ACTIFS

L'un des enjeux majeurs d'in'li est de s'assurer que son offre est bien **adaptée aux attentes des salariés et jeunes actifs**, extrêmement demandeurs de logements abordables. Ainsi, la production de logements d'in'li doit les accompagner dans leur mobilité. In'li s'est fixée pour objectif d'attribuer **75% de ses logements aux salariés d'entreprises et leur famille**, objectif qu'elle a largement respecté en 2021, avec **82% de taux d'attribution à des salariés d'entreprise**.

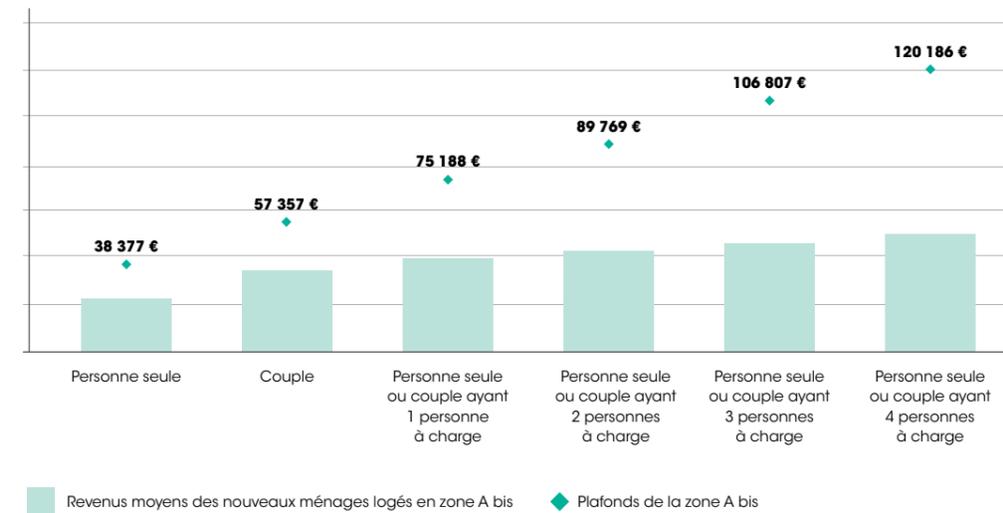
L'accessibilité est également une question de prix, un enjeu complètement intégré au cœur du modèle de l'entreprise puisqu'**in'li propose sur la très grande majorité de son patrimoine des prix à la location au moins 15 à 20% inférieurs aux prix du marché. Aujourd'hui, 83% du patrimoine loué d'in'li (en valeur de patrimoine) présente une décote supérieure à 15%, dont 47% avec une décote d'au moins 30%**.

Cette politique de loyers décotés permet à chaque ménage locataire un gain de pouvoir d'achat de 3 221 euros par an, soit un gain mensuel d'environ 270 euros par mois.

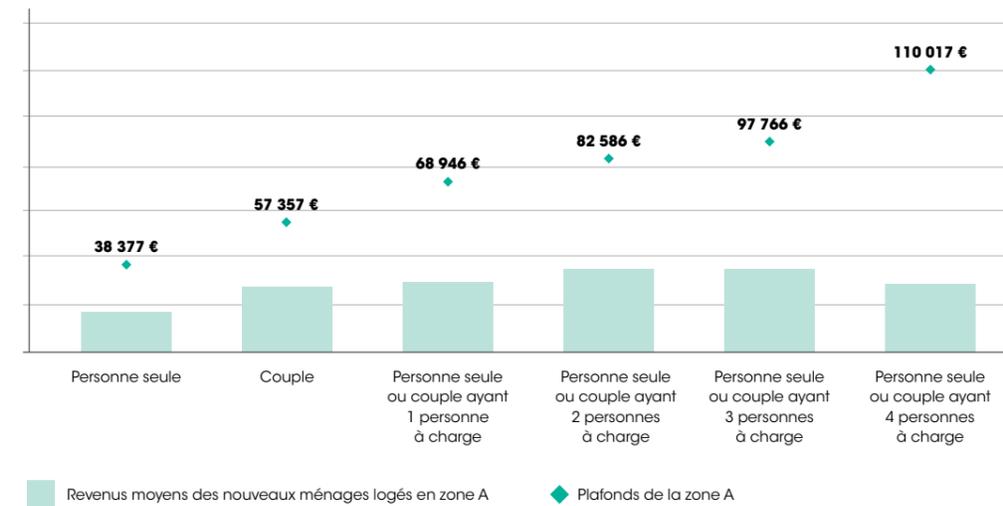
In'li suit également le revenu moyen des nouveaux entrants, avec pour objectif de loger prioritairement des nouveaux entrants éligibles au **Logement Locatif Intermédiaire (LLI)**⁽²¹⁾. Les locataires sont éligibles au LLI si leurs ressources sont inférieures aux plafonds définis annuellement par décret ministériel. Les plafonds sont déterminés selon la composition du ménage et par zone (A bis, A, B1).

La comparaison des revenus moyens des nouveaux locataires et des plafonds de ressources applicables au LLI, reflète la politique d'attribution d'in'li ; en effet, les revenus moyens des nouveaux ménages logés se situent bien en-deçà des plafonds de ressources du LLI, particulièrement en zone A.

COMPARAISON DES PLAFONDS DU LLI ET DES REVENUS MOYENS N-2 DES NOUVEAUX MÉNAGES LOGÉS EN ZONE A BIS



COMPARAISON DES PLAFONDS DU LLI ET DES REVENUS MOYENS N-2 DES NOUVEAUX MÉNAGES LOGÉS EN ZONE A



⁽²¹⁾ L'éligibilité de chaque ménage au LLI est examinée au regard de ses revenus N-2. Certains actifs ne relèvent pas juridiquement des plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables au LLI. In'li applique cependant les règles du LLI sur tout son patrimoine.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

3.2.3.3 UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES CLIENTS POUR LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

In'li agit pour le maintien dans le logement de ses clients les plus fragiles, auxquels l'entreprise porte une attention particulière, par exemple au travers des dispositifs suivants :

- ◆ **La prévention de l'impayé** : lors de la commercialisation de ses logements, in'li propose aux candidats de souscrire à la garantie Visale, proposée par Action Logement Services. En cas d'incidents de paiement, le service social d'in'li accompagne les locataires en difficultés sociales, notamment dans la gestion de leur budget. En l'absence de garantie, des plans d'apurement de leurs dettes sont proposés aux locataires.
- ◆ **Le Fonds de Solidarité Logement** : ce fonds est destiné à tout locataire en difficulté suite à une dégradation de ses conditions de santé et ou de vie (personnes vieillissantes, en situation de handicap, ou encore ayant perdu leur emploi). In'li se charge d'effectuer l'analyse des dossiers et soumet ensuite la candidature au département (qui verse l'indemnité), facilitant ainsi la démarche pour les bénéficiaires. En 2021, in'li a ainsi contribué au versement d'environ 335 000 euros à plus de 120 locataires bénéficiaires du Fonds de Solidarité Logement.
- ◆ **Convention Région** : in'li a signé avec la Région Île-de-France une convention, qui consiste dans la mise à disposition de 200 logements à des « travailleurs clés » dans la lutte contre la crise sanitaire (par exemple des soignants et infirmiers).
- ◆ **Charte de relogements collectifs dans le cadre de démolitions** : in'li a relogé entre 2020 et 2021 91 des 97 familles concernées par le dispositif. In'li prend également en charge les frais de déménagement des locataires.



▲ Remise des diplômes de l'école des gardiens avec l'APES

Plus largement, in'li s'engage auprès d'associations et d'une société coopérative, à visée sociale et/ou durable :

- ◆ Ainsi in'li est membre de l'**APES** (Association Pour les Équipements Sociaux). Cette association œuvre à l'amélioration du cadre de vie, la cohésion et l'insertion sociale, au sein des résidences de ses membres. Pour ce faire, l'APES est à l'initiative d'actions telles que la « conciergerie séniors » qui lutte contre l'isolement des personnes âgées, ou « l'école des gardiens », qui forme au métier de gardien d'immeubles des personnes en insertion (voir paragraphe 3.4.3.2).
- ◆ In'li a noué un partenariat avec la **société coopérative d'intérêt collectif : Plateau Urbain**. Sur les actifs faisant l'objet d'études en vue de réhabilitation ou construction, Plateau Urbain propose aux propriétaires d'occuper provisoirement les lieux, dans le but d'y implanter des activités d'utilité sociale et environnementale, telles que des hébergements d'urgence, des activités culturelles ou de restauration ouvertes au public, des activités artisanales... Dans le cadre de ce partenariat, in'li a mis à la disposition de Plateau Urbain 2 sites situés à Paris, pour des durées de 12 mois et 15 mois.
- ◆ Enfin, **in'li est mécène depuis 2021 de l'association Lazare**. Cette association propose des colocations destinées à la cohabitation de personnes anciennement sans abri et de jeunes actifs.

3.2.3.4 UNE OFFRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES INNOVANTE, RÉPONDANT AUX ENJEUX DU SECTEUR FRANCILIEN

Coliving et résidences étudiantes

En 2021, in'li a poursuivi le développement de **nouveaux produits en résidences gérées de type coliving ou résidences étudiantes**, caractérisés par des logements individuels de surface plus faible associés à de grandes parties communes (séjour, cuisine, salles de sport, de jeux-vidéos, de coworking...). Ces produits correspondent aux nouvelles attentes des jeunes actifs, qui composent une partie du cœur de cible d'in'li. Une résidence House Project de 11 unités de logement a été livrée en 2021 à Issy-les-Moulineaux et une production de 2 247 logements en résidences étudiantes et en coliving a été engagée en 2021. Le coliving « House project » consiste à acquérir une maison de grande taille afin d'y installer une colocation comprenant une dizaine de chambres, assorties de parties communes de type salon, salle cinéma, salle de sport, salle de repos, salle de travail... Un gestionnaire spécialisé gère cet ensemble immobilier.

À l'avenir, in'li continuera de développer cette offre pour répondre au mieux aux attentes des jeunes actifs dans les zones dites tendues.



▲ Conti Gestionnaire - Colonies 27 bis, Rue Claude Bernard, Issy-les Moulineaux (92130)



▲ Programme en leasing immobilier, Viroflay - Linkcity (78220)

Leasing

In'li a par ailleurs lancé en 2020 une réflexion sur le **développement de l'accession intermédiaire**. Cette offre permet aux familles des classes moyennes de louer un logement avec une option d'achat au bout de 5 ans. Le prix d'achat du logement est fixé au moment de l'entrée dans les lieux des locataires, leur permettant ainsi d'éviter l'inflation du marché immobilier.

172 logements ont été engagés en 2021 dans le cadre de cette offre. L'objectif de volume en accession intermédiaire sur les prochaines années est de 700 logements engagés en 2022 et 800 en 2023. Les premières commercialisations vont débuter au cours de l'été 2022 à Viroflay avec 18 logements. 50 autres logements seront commercialisés en 2023 à Bagneux.

1

2

3

4

5

3.2.3.5 DES PROJETS MENÉS EN COLLABORATION AVEC LES PARTIES PRENANTES LOCALES

In'li a mis en place une **démarche de concertation** auprès des riverains dans le cadre de ses projets de densification ou de réhabilitation, avec pour ambition de :

- ◆ **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.

Les opérations en maîtrise d'ouvrage directe font régulièrement l'objet de **consultations des habitants et des riverains**. Ce dialogue comprend principalement 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. En 2021, sept projets de densification ou réhabilitation ont ainsi fait l'objet d'actions de concertation et de mobilisation des habitants.

In'li s'attache également à travailler en **collaboration avec les élus** et collectivités locales dans ses territoires d'implantation. Le Directoire d'in'li a assisté à 78 rendez-vous avec des élus locaux en 2021, afin d'échanger sur les projets en cours et les futurs projets.



▲ Rue Adrien Froment, Drancy, (93700).

3.2.4 INDICATEURS

Les indicateurs apparaissant en gras constituent des indicateurs prioritaires pour in'li. Ils apparaissent également dans le tableau de synthèse des indicateurs prioritaires (voir paragraphe 3.1.2.3.).

INDICATEURS DE PERFORMANCE	RÉSULTAT 2020 ⁽²²⁾	RÉSULTAT 2021	OBJECTIF
Nombre de logements abordables exploités au 31 décembre dont logements neufs	43 341 707	38 868 1 484	
Nombre de logements abordables engagés au cours de l'année	5 043	5 272	5 500 en 2022
Répartition géographique du nombre de logements abordables exploités	41 % en zone A 56 % en zone A bis⁽²³⁾	42 % en zone A 55 % en zone A bis⁽²³⁾	Plus de 95 % en zone A bis et A chaque année
% du patrimoine situé à moins de 1 km d'une station ou d'une gare de transports en commun ferrés	Non disponible	79%	
Répartition géographique du nombre de logements abordables engagés	67 % en zone A 33 % en zone A bis	49 % en zone A 51 % en zone A bis	100 % en zone A bis et A chaque année
Nombre de familles logées au cours de l'année	3 439⁽²⁴⁾	5 017	
Taux d'attribution à des salariés d'entreprise cotisantes à la PEEC (en % des familles logées)	84 %	82 %	75 % chaque année
% des nouveaux entrants ayant moins de 40 ans	84 %	82 %	
Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote de loyer d'au moins 10 %	92 %	91 %	
Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote de loyer d'au moins 15 %	86 %	83 %	
Salaire moyen mensuel des ménages entrants	Non disponible	3 480 €⁽²⁵⁾	
Gain moyen annuel de pouvoir d'achat par ménage logé	Non disponible	3 221 €	
% des ménages entrants éligibles au logement intermédiaire	Non disponible	97 %⁽²⁶⁾	> 95 %⁽²⁷⁾ chaque année

1

2

3

4

5

⁽²²⁾ Certains de ces indicateurs sont publiés pour la première fois dans le Rapport de Stratégie RSE 2021. En conséquence, les données 2020 ne sont pas disponibles.

⁽²³⁾ 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 et B2).

⁽²⁴⁾ Le nombre de 3 439 avait été validé par l'Organisme Tiers Indépendant. Le chiffre communiqué dans la Déclaration de Performance Extra-Financière relative à l'exercice 2020 comportait une erreur, corrigée dans le Rapport de Stratégie RSE relatif à l'exercice 2021.

⁽²⁵⁾ Indicateur établi sur la base d'un échantillon de 85 % sur les 5 023 nouveaux ménages logés en 2021.

⁽²⁶⁾ Indicateur établi sur la base d'un échantillon de 77 % sur les 5 023 nouveaux ménages logés en 2021.

⁽²⁷⁾ L'analyse réglementaire des revenus fiscaux N-2 de nos nouveaux locataires doit se situer en dessous des plafonds du Logement Intermédiaire pour 95 % d'entre eux.



3.3 GARANTIR UN SERVICE DE QUALITÉ POUR LES LOCATAIRES

3.3.1 NOS ENJEUX ET POLITIQUES

Le Directoire d'in'li place au cœur de ses préoccupations la sécurité de nos clients, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur de leurs logements, ainsi que leur satisfaction.

Dans ce souci, in'li a mis en œuvre une **politique volontariste de prévention optimale de l'ensemble des risques** immobiliers, phytosanitaires et de délinquance, pouvant affecter nos locataires, les prestataires qui interviennent sur le patrimoine, comme le personnel de proximité. Cette politique repose sur la collaboration entre les Directions Immobilières, au contact de nos locataires, et la Direction Technique du Patrimoine Immobilier, en charge de la conformité et du plan de rénovation du patrimoine. Cette dernière intègre entre autres dans son plan de travaux, les préconisations formulées par les auditeurs externes qui interviennent régulièrement sur le patrimoine, conformément à la réglementation en vigueur.

La satisfaction de nos clients constitue un enjeu majeur et permanent, qui nous amène à améliorer en continu notre offre et les services qui leur sont proposés. Nous axons nos efforts sur :

- ◆ **L'accessibilité de nos logements aux personnes à mobilité réduite ;**
- ◆ **La rénovation de notre parc immobilier**, participant à l'amélioration du confort de nos locataires ;
- ◆ **Le maintien de la sécurité au sein de nos résidences**, en prévenant les risques immobiliers comme les actes d'incivilité ;
- ◆ **La communication** entre in'li et ses clients, afin de la rendre simple et efficace, au plus près de leurs besoins et attentes.

In'li s'attache à suivre la satisfaction de ses clients à travers **la conduite d'enquêtes aussi bien ponctuelles que régulières**, y compris des enquêtes dédiées à nos clients les plus récents.

3.3.2 NOS ACTIONS

3.3.2.1 DIGITALISATION DU PARCOURS CLIENT

Depuis sa création, in'li s'attache à proposer un parcours de plus en plus digital aux candidats locataires, dans l'objectif de simplifier et fluidifier les échanges.

Cette volonté s'est traduite par le déploiement entre 2018 et 2021 d'une **plateforme regroupant l'ensemble de l'offre de logements in'li**. 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 2021, **près de 55 000 candidats se sont inscrits sur la plateforme et plus de 225 000 candidatures y ont été déposées**.

La plateforme de commercialisation digitale garantit l'égalité de traitement des candidats au travers d'un système automatisé de cotation des candidats, et permet donc de lutter contre les discriminations. La mise en place de cette plateforme de commercialisation a également permis d'améliorer la connaissance des locataires entrants dans le parc.

En 2019, in'li avait effectué une avancée décisive vers un parcours « 100% numérique » en mettant à disposition un agenda numérique in'li LIB, permettant aux futurs clients de prendre rendez-vous pour visiter des logements, et en initiant à titre expérimental la signature électronique de baux sur un espace sécurisé. 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 au Covid-19. Depuis 2021, **la réalisation des parcours par voie numérique est systématiquement proposée**, les locataires conservant l'option de signer le bail physiquement ou numériquement.

À noter que la digitalisation concerne également la vente de logements via la plateforme inli.fr.

3.3.2.2 SANTÉ, SÉCURITÉ ET CONFORT DES LOCATAIRES

Le confort des locataires et la prévention des risques constituent des priorités de premier rang pour la société. Au-delà de l'entretien du bâti, in'li fait auditer les équipements et les infrastructures de ses résidences conformément à la loi, et s'assure que leur maintenance soit réalisée régulièrement, dans le respect des normes et du droit social en vigueur. La gestion de tous ces risques est prise en charge par la Direction Générale Adjointe des Clients et du Patrimoine et s'appuie sur 2 grands piliers :

1^{er} pilier : maintenir un haut niveau de sécurité des immeubles

La sécurité des immeubles est prise en charge par la Direction Technique du Patrimoine Immobilier et les Directions Immobilières. Les Directions Immobilières prodiguent un service de proximité aux locataires. L'ensemble des équipes se tient à la disposition des locataires 7 jours sur 7. **En cas d'incident en dehors des heures ouvrées, les locataires peuvent contacter gratuitement, 24 heures sur 24, le service d'astreinte**, qui déclenche les interventions nécessaires au regard de l'urgence de la situation. Les incidents sont reportés et documentés par le service d'astreinte directement au personnel de proximité. In'li travaille actuellement à l'automatisation des flux entre le prestataire d'astreinte et le Customer Relationship Management (CRM). Les incidents gérés en heures ouvrées sont reportés et

documentés par le service client et le personnel de proximité dans le CRM. Ils sont clôturés après résolution de l'incident. In'li a initié un projet visant à utiliser les données du CRM pour cartographier les incidents, en vue d'améliorer ses procédures d'interventions.

La Direction Technique s'assure notamment que l'ensemble du patrimoine immobilier est en conformité avec la réglementation. **Cette direction pilote notamment des audits externes, qui fournissent à in'li des rapports circonstanciés par actif, contenant des préconisations d'actions, que la Direction Technique intègre ensuite dans son plan de travaux et d'interventions. Ces audits réguliers assurent la sécurité et la santé de nos locataires, des prestataires qui interviennent sur nos immeubles, ainsi que celles de notre personnel de proximité. Les audits portent sur l'intégrité physique des bâtiments, leurs équipements et les normes phytosanitaires, tels que :**

- ◆ La recherche de termites ;
- ◆ L'exposition au plomb et à l'amiante ;
- ◆ La présence de légionnelles dans l'eau ;
- ◆ Les installations de chauffage, individuel comme collectif ;
- ◆ La prévention contre les risques d'incendie ;
- ◆ Les ascenseurs et les automatismes (portes automatiques par exemple).

1

2

3

4

5

De nombreuses formations sont réalisées pour les collaborateurs de la Direction Technique du Patrimoine Immobilier et des Directions Immobilières. En 2021, 2 678 heures de formation (12% du plan de développement des compétences) ont été consacrées à la formation dans le domaine de la santé et de la sécurité. Ces formations visent à protéger nos collaborateurs, mais aussi à les faire monter en compétence dans la gestion de la sécurité de nos immeubles (à titre d'exemple : formation à la sécurité des immeubles ; réglementation et contrôle ; sécurité technique du patrimoine ; ascenseurs et automatismes...).

In'li souhaite également garantir à ses locataires un cadre de vie agréable et sécurisé. Cela passe notamment par le déploiement et la maintenance de la **vidéosurveillance sur 61 résidences**, identifiées comme prioritaires en matière de sécurité. Le déploiement se poursuit en 2022. L'exploitation de la vidéosurveillance respecte scrupuleusement le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

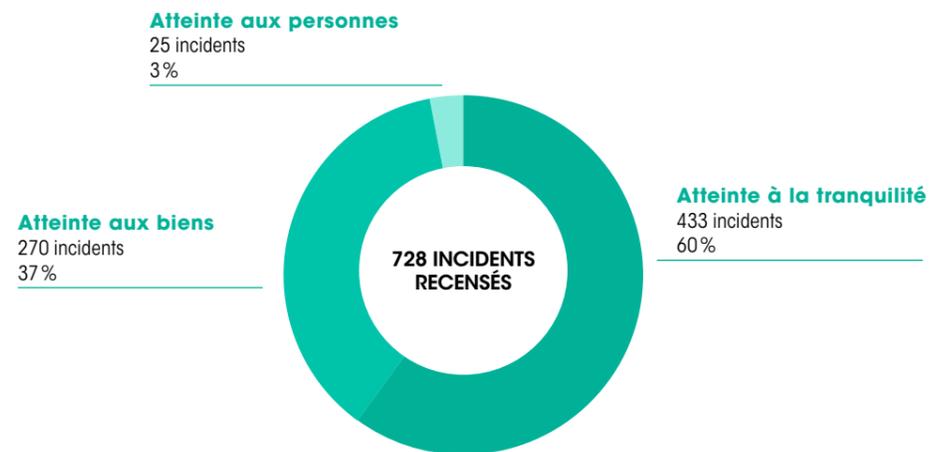
Le personnel de proximité a également la possibilité de remonter tout incident, incivilité et acte de délinquance via ALI TRANQUIL, une application de recensement des incidents affectant la gestion de nos groupes immobiliers. L'utilisation d'ALI TRANQUIL respecte scrupuleusement le RGPD, puisque l'application n'accepte aucune photo ni aucune saisie de texte, empêchant la remontée de données personnelles. Cet outil a été déployé, dans le cadre du **plan « Tranquillité - Cohésion sociale »**, sur l'ensemble du portefeuille QWACIO de Seine-Saint-Denis au cours du premier semestre 2020. Le déploiement s'est poursuivi en 2021 sur 30 résidences. Fin 2022, ALI TRANQUIL concernera tout le parc immobilier d'in'li situé en Île-de-France (99% des logements d'in'li). En 2021, **48 gardiens et 12 responsables de secteur ont été formés à l'outil, qui a permis de recenser 728 incidents.**



▲ Plateforme ALI TRANQUIL.

Ces formations ont permis aux gardiens de découvrir et prendre en main ce nouvel outil (ALI Tranquil). L'objectif est que chaque gardien d'immeubles signale et assure le suivi des incidents se manifestant sur les sites immobiliers de son périmètre d'intervention. Un reporting des signalements réalisés par les gardiens d'immeubles permet de mettre en place des plans d'action à deux niveaux : au niveau managérial de l'entreprise, ou du Groupe Action Logement Immobilier si une problématique s'avère commune à différents sites immobiliers d'une même zone géographique.

INCIDENTS SIGNALÉS VIA L'APPLICATION ALI TRANQUIL



À terme, cet outil permettra de **cartographier le niveau de sécurité** de chaque actif immobilier et **d'obtenir une objectivité statistique** via la comparaison des différents sites, afin de **déployer les actions proportionnées à la gravité des incidents relevés**. Ces statistiques alimentent également les échanges avec les partenaires qui aident in'li à lutter contre l'insécurité, au rang desquels la police, les mairies et les associations de quartier. Enfin, le déploiement de cet outil a permis de structurer l'accompagnement du personnel de proximité directement concerné par les incidents ; les gardiens disposent d'une procédure pour chaque type d'incident, détaillant les actions immédiates à mener et les services auxquels reporter l'incident.

Afin de compléter ces dispositifs, la société a également une politique volontariste de prévention des risques de délinquance et de dégradations via différentes actions : résidentialisation des immeubles, actions de proximité...

Outre la sécurité des immeubles, in'li accorde une écoute plus particulière aux locataires en situation de détresse dont la sécurité et la santé dépendent d'un relogement urgent. Cette démarche concerne plus particulièrement :

- ◆ Les victimes de violences, soit conjugales soit au sein de leur résidence, notamment après avoir signalé des actes de délinquance ;
- ◆ Les locataires en perte de revenus, ou qui occupent un logement dont la taille n'est plus adaptée à leurs besoins ;
- ◆ Les personnes qui n'étaient pas malades ou en situation de handicap au moment de leur entrée dans les lieux, mais qui ont désormais besoin d'un logement adapté à leur handicap ou leur maladie. Les personnes âgées sont plus particulièrement concernées par ce cas de figure.

Pour ces trois cas de figure, in'li priorise le relogement, après avoir vérifié la véracité de la situation d'urgence, et collabore avec les services sociaux, afin de faciliter les démarches des locataires concernés. En 2021, in'li a reçu 171 demandes de relogements d'urgence de la part de ses locataires et a proposé en réponse 168 logements. 63 ménages ont accepté la proposition d'in'li. **Le handicap, la vieillesse et la maladie représentent les principales raisons pour lesquelles les personnes ont besoin d'être relogées : elles représentent en 2021 53% des relogements d'urgence.** Les événements traumatiques survenus sur le lieu de résidence (violences conjugales, agressions...) et nécessitant un relogement d'urgence représentaient, en 2021, 21 % des relogements urgents.

Enfin, **l'évaluation, le suivi et la prise en compte d'éventuels nouveaux risques** en matière de sécurité des actifs et de risques professionnels, est réalisé tout au long de l'année par les 3 comités dédiés à la prévention des risques immobiliers et professionnels : le **Comité Politique Sécurité**, les **Comités de Sécurité** et le **Comité de Prévention des Risques Professionnels**. Ces instances répertorient, classifient et priorisent les risques qu'elles identifient, afin de s'assurer de la sécurité des biens immobiliers et des personnes qui les occupent et y travaillent (voir section 3.4.3.4. relative à la santé, sécurité et qualité de vie au travail pour les collaborateurs).

2nd pilier : priorité au confort des locataires

In'li investit chaque année dans des **travaux de modernisation et de rénovation** de son patrimoine existant, essentiels pour le confort des locataires tout en répondant à des problématiques environnementales.

La politique de travaux d'in'li demeure ambitieuse. In'li a réalisé 48 millions d'euros de travaux en 2021. Le budget est porté à 65 millions de travaux à réaliser en 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).



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

3.3.2.3 IN'LI MAINTIENT LE DIALOGUE ET LA PROXIMITÉ AVEC SES LOCATAIRES

In'li souhaite assurer la qualité et l'efficacité du lien avec ses résidents, en positionnant **les gardiens d'immeubles ou les responsables de sites** comme des interlocuteurs de proximité privilégiés.

Pour suivre et améliorer la qualité de service, **la satisfaction des locataires** est mesurée de manière ponctuelle ou récurrente par in'li au moyen d'**enquêtes réalisées par des prestataires externes**. En 2021, in'li a diligenté une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon de 2000 locataires (contre 1 500 en 2020), qui a fait état d'un **taux de satisfaction client de 67%**. Le principal point d'amélioration remonté par les locataires concerne les échanges avec in'li et notamment le temps de traitement des demandes des locataires. Afin d'y remédier, la Direction de la Relation Clients a mandaté un **prestataire spécialisé dans les relations clients** et a lancé fin 2021 un **plan d'action « Satisfaction Clients »**. Parce que la satisfaction des clients concerne tous les collaborateurs, le prestataire étudiera le fonctionnement de tous les services d'in'li, afin de déceler les points d'amélioration. Le plan d'action quant à lui, se déclinera comme suit :

- Déploiement de la Charte Qualité de Services (détaillée ci-après) ;
- Déploiement de l'outil « inli&moi », permettant au client d'être autonome dans la recherche d'informations ;
- Réorganisation du Service Relation Clients, afin de mieux appréhender les demandes multicanales ;
- Montée en compétence des collaborateurs sur la relation clients ;
- Intégration des gardiens dans la relation clients ;
- Refonte des procédures administratives et commerciales ;
- Développement du module de gestion des incidents ;
- Mise en place de Comités Relation Clients.

Afin de formaliser ces engagements, in'li a lancé en 2021 avec ses entreprises sœurs régionales (les sociétés in'li en régions) la rédaction d'une **Charte Qualité de services** exposant ses intentions, qui seront déclinées courant 2022 en actions opérationnelles comme :

- Assurer une installation sereine dans le logement ;
- Garantir un lieu de vie de qualité tout au long de la location ;
- Faciliter la vie locative ;
- Assurer un traitement de qualité des demandes ;
- Accompagner dans le parcours résidentiel et la mobilité professionnelle ;
- Aider à maîtriser les charges locatives.



Charte de Qualité de Services.

3.3.3 INDICATEURS

Les indicateurs apparaissant en gras constituent des indicateurs prioritaires pour in'li. Ils apparaissent également dans le tableau de synthèse des indicateurs prioritaires (voir paragraphe 3.1.2.3.).

INDICATEURS DE PERFORMANCE	RÉSULTAT 2020 ⁽²⁸⁾	RÉSULTAT 2021	OBJECTIF
Taux global de satisfaction client	74,1 %	67 %	80 % chaque année
Pourcentage de parcours clients proposés à 100 % en digital	Non disponible	100 %	100 % chaque année
Pourcentage de parcours clients réalisés à 100 % en digital	Non disponible	82 %	-

⁽²⁸⁾ Certains de ces indicateurs sont publiés pour la première fois dans le Rapport de Stratégie RSE. En conséquence, les données 2020 ne sont pas disponibles.

3.4 ADAPTER LES MÉTIERS AUX ENJEUX DU SECTEUR ET AUX ATTENTES DES COLLABORATEURS

3.4.1 CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (ODD)



Mise en place de mesures et d'aménagements pour le bien-être et la santé des collaborateurs au travail.



Actions et parcours de formation à destination des collaborateurs in'li en vue de développer leurs compétences en continu.



Actions en faveur de l'égalité hommes-femmes et lutte contre toutes discriminations.



Encouragement de « l'intrapreneuriat » auprès des collaborateurs.

3.4.2 NOS ENJEUX ET POLITIQUES

La politique de Ressources Humaines d'in'li repose sur 4 piliers :

- Favoriser pour tous les collaborateurs la **qualité du travail et l'engagement**, ce qui repose notamment sur la **qualité de vie au travail**. **La diversité, l'ouverture et l'égalité des chances pour tous** constituent un axe fort de ce premier pilier. Nous voulons donner à tout collaborateur et tout candidat, les mêmes chances et opportunités. C'est la raison pour laquelle les recrutements des candidats et les promotions et mobilités des employés se basent uniquement sur les compétences des candidats.
- Poursuivre un **dialogue social collaboratif**. **L'échange continu entre les collaborateurs et la direction est ancré dans la culture d'in'li**. **L'entreprise encourage ses collaborateurs à lui communiquer leurs feedbacks**, soit tout au long de l'année, soit à l'occasion de leur entretien annuel. À cette fin, la Direction Générale Adjointe Transformation des Métiers et le service de Communication collaborent afin d'organiser tout au long de l'année des événements propices à des échanges informels. Les temps de dialogue formalisés font également partie de la vie de l'entreprise, tels que les entretiens annuels des collaborateurs, les réunions du Comité Social et Économique (CSE) ou de la Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail (CSSST).

- **Développer l'employabilité, les compétences nouvelles et les parcours professionnels est un axe majeur pour accompagner la transformation de l'entreprise en anticipant les besoins** liés à nos nouveaux métiers, aux évolutions des attentes de nos clients et de nos parties prenantes, ainsi qu'aux innovations technologiques. **Attirer et retenir les talents qualifiés constitue par ailleurs un réel enjeu dans un marché du travail sous tension**. Dans ce contexte, in'li fait face à un risque de pénurie de collaborateurs qualifiés, notamment dans les métiers du numérique (Architecte IT, Chef de projet IT...), du développement foncier (Directeur Achat Foncier, Responsable de Développement Foncier...) ou encore du montage d'opération (Responsable Technique...). Afin de minimiser la durée de vacance des postes, in'li positionne ses offres d'emploi, de stage et d'alternance sur les canaux de communication les plus visibles. In'li a également à cœur de demeurer un employeur attractif pour les collaborateurs en poste ; outre la qualité de vie au travail, cette attractivité se caractérise par la possibilité de mobilités géographiques, fonctionnelles et d'apprentissage continue pour les collaborateurs.
- Améliorer en continu notre culture de **prévention des risques professionnels**. **In'li va bien au-delà des exigences réglementaires en la matière** ; la CSST dédiée aux risques professionnels, le Comité de Prévention des Risques Professionnels et les Comités de Sécurité au sein des Directions Immobilières, se réunissent trimestriellement et sont complétés par un Comité Politique Sécurité semestriel avec le Directoire. Ces instances garantissent l'identification, la prévention et le suivi des risques professionnels et immobiliers.



L'attraction et la rétention des talents, le renforcement de nos expertises, l'accompagnement des collaborateurs dans leurs parcours professionnels et la prévention des risques constituent donc les axes forts de la politique de Ressources Humaines d'in'li.

Ces 4 piliers de la politique de Ressources Humaines de la société s'inscrivent dans le « United Nations Global Compact » (respect des dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies) pour lequel in'li a initié un processus d'adhésion début 2022.

3.4.3 NOS ACTIONS

3.4.3.1 CRÉATION ET ACCOMPAGNEMENT VERS DE NOUVEAUX MÉTIERS

Consciente des enjeux liés à l'évolution rapide de ses métiers, in'li a mis en place dès 2019 un **dispositif de Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC)**, 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 d'identifier 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, etc.).

L'ensemble des actions menées, et détaillées ci-après, dans le cadre de l'évolution de nos métiers contribuent à améliorer notre capacité **d'attraction et de rétention des talents**. Elles permettent en effet de proposer un **environnement de travail riche et dynamique** aux candidats souhaitant nous rejoindre, et d'offrir à nos salariés des **perspectives d'évolution** au sein de l'entreprise.

Afin d'attirer de nouveaux talents, in'li se positionne sur les médias en ligne les plus visibles, mais aussi les plus innovants. À ce titre, in'li a ainsi souscrit à une **page de marque-employeur** en 2021, auprès du site « Welcome to the Jungle », une entreprise qui valorise en ligne la marque-employeur et met en avant l'expérience candidat, notamment auprès des jeunes diplômés. Fort de plus de 500 000 abonnés sur le réseau social « LinkedIn », « Welcome to the Jungle » permet à in'li d'accéder à un large panel de candidats potentiels et de renforcer sa présence sur les réseaux professionnels. **Le partenariat avec l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI)** donne également à in'li un accès privilégié aux stagiaires, alternants et jeunes diplômés spécialisés dans les métiers de l'immobilier, tels que par exemple la promotion, l'audit immobilier, la gestion immobilière ou l'immobilier durable et innovant. Enfin, **in'li participe chaque année au forum des métiers de l'immobilier**. Cet événement de référence s'adresse aux candidats en formation et aux jeunes diplômés dans les métiers de l'immobilier. L'édition 2022 a rassemblé environ 80 recruteurs et une vingtaine d'école spécialisées dans les métiers de l'immobilier.

Afin de **demeurer un employeur attractif, in'li favorise la mobilité interne**, fonctionnelle ou géographique ; celle-ci constitue un axe essentiel pour in'li dans l'élaboration de son plan de développement des compétences. A titre d'exemple, on peut citer la création et la mise en œuvre d'un parcours certifiant vers le poste de responsable de site, qui a été suivi en 2021 par une promotion de 14 gardiens d'immeubles dont 11 certifiés à la fin du parcours de formation. Au cours de l'exercice 2021, 49 salariés in'li ont bénéficié d'une mobilité fonctionnelle. Les offres de mobilité interne sont régulièrement diffusées à l'ensemble des salariés via l'intranet in'li ou le site AL Job. Des mobilités au sein du Groupe Action Logement sont également offertes aux salariés d'in'li.

Le dialogue et la collaboration contribuent également au développement des métiers, des collaborateurs et à l'attractivité d'in'li en tant qu'employeur :

- ◆ Les **entretiens annuels de revue de performance**, représentent à la fois l'occasion de faire le bilan de la performance des collaborateurs sur l'année écoulée, mais aussi d'identifier leurs souhaits et possibilités d'évolution vers de nouveaux postes. Le déroulé des entretiens annuels prévoit également un temps d'échange, durant lequel le collaborateur est invité à communiquer son retour d'expérience (feedback) au sein de l'entreprise. Il peut également porter à l'attention de son manager tout sujet et toute interrogation qu'il juge utile.
- ◆ Afin d'accompagner au mieux les nouveaux arrivants, in'li s'est dotée d'un **système de tuteurs pour les gardiens et les alternants**. Des tuteurs gardiens assurent le partage entre pairs sur les bonnes pratiques du métier de gardien d'immeubles, ainsi que l'accompagnement des nouveaux gardiens d'immeubles logés comme non-logés les premiers jours de leur intégration. En complément, les 39 tuteurs alternants accompagnent quant à eux les nouveaux alternants qui rejoignent in'li chaque année, et assurent leur montée en compétences dans leurs domaines respectifs.

- ◆ 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**. Parmi les principaux projets menés de manière collaborative, on peut citer notamment la **professionnalisation de la copropriété**, ou encore **l'évolution et la digitalisation du métier de gardien d'immeubles**. Ce dernier projet est reconnu au niveau du Groupe Action Logement. Intitulé « Projet Pass Digital », il vise à accompagner les gardiens dans la maîtrise des nouveaux outils et applicatifs numériques liés à leur travail avec, en ligne de mire, une certification interne. Ce projet fait suite à la négociation d'un accord sur l'évolution du métier de gardien d'immeubles, accord signé à l'unanimité par nos délégués syndicaux.



▲ Cérémonie des Trophées des bonnes pratiques RH du Groupe Action Logement.

3.4.3.2. DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ET DES PARCOURS

La formation des collaborateurs est également un axe fort de notre politique de Ressources Humaines. En 2021, **82,5% des collaborateurs d'in'li ont ainsi pu bénéficier d'une formation**, pour une moyenne de près de **21 heures de formation par personne formée**. Plus particulièrement, les 49 collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle ont bénéficié de parcours de formations spécifiques, avec en moyenne près de 30 heures de formation par personne.

L'accompagnement des managers de l'entreprise et le développement des compétences managériales a continué d'être une priorité en 2021. Parmi les principales actions menées, il peut être souligné :

- ◆ La conduite de **trois « Clubs Manager »**, à distance et en résentiel. Un « Club Manager » est un atelier thématique de trois heures permettant aux managers de se retrouver pour développer ensemble des pratiques managériales partagées. Les trois thèmes abordés en 2021 étaient « le management des équipes et de l'activité dans un fonctionnement hybride », « le management des équipes de proximité » et « être manager dans un contexte de travail à distance prolongé ». Tous les managers de l'entreprise y ont participé.
- ◆ **La formation systématique des nouveaux managers au dispositif de l'Institut d'Accompagnement Psychologique et de Ressources (IAPR)**, un dispositif d'écoute et d'accompagnement psychologique qui permet de mieux anticiper, comprendre et prendre en charge les risques psychosociaux. En 2021, in'li a accueilli 21 nouveaux managers qui ont tous bénéficié de cette formation.

Le métier de gardien d'immeubles est quant à lui 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 programme a pour double objectif de répondre aux **besoins en recrutement des gardiens d'immeubles** 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'immeubles des personnes en situation de précarité, en insertion ou en reconversion professionnelle.

En 2021, **3 gardiens stagiaires** ont ainsi été accueillis et accompagnés au sein des équipes d'in'li, et **2 gardiens ainsi accompagnés ont été embauchés en CDI**.

L'année 2021 a aussi été l'occasion **d'accompagner les salariés dans la transformation de l'entreprise et le développement des nouvelles activités** (copropriété, administration de biens...) avec la mise en place de nombreuses actions de formation. **Ce sont plus de 13 770 heures de formation** qui ont été animées en 2021.

Enfin, plus largement et dans le cadre de sa stratégie d'innovation, in'li anime depuis 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. **Deux projets ont été sélectionnés en 2021, portant sur la création de jardins partagés et de colocation pour les séniors.**

1

2

3

4

5

3.4.3.3. ORGANISATION DU TRAVAIL ET DIALOGUE SOCIAL

Les défis posés par la situation sanitaire depuis le début de l'année 2020 ont été l'occasion de consolider nos pratiques communes de travail et de renforcer notre plan d'action en matière d'organisation du travail, en phase avec les attentes des collaborateurs sur les évolutions de l'entreprise.

Les équipes d'in'li ont prouvé leur très grande adaptation au télétravail depuis sa mise en place à grande échelle en mars 2020, avec pour objectif collectif d'assurer la protection de la santé et de la sécurité de chacun, dans le contexte de pandémie. Le télétravail s'est massivement poursuivi en 2021, dans le respect des recommandations gouvernementales lorsque la situation sanitaire l'exigeait, et dans le respect de l'accord de télétravail lorsque la situation permettait de reprendre un rythme de travail normal.

L'année 2020 avait également donné lieu à de nombreuses actions pour faciliter la communication en interne et garder le lien avec les collaborateurs, y compris à distance, avec par exemple le déploiement d'un nouvel intranet, l'amélioration du processus d'intégration des nouveaux salariés, le renforcement de la communication sur des projets transverses, ou la mise en place d'évènements de convivialité interservices en visioconférence. **Ces actions ont été maintenues en 2021**, tandis que certains évènements en présentiel ont pu reprendre. Outre les échanges formalisés entre la direction et les instances représentatives du personnel, le Directoire va à la rencontre des collaborateurs au travers d'évènements informels, tels que :

- ◆ **Les « lives Teams » du Directoire** : ces évènements réalisés à distance, sont ouverts à tous les collaborateurs et permettent au Directoire de s'adresser directement à eux sur des sujets divers : grandes orientations stratégiques de l'entreprise, bilans du trimestre écoulé, vœux de début d'année.... Le Directoire répond alors aux questions posées en direct (anonymement ou non) par les collaborateurs.
- ◆ **Les rencontres avec le Directoire**, à distance ou sous forme de petits-déjeuners lorsque la situation sanitaire le permet, ces évènements réunissent un membre du Directoire, un directeur et une vingtaine de collaborateurs, afin d'échanger de vive voix sur les sujets d'actualité d'in'li.

En 2021, in'li a poursuivi sa démarche de dialogue continu avec les collaborateurs, via **la réalisation d'un baromètre social**, qui a enregistré un **taux de participation de 58 %**. Le sondage réalisé en 2021 portait sur un ensemble de questions adressées aux salariés, afin d'apprécier s'ils recommanderaient in'li en tant qu'employeur, et d'évaluer l'engagement des salariés, leur compréhension de la stratégie de l'entreprise, leur équilibre vie privée/vie professionnelle ou encore leur satisfaction quant aux perspectives d'évolution offertes par in'li.

Une baisse du taux de participation au sondage par rapport à celui réalisé en 2020, s'explique par les thèmes abordés et le contexte dans lequel le sondage a été réalisé : en 2020 le questionnaire a été diffusé aux collaborateurs durant le 1^{er} confinement lié à la crise sanitaire ; dans cet environnement particulier, ce sondage portait exclusivement sur le travail à distance et l'extension de l'accord de télétravail.

Les scores obtenus de l'enquête de satisfaction sont relativement élevés, la très grande majorité des items ayant recueilli **a minima plus de 70 % de réponses favorables**. Parmi les points forts identifiés par les salariés, on peut relever en particulier que :

- ◆ **79%** des collaborateurs se disent **prêts à s'engager pour contribuer au succès d'in'li** ;
- ◆ **86%** des collaborateurs estiment qu'ils bénéficient du **bon niveau d'autonomie dans leur travail** ;
- ◆ **78%** des collaborateurs déclarent faire un **travail qui a du sens pour eux**.

À l'issue de ce sondage, in'li a intégré dans son plan d'action 2022 les points à améliorer relevés par les collaborateurs, tels que la complémentarité et à la transversalité entre les directions. Cette thématique sera intégrée au Club Manager 2021.

Dans une période où le lien social se distend et les salariés des entreprises sont plus que jamais en recherche de sens et d'engagement dans leur métier, ces résultats sont positifs, et in'li entend poursuivre sur cette voie, par le maintien de ses actions qui contribuent à la reconnaissance et à l'écoute des collaborateurs. L'exemple qui illustre le mieux notre culture de l'échange concerne les « **Rencontres Métiers** ». **Celles-ci consistent dans des temps d'échange entre la direction des ressources humaines et des représentants de chaque métier** (maîtrise d'ouvrage, responsables de programmes, personnel d'immeubles...) afin de recueillir les questionnements des collaborateurs, la vision qu'ils ont de leurs métiers et leurs besoins. Le dialogue avec les instances représentatives du personnel s'est quant à lui poursuivi en 2021 avec **la signature de deux nouveaux accords**, portant sur l'intéressement et l'évolution du métier de gardien d'immeubles au sein d'in'li, ce qui amène à **15 le nombre total d'accords collectifs** en vigueur au sein de l'entreprise. **100% des salariés d'in'li sont couverts par les conventions collectives en place**.

Enfin, in'li continue de garantir **à l'ensemble de ses salariés le respect de la liberté d'expression**, de la **liberté syndicale** ainsi que de la **liberté d'association** en accord avec les principes fondamentaux de l'Organisation Internationale du Travail.

3.4.3.4. SANTÉ, SÉCURITÉ ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Si les métiers au sein d'in'li ne sont pas pour la plupart accidentogènes par nature, l'entreprise est très volontariste quant aux conditions de travail et à la santé et sécurité de ses salariés. En 2020, la structuration de la Politique Sécurité de la société a ainsi été renforcée avec la **création de trois comités de pilotage** : le Comité Politique Sécurité qui se réunit en présence du Directoire, les Comités de Sécurité au sein des Directions Immobilières 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 de maladies professionnelles.

Afin de faciliter la lecture et l'appropriation de chacun, un important travail a été réalisé en 2021 en partenariat avec la Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) pour **digitaliser notre Document Unique d'Evaluation des Risques 2021 (DUER)**. Conformément à la réglementation en la matière, in'li met à jour son DUER annuellement, par type de risque professionnel et par unité de travail. Cette mise à jour permet de rappeler les consignes de sécurité et de réévaluer les risques professionnels au regard des actions de prévention mises en place. **Afin d'avoir une vision extérieure impartiale des risques professionnels au sein de la société, ce document a été réalisé avec l'aide d'un consultant spécialisé, Intervenant en Prévention des Risques Professionnels (IPRP)**. Le DUER a été diffusé à l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise par courriel et demeure accessible sur l'intranet d'in'li.

D'autres actions très concrètes ont également été menées par in'li en 2021 pour répondre aux enjeux de santé et sécurité au travail, telles que :

- ◆ **2 678 heures de formation réglementaires et non réglementaires, liées à la santé et la sécurité** au travail de tous les collaborateurs, ont été réalisées en 2021 ; ces formations portaient entre autres sur : les gestes de 1^{ers} secours, la prévention des risques liés à l'activité physique (à destination du personnel de proximité) ou les habilitations nécessaires aux installations techniques (à destination par exemple des gardiens et des responsables de programmes en maîtrise d'ouvrage directe). Conformément à la loi, in'li organise des **rappels de formation obligatoires aux risques professionnels pour les collaborateurs concernés** (notamment les habilitations aux installations techniques et les risques liés à l'activité physique).
- ◆ L'organisation d'un point trimestriel réalisé en **Comité de Prévention des Risques Professionnels** afin d'analyser l'évolution des risques professionnels et de faire évoluer nos priorités d'actions.
- ◆ La mise à jour des **procédures Santé et Sécurité au Travail** (procédure agression externe, procédure d'accueil, etc.), disponibles sur l'intranet.

- ◆ **La communication sur l'évolution de la situation sanitaire** et la mise à jour en continu du **Plan de Continuité d'Activité** de l'entreprise. 16 communications ont été adressées à l'ensemble des collaborateurs pour rappeler les règles à respecter et les informer sur les évolutions du protocole sanitaire.
- ◆ La construction d'une **animation spécifique** autour de la sécurité, prochainement réalisée auprès des managers et des collaborateurs.
- ◆ La refonte et l'actualisation en cours du **mémento des risques professionnels**, à destination de l'ensemble des collaborateurs et partagé lors des Comités de Sécurité en Direction Immobilière.

Enfin, les instances en charge du suivi des risques ont poursuivi leurs missions en 2021 :

- ◆ **La Commission de Santé, de Sécurité et des Conditions de Travail**, composée de la direction des ressources humaines et des représentants du personnel élus, s'est réunie 5 fois.
- ◆ **Le Comité de Prévention des Risques Professionnels**, auquel participent la direction des ressources humaines et un représentant de chaque métier, s'est réuni trimestriellement.
- ◆ **Les Comités de Sécurité des Directions Immobilières**, en charge de la prévention des risques immobiliers et des risques professionnels, notamment liés à l'activité physique, se sont également réunis trimestriellement.
- ◆ Enfin, 2 **Comités Politique Sécurité** se sont tenus, en présence du Directoire.

Au-delà des enjeux de santé et sécurité, in'li est également sensible au bien-être au travail, et à l'écoute des attentes des salariés en la matière.

Afin de favoriser l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle de ses collaborateurs, in'li offre depuis des années à tous ses collaborateurs éligibles (de par la nature de leurs tâches) la possibilité d'adopter un rythme de travail basé sur des **horaires flexibles** ; cette flexibilité permet également aux collaborateurs d'éviter les heures de pointe dans les transports en commun. Le **télétravail** participe également au bien-être des collaborateurs ; **un accord de télétravail de deux jours par semaine a été signé en 2020** (un jour par semaine auparavant), en cohérence avec les souhaits exprimés par les salariés et dans le cadre d'une négociation avec les partenaires sociaux. Il est proposé à tous les collaborateurs éligibles.

1

2

3

4

5



▲ Nos collaborateurs à l'occasion de la crémaillère du réaménagement de nos locaux.

Cet accord est appliqué lorsque la situation sanitaire le permet et **contribue à favoriser un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée**. La très grande majorité des collaborateurs administratifs (88 %) est éligible au télétravail ou pratique le nomadisme, parmi lesquels **92 % ont opté pour ces modes flexibles de travail**. Ces dispositifs sont très largement plébiscités ; à titre d'exemple, 210 collaborateurs pratiquent 2 jours de télétravail par semaine.

In'li est tout aussi attentive à la qualité de vie de ses collaborateurs sur leur lieu de travail. La première semaine **pour la Qualité de vie au travail a ainsi eu lieu en 2021** ; elle a vu se dérouler près de 10 actions de sensibilisation et a mobilisé plus de 100 collaborateurs (webinaire sur les gestes de premiers secours, webinaire sur la déconnexion et les usages du numérique...). In'li a également continué en 2021 à organiser des **événements** qui participent de la qualité de vie au travail tels que :

- ◆ **Des séminaires d'équipes**. Ces séminaires, d'une demi-journée, visent à stimuler les échanges informels au sein de chaque équipe. Les activités pratiquées par chaque équipe sont choisies par le manager (sport, escape game, visite de musée...).
- ◆ **La célébration du réaménagement** des locaux du siège. Dans le cadre de son développement, in'li a en effet agrandi et réaménagé tous les espaces de son siège. Ce réaménagement offre aux collaborateurs plus d'espaces de convivialité, favorisant ainsi les échanges entre les équipes et la qualité de vie des collaborateurs sur leur lieu de travail.
- ◆ **Des événements sportifs**, l'équipe de football d'in'li participant à la Ligue BTP-Immobilier.

3.4.3.5. DIVERSITÉ, ÉQUITÉ ET INCLUSION

En tant qu'acteur leader du logement abordable en Île-de-France, pour les classes moyennes et entreprise socialement responsable, la lutte contre les discriminations est au cœur de l'ADN d'in'li. Cette culture est portée par le Directoire de l'entreprise. Ces sujets sont régulièrement discutés en Directoire Elargi en présence de la Directrice Générale Adjointe Transformations des Métiers, également en charge du pilotage de la stratégie RSE de l'entreprise.

La lutte contre les inégalités est d'ailleurs l'une des priorités du top management de la société depuis de nombreuses années. **La nomination, en décembre 2021, du nouveau Directoire constitue une parfaite illustration de ce volontarisme, puisque 60% de ses membres sont des femmes**. Le nouveau Directoire a pris ses fonctions le 1^{er} janvier 2022.

Conformément aux principes de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et au droit français, in'li refuse toute forme de discrimination au sein de l'entreprise et vis-à-vis de quelque personne que ce soit (locataires, candidats, fournisseurs etc.). La culture d'entreprise d'in'li a pour fondement l'acceptation de la diversité sous toutes ses formes (origine ethnique, handicap, genre, orientation sexuelle, religion, âge, opinions politiques, origine sociale, etc.).

L'entreprise entend faire de ces différences une force, dans le respect des opinions de chacun.

(Article 11 du règlement intérieur d'in'li)

In'li déploie ainsi un ensemble d'actions ayant toutes pour objectif la lutte contre les discriminations, parmi lesquelles :

- ◆ **L'interdiction de toute forme de discrimination dans le règlement intérieur** d'in'li, dont tout nouveau collaborateur accuse réception à son arrivée ; en effet, quatre articles visent à prémunir toute personne salariée, en formation, stagiaire, candidate à un recrutement, à un stage ou à une formation, contre toute forme de harcèlement sexuel ou moral, d'agissement sexiste ou de discrimination. L'interdiction de discrimination protège également tout collaborateur qui relate ou témoigne de tels agissements. Les sanctions prévues en cas de manquement de la part d'un collaborateur vont de l'observation écrite au licenciement disciplinaire.

En cas d'accusations graves, une mise à pied conservatoire immédiate du collaborateur incriminé peut être prononcée, afin de protéger la victime présumée.

- ◆ **La nomination de deux référents** en matière de lutte contre le harcèlement sexuel et les agissements sexistes, dont un salarié et une personne appartenant au Comité Social et Economique. Ces référents ont été formés sur ces sujets en 2020 et sont disponibles pour orienter, informer et accompagner les collaborateurs en cas de besoin.
- ◆ Le respect du **principe de non-discrimination à l'embauche** fait l'objet d'une sensibilisation continue des managers via les référents Ressources Humaines, garants du processus de recrutement et du choix des candidats sur le **critère unique de la compétence**. Un club manager dédié au sujet « Bien recruter ensemble » animé par un expert externe avait permis de sensibiliser directement l'ensemble de nos managers sur le sujet de la non-discrimination à l'embauche au tout début de l'année 2020. Cette opération de sensibilisation de nos managers sera renouvelée en 2022. **La politique de recrutement d'in'li intègre également des considérations liées au handicap** ; afin de donner sa chance à tout candidat, quel que soit son handicap, les bureaux d'in'li sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et tout candidat souffrant d'un handicap et/ou d'une affection longue durée peut être assuré de la mise à disposition par in'li de matériel adapté à son handicap.
- ◆ **Une semaine de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs à l'insertion des personnes en situation de handicap**. En partenariat avec Action Logement Immobilier, in'li a organisé cette semaine autour de deux axes : la reconnaissance du handicap et le recrutement des personnes en situation de handicap. Durant une semaine, l'ensemble des collaborateurs a eu accès par mail et sur des plateformes dédiées à différentes animations :

- Une infographie sur les idées reçues sur le handicap ;
- Un quizz « handipoursuite » afin que chaque collaborateur puisse se tester et faire évoluer ses connaissances en la matière ;
- L'intervention de Sandrine Martinet, championne paralympique de judo ;
- La communication à l'ensemble des collaborateurs d'informations pratiques telles que l'accompagnement proposé par in'li à ses collaborateurs en situation de handicap.

1

2

3

4

5

- ♦ **Les principes d'égalité et d'inclusion chez in'li s'étendent à l'inclusion numérique**, qui permet de renforcer l'employabilité des collaborateurs. In'li s'assure que ses collaborateurs soient systématiquement formés lors du déploiement de nouveaux outils. L'objectif est double : permettre aux collaborateurs d'être plus à l'aise dans l'utilisation des nouveaux outils numériques et applicatifs au travail, mais également dans leur vie personnelle. In'li a ainsi formé et accompagné tous ses gardiens d'immeubles à la digitalisation de leur métier, dans le cadre du « Projet Pass Digital » (voir paragraphe 3.4.3.1). **Cette action lui a valu le « prix de l'inclusion numérique 2021 », décerné par l'Association Nationale des DRH (ANDRH).**

Au-delà des actions mises en œuvre en interne, in'li a également mis en place un **processus de traitement des candidatures des locataires via la plateforme de commercialisation digitale inli.fr**. Dans le respect du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), cette plateforme traite les informations fournies par les locataires candidats. **Les informations traitées par la plateforme sont objectives et permettent à l'outil d'attribuer à chaque candidat un score automatique, évitant ainsi toute forme de discrimination et une égalité de traitement des candidatures.**

L'entreprise est particulièrement vigilante en matière **d'égalité hommes/femmes** au sein de l'entreprise. La **représentation équilibrée des femmes dans les postes à forte responsabilité** traduit cette sensibilité, avec parmi les collaborateurs en CDI :

- ♦ 55 % de femmes cadres ;
- ♦ 57 % de femmes managers ;
- ♦ 43 % de femmes au CODIR.

In'li poursuit par ailleurs son engagement concernant l'égalité d'accès à la fonction managériale, l'égalité salariale et la féminisation des fonctions techniques, par le biais d'augmentations salariales en cas d'écart genrés et d'actions de sensibilisation anti-harcèlement.

3.4.4. INDICATEURS

Les indicateurs apparaissant en gras constituent des indicateurs prioritaires pour in'li. Ils apparaissent également dans le tableau de synthèse des indicateurs prioritaires (voir paragraphe 3.1.2.3).

Dans le cadre des négociations annuelles obligatoires, une attention est portée spécifiquement à l'égalité hommes-femmes, dans le but de réduire les éventuels écarts qui pourraient être constatés par métier. Les résultats pour l'année 2021 sont probants à cet égard, **puisque l'écart de rémunération moyenne entre les hommes et les femmes s'établit à 3 %, en amélioration de 1 point par rapport à 2020. Cet élément participe à la progression de l'index d'égalité hommes-femmes, qui atteint 95/100 en 2021, en progression de 1 point par rapport à 2020. In'li se montre plus performante que la plupart des entreprises françaises de plus de 50 salariés, qui affichent en moyenne un index d'égalité hommes-femmes de 86/100 en 2021⁽²⁹⁾, soit 9 points de moins que l'index d'in'li.**

In'li veille également à procéder de manière équitable en matière de congés maternité et de développement des congés paternité. En 2021, **16 congés maternité** ont débuté au sein de l'entreprise (dont certains se terminent en 2022), représentant un total de 1 427 jours de congés maternité. **100 % des pères qui ont déclaré une naissance ont choisi de bénéficier de leur congé paternité**, représentant au total **13 congés paternité**, soit 216 jours sur l'année 2021.

Enfin, in'li œuvre également pour **l'insertion et l'emploi des personnes en situation de handicap**. Les responsables des Ressources Humaines accompagnent les salariés dans leurs démarches de reconnaissance du statut de travailleur handicapé.

Témoignant de la sensibilité d'in'li sur ce sujet, l'entreprise a mené en 2021 **plusieurs actions de sensibilisation** de l'ensemble de ses collaborateurs par mails (lettre d'information, vidéos de sensibilisation, jeu « handipoursuite »). Enfin, in'li a eu recours à des ESAT (Établissements et Services d'Aide par le Travail). Ces structures accueillent des adultes en situation de handicap pour leur proposer une activité professionnelle et un soutien médico-social et éducatif. In'li a eu recours à l'ESAT « Les fourneaux de Marthe et Matthieu » dans le cadre d'événements et a acheté des « masques inclusifs » à APF France Handicap. APF France Handicap est une association de défense et de représentation des personnes en situation de handicap, comprenant plusieurs ESAT dans son réseau.

INDICATEURS DE PERFORMANCE	RÉSULTAT 2020 ⁽³⁰⁾	RÉSULTAT 2021	OBJECTIF
Nombre de collaborateurs inscrits dans un parcours certifiant	26	16	> 5 chaque année
Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle	52	49	
Part ayant été formé dans le cadre de cette mobilité	86,50 %	95,92 %	100 % chaque année
Part des collaborateurs ayant suivi une formation	76 %	82,5 %	> 70 % chaque année
Moyenne d'heures de formation par collaborateur formé	18,6	21,4	> 14 chaque année
Nombre total d'heures de formation	10 788,5	13 770,5	12 500 chaque année
Taux de participation à l'enquête d'engagement	77 %	58 %	> 50 % chaque année
% des collaborateurs déclarant faire un travail qui a du sens pour eux	Non disponible	78 %	> 70 % tous les deux ans
% de collaborateurs administratifs éligibles au télétravail ou pratiquant le nomadisme	Non disponible	88 %	
% des collaborateurs administratifs éligibles ayant opté pour mode de travail flexible (télétravail ou nomadisme)	Non disponible	92 %	
Index d'égalité hommes-femmes	94/100	95/100	> 90 chaque année
Écart de rémunération moyenne entre hommes et femmes	4 %	3 %	
CODIR - Salaire moyen fixe F/H (en CDI ⁽³¹⁾)	95 %	94 %	
Managers hors CODIR - Salaire moyen fixe F/H (en CDI)	86 %	88 %	
Salariés non-managers - Salaire moyen fixe F/H (en CDI)	102,00 %	101,50 %	
Taux de salariées augmentées à leur retour de congé maternité	100 %	100 %	
Nombre de femmes parmi les 10 plus hautes rémunérations	4	4	≥ 4 chaque année
% de femmes en CDI parmi			
Les cadres	56 %	55 %	
Le comité de direction	43 %	43 %	
Les managers	57 %	57 %	
Nombre de gardiens stagiaires accueillis	7	3	
Nombre d'alternants accueillis	19	25	
Taux de réalisation bilans carrière à 6 ans	Non disponible	100 %	100 % chaque année
% des collaborateurs couverts par les conventions collectives	100 %	100 %	100 % chaque année
Nombre d'accords collectifs signés	3	2	
Nombre d'accords collectifs en vigueur	14	15	
Taux de turnover⁽³²⁾	9 %	13 %	< 10 % chaque année
Nombre de congés paternité	15	13	
Nombre congés maternité	12	16	
Nombre de congés parentaux	2	1	
% des travailleurs en situation de handicap	6,00 %	5,40 %	6 % chaque année
Équivalent temps plein moyen de travailleurs en situation de handicap	26,3	23,8	
Référents harcèlement sexuel et agissements sexistes	2	2	

⁽³⁰⁾ Certains de ces indicateurs sont publiés pour la première fois dans le Rapport de Stratégie RSE. En conséquence, les données 2020 ne sont pas disponibles.

⁽³¹⁾ Contrat à Durée Indéterminée.

⁽³²⁾ Défini comme étant le taux de sorties CDI (hors décès, retraite et fin de période d'essai).

⁽²⁹⁾ Source : Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion professionnelle

3.5. RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT

3.5.1. CONTRIBUTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (ODD)



Investissements dans des immeubles durables et efficaces énergétiquement en zone tendue.



Optimisation de la performance énergétique des logements du parc immobilier et contribution au confort et au bien-être des locataires.



Engagements de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour combattre le changement climatique.

3.5.2. NOS ENJEUX ET POLITIQUES

Au même titre que pour l'ensemble du Groupe Action Logement, **l'ambition environnementale est l'un des piliers de la politique RSE d'in'li et est au cœur du plan stratégique de la société. Ce point figure d'ailleurs parmi les priorités de la feuille de route communiquée par Action Logement Immobilier, notre actionnaire, à l'ensemble de ses sociétés immobilières, dont in'li fait partie.**

Cette ambition forte, portée au niveau du Directoire d'in'li, s'appuie sur 2 grands piliers :

- ♦ **Une politique ambitieuse de rénovation du patrimoine existant.** L'enjeu de la rénovation est essentiel et se traduira notamment par l'éradication des « passoires thermiques ». Ce plan de travaux aura des effets bénéfiques d'un point de vue environnemental mais aussi social, en réduisant la facture « énergie » de nos locataires.
- ♦ **Une politique d'accroissement de l'offre de logements intermédiaires basée uniquement sur le développement de logements neufs énergétiquement performants.**

Par la mise en œuvre de ces 2 piliers, in'li vise en 2050, la neutralité carbone de son patrimoine immobilier ainsi qu'une réduction de plus de 60 % de sa consommation énergétique, conformément à l'Accord de Paris et à la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) française.

Les engagements pris par le Directoire en matière d'amélioration de la performance énergétique de notre patrimoine et de la réduction de son empreinte carbone, se matérialisent par les objectifs détaillés ci-après. En effet, **le Directoire a pris la mesure des potentiels risques physiques liés au changement climatique, ainsi que du risque éventuel de transition. Il a ainsi adopté une démarche environnementale volontariste, afin d'anticiper les réglementations futures.** Par ailleurs, une part croissante des logements engagés par in'li sera fléchée vers des investisseurs, engagés et exigeants en matière de performance énergétique des actifs. **C'est donc la stratégie environnementale de tout le Groupe qui évolue, pour devenir plus ambitieuse.**

En tant que société leader sur son marché, in'li tient à s'assurer de la durabilité de ses actifs et de leur parfaite intégration dans leur environnement.

L'habitat étant l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre en France, l'efficacité énergétique et écologique de nos logements 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 logements intermédiaires 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**. In'li a structuré sa stratégie environnementale en tenant compte des attentes de ces parties prenantes.

Afin de répondre aux enjeux liés au changement climatique, in'li va au-delà des **réglementations** en matière de performance énergétique ; en effet, notre politique de développement inclut depuis plusieurs années, la recherche de performances énergétiques supérieures de 10% à 20% à la réglementation thermique RT2012, sur la plupart des opérations neuves.

Sur le patrimoine existant, notre plan de rénovation énergétique vise à ne plus compter de logements à étiquette énergétique F et G dans notre patrimoine d'ici fin 2023 et supprimer les étiquettes E d'ici à fin 2030, soit 4 ans avant l'obligation réglementaire fixée à fin 2034.

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 et permet des gains de pouvoir d'achat pour les locataires.

Volontariste sur ces enjeux, et consciente du rôle qu'elle doit jouer dans la protection de l'environnement et la lutte contre le réchauffement climatique, in'li renforce la gestion de l'empreinte carbone de ses activités en se fixant des objectifs de réduction des consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre liés à son parc immobilier. L'entreprise a décidé d'aller au-delà de la feuille de route fixée par son actionnaire principal, Action Logement Immobilier. **L'objectif à horizon 2030 est désormais de réduire la consommation énergétique des logements exploités en-dessous de 95 kWh par m² par an, associé à des émissions inférieures à 15 kg CO₂ eq par m².** In'li a également élargi sa trajectoire énergétique et carbone à **l'horizon 2050, date à laquelle la société ambitionne la neutralité carbone de son parc immobilier** et une consommation énergétique inférieure à 55 kWh /m² /an.

3.5.3. NOS ACTIONS

3.5.3.1. STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE D'IN'LI

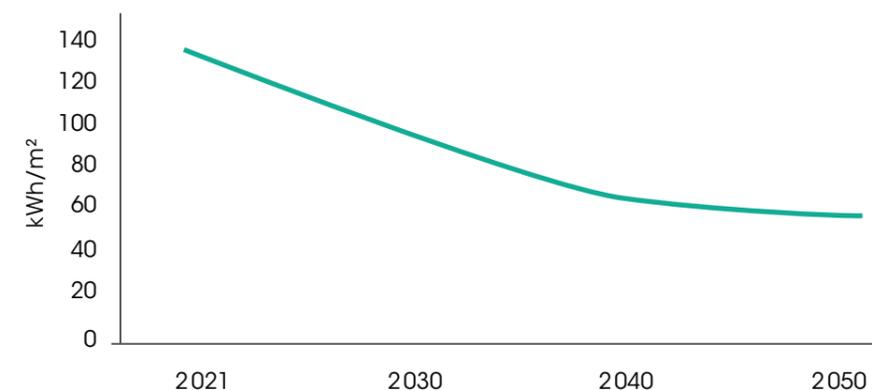
Un projet ambitieux de **mise à jour de la Stratégie Environnementale d'in'li** a été lancé en 2021. Cette mission, déployée avec l'appui d'un bureau d'étude et d'ingénierie spécialisé, a permis d'établir une cartographie de notre patrimoine, d'affiner notre trajectoire de réduction des émissions de CO₂ liées au patrimoine, d'optimiser le profil environnemental des bâtiments, ainsi que de poursuivre et mettre en place des programmes en faveur de la transition écologique.

Les premières actions de notre Stratégie Environnementale réalisées en 2021 sont les suivantes :

- ♦ Analyse des certifications et labels en lien avec l'environnement applicable à nos activités, notre patrimoine et nos projets ;
- ♦ Benchmark des stratégies et bonnes pratiques RSE dans notre secteur ;
- ♦ Amélioration de la collecte des données de consommation d'énergie du parc, d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et de consommation d'eau. Cette base de données actualisée et renforcée permettra le pilotage efficace de la stratégie grâce au suivi de l'évolution des consommations et des émissions de GES.

Ces travaux nous ont permis d'affiner nos ambitions en matière de performance énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre et de prendre les engagements suivants :

IN'LI AMBITIONNE D'ABAISSE DE PLUS DE 60 % LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE DE SON PARC IMMOBILIER D'ICI 2050



1

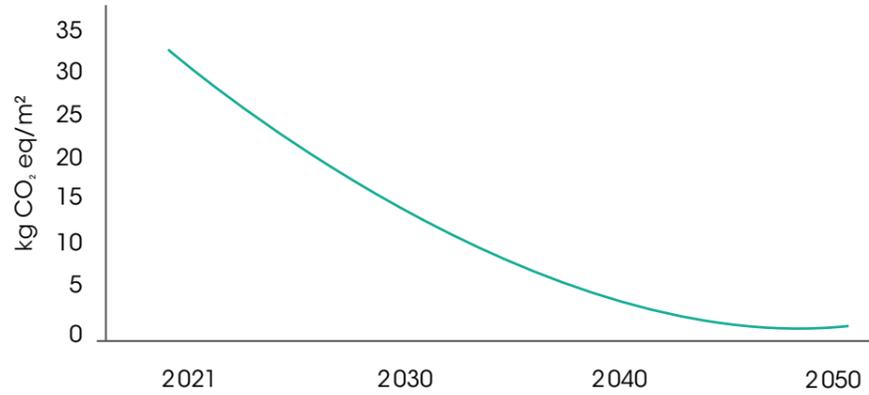
2

3

4

5

NEUTRALITÉ CARBONE DU PARC D'IN'LI EN 2050



Ces engagements portent sur la performance énergétique et les émissions moyennes de CO₂ du parc immobilier d'in'li, sur les scopes 1 et 2. La méthodologie utilisée pour construire cette trajectoire est disponible en annexe 1.

In'li comparera annuellement la trajectoire établie avec les consommations énergétiques et les émissions de CO₂ de son patrimoine, via un suivi trimestriel de l'évolution du patrimoine et un bilan annuel des consommations et gains énergétiques grâce aux travaux réalisés. La consolidation annuelle des données de consommation du patrimoine, sera supervisée par un bureau d'études et d'ingénierie mandaté par in'li, spécialisé dans la transition énergétique du secteur immobilier.

3.5.3.2. GESTION DE L'EMPREINTE CARBONE ET RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Afin de piloter au mieux la performance environnementale de ses logements, in'li a engagé courant 2021 un **diagnostic complet de son parc immobilier**, visant à mettre à jour les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) de son patrimoine.

Dans ce contexte, in'li a poursuivi en 2021 son programme d'investissements pour améliorer la performance environnementale de son patrimoine, suivant deux axes principaux : **les travaux d'isolation** d'une part, et la transition vers des **sources d'approvisionnement en énergie moins émettrices** en carbone d'autre part.

En 2021, **1 925 logements ont ainsi fait l'objet de réhabilitations lourdes**, combinant un ravalement et une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ou un remplacement des menuiseries extérieures. Ces travaux d'isolation ont des impacts positifs majeurs sur les consommations d'énergie de notre patrimoine, et sont notre premier levier de réduction des émissions. En 2021, ils ont permis une amélioration de plus de 30 % de la performance énergétique pour 1 068 logements concernés.

Pour mettre en œuvre ces rénovations, in'li a notamment recours à des **Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)**, dont la société bénéficie régulièrement, démontrant sa performance dans le domaine de l'amélioration de l'efficacité énergétique. Ces certificats permettent à in'li de bénéficier d'aides des pouvoirs publics dans le cadre de rénovations énergétiques, via des partenariats pluriannuels avec des prestataires spécialisés dans leurs domaines respectifs.

In'li abaisse ainsi le coût de ses travaux. En particulier, les partenariats dans le domaine du calorifugeage et de l'isolation des planchers bas ont dépassé l'objectif de gain annuel (1,5 M€ TTC pour 2021), puisque le bilan affichait un gain de 2 M€ TTC en fin d'année.

Le programme de rénovation du patrimoine d'in'li est amené à continuer à se déployer dans les années futures. Les ensembles immobiliers prioritaires ont été ciblés d'après leur Diagnostics de Performance Énergétique (DPE). Les travaux de rénovation énergétique font l'objet de rapports de diagnostiqueurs mettant en évidence les gains de consommation énergétique attendus sur l'opération. Nous estimons que **70 % des opérations à venir sur 4 ans permettront une amélioration de la performance thermique des logements**. Le bilan des travaux lancés en 2021 représente un gain de 1 069 TCO₂ eq. /an.

Les efforts d'in'li pour maîtriser l'empreinte carbone portent également sur les sources d'énergie utilisées pour le chauffage des logements. 100 % de nos résidences sont chauffées au gaz, à l'électricité ou par des réseaux de chaleur urbain. In'li a pour objectif de tendre vers les énergies les moins carbonées possible et, lorsque cela est faisable, vers l'autoconsommation de ses actifs, notamment en matière de chauffage. Dans une optique de décarbonation des sources d'énergie, in'li a identifié 44 ensembles immobiliers proches de réseaux de chaleur urbain, auxquels ces ensembles seront progressivement raccordés, au cours des prochaines années.

Enfin, in'li a mandaté en 2021 un bureau d'études, afin de dresser une cartographie de son patrimoine, **mettant en exergue l'exposition de ce dernier aux risques liés au changement climatique**. Deux risques physiques ont été recensés :

- ♦ Le risque de montée des eaux ;
- ♦ Le risque de vagues de chaleur.

La cartographie fait apparaître une exposition du patrimoine d'in'li au risque de montée des eaux très faible. Comme le démontre le graphique ci-dessous, **aucun des actifs détenus par in'li au 31 décembre 2021**

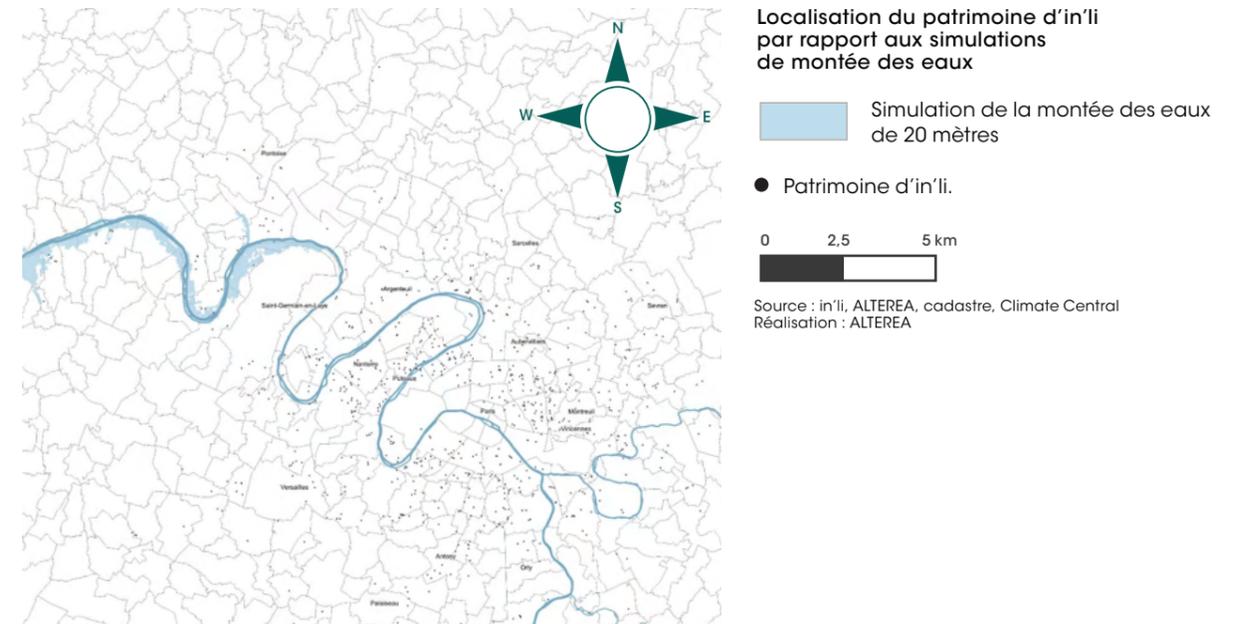
n'est exposé à ce risque, tant que la montée des eaux demeure inférieure à 10 mètres.

Dans l'hypothèse d'une montée des eaux comprise entre 10 et 20 mètres, seul 1 % du patrimoine d'in'li serait exposé. Or aucun des scénarii du Groupe d'Experts Environnemental sur l'Évolution du Climat (GIEC) ne prévoit actuellement de montée des eaux supérieure à 1 mètre, ce scénario correspondant déjà à une probabilité médiane de réchauffement climatique de 4°C à l'horizon 2100 (scénario le plus pessimiste RCP 8.5). En conséquence, même les trajectoires les plus pessimistes actuellement envisagées par le GIEC, ne nécessitent pas pour l'heure de plan d'adaptation au risque de montée des eaux.

PART DES LOGEMENTS CONCERNÉS PAR UNE MONTÉE DES EAUX



SIMULATION D'UNE MONTÉE DES EAUX DE 20 MÈTRES SUR LE PATRIMOINE D'IN'LI

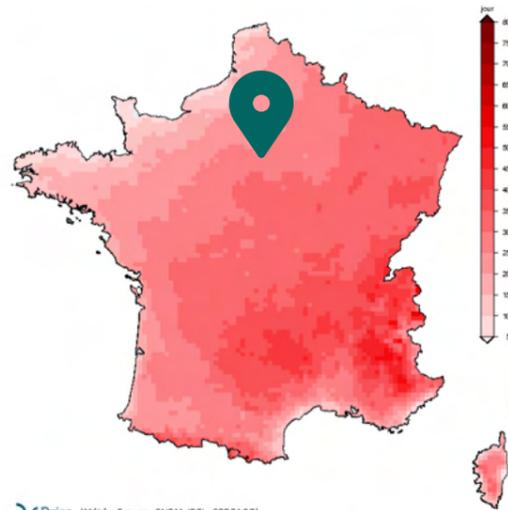


Le réchauffement climatique a également amené in'li à s'interroger sur le risque de vague de chaleur auquel son patrimoine pourrait être exposé. Les cartes ci-après illustrent les vagues de chaleur attendues entre 2041 et 2070, correspondant au scénario intermédiaire du GIEC (scénario RCP 4.5) qui simule une hausse médiane des températures de 2,1°C⁽³³⁾ en 2100.

⁽³³⁾ Source : « Les nouvelles projections climatiques de référence DRIAS 2020 pour la Métropole »

VAGUES DE CHALEUR EN FRANCE

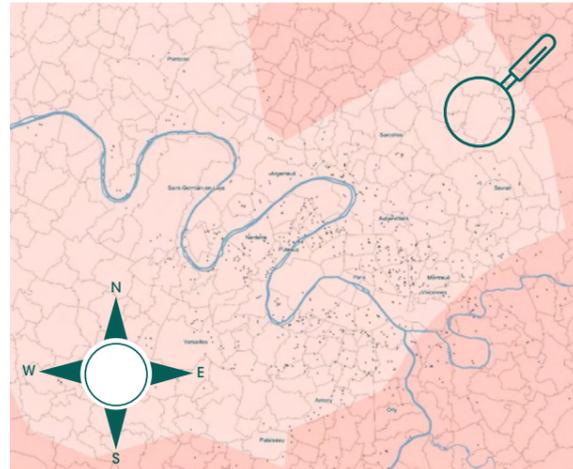
Nombre de jours de vagues de chaleur RCP4.5 : Scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO₂.



Horizon moyen (2041-2070) - Moyenne annuelle.
DRIAS-2020 : Modèles CNRM-CM5 / ALADIN63 : correction ADAMONT

FOCUS SUR L'ÎLE DE FRANCE

Localisation du patrimoine d'in'li par rapport aux vagues de chaleur projetées à un horizon moyen terme



Nombre de jours de vagues de chaleur (température maximale supérieure de plus de 5°C à la normale pendant au moins 5 jours consécutifs)



Horizon projeté moyen entre 2041 et 2070 / Projections basées sur le RCP4.5 (pour Representative Conception Pathway) : Scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO₂



Source : in'li, ALTEREA, cadastre, DRIAS
Réalisation : ALTEREA (Février 2022)

Dans ce scénario, durant la période 2041 – 2070, la majeure partie du patrimoine d'in'li serait exposée chaque année à 20 à 24 jours de vagues de chaleur, telles que définies dans la légende ci-dessus, soit une durée relativement courte. L'Île-de-France est en effet nettement moins exposée aux vagues de chaleur que la majeure partie des régions françaises, comme en atteste la carte ci-dessous, qui simule ce même scénario sur toute la France.

Les travaux d'isolation que mène actuellement in'li sur son patrimoine contribuent au confort des locataires lors des vagues de chaleur. In'li continuera par ailleurs à suivre ce risque et prendrait les mesures nécessaires pour assurer le confort et la santé de ses locataires, si ce scénario devait se confirmer dans les années à venir.

3.5.3.3. PRODUITS ET SERVICES DURABLES

La Stratégie Environnementale d'in'li a également vocation à couvrir les aspects relatifs à la signature environnementale de nos actifs et de nos projets. Par cette démarche, nous souhaitons augmenter nos investissements dans des immeubles neufs énergétiquement performants afin que ceux-ci constituent une part croissante de notre patrimoine.

D'ores et déjà, 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 gestion des ressources.

INITIATIVE : LE PROJET CYCLE TERRE

En représentant à lui seul quelques 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 engagée 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 sur un projet situé à Alfortville. En 2021, in'li a poursuivi l'expérience dans le cadre d'un permis de construire en cours d'instruction dans le 12^e arrondissement de Paris. L'opération prévoit une façade à 100% en pierre massive, ainsi que des éléments en terre crue à l'intérieur du futur programme notamment :

- ◆ Le doublage intérieur des façades des logements en panneau de terre extrudé ;
- ◆ Les cloisons entre chambre/séjour en plaque d'argile extrudé + enduit terre ;
- ◆ Les parties communes en enduit terre.

In'li a ainsi mis en place depuis plusieurs années une politique favorisant la surperformance technique pour ses opérations neuves. Son cahier des charges prévoyait sur la plupart des opérations une **performance thermique de 10 à 20% supérieure à la réglementation RT2012**, en anticipation de la réglementation RE2020. Par ailleurs, la **moitié des programmes neufs engagés en 2021 sont labellisés NF Habitat ou NF Habitat HQE ou BEE+.**

Lors des **phases de chantier**, in'li s'efforce de réduire son empreinte carbone en demandant à ses fournisseurs d'intégrer la **gestion des problématiques de réemploi ou de réutilisation des matériaux**, ce qui permet d'en allonger la durée d'usage. Cette volonté est inscrite dans le cahier des charges des projets où la maîtrise d'ouvrage est externalisée, représentant 80% des nouveaux projets.

Enfin, le **développement de l'activité de production d'in'li dans des écoquartiers** se déploie, en cohérence avec ses objectifs de développement durable. En effet, ces quartiers présentent un fort potentiel de développement économique, répondent à des **critères de performance environnementale rigoureux** (proximité des transports en commun, recyclage de déchets, écoconstruction, etc.) et assurent la **mixité sociale et fonctionnelle** par la présence de logements, commerces et équipements publics. En 2021, in'li a ainsi engagé **686 logements dans des écoquartiers**, dont 127 logements à Bondy, au sein de l'écoquartier de Lattre de Tassigny et 312 logements en coliving à Orsay, dans l'écoquartier du Moulon. Ce dernier se situe au cœur du pôle technologique et du campus universitaire Paris-Saclay. L'écoquartier sera constitué de 40% de programmes d'enseignement supérieur et de recherche, 23% d'activités économiques, 31% de logements étudiants et familiaux et 6% de commerces et services.



▲ Visite de la fabrique Cycle Terre à Sevran.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

3.5.3.4. ACTIONS MENÉES POUR INCLURE ET SENSIBILISER NOS LOCATAIRES À LA DÉMARCHÉ ENVIRONNEMENTALE

L'ensemble des actions mises en œuvre par in'li pour diminuer l'impact environnemental des projets et actifs ne peut aboutir à des résultats concluants sans **intégrer nos locataires à la démarche**. Pour cette raison, in'li met en place plusieurs actions couvrant par exemple la rénovation des logements en lien avec les locataires pour améliorer leur performance énergétique, ou la conduite d'actions de sensibilisation.

RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

En 2021, **des partenariats ont été signés avec Elax** (gestion des ballons d'eau chaude et sanitaire) et **Tiko** (gestion des radiateurs électriques) afin de **tester des solutions techniques** permettant de faciliter la régulation en fonction des besoins et de réduire par voie de conséquence les consommations d'énergies pour les locataires. Après retour d'expérience et validation des hypothèses de gains, des scénarii de modélisations économiques devront être montés afin de permettre à l'avenir la mise en place de ces solutions.

Le projet EcEAUnome. Ce projet prévoit la distribution gratuite de kits d'économiseurs d'eau. Le projet se déploie à compter de mars 2022 sur le patrimoine situé en Seine-Saint-Denis dans un premier temps. Une évaluation de l'impact effectif du projet sur les consommations d'eau pourra être réalisée après un an d'utilisation des kits.

PROJET D'INTRAPRENEURIAT POUR DES JARDINS PARTAGÉS

Toujours dans une démarche de sensibilisation de nos locataires aux questions environnementales, le projet vise à **permettre l'utilisation d'espaces verts par nos locataires** au sein de leur résidence, comme jardins partagés et pédagogiques. Lorsqu'in'li dispose d'un espace vert délimité et accessible à tous les locataires, le projet permettrait la mise à disposition ou la location aux résidents de l'espace vert, pour une somme très modique, pour faire du jardinage, cultiver des légumes, découvrir et faire découvrir les principes de base de la biodiversité ou tout simplement profiter d'un espace extérieur. Ce projet s'inscrit dans un objectif intergénérationnel et de partage entre voisins afin d'introduire plus d'échanges au sein de nos résidences. Il s'agit aussi de responsabiliser nos locataires vis-à-vis de leur espace de vie.

3.5.3.5. VERDISSEMENT DE NOS FINANCEMENTS

Depuis 2019, in'li s'est engagée dans un processus de verdissement de ses financements. Cette démarche a commencé avec la signature d'un contrat de financement avec la **Banque Européenne d'Investissement (BEI)**. **Ce prêt est 100 % dédié au financement d'actifs immobiliers énergétiquement performants** : RT2012-10 % à minima et RE2020 à compter de son application.

Plus récemment, dans le cadre de la création de **Foncière Cronos, en partenariat avec Axa Investment Managers**, in'li a participé à la négociation du **financement inaugural de 800M€** de Foncière Cronos, **100 % responsable**. Réunissant 12 banques de premier plan, ce financement a fait de Foncière Cronos, **la 1^{ère} foncière en Europe de cette envergure à être financée à 100 % par un prêt hypothécaire responsable**.

Ce financement a été reconnu financement durable de l'année 2021 en Europe (« Sustainable Financing Deal of the Year : Europe ») par Real Estate Capital Europe, la référence en matière de financements immobiliers.

Enfin, in'li a refinancé en juin 2021 son **Revolving Credit Facility (RCF), à hauteur de 600M€**, en y intégrant pour la première fois des critères ESG. Son taux d'intérêt est indexé sur l'atteinte d'objectifs en matière :

- ◆ De **production de logements neufs** à loyers abordables en zones tendues (zones A et A bis) ;
- ◆ De **travaux de rénovation énergétique** sur le patrimoine existant ;
- ◆ **D'amélioration de l'empreinte carbone et de la performance énergétique globale** du patrimoine immobilier détenu par in'li.

3.5.4. INDICATEURS

Les indicateurs apparaissant en gras constituent des indicateurs prioritaires pour in'li. Ils apparaissent également dans le tableau de synthèse des indicateurs prioritaires (voir paragraphe 3.1.2.3).

INDICATEURS DE PERFORMANCE	RÉSULTAT 2020 ⁽³⁴⁾	RÉSULTAT 2021	OBJECTIF
Consommation d'énergie primaire moyenne estimée (kWh/m²)⁽³⁵⁾	Non disponible ⁽³⁶⁾	140,6	2030 : < 95 2040 : < 60 2050 : < 55
Emissions estimées en kilos éq CO₂ rejetés moyens⁽³⁵⁾ (kg CO₂eq/m²)	Non disponible	32,3	2030 : < 15 2040 : < 5 2050 : neutralité carbone
Éradication des « passoires thermiques » : nombre de logements identifiés avec des étiquettes énergétiques F et G	Non disponible	Étiquette F : 628 logements Étiquette G : 221 logements	Aucun logement F et G en 2023 Aucun logement E en 2030 ⁽³⁷⁾
% du nombre de logements contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ⁽³⁸⁾	Non disponible	22 %	
Nombre de foyers ayant bénéficié d'une amélioration de la performance énergétique	926	1 925	1 507 en 2022
Émissions évitées grâce aux travaux en TCO ₂ eq	Non disponible	1 069 TCO ₂ eq./an	399 TCO ₂ eq./an jusqu'en 2026
Économies d'énergie réalisées en MWh grâce aux travaux de rénovation	Non disponible	4 286 MWh/an (EF)	1 356 MWh/an jusqu'en 2026
Nombre de foyers ayant bénéficié d'une amélioration de la performance énergétique > 30 %	Non disponible	1 068	750 logements / an
% des logements réhabilités s'inscrivant dans un label BBC Rénovation, visant a minima le niveau étiquette C	Non disponible	18 %	25 % chaque année
Montant d'investissements dédiés à la rénovation énergétique des logements et permettant un gain énergétique > 30 %	Non disponible	2,4M€	A confirmer

⁽³⁴⁾ Certains de ces indicateurs sont publiés pour la première fois dans le Rapport de Stratégie RSE. En conséquence, les données 2020 ne sont pas disponibles.

⁽³⁵⁾ Scopes 1 et 2

⁽³⁶⁾ En 2020, in'li avait estimé la consommation énergétique au m² de son parc sur la base des DPE sur 147 ensembles immobiliers. En 2021, in'li a enrichi sa base de données et dispose désormais des consommations réelles et estimées sur 62 % de son parc. La méthode de collecte des données est explicitée en annexe méthodologique. Le périmètre et la méthode n'étant pas comparables, les données de 2020 ne sont pas reportées.

⁽³⁷⁾ Travaux livrés ou en cours de réalisation.

⁽³⁸⁾ Au sens du critère technique de « contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique » de la Taxonomie, tel que présenté en annexe méthodologique.

1

2

3

4

5

3.6. GARANTIR L'ÉTHIQUE DE NOS PRATIQUES ET ANIMER UNE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE RESPONSABLE

3.6.1. NOS ENJEUX ET POLITIQUES

La déontologie et l'éthique des affaires sont des préoccupations majeures partagées par l'actionnaire Action Logement Immobilier et par in'li. Consciente d'évoluer dans un secteur d'activité particulièrement exposé, in'li s'impose une exemplarité sans failles sur les sujets de déontologie, de conformité (RGPD, Sapin 2), et de lutte contre tout type de fraude. Nous nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue dans le but de renforcer la maîtrise de nos activités et l'efficacité des dispositifs de contrôle interne.

Ces engagements sont portés au plus haut niveau de la société, par notre Actionnaire, Action Logement Immobilier, ainsi que par le Conseil de Surveillance d'in'li, le Directoire et tout le Comité de Direction.

L'éthique est pour in'li une condition indispensable au maintien de l'activité et à son développement futur. In'li sait que certaines de ses activités, comme les achats, l'acquisition de fonciers et les attributions de logements sont particulièrement exposées au risque de corruption. Ces activités font l'objet d'une politique renforcée, comprenant des actions de formation et de sensibilisation, des outils dédiés à la détection de pratiques frauduleuses et de contrôles ayant pour but d'identifier et de faire cesser les éventuelles fraudes.

Le Directoire est fortement engagé dans la mise en œuvre d'un cadre éthique strict. Toutes les règles (charte, code, procédures) sont validées par le Directoire et le Comité d'Audit, présentées en Comité de Direction puis diffusées à l'ensemble des collaborateurs.

3.6.2. NOS ACTIONS

3.6.2.1. PROGRAMME ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET DIFFUSION D'UNE CULTURE DE LUTTE CONTRE LA FRAUDE

L'implication de la Gouvernance en matière de déontologie et l'adoption de plusieurs documents engageant les collaborateurs et/ou administrateurs en matière d'éthique et de lutte contre la fraude traduisent la volonté de fonder le développement de la société sur des valeurs d'intégrité. Convaincue que la conformité et la lutte contre la fraude, nécessitent une forte mobilisation, in'li s'attache à mener des actions quotidiennes et à diffuser cette culture par le biais de ses dirigeants, des collaborateurs dédiés à ces sujets et plus largement des managers de la société. In'li a également déployé des outils, et a mené de nombreuses actions de communication et de sensibilisation.

- ♦ **Le Groupe Action Logement s'est doté d'un Comité de déontologie**, émanant du Conseil d'Administration d'Action Logement Groupe. Ce Comité a élaboré une charte de déontologie groupe structurée autour de valeurs et de comportements attendus afin de guider les collaborateurs dans leurs pratiques quotidiennes.
- ♦ **Le règlement intérieur** d'in'li, dans sa dernière version de Janvier 2020, impose aux collaborateurs de respecter dans l'exercice de leur activité professionnelle, une attitude déontologique et des comportements éthiques. En particulier, **il traite de la prévention des risques de fraude et de corruption, des conflits d'intérêts, des obligations de confidentialité sur les informations détenues, et de la prévention des agissements discriminatoires et du harcèlement.**

- ♦ Le **code de conduite**, validé par les instances représentatives du personnel, et annexé au règlement intérieur, **définit et illustre les différents types de comportements à proscrire** comme étant susceptibles de caractériser des faits de corruption. Il est la traduction de la volonté ferme de la Direction d'engager l'entreprise dans une démarche active de prévention et de détection des faits de corruption. **Des sanctions disciplinaires sont explicitement prévues en cas de comportements non conformes** aux exigences éthiques définies par le code.
- ♦ **La charte de déontologie boursière**, également annexée au règlement intérieur, pose les obligations en matière de détention et de communication d'informations privilégiées en lien avec le risque de délit d'initié.
- ♦ Deux procédures, l'une relative aux **règles concernant les cadeaux et invitations** et l'autre au traitement des **conflits d'intérêts** ont été élaborées en 2019 pour encadrer précisément ces sujets. Dans la continuité de ces procédures, des **formulaire de déclaration en ligne des cadeaux ou conflits d'intérêt** ont été mis en place en 2021, afin que chaque collaborateur déclare les cadeaux et invitations reçus et ses éventuelles situations de conflits d'intérêts, et devienne ainsi acteur de sa propre transparence.

- ♦ **Un outil digital a été mis en place en 2021 afin d'aider les collaborateurs du service commercial à identifier des documents frauduleux.** Dès lors qu'un document de ce type est détecté, ce dernier est alors remonté au pôle Conformité pour analyse et suivi des actions éventuelles à mettre en œuvre.
- ♦ In'li encourage le **signalement de tout comportement contraire à l'éthique**, par toute partie prenante, et a mis en place un dispositif d'alerte interne à plusieurs niveaux :
 - Le premier, au niveau du Groupe Action Logement, s'appuie sur une **plateforme de recueil des alertes**, « WhistleB » : <https://report.whistleb.com/fr/groupeactionlogement>. Ce canal introduit un intermédiaire entre in'li et le lanceur d'alerte. Les signalements sont ainsi recueillis au niveau de la Direction de l'Audit Interne et de la Gestion des Risques, et du Contrôle Interne d'Action Logement Immobilier, et peuvent être traités directement par l'actionnaire, ou par in'li en fonction du sujet.
 - Au niveau d'in'li, trois canaux sont possibles :
 - la **voie hiérarchique directe** ou de niveau supérieur si nécessaire ;
 - la **Direction de l'Audit Interne et de la Gestion des Risques** ;
 - le **Service Client**, pour les locataires, qui remonte ensuite l'alerte à la Direction de l'Audit Interne et de la Gestion des Risques.

En 2021, la Direction de l'Audit Interne et de la Gestion des Risques a reçu **plus d'une dizaine d'alertes, internes et externes**, portant sur des sujets variés, notamment : corruption, infraction à la réglementation des marchés publics, faille de sécurité, fraude aux moyens de paiement, usurpation d'identité. Ces alertes présentaient un degré de sévérité limité, notamment eu égard aux montants financiers en jeu. **Toutes ont donné lieu à investigations et se sont traduites par des plaintes pénales ou des sanctions appliquées par la Direction des Ressources Humaines (4 dépôts de plaintes réalisés par in'li sur 2021, dans la prolongation des investigations menées suite aux alertes reçues).** Il est précisé que le nombre d'alertes et de cas de fraudes avérés découlent d'une volonté forte d'in'li de les identifier, et des moyens humains et matériels mis en œuvre pour les détecter.

Toute demande est traitée **rapidement et en toute confidentialité, quelle que soit la langue dans laquelle l'alerte est remontée.** Les collaborateurs d'in'li et d'Action Logement Immobilier qui traitent des questions de déontologie s'engagent à **respecter la confidentialité** et à protéger les données à caractère personnel.

Toute personne signalant un manquement potentiel aux règles déontologiques a **droit à l'anonymat**. Cependant, in'li encourage les personnes qui rapportent des faits à s'identifier afin de faciliter l'analyse de la situation et la conduite éventuelle d'investigations.

Les collaborateurs déclarant, de bonne foi, un manquement possible ne peuvent en aucun cas être pénalisés, même si les faits faisant l'objet de l'alerte s'avèrent inexacts ou ne donnent lieu à aucune suite.

Lorsqu'un collaborateur s'interroge sur l'éthique d'une situation, il est invité à structurer sa réflexion autour d'un certain nombre de questions destinées à filtrer les actes éthiquement responsables et doit, en cas de doute, se référer à sa hiérarchie ou à la Direction de l'Audit et de la Gestion des Risques.

In'li a fait le choix d'intégrer les éléments clés de la documentation en lien avec l'éthique des affaires dans un « **Parcours Compliance** », déployé pour la première fois en Avril 2020, dont l'objectif est de rappeler 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 qui nécessitent leur bonne appréhension par l'ensemble des collaborateurs, dans un objectif de **vigilance continue et maximale à chaque niveau**. Il intègre, via des e-learning ou une session de formation en présentiel, une **sensibilisation à la déontologie et à la lutte contre la corruption**. Tout nouvel arrivant doit effectuer ce parcours dans les mois suivants son arrivée.

1

2

3

4

5

Pour le 1^{er} lancement de ce « **Parcours Compliance** », in'li s'est fixée pour objectif l'achèvement du Parcours Compliance par l'ensemble des collaborateurs (stagiaires et alternants inclus) et administrateurs à fin 2021. Au 31 décembre 2021, 610 collaborateurs présents avaient réalisé le « Parcours Compliance », soit 80% des collaborateurs présents (hors CDD de moins de 3 mois). Enfin, in'li rappelle que conformément à la réglementation française, les **paiements de facilitation** consistant à rémunérer, directement ou indirectement, de façon induue, un agent public pour la réalisation de formalités administratives, qui devraient être obtenues par des voies légales, normales **sont strictement interdits**.

In'li s'interdit également, conformément aux lois et réglementations en vigueur en France, **à ne pas s'engager ni ne verser de contribution à des partis politiques**, sous quelque forme que ce soit. Les comptes de la société attestent de **l'absence de versement à tout parti politique**. In'li interdit également à tout collaborateur de s'impliquer dans la vie politique au nom de la société. **L'éthique d'in'li passe enfin par l'absence de tout recours à des sociétés de lobbying**.



▲ Certificat Parcours Compliance délivré au collaborateur.

3.6.2.2. LUTTE CONTRE LA FRAUDE ET LA CORRUPTION

PRÉVENTION DE LA LUTTE CONTRE LA FRAUDE ET DISPOSITIF SAPIN 2

In'li combat la fraude au sens large, et entendue comme le fait de tromper une personne physique ou morale de manière intentionnelle pour obtenir un bénéfice illégitime ou pour contourner des obligations légales ou des règles de l'organisation. Un comportement frauduleux suppose un caractère intentionnel et une dissimulation de ses actions par son auteur. La corruption est une typologie de fraude, qui implique deux personnes : un corrupteur et un corrompu. Elle consiste, pour le corrupteur, à octroyer un avantage à une personne (le corrompu) pour qu'elle accomplisse ou qu'elle n'accomplisse pas un acte qui relève de sa fonction et de ses prérogatives.

Le dispositif de prévention a été mis en place, conformément aux exigences de la loi du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 », et traite de toutes les catégories de fraudes (détournement d'actifs, corruption...). In'li s'attache à construire un dispositif de prévention structuré autour des 3 piliers tels que prévus par les dernières recommandations de l'Agence Française Anticorruption (AFA) :

- ◆ Un **engagement fort de la Direction**, matérialisé notamment par la création d'un service dédié à la lutte contre la fraude et le **recrutement en 2021 de deux collaborateurs expérimentés**, dédiés à la lutte contre la fraude et la corruption. Allant bien au-delà du seul respect de la réglementation, ce service a pour mission de faire évoluer la stratégie de lutte contre la fraude et de la décliner opérationnellement via la construction d'un dispositif structuré de prévention, de détection et de traitement de la fraude.
- ◆ Une **connaissance des risques de corruption**, concrétisée par une **cartographie des risques de corruption**, mise à jour au fil de l'eau et réactualisée en profondeur tous les 3 ans. Celle-ci suit une démarche méthodologique précise : identification des risques, évaluation, priorisation et plans d'action. Une réactualisation a eu lieu en 2021 et a permis confirmer des risques précédemment identifiés et de mettre en exergue des risques qui n'étaient pas ressortis comme majeurs dans la précédente version : la sous-location des places de parking et la corruption impliquant un élu pour l'obtention d'un acte administratif.

Les 9 risques de corruptions les plus importants sont mentionnés dans le tableau ci-dessous :

RISQUES	
1	Corruption d'un collaborateur pour l'attribution d'un logement
➤	2 Corruption par un locataire hors attribution (impayés, modification du loyer, entrée/sortie...)
➤	3 Sous-location de places de parking
4	Entente sur le prix de vente – Vente en diffus
5	Entente sur le prix de vente – Vente ensembliers
➤	6 Corruption d'un collaborateur par un fournisseur
7	Conflit d'intérêts, ou corruption passive d'un développeur
8	Collusion entre un apporteur d'affaires et un collaborateur in'li
➤	9 Corruption impliquant un élu pour l'obtention d'un acte administratif
➤	Risque non identifié dans la cartographie de 2018
➤	Risque comportant des scénarios non identifiés dans la cartographie de 2018

- ◆ Une **gestion de ces risques concrétisée** par la mise en place de mesures et de procédures adaptées aux risques qu'elles ont pour objectif de maîtriser. Conformément aux prescriptions de la Loi Sapin 2, le dispositif repose sur les trois dimensions : prévention, sensibilisation et détection-remédiation.
- ◆ Le **code de conduite** précise les règles applicables, les comportements à proscrire et à promouvoir, comme évoqué précédemment.
- ◆ La **sensibilisation et la formation des collaborateurs** : depuis 2020, tous les collaborateurs et les administrateurs de la société doivent réaliser un « Parcours Compliance », sous la forme d'un e-learning composé de différents modules traitant de déontologie et d'éthique.

En 2021, près de 200 collaborateurs occupant des fonctions de proximité (gardiens, responsables de site et responsables de secteurs) ont été sensibilisés par les équipes d'audit sur les risques de fraude et de corruption. Ces échanges en présentiel avaient également pour vocation de fluidifier les relations entre le personnel de terrain et les équipes de lutte contre la fraude et de favoriser les remontées d'informations facilitant l'identification de cas de fraudes potentielles.

Tous les commerciaux en charge de l'attribution des logements ont bénéficié en 2021 d'une formation présentielle destinée à optimiser la détection de faux documents dans les dossiers de candidature.

- ◆ La **structuration du contrôle interne** par la formalisation des risques opérationnels et des moyens de maîtrise pour chacun des processus opérationnels, l'identification des contrôles clés et la construction de plans de contrôle par processus. Le dispositif est en constante évolution ; en particulier, toute défaillance identifiée lors des investigations ou audits menés par la Direction de l'Audit Interne et de la Gestion des Risques, donne lieu à un plan d'action intégrant des mesures destinées à améliorer la couverture des risques.
- ◆ La **réalisation de contrôles comptables périodiques** au moyen d'un outil d'analyse de données permettant de générer des contrôles clés à partir du Fichier des Écritures Comptables. Ce fichier est audité par les commissaires aux comptes et l'administration fiscale. L'analyse automatisée de ce dernier permet de faire ressortir les écritures comptables atypiques qui pourraient relever de faits de fraude ou de corruption.
- ◆ En 2021, in'li a défini un **système structuré d'évaluation des tiers** avec l'aide d'un cabinet externe. 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. L'ensemble des tiers a vocation à être évalué régulièrement durant toute la durée du contrat qui les lie à in'li. Le déploiement est prévu sur l'année 2022.

1

2

3

4

5

INVESTIGATIONS

Des **contrôles et des analyses sont menés régulièrement pour détecter les fraudes ; tout soupçon donne lieu à des investigations**, destinées à mettre en évidence les potentiels actes frauduleux. Sur 2021, le service de lutte contre la fraude a mené des investigations sur de nombreux sujets tels que : actes de corruption, fraude dans les dossiers d'attributions de logements, tentative d'intrusion dans les systèmes d'information, facturation de prestations fictives, conflit d'intérêt avec des fournisseurs.

Chaque investigation donne lieu à un rapport détaillé pouvant être produit en justice, et précisant notamment les faits constatés, le modus operandi, les personnes impliquées, ainsi que les enjeux financiers ; chaque dossier intègre les pièces probantes soutenant les allégations.

Les investigations se poursuivent par une analyse des défaillances de contrôle n'ayant pas permis d'éviter ou de limiter la fraude, et donne lieu à la mise en place d'actions de remédiations destinées à renforcer la maîtrise des processus. Ces actions s'accompagnent d'une politique répressive stricte à l'égard des auteurs ou complices des faits. En **2021, quatre investigations ont impliqué des collaborateurs, dont deux avaient déjà quitté la société au moment des investigations, et deux qui ont fait l'objet de mesures disciplinaires.**

ACTIONS SPÉCIFIQUES MENÉES POUR LUTTER CONTRE LA FRAUDE DANS LE PROCESS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

- ♦ **La fraude dans le processus d'attribution des logements constitue un risque majeur. En 2021, près de 500 candidatures ont été identifiées comme frauduleuses**, et ont été écartées du processus d'attribution de logement.
- ♦ Un **outil digital a été développé et mis en place en 2021** afin d'aider les collaborateurs du service commercial à **structurer leur démarche d'identification des documents frauduleux** dans les candidatures, et à **favoriser la transversalité avec la Direction de l'Audit Interne et de la Gestion des Risques**. Cette dernière est avertie via l'outil, dès lors qu'une candidature frauduleuse est détectée. Ces remontées permettent au service de lutte contre la fraude de mener des **investigations destinées à identifier des connexions entre les dossiers frauduleux, et à mettre en exergue des réseaux**. En 2021, près de trois quarts des dossiers de candidatures frauduleux se rattachaient à un réseau. La Direction de l'Audit Interne et de la Gestion des Risques mène également des contrôles permettant de détecter des fraudes qui n'auraient pas été identifiées au stade de la candidature et qui ont donné lieu à signature de bail.

- ♦ La volonté de lutter contre la fraude s'accompagne **d'une politique de fermeté et d'actions répressives**. Ainsi, tout bail signé sur la base de document frauduleux, donne lieu à une procédure de résiliation de bail, de manière amiable puis judiciaire. En 2021, 19 procédures ont ainsi été engagées. Des dépôts de plainte sont également réalisés lorsque le contexte et la teneur des dossiers le justifient. **En 2021, dans le cadre de ses procédures de contrôle, in'li a déposé 5 plaintes pénales en lien avec des fraudes dans les dossiers de candidatures pour les attributions de logement.**

ACTIONS RELATIVES À LA PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Une situation de conflit d'intérêts naît quand l'exercice indépendant, impartial et objectif des fonctions d'une personne est susceptible d'être influencé par un autre intérêt distinct de celui qu'il doit défendre dans ces fonctions. En 2021, 2 situations non déclarées de conflits d'intérêts, potentiels ou avérés, impliquant des collaborateurs ont été identifiées.

Afin de prévenir les situations de conflits d'intérêt dissimulés, in'li a décidé de mettre en place un plan d'action. Celui-ci intègrera :

- ♦ Un rappel de la définition d'un conflit d'intérêt et de la procédure existante ;
- ♦ Des sessions de sensibilisation pour le personnel le plus exposé ;
- ♦ Une obligation pour tous les collaborateurs en situation de conflit d'intérêt potentiel à se rapprocher de leur voie hiérarchique ou des ressources humaines pour un traitement en transparence de la situation ;
- ♦ Une déclaration de la situation au travers de formulaires en ligne ;
- ♦ Une déclaration systématique lors de l'embauche.

Les sanctions en cas de conflits d'intérêt sont déjà prévues par le règlement intérieur et la code de conduite d'in'li.

Pour assurer l'efficacité de ces actions, la Direction de l'Audit Interne et de la Gestion des Risques mènera courant 2022 une campagne de contrôles destinés à identifier des potentiels conflits d'intérêts non déclarés.

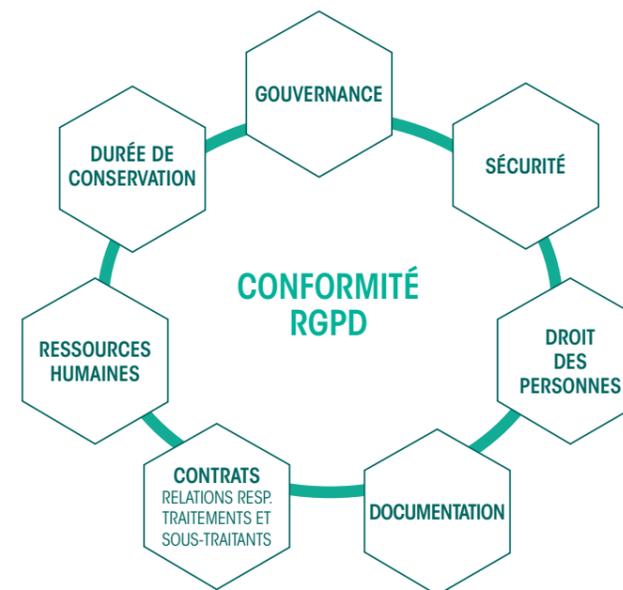
Par ailleurs, Action Logement Immobilier a engagé une démarche groupe destinée à renforcer la sensibilisation et la prévention des conflits d'intérêts vis-à-vis des administrateurs. Ainsi, tous les futurs administrateurs doivent désormais à faire preuve de transparence et déclarer notamment leurs activités professionnelles, mandats, et participations.

3.6.2.3. 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, nous accordons une attention toute particulière à la protection des données à caractère personnel.

In'li a ainsi désigné une **Déléguée à la Protection des données Personnelles (DPO)** depuis 2019, dédiée au maintien en toutes circonstances, de la conformité d'in'li avec le Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGPD). Avec l'appui de la 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 formations ;
- ♦ 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 de direction ainsi que par le Comité d'audit et des comptes. Cette Feuille de route est actualisée annuellement, et un suivi de son déploiement est également réalisé annuellement auprès du Directoire.

L'ensemble des collaborateurs a accès, par le biais de l'intranet, aux documents pertinents rédigés par la Déléguée à la Protection des données Personnelles (communications, textes et guides, procédures, politiques, etc...).

Enfin, plusieurs actions de sensibilisation ont été menées tout au long de l'année 2021, et notamment :

- ♦ **RGPD Attitud'** : une communication diffusée par le Directoire chaque trimestre à l'ensemble des collaborateurs d'in'li ;
- ♦ **Parcours Compliance** : mise à disposition d'un e-learning relatif aux obligations et aux bonnes pratiques à adopter pour respecter le RGPD. Tous les collaborateurs d'in'li doivent compléter ce Parcours.

En complément, 103 salariés, hors gardiens, au sein de 10 services (Recouvrement, Charges, Direction Technique du Patrimoine Immobilier, Marchés, Expertise gestion locative, Juridique, Service Gestion locative des Directions immobilières La Défense et Vincennes, Assurances, Relations clients) ont suivi en 2021 une sensibilisation particulière au RGPD, dispensée par la Déléguée à la Protection des Données.



RGPD Attitud' diffusée chaque trimestre aux collaborateurs in'li.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

3.6.2.4. MESURES EN MATIÈRE DE CYBERSÉCURITÉ

La forte croissance d'in'li, la digitalisation des process internes, le contexte de crise sanitaire, et le nombre croissant de cyber-attaques au niveau national, imposent la **mise en place d'une stratégie robuste de sécurisation des Systèmes d'Information (SI)**.

- ◆ Pour mener à bien cet objectif, in'li a décidé fin 2021 **d'internaliser la fonction RSSI** (responsable de la sécurité des systèmes d'information), avec un recrutement prévu pour le premier semestre 2022. Ce RSSI sera rattaché à la Direction de l'Audit et de la Gestion des Risques, et interviendra en collaboration étroite avec la DSI.
- ◆ Un **Comité Stratégique Sécurité informatique** composé notamment du Directoire, de la DSI, et de la Direction de l'audit et de la Gestion des risques se réunit deux fois par ans **pour valider les axes stratégiques en matière de sécurité informatiques, et effectuer un suivi des plans d'action.** Une présentation sur la gestion du risque SI est par ailleurs effectuée **chaque année au Comité d'audit.**
- ◆ Au premier semestre 2021, in'li s'est fait accompagner par un prestataire externe, afin d'identifier et prioriser ses enjeux en matière de sécurité informatique. Dans la prolongation de cette mission, une cartographie des risques SI a été élaborée au cours du premier trimestre 2022.
- ◆ La Direction des Systèmes d'Information (**DSI**) a décidé de renforcer la sécurité de ses développements en instaurant **une instance collégiale hebdomadaire : les Comités de Changements (CAB)**, afin de passer en revue les différentes mises en production sur les solutions de cybersécurité. Toute mise en production doit préalablement avoir été validée par cette instance qui regroupe la DSI, le directeur Data, le directeur Infrastructure et les architectes Data et SI.

- ◆ Afin de garantir une **gestion efficace des droits d'accès**, in'li a déployé début 2021 un nouvel outil dédié à la gestion des entrées et sorties de collaborateurs, ainsi qu'à l'octroi et à la suppression des habilitations informatiques associées aux fonctions des collaborateurs. Par ailleurs, une mission **de refonte des habilitations** du principal Entreprise Resource Planning (ERP), IKOS, a été menée sur le second semestre 2021, afin de réaligner les habilitations informatiques avec les profils métiers, et garantir une séparation des tâches efficace.

Enfin, les collaborateurs pouvant être exposés directement à des risques cyber, la Direction des Systèmes d'Information adresse régulièrement à l'ensemble des collaborateurs des rappels en matière de lutte pour la cybersécurité.



3.6.3. INDICATEURS

Les indicateurs apparaissant en gras constituent des indicateurs prioritaires pour in'li. Ils apparaissent également dans le tableau de synthèse des indicateurs prioritaires (voir paragraphe 3.1.2.3).

INDICATEURS DE PERFORMANCE	RÉSULTAT 2020	RÉSULTAT 2021	OBJECTIF
Part des collaborateurs ayant finalisé le Parcours Compliance	67 %	80 %	100 % fin 2021
Part des collaborateurs sensibilisés à la protection des données ⁽³⁹⁾	100 %	100 %	100 % fin 2021

⁽³⁹⁾ Via le règlement intérieur, la politique interne, des affiches dans les services, une communication trimestrielle, des sensibilisations spécifiquement délivrées par la DPO, l'espace intranet de la DPO, le Parcours Compliance.

ANNEXES

ANNEXE 1 Note méthodologique	P104
ANNEXE 2 Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant	P108
ANNEXE 3 Éléments requis par le Code de commerce	P115
ANNEXE 4 Table de correspondance GRI	P116



ANNEXES

ANNEXE 1: NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Période couverte

Les informations communiquées dans la DPEF concernent l'exercice fiscal. La période de reporting retenue est l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'exercice considéré.

Périmètre

Les données communiquées concernent la société in'li. Le périmètre retenu est le suivant :

- ◆ Indicateurs sociaux : Le reporting couvre l'ensemble de l'effectif in'li ;
- ◆ Indicateurs environnementaux : Le reporting couvre l'ensemble des logements détenus par in'li, sauf exception mentionnée dans le texte de la DPEF ou dans les parties suivantes. Il exclut les impacts des bureaux in'li.

Modalités de collecte des indicateurs

Les indicateurs de gestion sont produits et vérifiés par les différents services concernés et le service contrôle de gestion à partir de données disponibles dans les systèmes d'information.

Spécificités liées aux indicateurs

Indicateurs liés à l'offre de logements :

Les indicateurs portant sur le nombre de logements exploités correspondent au nombre de logements familiaux et en résidences gérées (coliving, résidences étudiantes, foyers...) détenus par in'li au 31 décembre. Le nombre de logements engagés au cours de l'exercice correspond au nombre de logements engagés par les équipes de développement d'in'li qu'ils demeurent par la suite dans le patrimoine d'in'li ou soient transférés aux foncières de développement, dans lesquelles in'li détient des participations minoritaires (APEC et Foncière Cronos). Le nombre de familles logées correspond au nombre de familles ayant pris possession d'un logement au cours de l'exercice.

Indicateurs liés à la qualité de service :

La satisfaction des locataires a été mesurée sur la base d'une enquête menée par un prestataire externe sur un échantillon représentatif du patrimoine et de la population logée par in'li, de 2 000 locataires.

Indicateurs sociaux :

Les indicateurs sociaux sont suivis par la Direction Générale Adjointe Transformation des Métiers et calculés sur la base de l'effectif total de la Société.

La part de collaborateurs formés correspond au nombre de collaborateurs ayant suivi une formation au cours de l'exercice, rapporté au nombre de collaborateurs présents dans l'effectif au 31 décembre de l'exercice.

Indicateurs environnementaux :

La trajectoire énergétique et environnementale du patrimoine d'in'li porte sur les scopes 1 et 2. Elle a été réalisée en deux étapes :

◆ Phase de diagnostic

Cette première phase consiste dans le recouplement des données patrimoniales (consolidation au 31/12/2021) avec les données de consommations énergétiques énergétiques de l'année 2020 (gaz, réseau de chaleur urbain et électricité). Pour cette première année, in'li avait pour cible la complétude des données à hauteur de 60 % du patrimoine.

La collecte des données de consommation a permis de couvrir 50 % du patrimoine. Afin de compléter ces éléments, la phase de diagnostic s'est poursuivie par un travail de segmentation des données réelles récoltées, selon :

- Le mode de chauffage : la gestion du chauffage, collectif ou individuel, porte la régulation du chauffage sur l'utilisateur ou sur l'exploitant. Les locataires en chauffage individuel montrent une plus grande attention à leur facture énergétique
- La source d'énergie : les systèmes au gaz ou en réseau de chaleur urbain centralisés, possèdent une régulation gérée par l'exploitant. Les systèmes électriques (individuels) sont eux pilotables par chacun des locataires. Les systèmes de chauffage électriques présentent généralement une performance énergétique semblable aux systèmes de gaz ou en réseau de chaleur urbain (mais au détriment du confort).
- L'année de construction de l'actif : le mode de construction est lié à l'année de construction. Les bâtiments d'avant-guerre sont majoritairement construits en briques, avec des habillages de façades ouvragés. Les bâtiments des années 70 sont en béton et commencent à intégrer l'isolation. Les bâtiments d'après 2012 sont conformes à la RT2012 et possèdent une performance du bâti importante. Dès lors, l'année de construction fournit une indication sur la performance du bâti.

Ce travail de segmentation a permis de porter la complétude des données à 62 % du patrimoine (24 109 logements), soit un échantillon statistiquement fiable, permettant de poursuivre l'analyse et d'établir la trajectoire environnementale du patrimoine d'in'li.

◆ Élaboration de la trajectoire

In'li a construit sa trajectoire, en accord avec la Stratégie Nationale Bas Carbone et les ambitions d'Action Logement Groupe. La trajectoire établie intègre les éléments suivants :

- Sur les rénovations énergétiques du patrimoine existant : 750 logements rénovés par an jusqu'en 2026 puis 500 logements par an jusqu'à 2030, pour un budget annuel de rénovation stable dans le temps
- Sur les constructions neuves : renforcement des normes thermiques et environnementales françaises à chaque décennie. Dès lors, la trajectoire emmène le patrimoine à une neutralité carbone en 2050.

Identification des logements en étiquette F et G du patrimoine

Sur les sites possédant un DPE issu de l'ancienne réglementation (< juillet 2021), les changements suivants ont été appliqués aux valeurs des DPE réalisés, afin d'estimer l'étiquette des actifs sur la base de la nouvelle réglementation :

- ◆ Ajout d'usages : Les DPE « ancienne réglementation » se présentent sur 3 usages (Chauffage, Eau chaude, Refroidissement) tandis que les nouveaux DPE sont sur 5 usages (+ Eclairage et Auxiliaires)
- D'après sa base de données, constituée grâce aux nombreuses missions qu'il a réalisées sur le secteur, le bureau d'études et d'ingénierie mandaté par in'li a rajouté une part fixe de consommation liée aux 2 usages « Eclairage et Auxiliaires » à hauteur de 15 kWhep/m² sur chacun des DPE.
- ◆ Modification du coefficient de conversion EP (énergie primaire) /EF (énergie finale) : pour l'énergie électrique, la nouvelle réglementation a revu le coefficient de conversion EP/EF à la baisse ; en effet il passe de 2,58 à 2,3 sur la nouvelle réglementation.
- ◆ Évolution du contenu Carbone des énergies : pour toutes les énergies, les contenus carbone (issus de la base Ademe) ont évolué, et ont été pris en compte pour actualiser les émissions de CO₂ estimées en kgéqCO₂/m².
- ◆ Évolution réglementaire de la règle d'attribution de l'étiquette de l'actif : alors que l'ancienne réglementation impliquait 2 étiquettes (une pour l'énergie, une pour le carbone), la nouvelle réglementation se base sur une seule et unique étiquette : c'est la valeur la plus défavorable entre l'étiquette énergie et l'étiquette carbone qui sera retenue.
- ◆ Évolution réglementaire des seuils des étiquettes : il est à noter que les valeurs des seuils des étiquettes énergie et carbone ont évolué entre les deux réglementations.

- ◆ Exemple sur les seuils de l'étiquette C : avec la nouvelle réglementation, l'étiquette C comprend les actifs consommant entre 110 kWhep/m² et 180 kWhep/m² pour la partie énergie et émettant entre 11 kgéqCO₂/m² et 30 kgéqCO₂/m² pour la partie carbone. Dans l'ancienne réglementation, les seuils de l'étiquette C se situaient entre 91 kWhep/m² et 150 kWhep/m² pour la partie énergie et entre 11 kgéqCO₂/m² et 20 kgéqCO₂/m² pour la partie carbone.

Indicateurs liés à la conformité :

La population cible pour la réalisation du Parcours Compliance correspond aux effectifs CDI, aux effectifs CDD de plus de 3 mois et aux alternants au 31 décembre de l'exercice. La part des collaborateurs ayant finalisé le « Parcours Compliance » correspond au nombre de collaborateurs présents, hors CDD de moins de 3 mois, ayant obtenu la certification interne « Compliance » (déontologie, règlement intérieur, RGPD) rapporté au nombre de collaborateurs présents dans l'effectif au 31 décembre de l'exercice.

Indicateurs d'éligibilité Taxonomie et indicateurs complémentaires respectant les critères de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique :

Le détournement des agrégats financiers a fait l'objet d'un processus d'évaluation en trois étapes :

- ◆ Détournement des agrégats financiers aux dénominateurs des indicateurs de la Taxonomie ;
- ◆ Détournement des agrégats financiers aux numérateurs des indicateurs de la Taxonomie pour l'éligibilité ;
- ◆ Détournement des agrégats financiers aux numérateurs pour le respect des critères de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique.
- ◆ **Détournement des agrégats financiers aux dénominateurs des indicateurs Taxonomie**
Le dénominateur du ratio relatif au chiffre d'affaires, au sens de la Taxonomie de 285,3 M€, est présenté net, hors effets liés à la récupération de charges locatives. Par ailleurs, ce chiffre d'affaires n'inclut pas, pour cet exercice, d'autres produits d'exploitation liés à la promotion immobilière, ce qui pourrait cependant être le cas sur les prochains exercices ; en effet, in'li porte parfois certains programmes, destinés à la vente qui rentrent donc dans le périmètre d'éligibilité de la Taxonomie. Sont également intégrés au dénominateur du chiffre d'affaires, des honoraires de portage et de sourcing d'opérations pour le compte de foncières de développement dans lesquelles in'li détient des titres de participation (APEC et Foncière Cronos).

1

2

3

4

5

Le dénominateur du ratio relatif aux dépenses d'investissement, au sens de la Taxonomie de **551,9 M€**, correspond à toutes les acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles de l'exercice (incluant les immobilisations en cours), ainsi que les locations de véhicules, les locations immobilières et mobilières au sens IFRS16.

Le dénominateur du ratio relatif aux dépenses d'exploitation, au sens de la Taxonomie de **41,4 M€**, correspond à la définition retenue par la Taxonomie pour les dépenses d'exploitation ; il s'agit des coûts directs non-capitalisés liés à l'entretien et aux réparations, ainsi que toutes les autres dépenses liées à l'entretien quotidien des actifs corporels par l'entreprise, ou par un tiers sous-traitant et aux locations à court terme.

♦ **Détournement des agrégats financiers aux numérateurs des indicateurs Taxonomie pour l'éligibilité**

Le numérateur du ratio relatif au chiffre d'affaires éligible, correspond au chiffre d'affaires qui a pu être rattaché soit à l'activité 7.1 Construction de bâtiments neufs, soit à l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments.

Ce chiffre d'affaires éligible correspond donc au dénominateur du chiffre d'affaires retraité des loyers liés aux terrasses, terrains, jardins, et garages (à l'exclusion des loyers logements-parkings pour lesquels la distinction ne peut être faite et qui ont donc été inclus), car ces loyers ne sont pas rattachés à des bâtiments au sens d'une construction dotée d'un toit et de murs et dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur. Ont également été inclus au numérateur du chiffre d'affaires éligible les honoraires de sourcing et de portage d'opérations pour le compte de foncières de développement dans lesquelles in'li détient des titres de participation.

Le numérateur du ratio relatif aux dépenses d'investissement éligibles, correspond au dénominateur des dépenses d'investissement Taxonomie. Les achats d'actifs immobiliers sont pour la plupart réalisés par le biais de contrats de Ventes En Futur Etat d'achèvement (VEFA), dans lesquels le prix du terrain est indissociable du prix de l'actif. Le dénominateur comprend donc la totalité des dépenses liées aux VEFA. Pour les quelques opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe, pour cette 1ère année d'application, in'li n'a pas écarté les dépenses relatives aux achats de foncier.

Le numérateur du ratio relatif aux dépenses d'exploitation éligibles, correspond à l'intégralité du dénominateur des dépenses d'exploitation Taxonomie, ces charges étant toutes liées aux bâtiments détenus par in'li et ne concernant pas les parkings ou d'autres actifs exclus du chiffre d'affaires éligible. Pour cette 1ère année d'application, et compte tenu de leur montant non significatif, le dénominateur inclut également des dépenses d'entretien des espaces verts et de foncier.

⁽³⁶⁾ <https://www.taloe.fr/ressources/17a91ba7-945d-4c4d-abdb-c6468a81c5a4>.

♦ **Détournement des agrégats financiers aux numérateurs pour le respect des critères de contribution substantielle**

Les indicateurs présentés de manière complémentaire ont été détournés sur la base des critères de contribution substantielle suivants :

- Le numérateur du ratio relatif au chiffre d'affaires contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique, a été détourné en rapprochant, par bâtiment, les loyers et la consommation d'énergie primaire du bâtiment, en retenant un seuil de 150kWhEP/m².an (incluant cette limite) pour délimiter le top 15% des bâtiments les plus performants en France. Ce seuil consiste, pour in'li, à s'aligner sur le guide Taxonomie de l'Observatoire de l'Immobilier Durable⁽³⁶⁾, faute de plus d'informations disponibles à ce stade d'interprétation de la réglementation. Sur la base de la même méthodologie, les honoraires de sourcing et de portage liés aux foncières ont été intégrés au numérateur du ratio relatif au chiffre d'affaires contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique. Ces revenus sont fléchés opération par opération, ce qui permet de qualifier la contribution de ces revenus en fonction de la performance énergétique de chacune des opérations auxquelles se rapportent ces honoraires.
- En ce qui concerne le numérateur du ratio relatif aux dépenses d'investissement contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique :
 - Sont prises en compte les dépenses d'investissement en construction neuve, respectant la RT2012 pour les bâtiments dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2020 et ceux respectant le seuil RT2012 -10% pour les bâtiments dont le permis de construire a été déposé entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021.
 - Ont été incluses les dépenses d'investissement liées à des travaux de rénovation énergétique, permettant une baisse d'au moins 30% de la consommation d'énergie primaire du bâtiment. Ces travaux ont pu être détournés par la Direction Technique du Patrimoine Immobilier.
- Le numérateur du ratio relatif aux dépenses d'exploitation contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique, a été détourné en rapprochant, par bâtiment, les dépenses d'exploitation éligibles et la consommation d'énergie primaire du bâtiment, en retenant un seuil de 150kWhEP/m².an (incluant cette limite) pour délimiter le top 15 % des bâtiments les plus performants en France.

Les critères de contribution substantielle analysés ne couvrent donc pas les essais d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique ni l'analyse du potentiel de réchauffement planétaire mentionnés pour l'activité 7.1 Construction de bâtiments neufs.

Note méthodologique relative à l'analyse de la matérialité des enjeux extra-financiers

Identification des parties prenantes internes et externes et consultation ;

8 typologies de parties prenantes ont été sélectionnées et interrogées afin de refléter la composition des principales parties prenantes d'in'li :

- Clients (locataires) ;
- Fournisseurs ;
- Collectivités ;
- Promoteurs ;
- Actionnaire ;
- Collaborateurs ;
- Prêteurs ;
- Startups.

Ces parties prenantes ont été regroupées en 3 catégories : les partenaires (fournisseurs, collectivités, promoteurs, prêteurs, startups), les locataires et les collaborateurs.

Modalités de sondage

- Les parties prenantes** : les parties prenantes ont été invitées à évaluer chaque enjeu, matérialisé à travers 15 questions⁽⁴⁰⁾ en lien avec les 5 piliers de la stratégie RSE d'in'li, comme suit :

Pilier	NOMBRE DE QUESTIONS ⁽⁴¹⁾
Développer une offre de nouveaux logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi	2
Garantir un service de qualité pour les locataires	4
Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs	4 ⁽⁴²⁾
Réduire notre empreinte sur l'environnement	4
Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable	4

⁽⁴⁰⁾ 18 pour les collaborateurs.

⁽⁴¹⁾ Deux questions sont en lien avec deux piliers.

⁽⁴²⁾ Dont 3 uniquement posées aux collaborateurs.

Pour chaque question, la personne sondée était invitée à donner sa vision de la performance d'in'li sur chaque item. Au total, 936 personnes ont répondu à l'étude : 127 partenaires (3% des sondés de cette catégorie), 304 collaborateurs (43% des sondés de cette catégorie) et 506 locataires (18% des sondés de cette catégorie).

La conduite de l'étude et l'analyse des résultats ont été confiés à un prestataire externe, spécialisé dans la conduite d'études permettant d'assurer la confidentialité des réponses, et de garantir la représentativité de l'échantillon retenu.

- La Direction** : les membres du Directoire Élargi, représentant la Direction et les différentes fonctions de l'entreprise ont été interrogés sur le même questionnaire que les parties prenantes.

Méthode de consolidation

Pour élaborer la matrice de matérialité, la représentativité des parties prenantes a été pondérée en tenant compte du niveau d'influence et de dépendance de chaque partie prenante à in'li.

1

2

3

4

5

ANNEXE 2 : RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT

mazars

61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
France
Tél : +33 (0)1 49 97 60 00 - Fax : +33 (0)1 49 97 60 01
www.mazars.fr

in'li

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2021

in'li

Société in'li au capital de 799 130 481 €
Siège social : Tour Ariane, 5 place de la Pyramide – 92800 Puteaux
RCS NANTERRE 602 052 359

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2021

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société in'li (ci-après la « **Société** »), accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1058 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration de performance extra-financière, ainsi qu'à la demande de la Société et hors champ d'accréditation, une conclusion d'assurance raisonnable sur une sélection d'informations, préparées selon les procédures de la Société (ci-après le « **Référentiel** »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après respectivement les « **Informations** » et la « **Déclaration** »), présentées dans le rapport de gestion de la Société, en application des dispositions des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, 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

Rapport d'assurance raisonnable sur une sélection d'Informations

Concernant les informations sélectionnées par la Société¹, nous avons mené, à la demande de la Société dans un cadre volontaire, des travaux de même nature que ceux décrits dans le paragraphe « Nature et étendue des travaux » ci-dessus pour les indicateurs clés de performance et pour les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants mais de manière plus approfondie, en particulier en ce qui concerne le nombre de tests.

L'échantillon sélectionné représente ainsi 100 % des informations sélectionnées.

¹ Répartition géographique du nombre de logements abordables engagés ; consommation d'énergie primaire moyenne estimée ; nombre de foyers ayant bénéficié d'une amélioration de la performance énergétique > 30%.

Nous estimons que ces travaux nous permettent d'exprimer une assurance raisonnable sur les informations sélectionnées par la Société.

Conclusion

A notre avis, les informations sélectionnées par la Société ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps. Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

En l'état des connaissances scientifiques ou économiques et de la qualité des données externes utilisées, certaines Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente. Celles-ci sont en effet sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement.

Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil de Surveillance de la Société :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- 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 et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de la Société tel que mentionné ci-avant.

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 historiques (constatées ou extrapolées) 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.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il nous appartient également d'exprimer, à la demande de la Société et hors champ d'accréditation, une conclusion d'assurance raisonnable sur le fait que les informations sélectionnées par la Société ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux Référentiels.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par la Société des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- le cas échéant : la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

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 tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. 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 de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 2 personnes et se sont déroulés entre janvier et mars 2022 sur une durée totale d'intervention de 4 semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment la Direction Transformation des métiers, la Direction Audit et Risques, la Direction Technique du Patrimoine Immobilier, la Direction Investissement et Construction, la Direction Commerciale Relation Clients et la Direction à la Protection des Données.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de la Société 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 ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- 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 2ème alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de la Société, 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 :
 - o 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

- o corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Nos travaux ont été réalisés en central auprès des directions contributrices ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société 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 :
 - o des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - o des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux 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.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; les procédures mises en œuvre pour l'assurance raisonnable ont nécessité des travaux de vérification plus étendus.

L'organisme tiers indépendant,

Mazars SAS

Paris La Défense, le 23 mai 2022

Said
BENHAYOUNE

Signé numériquement par Said
BENHAYOUNE
DN : cn=Said BENHAYOUNE, o=FR,
ou=MAZARS, ou=0002 784224153,
email=said.benhayoune@mazars.fr
Date : 2022.05.23 12:09:27 +0200'

Saïd BENHAYOUNE
Associé

Signature
numérique de
Tristan MOURRE
Date : 2022.05.23
11:39:46 +0200'

Tristan MOURRE
Associé
RSE & Développement Durable

Annexe 1 : Informations considérées comme les plus importantes couvertes par notre conclusion d'assurance modérée

Indicateurs quantitatifs incluant les indicateurs clés de performance

- Nombre de logements abordables exploités (dont neufs)
- Nombre de logements abordables engagés
- Nombre de familles logées au cours de l'année
- Taux d'attribution à des salariés d'entreprise
- Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote d'au moins 15%
- Salaire moyen des ménages entrants
- Part des ménages entrants éligibles au logement intermédiaire
- Gain moyen annuel de pouvoir d'achat par ménage logé
- Taux global de satisfaction client
- Part des collaborateurs ayant suivi une formation
- Moyenne des heures de formation par collaborateur formé
- Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle (dont part ayant été formée dans le cadre de cette mobilité)
- Taux de turnover
- Emissions estimées en kilos éq. CO2 rejetés moyens/m²/an
- Eradication des « passoires thermiques » : nombre de logements identifiés avec une étiquette F ou G
- Nombre de foyers ayant bénéficié d'une amélioration de la performance énergétique
- % des logements réhabilités s'inscrivant dans un label BBC Rénovation, visant a minima le niveau étiquette C

ANNEXE 3 : ÉLÉMENTS REQUIS PAR LE CODE DE COMMERCE

THÉMATIQUES	CHAPITRE	PAGE
ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA DPEF		
Modèle d'affaires	in'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général	8
Principaux risques extra-financiers	3.1.2	57
THÉMATIQUES OBLIGATOIRES CITÉES DANS L'ARTICLE L. 225-102-1		
	3.2	66
Les conséquences sociales de l'activité	3.3	74
	3.4	79
Les conséquences environnementales de l'activité	3.5	88
	3.6.2.1	96
La lutte contre la corruption	3.6.2.2	98
Les conséquences sur le changement climatique de l'activité de la Société et de l'usage des biens et services qu'elle produit	3.5.3	89
Les engagements sociétaux en faveur de l'économie circulaire	3.5.3.3	93
Les accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés	3.4.3.3	82
Les actions visant à lutter contre les discriminations et à promouvoir les diversités	3.4.3.5	85
Les engagements sociétaux en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire	N/A : in'li n'est pas concernée par cette thématique	N/A
	3.2.3.3	70
Les mesures prises en faveur des personnes handicapées	3.3.2.2.2	77
	3.4.3.5	85
Les engagements sociétaux en faveur de la lutte contre la précarité alimentaire	N/A : in'li n'est pas concernée par cette thématique	N/A
Les engagements sociétaux en faveur du respect du bien-être animal	N/A : in'li n'est pas concernée par cette thématique	N/A
Les engagements sociétaux en faveur d'une et d'une alimentation responsable, équitable et durable	N/A : in'li n'est pas concernée par cette thématique	N/A
	3.1.1.1	54
	3.2.3.1	67
Les engagements sociétaux en en faveur de développement durable	3.2.3.2	68
	3.2.3.3	70
	3.2.3.5	72
Les actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportives	N/A : in'li n'est pas concernée par cette thématique	N/A

1

2

3

4

5

ANNEXE 4 : TABLE DE CORRESPONDANCE GRI

NORME GRI	ÉLÉMENT D'INFORMATION	DESCRIPTION	LOCALISATION OU OMISSION
GRI 101 : Principes généraux			
GRI 102 : Éléments généraux d'information			
Profil de l'organisation			
	102-1	Nom de l'organisation	Modèle d'affaire - In'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général
	102-2	Activités, marques, produits et services	Modèle d'affaire - In'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général 1.2 Les activités
	102-3	Lieu géographique du siège	1.2 Les activités 4.7 Présentation des comptes en normes IFRS
	102-4	Lieu géographique des sites d'activités	1.2 Les activités 1.2.1 Répartition des logements
	102-5	Capital et forme juridique	Modèle d'affaire - In'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général Actionariat Capital social 4.6.12 Liste des filiales et participations
	102-6	Marchés desservis	Modèle d'affaire - In'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général 1.2 Les activités
	102-7	Taille de l'organisation	Introduction Les chiffres clés 2021 Modèle d'affaire - In'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général
	102-8	Informations concernant les employés et les autres travailleurs	1.5 Organisation 1.5.2 Nos équipes
	102-9	Chaîne d'approvisionnement	Non mentionné
	102-10	Modifications de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement	1.5 Organisation 1.5.1 Une gouvernance engagée et expérimentée 1.5.2 Nos équipes 1.8 Perspectives 2.1 Faits marquants
	102-11	Principe de précaution ou approche préventive	1.6 Gestion des risques
	102-12	Initiatives externes	2.1.12 Innovation
	102-13	Adhésion à des associations	3. Rapport de Stratégie RSE 3.2 Développer une offre de nouveaux logements abordables à proximité des centres de décisions et des bassins d'emploi 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs

NORME GRI	ÉLÉMENT D'INFORMATION	DESCRIPTION	LOCALISATION OU OMISSION
Stratégie			
	102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé	Le mot du Conseil de Surveillance et du Directoire
	102-15	Principaux impacts, risques et opportunités	1.3 Stratégie de développement 1.6 Gestion des risques 1.8 Perspectives 3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.2 Principaux risques et enjeux RSE 3.1.2.1 Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires 3.1.2.3 Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE d'in'li 3.1.2.4 Contribution d'in'li aux Objectifs de Développement Durable
Éthique et intégrité			
	102-16	Valeurs, principes, normes et règles de conduite	Modèle d'affaire - In'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général 3. Rapport de Stratégie RSE 3.6 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable
Gouvernance			
	102-18	Structure de gouvernance	1.5 Organisation 1.5.1 Une gouvernance engagée et expérimentée 5.1 Gouvernance
Implication des parties prenantes			
	102-40	Liste des groupes de parties prenantes	3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.2.1 Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires
	102-41	Accords de négociation collective	1.5.2 Nos équipes 4.4.10 Provisions pour risques et charges - Engagements de retraite 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	102-42	Identification et sélection des parties prenantes	1.5.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.2.1 Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires 3.2 Développer une offre de nouveaux logements abordables à proximité des centres de décisions et des bassins d'emploi
	102-43	Approche de l'implication des parties prenantes	1.5.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.2.1 Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires 3.2 Développer une offre de nouveaux logements abordables à proximité des centres de décisions et des bassins d'emploi
	102-44	Enjeux et préoccupations majeures soulevées	1.6.3 Lutte contre la fraude 1.6.4 Sécurité informatique et protection des données personnelles 3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.2 Principaux risques et enjeux 3.1.2.1 Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires 3.1.2.3 Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs rse d'in'li

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

NORME GRI	ÉLÉMENT D'INFORMATION	DESCRIPTION	LOCALISATION OU OMISSION
Pratique de reporting			
	102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	4.7.2.3 Périmètre de consolidation
	102-46	Définition du contenu du rapport et des périmètres de l'enjeu	3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.2.1 Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financier prioritaires Annexe 1 : Note méthodologique
	102-47	Liste des enjeux pertinents	3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1 Stratégie et gouvernance RSE d'inli 3.1.1.1 Orientations clés de la stratégie RSE d'inli 3.1.2.1 Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires 3.1.2.3 Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE d'in'li
	102-48	Réaffirmation des informations	3. Rapport de Stratégie RSE Annexe 1 : Note méthodologique
	102-49	Modifications relatives au reporting	3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1.1 Orientations clés de la stratégie RSE d'in'li Annexe 1 : Note méthodologique
	102-50	Période de reporting	3. Rapport de Stratégie RSE Annexe 1 : Note méthodologique
	102-51	Date du rapport le plus récent	Le dernier rapport a été publié en juin 2021
	102-52	Cycle de reporting	3. Rapport de Stratégie RSE Annexe 1 : Note méthodologique
	102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport	Non mentionné
	102-54	Déclaration de reporting en conformité avec les normes GRI	3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1 Stratégie et gouvernance RSE d'inli 3.1.1.1 Orientations clés de la stratégie RSE d'inli 3.1.2.1 Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires
	102-55	Index du contenu GRI	Présente table de correspondance
	102-56	Vérification externe	Annexe 2 : Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant

NORME GRI	ÉLÉMENT D'INFORMATION	DESCRIPTION	LOCALISATION OU OMISSION
Éléments d'information spécifiques			
GRI 200 : Normes économiques			
GRI 103 : Approche managériale	103-1	Présentation des enjeux pertinents et leur périmètre d'impact	3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1.1. Orientations clés de la stratégie RSE d'in'li 3.1.2 Principaux risques et enjeux
	103-2	Description de l'approche managériale	1.3 Stratégie de développement 1.4 Financement du développement 1.6 Gestion des risques 1.7 Actionnariat 1.8 Perspectives 3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1.2 Gouvernance des enjeux RSE 3.2 Développer une offre de nouveaux logements abordables à proximité des centres de décisions et des bassins d'emploi
	103-3	Évaluation de l'approche managériale	1.3 Stratégie de développement 1.4 Financement du développement 1.6 Gestion des risques 1.7 Actionnariat 1.8 Perspectives 3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1.2 Gouvernance des enjeux RSE 3.2 Développer une offre de nouveaux logements abordables à proximité des centres de décisions et des bassins d'emploi 3.2.4. Indicateurs
Performance économique			
GRI 201 : Performance économique	201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	2.3 Analyse de l'exercice
	201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	2.1.12 Innovation 4.7.2.5.5 Risques opérationnels
	201-4	Aide financière publique	2.6 Événements récents depuis la clôture 4.7.2.4.13 Subventions 4.3.7 Financements
Présence sur le marché			
GRI 202 : Présence sur le marché	202-2	Part de cadres supérieurs recrutés dans la communauté locale	Non mentionné
Impacts économiques indirects			
GRI 203 : Impacts économiques indirects	203-1	Investissements dans les infrastructures et mécénat	Non mentionné
	203-2	Impacts économiques indirects significatifs	Non mentionné
Pratiques d'achats			
GRI 204 : Pratiques d'achats - 2016	204-1	Part de dépenses auprès de fournisseurs locaux	Non mentionné

1

2

3

4

5

NORME GRI	ÉLÉMENT D'INFORMATION	DESCRIPTION	LOCALISATION OU OMISSION
Lutte contre la corruption			
GRI 205 : Lutte contre la corruption	205-1	Activités évaluées en termes de risque lié à la corruption	1.6 Gestion des risques 1.6.3 Lutte contre la fraude 4.7.2.5.4 Risque de fraude ou de corruption 3. Rapport de Stratégie RSE 3.6 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable
	205-2	Communication/formation sur politiques/procédures anti-corruption	1.6.3 Lutte contre la fraude 3. Rapport de Stratégie RSE 3.6 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable
	205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	3. Rapport de Stratégie RSE 3.6.2.1 Programme éthique des affaires et diffusion d'une culture de lutte contre la fraude
Comportement anticoncurrentiel			
GRI 206 : Comportement anticoncurrentiel	206-1	Actions en justice contre le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust	3. Rapport de Stratégie RSE 3.6.2.1 Programme éthique des affaires et diffusion d'une culture de lutte contre la fraude
Taxes			
GRI 207 : Taxes	207-1	Approche fiscale	4.5.8 Impôt sur les bénéfices 4.6.2 Dépenses non déductibles fiscalement 4.7.2.4.11 Impôts
	207-2	Gouvernance fiscale et contrôle des risques	4.7.2.5.4 Risque de fraude ou de corruption
GRI 300 : Normes environnementales			
GRI 103 : Approche managériale	103-1	Présentation des enjeux pertinents et leur périmètre d'impact	3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1.1. Orientations clés de la stratégie RSE d'in'li 3.1.2 Principaux risques et enjeux 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	103-2	Description de l'approche managériale	1.6 Gestion des risques 1.8 Perspectives 3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1.2 Gouvernance des enjeux RSE 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	103-3	Évaluation de l'approche managériale	1.6 Gestion des risques 1.8 Perspectives 3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1.2 Gouvernance des enjeux RSE 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement 3.5.4 Indicateurs

Matières			
GRI 301 : Matières	301-1	Matières utilisées par poids ou par volume	Non applicable
	301-2	Matières recyclées utilisées	Initiative : le projet Cycle Terre
	301-3	Produits et matériaux d'emballage valorisés	Initiative : le projet Cycle Terre
Énergie			
GRI 302 : Énergie	302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	302-3	Intensité énergétique	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	302-4	Réduction de la consommation énergétique	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
Eau et effluents			
GRI 303 : Eau et effluents	303-1	Interactions avec l'eau en tant que ressource partagée	Non mentionné
	303-2	Gestion des impacts liés aux déversements d'eau	Non applicable
	303-3	Prélèvement d'eau	Non applicable
	303-4	Déversement d'eau	Non applicable
	303-5	Consommation d'eau	Non mentionné
Biodiversité			
GRI 304 : Biodiversité	304-2	Impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité	Non mentionné
	304-03	Habitats protégés ou restaurés	Non mentionné
Émissions			
GRI 305 : Émissions	305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	305-3	Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)	Non mentionné
	305-4	Intensité des émissions de GES	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	305-5	Réduction des émissions de GES	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	305-7	Émissions d'oxydes d'azote (NOX), d'oxydes de soufre (SOX) et autres émissions atmosphériques significatives	Non applicable

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

NORME GRI	ÉLÉMENT D'INFORMATION	DESCRIPTION	LOCALISATION OU OMISSION
Déchets			
GRI 306 : Déchets	306-1	Génération de déchets et impacts significatifs liés	Non mentionné
	306-2	Gestion des impacts significatifs liés aux déchets	Non mentionné
	306-3	Déchets générés	Non mentionné
	306-4	Déchets non destinés à l'élimination	Non mentionné
	306-5	Déchets destinés à l'élimination	Non mentionné
Conformité environnementale			
GRI 307 : Conformité environnementale	307-1	Non-conformité à la législation et à la réglementation environnementales	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement 3.6. Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable
Évaluation environnementale des fournisseurs			
GRI 308 : Évaluation environnementale des fournisseurs	308-1	Nouveaux fournisseurs analysés avec des critères environnementaux	Non mentionné
	308-2	Impacts environnementaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	Non mentionné
GRI 400 : Normes sociales			
GRI 103 : Approche managériale	103-1	Présentation des enjeux pertinents et leur périmètre d'impact	3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1.1. Orientations clés de la stratégie RSE d'in'li 3.1.2 Principaux risques et enjeux RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	103-2	Description de l'approche managériale	1.5.2 Nos équipes 1.6 Gestion des risques 1.8 Perspectives 3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1.2 Gouvernance des enjeux RSE 3.2.3.2 Une offre accessible aux salariés des classes moyennes et jeunes actifs 3.2.3.3 Un accompagnement social des clients pour le maintien dans le logement 3.3 Garantir un service de qualité pour les locataires 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	103-3	Évaluation de l'approche managériale	1.5.2 Nos équipes 1.6 Gestion des risques 1.8 Perspectives 3. Rapport de Stratégie RSE 3.1.1.2 Gouvernance des enjeux RSE 3.2.3.2 Une offre accessible aux salariés des classes moyennes et jeunes actifs 3.2.3.3 Un accompagnement social des clients pour le maintien dans le logement 3.2.4 Indicateurs 3.3 Garantir un service de qualité pour les locataires 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs 3.4.4 Indicateurs

NORME GRI	ÉLÉMENT D'INFORMATION	DESCRIPTION	LOCALISATION OU OMISSION
Emploi			
GRI 401 : Emploi	401-1	Recrutements de nouveaux employés et rotation du personnel	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	401-2	Avantages accordés aux salariés à temps plein et non aux employés temporaires ou à temps partiel	Non mentionné
	401-3	Congé parental	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
Santé et sécurité au travail			
GRI 403 : Santé et sécurité au travail	403-1	Système de management de la santé et de la sécurité au travail	1.5.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	403-2	Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables	1.5.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	403-3	Services de santé au travail	1.5.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	403-4	Participation et consultation des travailleurs et communication relative à la santé et à la sécurité au travail	1.5.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	403-5	Formation des travailleurs à la santé et à la sécurité au travail	1.5.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	403-6	Promotion de la santé des travailleurs	1.5.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	403-7	Prévention et réduction des impacts sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	403-8	Travailleurs couverts par un système de management de la santé et de la sécurité au travail	1.5.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	403-9	Accidents du travail	Non mentionné
	403-10	Maladies liées à un accident du travail	Non mentionné
Formation et éducation			
GRI 404 : Formation et éducation	404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employés	1.5.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	404-2	Programmes de mise à niveau des compétences/aides à la transition	1.5.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs 3.4.4 Indicateurs



NORME GRI	ÉLÉMENT D'INFORMATION	DESCRIPTION	LOCALISATION OU OMISSION
Diversité et égalité des chances			
GRI 405 : Diversité et égalité des chances	405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs 5.1.1.2 Fonctionnement
	405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs 3.4.4 Indicateurs
Lutte contre la discrimination			
GRI 406 : Lutte contre la discrimination	406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
Liberté syndicale et négociation collective			
GRI 407 : Liberté syndicale et négociation collective	407-1	Opérations/fournisseurs avec un droit de liberté syndicale	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
Travail des enfants			
GRI 408 : Travail des enfants	408-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque significatif lié au travail des enfants	Non applicable
Travail forcé ou obligatoire			
GRI 409 : Travail forcé ou obligatoire	409-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque significatif de travail forcé ou obligatoire	Non applicable
Pratiques de sécurité			
GRI 410 : Pratique de sécurité	410-1	Formation du personnel de sécurité aux politiques et procédures relatives aux droits de l'homme	Non mentionné
Évaluation des Droits de l'Homme			
GRI 412 : Évaluation des droits de l'Homme	412-1	Opérations ayant été soumises à des contrôles du respect des droits de l'homme ou des évaluations des impacts	Non mentionné
	412-2	Formation des employés sur les politiques ou procédures relatives aux droits de l'homme	Non mentionné
	412-3	Accords et contrats d'investissement importants incluant des clauses relatives aux droits de l'homme ou soumis à une vérification des antécédents en matière de respect des droits de l'homme	Non mentionné

NORME GRI	ÉLÉMENT D'INFORMATION	DESCRIPTION	LOCALISATION OU OMISSION
Communautés locales			
GRI 413 : Communautés locales	413-1	Activités impliquant la communauté locale (impact et programmes)	2.1.7 Une commercialisation des logements dynamique 3. Rapport de Stratégie RSE 3.2.3.3 Un accompagnement social des clients pour le maintien dans le logement 3.2.3.5 Des projets menés en collaboration avec les parties prenantes locales 3.4.3.2 Développement des compétences et des parcours
	413-2	Activités générant des impacts négatifs substantiels, réels ou potentiels sur les communautés locales	Non mentionné
Évaluation sociale des fournisseurs			
GRI 414 : Évaluation sociale des fournisseurs	414-1	Nouveaux fournisseurs analysés à l'aide de critères sociaux	Non mentionné
	414-2	Impacts sociaux négatifs sur la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	Non mentionné
Politiques publiques			
GRI 415 : Politiques publiques	415-1	Contributions politiques	3. Rapport de Stratégie RSE 3.6.2.1 Programme éthique des affaires et diffusion d'une culture de lutte contre la fraude
Santé et sécurité des consommateurs			
GRI 416 : Santé et sécurité des consommateurs	416-1	Évaluation des impacts des produits/services sur la santé/sécurité	3. Rapport de Stratégie RSE 3.3. Garantir un service de qualité pour les locataires
	416-2	Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la sécurité et la santé	Non mentionné
Commercialisation et étiquetage			
GRI 417 : Commercialisation et étiquetage	417-1	Exigences relatives à l'information sur les produits et services et l'étiquetage	Non applicable
	417-2	Cas de non-conformité concernant l'information sur les produits et services et l'étiquetage	Non applicable
	417-3	Cas de non-conformité concernant la communication marketing	Non applicable
Confidentialité des données des clients			
GRI 418 : Confidentialité des données des clients	418-1	Plaintes fondées relatives à l'atteinte à la confidentialité des données des clients et aux pertes des données des clients	Non mentionné
Conformité socio-économique			
GRI 419 : Conformité socio-économique	419-1	Non-conformité à la législation et aux réglementations sociales et économiques	3. Rapport de Stratégie RSE 3.6 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable

États financiers

4.1	ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021	128	4.5	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	147
4.1.1	Bilan au 31 décembre 2021	128	4.5.1	Formation du résultat	147
4.1.2	Compte de résultat	130	4.5.2	Chiffre d'affaires	147
4.1.3	Tableau des flux de trésorerie	131	4.5.3	Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation	147
4.2	PRINCIPES GÉNÉRAUX	132	4.5.4	Reprise sur amortissements et provisions d'exploitation	148
4.3	FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE ET ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	132	4.5.5	Autres produits et autres charges d'exploitation	148
4.3.1	Affectation du résultat 2020 et distribution du dividende	132	4.5.6	Résultat financier	148
4.3.2	Augmentation de capital	132	4.5.7	Résultat exceptionnel	149
4.3.3	Changements comptables	132	4.5.8	Impôt sur les bénéfices	149
4.3.4	Cessions d'immobilisations	133	4.6	AUTRES INFORMATIONS	149
4.3.5	Livraisons et acquisitions d'immobilisations	133	4.6.1	Notation financière	149
4.3.6	Apport en nature à Foncière Cronos	134	4.6.2	Dépenses non déductibles fiscalement	149
4.3.7	Financements	134	4.6.3	Délais de paiement des fournisseurs et clients	150
4.3.8	Opération ANRU	135	4.6.4	Participation des salariés et intéressement	150
4.3.9	Covid-19	135	4.6.5	Effectifs au 31 décembre 2021	151
4.3.10	Événements postérieurs à la clôture	135	4.6.6	Transactions effectuées avec des parties liées	151
4.4	NOTES SUR LE BILAN	136	4.6.7	Société en participation (SEP) - IN'LI SUPPORTS	
4.4.1	Actifs immobilisés	136	4.6.8	Honoraires des commissaires aux comptes	151
4.4.2	Immobilisations financières	139	4.6.9	Consolidation	151
4.4.3	Stocks et en-cours	139	4.6.10	Rémunération des dirigeants	152
4.4.4	Créances clients locataires et autres	140	4.6.11	Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices (art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)	152
4.4.5	Autres créances	141	4.6.12	Liste des filiales et participations	153
4.4.6	Disponibilités (y compris les valeurs mobilières de placement)	141	4.7	PRÉSENTATION DES COMPTES EN NORMES IFRS	154
4.4.7	Charges constatées d'avance	141			
4.4.8	Prime d'émission des emprunts	142			
4.4.9	Capitaux propres	142			
4.4.10	Provisions pour risques et charges	142			
4.4.11	Dettes financières	143			
4.4.12	Dettes court terme	145			
4.4.13	Produits constatés d'avance	145			
4.4.14	Engagements hors bilan	146			
4.4.15	Détail des charges à payer et des produits à recevoir	146			

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

4.1 ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021

4.1.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

Actif

RUBRIQUES	NOTES	MONTANT BRUT	AMORTISSEMENTS	31/12/2021	31/12/2020
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
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	2 320 758	385 888	657 593
Fonds commercial	4.4.1	1		1	1
Autres	4.4.1	20 721 065	3 513 276	17 207 789	9 045 086
Immobilisations incorporelles en cours	4.4.1	2 773 179		2 773 179	1 858 920
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	4.4.1	802 252 243	2 207 263	800 044 979	807 842 710
Constructions	4.4.1	2 989 863 834	1 064 308 280	1 925 555 554	1 944 446 715
Installations techniques, matériel, outillage	4.4.1	20 692 774	20 652 835	39 939	55 363
Autres	4.4.1	14 835 818	6 213 134	8 622 684	8 261 831
Immobilisations corporelles en cours	4.4.1	852 309 434		852 309 434	997 601 087
Avances et acomptes					6 376
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	4.4.2	301 625 811		301 625 811	104 898 876
Créances rattachées à des participations	4.4.2	74 470		74 470	718 122
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	4.4.2	25 109		25 109	6 301 633
Prêts	4.4.2				15
Autres immobilisations financières	4.4.2	4 535 082		4 535 082	4 377 565
ACTIF IMMOBILISE		5 012 671 011	1 099 471 093	3 913 199 918	3 886 071 892
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements	4.4.3	12 823 929	7 118 247	5 705 682	5 705 682
En-cours de production de biens	4.4.3	2 711 024		2 711 024	5 433 484
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes		202 983		202 983	1 042 146
CRÉANCES					
Créances clients et comptes rattachés	4.4.4	77 677 437	24 208 967	53 468 470	58 913 741
Autres	4.4.5	83 900 926		83 900 926	34 986 156
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT					
Actions propres					
Autres titres	4.4.6	234 815 063	103 276	234 711 787	88 922 349
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	4.4.6	262 335 924		262 335 924	51 846 099
Charges constatées d'avance	4.4.7	3 468 560		3 468 560	3 385 331
ACTIF CIRCULANT		677 935 845	31 430 490	646 505 355	250 234 988
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des emprunts	4.4.8	1 162 500		1 162 500	1 317 500
Écarts de conversion actif					
TOTAL GÉNÉRAL		5 691 769 356	1 130 901 583	4 560 867 773	4 137 624 381

Passif

RUBRIQUES	NOTES	31/12/2021	31/12/2020
Capital	4.4.9	799 130 481	748 811 607
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4.4.9	572 934 434	572 934 434
Écarts de réévaluation			
Réserve légale	4.4.9	74 881 161	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	76 525 106	66 946 886
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	4.4.9	523 480 767	38 102 513
Subventions d'investissement	4.4.9	35 668 879	40 067 246
Provisions réglementées		113 434	92 755
CAPITAUX PROPRES		2 509 566 105	1 955 120 384
Provisions pour risques	4.4.10	1 641 419	1 736 838
Provisions pour charges	4.4.10	15 929 220	28 238 036
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		17 570 639	29 974 874
DETTES FINANCIERES			
Autres emprunts obligataires	4.4.11	599 000 000	500 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.4.11	1 222 210 456	1 481 970 066
Emprunts et dettes financières divers	4.4.11	30 710 463	33 864 816
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4.4.12	25 102 895	24 349 634
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.4.12	23 167 420	20 742 607
Dettes fiscales et sociales	4.4.12	47 787 930	25 181 536
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.4.12	26 660 595	15 813 900
Autres dettes	4.4.12	48 787 918	48 277 177
Produits constatés d'avance	4.4.13	10 303 352	2 329 386
DETTES		2 033 731 029	2 152 529 123
Écarts de conversion passif			
TOTAL GÉNÉRAL		4 560 867 773	4 137 624 381

1

2

3

4

5

4.1.2 COMPTE DE RÉSULTAT

RUBRIQUES	NOTES	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		355 312 860	401 977 329
- dont acomptes charges locatives		66 356 376	75 880 501
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	4.5.2	355 312 860	401 977 329
Production stockée, immobilisée		768 323	(6 505 102)
Subventions d'exploitation		150 779	64 974
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.5.4	12 815 892	3 528 541
Autres produits	4.5.5	1 831 566 419	46 571 680
PRODUITS D'EXPLOITATION		2 200 614 273	445 637 422
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		142 700 081	147 863 742
Impôts, taxes et versements assimilés		48 442 072	54 139 893
Salaires et traitements		31 061 097	30 101 370
Charges sociales		16 766 051	16 348 317
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.5.3	82 908 305	86 709 169
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4.5.3	156 169	223 914
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.5.3	476 233	1 868 926
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.5.3	417 209	151 443
Autres charges	4.5.5	1 111 191 843	21 960 623
CHARGES D'EXPLOITATION		1 434 119 061	359 367 397
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		766 495 213	86 270 025
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		867 659	14 095 838
Autres intérêts et produits assimilés		3 104 210	877 257
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			123 025
PRODUITS FINANCIERS		3 971 869	15 096 120
Dotations financières aux amortissements et provisions		192 255	177 196
Intérêts et charges assimilées		29 779 866	33 133 166
Différences négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIÈRES		29 972 120	33 310 361
RÉSULTAT FINANCIER	4.5.6	(26 000 252)	(18 214 241)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		740 494 961	68 055 784
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 054 403	1 088 682
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 532 257	44 729 780
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 405	144 645
PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 590 066	45 963 107
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2 859 738	1 597 879
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		2 045 807	43 465 492
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		20 679	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		4 926 224	45 063 370
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	4.5.7	(1 336 158)	899 737
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		7 152 643	
Impôts sur les bénéfices	4.5.8	208 525 393	30 853 008
TOTAL DES PRODUITS		2 208 176 208	506 696 649
TOTAL DES CHARGES		1 684 695 441	468 594 136
RÉSULTAT [Bénéfice ou Perte]		523 480 767	38 102 513

4.1.3 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

RUBRIQUES en K€	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT NET	523 481	38 103
Amortissements et dépréciations actif	83 219	87 086
Provisions risques et charges et prov réglementées	-12 385	-2 873
Reprises de subventions	-5 206	-2 783
Plus ou moins values de cessions d'actifs immobilisés	-722 147	-18 351
Impact IS des cessions d'actifs immobilisés	205 162	18 332
Élimination des bonis de fusions		
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	72 124	119 514
Stocks et en cours	-459	6 515
Créances et comptes de régularisation	-29 179	-4 810
Dettes et comptes de régularisation	32 469	-31 822
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	74 955	89 397
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-2 421	-2 052
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-536 390	-569 125
Acquisitions de titres	-203 986	-4 521
Versements de prêts	-290	-1 028
TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	-743 087	-576 726
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	1 150 749	29 243
Cessions de titres		29 487
Remboursements de prêts	776	44
TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS	1 151 525	58 774
Incidences des opérations de fusion		
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	408 438	(517 952)
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés	-14 907	-12 196
Augmentations de capital et primes d'émission	50 318	135 481
Émissions d'emprunts	124 004	103 369
Remboursements d'emprunts	-287 926	-103 568
Subventions d'investissements reçues	1 387	-21
Avances reçues		36 000
Avances remboursées		-65 000
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	(127 124)	94 065
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE	356 270	-334 490
Trésorerie d'ouverture	140 769	475 259
Trésorerie de clôture	497 039	140 769

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.

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 trente-quatre 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 Ruisseau des Gains en 2018.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

4.3.1 AFFECTATION DU RÉSULTAT 2020 ET DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 10 juin 2021, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 d'un montant de 38 102 513 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 9 578 221 €, à la réserve légale à hauteur de 13 548 060 € et en distribution de dividendes à hauteur de 14 976 232 €, soit un dividende de 0,03 € par action.

4.3.2 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2021 a décidé d'augmenter le capital social de 50 318 874 € pour le porter de 748 811 607 € à 799 130 481 €, par voie d'émission de 33 545 916 actions ordinaires nouvelles de 1,5 € chacune. Cette augmentation de capital a été intégralement souscrite par Action Logement Immobilier par un versement en numéraire.

4.3.3 CHANGEMENTS COMPTABLES

Changement de méthode comptable

Néant

Changement de présentation

Néant

4.3.4 CESSIONS D'IMMOBILISATIONS

Depuis 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. Cette présentation vise à mieux refléter les conditions d'exploitation des actifs immobiliers dans le cadre du plan stratégique de développement engagé par in'li qui prévoit des cessions régulières de patrimoine pour permettre le financement d'opérations nouvelles et notamment le plan 80 000 nouveaux logements.

Au cours de l'exercice 2021, hors les apports effectués à Foncière Cronos, les cessions d'immobilisations concernent 84 logements :

- ◆ 15 logements situés aux HERBIERS vendus en bloc à PODELIHA pour un montant de 800K€ ;
- ◆ 69 logements en diffus pour un montant de 17 299K€.
- ◆ un terrain à CHATENAY MALABRY pour un montant de 2 400K€ ;
- ◆ 4 opérations en VEFA cédées à APEC Développement représentant 300 logements pour un montant de 63 451 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 18 128 K€.

4.3.5 LIVRAISONS ET ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS

40 opérations neuves pour un total de 1 484 logements ont été achevées en 2021. Les coûts de construction immobilisés de ces opérations et les terrains représentent 294 061 K€. Ces programmes sont situés à :

◆ **ISSY LES MOULINEAUX**
C. Bernard
11 logements en coliving

◆ **TRAPPES**
J. Curie
10 logements en VEFA

◆ **BLANC MESNIL**
Notre Dame
50 logements

◆ **VILLIERS SUR MARNE**
Prunais
109 logements en VEFA

◆ **SÈVRES**
Pavé des Gardes
15 logements

◆ **VILLEPINTE**
Auguste Blanqui
12 logements en VEFA

◆ **VITRY SUR SEINE**
Gabriel Péri
26 logements en VEFA

◆ **SANNOIS**
8 mai 45
27 logements en VEFA

◆ **RUEIL MALMAISON**
Arsenal
55 logements en VEFA

◆ **BAGNOLET**
Général de Gaulle
45 logements en VEFA

◆ **MONTESSON**
Martial Marigné
15 logements en VEFA

◆ **CHAMPIGNY**
R. Marittimo
39 logements en VEFA

◆ **BAGNOLET**
Gl. De Gaulle
331 logements étudiants

◆ **CHATOU**
route Maisons Lafitte
23 logements en VEFA

◆ **NEUILLY SUR SEINE**
Paul Emile Victor
31 logts VEFA (usufruit)

◆ **LIVRY GARGAN**
Docteur Herpin
23 logements en VEFA

◆ **MARLY LE ROI**
Champs des oiseaux
39 logements en VEFA

◆ **GAGNY**
Chemin de Meaux
66 logements en VEFA

◆ **SAINT-DENIS**
Boulevard d'Ornano
71 logements en VEFA

◆ **VILLEJUIF**
Rohri
9 logements en VEFA

◆ **MEUDON**
Paul Demange
38 logements en VEFA

◆ **NEUILLY SUR MARNE**
Thoumoux
20 logements en VEFA

◆ **VILLEPINTE**
Pépinère
17 logements en VEFA

◆ **CLICHY**
Mozart
12 logements en VEFA

◆ **VILLEPINTE**
R. Ballanger
10 logements en VEFA

◆ **GAGNY**
Aristide Briand
11 logements en VEFA

◆ **ATHIS-MONS**
Rue nouvelle
54 logements en VEFA

1

2

3

4

5

♦ **LIVRY GARGAN**

Jean Jaurès
16 logements en VEFA

♦ **L'ISLE ADAM**

Paul Thoureau
22 logements en VEFA

♦ **DRANCY**

Adrien Froment
16 logements en VEFA

♦ **BEZONS**

Saint Just
41 logements en VEFA

♦ **VILLEJUIF**

Maxime Gorki
20 logements en VEFA

♦ **COLOMBES**

Champy
71 logements en VEFA

♦ **RUEIL MALMAISON**

Plateau
31 logements VEFA (usufruit)

♦ **FRESNES**

Montjean
38 logements en VEFA

♦ **ALFORTVILLE**

Boulevard Carnot
7 logements en VEFA

♦ **ACHÈRES**

C. Jenatzy
15 logements en VEFA

♦ **VILLIERS SUR MARNE**

11 novembre
5 logements en VEFA

♦ **COLOMBES**

G. Peri
17 logements en VEFA

♦ **LE BLANC MESNIL**

Pasteur
16 logements en VEFA

4.3.6 APPORT EN NATURE À FONCIÈRE CRONOS

Le 15 janvier 2021, in'li et AXA ont signé un partenariat stratégique de long terme destiné à produire 20 000 logements intermédiaires neufs en Ile de France d'ici 10 ans. Cet accord s'inscrit dans le cadre de la mise en place du plan stratégique d'in'li qui a pour objectif de développer le logement intermédiaire en zones tendues en Île-de-France et qui vise à produire 80 000 logements en 10 ans.

Il s'est matérialisé à travers trois opérations d'apport effectuées le 15 janvier 2021 :

- ♦ Apport en nature mixte d'in'li à Foncière Cronos de 62 ensembles immobiliers existants ainsi que des droits dans 52 ensembles immobiliers en cours de développement dans le cadre de contrats de VEFA [étape 1]. La valeur des apports représente 1,2 Mds €. A l'issue de l'augmentation de capital de Foncière Cronos résultant de l'apport, Foncière Cronos a été dotée d'un capital égal à 62 100 167 € divisé en 62 100 167 actions de 1 € de valeur nominale chacune, toutes intégralement détenues par in'li ;
- ♦ Apport en nature de l'intégralité des actions de Foncière Cronos à une société holding, Cronos, dont in'li est l'associé unique [étape 2].

À l'issue de l'augmentation de capital de Cronos résultant de l'apport, Cronos a été doté d'un capital égal à 58 339 929 € divisé en 58 339 929 actions de 1 € de valeur nominale chacune, toutes intégralement détenues par l'Apporteur ;

- ♦ Les actions de Cronos sont ensuite cédées à hauteur de 75 % à Saturne Habitat 2, société faisant partie du groupe AXA, aux termes d'un Protocole de cession conclu le 29 juillet 2020 modifié par avenants en dates du 3 décembre 2020 et du 17 décembre 2020 [étape 3] ;
- ♦ Apport en nature par in'li à in'li Participations de sa participation de 25 % dans Cronos, soit 14 584 983 actions entièrement libérées [étape 4]. En complément à cet apport, le 24 juin 2021 in'li à cédé à Foncière Cronos neuf programmes immobiliers en VEFA en cours de développement pour un montant de 30 291 K€ HT.

4.3.7 FINANCEMENTS

Après une première émission obligataire de 500 M€ effectuée en 2019, in'li a procédé à une nouvelle émission obligataire publique en novembre 2021 pour un montant de 99 M€. La date de remboursement est, comme pour la première émission, fixée au 2 juillet 2029. Son taux d'intérêt réel s'élève à 0,74% contre 1,125% en 2019. L'opération a été arrangée par NATIXIS. Le règlement livraison et l'admission aux négociations des obligations sur Euonext Paris sont intervenus le 9 novembre 2021.

4.3.8 OPÉRATIONS ANRU

Les deux opérations de renouvellement urbain sur les sites de Epinay 04 et Saint Denis 01 sont terminées opérationnellement. Les demandes de soldes des subventions ont été adressées à l'ANRU pour respectivement 1 510 K€ et 3 177 K€. Ces montants sont portés en engagements hors bilan.

4.3.9 COVID-19

L'année 2021, comme l'année 2020, a été marquée par la pandémie de Covid-19. Durant cette période, in'li a appliqué tout au long de l'année les mesures sanitaires appropriées en fonction de l'évolution de l'épidémie, permettant ainsi d'assurer la continuité de son fonctionnement tout en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Ces mesures n'ont pas eu d'impacts significatifs sur les chantiers et les missions d'in'li, ni sur les revenus de l'année 2021.

Suite aux 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 (61 K€).

Plus généralement, les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent 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 2021. Par ailleurs, le marché de l'immobilier résidentiel (et notamment en Île-de-France) n'a pas été impacté. Ainsi, aucun élément ne remet en cause la continuité d'exploitation.

4.3.10 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Gouvernance

Le 1^{er} janvier 2022, la composition du directoire a évolué suite à la démission de Benoist APPARU. Il a été remplacé par Damien ROBERT en tant que Président du directoire. Antoine PINEL a conservé ses fonctions de Directeur Général, membre du directoire. Marie LEFEBVRE-SOUCÉ, Présidente d'in'li Property Management, Stéphanie CAULET, Directrice Générale Adjointe Clients et Patrimoine et Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER, Directrice Générale Adjointe Ressources et Transformation Numérique rejoignent le directoire qui est à présent composé de cinq membres.

Situation en Ukraine

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture annuelle susceptible de remettre en cause les comptes et les résultats de la société pour l'arrêté au 31 décembre 2021.

Toutefois, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront un impact sur l'économie mondiale.

Bien que in'li n'ai pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité du patrimoine détenu indirectement ou directement. À la date des présentes, ces risques ne sont toutefois pas chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Parmi les impacts observés, on peut citer :

- ♦ Un gel des avoirs et des restrictions applicables dans certains secteurs d'activité, tels que le secteur financier ainsi que dans les secteurs de l'aéronautique, spatial et de l'énergie.
- ♦ Des incidences sur l'activité économique :
 - Difficultés pour les activités de production et de distribution ayant des incidences sur les ventes, la perturbation de la chaîne d'approvisionnements et de production et la valeur de certains actifs soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales en Ukraine ;
 - En matière de financement, la situation des banques russes et ukrainiennes pourrait entraîner un risque de liquidité pour certaines entités ;
 - Dans le cas des prestataires de services financiers et en particulier des services de crédit et d'assurance, les risques directs liés aux expositions en Ukraine et en Russie mais également indirectes du fait des répercussions de ce conflit sur les autres clients de ces institutions sont susceptibles d'augmenter.

1

2

3

4

5

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'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.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement au 31/12/21 :

IMMOBILISATION INCORPORELLES	VALEUR BRUTE	VALEUR NETTE	DURÉE AMORT
Frais établissement	255 546	0	1 an
Logiciels, licences et développements informatiques	5 644 572	1 696 816	3 à 5 ans
Usufruits ⁽¹⁾	17 163 575	15 896 861	durée usufruit
Autres immobilisations incorporelles	619 565	1	3 à 5 ans
Immobilisations incorporelles en cours	2 773 179	2 773 179	
TOTAL	26 456 437	20 366 857	

⁽¹⁾ correspond à :

- 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 35 maisons située à Saint Cyr et livrée en 2018.
- l'usufruit sur une opération de 19 logements située à Versailles et livrée en 2020.
- l'usufruit sur une opération de 31 logements située à Neuilly sur seine et livrée en 2021.
- l'usufruit sur une opération de 31 logements située à Rueil-Malmaison et livrée en 2021.

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	37 ans
Boulogne-Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	18 ans
Égly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	15 ans
Saint-Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	36 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	27 ans
Ablon-sur-Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	36 ans
Neuilly-sur-Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	27 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	4 ans
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	27 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 CSTB sur les ESH.

Les travaux de réhabilitation 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 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'amortissements 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 BPCE Expertises Immobilières (anciennement 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 31/12/2021 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

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 BPCE Expertises Immobilières.

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.

		2021.12	2020.12	2020.12 À PÉRIMÈTRE CONSTANT
Hypothèse 1	« vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	7 927 M€	8 692 M€	7 612 M€
Hypothèse 2	« vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8 859 M€	9 726 M€	8 513 M€
Hypothèse 3	« vente par lot » supposé loué à la valeur locative de marché	10 216 M€	11 246 M€	9 827 M€

Autres immobilisations corporelles

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

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	DURÉE AMORT
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

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

Tableau de variation des immobilisations incorporelles et corporelles

(en euros)	2020.12	ACQUISITIONS ET DOTATIONS	CESSIONS ET REPRISES	APPORTS À FONCIÈRE CRONOS	RECLASSEMENTS	2021.12
Immobilisations incorporelles brutes	16 431 597			-1 943 430	9 195 091	23 683 258
Terrains	810 795 085		-859 798	-72 745 206	65 062 160	802 252 243
Constructions locatives	2 920 461 212		-5 562 591	-297 304 421	235 571 538	2 853 165 738
Travaux d'amélioration	129 239 713		-34 889	-24 930 154		104 274 670
Baux à construction	32 310 665				112 761	32 423 426
Immobilisations corporelles divers ⁽²⁾	40 855 260	445 683	-2 475 557	-7 215 912	3 919 118	35 528 592
Immobilisations incorporelles en cours	1 858 920	2 420 561			-1 506 302	2 773 179
Immobilisations corporelles en cours	997 601 087	546 789 270	-63 274 636	-309 689 036	-319 117 251	852 309 434
Avances et acomptes sur immobilisations	6 376		-6 376			
TOTAL IMMO VALEURS BRUTES	4 949 559 915	549 655 514	-72 213 847	-713 828 158	-6 762 885	4 706 410 540
Amt/prov. immobilisations incorporelles	-6 728 915	-1 304 094		1 943 430		-6 089 580
Amt/prov. constructions locatives	-1 004 637 236	-78 958 134	3 540 799	126 494 166		-953 560 405
Amt/prov. travaux d'amélioration	-124 041 644	-292 455	31 083	24 172 242		-100 130 774
Amt/prov. baux à construction	-11 838 369	-985 996				-12 824 365
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	-32 538 066	-1 523 795	769 508	6 426 385		-26 865 969
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours						
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-1 179 784 231	-83 064 474	4 341 390	159 036 222		-1 099 471 093
IMMOBILISATIONS NETTES	3 769 775 682	466 591 040	-67 872 457	-554 791 936	-6 762 885	3 606 939 447

⁽²⁾ comprend des malis de fusion pour 4 300 K€.

Les apports à SAS Foncière Cronos correspondent à l'apport de 62 groupes immobiliers existants et de 52 programmes en cours de développement dans le cadre de contrats de VEFA. A cela s'ajoute les travaux encours sur le parc existant pour 3 318 K€.

Les immobilisations brutes diminuent de - 243 149 K€. Cette baisse provient principalement des apports à Foncière Cronos (- 713 828 K€) partiellement compensés par les nouvelles constructions locatives (235 572 K€) et les terrains (65 062 K€) suite aux livraisons de l'exercice.

Les sorties d'immobilisations correspondent aux cessions de logements mentionnées au point 4.3.4 des notes annexes 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)	2020.12	AUGMENTATION	APPORTS CRONOS	DIMINUTION	RECLASSEMENT	2021.12
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	116 296 211	44 911 872	145 829 823	-777 435		306 260 471
Valeurs brutes	116 296 211	44 911 872	145 829 823	-777 435		306 260 471
Titres de participation ⁽³⁾	104 898 876	44 622 131	145 829 823	-19	6 275 000	301 625 811
Autres créances et prêts rattachés à des participations ⁽⁴⁾	718 122	2 848		-646 500		74 470
Autres titres immobilisés ⁽⁵⁾	6 301 633			-1 524	-6 275 000	25 109
Autres immobilisations financières brutes ⁽⁶⁾	4 377 580	286 893		-129 392	0	4 535 082
Dépréciations	0	0	0	0	0	0
sur titres de participation	0	0	0	0	0	0
sur autres immobilisations financières brutes	0	0	0	0	0	0

⁽³⁾ Apports Cronos : la participation d'in'li de 25% dans Foncière Cronos résultant des opérations d'apports est portée par in'li Participations et représente 145 829 K€.

⁽⁴⁾ l'augmentation des titres de participation correspond aux augmentations de capital d'APEC Développement (8 119 K€) et d'in'li Participations (36 501 K€).

⁽⁵⁾ Ce poste enregistre le solde du fonds de roulement versé au GIE ASTRIMMO. Le prêt de 646 500 € accordé à Terrae Optimaie en 2020 a été remboursé.

⁽⁶⁾ Les titres du fonds d'investissement Terrae Optimaie pour la transformation de bureaux en logements ont été reclassés en titres de participation.

⁽⁷⁾ Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (2 031 K€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 165 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 vente 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 m² et valorisées à 700 906€, et une parcelle à Cannes valorisée à 350€ ;

- Plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m² et valorisées à 11 739 614€, et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m² valorisées à 381 911 €. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 6 761 005€ et 356 094€.

Sept opérations de promotion sont en cours pour un total de 2 711 024€. Il n'y a pas eu de nouvelles opérations lancées en 2021.

Des reclassements en immobilisations en cours ont été opérés suite à la décision d'in'li de conserver l'exploitation des opérations concernées.

(en euros)	2020.12	AUGMENTATION	DIMINUTION	RECLASSEMENTS	2021.12
STOCKS	11 139 166	765 314		-3 487 774	8 416 706
Stocks terrains	12 820 920	3 009			12 823 929
Dépréciation des stocks terrains	-7 115 238	-3 009			-7 118 247
Stocks promotion	5 433 484	765 314		-3 487 774	2 711 024
Dépréciation des autres stocks					

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 31/12/2021 (53 845 K€) ;
- Les régularisations de charges locatives non encore facturées, correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (18 107 K€).

Les autres créances clients comprennent principalement :

- Les soldes à recevoir sur la vente en VEFA de trois opérations de promotion en cours de construction situées à Viroflay, Montreuil et Villeparisis pour un total de 3 856 K€. Les échéances sont réglées au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- Les honoraires dus par Foncière Cronos et Apec Développement dans le cadre des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage (1 406 K€).

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
CRÉANCES CLIENTS NETTES	53 468 470	58 913 741	-5 445 271
Créances clients locataires présents	27 378 154	31 992 340	-4 614 186
Créances clients locataires partis	26 438 055	27 769 599	-1 331 544
Créances clients locataires gestion déléguée	28 737	27 593	1 144
Charges locatives à régulariser	18 107 214	22 190 557	-4 083 343
Créances clients locataires brutes	71 952 160	81 980 089	-10 027 929
Dépréciation créances clients locataires présents	-4 283 391	-4 223 857	-59 534
Dépréciation créances clients locataires partis	-19 900 825	-19 484 126	-416 699
Provision sur créances locataires	-24 184 216	-23 707 983	-476 233
CRÉANCES CLIENTS LOCATAIRES NETTES DE PROVISIONS	47 767 944	58 272 107	-10 504 162
Créances autres clients brutes	5 725 276	667 247	5 058 029
Dépréciation créances autres clients	-24 751	-25 613	862
AUTRES CRÉANCES CLIENTS NETTES DE PROVISIONS	5 700 525	641 634	5 058 891

Les créances clients locataires ont une échéance inférieure à un an.

Les autres créances ont une échéance inférieure à un an à hauteur de 4 015 930 € et de 1 à 5 ans à hauteur de 1 709 346 €.

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 2021, le taux moyen de non-recouvrement ressort à 75,00 % (70,70 % au 31 décembre 2020). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 et 2015.

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 à partir des impayés 2016 à 2021 et il s'élève à 42,3% au 31 décembre 2021 contre 38,2% en 2020.

Le taux ainsi 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 31,73% au 31 décembre 2021 (27,01 % au 31 décembre 2020).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 23 061 615 €.

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 2021 à ce titre s'élève à 1 122 601 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 24 184 216 €.

4.4.5 AUTRES CRÉANCES

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
AUTRES CRÉANCES NETTES	83 900 926	34 986 156	48 914 770
Subventions à recevoir ⁽⁷⁾	84 318	691 770	-607 452
Créances sur cessions d'actifs	2 456 582	21 000	2 435 582
Appels de fonds syndic et copropriétés gérées	5 963 711	6 801 831	-838 120
Groupe et associés ⁽⁸⁾	62 039 306	18 530 506	43 508 800
Créances sociales et fiscales	1 366 267	1 971 057	-604 790
Autres créances brutes ⁽⁹⁾	11 990 742	6 969 992	5 020 750
Provisions pour dépréciation			

⁽⁷⁾ Subventions à recevoir dans le cadre du financement des opérations neuves.

⁽⁸⁾ Les créances en tant qu'associé ou auprès des sociétés du Groupe comprennent principalement une avance à APEC Résidence pour 3 482 K€, une avance à APEC Développement pour 5 562 K€ et une avance à in'li Participations pour 38 415 K€.

⁽⁹⁾ 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)	2021.12	2020.12	VARIATION
DISPONIBILITÉS	497 150 987	140 834 469	356 316 518
Placements	234 815 063	88 988 370	145 826 693
Solde des comptes bancaires et caisses	262 335 924	51 846 099	210 489 825
Découverts bancaires (au passif du bilan)	-8 692		-8 692
Trésorerie nette des découverts bancaires	497 142 295	140 834 469	356 307 826
Provision pour dépréciation des placements	-103 276	-66 022	-37 254

4.4.7 CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION	ÉCHÉANCE À - D'1 AN	ÉCHÉANCE DE 1 À 5 ANS	ÉCHÉANCE À + DE 5 ANS
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3 468 560	3 385 331	83 229	1 473 685	260 602	1 734 273

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 (2 042 K€) et le loyer du premier trimestre 2022 de la tour Ariane (1 141 K€).

4.4.8 PRIME D'ÉMISSION DES EMPRUNTS

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
PRIME D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	1 162 500	1 317 500	-155 000

Il s'agit de la prime d'émission d'un montant total de 1 550 K€ sur l'emprunt obligataire de 500 000 K€. Cette prime est amortie sur la durée de l'emprunt soit 10 ans (du 2/7/2019 au 2/7/2029). La dotation comptabilisée en 2021 s'élève à 155 K€.

4.4.9 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2021, le capital social se compose de 532 753 654 actions d'une valeur nominale de 1,50 € chacune.

(en euros)	2020.12	AUGMENTATION DE CAPITAL	AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE N-1	RÉSULTAT DE L'EXERCICE N	AUTRES MOUVEMENTS	2021.12
CAPITAUX PROPRES	1 955 120 384	50 318 874		523 480 767	-4 377 688	2 509 566 105
Capital	748 811 607	50 318 874				799 130 481
Primes liées au capital	572 934 434					572 934 434
Réserves	488 164 943		13 548 060			501 713 004
Report à nouveau	66 946 886		9 578 221			76 525 106
Résultat de l'exercice	38 102 513		-38 102 513	523 480 767		523 480 767
Subventions d'investissement	40 067 246				-4 398 367	35 668 879
Provisions réglementées	92 755				20 679	113 434
Distribution de dividendes			14 976 232			

L'augmentation de capital de 50 318 874 € a été souscrite par Action Logement Immobilier 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.

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 turn-over (adm = 2,96 %, PIME = 2,63 %, PIMG = 1,08 %), le taux de progression du salarié (adm = 2,61 %, PIME = 1,32 %, PIMG = 1,57 %), le taux d'actualisation (0,89 %), le taux de charges sociales (adm = 61,44 %, PIME = 53,16 %, PIMG = 55,84 %).

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

Au 31/12/2021, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 10 049 384 €. Une reprise de provision de 2 049 517 € a été comptabilisée portant la provision à 3 094 803 € 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.

* adm : personnel administratif.
** PIME : personnel d'immeubles employé.
*** PIMG : personnel d'immeubles gardien.

Médailles du travail

Au 31/12/2021, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 874 329 €.

(en euros)	2020.12	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	2021.12	DONT REPRISES UTILISÉES
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	29 974 874	414 200	-12 818 435	17 570 639	-11 613 992
Provisions pour IFC, retraites et médailles du travail ⁽¹⁰⁾	6 208 384		-2 239 252	3 969 132	-789 619
Provisions pour impôts sur immobilisations (fusions) ⁽¹¹⁾	20 955 625		-10 217 564	10 738 061	-10 217 564
Provisions pour charges ANRU	575 000	148 000		723 000	
Autres provisions pour risques et charges ⁽¹²⁾	2 235 865	266 200	-361 619	2 140 446	-606 809

⁽¹⁰⁾ Les indemnités de fin de carrière sont en baisse de 2 050 K€ notamment en raison des transferts de personnel vers in'li PM. Le montant versé sur un fonds d'épargne-retraite externalisé s'élève à 6 955 K€.

⁽¹¹⁾ Les provisions pour impôts diminuent de 10 217 K€ suite aux apports à Foncière CRONOS.

⁽¹²⁾ Les autres provisions pour risques et charges comprennent principalement différents litiges.

4.4.11 DETTES FINANCIÈRES

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)	2020.12	SOUSCRIPTIONS	REMBOURSEMENTS	APPORTS À FONCIÈRE CRONOS	2021.12
DETtes FINANCIÈRES	2 015 834 882	124 011 153	-275 661 501	-12 263 616	1 851 920 919
Émission obligataire	500 000 000	99 000 000			599 000 000
Emprunts PEEC	271 510 762	1 590 000	-56 022 292		217 078 470
Emprunts CFF	101 552 122		-26 458 191		75 093 931
Emprunts CDC	65 723 416	3 033 408	-1 426 108		67 330 716
Emprunts Crédit Agricole	320 940 340		-26 641 730	-11 511 426	282 787 184
Emprunts Caisse d'Épargne	284 143 125	4 805 042	-51 592 516		237 355 651
Emprunts Société Générale	46 637 960		-24 672 671		21 965 289
Crédit renouvelable	50 000 000		-50 000 000		0
Autres emprunts	329 842 626	805 853	-20 098 460	-752 190	309 797 829
Intérêts courus non échus	11 619 715	10 792 695	-11 619 716		10 792 694
Concours bancaires		8 692			8 692
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 981 970 066	120 035 690	-268 531 684	-12 263 616	1 821 210 456
Dépôts de garantie	27 704 440	3 975 463	-6 530 624		25 149 279
Autres dettes financières	6 160 376		-599 193		5 561 183
Dettes financières diverses	33 864 816	3 975 463	-7 129 817		30 710 463

Les souscriptions d'emprunts s'élèvent à 109 234 K€ afin de financer les opérations neuves. Elles comprennent une nouvelle émission obligataire de 99 000 K€ versée en novembre 2021 à un taux d'intérêt réel de 0,74 %.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 257 511 K€, dont 50 000 K€ au titre du crédit syndiqué.

Les emprunts portant sur le patrimoine cédé à Foncière Cronos ont été repris par la foncière pour un total de 12 264 K€.

Par ailleurs, le montant de l'engagement au titre du crédit syndiqué signé en 2018 auprès d'un pool de banques françaises et internationales a été ramené de 800 M€ à 600 M€ le 23 juin 2021.

La Caisse d'Épargne, le Crédit Agricole, Action Logement et la Banque Postale sont les principaux partenaires financiers d'in'li. Leurs financements représentent 51 %, en baisse de 5 % par rapport à fin 2020 en raison :

- ◆ De l'émission obligataire de 99 M€ versée en novembre 2021 ;
- ◆ Des remboursements anticipés réalisés en 2021 à hauteur de 155 M€.

DETTES FINANCIÈRES PAR ÉCHÉANCE (en euros)	CLÔTURE 2021	MOINS DE 1 AN	ENTRE 1 ET 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	1 851 920 918	71 932 025	244 741 419	1 535 247 473
Emprunts PEEC	217 078 470	13 367 146	53 589 966	150 121 358
Emprunts CFF	75 093 931	3 859 665	13 264 564	57 969 702
Emprunts CDC	67 330 716	1 467 405	5 990 929	59 872 382
Emprunts Crédit Agricole	282 787 184	12 278 756	49 003 530	221 504 898
Emprunts Caisse d'Épargne	237 355 651	13 440 342	55 762 910	168 152 399
Emprunts Société Générale	21 965 289	1 849 125	4 884 830	15 231 333
Émission obligataire	599 000 000			599 000 000
Crédit renouvelable				
Autres emprunts	309 797 829	14 462 913	60 597 805	234 737 111
Intérêts courus sur emprunts et dettes LT	10 792 694	10 792 694		
Comptes créditeurs de banque	8 692	8 692		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 821 210 456	71 526 738	243 094 534	1 506 589 184
Dépôts de garantie	25 149 279			25 149 279
Autres dettes financières	5 561 183	405 287	1 646 885	3 509 011
Dettes financières diverses	30 710 463	405 287	1 646 885	28 658 290
TYPE DE TAUX		EN-COURS		%
Fixe		1 239 136 872		68,2 %
Indexé		576 833 381		31,8 %

Au 31 décembre 2021, la dette d'in'li possédait une durée longue de 9 ans et 4 mois. In'li n'a pas d'échéances significatives au cours des 5 prochaines années car 67 % de l'encours de dette est amortissable. La prochaine échéance significative est le remboursement de la dette obligataire de 599 M€ en 2029.

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

- ◆ Plus de 68 % 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 3 %, dont 1 % est couvert par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 2 % 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)	2021.12	2020.12	VARIATION
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	49 828 015	36 556 507	13 271 508
Fournisseurs et comptes rattachés	23 167 420	20 742 607	2 424 813
Fournisseurs d'immobilisations	26 660 595	15 813 900	10 846 695
AUTRES DETTES CT	121 678 743	97 808 347	23 870 395
LOCATAIRES ET RÉGULARISATION DE CHARGES CRÉDITEURS⁽¹³⁾	25 102 895	24 349 634	753 261
Locataires créditeurs	1 979 532	1 744 539	
Locataires charges à régulariser	23 123 363	22 605 095	
DETTES SOCIALES	19 617 031	11 995 448	7 621 583
Provision congés payés et épargne temps	7 075 859	7 226 281	
Provision participation des salariés + charges	9 396 530		
Provision intéressement + charges		1 873 047	
Autres dettes sociales	3 144 642	2 896 120	
Dettes fiscales	23 123 519	8 400 742	14 722 777
Impôt sur les sociétés	5 988 940		
Taxe sur la valeur ajoutée	8 058 354	4 066 442	
Autres dettes fiscales	9 076 225	4 334 300	
Subventions sur opérations ANRU⁽¹⁴⁾	5 047 379	4 785 346	262 033
Créditeurs divers⁽¹⁵⁾	48 787 918	48 277 177	510 741

⁽¹³⁾ Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 25 103 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 18 207 K€ (point 4.4.4).

⁽¹⁴⁾ Correspond principalement à des acomptes reçus de l'ANRU pour les opérations d'Épinay et de Saint Denis.

⁽¹⁵⁾ 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 point de base, assorti d'un plancher à 0 %.

4.4.13 PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION	ÉCHÉANCE À - D'1 AN	ÉCHÉANCE DE 1 À 5 ANS	ÉCHÉANCE À + DE 5 ANS
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	10 303 352	2 329 386	7 973 966	508 407	6 894 766	2 900 179
Loyer bail à construction 2011 à 2064 - SEQENS	2 197 472	2 248 576		51 104	153 312	1 993 056
Contrat VEFA - 22 logements à Montreuil	3 431 115				3 431 115	
Contrat VEFA - 10 logements à Villeparisis	1 403 683				1 403 683	
Contrat VEFA - 4 logements à Viroflay	422 400				422 400	
Étalement différentiel de taux sur émission obligataire de 99 M€	2 767 872			376 493	1 484 256	907 123
Autres	80 810	80 810		80 810		

Concerne :

- ◆ Les loyers versés d'avance par SEQENS (2 197 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20^{ème} ;
- ◆ 3 opérations de promotion contractualisées en 2021.

4.4.14 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2021 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	2021.12	2020.12
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Emprunts hypothécaires et privilèges	816 010	931 707
Cautions		
Promesses d'achats signées à régulariser	66 482	61 924
Contrats VEFA à régulariser	825 810	1 212 589
Souscription de titres ⁽¹⁶⁾	26 675	28 725
Versement de prêt ⁽¹⁶⁾	14 354	14 354
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	1 749 331	2 249 299
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions bancaires et garanties financières ⁽¹⁷⁾	15 672	27 869
Cautions fournisseurs	20 475	19 673
Emprunts à recevoir	922 815	1 076 497
Subventions à recevoir (ANRU)	4 687	8 344
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	825 810	1 212 589
Promesses de ventes signées à régulariser	3 444	4 510
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	1 792 903	2 349 482

⁽¹⁶⁾ Engagement pris dans le cadre de la souscription au fond de portage foncier Terrae Optimae pour la transformation de bureaux en logements (voir note 4.4.2).

⁽¹⁷⁾ 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)	2021.12	2020.12
DÉTAIL DES CHARGES À PAYER		
Emprunts et dettes financières	10 793	11 620
Avances et acomptes	23 073	22 605
Dettes sur Immobilisations	8 890	7 403
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	15 636	14 156
Dettes Fiscales et sociales	20 230	11 540
Autres dettes	2 875	4 523
TOTAL DES CHARGES À PAYER	81 497	71 847
DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR		
Clients et comptes rattachés	18 368	20 088
Autres créances	5 127	3 352
Subventions à recevoir	113	692
Valeurs mobilières de placement	223	396
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	23 831	24 528

4.5 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.5.1 FORMATION DU RÉSULTAT

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
Résultat d'exploitation	766 495 213	86 270 026	680 225 187
Résultat financier	-26 000 252	-18 214 241	-7 786 011
Résultat exceptionnel	-1 336 158	899 736	-2 235 894
Participation des salariés	-7 152 643		-7 152 643
Impôts sur les bénéfices	-208 525 393	-30 853 008	-177 672 385
RÉSULTAT NET	523 480 767	38 102 513	485 378 254

4.5.2 CHIFFRE D'AFFAIRES

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
CHIFFRE D'AFFAIRES & RÉCUPÉRATION DE CHARGES	355 312 860	401 977 329	-46 664 469
Loyers d'habitations	260 648 292	288 838 416	-28 190 124
Loyers des parkings	13 187 206	13 844 190	-656 984
Loyers commerciaux et de bureaux	4 465 446	5 006 222	-540 776
Redevances foyers	800 700	798 142	2 558
Opérations de promotion ⁽¹⁸⁾		16 102 592	-16 102 592
Honoraires	5 891 400	96 140	5 795 260
Autres	3 963 441	1 411 126	2 552 315
Récupération de charges locatives	66 356 376	75 880 501	-9 524 125

⁽¹⁸⁾ pas d'opération livrée en 2021 (Jean Leclair à Paris 17ème en 2020).

La baisse des loyers de 29 388 K€ en 2021 est consécutive à l'apport de groupes immobiliers à Foncière Cronos effectué le 15 janvier 2021.

Dans le cadre des partenariats passés avec Foncière Cronos et APEC Développement, in'li perçoit des honoraires au titre de la recherche et du pilotage des projets de développements ainsi que des honoraires de suivi des programmes neufs.

Ces honoraires se sont élevés à 5 891 K€ en 2021, soit 4 269 K€ avec Foncière CRONOS et 1 622 K€ avec APEC Développement.

4.5.3 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
DOTATIONS AUX AMORT. & PROV.	83 957 916	88 953 452	-4 995 536
Dotations aux amortissements sur immobilisations	82 908 305	86 709 169	-3 800 864
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	156 169	223 914	-67 745
Dotations pour dépréciations créances locataires	476 233	1 868 926	-1 392 693
Dotations aux provisions/actif circulant			
Dotations aux provisions autres ⁽¹⁹⁾	417 209	151 443	265 766

⁽¹⁹⁾ il s'agit principalement des dotations suivantes :

- provision pour dépréciation des stocks : 3 K€

- provision pour divers litiges : 266 K€ et pour perte à terminaison sur les opérations ANRU d'Épinay et Saint Denis : 148 K€

4.5.4 REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
REPRISES SUR AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	12 815 892	3 528 541	9 287 351
Reprises provisions pour dépréciation créances locataires		528 371	-528 371
Reprises provisions indemnités départ retraite	2 049 517	190 356	1 859 161
Reprises provisions dépréciation des immobilisations			
Reprises provisions pour impôts	10 217 564	1 555 347	8 662 217
Reprises provisions autres ⁽²⁰⁾	548 811	1 254 467	-705 656
TRANSFERT DE CHARGES			

⁽²⁰⁾ il s'agit notamment de

- reprise de provision pour médailles du travail : 190 K€
- diverses provisions pour litiges.

4.5.5 AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 831 566 419	46 571 680	1 784 994 739
Produits de cession des immeubles de placement ⁽²¹⁾	1 363 718 515	35 015 298	1 328 703 217
Produits de cession des titres de participation ⁽²²⁾	456 256 649		456 256 649
Régularisations sur charges locatives récupérées	5 284 403	9 222 769	-3 938 366
Autres produits ⁽²³⁾	6 306 852	2 333 613	3 973 239
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	1 111 191 843	21 960 623	1 089 231 220
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés ⁽²¹⁾	620 613 767	15 047 040	605 566 727
Valeur nette comptable des titres de participation cédés ⁽²²⁾	475 161 853		475 161 853
Régularisations sur charges locatives récupérées	9 036 277	4 424 893	4 611 384
Créances locataires irrécouvrables ⁽²⁴⁾	4 968 120	1 697 215	3 270 905
Autres charges	1 411 827	791 475	620 352

⁽²¹⁾ Comme indiqué en point 4.3.4, les cessions d'immeubles de placement sont enregistrées en résultat courant. En 2021, la plus-value dégagée par ces cessions s'élève à 743 105 K€.

Le montant de la plus-value réalisée sur la cession des groupes immobiliers à Foncière CRONOS représente 724 977 K€

⁽²²⁾ Les opérations sur les titres de participation correspondent au résultat de l'apport des titres Foncière CRONOS à CRONOS et à la cession de 75 % des titres CRONOS à SATURNE HABITAT. Ces opérations ont généré une moins-value de 18 905 K€.

⁽²³⁾ Les autres produits sont en hausse de 3 973 K€ par rapport à 2020. Cette évolution provient principalement de :

- la reprise des subventions reçues les années précédentes sur le patrimoine cédé à Foncière CRONOS pour 2 674 K€.
- l'augmentation des dépenses refacturées pour le compte de la SEP in'li Supports (+1 075 K€)

⁽²⁴⁾ Les créances sur les locataires ont fait l'objet d'une importante revue afin d'apurer les situations qui le nécessitaient au vu de l'avancement des procédures de recouvrement.

Ce poste comprend également la perte de 659 K€ sur la vente des créances locataires à Foncière CRONOS valorisées en fonction de l'antériorité de la dette.

4.5.6 RÉSULTAT FINANCIER

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
RÉSULTAT FINANCIER	-26 000 252	-18 214 241	-7 786 011
Charges d'intérêts sur op. locatives	-29 068 939	-32 582 842	3 513 903
Pertes liées à des participations			
Autres charges financières	-710 927	-550 324	-160 603
Charges sur cession de VMP			
Dotations / reprises de provisions	-192 255	-177 196	-15 059
Revenus titres et qp de résultat ⁽²⁵⁾	867 659	14 095 838	-13 228 179
Autres produits placement de la trésorerie	3 104 210	877 257	2 226 953
Produits sur cession de VMP		123 025	-123 025

⁽²⁵⁾ Correspond principalement à la distribution des résultats d'APEC Résidence (404 K€), d'in'li AURA (268 K€) et d'in'li Grand Est (183 K€). La variation avec 2020 s'explique par la distribution du report à nouveau d'APEC Résidence pour 12 460 K€ l'exercice précédent.

4.5.7 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-1 336 158	899 736	-2 235 894
Résultat des sorties d'actifs Immo ⁽²⁶⁾	-2 043 749	-467 924	-1 575 825
Résultat des sorties de titres	-1 559	-1 050 603	1 049 044
Charges de sinistres	-800 446	-1 073 825	273 379
Dotations / reprises de provisions	-17 274	144 645	-161 919
Autres charges exceptionnelles ⁽²⁷⁾	-2 059 291	-524 054	-1 535 237
Produits exceptionnels sinistres	957 515	947 031	10 484
Reprises de subventions	2 531 757	2 782 815	-251 058
Autres produits exceptionnels ⁽²⁸⁾	96 888	141 651	-44 763

⁽²⁶⁾ Correspond aux sorties d'immobilisations suite à des renouvellements de composants.

⁽²⁷⁾ Comprend principalement des indemnités pour remboursements anticipés d'emprunts.

⁽²⁸⁾ Comprend diverses indemnités et pénalités reçues.

4.5.8 IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
TOTAL IS	208 525 393	30 853 008	177 672 385
IS exigible	208 525 393	30 853 008	177 672 385

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2021 est intégralement imputable aux éléments courants.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégréées fiscalement en 2021 mais déductibles en 2022 s'élève à 2 669 320 €.

4.6 AUTRES INFORMATIONS

4.6.1 NOTATION FINANCIÈRE

Dans le cadre de son projet de développement du logement intermédiaire en zones tendues en Ile-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, Standard & Poor's Global Ratings a attribué à in'li la note « A » assortie d'une perspective stable.

Cette notation fait d'in'li une des foncières européennes les mieux notées 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 attribué sa première notation court terme par S&P Global Ratings. In'li a obtenu la notation financière A-1.

Ces notes ont été confirmées par Standars & Poor's Global Ratings dans leur publication du 2 décembre 2021.

4.6.2 DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 30 334 € en 2021.

4.6.3 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET CLIENTS

Le 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 ⁽²⁹⁾	nd	nd	nd	nd	nd
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)	22 752	857	-56	-66	453
Pourcentage du montant total des achats (HT)	3,3 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice	6,4 %	0,2 %	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		370			133
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)		530			766
Pourcentage du montant total des achats (HT)		0,1 %			0,1 %
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice		0,1 %			0,2 %

(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

⁽²⁹⁾ l'information du nombre de factures non réglées par échéance n'est pas disponible dans notre système de gestion.

4.6.4 PARTICIPATION DES SALARIÉS ET INTÉRESSEMENT

(en euros)	2021.12	2020.12	VARIATION
Participation	7 152 643	1 873 047	5 279 596
Intéressement		1 873 047	-1 873 047

La participation des salariés s'élève à 7 152 643 €. En cas de versements directs aux salariés, le forfait social (20 %) et la taxe sur les salaires (13%) doivent être acquittés. Une charge de 2 243 887 € a été comptabilisée à ce titre.

4.6.5 EFFECTIFS* AU 31 DÉCEMBRE 2021

(en nombre)	2021.12	2020.12	VARIATION
TOTAL EFFECTIFS	769,4	753,5	15,9
CDI administratifs	441,4	424,5	16,9
CDI gardiens et employés d'immeubles	273,6	278,4	-4,8
CDD administratifs	17,6	24,6	-7,0
CDD gardiens et employés d'immeubles	9,8	6,0	3,8
Apprentis	27,0	20,0	7,0

* Effectif équivalent temps plein.

Les gardiens et employés d'immeubles refacturés à in'li PM représentent 53,1 ETP au 31/12/2021.

4.6.6 TRANSACTIONS EFFECTUÉES AVEC DES PARTIES LIÉES

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

4.6.7 SOCIÉTÉ EN PARTICIPATION (SEP) - IN'LI SUPPORTS

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 in'li SUPPORTS sont in'li, in'li Property Management, in'li AURA, in'li Grand-Est, in'li Sud-Ouest, 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 2021 s'élèvent à 2 927 311 €.

4.6.8 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 146 K€ :

- ◆ Honoraires audit, commissariat aux comptes = 103 K€ ;
- ◆ Honoraires services autres que la certification des comptes = 43 K€.

4.6.9 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, SAMCEH et SAS in'li Participations) 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'inli. Ainsi en 2021, 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 2 % du chiffre d'affaires.

1

2

3

4

5

4.6.10 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

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 comme l'autorise l'article 833-17 du Plan Comptable Général.

4.6.11 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 euro)	2017	2018	2019	2020	2021
I - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	479 373 551	613 331 009	613 331 009	748 811 607	799 130 481
b) Nombre d'actions émises	319 582 367	408 887 339	408 887 339	499 207 738	532 753 654
II - RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	340 387 347	352 016 084	387 177 249	401 977 329	355 312 860
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	117 708 597	151 687 151	186 042 003	156 286 030	810 510 356
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	33 476 284	45 376 127	63 340 536	38 102 513	523 480 767
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	2 084 730	1 091 879	2 083 186	1 873 047	7 152 643
III - RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	+ 0,30	+ 0,31	+ 0,37	+ 0,25	+ 1,12
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 0,10	+ 0,11	+ 0,15	+ 0,08	+ 0,98
IV - PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	646	738	737	761	716
b) Montant de la masse salariale	24 264 980	27 585 464	29 922 111	30 101 370	31 061 097
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	13 766 487	14 157 693	16 331 692	16 348 317	16 766 051

4.6.12 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	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						
FILIALES											
SAS in'li Property Management	225 000	333 582	100,00%	24 621	24 621			7 051 159	-194 732		31/12/2021
SNC SAMCEH	6 990	-2 973	100,00%	7 015	7 015				-2 997		31/12/2021
SPPICAV in'li Participations	182 357 202	58 886 662	100,00%	182 360 852	182 360 852				19 616		31/12/2021
PARTICIPATIONS											
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 515 800	355 599	37,99%	6 275 000	6 275 000				1 564 579		31/12/2021
SA in'li Aura	166 409 348	194 844 315	9,90%	48 759 459	48 759 459			55 397 452	20 651 590	267 902	31/12/2021
SA in'li Grand Est	27 814 078	45 469 096	34,00%	34 401 695	34 401 695			14 281 399	2 180 867	183 304	31/12/2021
SAS APEC RESIDENCE	69 400 154	898 750	25,00%	14 338 160	14 338 160			3 537 056	1 702 604	404 253	31/12/2021
SAS APEC DEVELOPPEMENT	48 650 690	-250 168	25,00%	10 460 353	10 460 353				-220 469		31/12/2021
SCCV PARIS REILLE	5 000		35,00%	1 750	1 750						31/12/2020
AUTRES											
SA d'HLM ERIGERE	114 009 248	323 766 848	1,84%	4 673 482	4 673 482			110 978 644	16 908 310	12 192	31/12/2020
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	57 761 316	482 226 818	0,00%	14	14			115 841 597	24 030 182	4	31/12/2020
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 469 000	68 829 000	0,00%	152	152			53 981 000	6 487 000	5	31/12/2020
SEMCODA	46 256 100	511 781 774		152	152			309 212 806	50 551 308		31/12/2020
SEMARELP	19 823 475	24 233 987	0,14%	15 275	15 275			6 351 356	1 483 153		31/12/2020
SAEM VILLE DE ROMBAS	239 066	1 867 103		9 818	9 818			1 056 803	-1 665		31/12/2020
SCI SAINT-CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCI Montreuil Chavaux	1 000	-29 664		0,15	0,15				-4 670		31/12/2018
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en indivision				92 755	92 755						
TOTAL				301 650 919	301 650 919					867 659	

1

2

3

4

5

4.7 ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

4.7.1	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	155	4.7.2.3	PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	164	4.7.2.7	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	183
4.7.1.1	• État du résultat global consolidé	156	4.7.2.3.1	• Méthodes de consolidation	164	4.7.2.7.1	Revenus locatifs bruts	183
4.7.1.2	• État de la situation financière consolidée	157	4.7.2.3.2	• Périmètre	164	4.7.2.7.2	Charges nettes d'exploitation	183
4.7.1.3	• État des flux de trésorerie consolidés	158	4.7.2.3.3	• Regroupements d'entreprises	165	4.7.2.7.3	Frais de structure	184
4.7.1.4	• État de variation des capitaux propres consolidés	159	4.7.2.4	MÉTHODES COMPTABLES	166	4.7.2.7.4	Résultat de cession	184
			4.7.2.4.1	• Patrimoine immobilier	166	4.7.2.7.5	Variation de valeur des immeubles de placement	184
4.7.2	NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	160	4.7.2.4.2	• Titres de participations	168	4.7.2.7.6	Résultat financier	185
			4.7.2.4.3	• Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)	169	4.7.2.7.7	Impôts	186
4.7.2.1	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021	160	4.7.2.4.4	• Créances clients et comptes rattachés	169	4.7.2.8	AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION	187
4.7.2.1.1	• Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers	160	4.7.2.4.5	• Trésorerie et équivalents de trésorerie	169	4.7.2.8.1	Engagements hors bilan	187
4.7.2.1.2	• Apport en nature à foncière Cronos	161	4.7.2.4.6	• Contrats de location (IFRS 16)	170	4.7.2.8.2	Parties liées	187
			4.7.2.4.7	• Passifs financiers (IAS 32, IFRS 9 ET IFRS 16)	170	4.7.2.8.3	Effectifs du Groupe	188
4.7.2.2	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION	162	4.7.2.4.8	• Provisions et passifs non financiers à long terme	170	4.7.2.8.4	Rémunération des organes d'administration et de direction	188
4.7.2.2.1	• Référentiel IFRS	162	4.7.2.4.9	• Dépréciation des actifs (IAS 36)	170	4.7.2.8.5	Honoraires des commissaires aux comptes	188
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 2021	162	4.7.2.4.10	• Engagements sociaux	171	4.7.2.8.6	Événements postérieurs à la clôture	189
4.7.2.2.3	• Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux	163	4.7.2.4.11	• Impôts	171			
4.7.2.2.4	• Opérations réciproques	163	4.7.2.4.12	• Revenus et créances	172			
4.7.2.2.5	• Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations	163	4.7.2.4.13	• Subventions	172			
4.7.2.2.6	• Effets de la pandémie de Covid-19 sur les comptes consolidés	163	4.7.2.5	EXPOSITION AUX RISQUES	173			
4.7.2.2.7	• Information sectorielle	163	4.7.2.5.1	• Risque de taux	173			
			4.7.2.5.2	• Risque de contrepartie	173			
			4.7.2.5.3	• Risque de liquidité	173			
			4.7.2.5.4	• Risque de fraude ou de corruption	173			
			4.7.2.5.5	• Risques opérationnels	174			
			4.7.2.6	ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE	175			
			4.7.2.6.1	• Immeubles de placement	175			
			4.7.2.6.2	• Actifs financiers	178			
			4.7.2.6.3	• Titres mis en équivalence	178			
			4.7.2.6.4	• Actifs et passifs d'impôts différés	179			
			4.7.2.6.5	• Créances clients et comptes rattachés	179			
			4.7.2.6.6	• Trésorerie et équivalents de trésorerie	179			
			4.7.2.6.7	• Capitaux propres consolidés	180			
			4.7.2.6.8	• Emprunts et dettes financières	180			
			4.7.2.6.9	• Provisions	181			
			4.7.2.6.10	• Retraites et autres avantages accordés aux salariés	181			
			4.7.2.6.11	• Fournisseurs et comptes rattachés	181			
			4.7.2.6.12	• Comptabilisation des actifs et passifs financiers	182			

NOTE COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

In'li est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance détenue à 90,5 % 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 Île-de-France, gère un parc de 38 868 logements. Le patrimoine est situé quasi exclusivement en Ile de France, 74 % des logements (81 % en valeur) sont situés à Paris et en première couronne.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts	4.7.2.7.1	279 399	311 154
Charges sur immeubles	4.7.2.7.2	(97 243)	(98 389)
Revenus sur charges locatives récupérables	4.7.2.7.2	65 401	75 781
Charges locatives récupérables	4.7.2.7.2	(69 098)	(79 818)
Loyers nets		178 459	208 728
Activité promotion			3 783
Coût des stocks			(4 468)
Marge sur promotion			(685)
Revenus des autres activités		9 558	1 435
Achats consommés	4.7.2.7.3	(594)	(740)
Maintenance	4.7.2.7.3	(5 406)	(6 475)
Services extérieurs	4.7.2.7.3	(22 439)	(22 019)
Impôts, taxes et versements assimilés	4.7.2.7.3	(3 637)	(2 662)
Charges de personnel, intéressement et participation	4.7.2.7.3	(42 778)	(33 845)
Autres produits des activités opérationnelles	4.7.2.7.3	24 663	20 691
Autres charges des activités opérationnelles	4.7.2.7.3	(24 312)	(14 187)
EXCÉDENT OPÉRATIONNEL BRUT		113 514	150 241
Résultat de cession de sociétés	4.7.2.7.4	(18 905)	5 094
Résultat de cessions d'immeubles de placement	4.7.2.7.4	(1 916)	357
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.7.2.7.5	303 366	73 688
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		396 059	229 380
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	4.7.2.6.3	46 606	3 929
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL après QP MEE		442 665	233 309
Produits financiers		3 328	1 521
Charges financières		(30 319)	(35 116)
RÉSULTAT FINANCIER	4.7.2.7.6	(26 991)	(33 595)
RÉSULTAT AVANT IMPOTS		415 674	199 714
Charges d'impôts	4.7.2.7.7	(99 844)	(47 236)
RÉSULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES		315 830	152 478
Part des minoritaires dans le résultat			
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE		315 830	152 478

En K€	Notes	31/12/2021	31/12/2020
RESULTAT NET		315 830	152 478
Gains (pertes) sur titres non consolidés		194	(570)
ID sur mise à la JV des titres non consolidés		(49)	142
Écarts actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi		515	
Éléments non recyclables en résultat net		660	(428)
RÉSULTAT GLOBAL		316 490	152 051
Part des minoritaires dans le résultat global			
RÉSULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE		316 490	152 051

4.7.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

En K€	Notes	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS		9 034 037	8 158 980
Immeubles de placement	4.7.2.6.1	8 677 764	8 019 004
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		7 825 455	7 299 182
Immeubles de placement évalués au coût		852 309	719 822
Autres actifs corporels		19 566	20 900
Actifs incorporels		3 752	1 547
Actifs financiers	4.7.2.6.2	99 313	101 332
Participations dans les entreprises associées		233 642	16 197
ACTIFS COURANTS		732 566	1 498 984
Actifs détenus en vue de la vente	4.7.2.6.1	65 000	1 249 477
Stocks		8 417	11 139
Clients et comptes rattachés	4.7.2.6.5	53 618	59 864
Autres créances		107 811	37 734
Actifs financiers		21 593	21 593
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.7.2.6.6	476 127	119 177
TOTAL ACTIFS		9 766 603	9 657 964
Capitaux propres, part du Groupe	4.7.2.6.7	6 405 929	6 052 952
Capital		799 130	748 812
Primes d'émission		572 934	572 934
Réserves consolidées		4 718 035	4 578 729
Résultat consolidé		315 830	152 478
PASSIFS NON COURANTS		3 013 341	3 153 200
Emprunts et dettes financières	4.7.2.6.8	1 700 086	1 902 020
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location		6 669	9 714
Impôts différés passifs	4.7.2.6.4	1 301 483	1 233 454
Provisions non courantes	4.7.2.6.9	5 103	8 012
PASSIFS COURANTS		347 333	451 811
Passifs détenus en vue de la vente	4.7.2.6.1	16 162	231 727
Dettes fournisseurs et autres dettes	4.7.2.6.11	74 277	60 218
Autres dettes		58 589	46 679
Emprunts et dettes financières	4.7.2.6.8	146 448	85 613
Part courante des emprunts liés à des contrats de location		3 044	2 255
Impôts différés passifs - courant	4.7.2.6.4	285	437
Dettes fiscales et sociales		47 313	23 875
Provisions courantes	4.7.2.6.9	1 215	1 007
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		9 766 603	9 657 964

1

2

3

4

5

4.7.1.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En K€	31/12/2021	31/12/2020
OPÉRATIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		
Résultat net	315 830	152 478
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(6 836)	2 005
Résultat des sociétés mises en équivalence	(46 606)	(3 929)
Plus ou moins values de cession	20 695	(2 022)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt	283 083	148 532
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(303 385)	(73 549)
Charges d'intérêts sur emprunt	28 802	32 497
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	99 844	47 236
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt	108 344	154 716
Intérêts payés	(29 629)	(33 502)
Impôts versés	(201 598)	(41 616)
Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		
Variations de stock	(459)	(3 747)
Variations des dettes et créances d'exploitation	42 019	29 624
dont variations des créances	4 785	(8 301)
dont variations des dettes	37 234	37 925
Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)	(81 323)	105 475
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(2 421)	(209)
Acquisitions d'immeubles de placement	(547 235)	(554 252)
Acquisitions d'actifs financiers	(679 912)	(19 377)
Cessions d'immeubles de placement	1 363 719	35 015
Cessions d'actifs financiers	776	44
Cessions de société		41 947
Variation nette des placements court terme		2 000
Incidence des variations de périmètre sur la trésorerie	456 266	
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)	591 193	(494 623)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentations de capital	27 199	135 481
Incorporation de créances		(65 000)
Dividendes versés	(14 573)	(12 270)
Augmentation des emprunts	109 234	91 749
Remboursement des emprunts	(274 780)	(95 142)
Avances reçues/remboursées		
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)	(152 920)	54 818
Incidence changement méthode comptable (D)		1 841
VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C + D)	356 950	(332 489)
Trésorerie nette à l'ouverture	119 177	451 666
Trésorerie nette à la clôture	476 127	119 177

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
Capitaux Propres au 01/01/2020	613 331	573 104	4 591 723	5 778 158	18	5 778 176
Résultat net de la période			152 478	152 478		152 478
Autres éléments du résultat global			(428)	(428)		(428)
Résultat net global de la période			152 050	152 050		152 050
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)
Capitaux Propres au 31/12/2020	748 812	572 934	4 731 207	6 052 952		6 052 952
Résultat net de la période			315 830	315 830		315 830
Autres éléments du résultat global			660	660		660
Résultat net global de la période			316 490	316 490		316 490
Augmentation de capital	50 318			50 318		50 318
Versement de dividendes			(14 573)	(14 573)		(14 573)
Variation de périmètre						
Autres mouvements			743	743		743
Capitaux Propres au 31/12/2021	799 130	572 934	5 033 866	6 405 929		6 405 929

4.7.2 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

4.7.2.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021

4.7.2.1.1 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 et incluse dans le résultat financier.

4.7.2.1.2 APPORT EN NATURE À FONCIÈRE CRONOS

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

Cet accord s'inscrit dans le cadre de la mise en place du plan stratégique d'in'li qui a pour objectif de développer le logement intermédiaire en zones tendues en Île-de-France et qui vise à produire 80 000 logements en 10 ans.

Il s'est matérialisé à travers trois opérations d'apport effectuées le 15 janvier 2021 :

- ◆ Apport en nature mixte d'in'li à Foncière Cronos de 62 ensembles immobiliers existants ainsi que des droits dans 52 ensembles immobiliers en cours de développement dans le cadre de contrats de VEFA [étape 1]. La valeur des apports représente 1,2 Mds € ; A l'issue de l'augmentation de capital de Foncière Cronos résultant de l'apport, Foncière Cronos a été dotée d'un capital égal à 62 100 167 € divisé en 62 100 167 actions de 1 € de valeur nominale chacune, toutes intégralement détenues par in'li ;

- ◆ Apport en nature de l'intégralité des actions de Foncière Cronos à une société holding, Cronos, dont in'li est l'associé unique [étape 2]. A l'issue de l'augmentation de capital de Cronos résultant de l'apport, Cronos a été doté d'un capital égal à 58 339 929 € divisé en 58 339 929 actions de 1 € de valeur nominale chacune, toutes intégralement détenues par l'Apporteur ;
- ◆ Les actions de Cronos sont ensuite cédées à hauteur de 75 % à Saturne Habitat 2, société faisant partie du groupe AXA, aux termes d'un Protocole de cession conclu le 29 juillet 2020 modifié par avenants en dates du 3 décembre 2020 et du 17 décembre 2020 [étape 3] ;
- ◆ Apport en nature par in'li à in'li Participations de sa participation de 25 % dans Cronos, soit 14 584 983 actions entièrement libérées [étape 4].

En complément à cet apport, le 24 juin 2021 in'li a cédé à Foncière Cronos neuf programmes immobiliers en VEFA en cours de développement pour un montant de 30 291 K€ HT.

1

2

3

4

5

4.7.2.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

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

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 2021 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 2021

Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021.

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2021 n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés au 31 décembre 2021 de in'li. Ces normes sont les suivantes :

- ◆ Amendements IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 - phase 2 : réforme des taux d'intérêts de référence (la phase 1 ayant déjà été appliquée par anticipation au 1^{er} janvier 2019, la phase 2 a pour vocation de se concentrer sur les effets sur les états financiers lorsqu'une entreprise remplace l'ancien taux d'intérêt de référence par un autre taux de référence du fait de la réforme) ;
- ◆ IAS 19 : répartition de la charge d'un régime à prestations définies ;
- ◆ Amendements à IFRS 4 : contrat d'assurance – exemption provisoire d'application d'IFRS 9 prolongée (non applicable au sein du Groupe) ;
- ◆ L'amendement à la norme IFRS 16 « Allègement de loyer liés au COVID 19 » qui a été prolongé au-delà du 30 juin 2021 ne trouve pas à s'appliquer au sein du Groupe compte tenu de ses activités.

Ces normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers du groupe. L'application de ces textes n'a pas d'incidence matérielle sur les états financiers consolidés du Groupe.

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^{er} janvier 2022 :

- ◆ Amendements à IAS 37 : coûts à prendre en compte pour la définition du contrat déficitaire ;
- ◆ Amendements à IFRS 3 : Référence au cadre conceptuel ;
- ◆ Amélioration annuelle des IFRS cycle 2018-2020 portant sur IFRS 9, IFRS 16 et IAS 41 ;
- ◆ Amendements à IAS 16 : immobilisations corporelles, produits générés avant l'utilisation prévue.

Autres textes en cours d'adoption par l'Union européenne :

- ◆ Amendements à IAS 1 : classement courant/non courant des dettes et dettes soumises à covenants ;
- ◆ Amendements à IAS 1 et IFRS Practice Statement 2 : information sur les règles et méthodes comptables ;
- ◆ Amendements à IAS 8 : définition de changement de méthode ;
- ◆ IFRS 17 – contrats d'assurances ;
- ◆ Amendements IAS 12 : impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

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 2021.

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 4.7.2.4.11.

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

L'année 2021, comme l'année 2020, a été marquée par la pandémie de Covid-19. Durant cette période, in'li a appliqué tout au long de l'année les mesures sanitaires appropriées en fonction de l'évolution de l'épidémie, permettant ainsi d'assurer la continuité de son fonctionnement tout en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Ces mesures n'ont pas eu d'impacts significatifs sur les chantiers et les missions d'in'li, ni sur les revenus de l'année 2021.

Suite aux 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 (61 K€).

4.7.2.2.7 INFORMATION SECTORIELLE

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

- ◆ L'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) ;
- ◆ 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.

4.7.2.2.4 OPÉRATIONS RÉCIPROQUES

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

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

2

3

4

5

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 2021, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	31/12/2021		31/12/2020	
		% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts	Méthode de consolidation
IN'LI	602 052 359	100 %	Mère	100 %	Mère
IN'LI Participations	884 854 175	100 %	IG	100 %	Non consolidé
APEC résidences	333 542 892	25 %	MEE	25 %	MEE
APEC développement	892 072 687	25 %	MEE	25 %	Non consolidé
Cronos	884 845 405	25 %	MEE	25 %	Non consolidé

IG : intégration globale
MEE : mise en équivalence

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.

1

2

3

4

5

4.7.2.4 METHODES 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 4.7.2.4). 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 2021 et 31 décembre 2020 : BPCE Expertises Immobilières 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 déterminé 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'Afrefim 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.

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, nonobstant 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'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.

1

2

3

4

5

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 (« JVR ») ; ou juste valeur par OCI (« JV 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.

Détail des titres de participation non consolidés dont la valeur brute excède 1 % du capital d'in'li.

Participations	Capital	Capitaux Propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres	Dépréciation	Valeur nette des titres	Choix de la méthode de réévaluation
SAS in'li Property Management	225	334	100 %	25	0	25	JVOCI
SNC SAMCEH	7	(3)	100 %	7	0	7	JVOCI
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 516	356	38 %	6 275	0	6 275	JVOCI
SCCV PARIS REILLE	5	0	35 %	2	0	2	JVOCI
SA in'li Grand Est	27 814	45 469	34 %	34 402	0	34 402	JVOCI
SA in'li Aura	166 409	194 844	10 %	48 759	0	48 759	JVOCI
SA d'HLM ERIGERE	114 009	323 767	2 %	4 673	0	4 673	JVOCI
SA d'HLM IMMOBILIERE RHÔNE-ALPES	57 761	482 227	0 %	0	0	0	JVOCI
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 469	68 829	0 %	0	0	0	JVOCI
SEMCODA	46 256	511 782	0 %	0	0	0	JVOCI
SEMARELP	19 823	24 234	0 %	15	0	15	JVOCI
SAEM VILLE DE ROMBAS	239	1 867	0 %	10	0	10	JVOCI
SCI SAIN-CHARLES	260	111	0 %	0	0	0	JVOCI
SCI Montreuil Chavaux	1	(29)	0 %	0	0	0	JVOCI
SCI pleine propriété			0 %	230	0	230	JVR
SCI en indivision			0 %	93	0	93	JVR

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.

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). 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 : 75 % en 2021 et 70,7 % en 2020 ;
- ♦ Locataire dans les lieux : 31,73 % en 2021 et 27,01 % en 2020.

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 1er 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.

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.

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.

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.

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.

1

2

3

4

5

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.

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.

1

2

3

4

5

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 2025. 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.

4.7.2.6 ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

4.7.2.6.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le patrimoine immobilier de 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 BCPE expertise Immobilières, (anciennement 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 31/12/2021 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

En K€	12/2021	12/2020	12/2020 à périmètre constant
hypothèse 1= "Vente en bloc", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	7 927 M€	8 692 M€	7 612 M€
hypothèse 2= "Vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8 859 M€	9 726 M€	8 513 M€
hypothèse 3= "Vente par lot", supposé loué à la valeur locative de marché	10 216 M€	11 246 M€	9 827 M€

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur la base des JV issues de l'hypothèse 1.

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
01/01/2020	7 042 992	1 062 648	8 105 640
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
31/12/2020	7 299 182	1 249 477	8 548 659
Acquisitions et dépenses capitalisées	8 217		8 217
Cessions et sorties de périmètre	(16 585)	(1 249 477)	(1 266 062)
Reclassements et transferts de catégories	231 275	65 000	296 275
Variations de juste valeur	303 366		303 366
31/12/2021	7 825 455	65 000	7 890 455

A. Détail des cessions hors opération Cronos

Au cours de l'exercice 2021, les cessions d'immobilisations concernent principalement :

- ◆ 15 logements situés aux HERBIERS vendus en bloc à PODELIHA pour un montant de 800 K€.
- ◆ 69 logements en diffus pour un montant de 17 299 K€.
- ◆ 1 terrain à CHATENAY MALABRY pour un montant de 2 400 K€.
- ◆ 4 opérations en VEFA cédées à APEC Développement représentant 300 logements pour un montant de 63 451 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 1 214 K€.

B. Détail des cessions Rue de Boucry

Conformément à la norme IFRS 5, les immeubles Rue de Boucry, 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€	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS	(65 000)
Immeubles de placement	(65 000)
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	(65 000)
Immeubles de placement évalués au coût	
ACTIFS COURANTS	65 000
Actifs détenus vue de la vente	65 000
TOTAL ACTIFS	
PASSIFS NON COURANTS	(16 158)
Emprunts et dettes financières	(826)
Impôts différés passifs	(15 332)
PASSIFS COURANTS	16 158
Passifs détenus en vue de la vente	16 162
Dettes fournisseurs et autres dettes	(4)
Autres dettes	
Emprunts et dettes financières	
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	

C. Variations de juste valeur

Voir Note 4.7.2.7.5 « Variation de valeur des immeubles de placement ».

- ◆ **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 2021, 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
31/12/2019	529 183		529 183	112 825	642 008
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					
31/12/2020	719 822		719 822		719 822
Acquisitions et dépenses capitalisées	546 789		546 789		546 789
Cessions et sorties de périmètre	(99 637)		(99 637)		(99 637)
Reclassements et transferts de catégories	(314 665)		(314 665)		(314 665)
Dépréciations/reprises					
31/12/2021	852 309		852 309		852 309

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 31/12/20 et au 31/12/21.

A. Acquisitions

En 2020 et 2021, les acquisitions correspondent aux décaissements sur les immeubles de placement en cours de construction et les immeubles livrés dans l'exercice.

B. Cessions

En 2021, les cessions s'expliquent notamment par 4 opérations représentant 300 logements en cours de construction cédées à APEC Résidence pour 63 451 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 (IFRS 5)

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles à la JV destinés à la vente	65 000	1 249 477
Immeubles au coût destinés à la vente		
Autres actifs destinés à la vente		
Total actifs détenus en vue de la vente	65 000	1 249 477

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts et dettes financières	826	25 818
Impôts différés passifs	15 332	202 058
Dettes fournisseurs et autres dettes	4	3 851
Total passifs détenus en vue de la vente	16 162	231 727

Au 31/12/21, les passifs détenus en vue de la vente sont liés aux immeubles situés rue de Boucry.

4.7.2.6.2 ACTIFS FINANCIERS

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Titres de participation non consolidés	95 414	97 561
Dépôts et cautionnements	3 899	3 741
Autres immobilisations financières		30
Total brut	99 313	101 332
Dépréciations		
Total net	99 313	101 332

Les actifs financiers se composent principalement des titres de participation non consolidés (cf. Note 4.7.2.4.2).

4.7.2.6.3 TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

A la suite de l'apport de patrimoine à Foncière Cronos le 15 janvier 2021, in'li Participations, filiale à 100 % d'in'li, détient 25 % de Cronos qui possède elle-même 100 % de Foncière Cronos. Ainsi, Cronos est entrée dans le groupe consolidé en 2021. La quote-part d'in'li dans le résultat de Cronos s'élève à 43 900 K€. Ce résultat provient essentiellement de la plus-value latente constatée sur les titres de Foncière Cronos.

Le portefeuille immobilier de Foncière Cronos au 31 décembre 2021 est constitué de 74 programmes exploités comprenant 6 339 logements et 63 programmes en cours de construction (VEFA) représentant 3 168 logements. La valeur hors droit de ces actifs est évaluée à 1 833 M€.

En K€	APEC Résidence		APEC Développement		Cronos	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Bilan Synthétique						
Patrimoine Immobilier	95 250	89 970	70 349			
Autres actifs	3 554	2 553	336		1 116 891	
Total actif	98 804	92 523	70 685		1 116 891	
Capitaux propres	68 943	64 786	46 644		818 983	
Emprunts	20 755	17 637	22 248		237 960	
Autres passifs et impôts différés	9 107	10 100	1 794		59 948	
Total passif	98 804	92 523	70 685		1 116 891	
Résultat net	5 773	15 717	5 053		175 599	
% de détention	25 %	25 %	25 %	0 %	25 %	0 %
QP de résultat des sociétés MEE	1 443	3 929	1 263		43 900	
Capitaux propres	68 943	64 786	46 644		818 983	
% de détention	25 %	25 %	25 %	0 %	25 %	0 %
Titres des sociétés MEE	17 236	16 197	11 661		204 746	

En K€	2021	2020
TOTAL QUOTE PART DU RÉSULTAT MEE	46 606	3 929
TOTAL TITRES DES SOCIÉTÉS MEE	233 642	16 197

4.7.2.6.4 ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Au 31 décembre 2021, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 302 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

En K€	01/01/2020	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2020	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2021
Total IDA									
IDP sur immeubles de placement	1 192 219	15 257	26 000		1 233 475	(108 632)	186 727		1 311 570
Autres IDP	1 385	(827)		(142)	416	(49)		(10 169)	(9 802)
Total IDP	1 193 604	14 430	26 000	(142)	1 233 891	(108 681)	186 727	(10 169)	1 301 768
Total ID nets	(1 193 604)	(14 430)	(26 000)	142	(1 233 891)	108 681	(186 727)	10 169	(1 301 768)

4.7.2.6.5 CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	71 901	81 980
Autres Créances clients	5 725	667
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	201	951
Total brut	77 827	83 598
Provisions sur créances douteuses	(24 209)	(23 734)
Total net	53 618	59 864

Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles comprennent principalement :

- ◆ Les loyers et les charges locatives non réglés (53 845 K€ au 31 décembre 2021 et 59 790 K€ au 31 décembre 2020) ;
- ◆ Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (18 107 K€ au 31 décembre 2021 et 22 191 K€ au 31 décembre 2020).

Les provisions sont calculées conformément aux méthodes comptables (cf. Note 4.7.2.4.4).

4.7.2.6.6 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Titres monétaires disponibles à la vente	213 000	67 000
Disponibilités bancaires	263 230	52 242
Intérêts courus non échus s/disponibilités		1
Total actif	476 230	119 243
Découverts bancaires		
Total passif		
Dépréciation VMP	(103)	(66)
Trésorerie nette à la clôture	476 127	119 177

Le poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » augmente de 356 950 K€ en 2021 en raison de la cession de patrimoine à Foncière Cronos.

4.7.2.6.7 CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Voir l'état comptable précédant la présente annexe, en Note 4.7.1.4, État de variation des capitaux propres consolidés.

4.7.2.6.8 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

Dettes financières nettes par nature

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires	594 022	497 617
Emprunts bancaires	1 076 180	1 370 960
Dépôts de garantie	25 149	27 704
Autres emprunts et lignes de crédit	4 735	5 739
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	1 700 086	1 902 020
Emprunts bancaires à moins d'un an	134 834	74 108
Autres emprunts et lignes de crédit	826	421
Découverts bancaires		
Intérêts courus	10 788	11 084
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	146 448	85 613
Dettes financières nettes	1 846 534	1 987 633
Placements financiers	(21 593)	(21 593)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(476 127)	(119 177)
Dettes financières nettes	1 348 814	1 846 863

En 2021, la société a contracté un emprunt obligataire à hauteur de 99 M€ (voir Note 4.7.6.8.2).

Détail de l'emprunt obligataire

En 2021, In'li a réalisé un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- ◆ **Nominal** : 99M€ ;
- ◆ **Format** : senior unsecured Fixes Rates Notes ;
- ◆ **Durée** : 7 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.

4.7.2.6.9 PROVISIONS

Les provisions et autres passifs non courants s'analysent ainsi :

En K€	31/12/2020	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2021
Provisions pour risques et charges	2 807	414	(362)	(721)	2 138
Avantages consentis au personnel	5 204		(1 724)	(515)	2 965
Part non courante des provisions	8 011	414	(2 086)	(1 236)	5 103
Provisions pour risques et charges	3			723	726
Avantages consentis au personnel	1 004		(515)		489
Part courante des provisions	1 007		(515)	723	1 215
Total	9 019	414	(2 601)	(513)	6 319

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.

4.7.2.6.10 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 = 2,96 %, PIME = 2,63 %, PIMG = 1,08 %), le taux de progression du salarié (adm = 2,61 %, PIME = 1,32 %, PIMG = 1,57 %), le taux d'actualisation (0,89 %), le taux de charges sociales (adm = 61,44 %, PIME = 53,16 %, PIMG = 55,84 %).

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

Dans le cadre de la nouvelle interprétation IFRIC, les engagements sociaux au 1^{er} janvier 2020 ont été réduits à hauteur de 515 K€. Ce changement de méthode comptable a été comptabilisé en contrepartie des capitaux propres.

En complément, une reprise de provision au titre de la variation de l'année de 2 049 K€ a été comptabilisée portant la provision à 2 579 K€ correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

Médailles du travail

Au 31/12/2021, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 874 K€.

4.7.2.6.11 FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

La variation des dettes fournisseurs et comptes rattachés au cours des exercices présentés provient des éléments suivants :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Dettes fournisseurs sur biens et services	40 961	20 652
Dettes fournisseurs sur immobilisations	8 890	15 814
Locataires créditeurs	1 980	1 744
Locataires charges à régulariser	23 073	22 605
IFRS 16	(627)	(597)
Dettes fournisseurs	74 277	60 218

4.7.2.6.12 COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Montant à l'État de la situation financière selon IFRS9

En K€	Valeur comptable 31/12/2021	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Actif					
Actifs financiers	99 119	99 119	194		99 313
Créances clients et comptes rattachés	53 618	53 618			53 618
Trésorerie et équivalents de trésorerie	476 127	476 127			476 127
Total	628 864	628 864	194		629 058
Passif					
Emprunt obligataire	594 022	594 022			594 022
Autres dettes financières	1 252 512	1 252 512			1 252 512
Dettes fournisseurs	74 226	74 226			74 226
Total	1 920 760	1 920 760			1 920 760

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.

En K€	Total	Level 1	Level 2	Level 3
Immeubles de placement	7 890 455			7 890 455
Total actif	7 890 455			7 890 455
Total passif				

4.7.2.7. ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

4.7.2.7.1 REVENUS LOCATIFS BRUTS

Les revenus locatifs bruts se décomposent comme suit :

En K€	2021	2020
Revenus des loyers d'habitation et annexes	260 648	291 200
Revenus des loyers parkings	13 187	14 010
Revenus des loyers commerces et bureaux	4 465	5 069
Loyers bruts	278 301	310 279
Autres revenus locatifs	1 098	875
Revenus locatifs bruts	279 399	311 154

Entre 2020 et 2021, la baisse des revenus locatifs s'explique principalement par les cessions de patrimoine intervenues sur l'exercice 2021 (notamment « Cronos ») et par une hausse de la vacance financière de 3,35 % par rapport à 2020.

Cette évolution à la baisse a été en partie atténuée par :

- ◆ L'application de l'indice de révision des loyers de 0,66 %, aux loyers des 1 484 nouveaux logements livrés en 2021 ;
- ◆ L'impact des loyers des nouveaux logements livrés en 2020 et dont la commercialisation s'est achevée en 2021.

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€	2021	2020
Sous traitance et maintenance	14 643	18 279
Entretien et réparations	33 312	26 942
Impôts et taxes	37 573	43 692
Charges de personnel	6 592	5 426
Autres charges	5 123	4 050
Charges sur immeubles	97 243	98 389
Fluides	24 050	29 013
Impôts et taxes	7 233	8 047
Charges de personnel	5 619	12 123
Autres charges (dont charges copropriétés)	32 197	30 635
Charges refacturables	69 098	79 818
Provisions sur charges	(70 697)	(81 455)
Charges à régulariser	1 591	1 536
Charges sur lots vacants	3 705	4 138
Charges refacturées	(65 401)	(75 781)
Charges nettes d'exploitation	100 940	102 426

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 2021, les cessions de sociétés s'expliquent principalement par la cession de 100 % des titres de la Foncière Cronos et de 75 % des titres de Cronos.

Pour les cessions d'immeubles de placement, se référer au détail des cessions en *Notes 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€	2021	2020
Immeubles de placement à la juste valeur	303 366	68 838
Immeubles de placement au coût		4 851
Total variation de juste valeur	303 366	73 689

Hiérarchies des justes valeurs :

Immeubles résidentiels	Valeur m ² "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Paris	3 712	10 909	1,9	5,5	0,3	3,8
Seine-Saint-Denis	1 441	8 037	3,4	8,3	1,8	6,6
Hauts-de-Seine	1 360	9 813	2,4	7,7	0,8	6,1
Val-de-Marne	1 956	7 315	2,9	7,0	1,3	5,6
Yvelines	852	7 591	2,2	8,4	0,6	6,8
Val-d'Oise	355	4 570	4,5	9,6	2,4	8,0
Essonne	902	4 318	4,7	7,7	3,1	6,3
Seine-et-Marne	1 702	3 390	4,1	8,1	2,6	6,4
Autres départements	78	2 679	3,9	18,3	2,3	16,7

En application de la norme IFRS 13, le tableau ci-dessus présente les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts en évaluation immobilière.

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 les emprunts obligataires contractés en juillet 2019 et novembre 2021.

En K€	2021	2020
Produits de cession de valeurs mobilières		123
Revenus des titres immobilisés	60	521
Intérêts reçus divers	736	61
Autres revenus et produits financiers	2 533	816
Produits financiers	3 329	1 521
Services bancaires	(118)	(1 535)
Intérêts des emprunts obligataires	(6 289)	(5 892)
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	(22 780)	(26 963)
Intérêts payés divers	(270)	(95)
Autres charges financières	(730)	(457)
Dotations dépréciation des actifs financiers	16	(22)
Charges financières	(30 171)	(34 964)
Charges financières au titre des contrats de location	(149)	(152)
Résultat financier	(26 991)	(33 595)

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€	2021	2020
Contribution additionnelle à l'IS	(6 645)	(953)
Autres		(273)
Impôts sur les bénéfices	(201 880)	(30 026)
Impôts différés	108 681	(15 985)
Total impôts	(99 844)	(47 236)

La réconciliation du taux d'impôt effectif s'explique de la manière suivante :

Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€)	2021	2020
Résultat net	315 830	152 478
Charges d'impôts	(99 844)	(47 236)
Résultat net avant impôts	415 674	199 714
Taux impôt	28 %	32 %
Impôt théorique en valeur	(118 068)	(63 909)
Impact du résultat des sociétés mises en équivalence	13 238	1 257
Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE	(104 830)	(62 651)
Charges d'impôts	(99 844)	(47 236)
Différence d'impôts	(4 986)	(15 415)
Réestimation des impôts différés liée aux changements de taux d'impôt		(25 534)
Différences permanentes et temporaires	(5 027)	(3 252)
Plus-value en sursis d'imposition		12 854
Autres variations	40	517
Explications	(4 987)	(15 415)

4.7.2.8 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

4.7.2.8.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 s'analysent comme suit :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts hypothécaires et privilèges	816 010	931 707
Promesses d'achats signées à régulariser	66 482	61 924
Contrats VEFA à régulariser	825 810	1 212 589
Souscription de titres ⁽¹⁾	26 675	28 725
Versement de prêt ⁽¹⁾	14 354	14 354
Total des engagements donnés	1 749 331	2 249 299
Cautions bancaires et garanties financières ⁽²⁾	15 672	27 869
Cautions fournisseurs	20 475	19 673
Emprunts mobilisables ⁽³⁾	922 815	1 076 497
Subventions à recevoir (ANRU)	4 687	8 344
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	825 810	1 212 589
Promesses de ventes signées à régulariser	3 444	4 510
Total des engagements reçus	1 792 903	2 349 482

⁽¹⁾ Engagement pris dans le cadre de la souscription au fonds de portage foncier Terrae Optima pour la transformation de bureaux en logements.

⁽²⁾ Cautions bancaires sur des contrats de réservation d'ensembles immobiliers.

⁽³⁾ Dont principalement 750 M€ sur le RCF et 310 M€ sur le financement BEI.

Les engagements sur VEFA pour 825 810 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 près de 4 000 logements. Ils sont en diminution de 386 779 K€ par rapport à 2020.

4.7.2.8.2 PARTIES LIÉES

Action Logement, société mère d'in'li est assimilée à la notion « d'entités liées à une autorité publique » au sens de la norme IAS24R. Par conséquent, l'exemption du §25 d'IAS24 s'applique.

Les principales parties liées à la société sont :

- ◆ Les filiales
 - In'li PM : Refacturations pour un montant de 3,2 M€ et une avance de trésorerie pour 0,5 M€ ;
 - APEC Développement : Avance en compte courant versée de 5,5 M€ et des intérêts à recevoir pour 0,02 M€ ;
 - APEC Résidence : Avance en compte courant versée de 3,4 M€ et des intérêts à recevoir de 0,05 M€ ;
 - In'li Participations : Avance en compte courant versée de 38,0 M€ et des intérêts à recevoir de 0,4 M€ ;
- ◆ Le président du directoire et le Directeur général ;
- ◆ La société mère Action Logement Immobilier dont une avance en compte courant de 36 M€ ainsi qu'Action Logement Groupe ;
- ◆ Les autres transactions intervenues avec les parties liées sont jugées comme non significatives.

4.7.2.8.3 EFFECTIFS DU GROUPE

L'effectif moyen du Groupe se détaille comme suit :

Effectif moyen ⁽¹⁾	31/12/2021	31/12/2020
Cadres	257	239
Employés et agents de maîtrise	193	211
Personnel d'immeubles	280	285
Apprentis	24	9
Total	754	744

⁽¹⁾ 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 2020 et 2021 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			
	2021		2020	
	Montant	%	Montant	%
Certification des comptes individuels et consolidés	103	71 %	127	68 %
Services autres que la certification des comptes	43	29 %	61	32 %
Total	146	100 %	188	100 %

4.7.2.8.6 EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Évolution de la gouvernance

Evolution de la gouvernance : le 1^{er} janvier 2022, Benoist APPARU a été remplacé par Damien ROBERT en tant que Président du directoire. Par ailleurs, Antoine PINEL a conservé ses fonctions de Directeur Général, membre du directoire. Trois nouveaux membres ont rejoint le directoire d'In'li qui en compte désormais cinq. Il s'agit de Marie LEFEBVRE-SOUCÉ, Présidente d'in'li Property Management, Stéphanie CAULET, Directrice Générale Adjointe Clients et Patrimoine et Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER, Directrice Générale Adjointe Ressources et Transformation Numérique.

Situation en Ukraine

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture annuelle susceptible de remettre en cause les comptes et les résultats de la société pour l'arrêté au 31 décembre 2021.

Toutefois, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Parmi les impacts observés, on peut citer :

- ◆ Un gel des avoirs et des restrictions applicables dans certains secteurs d'activité, tels que le secteur financier ainsi que dans les secteurs de l'aéronautique, spatial et de l'énergie.
- ◆ Des incidences sur l'activité économique :
 - difficultés pour les activités de production et de distribution ayant des incidences sur les ventes, la perturbation de la chaîne d'approvisionnements et de production et la valeur de certains actifs soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales en Ukraine ;
 - en matière de financement, la situation des banques russes et ukrainiennes pourrait entraîner un risque de liquidité pour certaines entités ;
 - dans le cas des prestataires de services financiers et en particulier des services de crédit et d'assurance, les risques directs liés aux expositions en Ukraine et en Russie mais également indirectes du fait des répercussions de ce conflit sur les autres clients de ces institutions sont susceptibles d'augmenter.

Bien que in'li n'ai pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité du patrimoine détenu indirectement ou directement.

A la date des présentes, ces risques ne sont toutefois pas chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



Rapport sur le gouvernement d'entreprise

5.1	GOVERNANCE	192
5.1.1	Le Conseil de surveillance	192
5.1.1.1	Composition	192
5.1.1.2	Fonctionnement	193
5.1.2	Le Directoire	194
5.1.3	Les comités spécialisés	194
5.1.4	Liste des mandats exercés dans toute société	196
5.2	CONVENTIONS RELEVANT DE L'ART. L.225-88-1 DU CODE DE COMMERCE	198
5.2.1	Délégation de compétences et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital	198
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	198



◀ 15, chemin des prunais, Villiers-sur-Marne (94350).

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 dans les 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.

Au 31 décembre 2021, le Conseil de surveillance était composé de :

- Pierre BRAJEUX, Président ;
- Michel GOYER, Vice-Président ;
- Action Logement Immobilier, représentée par Pascal LANDRIN ;
- Sandra BUES-PIQUET ;
- Florence SOUSTRE-GASSER ;
- Patricia GOMEZ-TALIMI ;
- Xavier HESSE ;
- Marie-Pierre HURÉ ;
- Hervé MOREL ;
- Philippe THEL ;
- 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 2021. Il est proposé à l'assemblée générale, appelée à se tenir le 9 juin 2022, constatant que les mandats de membre du Conseil de surveillance de M. Michel GOYER, Mme Marie-Pierre HURE, Mme Patricia GOMEZ-TALIMI et M. Hervé MOREL 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 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

5.1.1.2 FONCTIONNEMENT

Au cours de l'année 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à 5 reprises sur convocation de son Président et a été consulté une fois par écrit.

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, 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 2022.

Le Conseil de surveillance s'est également prononcé sur la mise en place du dispositif d'accession progressive à la propriété et l'organisation d'un actionariat salarié. 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 5 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 leurs compétences, 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 que le nombre de membres du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 70 ans ne peut être supérieur à 30% des membres en fonction. Lorsque cette proportion se trouve dépassée, le plus âgé des membres du Conseil de surveillance, excepté le Président, 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 Action Logement, 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.

La composition du Conseil de surveillance n'étant plus complète depuis le 14 octobre 2021, il est également proposé à l'assemblée générale de nommer Monsieur Philippe AMRAM (représentant MEDEF) en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance, pour un mandat d'une durée initiale d'un an venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2023 sur les comptes de l'exercice 2022, afin de préserver le renouvellement des membres du Conseil de surveillance par tiers prévu par les statuts de la société.

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 43% de femmes au 31 décembre 2021.

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.

Intégré au règlement intérieur du Conseil de surveillance, un Code de conduite anticorruption 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 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 obligataire 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.

1

2

3

4

5

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, renouvelé par le Conseil de surveillance le 11 juin 2020, arrivera à échéance en juin 2023 :

- ♦ 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	COMITÉ DES INVESTISSEMENTS	COMITÉ DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS
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.	Examine certains projets d'investissement sur de nouvelles opérations de développement présentées par le Directoire. Le comité des investissements exerce les missions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. 	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	COMITÉ DES INVESTISSEMENTS	COMITÉ DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS
<p>Sandra BUES-PIQUET Présidente du comité</p> <p>Michel GOYER (à compter du 14 octobre 2021)</p> <p>Action Logement Immobilier dont le représentant permanent est Pascal LANDRIN</p> <p>Xavier HESSE</p>	<p>Jean-Jacques DENIZARD Président du comité (jusqu'au 14 octobre 2021)</p> <p>Michel GOYER Président du comité (à compter du 14 octobre 2021)</p> <p>Philippe THEL</p> <p>Jackie Xiaohua TROY</p>	<p>Pierre BRAJEUX Président du comité</p> <p>Jean-Jacques DENIZARD (jusqu'au 14 octobre 2021)</p> <p>Michel GOYER (à compter du 14 octobre 2021)</p> <p>Patricia GOMEZ-TALIMI</p> <p>Bruno CANEPARO (jusqu'au 14 octobre 2021)</p>
4 RÉUNIONS EN 2021	5 RÉUNIONS EN 2021	2 RÉUNIONS EN 2021
Le comité d'audit et des comptes s'est réuni les 6 avril, 31 mai, 4 octobre et 29 novembre 2021 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 2022 de la société, le plan de travail et les honoraires des commissaires aux comptes, en vue de leur mission de certification pour les comptes 2021.	Le comité s'est réuni régulièrement au cours de l'exercice écoulé, les 3 mars, 19 mai, 1 ^{er} septembre, 13 octobre et 9 décembre 2021 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).	Le comité s'est réuni les 7 avril et 6 décembre 2021. Pour 2021, sur avis des comités des nominations et rémunérations d'Action Logement Groupe et d'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 15 avril 2021 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 agréé toute désignation de mandataire au sein de ses filiales, conformément à ses statuts, et statue sur leur rémunération.

1

2

3

4

5

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 2021 par chaque mandataire social.

MANDATAIRE SOCIAL	DÉNOMINATION	MANDAT/FONCTION
DIRECTOIRE		
M. Benoist APPARU	SA in'li Commune de Châlons-en-Champagne	Président du Directoire Maire
M. Antoine PINEL	SA in'li SAS in'li Property Management Association UDLI	Directeur Général, membre du Directoire Président (jusqu'au 1 ^{er} septembre 2021) Président, représentant permanent d'in'li
CONSEIL DE SURVEILLANCE		
M. Pierre BRAJEUX	SA in'li SAS BRENNCORP SAS TORANN-FRANCE SAS NOVASCOTIA SARL ASGARTH CONSULTANTS SARL VIGILANE SARL FERGUS AUTORITÉ SCI VOLFONI SCI BERETTO SCI WILLSDORF Association Horizon Santé Travail MEDEF 92 MEDEF Île-de-France	Président du Conseil de surveillance Président Président Président Gérant Gérant Gérant Gérant Gérant Gérant Administrateur Administrateur (secrétaire) Administrateur
M. Michel GOYER	SA in'li Syndicat CFDT HTR (hôtellerie, tourisme, restauration) IDF Tribunal judiciaire de Paris SAS AREAS SERVICES	Vice-Président du Conseil de surveillance (depuis le 10 octobre 2021) Secrétaire régional Assesseur Responsable de point de vente
Mme Sandra BUES-PIQUET	SA in'li SA D'HLM IMMOBILIÈRE 3F SA D'HLM SEQENS SA VEOLIA ENVIRONNEMENT	Membre du Conseil de surveillance Administratrice Administratrice Directrice Immobilier Corporate
Mme Florence SOUSTRE-GASSER	SA in'li SAS PRAXILAB Association EMCC FRANCE SIMACS	Membre du Conseil de surveillance (depuis le 10 octobre 2021) Présidente Présidente Administratrice
M. Philippe THEL	SA in'li SA D'HLM SEQENS SA CILGERE SERVICES SAS PHT CONSEIL Association Institut du financement des professionnels de l'immobilier (IFPImm)	Membre du Conseil de surveillance Administrateur Administrateur (jusqu'au 22 octobre 2021) Président Président
Mme Marie-Pierre HURÉ	SA in'li Instance paritaire spécifique Observatoire du dialogue social 92 MEDEF 92	Membre du Conseil de surveillance Mandataire employeur suppléant Mandataire employeur titulaire Secrétaire générale

MANDATAIRE SOCIAL	DÉNOMINATION	MANDAT/FONCTION
Mme Patricia GOMEZ-TALIMI	SA in'li SCP PDGB Conseil de prud'hommes Tribunal des affaires de sécurité sociale APPI ESAIP Angers	Membre du Conseil de surveillance Avocate associée Juge assesseur Juge assesseur Administratrice Membre du Conseil de surveillance
M. Xavier HESSE	SA in'li SAS FRANDEDUCKTOURS SAS PARISDUCKTOUR EIRL PARISSPEED Réseau RIVALIS	Membre du Conseil de surveillance Président Président Entrepreneur individuel Conseiller indépendant
Mme Jackie Xiaohua TROY	SA in'li SARL Société générale pour l'impression et la papeterie (SOGIP) SCI BAMBOO SCI LISA SCI TROY-YAN CCI Paris Île-de-France CPME Paris Île-de-France	Membre du Conseil de surveillance Gérante Gérante Gérante Gérante Membre élue Administratrice
M. Pascal LANDRIN	SA in'li SAEM de Maisons-Laffitte SA KONE	Membre du Conseil de surveillance , représentant permanent d'Action Logement Immobilier Administrateur, représentant permanent d'Action Logement Immobilier Directeur régional service
M. Hervé MOREL	SA in'li SA D'HLM 1001 VIES HABITAT SA D'HLM 1001 VIES HABITAT SA D'HLM LOGIS FAMILIAL SA D'HLM LOGIS FAMILIAL VAROIS SA D'HLM LOGIS MÉDITERRANÉE SA D'HLM SOLLAR Mutuelle MUTLOG Mutuelle MUTLOG GARANTIES	Membre du Conseil de surveillance Responsable assurance groupe et commande publique Représentant du CSE Représentant du CSE Représentant du CSE Représentant du CSE Représentant du CSE Administrateur Administrateur
M. Jean-Jacques DENIZARD	SA in'li CFDT Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs (ALJT)	Vice-Président du Conseil de surveillance (jusqu'au 10 octobre 2021) Chargé de mission sur le logement Administrateur, représentant la CFDT
M. Bruno CANEPARO	SA in'li SARL ALIASOL SARL SEOWA	Membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 10 octobre 2021) Gérant Gérant

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 2022.

Les conventions autorisées au cours de l'exercice 2021 sont les suivantes :

- ◆ Cession de charge foncière au profit de Seqens à Nanterre pour 59 logements, autorisée par les Conseils de surveillance du 15 avril et du 10 juin 2021 ;
- ◆ Acquisition de charge foncière auprès de Seqens à Bagneux en vue de la construction de 31 logements, autorisée par le Conseil de surveillance du 10 juin 2021 ;
- ◆ Scission de copropriété au profit de Seqens au Chesnay, autorisée par le Conseil de surveillance du 10 juin 2021.

Les conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2021 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

L'assemblée générale mixte du 10 juin 2021 a décidé de donner tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre une augmentation de capital d'un montant de 50 318 874 €, et constater sa réalisation régulière et définitive, le 27 octobre 2021.

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.



in'li 

—
Groupe ActionLogement