

# Pour un logement abordable et durable

Notre démarche RSE



in'li 

Groupe ActionLogement

# Sommaire

- 4-5 **in'li, leader du logement intermédiaire**
- 6-7 **Notre stratégie RSE**
- 8-9 **Développer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi**
- 10-11 **Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs**
- 12-13 **Réduire notre empreinte sur l'environnement**
- 14-15 **Garantir un service de qualité pour les locataires**
- 16-17 **Garantir l'éthique des pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable**
- 18 **Et demain ?**

## Le mot du Directoire



Leader du logement intermédiaire en Île-de-France, nous avons pris des **engagements forts pour répondre aux défis sociaux, sociétaux et environnementaux**.

Pour être à la hauteur des enjeux d'accès à un logement abordable, d'atténuation du changement climatique et de gouvernance d'entreprise engagée, nous avons en effet structuré une **stratégie de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) totalement intégrée à notre plan stratégique** et alignée avec les ambitions du Groupe Action Logement.

Ces engagements font écho à la **mission d'intérêt général de l'entreprise** et du Groupe Action Logement. Notre première ambition de long terme consiste à développer un **patrimoine de qualité qui contribue à l'amélioration de la qualité de vie et du pouvoir d'achat** de nos locataires grâce à des loyers décotés par rapport aux loyers de marché. Notre deuxième priorité est de déve-

lopper un **parc neuf à haute qualité environnementale** et de déployer une politique ambitieuse de rénovation énergétique de notre patrimoine existant. Enfin, nous travaillons quotidiennement à **l'amélioration du bien-être** et l'accompagnement de nos collaborateurs.

Notre démarche est holistique et intègre également les attentes de l'ensemble de nos parties prenantes : locataires, collaborateurs, municipalités, promoteurs, fournisseurs, prêteurs, actionnaires, ... **Afin de répondre à ces attentes, in'li s'est engagée à décarboner son parc d'ici 2050. Poursuivre des engagements forts sur ces sujets sera l'une des clés du succès** de la société pour les années à venir et l'une de nos priorités stratégiques.

# In'li, leader du logement intermédiaire

## Notre mission

Développer une offre de logements intermédiaires et durables pour rapprocher les salariés des classes moyennes et les jeunes actifs de leur lieu de travail.

Filiale du Groupe Action Logement, nous répondons au déficit de logements intermédiaires en Île-de-France et contribuons ainsi à améliorer le lien emploi-logement.

## Nos activités

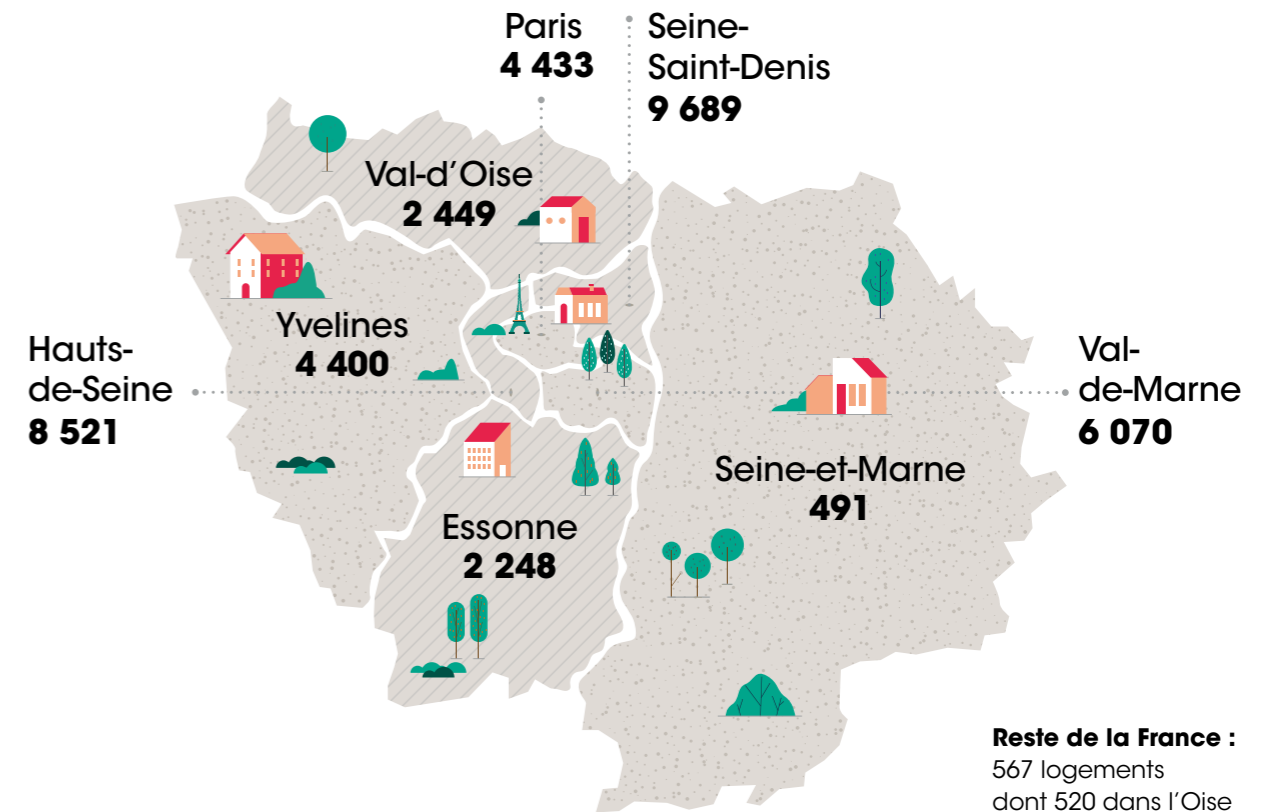
- 1 Gérer, entretenir et commercialiser des logements à loyers décotés par rapport aux loyers de marché
- 2 Développer des logements neufs intermédiaires
- 3 Favoriser l'accès à la propriété des classes moyennes



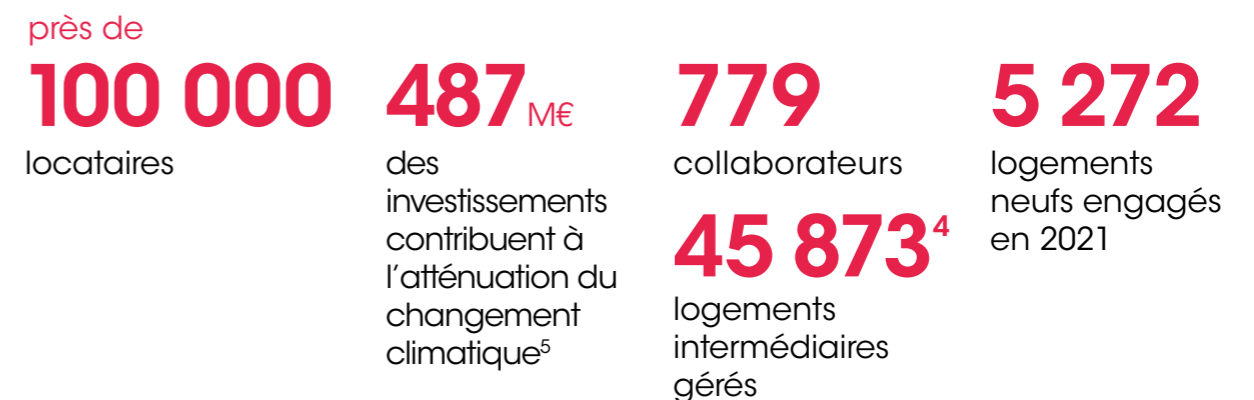
## Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

Le statut du Logement Locatif Intermédiaire (LLI) a été créé en 2014. Avec des **loyers plafonnés inférieurs à ceux du marché privé** (10 à 15 % en moyenne), il constitue une offre locative de logements qui permet aux classes moyennes et aux jeunes actifs de se loger correctement dans les zones tendues<sup>1</sup>. La demande potentielle non satisfaite de logements intermédiaires en Île-de-France est estimée entre **160 000 et 280 000 ménages**<sup>2</sup>.

## Notre patrimoine Francilien



## in'li en quelques chiffres<sup>3</sup>



## Notre ambition



<sup>1</sup> Seules les logements situés en zones Abis, A et B1 sont éligibles au régime fiscal du logement intermédiaire.  
<sup>2</sup> « Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels », IGF & CGEDD, Avril 2021.  
<sup>3</sup> Chiffres 2021.  
<sup>4</sup> 38 868 logements détenus par in'li.  
<sup>5</sup> 7 005 logements gérés pour le compte de tiers par in'li Property Management (filiale à 100% d'in'li).  
<sup>5</sup> Au sens de la taxonomie européenne.

# Notre stratégie RSE

Notre politique RSE est intégrée au cœur du modèle de développement, de la stratégie et de la gouvernance de l'entreprise. Nous nous engageons ainsi à proposer des logements abordables dans les zones tendues avec un impact positif sur le tissu économique francilien et un impact environnemental limité.



**01** Développer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi



**02** Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs



**03** Réduire l'empreinte sur l'environnement



**04** Garantir un service de qualité pour les locataires



**05** Garantir l'éthique des pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable



12 rue du Plateau,  
Rueil Malmaison  
(92500)

Nous contribuons à 10 des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis au niveau mondial par l'Organisation des Nations Unies et adhérons au United Nations Global Compact.



Notre démarche RSE a été évaluée en 2022 par l'agence de notation extra-financière Sustainalytics.

Le résultat : Un niveau de risque ESG considéré comme faible, nous classant comme l'une des sociétés les mieux notées au monde, tous secteurs confondus, sur les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance.



Classement Mondial

**n°219**  
sur  
**14 912**  
entreprises  
notées

**n°53**  
sur  
**1 037**  
entreprises de  
l'immobilier



Sur plus de 14,000  
entités notées

# 01 Développer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi

Dans un contexte économique marqué par un retour de l'inflation et une hausse continue des prix de l'immobilier dans la région francilienne, notre objectif est de permettre aux salariés des classes moyennes d'accéder à des logements abordables et de contribuer à la mixité sociale de nos territoires d'implantation.



12, Impasse Rohri, Villejuif (94800)

<sup>6</sup> Selon les critères du logement intermédiaire.  
<sup>7</sup> Zones urbaines A et Abis à forte densité où le marché immobilier souffre d'un grave déséquilibre entre l'offre et la demande.  
<sup>8</sup> Hors cessions foncière.

## Offrir des logements accessibles aux salariés des classes moyennes et jeunes actifs

### Nos actions

- Développer l'offre de logements intermédiaires en Île-de-France.
- Proposer des loyers à la location inférieurs aux loyers de marché.
- Attribuer des logements en priorité à la classe moyenne<sup>6</sup>.

### Chiffres clés 2021

**3 221 €** de gain annuel moyen de pouvoir d'achat par ménage

**97%** de nouveaux entrants appartenant à la classe moyenne<sup>6</sup>

**82%** des nouveaux locataires ont moins de 40 ans



11 avenue Georges Pompidou, Margency (95580)

## Cibler les zones tendues et proches des transports

### Nos actions

- S'implanter dans les communes franciliennes connaissant un niveau élevé de tension immobilière.
- Proposer des logements à proximité des réseaux de transports en commun.

### Chiffres clés 2021

**97%** du patrimoine en zones dites « tendues »<sup>7</sup>

**79%** du patrimoine à une distance inférieure à 1 km de transports en commun ferrés (métro, tramway, RER...)



## Promouvoir l'accès à la propriété des classes moyennes

### Nos actions

- Innover et diversifier nos offres via le développement de nouveaux produits, tels que le leasing immobilier.
- Vendre une partie de notre patrimoine à nos locataires.

### Chiffres clés 2021

**172** logements d'accession intermédiaire engagés

**84** logements vendus<sup>8</sup>



### Faciliter l'accès à la propriété aux familles des classes moyennes

Depuis 2022, nous proposons une solution d'accession intermédiaire qui permet aux familles des classes moyennes de louer un logement avec une option d'achat au bout de 5 ans sans obligation d'apport. Le prix du logement est fixé au moment de l'entrée dans les lieux, protégeant ainsi de l'inflation du marché immobilier.

## 02 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs



Dans un contexte de marché du travail sous tension et de transformation profonde des métiers et des modes de travail, attirer et retenir les talents est un enjeu majeur. Les questions d'inclusion, de bien-être et d'accompagnement du parcours professionnel sont des priorités.

<sup>9</sup> Association Nationale des Directeurs des Ressources Humaines.  
<sup>10</sup> Association pour les Équipements Sociaux.

### Promouvoir la diversité, l'équité et l'inclusion au sein des équipes

#### Nos actions

- Promouvoir l'égalité femmes-hommes : enveloppes d'égalisation salariale, encouragement des congés de paternité, ...
- Favoriser l'insertion des personnes en situation de handicap : recrutement, sensibilisation des collaborateurs, adaptation des postes de travail, ...
- Accompagner les gardiens dans la digitalisation de leur métier avec le « Projet Pass Digital » qui a obtenu le « Prix de l'inclusion numérique 2021 » de l'ANDRH<sup>9</sup>.

#### Chiffres clés 2021

- 57%** de managers femmes
- 95/100** sur l'index femmes-hommes
- 100%** de nos gardiens engagés dans le parcours Pass Digital



### Accompagner le développement des compétences de nos collaborateurs

#### Nos actions

- Accompagner nos collaborateurs avec des parcours personnalisés : programme de formation, mobilité interne, formations certifiantes.
- Encourager l'intrapreneuriat à travers un programme dédié.

#### Chiffres clés 2021

- 82%** des collaborateurs ont bénéficié d'une formation



#### Une école pour former les gardiens d'immeuble

L'école des gardiens, menée en partenariat avec l'APES<sup>10</sup>, est une formation certifiante au métier de gardien d'immeuble réalisée en alternance sur 6 ou 10 mois, au sein d'une filiale d'Action Logement d'Île-de-France. Elle a pour double objectif de répondre aux besoins en recrutement des gardiens d'immeubles tout en permettant des embauches à proximité des sites en tension.

### Renforcer le dialogue social collaboratif et la qualité de vie au travail

#### Nos actions

- Écouter nos collaborateurs : dialogue social, enquêtes de satisfaction, ...
- Améliorer le cadre de travail avec l'aménagement de nouveaux locaux.
- Équilibrer vie professionnelle et vie privée grâce à des modes flexibles de travail.

#### Chiffres clés 2021

- 78%** des collaborateurs déclarent effectuer un travail qui a du sens pour eux
- 92%** des collaborateurs administratifs éligibles ont opté pour un mode de travail flexible (télétravail ou nomadisme)



# 03 Réduire notre empreinte sur l'environnement

Le secteur du bâtiment représente 44% de la consommation énergétique finale et plus d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre en France<sup>11</sup>. Parce qu'il faudrait rénover 500 000 logements par an pour atteindre l'objectif de neutralité carbone de la France à horizon 2050, nous avons un rôle majeur à jouer dans la rénovation énergétique et la construction de logements neufs très performants.

Avenue de la République,  
Juvisy-sur-Orge  
(91260)



## Atteindre la neutralité carbone d'ici 2050

### Nos actions

- Rénover notre patrimoine existant pour réduire la consommation énergétique.
- Construire de nouveaux logements intermédiaires présentant une haute performance environnementale (énergie, matériaux, gestion des ressources).
- Promouvoir l'économie circulaire et les matériaux biosourcés : utilisation de terres excavées des chantiers du Grand Paris comme matériaux de construction (projet Cycle Terre).

### Chiffres clés 2021

**-32%** objectif de réduction de notre consommation énergétique en 2030

**88%** de l'ensemble des dépenses d'investissement 2021 contribuent substantiellement à l'atténuation du changement climatique<sup>12</sup>



## Rénover notre patrimoine

### Nos actions

- Réaliser des travaux d'isolation et transitionner vers des sources d'approvisionnement en énergie moins émettrices en carbone.
- Inclure et sensibiliser les locataires à la démarche environnementale : solutions techniques, kits d'économiseurs d'eau, espaces verts partagés, ...

### Chiffres clés 2021

**1 925** logements soumis à des travaux de réhabilitation lourde

**1 069** tonnes de CO<sub>2</sub>eq/an évitées grâce aux travaux de rénovation



## Verdir nos financements

### Nos actions

- Diversifier nos sources de financement en intégrant des critères de performance environnementale :
  - Financement de la Banque Européenne d'Investissement via le Fonds européen pour les investissements stratégiques (FEIS)<sup>13</sup>.
  - Mise en place de financements bancaires dont la marge est indexée à l'atteinte d'objectif en matière de performance énergétique du patrimoine.

### Chiffres clés 2021

**1,4** Mds € de financements durables : **600 M€** de financements durables sur notre bilan et **800 M€** dans le cadre de l'opération Cronos

Real Estate Capital Europe  
AWARDS 2021

GRANDS PRIX  
CFNEWS

### Mise en place de financements durables

Le financement inaugural de 800 M€ de la Foncière Cronos, destinée à développer près de 20 000 nouveaux logements intermédiaires en 10 ans et dont nous détenons 25% du capital, a été reconnu comme financement durable de l'année 2021 en Europe par Real Estate Capital Europe, et récompensé lors des Trophées de CFNEWS IMMO comme la « meilleure opération de financement » en 2021.

<sup>11</sup> ADEME, 2021.  
<sup>12</sup> Au sens de la taxonomie européenne.  
<sup>13</sup> Dit Plan Juncker.

# 04 Garantir un service de qualité aux locataires



50% des Français considèrent que vivre dans un logement durable est important pour le confort, le bien être chez soi ou la santé<sup>14</sup>. La qualité de vie et la satisfaction des besoins de nos locataires sont donc des questions centrales.

<sup>14</sup> Baromètre Qualitel, 2021.

<sup>15</sup> Application permettant de recenser les incidents intervenant sur un site immobilier et de faciliter une action concertée avec toutes les parties prenantes sur le territoire.

## Garantir la santé, la sécurité et le confort de nos locataires

### Nos actions

- Rénover et moderniser le patrimoine immobilier existant en continu pour diminuer les charges et accroître le confort de nos locataires.
- Offrir aux locataires un service de permanences 7j/7 et 24h/24 et l'application ALI TRANQUIL<sup>15</sup>.
- Promouvoir les espaces verts et la biodiversité sur le patrimoine.

### Chiffres clés 2021

**48** M€ de travaux d'amélioration et de réhabilitation réalisés sur la patrimoine

**60** gardiens et responsables de sites formés à l'application ALI TRANQUIL



Rue Louis Broglie, Orsay (91400)

## Renforcer le dialogue et la proximité avec nos locataires

### Nos actions

- Réaliser des enquêtes de satisfaction avec des prestataires externes spécialisés.
- Écouter les besoins des locataires grâce à nos interlocuteurs de proximité : gardiens d'immeuble et responsables de site.

### Chiffres clés 2021

**234** personnels de proximité travaillent sur le patrimoine d'in'li



## Accompagner le maintien dans le logement

### Nos actions

- Agir en faveur des plus fragiles à travers un conseil social : prévention de l'impayé, Fonds de Solidarité Logement.
- Reloger nos locataires en cas de besoin : Charte de relogements collectifs dans le cadre de démolitions, dispositif de relogement des locataires en situation de détresse, ...
- Mettre à disposition des logements à des « travailleurs clés » (notamment les soignants) dans le cadre d'une convention avec la Région Île-de-France.

### Chiffres clés 2021

**200** logements mis à disposition de « travailleurs clés » dès la signature de la convention en 2021 avec la Région Île-de-France

**168** propositions de relogements aux locataires en détresse



### Aider nos locataires dans les situations difficiles

Le Fonds de Solidarité Logement est destiné à tout locataire en difficulté à la suite d'une dégradation de ses conditions de santé et/ou de vie (personnes vieillissantes, en situation de handicap, perte d'emploi). Pour faciliter leur démarche, nous nous chargeons d'effectuer l'analyse des dossiers et soumettons ensuite la candidature au Département qui verse l'indemnité.

**335 000 €** versés à + de 120 locataires bénéficiaires



# 05 Garantir l'éthique des pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable

Rue Paul Verlaine  
/ Jean Perrin,  
Gennevilliers  
(92230)



L'immobilier est un domaine complexe, qui implique une multitude d'acteurs – financeurs, promoteurs, collectivités locales, locataires, ... – et des flux financiers massifs. Nos activités nécessitent donc une gouvernance particulièrement ouverte et transparente, d'autant plus que nous portons une mission d'intérêt général.

<sup>16</sup> Œuvre pour la cohésion sociale au sein des résidences.

<sup>17</sup> Propose des colocations entre personnes anciennement sans abri et jeunes actifs.

<sup>18</sup> Coopérative spécialisée dans l'urbanisme transitoire.

## Agir pour l'éthique et lutter contre la fraude

### Nos actions

- Être exemplaire en matière de déontologie dans la politique d'achat, d'acquisition de fonciers, ...
- Renforcer notre politique éthique : déploiement d'un « Parcours Compliance », formation, dispositifs d'alerte, ...
- Garantir l'égalité de traitement des candidats dans la politique d'attribution des logements grâce à un système automatisé de cotation.

### Chiffres clés 2021

**80%** des collaborateurs ont complété le « Parcours Compliance »



## Collaborer avec les parties prenantes locales

### Nos actions

- Collaborer étroitement avec les élus et les collectivités locales.
- Conduire pour toutes nos opérations en maîtrise d'ouvrage directe des démarches de communication et de concertation auprès des riverains dans le respect d'un guide de concertation et de principes communs.

### Chiffres clés 2021

**7** projets de réhabilitation et de densification menés en concertation avec les habitants

**78** rendez-vous entre les élus locaux et notre Directoire



## Innover au sein d'un écosystème de partenaires

### Nos actions

- S'engager auprès d'associations et de structures à visée sociale et/ou durable : membre de l'association APES<sup>16</sup>, mécène de l'association Lazare<sup>17</sup>, sociétaire de Plateau Urbain<sup>18</sup>.
- Accélérer l'innovation et détecter de nouveaux produits, services ou outils qui amélioreront le quotidien des clients et des collaborateurs grâce au in'li LAB.

### Chiffres clés

**14** startups et 5 intrapreneurs accompagnés en 3 éditions du in'li LAB

**2** sites parisiens mis à disposition de Plateau Urbain



### Accompagner des startups innovantes au sein de notre incubateur

Depuis 2018, le in'li LAB accompagne des startups pendant une durée de 12 mois en les faisant bénéficier d'un hébergement gratuit dans un espace de co-working au sein de notre siège, d'un accès au réseau des filiales immobilières du Groupe Action Logement et d'un programme d'accélération à la carte.

# Et demain ?



3 avenue  
de Versailles,  
Viroflay (78220)

CONSCIENTS DES GRANDS DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX ET DE SOCIÉTÉ ET DE LA NÉCESSITÉ D'Y APPORTER DES RÉPONSES À LA HAUTEUR DES ENJEUX, NOUS AVONS PLACÉ NOTRE DÉMARCHE RSE AU CŒUR DE NOTRE PLAN STRATÉGIQUE ET DE NOTRE GOUVERNANCE

**Damien ROBERT**

Président du Directoire d'in'li

Depuis 2020, nous construisons et déclinons notre stratégie RSE autour de ces 5 piliers structurants. Au-delà des questions d'intérêt sociétal qui ont toujours été au cœur de l'ADN d'in'li en tant qu'acteur du logement intermédiaire, nous avons renforcé notre engagement environnemental avec la définition d'**objectifs de performance énergétique et de décarbonation**. La notation extra-financière Sustanalytics obtenue en 2022 témoigne de la qualité de notre démarche, mais nous voulons aller plus loin :

- **Pas de gaz sur les logements qui seront engagés à compter de 2023**
- **90% des logements engagés surpasseront la RE2020 d'au moins 10% dès 2023**
- **Baisse de 54% des émissions de CO<sub>2</sub> de notre patrimoine d'ici 2030**
- **Neutralité carbone du parc d'ici 2050**

Ces prochaines années, in'li travaillera non seulement sur la mise en œuvre des engagements déjà formalisés, mais aussi sur de nouveaux engagements sur lesquels nous devons progresser. Conscients des impacts directs et indirects du secteur du bâtiment sur le monde vivant, nous avons entamé un travail pour définir des objectifs et **un plan d'action pour la biodiversité**. L'économie circulaire, en concrétisant des modèles de valorisation des ressources et de limitation des déchets, constitue également un levier incontournable pour accélérer la transition de nos activités. Nous devons également intégrer les besoins d'**adaptation de nos logements** afin qu'ils soient résilients face au climat de demain.

## Une offre nouvelle de 80 000 logements intermédiaires

Les enjeux sont donc de taille. Nous souhaitons avancer en nous appuyant sur l'engagement de nos collaborateurs et la confiance de nos partenaires et parties prenantes externes. Il faudra continuer d'**être à l'écoute de l'évolution de leurs besoins** et vigilants à proposer des offres adaptées, en particulier aux classes moyennes et aux jeunes actifs. Nous voulons ainsi **contribuer positivement à la transition écologique et sociale des territoires**, tout en confirmant notre rôle de leader du logement intermédiaire.



in'li 

Groupe ActionLogement

Tour Ariane - 5, pl. de la Pyramide  
La Défense 9, 92088 Paris la Défense CEDEX



**Directrice de la rédaction :** Barbara Grizelj | **Comité de rédaction :** Razek Loukkaf, Marie-Pierre Piszker, Simon Germain, Margot Masseron, cabinet UTOPIES | **Conception et réalisation graphique :** cabinet UTOPIES  
Merci aux équipes d'in'li qui ont contribué à la réalisation de cette brochure.

© **Copyrights - Images : couverture** © Gilles Targat - © Unsplash Hiveboxx DeX KChuboy **P3** © Bertrand Guigou **P4** © Gilles Targat **P6** © Gilles Targat **P8** © Gilles Targat **P9** © Gilles Targat - © Unsplash - Christian Tokoto **P10** © Welcome to the jungle **P11** © Welcome to the jungle - © in'li **P12** © in'li **P13** © in'li - © Image 360 Par Eric Dauchelle **P14** © in'li **P15** © IP3 Press : Mylene Deroche © Unsplash - Sales Solutions **P16** © in'li **P17** © in'li - © Unsplash - Sales Solutions **P18** © IP3 Press : Mylene Deroche **P19** © IP3 Press : Mylene Deroche **P20** © Jacques Ginguene