

**MAZARS**

**In'li**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2017

## **MAZARS**

61, RUE HENRI REGNAULT - 92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX  
TÉL. : +33 (0)1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0)1 49 97 60 01

SOCIÉTÉ ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES À DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE  
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE 784 824 153 - SIÈGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE

# **In'li**

Société anonyme au capital de 479 373 550,5 euros

Siège social : 18 bis, rue de Villiers – 92594 LEVALLOIS PERRET  
Cedex

R.C.S : 602 052 359

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2017

IN'LI

Comptes Annuels

Exercice clos le 31

décembre 2017

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société in'li,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société in'li relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note 1.2 de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des opérations immobilières et aux modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces opérations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées dans la note susmentionnée et des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

#### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

#### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

#### Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant

IN'LI

Comptes Annuels

Exercice clos le 31

décembre 2017


d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie, le 5 juin 2018

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

  
\_\_\_\_\_  
Danièle BATUDE

**PROJET**

**COMPTES SOCIAUX**



**Gruppe ActionLogement**

**31/12/2017**

- Etats financiers
- Notes annexes

**in'li**

**SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 479 373 550,50 €**  
18 bis, rue de Villiers - 92594 LEVALLOIS PERRET Cedex  
602 052 359 - R.C.S. NANTERRE



**ACTIF**

**PASSIF**

Rubriques	notes	Montant Brut	Amortissements	31/12/2017	31/12/2016
Capital souscrit non appelé					
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	3.11	255 546	255 546		
Frais de recherche et développement	3.11	913 911	680 062	233 849	33 459
Concessions, brevets et droits similaires	3.11	283 331		283 331	798 568
Fonds commercial	3.11	3 108 962	2 645 064	463 898	924 742
Autres					
Immobilisations incorporelles en cours					
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	3.11	627 470 856	2 457 241	625 013 614	196 902 973
Constructions	3.11	2 530 492 350	928 932 497	1 601 559 853	689 810 405
Installations techniques, matériel, outillage	3.11	26 357 450	26 247 362	110 088	107 950
Autres	3.11	11 122 047	4 551 486	6 570 561	948 830
Immobilisations corporelles en cours	3.11	410 140 434		410 140 434	196 891 045
Avances et acomptes		315 056		315 056	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
Participations par mise en équivalence	3.12	123 172 512		123 172 512	36 327 121
Autres participations	3.12	1 387 283		1 387 283	1 023 783
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	3.12	26 682		26 682	16 000
Prêts	3.12				
Autres immobilisations financières	3.12	4 138 535		4 138 535	939 207
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>3 739 194 955</b>	<b>965 769 259</b>	<b>2 773 425 697</b>	<b>1 134 722 084</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					
Matières premières, approvisionnements	3.21	12 832 985		5 724 727	5 724 727
En-cours de production de biens	3.21	14 793 207	7 108 268	14 793 207	3 146 506
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes		5 339 574		5 339 574	177 656
<b>CREANCES</b>					
Créances clients et comptes rattachés	3.22	61 662 154	17 892 915	43 769 240	33 188 250
Autres	3.23	16 153 173	52 218	15 100 955	18 233 540
Capital souscrit et appelé, non versé					
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
Actions propres	3.3	81 625 716		81 625 716	48 721 244
Autres titres					
Instruments de trésorerie	3.3	53 138 974		53 138 974	80 089 609
Disponibilités					
Charges constatées d'avance		3 496 253		3 496 253	2 688 688
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>248 042 046</b>	<b>25 053 400</b>	<b>222 988 646</b>	<b>191 990 220</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des emprunts					
Ecart de conversion actif					
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3 987 237 001</b>	<b>990 822 659</b>	<b>2 996 414 346</b>	<b>1 326 712 303</b>

Résultat de l'exercice en centimes

total bilan en centimes

Rubriques	notes	31/12/2017	31/12/2016
Capital	3.4	479 373 551	123 146 996
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3.4	552 200 128	58 762 855
Ecart de réévaluation			
Écart d'équivalence			
Réserve légale	3.4	12 314 700	8 070 000
Réserves statutaires ou contractuelles	3.4	4 582 904	2 832 630
Réserves réglementées	3.4	422 248 939	406 368 022
Autres réserves	3.4	7 000 000	7 000 000
Report à nouveau			
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	3.4	<b>33 476 284</b>	<b>20 125 616</b>
Subventions d'investissement		49 985 988	41 145 495
Provisions réglementées		92 755	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 561 255 250</b>	<b>667 451 615</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
Provisions pour risques	3.5	975 086	1 059 371
Provisions pour charges	3.5	29 016 711	23 274 577
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>29 991 807</b>	<b>24 333 948</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires	3.6	1 282 619 708	526 363 352
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.6	33 228 382	21 913 599
Emprunts et dettes financières divers	3.7	21 360 167	14 386 618
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.7	16 732 821	11 862 518
Dettes fiscales et sociales	3.7	20 523 554	14 636 165
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.7	9 301 983	7 883 321
Autres dettes	3.7	10 014 467	24 847 747
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	3.7	11 386 217	12 933 520
<b>DETTES</b>		<b>1 405 167 289</b>	<b>634 926 740</b>
Ecart de conversion passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>2 996 414 346</b>	<b>1 326 712 303</b>

Rubriques	note	31/12/2017	31/12/2016
Ventes de marchandises			212 358 165
Production vendue de biens		340 387 347	
Production vendue de services		340 387 347	212 358 165
- dont acomptes charges locales : 2017 = 67 663 021 € / 2016 = 48 065 789 €	4.2		
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>			
Production stockée, immobilisée		11 729 548	3 146 712
Subventions d'exploitation		49 895	8 838
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.4	10 351 483	654 539
Autres produits		4 425 251	4 715 913
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>366 943 524</b>	<b>220 884 166</b>
Achats de matières premières, autres approvisionnement			82 625 600
Variation de stock matières premières		136 426 849	32 102 353
Autres achats et charges externes		49 501 966	17 938 780
Impôts, taxes et versements assimilés		24 264 979	7 921 489
Salaires et traitements		13 766 487	
charges sociales			35 447 631
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.3	68 788 619	
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4.3	2 390 879	535 785
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.3	2 798 516	829 798
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.3	5 926 290	3 861 306
Autres charges		303 865 375	181 082 732
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>63 078 149</b>	<b>39 801 434</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			
Produits financiers de participations			175 088
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		79 648	1 053 772
Autres intérêts et produits assimilés		1 009 333	
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change		134 388	27 359
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		1 223 389	1 256 218
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilés		23 773 059	11 279 936
Différences négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>23 773 059</b>	<b>11 279 936</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	4.5	<b>(22 549 690)</b>	<b>(10 023 719)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>40 528 459</b>	<b>29 777 715</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		3 749 255	1 010 765
Produits exceptionnels sur opérations en capital		38 116 302	3 960 800
Reprises sur provisions et transferts de charges		1 077 338	949 154
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>42 942 895</b>	<b>6 520 719</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		5 283 570	2 303 375
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		25 113 912	404 644
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		189 410	866 700
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>30 586 892</b>	<b>3 576 720</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	4.6	<b>12 355 003</b>	<b>2 943 999</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		19 408 180	12 596 098
Impôts sur les bénéfices	4.8		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>411 109 788</b>	<b>228 661 103</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>377 633 506</b>	<b>208 535 486</b>
<b>RESULTAT (Bénéfice ou Perte)</b>		<b>33 476 284</b>	<b>20 125 616</b>

**Annexe aux comptes sociaux 2017**

**I - Principes, règles et méthodes comptables**

**II - Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture**

**III - Notes sur le bilan**

**IV - Notes sur le compte de résultat**

## **I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### **1.1 - Généralités**

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-7 et suivants.

### **1.2 - Les principes de base sont les suivants :**

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 :

- 1) continuité de l'exploitation,
- 2) indépendance des exercices,
- 3) permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques, à l'exception des apports enregistrés lors de la fusion absorption par l'OGIF de trente quatre sociétés anonymes immobilières entre 1973 et 1975, des apports en nature consentis par la SIF DU LOGIS MODERNE à l'OGIF 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 et des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SLP en 2016.

### **Valorisation des opérations immobilières :**

Un test de dépréciation des actifs immobiliers est mis en œuvre lorsque un ensemble immobilier présente un taux de vacance commerciale moyen annuel au moins égal à 10%.

Le test de valorisation consiste à comparer la valeur nette comptable avec la somme des cash-flows prévisionnels générés pendant la durée de vie résiduelle des biens concernés. Dans le cas où les valeurs nettes comptables de ces opérations sont supérieures à leurs cash-flows théoriques cumulés, la nécessité d'une dépréciation est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité.

### 1.3 - Actifs immobilisés

#### Valeur brute :

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais compris.

Les terrains sont évalués à leur coût d'achat majoré de leurs frais d'acquisition.

Les immeubles de rapport sont évalués à leur prix de revient majoré des frais de notaire et d'enregistrement ou à leur valeur d'apport. Ils sont ventilés en composants. La ventilation utilisée correspond aux recommandations et aux travaux du CSTB sur les ESH.

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

### Amortissements des immobilisations :

Les immobilisations incorporelles et corporelles font l'objet d'un amortissement dont la durée varie selon la nature de chaque immobilisation. Les plans d'amortissement se détaillent comme suit :

Composants	Durée Amortissement	clés de répartition pour logt collectif	clés de répartition pour logt 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%
Etanchéité	15 ans	1,10%	
Ravalement	15 ans	2,10%	2,70%
Electricité	25 ans	5,20%	4,20%
Plomberie	25 ans	4,60%	3,70%
Structure	50 ans	solde	solde

- 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, les coûts de construction sont répartis sur la base du tableau ci-dessus. Il en est de même lors de l'acquisition de patrimoine ancien.

- La structure des immeubles sur sol d'autrui est amortie selon la durée du bail à construction,
- Les travaux de rénovation sont comptabilisés en composant quand il s'agit d'un remplacement et en amélioration quand il s'agit d'une création,
- Les installations techniques sont amorties sur la base d'une durée de vie comprise entre 10 et 20 ans selon la nature de l'installation,
- Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur la base d'une durée de vie comprise entre 3 et 10 ans.

Le composant "espaces extérieurs" enregistre les travaux de reconstruction et d'amélioration des VRD ainsi que les travaux de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs. La durée d'amortissement est de 20 ans.

*Les plans d'amortissement des constructions provenant des fusions intervenues au cours de l'exercice 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.*

#### **1.4 - Créances d'exploitation**

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

#### **1.5 - 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.

#### **1.6 - Subventions**

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

#### **1.7 - Provision pour charges " ANRU "**

Les provisions pour charges ANRU ont été déterminées sur la base des bilans démolitions annexés aux conventions ANRU en vigueur à la clôture de l'exercice.  
Ces provisions correspondent à la quote-part des charges prévues qui ne sont pas financées par l'ANRU.

### **1.8 - 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 2017, le taux moyen de non recouvrement ressort à 60,40 % (58,40 % au 31 décembre 2016). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 et 2011.

Pour les locataires occupant leur logement, le pourcentage de locataires pour lesquels des impayés ont été constatés lorsqu'ils occupaient leur logement et qui sont partis sans avoir réglé leur dette a été déterminé. Ce pourcentage correspond au rapport entre le montant total des impayés à la date du départ des locataires et le montant moyen des impayés des locataires présents. Il est calculé sur une période de six ans de 2012 à 2017.

Le taux obtenu a été multiplié par le taux de non recouvrement des créances des locataires partis pour donner le taux de couverture sur les impayés des locataires présents. Ce taux ressort à 23,31 % au 31 décembre 2017 (22,83% au 31 décembre 2016).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires s'élève à 17 892 914 €.

### **1.9 - Transactions effectuées avec des parties liées**

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

### **1.10 - Engagements de retraite**



Les engagements de retraite envers les salariés sont essentiellement 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 = 2,92% , PIME = 0,34%, PIMG = 1,20%), le taux de progression du salarié (adm = 1,91% , PIME = 1,43%, PIMG = 1,94%), le taux d'actualisation (1,42%), le taux de charges sociales (adm = 60,77 PIME = 53,65%, PIMG = 58,41%).

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

Au 31/12/2017, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élevaient à 13 498 227 €. Une dotation complémentaire de 2 435 545 € a été comptabilisée portant la provision à 6 468 637 € correspondant au montant non couvert.

### **1.11 - Médailles du travail**

Au 31/12/2017, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élevaient à 284 298 €.

### **1.12 - in'li SUPPORTS**

Les associés de la société en participation OGIF Services ont décidé d'agréer de nouveaux associés, de modifier l'objet social et la dénomination de la société.

En conséquence, la société en participation OGIF Services devient in'li SUPPORTS. Elle est constituée entre in'li, la SOGUM, in'li AURA, in'li Grand-Est, CILEO HABITAT, PARLONIAM, SACICAP AIPAL, ET MONTALIVET IMMOBILIER à effet du 1er octobre 2017.

Cette société a pour objet social la gestion des fonctions supports principalement les ressources humaines, la comptabilité, les services financiers, les services juridiques, les services administratifs, les services 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.

### **1.13 - Honoraires des commissaires aux comptes**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 100 K€. Ils sont facturés au titre du contrôle légal des comptes.

### **1.14 - Consolidation**

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

## **II- FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

### **2.1 - Fusion - absorption**

Dans le prolongement de la réforme du "1% logement" qui a substitué au réseau de collecteurs et de leurs filiales le "groupe Action Logement", Action Logement Immobilier (ALI) a recueilli les participations immobilières des collecteurs.

Action Logement Immobilier a souhaité réorganiser le patrimoine de ses filiales immobilières et notamment le logement intermédiaire en créant des pôles régionaux d'activité.

Les opérations de fusions et d'apports ci-dessous s'inscrivent dans la mise en place des pôles régionaux ile-de-France, Grand Est et Auvergne-Rhône Alpes.

#### **2.1.1 - Fusion - absorption de la SNR et de la SI Bagnolet Orteaux**

La fusion-absorption de la SNR et de la SI Bagnolet Orteaux par l'OGIF a été décidée par l'assemblée générale du 21 juin 2017 avec effet rétroactif au 1er janvier 2017.

L'OGIF et la SNR étaient toutes deux des filiales directes d'Action Logement Immobilier. La SI Bagnolet Orteaux était détenue à hauteur de 100% par l'OGIF.

Les apports consentis par SNR et la SI Bagnolet Orteaux ont été évalués à leur valeur nette comptable à la date du 31 décembre 2016. L'actif net apporté, après imputation des réserves réglementées et des subventions d'investissement de la SNR, représente 399 863 362 €.

En rémunération des apports l'OGIF a créé 107 875 744 actions nouvelles de 1,50 € chacune, représentant une augmentation de capital de 161 813 616 €. A cela s'ajoute une prime de fusion de 238 048 984 €.

L'OGIF détenant la totalité des titres de la SI Bagnolet Orteaux, il s'agit d'une fusion-renonciation qui ne donne pas lieu à une augmentation de capital. L'écart négatif entre l'actif net reçu (765 €) et la valeur comptable des parts de la SI (3 096 902 €) représente un mali de fusion de 3 096 140 €.

### **2.1.2 - Fusion - absorption des sociétés RRP, SOCALOG et immobilière ACL PME**

L'OGIF, RRP, SOCALOG et immobilière ACL PME étaient toute quatre des filiales directes d'Action Logement Immobilier.

La date de la fusion juridique a été fixée au 30 septembre 2017 avec effet rétroactif au 1 janvier 2017.

Les apports des sociétés ont été évalués à leur valeur nette comptable à la date du 31 décembre 2016. L'actif net apporté représente 444 847 646 €.

En rémunération des apports l'OGIF a créé 118 274 511 actions nouvelles de 1,50 € chacune, représentant une augmentation de capital de 177 411 766,50 €. A cela s'ajoute une prime de fusion de 259 262 582 € après imputation des réserves et provisions réglementées et des subventions d'investissement.

#### Apports partiels d'actif

Un instant de raison avant la fusion, l'OGIF et SOCALOG ont effectué des apports partiels d'actif au profit de EHI et de SICI (filiales directes d'Action Logement Immobilier) :

- L'OGIF a apporté à EHI son patrimoine principalement situé en région lyonnaise représentant 586 logements.
- SOCALOG a apporté à EHI son patrimoine situé en région lyonnaise représentant 308 logements et à SICI son patrimoine situé en région Lorraine - Alsace - Champagne Ardennes représentant 1 189 logements.

A la date de réalisation de la fusion, l'apport des activités régionales à EHI et SICI étant réputé réalisé, les titres de participation de EHI et SICI émis en rémunération de cet apport auront été substitués pour une même valeur à l'actif des bilans OGIF et SOCALOG.

## **2.2 - Augmentation de Capital**

L'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration du 29 septembre 2017 a été souscrite par :

- Action Logement Immobilier, 11 333 333 actions pour un montant de 16 999 999,50 € par compensation de créance.
- RIVP, 782 actions pour un montant de 1 173,00 € .

Soit une augmentation de capital de 11 334 115 actions pour un montant de 17 001 172,50 €

## **2.3 - Changement de dénomination sociale**

L'assemblée générale de l'OGIF du 29 septembre 2017 a décidé de modifier la dénomination sociale de la société. A compter du 2 octobre 2017, la société est devenue in'li.

## **2.4 - Changement de mode d'administration et de direction de la société**

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 29 septembre 2017, le société est gérée depuis le 2 octobre 2017 par un directoire et un conseil de surveillance.

## **2.5 - Cessions d'immobilisations**

Au cours de l'exercice 2017, les cessions d'immobilisations concernent principalement :

- des terrains à Saint Denis et Epinay dans le cadre des opérations ANRU

- un terrain à Asnières
- 2 logements ex-ogif, 24 logements ex-socalog, 105 logements ex-rrp sur divers programmes.
- un programme de 52 logements situés à Marcoussis a été cédé à Erigère pour un montant de 5 185 K€
- un programme de 21 logements situés à Aubervilliers a été cédé à Erigère pour un montant de 2 550 K€
- un programme de 137 logements situés à Roanne a été cédé à Ophéor pour un montant de 6 500 K€

## 2.6 - Livraisons et acquisitions d'immobilisations

20 opérations neuves pour un total de 729 logements ont été achevées en 2017. Les coûts de construction immobilisés de ces opérations et les terrains représentent 147 608 K€. 18 opérations ont été acquises en VEFA. Elles sont situées à :

SAINT DENIS - ilot A3	49 logements	ex ogif
DEUIL LA BARRE - rue Faveau/la Galathée	70 logements	ex ogif
VIROFLAY - Place de la fête	56 logements en VEFA	ex ogif
MONTREUIL - rue de la révolution	67 logements en VEFA	ex ogif
ROMAINVILLE - Paul de Kock	25 logements en VEFA	ex ogif
ROMAINVILLE - rue Jean Lemoine	37 logements en VEFA	ex ogif
RUEIL MALMAISON - Place Jean Jaures	12 logements en VEFA	ex ogif
ROSNY SOUS BOIS - la mare Huguet	25 logements en VEFA	ex ogif
LOUVECIENNES - Plains champs	27 logements en VEFA	ex ogif
IVRY SUR SEINE - rues Marcel Lamant	12 logements en VEFA	ex ogif
VILLEPINTE - rue Paul Vaillant Couturier	20 logements (AHLO)	ex ogif
VILLEMOMBLE - impasse Humblot	27 logements (AHLO)	ex ogif
RUEIL-MALMAISON - 40 rue Paul Doumer	52 logements en VEFA	ex rrp
VELIZY - 4 rue grange dame rose	43 logements en VEFA	ex rrp
THIAIS - rue de la couture du moulin	39 logements en VEFA	ex rrp
ROMAINVILLE - av Gaston Roussel	41 logements en VEFA	ex rrp
ROSNY SOUS BOIS - 3 bd G. Peri	29 logements en VEFA	ex rrp

VITRY SUR SEINE  
VILLEPINTE

29 logements en VEFA ex socalog  
69 logements en VEFA ex socalog

Par ailleurs du patrimoine ancien a été acquis :

170 logements situés à Fontenay aux roses pour un montant immobilisé de 29 556 K€ (constructions et terrains).

159 logements situés à Paris - rue du commandant Mouchotte pour un montant immobilisé de 59 163 K€ (constructions et terrains).

24 logements situés à Rueil-Malmaison acquis en 2016 avec jouissance au 1/1/17, pour un montant immobilisé de 12 426 K€ (constructions et terrains).

21 logements situés dans diverses communes de la région parisienne pour un montant immobilisé de 4 710 K€ (constructions et terrains).

## 2.7 - Opérations ANRU

- L'impact des opérations de renouvellement urbain sur les sites de Epinay 4 et Saint Denis 1 est le suivant :

	Epinay 04	St Denis 01	Total
Vacances financières (loyers & charges)	0	0	0
Dotations Provisions charges	0	0	0
Charges exceptionnelles	0	0	0
Moins values sur sorties d'immobilisations (1)	-23 542	0	-23 542
Dépréciation d'actif	0	0	0
Coûts de démolition comptabilisés en charges (2)	-738 848	-1 120 967	-1 859 815
Plus values sur ventes de terrains	0	1 070 689	1 070 689
Produits exceptionnels	0	0	0
Reprises provisions/charges	0	0	0
<b>Total</b>	<b>-762 390</b>	<b>-50 278</b>	<b>-812 668</b>

Au 31 décembre 2017, les logements d'Epinay 04 et de Saint Denis 01 sont tous démolis.

soit :

Epinay 04 : 323 logements démolis dont 140 logements démolis en 2016.

Saint Denis 01 : 412 logements démolis antérieurement à 2016.

(1) Sorties d'actif suite aux démolitions

(2) Il s'agit de la quote-part des couts de démolition et d'aménagement des terrains de Saint Denis vendus au cours de l'exercice calculés sur la base du budget de l'ANRU.

# PROJET

## III - NOTES SUR LE BILAN

### 3.1 Actifs immobilisés

#### 3.1.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

(en euros)	Ouverture 01/01/2017	Apport fusion SNR	Apport fusion Bagnole orteaux	Apport fusion RRP	Apport fusion SOCALOG - IDF	Apport fusion immob ACL PME	Apports à EHI	Acquisitions et dotations	Cessions et reprises	Reclassement	Cliôture 31/12/2017
Immobilisations incorporelles brutes	4 790 985	2 864 925		326 898	584 214	100 800		3 154 820	-2 512 035	-4 748 861	4 561 746
Terrains & Constructions locatives :	1 306 816 339	681 680 648	1 140 432	496 091 876	220 078 681	82 502 852	-52 173 611	93 682 170	-35 943 555	234 211 288	3 028 087 120
<i>Terrains</i>	197 722 901	152 779 330	1 135 860	112 208 757	77 881 806	20 540 183	-7 082 977	37 627 264	-5 942 185	40 609 888	627 470 867
<i>Constructions locatives</i>	1 109 093 438	528 901 319	4 573	383 883 119	142 196 875	61 962 669	-45 080 634	56 054 886	-30 001 370	193 601 390	2 400 616 265
Travaux d'amélioration	111 517 724	682 169		13 068 713	4 541 447	302 223			-236 190		129 876 086
Immobilisations corporelles divers (1)	30 003 410	842 804		1 680 152	621 516	187 411	-47 357	127 085	-221 195	4 285 668	37 479 494
Immobilisations corporelles en cours	196 891 045	21 215 427		71 631 517	23 713 909	8 349	-356 371	330 792 999	-8 349	-233 748 094	410 140 432
<b>TOTAL IMMO VALEURS BRUTES</b>	<b>1 650 019 503</b>	<b>707 285 973</b>	<b>1 140 432</b>	<b>582 799 156</b>	<b>249 539 767</b>	<b>83 101 635</b>	<b>-52 577 339</b>	<b>427 757 074</b>	<b>-38 921 324</b>	<b>0</b>	<b>3 610 144 887</b>
Amort/prov. immobilisations incorp.	-3 034 218	-934 038		-232 997	-123 145	-88 068		-115 721	910 422	37 082	-3 580 673
Amort/prov. constructions locatives	-410 512 428	-152 386 081	-4 573	-130 942 430	-56 515 160	-20 923 716	18 347 924	-67 386 811	12 518 203		-807 805 072
Amort/prov. travaux d'amélioration	-111 108 256	-682 169		-8 706 682	-2 232 227	-288 212		-780 786	213 669		-123 584 663
Amort/prov. immobilisations corporelles divers	-28 948 630	-807 547		-477 658	-59 947	-164 384	47 357	-485 371	134 414	-37 082	-30 798 848
Amort/prov. immobilisations corporelles en cours											
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV</b>	<b>-553 603 531</b>	<b>-154 809 836</b>	<b>-4 573</b>	<b>-140 359 767</b>	<b>-58 930 479</b>	<b>-21 464 370</b>	<b>18 395 281</b>	<b>-68 768 689</b>	<b>13 776 708</b>	<b>0</b>	<b>-965 769 254</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>1 096 415 972</b>	<b>552 476 137</b>	<b>1 135 859</b>	<b>442 439 389</b>	<b>190 609 288</b>	<b>61 637 265</b>	<b>-34 182 058</b>	<b>358 988 385</b>	<b>-25 144 616</b>	<b>0</b>	<b>2 644 375 628</b>

(1) comprend des maïs de fusion pour 5 768 K€.

Hors effet des apports, la variation des immobilisations brutes s'élevé à 388 836 K€. Elle provient principalement de l'augmentation des constructions locatives (219 655 K€) et des terrains (72 295 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice et à l'augmentation des immobilisations corporelles en cours (97 037 K€).

L'augmentation des immobilisations en cours provient des constructions neuves en cours ou livrées en 2017, des travaux de rénovation et des renouvellements de composants.

Les sorties d'immobilisations correspondent principalement aux cessions de 341 logements et 3 parcelles de terrain comme mentionné au point 2.5 des notes annexes et aux remplacements de composants.



### 3.12 Immobilisations financières

(en euros)

	2017.12	2016.12	Variation	Apport fusion SNR	Apport fusion RRP	Apport fusion SOCALOG - IDF	Apport fusion immob ACL - PME	Apport à EHI
<b>Immobilisations financières nettes</b>	<b>128 735 012</b>	<b>38 306 111</b>	<b>90 428 901</b>	<b>5 548 073</b>	<b>1 079 332</b>	<b>4 996 588</b>	<b>-182 700</b>	
<b>Valeurs brutes</b>	<b>128 735 012</b>	<b>38 306 111</b>	<b>90 428 901</b>	<b>5 548 073</b>	<b>1 084 112</b>	<b>4 996 588</b>	<b>-182 700</b>	
Titres de participation (1)	123 172 512	36 327 121	86 845 391	5 002 112	0	4 996 588	0	0
Autres créances et prêts rattachés à des particip. (2)	1 397 283	1 023 783	373 500	0	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	26 682	16 000	10 682	0	15 347	0	0	0
Autres Immo financières brutes (3)	4 138 535	939 207	3 199 328	545 961	1 068 765	0	-182 700	0
<b>Dépréciations</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
sur titres de participation	0	0	0	0	0	0	0	0
sur autres Immo financières brutes	0	0	0	0	-4 780	0	0	0

(1) L'augmentation de ce poste provient des fusions et des apports à EHI (44 307 K€) et à SICI (34 402 K€).

(2) Ce poste enregistre le fonds de roulement versé au GIE ASTRIMMO (1 097 K€), ainsi qu'une avance à la SCI Puits mi-ville.

(3) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndics (2 802 K€) et un dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (700 K€).

### 3.2 Actif circulant

#### 3.2.1 Stocks et en-cours

(en euros)

	2017.12	2016.12	Variation	Apport fusion
<b>Stocks</b>	<b>20 517 934</b>	<b>8 871 233</b>	<b>11 646 701</b>	<b>0</b>
Stocks terrains	12 832 895	12 832 898	97	0
Dépréciation des stocks terrains	-7 108 268	-7 108 171	-97	0
Stocks promotion	14 793 207	3 146 506	11 646 701	0
Dépréciation des autres stocks	0	0	0	0

Les stocks sont constitués de :

- plusieurs parcelles à Chatou représentant un total de 15 000 m<sup>2</sup> et valorisées à 720 000 € et une parcelle à Cannes valorisée à 300 €.

- plusieurs parcelles à Dormont représentant un total de 868 720 m<sup>2</sup> et valorisées à 11 730 605 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m<sup>2</sup> valorisées à 381 787 €. Ils sont provisionnés respectivement à hauteur de 6 751 996 € et 355 969 €.

Par ailleurs, in'li réalise deux opérations de promotion situées à Saint Cyr et à Paris. La première a débutée en 2016 et la seconde en 2017. Le montant de la production stockée s'élève respectivement à 7 069 738 € et 6 723 469 €.

### 3.22 Créances clients

(en euros)

	2017.12	2016.12	Variation	Apport fusion SNR	Apport fusion RRP	Apport fusion SOCALOG-IDF	Apport fusion Immob ACL	Apport à EHI
<b>Créances clients nettes</b>	<b>43 742 160</b>	<b>33 198 250</b>	<b>10 543 910</b>	<b>7 042 179</b>	<b>3 632 443</b>	<b>6 526 056</b>	<b>765 770</b>	<b>-407 387</b>
Créances clients locataires brutes	57 114 920	35 496 179	21 618 741	9 097 164	7 064 777	11 156 163	1 901 780	-577 566
Créances autres clients brutes	4 547 234	8 107 644	-3 560 410	0	0	0	231 389	0
Dépréciation créances clients locataires	-17 892 915	-10 375 091	-7 517 824	-2 054 985	-3 432 334	-4 630 107	-1 314 697	170 179
Dépréciation créances clients	-27 080	-30 483	3 403	0	0	0	-52 702	0

Les créances clients locataires brutes comprennent les soldes des comptes locataires pour 50 333 K€ et les charges locatives à régulariser pour 6 782 K€.

L'harmonisation de la règle de provisionnement des créances locataires entre les différentes sociétés (méthode ex-ogif retenue) a pour effet de réduire le taux de provision (31,3 % en 2017 contre 33,7% en 2016) pour l'ensemble des sociétés, alors que l'on constate une augmentation du taux de couverture à la fois sur les locataires partis et les locataires présents par rapport à 2016.

Les autres créances clients comprennent le solde restant dû sur la vente en VEFA de l'opération de promotion à Saint Cyr (4 227 K€) conclue en 2016.

### 3.23 Autres créances

(en euros)

	2017.12	2016.12	Variation	Apport fusion SNR	Apport fusion RRP	Apport fusion SOCALOG-IDF	Apport fusion Immob ACL	Apport à EHI
<b>Autres créances nettes</b>	<b>15 128 035</b>	<b>18 233 540</b>	<b>-3 105 505</b>	<b>3 245 139</b>	<b>4 021 850</b>	<b>2 835 589</b>	<b>148 387</b>	<b>-847 510</b>
Subventions à recevoir (1)	1 540 999	1 265 192	275 807	230 738	45 582	0	0	0
Créances sur cessions d'actifs (2)	1 520 388	21 000	1 499 388	0	136 941	0	0	0
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	1 568 232	444 751	1 123 481	1 258 843	0	0	0	0
Groupe et Associés (3)	1 377 195	8 047 430	-6 670 235	0	47 063	0	5 666	0
Autres créances brutes (4)	9 146 359	8 455 167	691 192	1 755 558	3 792 264	2 842 867	215 651	-847 510
Provisions pour dépréciation	-25 138	0	-25 138	0	0	-7 278	-72 930	0

(1) Subventions à recevoir dans le cadre du financement des opérations neuves.

(2) Ce poste comprend une créance sur la vente des opérations de Marcoussis et Aubervilliers à ERIGERE. Cette créance a été remboursée en janvier 2018.

(3) Les créances sur les associés et sociétés du groupe comprennent principalement une avance à Apec résidence pour 1 200 K€, en 2016, ce poste incluait une avance à la SCI baignolet Orteaux de 1 790 K€ annulée suite à sa fusion avec In'li et le compte courant SAMCEH pour 5 572 K€. Ce dernier a été compensé avec le solde créditeur de 5 527 K€. L'avance à Apec résidence a augmenté de 700 K€ en 2017.

(4) Les autres créances brutes se composent des éléments suivants:

- Autres produits à recevoir et débiteurs divers (3 544 K€). Ce poste comprend notamment :

- Les refacturations de salaires et charges dans le cadre de la SEP In'li SUPPORTS, les certificats d'économie d'énergie, le solde des charges 2017 du Gie Astrimmo.

- Créances fiscales et sociales (3 012 K€), composées principalement de la TVA à décaisser (1 250 K€) et de la créance CICE (1 067 K€).

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

### 3.3 Disponibilités (y compris les valeurs mobilières de placement)

(en euros)	2017.12	2016.12	Variation	Apport fusion SNR	Apport fusion RRP	Apport fusion SOCALOG - IDF	Apport fusion ACL PME
<b>Disponibilités</b>	<b>134 764 690</b>	<b>128 810 853</b>	<b>5 953 837</b>	<b>17 608 769</b>	<b>72 323 131</b>	<b>13 740 376</b>	<b>2 580 719</b>
Placements	81 625 716	48 721 244	32 904 472	4 555 769	16 907 124	13 066 593	409 320
Solde des comptes bancaires et caisses	53 138 974	80 089 609	-26 950 635	13 053 000	55 416 007	673 783	2 171 399

### 3.4 Capitaux propres

(en euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves-Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Subventions d'investissement	Provisions réglementées	Capitaux propres
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2017</b>	<b>123 146 996</b>	<b>58 762 855</b>	<b>424 270 652</b>	<b>20 125 616</b>	<b>41 145 495</b>	<b>0</b>	<b>667 451 615</b>
Affectation du résultat de l'exercice N-1			20 125 616	-20 125 616			
Résultat de l'exercice N				33 476 284			
Augmentation de capital	17 001 173						
Apport fusion SNR	161 813 616	238 048 984	1 750 274		4 326 410		
Apport fusion Bagnolet Orteaux	0						
Apport fusion RRP	75 832 658	151 514 704			4 925 987		
Apport fusion SOCALOG	65 518 725	108 022 169			1 230 938		
Apport fusion immobilière ACL PME	36 060 384	566 692			1 093 746	87 585	
Frais de fusion		-4 715 276					
Autres mouvements					-2 756 588	5 170	
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2017</b>	<b>479 373 551</b>	<b>552 200 128</b>	<b>446 146 543</b>	<b>33 476 284</b>	<b>49 965 988</b>	<b>92 755</b>	<b>1 561 255 250</b>

Le capital social se compose de 319 582 367 actions de 1,50 €.

L'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration d'in'li du 29 septembre 2017 a été souscrite par ALI sous forme de compensation de créance pour 16 999 999,50 € et en numéraire par un associé pour un montant de 1 173 €.

### 3.5 Provisions pour risques et charges

(en euros)	Ouverture	Apport fusion SNR	Apport fusion RRP	Apport fusion SOCALOG - IDF	Apport fusion immob ACL PME	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Clôture
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>24 333 948</b>	<b>1 216 189</b>	<b>2 644 158</b>	<b>392 392</b>	<b>3 508 814</b>	<b>2 999 707</b>	<b>-5 078 854</b>	<b>29 991 807</b>
Prov pour IFC, retraites et médailles du trav (dont GIE)	3 801 064	1 216 189	89 956	201 892	72 305	2 529 718	-364 152	7 522 425
Provisions pour impôts sur immo (fusions).	18 506 452	0	174 202	0	1 833 559	0	-518 877	19 995 336
Provisions pour charges ANRU	575 000	0	0	0	0	0	0	575 000

Provisions pour gros entretien	0	0	2 380 000	55 000	719 284	0	-3 154 284	0
Autres provisions pour risques & charges (1)	1 451 432	0	0	135 500	883 666	0	-1 041 541	1 899 046

(1) Les autres provisions pour risques et charges concernent principalement différents litiges. Les provisions pour IFC comprennent la quote-part d'infl dans le GIE ASTRIMMO. Les provisions pour gros entretien apportées par les sociétés absorbées ont été reprises conformément aux méthodes comptables d'infl.

### 3.6 Dettes financières

	2016.12		Apport fusion		Apport fusion RRP		Apport fusion SOCALOG - IDF		Apport fusion Immob ACL PME		Apport à EHI		Souscriptions		Remboursements		Reclassement		2017.12	
	(en euros)		SNR	fusion	fusion RRP	fusion RRP	SOCALOG - IDF	SOCALOG - IDF	Immob ACL PME	Immob ACL PME	Apport à EHI	Apport à EHI	Souscriptions	Souscriptions	Remboursements	Remboursement	2017.12	2017.12	2017.12	2017.12
<b>Dettes financières</b>	<b>548 276 951</b>	<b>163 153 276</b>	<b>280 387 456</b>	<b>87 117 769</b>	<b>26 958 986</b>	<b>-11 805 684</b>	<b>314 853 589</b>	<b>-93 092 806</b>	<b>-1 450</b>	<b>1 315 848 090</b>										
Emprunts PEEC	92 817 168	73 822 565	77 219 581	23 889 455	9 658 902	-6 145 411	27 213 227	-18 697 373												279 778 114
Emprunts CFF	72 033 472	18 670 225	22 133 808	11 797 402	8 257 182	-4 870 621	11 147 393	-17 263 900												121 904 961
Emprunts CDC	2 135 203		3 275 000				10 105 750	-826 752												14 689 201
Emprunts Crédit Agricole	194 586 375	9 115 968	18 819 464	12 321 788	665 544		57 379 079	-9 661 923												283 226 295
Emprunts Caisse d'Epargne	103 988 231	47 709 621	64 291 075	22 752 617			59 068 634	-9 796 072												288 024 106
Préfinancements autres emprunts	0	0	42 846 614				12 891 217	-21 532 406												34 205 425
intérêts courus non échus	56 642 643	7 055 918	40 913 697	14 405 129	7 262 140	-181 411	126 251 708	-11 994 254												240 536 981
autres emprunts	4 150 260	1 628 069	1 470 673	634 209	621 736		1 097 825	-72 996												9 048 365
comptes créditeurs de banque	0	0	4 931 304		475		6 274 479	0												11 206 258
<b>emprunts et dettes auprès des établi crédit</b>	<b>526 363 352</b>	<b>158 002 366</b>	<b>275 601 216</b>	<b>85 800 600</b>	<b>26 465 979</b>	<b>-11 197 443</b>	<b>311 429 312</b>	<b>-89 845 676</b>	<b>0</b>	<b>1 282 619 708</b>										
Dépôts de garantie	15 209 181	4 368 541	3 987 889	1 317 169	491 557	-372 526	3 424 277	-2 972 240												25 453 848
Autres dettes financières	6 704 418	782 373	798 351		1 450	-235 715		-274 890												7 774 537
<b>dettes financières diverses</b>	<b>21 913 599</b>	<b>5 150 912</b>	<b>4 786 240</b>	<b>1 317 169</b>	<b>493 007</b>	<b>-608 241</b>	<b>3 424 277</b>	<b>-3 247 130</b>	<b>-1 450</b>	<b>33 228 382</b>										

Les versements d'emprunts s'élève à 304 057 K€ pour financer des travaux de réhabilitation, le solde finance les opérations neuves. Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 90 048 K€.

	Clôture 2017		Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
	(en euros)				
<b>Dettes financières par échéance</b>	<b>1 315 848 090</b>	<b>145 753 282</b>	<b>247 345 702</b>	<b>922 749 106</b>	
<b>Total Dettes financières</b>	<b>1 315 848 090</b>	<b>145 753 282</b>	<b>247 345 702</b>	<b>922 749 106</b>	
Emprunts PEEC	279 778 114	17 900 506	68 927 557	192 950 051	
Emprunts CFF	121 904 961	10 306 077	27 737 013	83 861 871	
Emprunts CDC	14 689 201	1 057 507	1 682 863	11 948 831	
Emprunts Crédit Agricole	283 226 295	10 520 442	47 557 913	225 147 940	
Emprunts Caisse d'Epargne	288 024 106	12 493 354	53 323 488	222 207 264	

Préfinancements	34 205 425	34 205 425	0	0
autres emprunts	240 536 981	13 160 635	46 068 919	181 307 429
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT	9 048 365	9 048 365	0	0
comptes créditeurs de banque	11 206 258	11 206 258		
<b>emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 282 619 708</b>	<b>119 898 569</b>	<b>245 297 753</b>	<b>917 423 386</b>
Dépôts de garantie	25 453 848	25 453 848		
Autres dettes financières	7 774 537	400 865	2 047 949	5 325 724
<b>dettes financières diverses</b>	<b>33 228 382</b>	<b>25 854 713</b>	<b>2 047 949</b>	<b>5 325 720</b>

### 3.7 Dettes court terme

(en euros)	2017.12	2016.12	Variation	Apport fusion SNR	Apport fusion RRP	Apport fusion SOCALOG - IDF	Apport fusion immob ACL	Apport à EHI PME
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>26 034 804</b>	<b>19 845 839</b>	<b>6 188 965</b>	<b>3 685 493</b>	<b>4 375 131</b>	<b>3 478 359</b>	<b>361 532</b>	<b>-54 542</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	16 732 821	11 962 518	4 770 303	2 967 836	3 083 319	2 918 199	330 181	-54 542
Fournisseurs d'immobilisations	9 301 983	7 883 321	1 418 662	717 657	1 291 812	560 160	31 351	
<b>Autres dettes CT</b>	<b>63 284 395</b>	<b>66 803 951</b>	<b>-3 519 556</b>	<b>7 124 649</b>	<b>5 325 043</b>	<b>848 075</b>	<b>1 928 483</b>	<b>-151 248</b>
Locataires et régularisation de charges créditeurs (1)	21 360 167	14 386 518	6 973 649	1 629 354	1 183 553	0	357 269	
Dettes sociales (2)	11 316 754	7 609 822	3 707 132	789 707	1 069 392	335 404	172 794	-36 684
Dettes fiscales	4 799 364	4 569 338	230 026	198 220	2 380 086	345 840	298 357	-2 825
Subventions sur opérations ANRU (3)	4 407 436	2 457 206	1 950 230	0	0	0	0	
Créditeurs divers	10 014 457	24 847 747	-14 833 290	4 507 369	692 012	166 831	1 039 893	-111 739
Produits constatés d'avance (4)	11 386 217	12 933 520	-1 547 303	0	0	0	60 170	

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élevait à 20 393 K€. Ce montant est partiellement compensé par les charges à régulariser déductibles de 6 782 K€ (point 3.22).

(2) Les dettes sociales comprennent la provision pour congés payés et épargne temps (5 254 K€) et la provision pour interressement avant cotisation et taxe (1 536 K€).

(3) Correspond principalement à des acomptes reçus de l'ANRU pour les opérations d'Epinay et de Saint Denis.

(4) Concerne :

- les loyers versés d'avance par la SA d'ILM France Habitation (2 402 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20<sup>e</sup>,

- Le solde de la vente en VEFA de l'opération de promotion à Saint Cyr non encore livrée (8 904 K€).

### 3.8 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2017 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	2017.12	2016.12	Apport fusion SNR	Apport fusion RRP	Apport fusion SOCALOG - IDF	Apport fusion immob ACL	Apport à EHI PME
<b>Engagements donnés</b>							
Emprunts hypothécaires	682 539	355 288	0	0	0	0	2 446
Cautions	0	0	0	0	0	0	0
	30 752	0	0	0	0	0	0

Autres	0	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>682 539</b>	<b>355 288</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions bancaires et garanties financières	4 422	10 817
Dettes garanties par des collectivités locales	61 318	11 052
Emprunts à recevoir	190 212	82 349
Subventions à recevoir (ANRU)	8 068	9 553
cautions fournisseurs	15 017	20 715
Autres engagements reçus	2 122	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>281 159</b>	<b>134 486</b>
<b>Cautions bancaires</b>		

Cautions bancaires dans le cadre de contrats de réservation d'ensembles immobiliers.

Autres engagements

### 3.9 Détail des Charges à payer et des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	2017.12	2016.12
<b>DETAIL DES CHARGES A PAYER</b>		
Emprunts et dettes financières	9 048	4 150
Avances et acomptes	20 393	13 545
Dettes sur Immobilisations	2 294	1 092
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	10 729	3 967
Dettes Fiscales et sociales	8 153	5 673
Autres dettes	9 699	2 534
<b>TOTAL DES CHARGES A PAYER</b>	<b>60 316</b>	<b>30 961</b>

(en milliers d'euros)	2017.12	2016.12
<b>DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>		
Clients et comptes rattachés	3 869	2 907
Autres créances	2 813	4 692
Subventions à recevoir	1 541	1 215
Valeurs mobilières de placement	123	323
<b>TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>8 346</b>	<b>9 137</b>

0	0	0	4
<b>30 752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 450</b>
114	0	0	0
0	0	0	0
5 052	0	0	0
0	0	0	0
1 917	0	0	0
0	0	0	2 181
<b>7 083</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 181</b>

## IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

## 4.1 Formation du résultat

(en euros)	2017.12	2016.12	Variation
Résultat d'exploitation	63 078 149	39 801 434	23 276 715
Résultat financier	-22 549 690	-10 023 718	-12 525 972
Résultat exceptionnel	12 356 003	2 943 999	9 412 004
Impôts sur les bénéfices	-19 408 180	-12 596 098	-6 812 082
<b>Résultat Net</b>	<b>33 476 284</b>	<b>20 125 616</b>	<b>13 350 668</b>

## 4.2 Chiffre d'affaires

(en euros)	2017.12	2016.12	Variation
<b>Loyers quittancés &amp; récupération de charges</b>	<b>340 387 347</b>	<b>212 358 165</b>	<b>128 029 182</b>
Loyers d'habitations	253 842 596	155 052 100	98 790 496
Loyers des parkings	11 797 288	4 895 442	6 901 846
Loyers commerciaux et de bureaux	4 022 158	2 806 553	1 215 605
Redevances foyers	1 069 528	418 829	650 699
autres	1 992 756	1 119 452	873 304
Récupération de charges locatives	67 663 021	48 065 789	19 597 232

### 4.3 Dotations aux amort. & prov. d'exploitation

(en euros)

	2017.12	2016.12	Variation
<b>Dotations aux amort. &amp; prov.</b>	<b>73 978 814</b>	<b>36 813 194</b>	<b>37 165 620</b>
Dotations aux amortissements sur immobilisations	68 789 619	35 447 631	33 341 988
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	0	0	0
Dotations pour dépréciations créances locataires	2 390 679	535 765	1 854 914
Dotations aux provisions/actif circulant	0	0	0
Dotations aux provisions autres (1)	2 798 516	829 798	1 968 718

(1) il s'agit principalement des dotations suivantes :

- provision pour indemnités de fin de carrière : 2 481 K€
- provision sur bail à construction (33 K€) et divers litiges

### 4.4 Reprises sur amort. & prov. d'exploitation

(en euros)

	2017.12	2016.12	Variation
<b>reprises sur amort. &amp; prov.</b>	<b>10 351 483</b>	<b>654 539</b>	<b>9 696 945</b>
Repr prov pour dépréciation créances locataires	6 134 799	0	6 134 799
Reprises provisions indem départ retraite	89 956	63 382	26 574
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	0	0	0
Reprises provisions pour grosses réparations	3 099 284	0	3 099 284
Reprises provisions pour opérations ANRU	0	0	0
Reprises provisions autres (1)	893 673	591 157	302 516
Transfert de charges	133 772	0	133 772

(1) il s'agit notamment de reprises de provisions pour impôts suite à des fusions et des provisions pour divers litiges.

### 4.5 Résultat financier

(en euros)

	2017.12	2016.12	Variation
<b>Résultat financier</b>	<b>-22 549 690</b>	<b>-10 023 718</b>	<b>-12 525 972</b>
Charges d'intérêts sur op. locatives	-22 820 806	-11 114 248	-11 706 558
Pertes liées à des participations	-13 243	-25 403	12 160
Autres charges financières	-939 010	-140 286	-798 724
Dotations / reprises de provisions	0	0	0
Revenus titres et qp de résultat	79 648	175 088	-95 440



Autres produits placement de la trésorerie	1 009 333	1 053 772	-44 439
Produits nets s/ cession de VMP	134 388	27 359	107 029

#### 4.6 Résultat exceptionnel

(en euros)	2017.12	2016.12	Variation
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>12 356 003</b>	<b>2 943 999</b>	<b>9 412 004</b>
Résultat des sorties d'actifs Immo (1)	9 281 066	618 431	8 662 635
Résultat des sorties de titres	-1 367	0	-1 367
Sinistres	-1 843 169	-820 161	-1 023 008
Dotations / reprises de provisions	887 928	80 454	807 474
Autres charges exceptionnelles (2)	-3 440 401	-1 483 214	-1 957 187
Produits exceptionnels sinistres	1 847 994	682 069	1 165 925
Reprises de subventions	3 722 692	2 937 725	784 967
Autres produits exceptionnels (3)	1 901 261	928 696	972 565

(1) correspond aux plus values réalisées sur les cessions de patrimoine mentionnées au point 2.5 des notes annexes.

(2) comprend :

des coûts de démolition et d'aménagement sur les ventes de terrains à Saint Denis et Epinay (ANRU) pour 1 860 K€, une indemnité pour remboursement anticipés des emprunts Dexia de 393 K€ et divers litiges et indemnités

(3) comprend principalement la sortie comptable des loyers perçus d'avance sur un bail à construction suite à la fusion de l'Ogif et la SNR (1 577 K€).

#### 4.7 Participation des salariés et intéressement

(en euros)	2017.12	2016.12	Variation
	<b>2 084 730</b>	<b>1 472 289</b>	<b>612 441</b>
Participation	0	0	0
Intéressement	2 084 730	1 472 289	612 441

L'intéressement de 2 084 730 € comprend le forfait social de 20% et la taxe sur les salaires de 13%.

#### 4.8 Impôts sur les bénéfices

(en euros)

	2017.12	2016.12	Variation
<b>Total I/S</b>	<b>19 408 180</b>	<b>12 596 098</b>	<b>6 812 082</b>
IS exigible	19 408 180	12 596 098	6 812 082

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2017 imputable aux éléments exceptionnels s'éleve à 182 K€ et la part imputable aux autres éléments à 15 226 K€.

Par ailleurs, n'li bénéficie d'un crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi de 1 080 K€ qui viendra en diminution de l'IS.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégréées fiscalement en 2017 mais déductibles en 2018 s'éleve à 135 295 €.

#### 4.9 Crédit d'impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE)

Conformément à la note de l'ANC en date du 28 février 2013, le Crédit d'impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE) est comptabilisé en diminution des charges de personnel.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a comptabilisé un CICE de 1 080 068 € en diminution des charges de personnel.

Le CICE a permis de réaliser au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 des investissements dans de nouvelles opérations de constructions immobilières, permettant ainsi d'améliorer notre compétitivité et de maintenir une situation financière forte.

#### 4.10 Effectifs\* au 31 décembre 2017

(en nombre)

	2017.12	2016.12	Variation
--	---------	---------	-----------

<b>TOTAL EFFECTIFS</b>	<b>645,9</b>	<b>476,2</b>	<b>169,7</b>
<i>CDI administratifs</i>	289,5	196,0	93,5
<i>CDI gardiens et employés d'immeubles</i>	319,4	233,6	85,8
<i>CDD administratifs</i>	21,0	35,6	-14,6
<i>CDD gardiens et employés d'immeubles</i>	9,0	6,0	3,0
<i>Apprentis</i>	7,0	5,0	2,0

\* Effectif Equivalent Temps Plein

**RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**  
 (art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

En Euro

NATURE DES INDICATIONS	2013	2014	2015	2016	2017
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	80 698 269,00	80 698 269,00	87 953 268,00	123 146 996,00	479 373 550,50
b) Nombre d'actions émises	53 798 846	53 798 846	58 635 512	82 097 997	319 582 367
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	204 489 081,87	207 804 624,55	211 859 908,34	212 358 165,00	340 387 347,00
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement amortissements et provisions	+ 65 283 149,72	+ 67 616 884,21	+ 67 424 212,84	+ 70 272 204,39	+ 117 708 597,00
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 20 963 727,47	+ 20 505 890,64	+ 20 908 881,84	+ 20 125 616,39	+ 33 476 284,00
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	2 064 794,00	1 910 568,00	1 576 959,00	1 472 289,00	2 084 730,00
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	+ 0,94	+ 0,98	+ 0,91	+ 0,68	+ 0,30
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 0,39	+ 0,38	+ 0,36	+ 0,25	+ 0,10
<b>IV - Personnel</b>					
a) Nombre de salariés	487	482	473	476	646
b) Montant de la masse salariale	16 546 372,71	16 957 519,71	16 391 756,58	16 466 490,69	24 264 979,69
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	8 361 477,35	7 785 461,49	8 280 972,32	9 393 787,81	13 766 486,55

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS - EXERCICE CLOS LE 31.12.2017

En Euro

FILIALES ET PARTICIPATIONS	CAPITAL	CAPITAUX PROPRES (hors capital)	QUOTE PART DU CAPITAL DETENU EN %	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE NON ENCORE REMBOURSES	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES	CHIFFRE D'AFFAIRES H.T. DERNIER EXERCICE CLOS	RESULTAT (Bénéfices ou pertes) dernier exercice clos	DIVIDENDES ENCAISSES	DONNEES PROVENANT DE L'EXERCICE CLOS LE :
				BRUTE	NETTE						
<b>- I - FILIALES</b>											
SCI DU PUIJS MI-VILLE	211 066	9 205 666	100,00%	1 557 146	1 557 146			1 384 658	78 353		31/12/2017
RUISSEAU DES GAINS	112 875	6 944 056	95,84%	2 883 146	2 883 146			1 016 740	250 315		31/12/2017
SOGUIM	225 000	1 048 632	100,00%	24 621	24 621			487 850	-2 355		31/12/2017
SAMCEH	1 500	-12 982	100,00%	1 524	1 524			0	-12 986		31/12/2017
In'it - action en propre				2	1 524						
In'it AURA	57 717 322	67 425 743	24,48%	44 307 207	44 307 207			28 987 274	3 979 548		31/12/2017
In'it Grand Est	24 814 083	40 118 019	36,94%	34 401 695	34 401 695			14 629 282	780 040		31/12/2017
SACI Est				19	19						
Immobilières 3F				5 000 421	5 000 421						
SA d'HLIM IRA			1,55%	14	14						
SA d'HLIM EHC			0,00%	152	152						
Erligne	66 189 840	186 314 944	1,84%	4 673 482	4 673 482			64 550 356	8 740 066		31/12/2017
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en Indivision				92 755	92 755						
<b>- II - PARTICIPATIONS (sup. à 10%)</b>											
FRANCE HABITATION	266 070 896	1 014 991 202	14,51%	29 999 994	29 999 994			339 105 950	62 999 686		31/12/2017
<b>- III - PARTICIPATIONS (inf. à 10%)</b>											
SEWARELP	19 823 475	7 691 440	0,14%	15 275	15 275			3 846 079	-3 800 331		31/12/2015
SAMIRAM				1 524	1 524						
SA VILLE DE ROMBAS				9 818	9 818						
SCI ST CHARLES				15	15						
SCI LA SARREBOURGEOISE				15	15						
SCI LOGIS SARREBOURGEOIS				16	16						
<b>TOTAL</b>				<b>123 199 191</b>	<b>123 200 713</b>						