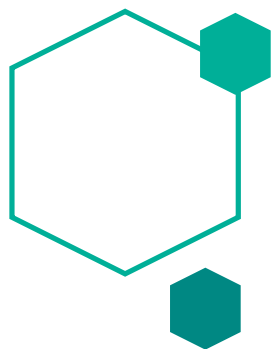




Groupe ActionLogement

---

# Rapport annuel 2023



Résidence "ZAC Ecocité Canal de l'Ourcq" -  
165 Rue de Paris, Bobigny (93)

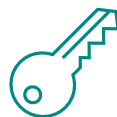


## Engagés pour mieux vous loger

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.



**839**  
collaborateurs



Plus de  
**100 000**  
locataires



**+ 80 000**  
Notre objectif  
de construction  
de nouveaux logements  
intermédiaires



**20 Milliards**  
d'euros  
d'investissement  
à horizon 10 ans

# Sommaire

Le mot d'Action Logement Immobilier	4
Le mot du Conseil de Surveillance et du Directoire	5
Les chiffres clés 2023	6
in'li, le logement abordable et durable	7
Actionnariat	9
Capital social	9

## 1 PRÉSENTATION D'IN'LI ET DE SON ORGANISATION 10

1.1	Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?	12
1.2	Les activités	13
1.3	Stratégie de développement	15
1.4	Financement du développement	16
1.5	Actionnariat	18
1.6	Organisation	19

## 2 ACTIONS MARQUANTES 24

2.1	Mise en œuvre du second volet du Plan Stratégique	26
2.2	Une notation extra-financière qui souligne la performance d'in'li	27
2.3	Une gestion patrimoniale et locative efficiente	27
2.4	Opérations immobilières 2023	36
2.5	Analyse de l'exercice	39
2.6	Activité des filiales et des sociétés contrôlées	40
2.7	Engagements et perspectives	40
2.8	Évènements récents depuis la clôture	43

## 3 RAPPORT DE STRATÉGIE RSE 44

### Introduction 47

3.1	Stratégie RSE d'in'li : une démarche intégrée au cœur du modèle de développement et de la gouvernance de l'entreprise	51
3.2	Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi	61
3.3	Garantir un service de qualité pour les locataires	69
3.4	Réduire notre empreinte sur l'environnement	77
3.5	Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable	93
3.6	Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs	105

### Annexes 116

## 4 ÉTATS FINANCIERS 158

4.1	États financiers au 31 décembre 2023	160
4.2	Principes généraux	164
4.3	Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture	164
4.4	Notes sur le bilan	167
4.5	Notes sur le compte de résultat	178
4.6	Autres informations	181

### Comptes consolidés au 31 décembre 2023 186

## 5 RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 222

5.1	Gouvernance	224
5.2	Conventions relevant de l'art. L.225-88-1 du Code de commerce	230



Résidence "Jardins des Orfèvres" - Rue Pasteur, Le Blanc-Mesnil (93)

# Le mot d'Action Logement Immobilier

En 2023 nous sommes restés fixés sur notre priorité : soutenir le logement pour accompagner l'emploi et la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires tout en appuyant l'économie locale en cette période de crise.

A ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2023 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Le contexte n'a vraisemblablement jamais été aussi défavorable au développement immobilier depuis des décennies révélant les prémices d'une crise majeure avec ses répercussions sociales et sur l'économie locale. Pour autant, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec le lancement de plus de 37 500 ordres de service de nouveaux logements abordables. Nous confirmons en 2023 un niveau élevé de production en maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale de logements abordables ainsi que notre part de logements sociaux et très sociaux. Avec ces nouveaux logements et les 106 000 attributions de logements en 2023 dont 62% au bénéfice des salariés, nos filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel des salariés avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

En 2023, Action Logement Immobilier a été totalement engagé sur tous les territoires pour soutenir la filière du logement et contribuer à atténuer les effets de la crise sur nos partenaires économiques en achetant de nombreux logements auprès de la promotion privée dans le cadre de l'AMI « **30.000 logements pour l'emploi** » initié par le Groupe. Par leur mobilisation, par leur réactivité et expertise reconnue, nos filiales immobilières ont su relever le défi et se positionner pour l'acquisition de plus de 30.000 logements neufs en quelques mois. Par cette action inédite en France, nos filiales honorent l'engagement du Groupe et ont permis la production de logements sociaux et intermédiaires sur tous les territoires.

Cet AMI, première historique pour notre Groupe, est une réussite collective et la démonstration de notre mobilisation générale au service de la filière tout en restant fidèle à nos engagements pour le logement des salariés sur les territoires à enjeux. Je souhaite vivement féliciter nos gouvernances locales, bénévoles et engagées, nos dirigeants expérimentés et déterminés et enfin l'ensemble des salariés du pôle immobilier du Groupe Action Logement.

Cette mobilisation s'est accompagnée d'une accélération de notre réponse à la décarbonation : notre bilan carbone révèle une baisse de 5 % de nos émissions de gaz à effet de serre à fin 2023. Nous savons pouvoir compter sur nos filiales pour déployer nos ambitions de sobriété énergétique, une construction verte exemplaire et une rénovation massive de notre parc pour préserver le pouvoir d'achat de nos locataires.

Le contexte économique inflationniste et de taux d'intérêt élevés vient contraindre fortement la solidité financière du secteur du logement et nous suivons au plus près la santé financière de nos filiales immobilières. Notre modèle d'économie sociale et solidaire doit primer pour conjuguer l'utilité sociale et la performance environnementale, économique et sociale : c'est notre originalité, c'est notre fierté collective au service du logement des salariés d'entreprises et du développement des territoires.



**Frédéric CARRÉ**

**Président du Conseil  
d'Administration  
d'Action Logement  
Immobilier**

---

# Le mot du Conseil de Surveillance et du Directoire



L'année 2023 a vu s'approfondir la crise immobilière. Cette crise affecte bien sûr le marché de l'accession mais elle affecte aussi, désormais, le marché locatif, en particulier en Île-de-France.

En 2 ans, le marché locatif s'est rétréci de 36% en Ile-de-France, alors que dans le même temps, la demande locative a augmenté d'autant. Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement locatif n'a jamais été aussi important. Nous le constatons tous autour de nous, témoins des difficultés croissantes des franciliens à trouver un logement confortable, de qualité et bien placé.

Confronté à la hausse des taux d'intérêt comme tous les autres acteurs du logement, in'li a néanmoins choisi de continuer d'agir pour amplifier et améliorer son offre de logement au service des classes moyennes et jeunes actifs.

En 2023, in'li a ainsi livré et acquis 2 178 logements neufs, exclusivement dans les zones tendues de la métropole francilienne et localisés à moins d'1km d'un transport en commun. En 2023, in'li a investi près 75M€ pour améliorer la qualité de ses logements, en éradiquant notamment les logements classés en DPE F et G.

En 2023, in'li a permis à plus de 5 000 ménages de trouver un logement à loyer abordable au sein de son parc.

Au total, sur l'ensemble de son patrimoine, qui dépasse les 41 000 logements, in'li permet à chaque ménage locataire un gain de pouvoir d'achat d'en moyenne 3 900€ annuel. In'li a également profité de l'année 2023 pour continuer à déployer sa stratégie RSE, dont vous trouverez l'essentiel dans la DPEF, en particulier pour être en ligne avec la trajectoire carbone ambitieuse fixée par le Groupe Action Logement dès 2030.

Enfin, cette année a été l'occasion de confirmer notre raison d'être à travers une nouvelle signature de marque qui traduit nos ambitions : **Engagés pour mieux vous loger**. Une signature qui valorise ce qui nous fédère tous, le logement et reflète la réalité de notre action au quotidien.

Plus que jamais nous sommes engagés pour mieux vous loger.



# Les chiffres clés 2023



**41 726**

logements  
détenus



**320 M€**

revenus  
locatifs



**538 M€**

investissements  
en construction  
neuve

**839**

collaborateurs



**852**

logements engagés



**75 M€**

travaux sur  
le patrimoine



**2 178**

logements livrés  
et acquis



**2 256**

logements mis  
en chantier



**98,7%**

taux de recouvrement



**5 053**

entrées locataires



**9,4%**

taux de rotation



**3,1%**

taux de vacance  
commercialisable



**500**

logements vendus

# in'li, le logement abordable et durable

## Nos ressources

### RESSOURCES FINANCIÈRES

- ▶ Loyers : 320 M€
- ▶ Endettement : LTV de 24,4%<sup>(1)</sup>
- ▶ Notation financière par S&P global Ratings : A à long terme et A-1 à court terme, assorties d'une perspective stable
- ▶ Notation financière Moody's : A2 à long terme et P-1 à court terme assorti d'une perspective stable, faisant d'in'li l'une des foncières les mieux notées en Europe par les 2 agences

### COMPÉTENCES INTERNES

- ▶ Nombre de collaborateurs : 839, dont 300 personnels de proximité
- ▶ Budget formation : 3,6% de la masse salariale

### PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

- ▶ Logements neufs livrés et acquis : 2 178
- ▶ Logements mis en chantier : 2 256

## Notre mission

Développer l'offre de logements intermédiaires 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



## Notre stratégie



Développer  
des logements  
sur notre bilan



Vendre pour  
financer



Développer  
des logements  
hors bilan



Gérer et  
commercialiser  
nos logements

(1) Les foncières dans lesquelles in'li détient des participations n'ont pas encore édité leurs comptes audités. Pour cette raison, les quotes-parts d'ANR immobilier des foncières dans lesquelles in'li détient une participation ne sont pas encore audités

## Nos résultats

### LOCATAIRES DU PARC

- ▶ Nombre de personnes logées :
  - > Plus de 100 000 locataires
  - > Taux d'occupation des logements : 96,9%
- ▶ Nouveaux entrants : 5 053 dont
  - > 86 % de salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC
  - > Âge moyen : 34 ans
  - > 47 % de cadres

### VENTES

- ▶ Nombre de ventes 2023 : 500 logements vendus dont 441 logements en bloc (vente d'un groupe à Villeteuse pour 210 logements, à Antony pour 93 logements et dans l'Oise pour 138 logements) et 59 ventes à l'unité.
- ▶ Prix de vente moyen des ventes à l'unité : 241 689 €
- ▶ Produit des ventes 2023 : 66,1 M€

### ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Travaux d'amélioration et de réhabilitation : 75 M€ (dont 12,4 M€ de remise en état des logements).

## Nos activités

### GESTION DU PATRIMOINE :

**41 726**

logements détenus

### TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE :

**75 M€**

### DÉVELOPPEMENT ET MAÎTRISE D'OUVRAGE :

**852**

logements engagés en 2023

### VENTE :

**500**

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

- ▶ Produire des logements durables bas carbone allant au delà de la réglementation : niveau de performance RE 2020 seuil 2025 visé
- ▶ Consommation énergétique : 136,9 kWh/m<sup>2</sup>(1)
- ▶ Empreinte carbone : 26.23 kg eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (1)

(1) Par rapport à l'année 2022, in'li a continué à améliorer sa base de données permettant ainsi de disposer des consommations réelles et estimées afin d'atteindre un taux de complétude de 72% pour l'année 2023.

La méthode de collecte des données est explicitée en annexe méthodologique du Rapport de Stratégie RSE.





Résidence "L'éclat" - 62 Rue de Malleville, Enghien-Les-Bains (95)

---

## Actionnariat

Le capital est majoritairement détenu par Action Logement Immobilier (ALI) qui possède 59 848 543 actions (soit 99,516 % du capital d'in'li). 2 260 autres actionnaires détiennent le solde du capital d'in'li, soit 0,48 % 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.

---

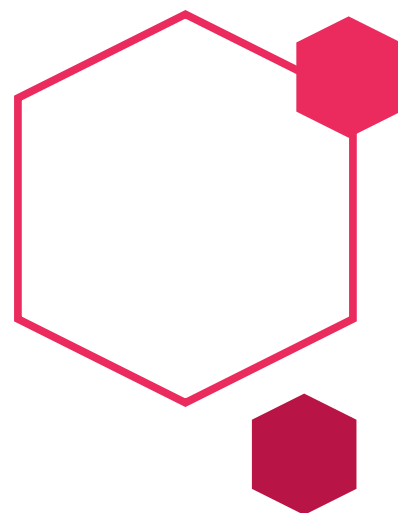
## Capital social

L'assemblée générale mixte du 15 mai 2023 a décidé de procéder à un regroupement d'actions de 1,5 € en actions nouvelles de 15 € et une augmentation de capital d'un montant de 52.999.995 € par voie d'émission de 3.533.333 actions nouvelles de 15 € chacune, augmentation de capital définitivement réalisée le 6 novembre 2023.



# Présentation d'in'li et de son organisation

<b>1.1 QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE ?</b>	<b>12</b>
<b>1.2 LES ACTIVITÉS</b>	<b>13</b>
1.2.1 in'li, premier propriétaire et gestionnaire de logements intermédiaires en Île-de-France	13
1.2.2 Répartition du chiffre d'affaires	14
1.2.3 Un développement toujours soutenu dans les zones les plus tendues	14
<b>1.3 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>15</b>
<b>1.4 FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT</b>	<b>16</b>
<b>1.5 ACTIONNARIAT</b>	<b>18</b>
<b>1.6 ORGANISATION</b>	<b>19</b>
1.6.1 Une gouvernance engagée et expérimentée	19
1.6.2 Nos équipes	22



# 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, et/ou l'inadaptation de leurs logements à leurs besoins (logements trop petits, très éloignés de leur lieu de travail).

Avec des loyers plafonnés inférieurs à ceux du marché privé (10 à 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 des plafonds de ressources. Ces plafonds annuels de ressources des locataires pour les baux conclus sont les suivants :

	2023		2024	
	Zone Abis <sup>(1)</sup>	Zone A	Zone Abis	Zone A
1 - Une personne seule	41 855 €	41 855 €	43 475 €	43 475 €
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	62 555 €	62 555 €	64 976 €	64 976 €
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	82 002 €	75 194 €	85 175 €	78 104 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.	97 904 €	90 070 €	101 693 €	93 556 €
5 - Cinq personnes ou ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	116 487 €	106 627 €	120 995 €	110 753 €
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	131 078 €	119 987 €	136 151 €	124 630 €
Personne supplémentaire	14 603 €	13 369 €	+ 15 168 €	+ 13 886 €

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

PLAFOND DE LOYERS	2023		2024	
	Zone Abis <sup>(1)</sup>	Zone A	Zone Abis	Zone A
en euros par mois et par m <sup>2</sup> de SU	18,25 €	13,56 €	18,89€	14,03€

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

- ▶ Une TVA à 10 % pour les acquisitions ;
- ▶ Un crédit d'impôt sur les sociétés qui vient se substituer à l'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

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/Abis/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 75 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 in'li, premier propriétaire et gestionnaire de logements intermédiaires en Île-de-France

in'li détient et gère un portefeuille de 41 726 logements intermédiaires, dont :

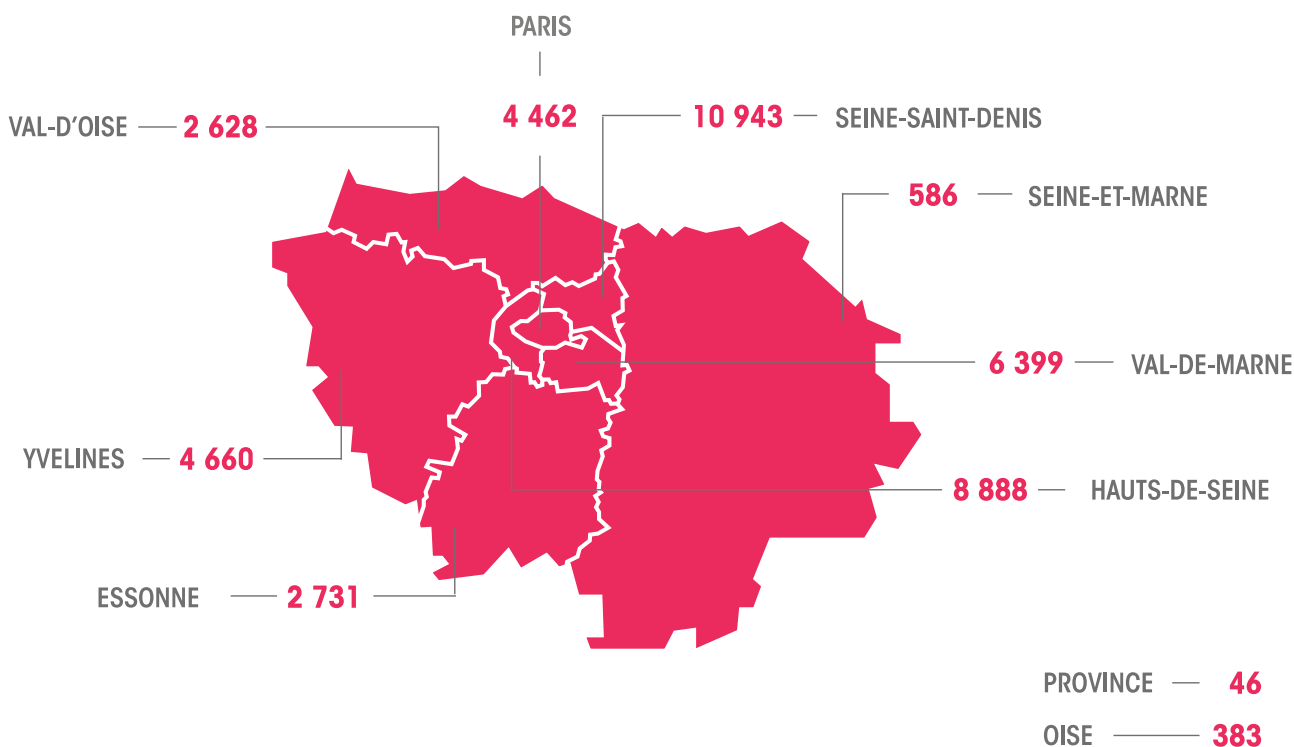
- ▶ 40 340 logements familiaux ;
- ▶ 1 386 logements en structures collectives.

in'li détient et gère également 259 commerces et locaux professionnels.

L'ensemble est réparti dans 953 groupes immobiliers sur 232 communes, 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 44 % de la valeur totale du patrimoine immobilier.

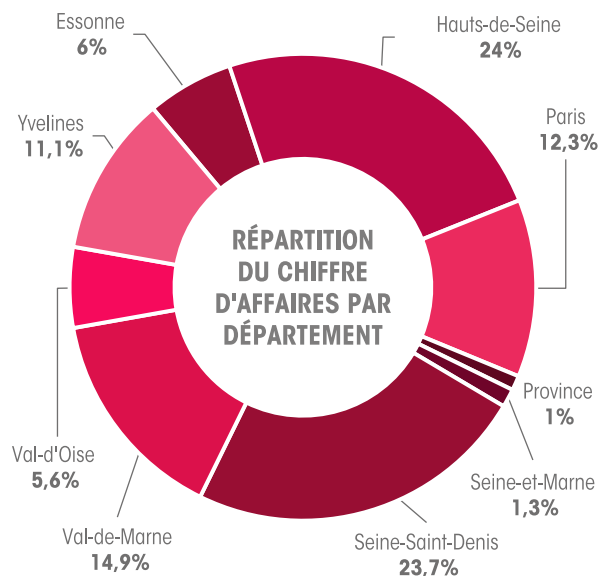
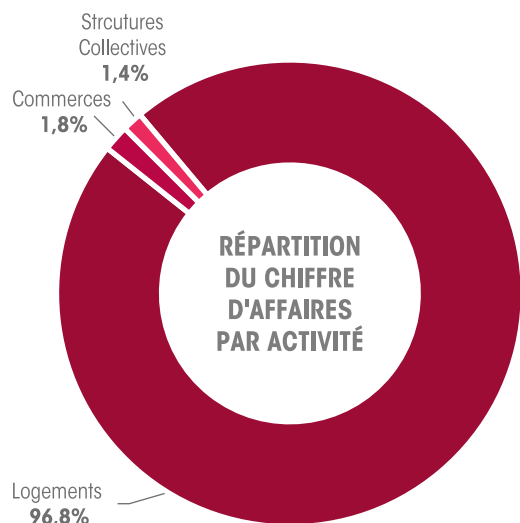


Le patrimoine détenu par in'li est estimé à 7,99 Mds€ par BPC Expertises Immobilières (anciennement Crédit Foncier Expertise) au 31 décembre 2023 (valeur en bloc hors droits) et à 11,174 Md€ (valeur vente par lots loués à la valeur locative de marché hors droits). La valorisation du patrimoine (valeur en bloc) est en hausse de 1,43 % du fait des livraisons de l'année et de -3,66 % à périmètre constant en raison du contexte général de remontée des taux de rendement qui impactent négativement les valeurs des actifs.

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).

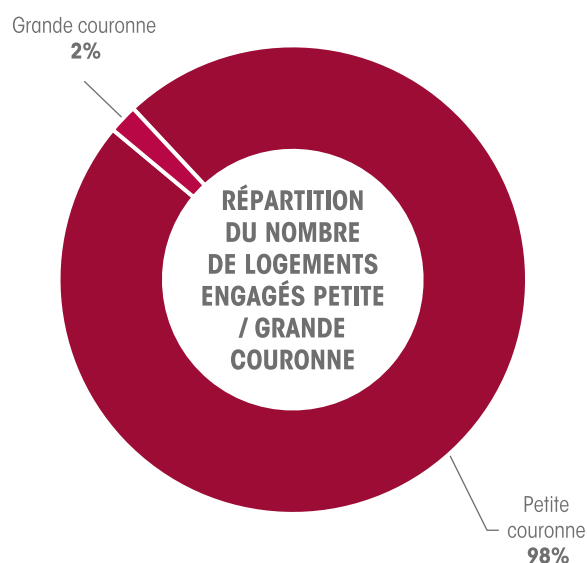
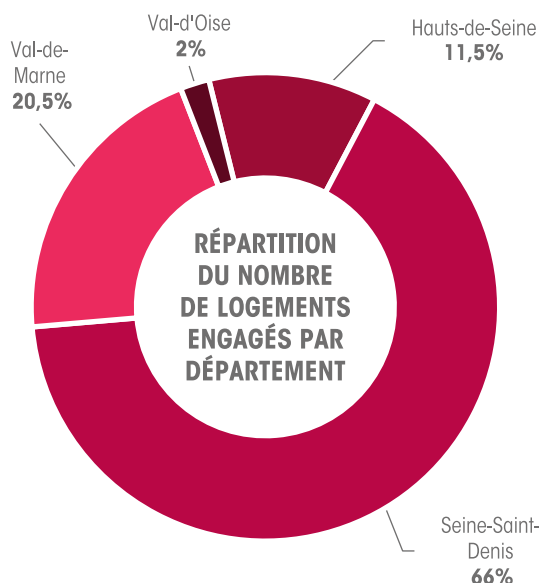
## 1.2.2 Répartition du chiffre d'affaires

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 917 logements engagés en 2023 se répartissent géographiquement de la manière suivante :<sup>(1)</sup>



(1) Comprend les logements engagés pour in'li, la foncière APEC et la foncière Cronos

## 1.3 Stratégie de développement

in'li, leader du logement intermédiaire en Île-de-France, s'est fixé 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<sup>(1)</sup>.

Depuis la création d'in'li (octobre 2017), près de 20 000 logements ont ainsi été engagés en sept ans, 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...).

Conséquence de la très rapide hausse des taux d'intérêts en 2022 et 2023, les capacités de développement d'in'li ont été fortement impactées.

Ainsi le nombre total des engagements en 2023 s'est limité à 917<sup>(2)</sup> logements avec une forte part des engagements venant des opérations de densification qui permettent de créer de la valeur sur nos actifs.

Les engagements en VEFA sont restés très limités du fait de l'incompatibilité entre les taux de financement et les prix au mètre carré proposés par les promoteurs. En effet, les opérations proposées sont des projets montés avant la hausse des taux et qui n'ont donc pas pu prendre en compte la baisse des prix nécessaire.

Dans ce contexte et pendant la période de ralentissement du développement, nous travaillons des offres nouvelles qui seront opérationnelles quand le marché redémarrera.

Avec l'expérience acquise sur le montage des opérations en coliving, in'li souhaite développer une offre de logements familiaux avec services. Le principe de ces opérations est de proposer des logements occupés par des familles avec, dans l'immeuble, des espaces communs, au service des habitants de l'immeuble et de la communauté tels qu'une laverie commune, un espace de coworking, une salle de sport, une cuisine commune avec un espace pour des dîners de la communauté, une salle de vie commune, un espace pour les enfants, ... L'objectif d'in'li est de développer ce type d'opérations et une offre de gestion et de services adaptée à ce type d'immeubles.

Nous développons également une offre pertinente sur la transformation de bureaux en logements qui permettra de développer une offre de logements locatifs intermédiaires en revitalisant des actifs obsolètes avec un poids carbone minimum et sans artificialiser les sols.

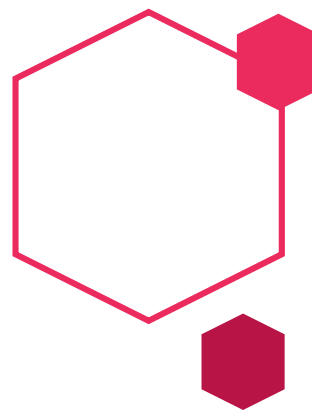
Avec les évolutions règlementaires prévues rendant éligibles au LLI les opérations d'acquisition-amélioration de logements, l'objectif est d'acquérir des monopropriétés, d'y réaliser des améliorations de performance énergétique et de remettre en location ces logements.

Enfin, nous profitons de cette période pour accélérer la prise en compte des enjeux carbone dans notre développement.

Ainsi plusieurs actions fortes ont été décidées en 2023 dont notamment :

- ▶ La prise en compte du seuil 2025 de la RE 2020 dans tous les permis déposés en Maîtrise d'Ouvrage Directe
- ▶ L'adhésion au pacte bois biosourcés afin d'accélérer sur la construction bois dans les prochaines années.
- ▶ Le déploiement d'une stratégie efficace sur l'économie circulaire et le réemploi qui seront des leviers impératifs pour répondre à ces enjeux carbone.

L'objectif de cette année 2024 est de s'organiser et de se restructurer pour être agile et performant quand le marché redémarrera.



(1) 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 »

(2) Comprend les engagements d'in'li, Foncière APEC et Foncière Cronos

## 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 conserve une politique financière prudente. Les ratios d'endettement de la société sont confortables avec un ratio de LTV de 24,4%<sup>(1)</sup> et in'li dispose d'une liquidité abondante en fin d'année 2023 avec plus de 1,3 Md€, assurée par 405 M€ de trésorerie et 873 M€ de crédits bancaires non tirés au 31 décembre 2023.

Par ailleurs, in'li utilise 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** ;
  - > **Des ventes à l'unité** (aux locataires occupants prioritairement ou à la rotation).

### Notation financière d'in'li

in'li est noté par deux agences de notation, à savoir Standard & Poor's depuis 2019 et Moody's depuis 2023.

A la suite de sa revue annuelle, Standard & Poor's a confirmé en 2023 la notation financière de premier rang d'in'li (A avec perspective stable depuis janvier 2020) ainsi que sa note court terme (A-1) lui permettant de contracter des financements avec d'excellentes conditions.

in'li est également noté par l'agence de notation Moody's avec la notation A2 à long terme et P-1 à court terme, assortie d'une perspective stable. Cette notation a été confirmée en février 2024.

### Diversification des sources de financement :

Grâce à ses ratings financiers de qualité, in'li a su profiter de fenêtres favorables dans un environnement complexe sur les marchés de la dette pour lever plus de 530M€ de financements en 2023. Les principaux financements sont les suivants :

- ▶ **Financement de la Banque Européenne d'Investissement (BEI)** : in'li disposait d'une ligne de crédit contractée auprès de la BEI d'un montant de 310M€. Au 31 décembre 2023, in'li a mobilisé intégralement les 72m€ restants. Suite à ce tirage, l'ensemble du financement BEI est dorénavant utilisé. Dans ce contexte, in'li a conclu un nouveau financement sous format d'un Green Bond d'un montant initial de 100M€ avec la BEI. Ce placement privé vert à vocation sociale s'inscrit dans le cadre du green financing framework d'inli.
- ▶ **Financements bancaires** : En 2023, in'li a signé autour de 430M€ de financements bancaires, 100% responsables, indexés sur la performance sociale et environnementale de la société.

Par exemple un crédit revolving de 85m€ a été signé en 2023. Cette nouvelle ligne de financement s'ajoute aux trois crédits revolvings existants contractés entre 2021 et 2022, portant le montant total des lignes de crédit revolving à un montant total de 895M€. Cela permet de renforcer la liquidité de la société. Les taux d'intérêt de l'ensemble des lignes revolving sont indexés sur le gain de pouvoir d'achat pour les locataires d'in'li, l'atteinte d'objectifs en matière de production de logements neufs abordables en zones tendues (zones A bis et A), de travaux de rénovation énergétique sur le patrimoine existant et d'amélioration de la performance globale énergétique et de l'empreinte carbone du patrimoine immobilier détenu par in'li.

(1) Les foncières dans lesquelles in'li détient des participations n'ont pas encore édité leurs comptes audités. Pour cette raison, les quotes-parts d'ANR immobilier des foncières dans lesquelles in'li détient une participation ne sont pas encore audités.



La mise en place de ces différents financements 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 est limité : 80 % du développement est 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 fait 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 est la priorité de la société.



### RYTHME D'ACQUISITION MODÉRÉ

Le rythme d'acquisition tient compte des capacités d'absorption du marché et du rythme de cession des actifs.

### RISQUE DE PROMOTION LIMITÉ

in'li ne porte aucun risque de promotion sur 80 % de sa production et se fournit auprès des grands promoteurs au travers d'accords-cadres.

### MODE DE DÉVELOPPEMENT DE LA PRODUCTION NOUVELLE

Une partie de la production nouvelle est portée par des investisseurs institutionnels.  
Une partie de la production est réalisée en démembrement.



## Un mode de financement équilibré

### RENFORCEMENT DU CAPITAL

- ▶ Action Logement apporte son soutien en augmentant le capital d'in'li.
- ▶ Une part du parc est progressivement cédée.

### ÉLARGISSEMENT DU FINANCEMENT EN DETTE

- ▶ Financements extérieurs en élargissant à de nouveaux partenaires financiers



## 1.5 Actionnariat

Le capital s'élève au 31 décembre 2023 à 902.106.090€, composé de 60.140.406 actions de 15€ chacune. Le capital est réparti entre 2261 actionnaires, dont les 10 principaux sont :

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	% du capital
Action logement immobilier	59 848 543	99,516
Financière Honeywell	14 478	0,024
MECI	11 462	0,019
Aranda Jimenez	11 462	0,019
Moderne de Maçonnerie	9 825	0,016
Hi Fi Delvallee	8 187	0,014
Nationale de Radiodiffusion	6 628	0,011
Klepierre	5 519	0,009
Fives	3 845	0,006
Des ateliers R. Halftermayer	3 091	0,005
Autres actionnaires	217 366	0,36
<b>TOTAL</b>	<b>60 140 406</b>	<b>100,00</b>

L'assemblée générale mixte du 15 mai 2023 a décidé de procéder à un regroupement d'actions de 1,5 euros en actions nouvelles de 15 euros et une augmentation de capital d'un montant de 52.999.995 € par voie d'émission de 3.533.333 actions nouvelles de 15 € chacune, augmentation de capital définitivement réalisée le 6 novembre 2023.



Résidence Monterosso - rue Germaine Tillon, Colombes (92)

# 1.6 Organisation

## 1.6.1 Une gouvernance engagée et expérimentée

### UN CONSEIL DE SURVEILLANCE ENGAGÉ

La liste des mandats ou fonctions, exercés au cours de l'exercice 2023 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  
(jusqu'au 25 juillet 2023)

**Michel GOYER**

Vice-Président du Conseil, CFDT

**Florence SOUSTRE GASSER**

MEDEF (jusqu'au 15 mai 2023)

**Laurianne DIJOL**

MEDEF (à compter du 15 mai 2023)

**Philippe AMRAM**

MEDEF

**Sandra BUES-PIQUET**

MEDEF

**Philippe THEL**

MEDEF

**Marie-Pierre HURÉ**

MEDEF

**Patricia GOMEZ-TALIMI**

MEDEF

**Xavier HESSE**

CPME

**Jackie Xiaohua TROY**

CPME

**Hervé MOREL**

CFTC

Action Logement Immobilier,  
représentée par **Pascal LANDRIN**  
CFE-CGC

#### Comité d'audit et des comptes

**Sandra BUES-PIQUET**

Présidente du comité

**Michel GOYER**

Membre du comité

**Xavier HESSE**

Membre du comité

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

#### Comité des nominations et rémunérations

**Pierre BRAJEUX**

Président du comité (jusqu'au  
25 juillet 2023)

**Michel GOYER**

Membre du comité

**Patricia GOMEZ-TALIMI**

Membre du comité

#### Comité des investissements

**Michel GOYER**

Président du comité

**Philippe THEL**

Membre du comité

**Jackie Xiaohua TROY**

Membre du comité

#### Directoire

**Damien ROBERT**

Président du Directoire

**Antoine PINEL**

Membre du Directoire  
Directeur Général

**Stéphanie CAULET**

Membre du Directoire

**Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER**

Membre du Directoire

**Marie LEFEBVRE-SOUCE**

Membre du Directoire

## CONDITIONS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE :

- ▶ **Composition** : le Conseil de surveillance d'in'li se compose de 11 membres<sup>(1)</sup>, dont 5 femmes.
- ▶ **Expérience** : parmi les membres du Conseil de surveillance, 8 représentants des organisations professionnelles d'employeurs, 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 58 ans.
- ▶ **Assiduité** : 6 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 2023 s'élève à 61 %.
- ▶ **Fréquence** : au cours de l'année 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à 5 reprises sur convocation de son Président ou de son Vice-Président.

## CONCERNANT LEUR ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE :

- ▶ 5 membres du Conseil de surveillance sont des dirigeants d'entreprise ;
- ▶ 3 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.

(1) Nombre de membre du conseil au 31/12/2023

## Comité d'audit et des comptes

Sandra BUES-PIQUET, Présidente du comité

Michel GOYER    Xavier HESSE

Action Logement Immobilier,  
représentée par Pascal LANDRIN

### 4 RÉUNIONS EN 2023

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 et de lutte contre la fraude.

## Comité des investissements

Michel GOYER, Président du comité

Philippe THEL    Jackie Xiaohua TROY

### 4 RÉUNIONS EN 2023

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.

## Comité des nominations et rémunérations

Pierre BRAJEUX,

Président du comité (jusqu'au 25 juillet 2023)

Michel GOYER    Patricia GOMEZ-TALIMI

### 2 RÉUNIONS EN 2023

Émet des recommandations, en vue de la nomination de nouveaux membres du Conseil de surveillance et du Directoire, et sur leurs rémunérations, en tenant compte des règles de gouvernances applicables 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.

## 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 2023 sont les suivantes :**

- ▶ Ingénierie sociale et assistance à maîtrise d'ouvrage en développement social et urbain pour les filiales d'Action Logement Immobilier : Convention avec l'APES, autorisée par le Conseil de surveillance du 26 juin 2023 ;
- ▶ Cessions de VEFA au profit de la SA Seqens à Epinay-sur-Seine (filiale ESH d'Action Logement Immobilier) autorisée par le Conseil de surveillance du 26 juin 2023 ;

- ▶ Cessions de VEFA au profit de la SA I3F à Gentilly (filiale ESH d'Action Logement Immobilier) autorisée par le Conseil de surveillance du 26 juin 2023 ;

**Les conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2023 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.

## Comité de direction

### Damien ROBERT

Président du Directoire

### Antoine PINEL

Membre du Directoire, Directeur Général

### Stéphanie CAULET

Membre du Directoire, Directrice générale adjointe Clients et Patrimoine (DGA CP)

### Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER

Membre du Directoire, Directrice générale adjointe Ressources et Transformation Numérique (DGA R TN)

### Marie LEFEBVRE-SOUCE

Membre du Directoire, Présidente d'in'li Property Management

### Philippe BAMAS

DGA RSE, Investissements et Construction

### Nadège de BECQUEVORT

Direction Audit & Gestion des risques

### Renaud CAPELLE

Direction Ventes et Copropriété

### Jerôme CHATEIGNIER

Direction Comptable et Support in'li PM

### Olivier DEBOST

Direction Finances et Gestion

### Jérôme HERVIER

Direction Immobilière La Défense Ouest

### Bénédicte LEBOUCHER

Direction Commerciale et de la Relation Clients

### Laetitia LEFAS

Direction des Ressources Humaines

### Razek LOUKKAF

Direction du Financement

### Stéphane MENARD

Direction Technique du Patrimoine Immobilier

### Henri NDOUMBE

Direction Adjointe in'li PM

### Laurent PALU

Direction Investissements

### Corinne PIRLOT-FAGES

Conseillère auprès du Directoire

### Laetitia REY

Direction Gestion Locative

### Franck TABOURET

Direction Immobilière Est

### François TOUZET

Direction des Systèmes d'Information



## 1.6.2 Nos équipes

### NOS ÉQUIPES ENGAGÉES POUR RÉUSSIR NOTRE AMBITION

L'effectif d'in'li à fin décembre 2023 est de 839 collaborateurs, dont 777 CDI, avec la répartition administratif/personnel d'immeubles suivante :

- ▶ 65,1 % de personnels administratifs (14,8 % d'employés et d'alternants; 29,7 % d'agents de maîtrise ; 55,5 % de cadres)
- ▶ 34,9 % de personnels d'immeubles (9,9 % d'employés d'immeubles ; 90,1 % de gardiens d'immeubles).

136 nouveaux collaborateurs nous ont rejoint en CDI pour renforcer nos équipes dans tous les domaines de l'entreprise.

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

- ▶ Un index égalité de 90/100 ;
- ▶ 38,1 % de femmes au Comité de direction (au 31 décembre 2023) ;
- ▶ 1 manager sur 2 est une femme.



Un index égalité hommes-femmes de 90/100.



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 :

- ▶ Développer l'employabilité, les compétences nouvelles et les parcours professionnels ;
- ▶ Poursuivre un dialogue social collaboratif ;
- ▶ Améliorer en continu notre culture de prévention des risques professionnels ;
- ▶ Favoriser pour tous les collaborateurs la qualité de vie au travail et l'engagement.

(1) Données 2022

### FAVORISER POUR TOUS LES COLLABORATEURS LA QUALITE DE VIE AU 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.

Selon les sujets, des groupes paritaires et des comités de suivi sont organisés sur l'ensemble de nos projets importants impactant nos métiers.

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

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.

Le baromètre social réalisé en octobre 2022 a permis de confirmer le fort engagement et l'adhésion des collaborateurs au projet de l'entreprise. L'année 2023 a été l'occasion de traiter les axes d'amélioration identifiés lors du dernier baromètre.

**75 %<sup>(1)</sup>**

Des collaborateurs se disent prêts à s'engager pour contribuer au succès d'in'li

**82 %<sup>(1)</sup>**

des collaborateurs estiment qu'ils bénéficient du bon niveau d'autonomie dans leur travail

**71 %<sup>(1)</sup>**

Des collaborateurs déclarent faire un travail qui a du sens pour eux

## Favoriser l'inclusion en entreprise

La politique handicap est une composante essentielle de la politique des Ressources Humaines : elle vise à améliorer le maintien dans l'emploi, l'insertion et l'accueil des collaborateurs en situation de handicap. En 2023, in'li a nommé un référent handicap et s'engage pleinement dans la mission handicap grâce à 3 actions fortes : la création d'une mission handicap et d'un livret d'information à destination des salariés, la mise en place d'un comité politique Handicap et une communication proactive sur le sujet notamment lors de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées.

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

Avec un budget de près de 3,6 % de la masse salariale consacré annuellement au développement des compétences, in'li affirme son engagement à ce que tous les collaborateurs puissent bénéficier de la formation et développer leur employabilité :

- ▶ 20,08 heures de formation en moyenne par collaborateur ;
- ▶ 68,8 % des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une formation ;
- ▶ Des parcours de formation dédiés avec près de 25 heures de formation en moyenne pour accompagner les changements de métier.

En 2023, 25% des formations ont été réalisées via des formateurs internes assurant la montée en compétences des collaborateurs de l'UES in'li - in'li PM dans leurs domaines respectifs, rejoints en 2023 par une formatrice interne à temps plein.

37

collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité fonctionnelle.

+ 12 952 heures

de formation ont été animées en 2023



Reconnu au niveau du Groupe Action Logement et de l'ANDRH, 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. En 2023, près de 200 gardiens d'immeubles ont été certifiés « Pass Digital », reconnaissance finale de l'acquisition d'un niveau de connaissance et de compétences avancées dans leur métier avec une plus forte responsabilité et autonomie au quotidien.

Avec 12 « Clubs Managers » depuis 2018, in'li continue d'accompagner le développement des compétences de ses managers. En 2023, in'li a décidé de refondre le parcours de formation existant vers un nouveau parcours managérial modulaire adapté aux besoins de chaque manager permettant de revisiter les réflexes managériaux par un maximum de cas pratiques et mises en situation. Cette démarche se veut la plus transverse possible avec un parcours de formation managérial, du premier niveau de manager jusqu'au comité de direction.

## POURSUIVRE UN DIALOGUE SOCIAL COLLABORATIF

En 2023, près de 40 réunions se sont tenues avec les instances représentatives du personnel avec 4 accords d'entreprise signés sur les consultations obligatoires et la classification du personnel administratif.

## RENFORCER EN CONTINU NOTRE CULTURE DE PRÉVENTION DES RISQUES

En 2023, in'li a continué à moderniser son approche dans la prévention des risques professionnels en entreprise. Après la digitalisation de son Document Unique d'Évaluation des Risques (DUER), in'li a déployé son nouveau dispositif de « fiches sécurité digitalisées » visant à analyser plus finement les risques professionnels sur ses sites immobiliers. Complétées par le personnel d'immeubles et les managers lors de points dédiés, ces fiches sécurité permettent de définir des plans d'actions au plus proche du terrain afin de réduire les risques professionnels sur le lieu de travail.

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 aussi d'organiser sur nos groupes immobiliers une veille en matière de sûreté avec la 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.





# Actions marquantes

<b>2.1</b>	<b>MISE EN ŒUVRE DU SECOND VOLET DU PLAN STRATÉGIQUE</b>	<b>26</b>	<b>2.6</b>	<b>ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES</b>	<b>40</b>
	L'objectif du 2 <sup>nd</sup> volet	26	2.6.1	in'li participations	40
<b>2.2</b>	<b>UNE NOTATION EXTRA-FINANCIÈRE QUI SOULIGNE LA PERFORMANCE D'IN'LI</b>	<b>27</b>	2.6.2	in'li property management	40
			2.6.3	Résid'access	40
<b>2.3</b>	<b>UNE GESTION PATRIMONIALE ET LOCATIVE EFFICIENTE</b>	<b>27</b>	<b>2.7</b>	<b>ENGAGEMENTS ET PERSPECTIVES</b>	<b>40</b>
2.3.1	Situation patrimoniale	27	2.7.1	La stratégie RSE, pivot du plan stratégique in'li	40
2.3.2	Une cession active	28	2.7.2	La poursuite de la transformation numérique d'in'li	42
2.3.3	Une politique d'entretien du patrimoine ciblée	28	2.7.3	L'innovation, alliée de la stratégie RSE du Groupe	42
2.3.4	Une gestion locative dynamique	30	<b>2.8</b>	<b>ÉVÈNEMENTS RÉCENTS DEPUIS LA CLÔTURE</b>	<b>43</b>
2.3.5	Développement de la production neuve au sein des foncières	32	2.8.1	Développement de nouvelles offres	43
2.3.6	Une diversification des modes de financement	33			
2.3.7	Le renforcement de la gestion des risques et fraudes	33			
<b>2.4</b>	<b>OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES 2023</b>	<b>36</b>			
2.4.1	Résultats livraisons	36			
2.4.2	Opérations engagées et livrées	37			
<b>2.5</b>	<b>ANALYSE DE L'EXERCICE</b>	<b>39</b>			
2.5.1	Résultats financiers et analyse de la situation	39			
2.5.2	Proposition d'affectation du résultat et de dividendes distribuables	39			
2.5.3	Montant des dividendes versés sur les 3 derniers exercices (ART. 243 BIS DU CGI)	39			



## 2.1 Mise en œuvre du second volet du Plan Stratégique

Le deuxième volet de notre plan stratégique trace le chemin des 10 prochaines années pour renouveler profondément notre patrimoine en développant massivement une nouvelle offre de logement abordable et durable. Il s'inscrit pleinement dans le cadre stratégique du Groupe, pour mieux répondre aux besoins des salariés des classes moyennes et jeunes actifs.

### L'objectif du 2<sup>nd</sup> volet



### LE PLAN STRATÉGIQUE VISE AINSI À ÉTABLIR UNE FEUILLE DE ROUTE SUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES, ARTICULÉE AUTOUR DE 5 AXES :

1. Développer, pour atteindre notre objectif à terme de 80 000 nouveaux logements intermédiaires et rester le leader du logement intermédiaire en Ile-de-France
2. Financer : consolider notre modèle de développement partenarial permettant de soutenir financièrement la croissance et le renouvellement de notre parc résidentiel
3. Piloter, pour améliorer notre gestion locative et notre relation client tout en préservant nos capacités financières
4. Innover, au service d'un logement décarboné et plus accessible
5. Se fédérer avec les autres acteurs du logement intermédiaire, pour renforcer la stratégie nationale en faveur de cette offre résidentielle dans les zones tendues

## 2.2 Une notation extra-financière qui souligne la performance d'in'li

Pour la 2<sup>ème</sup> année, in'li a obtenu une notation extra-financière par la société Sustainalytics, un des leaders mondiaux dans l'analyse des risques ESG. Selon la méthodologie de Sustainalytics, le niveau de risques RSE est considéré comme faible, faisant d'in'li une des sociétés les mieux notées dans le monde (310<sup>ème</sup> sur 15 717 sociétés - 2<sup>ème</sup> percentile - notées au monde tous secteurs confondus au 23 novembre 2023).

Cette notation fait également d'in'li une des 100 meilleures sociétés immobilières notées au monde par l'agence de notation puisqu'in'li est classée 84<sup>ème</sup> sur 1042 sociétés notées sur le secteur immobilier (6<sup>ème</sup> percentile). Cette bonne notation est une reconnaissance du caractère durable des activités d'in'li, avec notamment un fort impact social de son patrimoine pour ses locataires, ce qui distingue la société des autres acteurs du secteur.

## 2.3 Une gestion patrimoniale et locative efficiente

### 2.3.1 Situation patrimoniale

#### 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.

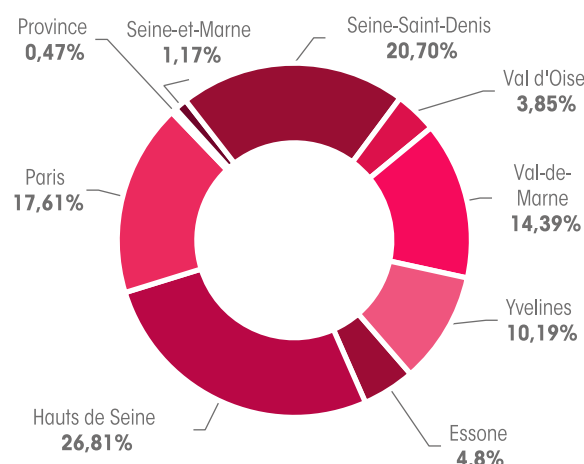
**Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertises sont les suivantes :**

VALEUR D'EXPERTISES HORS DROITS	31/12/2023	31/12/2022	Évolution	Évolution à périmètre constant
Valeur 1 = « vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation ;	7,991 M€	7,879 M€	1,43%	-3,66%
Valeur 2 = « vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation ;	9,236 M€	9,106 M€	1,43%	-3,83%
Valeur 3 = « vente par lot », supposé loué à la valeur locative de marché.	11,174 M€	10,972 M€	1,84%	-3,17%

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 44 % de la valeur totale du patrimoine immobilier ;
- ▶ La partie résidentielle (habitations, parkings) représente près de 99 % 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 représente +1,43 % pour la valeur en bloc. Cette variation s'explique par la diminution de la valorisation à périmètre constant (-3.9%), compensée par l'augmentation du périmètre (+6.3%) suite à la livraison de 2 178 nouveaux logements et à la cession de 500 logements.

## 2.3.2 Une cession active

Au cours de l'année 2023, in'li a poursuivi sa politique de vente de patrimoine, et ce sous deux formes : la vente à l'unité, en particulier à destination de ses clients locataires, et la vente en bloc d'ensembles immobiliers. A la fin de l'année, 500 logements ont ainsi été vendus, dont 59 logements à l'unité au profit de particuliers, locataires d'in'li ou pas, à la recherche d'un logement de qualité à prix abordable, et 441 logements vendus en bloc, situés respectivement pour 210 logements à Villetaneuse (cession à Seqens), 93 logements à Antony (à Haut de Bièvre Habitat) et 138 logements dans l'Oise (à ICF Nord Est).

Ces ventes ont généré un chiffre d'affaires de 66,1 M€, décomposé de la manière suivante : 51,9 M€ pour la vente en bloc et 14,2 M€ pour la vente à l'unité.

**51,9 M€**

en vente  
en bloc

**14,2 M€**

en vente  
à l'unité

## 2.3.3 Une politique d'entretien du patrimoine ciblée

Les enjeux environnementaux liés à la performance et à la décarbonation sont devenus les déterminants de la stratégie de revalorisation du patrimoine et sont aujourd'hui la priorité dans la programmation pluriannuelle des opérations en termes de rénovations et d'améliorations, de gestion prédictive et curative sur les groupes immobiliers.

Les réhabilitations, le changement d'énergie et la rénovation des composants techniques sur les domaines du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire représentent plus de 80% des investissements annuels, soit un montant d'investissements et travaux de 75 M€.

Afin de cibler au mieux les investissements financiers, une cartographie à jour de la performance a été finalisée au cours de l'année 2023. Elle s'est traduite par la refonte de l'ensemble des DPE aux bâtiments suivant la dernière réglementation sur le patrimoine détenu en pleine propriété.

Elle a permis de requalifier certaines interventions afin de répondre aux exigences de la loi « Climat et Résilience », à savoir être en capacité d'éradiquer les patrimoines étiquetés G avant 2025 et F avant 2028.

Action Logement a demandé aux filiales de s'inscrire dans une trajectoire d'amélioration de la performance et de décarbonation plus ambitieuse que les échéances définies dans la loi climat et résilience :

- ▶ Éradiquer les étiquettes F et G avec démarrage des travaux fin 2023
- ▶ Éradiquer les étiquettes E pour 2030 et non 2034
- ▶ Catégoriser tous les patrimoines sur une étiquette C moyenne en 2030
- ▶ Tendre vers une neutralité carbone en 2040 et non 2050

Ces exigences ont été pris en compte pour définir le plan pluriannuel de travaux jusqu'à 2030 avec des budgets d'investissements maintenus entre 70 et 80 M€ jusqu'à cette échéance.

Les investissements financiers 2023 ont été supérieurs aux estimations avec une consolidation en fin d'année, d'un budget décaissé de 69 M€. Ce plan travaux ambitieux a permis en 2023 de réhabiliter 1500 logements dont 1000 logements où l'amélioration de la performance était la priorité. Ces opérations ont permis en moyenne une amélioration d'environ deux étiquettes énergétiques.



En parallèle, in'li a mis en œuvre une stratégie permettant d'améliorer l'impact carbone de ses groupes immobiliers. Elle se concrétise par des études afin de souscrire à des sources d'énergies plus vertueuses et moins carbonnées (réseau de chaleur urbain), de s'inscrire dans le déploiement d'énergies renouvelables et d'améliorer les rendements et les régulations des installations techniques où les énergies fossiles sont maintenues.

Les opérations sont également ciblées sur les patrimoines « Qwacio » avec la nécessité de requalifier, au-delà de la performance, les logements de ces patrimoines avec des interventions importantes sur les réseaux, la plomberie et les équipements sanitaires.



L'amélioration de la qualité des logements a également été maintenue en 2023 avec une montée en gamme par la réfection complète de logements, la pose de cuisines équipées et/ou l'adaptation des pièces humides face à des situations de handicap dans environ 200 logements.



En cohérence avec les interventions sur les parties privatives, certaines opérations ont été réalisées afin de requalifier les parties communes avec des résidentialisations et des rénovations de halls. Ces opérations participent également à l'amélioration du confort et de la sécurité pour nos locataires.



Dans le domaine de la sobriété et la réduction des charges, un déploiement de solutions innovantes a été lancé afin d'accompagner nos clients dans la gestion de leurs consommations, le suivi et la réduction de leurs factures mensuelles. Le déploiement de ces solutions sur les périmètres du chauffage individuel, du chauffage collectif et de l'eau chaude sanitaire se poursuivront sur l'année 2024.

Cet accompagnement se concrétise également par des actions sur les bons usages en termes de pratiques et de réglage des équipements techniques présents au sein du logement.

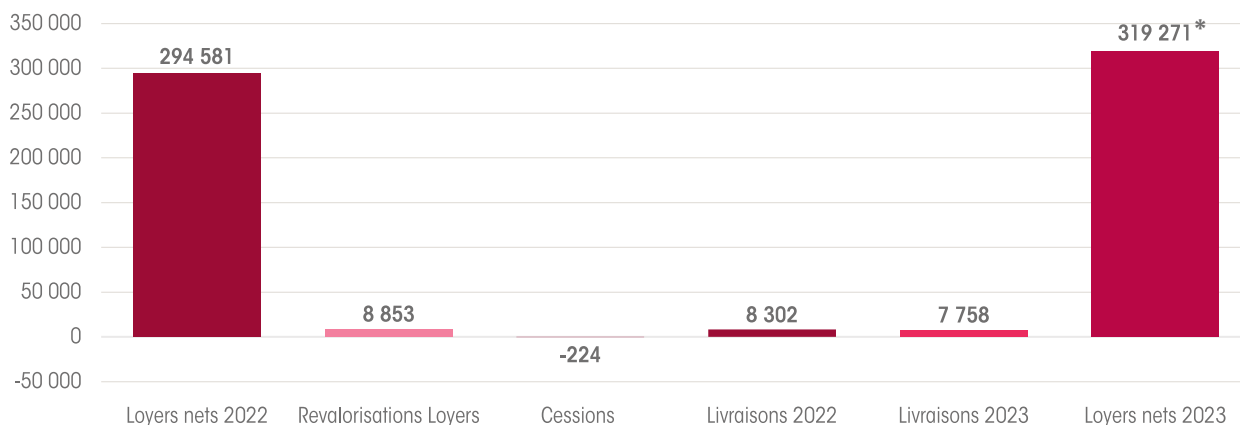
## 2.3.4 Une gestion locative dynamique

### UNE HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS

Entre 2022 et 2023, les loyers ont augmenté de 24,7 M€ (+8,5 %). Cette hausse est principalement liée :

- ▶ aux revalorisations de loyers liées à la rotation des locataires et à l'application de l'IRL de 3,5 %;
- ▶ à l'effet année pleine des livraisons 2022 ;
- ▶ à la livraison de 2 178 nouveaux logements en 2023.
- ▶ Sur l'exercice 2023, le taux de recouvrement diminue passant de 99,03% en 2022 à 98,7%.

### ÉVOLUTION DES LOYERS NETS 2022/2023 EN K€



\*Ne comprend pas les redevances loyer.

### UNE VACANCE COMMERCIALISABLE EN DIMINUTION

L'activité de commercialisation a été soutenue pour l'année 2023 et a permis de loger 5 053 nouveaux occupants notamment dans les programmes neufs livrés.

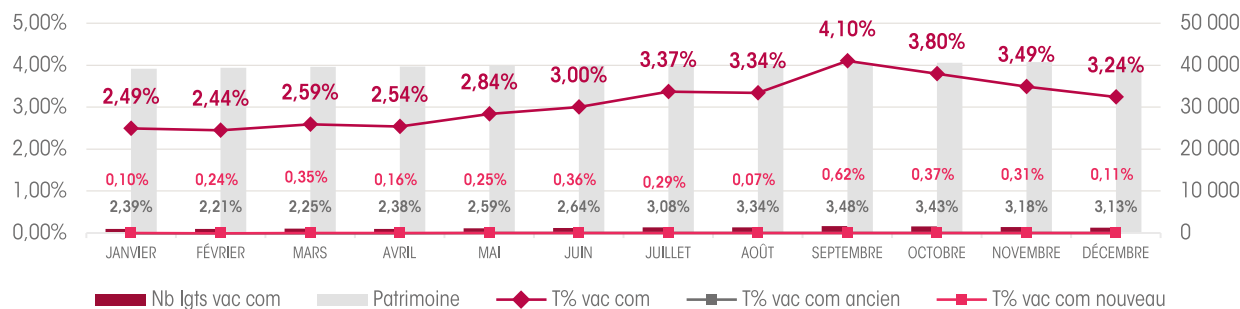
L'augmentation du taux de rotation sur la période estivale a influencé à la baisse le taux de rotation annuel, qui atteint 9,4% au 31 décembre 2023. Ce taux de rotation est saisonnier et impacte fortement la vacance commercialisable sur une courte période.

Cette activité dynamique a donc impacté la vacance des logements à la rotation, le taux de vacance commercialisable annuel s'est ainsi établi à 3,1% contre 2,69% en 2022.

Les mises à l'habitation de 2 109 logements sur l'année 2023 ont rencontré un vif succès avec un taux d'occupation à 81% à 1 mois, 91% à 2 mois et 97% à 3 mois.

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

### ÉVOLUTION DE LA VACANCE COMMERCIALISABLE 2023





Vigneux-sur-Seine (91) - 7 rue Molière

## UNE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS ACTIVE

Les délais de commercialisation ont diminué grâce à l'organisation de la commercialisation scindant le patrimoine neuf, la gamme in'li et gamme Qwacio, permettant ainsi de gagner en efficacité. L'accent mis sur la promotion du logement intermédiaire auprès du grand public est primordial, notamment pour répondre aux spécificités des biens de notre parc immobilier.

C'est pourquoi in'li organise régulièrement des webinaires à destination des entreprises cotisantes, notamment celles évoluant dans les secteurs de l'énergie, banque et assurance. Ces efforts de promotion ont permis d'atteindre un taux d'attribution aux demandeurs salariés d'entreprises cotisantes de 86%. Enfin, pour améliorer l'expérience des candidats, in'li a affiné l'automatisation de la cotation des dossiers.

in'li a continué à s'engager sur l'année 2023 à accompagner « les travailleurs clés », en particulier le personnel soignant, en mettant à disposition de l'APHP 36 logements neufs à Saint-Ouen. Un engagement a également été pris pour poursuivre ce partenariat sur l'année 2024.

### Informations sur nos locataires entrants :

- ▶ Des jeunes ménages : âge moyen de 34 ans ;
- ▶ Les personnes seules représentent 48 % des personnes logées ;
- ▶ 97 % des familles logées sont en activité ;
- ▶ 47 % ont un statut cadre et 40% un statut employé ;
- ▶ 86 % des attributions à des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC ;
- ▶ 51 % des nouveaux entrants sont issus du parc privé ;
- ▶ 20 % sont issus du parc HLM.



## 2.3.5 Développement de la production neuve au sein des foncières

in'li assure directement le développement de deux foncières CRONOS et APEC, au travers d'un mandat de sourcing et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les opérations neuves et est rémunérée par ces foncières au titre de ces mandats.



Choisy-le-Roi (84) - 6 rue Rouguet de l'Isle



Sceaux (92) - 15, avenue Jules Guesde

### Foncière Cronos

L'activité pour le compte de la Foncière Cronos a été très soutenue en 2023 avec la livraison de 809 logements.

Les nouveaux engagements ont quant à eux été très contraints, par le changement de réglementation thermique au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et la remontée extrêmement rapide des taux d'intérêt à partir du mois de mai 2022.

En effet, le respect du modèle financier de Foncière Cronos a nécessité d'ajuster les critères d'investissement en augmentant significativement le niveau de rentabilité brute attendu sur les opérations. Ces nouveaux critères expliquent la réduction du volume d'opérations proposées et le fait Foncière Cronos ait limité ses engagements à 65 logements en 2023.

### Foncière APEC

En 2023, une opération de 35 logements au Blanc-Mesnil a été livrée et cédée à la Foncière APEC Dev Property 2 en mars 2023, puis une seconde de 52 logements à APEC Dev Property 3 à Paris et 50 logements à Claye-Souilly pour le compte d'APEC Dev Property 4.

Du fait des évolutions de marché, aucun nouvel engagement n'a été validé par les Investisseurs en 2023.

Cependant, in'li travaille avec les investisseurs partenaires d'APEC pour identifier puis valider un nouveau pipeline répondant aux nouvelles conditions de marché.

## HONORAIRES FONCIÈRES

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

Ainsi in'li est chargé :

- ▶ 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 pour les foncières.

Les honoraires perçus à ce titre en 2023 se sont élevés 1423 K€ pour la Foncière Cronos et 470 K€ pour la Foncière APEC développement.



## 2.3.6 Une diversification des modes de financement

in'li a poursuivi en 2023 la diversification de ses financements :

- ▶ 85 M€ de nouvelle ligne de crédit revolving ;
- ▶ 200 M€ de financement long terme auprès d'investisseurs institutionnels de premier rang ;
- ▶ Premier placement privé vert à vocation sociale auprès de la BEI d'un montant de 100 millions d'euros à 10 ans réalisé par la société.

Au 31 décembre 2023, in'li bénéficie d'une structure financière solide :

- ▶ Ratio de LTV de 24,4%<sup>(1)</sup> en ligne avec la politique financière prudente de la société ;
- ▶ Trésorerie de 405 M€ ;
- ▶ Financements signés non tirés : 873 M€, dont 845 M€ de crédit revolving.

Par ailleurs, il est à noter qu'in'li a environ 19% de sa dette indexée sur le taux du Livret A. L'augmentation du taux du Livret A a eu un impact sur la charge d'intérêts. Néanmoins, le Gouvernement a annoncé un plafonnement du taux du Livret A à 3 % jusqu'en janvier 2025 pour soutenir l'activité des bailleurs sociaux. Ces différentes évolutions nous ont conduit à poursuivre une politique de diversification des financements.

## 2.3.7 Le renforcement de la gestion des risques et fraudes

### 1. UN CONTEXTE DE RISQUE ACCRU

Dans un contexte marqué par de nombreuses incertitudes (risques géopolitiques, hausse des taux d'intérêt, inflation, prix de l'énergie, ...) et par des évolutions rapides des modes de vie et de travail, in'li continue de renforcer son dispositif de maîtrise des risques. Le risque cyber est en constante augmentation, avec des attaques de plus en plus nombreuses et sophistiquées. L'internalisation d'un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Informations en mars 2022 assure un pilotage quotidien du sujet et une diffusion d'une culture de la cybersécurité. La digitalisation se poursuit dans un objectif constant d'efficacité, de maîtrise et de satisfaction client. La création d'un service dédié à la lutte contre la fraude permet de mener des actions quotidiennes pour prévenir, investiguer et mener des actions de remédiation afin de lutter contre tout type de fraude. Enfin, le changement climatique demeure un enjeu majeur, marqué par des évolutions réglementaires importantes.

### 2. STRUCTURATION DU DISPOSITIF

Présentation du dispositif d'ensemble :



(1) Les foncières dans lesquelles in'li détient des participations n'ont pas encore édité leurs comptes audités. Pour cette raison, les quotes-parts d'ANR immobilier des foncières dans lesquelles in'li détient une participation ne sont pas encore audités.

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 :

#### **A. 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.

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

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

- ▶ Assistant les opérationnels dans l'identification et l'évaluation des principaux risques relevant de leur domaine d'expertise ;
- ▶ Contribuant avec les opérationnels à la conception des contrôles les plus pertinents ;
- ▶ Réalisant des tests, pour s'assurer que les contrôles prévus sont réalisés et efficaces.

### **3. PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES RISQUES**

La démarche de gestion des risques se fonde sur les orientations du Groupe Action Logement et est structurée dans un outil commun appelé DIAGON'AL.

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.

in'li inscrit le contrôle interne dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue. En 2023, 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 notamment pour finalité d'identifier au sein de chaque processus des risques clés, pour lesquels des tests d'efficacité sont menés régulièrement, afin que la 2<sup>ème</sup> ligne de maîtrise s'assure de la correcte mise en œuvre des contrôles définis.

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

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

Le dispositif interne de maîtrise des risques repose notamment sur :

- ▶ Une approche par processus ;
- ▶ La mise en place d'un socle de règles éthiques et la diffusion d'une culture "tolérance 0" ;
- ▶ Un système d'habilitations et de délégations de pouvoirs ;
- ▶ Un système d'information sécurisé ;
- ▶ Une cartographie des risques et des activités de contrôle.

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.

Les risques, sont regroupés 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.



1  
2  
3  
4  
5

## **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, énergie...) ;
- > Risques liés à l'évolution des tendances et des usages.

### **2. Risques liés à la stratégie et à la gouvernance**

- > 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, et à la gestion locative (vie des immeubles)
- > Risques liés à la cession de logements ;
- > Risques d'inexactitude du quittancement, (risque majeur) ;
- > Risques liés à la commercialisation et à la vacance
- > Risques de non-recouvrement des créances locataires
- > 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 liés à la sécurité des systèmes d'information (risque majeur) ;
- > Risques liés à la performance des Systèmes d'information, (risque majeur) ;
- > Risques liés à la gouvernance de la donnée (existence, fiabilité, exploitation...)

### **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 à la conformité, au respect des règles internes et des réglementations ;
- > Risques liés aux respects de la réglementation et des règles internes
- > Risques de fraude ou de comportement contraire à l'éthique

### **6. Risques financiers :**

- > Risques liés aux financements
- > Risques de liquidité
- > 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'actions 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'actions 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. 28 plans d'actions ont été initiés ou finalisés en 2023. 51 plans d'actions ont été intégrés dans l'outil DIAGON'AL et feront l'objet d'une mise en œuvre ou d'un suivi par la Direction de l'Audit et de la Gestion des Risques.

## 4. 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.

## 5. 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 constituent 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. Rapport de Stratégie RSE, [partie 3.5.3.3](#) Nous engager en faveur de la conformité).

Au-delà de la protection des données personnelles, la sécurité informatique, et plus particulièrement la cybersécurité, représentent 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 biannuel intégrant tous les membres du Directoire, ainsi qu'au sein d'un Comité hebdomadaire SSI, à vocation plus opérationnelle.

Deux fois par an, le Comité d'Audit et des Comptes prend connaissance des risques identifiés et des actions engagées sur ce sujet.

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.

# 2.4 Opérations immobilières 2023

## 2.4.1 Résultats livraisons

En 2023, 3 124 logements ont été livrés, une baisse de 7,3 % par rapport à 2022, parmi lesquels 2 178 ont été livrés à in'li, 809 à la foncière Cronos et 137 à la foncière APEC.

NATURE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023		
							Foncières gérées par in'li PM	TOTAL 2023	Répartition en %
Maîtrise d'ouvrage	92	43	21	26	71	69	0	69	2,2%
Densification	0	0	0	50	80	0	0	0	0%
VEFA	972	653	736	1408	1393	2086	946	3032	97,06%
Acquisition Amélioration					23	23	0	23	0,74%
TOTAUX	1064	696	757	1484	1567	2178	946	3124	100%

## 2.4.2 Opérations engagées et livrées

### LES OPÉRATIONS SUIVANTES ILLUSTRENT LES ENGAGEMENTS ET LIVRAISONS DE CETTE ANNÉE

NOISY LE GRAND (94)

#### Transformation de bureaux en logements – 1 avenue Montaigne

Transformation en Maîtrise d’Ouvrage Directe d’un immeuble de bureaux en logements et locaux d’activité avec une surélévation en ossature bois sur trois niveaux. A terme, l’immeuble développera 51 logements.

Les travaux de curage et de désamiantage se sont déroulés en 2023. Les travaux de transformation des bureaux en logements démarreront au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024. La livraison est prévue pour le printemps 2026.



Crédits Eiffage / Séméio Architecture



Crédits Eiffage / Séméio Architecture

EPINAY SUR SEINE (93)

#### 160 avenue de la République

Sur le patrimoine existant, le projet du 160, avenue de la République est une opération de démolition reconstruction de 222 logements répartis sur 4 immeubles dont 187 logements locatifs intermédiaires.

Il s’agit d’une opération en Maîtrise d’Ouvrage Directe dans un montage en Conception-Construction confiée au groupe Eiffage – SEMEIO Architecture.

Le permis de construire a été déposé en juillet 2023, le démarrage du chantier est prévu pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

IVRY (94)

#### ZAC Ivry Confluence

En milieu d’année, les équipes d’in’li ont accompagné la foncière Cronos dans l’acquisition de 65 logements locatifs intermédiaires et 65 emplacements de stationnements au sein du programme de construction du lot 5G1-4 de la ZAC Ivry CONFLUENCES, développé par le promoteur EMERIGE.

La «Rue Maurice Gunsbourg» s’intègre dans un quartier en pleine transformation situé aux portes de Paris, et qui est à ce jour l’un des plus grands projets d’aménagement de la région Ile de France. Son ambition est de revitaliser la partie sud de l’ancien quartier industriel de la ville, et d’établir un équilibre entre les activités économiques, le logement, et les équipements publics.

in’li vient s’inscrire dans la création de ce nouveau lieu de vie et répondre aux attentes des collectivités locales en proposant une offre de logements accessibles au plus grand nombre. Ainsi, plus de 400 logements familiaux et 200 logements en Coliving sont d’ores et déjà en chantier ou livrés par les maîtres d’ouvrage pour le compte d’in’li sur le quartier.



Crédits EMERIGE / architecte LAN Architecture / Infime



Photo MAH  
Verrecchia / architectes DDA et DGM & Associés

COLOMBES (92)

### Rue Germaine Tillon

in'li a réceptionné le 29 mars 2023, 31 logements au sein du programme « Monterosso », situé rue Germaine Tillon à Colombes (92). L'ensemble immobilier, réalisé par le promoteur Verrecchia, est composé de 4 bâtiments allant jusqu'en R+7 et comprend au total 139 logements et de 150 places de stationnement.

Les 31 logements acquis par in'li en LLI et PLS ont été loués dès leur livraison, traduisant à la fois l'attractivité de ce nouveau quartier « Arc Sportif », et l'implication de l'ensemble des collaborateurs en charge de la réalisation de ce cet ensemble immobilier : le processus de préparation de la livraison et l'interface créée avec le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, les entreprises et in'li ont abouti à ne constater que 0,1 réserves par logement lors de la mise à l'habitation.



SAINT - OUEN (93)

### Rue Vincent Palaric

in'li a réceptionné le 26 septembre 2023 13 logements au sein du programme « UPSIDE », situé rue Vincent Palaric à Saint Ouen. L'ensemble réalisé par Eiffage Immobilier est divisé en 3 bâtiments allant jusqu'en R+6, il est constitué de 255 logements et 150 emplacements de stationnement au total.

La commercialisation a permis d'attribuer les 13 logements intermédiaires dès la livraison, dont 3 logements qui ont été pris à bail par la Direction Economique Financière Investissement et Patrimoine de l'APHP pour le compte d'un établissement associé : L'EHPAD public La Seigneurie.

Cette première prise à bail concrétise l'engagement d'in'li pour accompagner l'APHP dans le besoin en logement des travailleurs-clés.



Photo : MAH in'li  
Eiffage Immobilier / architecte DGM & Associés

## 2.5 Analyse de l'exercice

### 2.5.1 Résultats financiers et analyse de la situation

En 2023, in'li a dégagé un résultat net de 25 498 534 € en diminution de 24 358 014 € par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par un résultat d'exploitation en baisse de 11 703 190 € pour s'établir à 80 360 919 € et un recul du résultat financier de 16 103 258 €.

Les principales variations expliquant cette évolution sont les suivantes :

- ▶ une augmentation du chiffre d'affaires de 44 235 604 € pour atteindre 415 287 599 € ;
- ▶ cette variation se décompose comme suit :
  - > une hausse des loyers et redevances de 24 721 606 € liée aux revalorisations de loyers et à la livraison de 2178 logements sur l'exercice ;
  - > une diminution des honoraires de sourcing et d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des foncières de développement de 1 321 940 € ;
  - > une hausse des produits sur charges locatives récupérables de 21 045 482 € ;
  - > une baisse des autres refacturations de 209 543 € ;
- ▶ une hausse de la production stockée de 474 228 € ;
- ▶ des reprises de provisions en hausse de 1 588 041 € ;
- ▶ une diminution des autres produits de 15 253 613 € liées aux actifs cédés sur l'exercice ;
- ▶ une hausse des charges d'exploitation de 46 653 989 € qui s'explique principalement par la hausse des dotations aux amortissements et aux provisions de 9 188 308 € et l'augmentation des achats et charges externes de 31 259 630 € ;
- ▶ un résultat financier en baisse de 16 103 258 € avec une hausse des produits financiers de 11 943 796 € et une augmentations des intérêts de la dette de 27 789 449 € liée à la hausse des taux d'intérêts et au recours à l'endettement au cours de l'exercice ;
- ▶ un résultat courant qui ressort en diminution de 27 806 448 € pour s'établir à 35 225 481 € ;
- ▶ un résultat exceptionnel en léger recul de 496 335 € qui ressort en perte de 291 574 €.

### 2.5.2 Proposition d'affectation du résultat et de dividendes distribuables

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 est un bénéfice de 25 498 534,20 €. Il est proposé à l'assemblée générale du 12 juin 2024 d'affecter en distribution de dividendes 16 237 909,62 €, soit 0,27 € par action, 5 300 000,10 € en réserve légale et le solde de 3 960 624,48 € en report à nouveau.

### 2.5.3 Montant des dividendes versés sur les 3 derniers exercices (ART. 243 BIS DU CGI)

Les dividendes versés s'élèvent à :

**2022**

16 982 121,78 €

**2021**

15 982 609,62 €

**2020**

14 976 232,14 €

## 2.6 Activité des filiales et des sociétés contrôlées

### 2.6.1 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 2023, son capital est composé de 19 504 235,49 actions pour un capital social d'un montant de 211 472 478,05 €. Le résultat de l'exercice 2023 fait apparaître une perte de 33 092 767,84 €.

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.

### 2.6.2 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 2023, un parc de 9 739 logements dont 946 logements ont été livrés durant l'année (+ 9 % de patrimoine).

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 fait apparaître une perte de 487 708, 07 €, qui s'explique notamment par la poursuite d'investissements soutenus en matière informatique, tant pour stabiliser les outils existants que pour poursuivre la digitalisation des processus métiers et amélioration notre offre de service aux clients.

### 2.6.3 Résid'access

in'li détenait les 253.384 parts sociales de cette société, soit 100% du capital qui s'élevait à 3 800 760 €. Cette société était propriétaire d'une opération immobilière de 30 logements en cours de construction située au Blanc-Mesnil. Résid'access a été radié du Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) par suite de la transmission universelle du patrimoine à in'li réalisée le 17 août 2023.

## 2.7 Engagements et perspectives

### 2.7.1 La stratégie RSE, pivot du plan stratégique in'li

En tant que leader du logement intermédiaire en Île-de-France et afin de répondre aux enjeux sociaux, environnementaux ou encore éthiques, in'li a intégré pleinement sa démarche RSE au projet de l'entreprise et a pris des engagements forts sur l'ensemble des thématiques ESG. Ces engagements sont naturellement alignés avec nos priorités stratégiques et avec celles du Groupe Action Logement.

**La RSE est par nature au cœur de notre raison d'être et de notre 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.





Notre démarche qui repose sur **5 piliers clés** et dont le pilotage fait partie intégrante de la gestion de nos activités, intègre l'ensemble de nos parties prenantes : locataires, collaborateurs, promoteurs, municipalités, fournisseurs et investisseurs.

Depuis 2022, nous avons accéléré la prise en compte des enjeux ESG dans l'ensemble de notre activité, avec la mise en place d'actions très structurantes se traduisant dans nos **cinq piliers**.

**1**

**2**

**3**

**4**

**5**



1  
2  
3  
4  
5

**LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE RSE D'IN'LI PORTE SES FRUITS ET LES RÉSULTATS SONT PERCEPTIBLES SUR LE TERRAIN.**

En 2023, l'agence de notation extra-financière Sustainalytics a confirmé le faible niveau d'exposition d'in'li aux risques ESG, classant in'li parmi les sociétés immobilières les mieux notées au monde, sur les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Sustainalytics a également reconnu la performance ESG des actifs et leur caractère durable et social compte tenu des engagements de décarbonisation du portefeuille et des décotes appliqués sur les loyers.

**EN 2023, IN'LI A POURSUIVI LE RENFORCEMENT DE SA DÉMARCHÉ RSE EN ADHÉRANT À :**



**L'ensemble de cette stratégie RSE est décrite dans le chapitre 3 de ce rapport d'activité.**

Ces chantiers prioritaires qui s'inscrivent pleinement dans notre stratégie RSE vont se poursuivre tout au long de l'année 2023 et les années suivantes.

## 2.7.2 La poursuite de la transformation numérique d'in'li

Enfin, dans le cadre de sa stratégie d'entreprise, in'li poursuit 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 seulement 5 étapes, un candidat peut obtenir son logement :

- > En s'inscrivant en ligne et en sélectionnant une ou plusieurs offres de logements ;
- > En déposant une candidature simplifiée en ligne ;
- > En prenant rendez-vous via l'agenda in'li Lib pour la visite du logement ;
- > En confirmant son intérêt pour le logement visité et fournissant les pièces administratives indispensables à l'examen de son dossier ;
- > En signant son bail numériquement.

- ▶ **Le nouvel espace, inli & moi**, permettant au locataire de réaliser ses démarches en ligne : modifications des données de contact, paiement des échéances (carte bancaire, prélèvements), consultation et édition des documents relatifs aux contrats, visualisation des demandes en cours de traitement par le service clients, a été ouvert à l'ensemble des clients en 2023. De nouvelles fonctionnalités continueront à être déployées en 2024.

### LA FIABILITÉ ET LA SÉCURITÉ DE NOS PLATEFORMES POUR GARANTIR UNE EXPÉRIENCE UTILISATEURS OPTIMALE

La sécurité du système d'Information est une préoccupation quotidienne de la direction des systèmes d'information et du numérique, notamment pour assurer la continuité des opérations ainsi que la protection et la sécurité des données et des opérations.

Le renforcement régulier des mesures de protection, de supervision et d'administration de la sécurité du système d'information permettent de fournir un service adapté aux enjeux de cyber sécurité.

Par ailleurs, la DSIN a initié des travaux de fiabilisation des plateformes afin d'en optimiser les performances.

Enfin, nous avons intégré de nouvelles expertises internes et de nouvelles méthodes de travail afin de garantir une expérience utilisateur toujours plus fluide et efficiente.

Ces optimisations contribuent également à accélérer nos processus internes, renforçant ainsi notre agilité opérationnelle.



## 2.7.3 L'innovation, alliée de la stratégie RSE du Groupe

Au cours de l'année 2023, in'li a poursuivi ses engagements pour développer l'innovation au sein de l'entreprise. Les équipes d'in'li ont mis l'accent sur plusieurs thématiques prioritaires, parmi lesquelles : **les services aux locataires, la biodiversité et la maîtrise des consommations**.

Les équipes d'in'li se sont attachées à déployer des solutions pertinentes pour aider nos locataires à mieux maîtriser leurs consommations d'énergies :

- ▶ Les sondes de température de la startup KOCLIKO, anciennement incubée au in'li LAB sont, depuis septembre 2023, déployées à grande échelle au sein de nos logements pour permettre l'individualisation des frais de chauffage et offrir une meilleure compréhension du comportement thermique de nos groupes immobiliers.

Le déploiement des sondes avec le concours important des 3 Directions Immobilières a permis d'équiper environ 3700 logements sur les 4200 prévus, répartis sur 34 résidences.

## RÉALISATIONS DU IN'LI LAB

Depuis sa création en 2018, le in'li LAB soutient et accompagne l'innovation grâce à son programme d'incubation. En 2023, le in'li LAB a accueilli cinq nouvelles startups au sein de son programme d'incubation : Artifeel, Caerostris, Les Biens en Commun, Maplab et Reveleo.

Les cinq startups nouvellement incubées bénéficient d'un territoire d'expérimentation de plus de 50 000 logements pour tester leur solution avec in'li :

- ▶ **Artifeel**, simplifie la surveillance des bâtiments grâce à un boîtier d'alarme autonome qui, une fois installé, ne nécessite aucune intervention de l'utilisateur. Artifeel travaille et développe avec in'li de nouveaux cas d'usage tels que la sécurisation des exutoires de désenfumage ou la surveillance d'échafaudages.
- ▶ **Caerostris** conçoit et développe un matériau de construction innovant doublé d'un système constructif performant, adapté aux opérations de densification d'in'li.
- ▶ **Les Biens en Commun**, entreprise à mission, propose un service innovant de location d'équipements du quotidien via des casiers connectés installés dans les lieux de vie. Les Biens en Commun interviennent avec in'li dans le déploiement de casiers connectés sur deux sites pilotes. Le but à terme est d'offrir à nos locataires une alternative durable et éco-responsable à l'achat d'équipements.
- ▶ **Maplab**, nous accompagne pour mesurer et réduire les émissions de CO2 issues des déplacements domicile-travail de nos salariés.
- ▶ **Reveleo**, qui propose une plateforme SaaS permettant d'analyser une centaine d'indicateurs qui mesurent les aspects Santé et Environnement des bâtiments, nous accompagne dans la mise en place d'un indicateur Biodiversité afin de mesurer la part de nos surfaces favorables à la nature. Cette contribution à la qualité du cadre de vie, a pour objectifs de préserver la végétation existante et favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, pour notamment favoriser la biodiversité.

## 2.8 Évènements récents depuis la clôture

### 2.8.1 Développement de nouvelles offres

Dans le cadre de la volonté de la société de développer des offres nouvelles notamment sur l'activité de logement familial avec service, in'li a mis en place en partenariat avec Urban Campus, une expérimentation sur 2 opérations de résidences de logements familiaux intermédiaires avec services :

- ▶ Colombes (Hauts-de-Seine) : Ouverture fin 2024
- ▶ Le Bourget (Seine-Saint-Denis) : Ouverture fin 2024

Ces 2 résidences détenues par in'li seront gérées par Urban Campus.



Perspective Colombes



Perspective Le Bourget



In'li-Arkiv  
Dorothee P  
14:00 - 14:30  
Dorothee P  
Sandrine D  
14:30 - 15:00  
Sandrine D  
Dorothee P  
15:00 - 15:30  
Dorothee P



Microsoft

# Rapport de stratégie RSE

<b>3.1</b>	<b>STRATÉGIE RSE D'IN'LI : UNE DÉMARCHÉ INTÉGRÉE AU CŒUR DU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ET DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE</b>	<b>51</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Stratégie et gouvernance RSE d'in'li</b>	<b>51</b>
3.1.1.1	Orientations clés de la stratégie RSE d'in'li	51
3.1.1.2	Gouvernance des enjeux RSE	54
<b>3.1.2</b>	<b>Principaux risques et enjeux RSE</b>	<b>56</b>
3.1.2.1	Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires	56
3.1.2.2	Pilotage des enjeux extra-financiers	58
3.1.2.3	Contribution d'in'li aux objectifs de développement durable	59
3.1.2.4	Application de la taxonomie européenne aux activités d'in'li	60
<b>3.2</b>	<b>PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES À PROXIMITÉ DES TRANSPORTS ET DES BASSINS D'EMPLOI</b>	<b>61</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)</b>	<b>61</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Nos enjeux et politiques</b>	<b>62</b>
<b>3.2.3</b>	<b>Nos actions</b>	<b>62</b>
3.2.3.1	Une couverture territoriale adéquate	62
3.2.3.2	Une offre accessible aux salariés des classes moyennes et jeunes actifs	64
3.2.3.3	Un accompagnement social des clients pour le maintien dans le logement	65
3.2.3.4	Une offre innovante répondant aux enjeux du secteur francilien	67
3.2.3.5	Des projets menés en collaboration avec les parties prenantes locales	67
<b>3.2.4</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>68</b>



### **3.3 GARANTIR UN SERVICE DE QUALITÉ POUR LES LOCATAIRES 69**

3.3.1	Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)	69
3.3.2	Nos enjeux et politiques	70
3.3.3	Nos actions	71
3.3.3.1	Digitalisation du parcours client	71
3.3.3.2	Santé, sécurité et confort des locataires	72
3.3.3.3	in'li maintient le dialogue et la proximité avec ses locataires	75
3.3.4	Indicateurs	76

### **3.4 RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT 77**

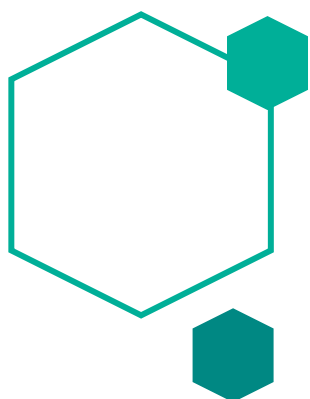
3.4.1	Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)	77
3.4.2	Nos enjeux et politiques	78
3.4.3	Nos actions	80
3.4.3.1	Gestion de l'empreinte carbone et réduction des émissions de gaz à effet de serre	80
3.4.3.2	Exposition aux risques liés au changement climatique	85
3.4.3.3	Nos actions en faveur de la biodiversité et de l'économie circulaire	88
3.4.3.4	Actions menées pour inclure et sensibiliser nos locataires à la démarche environnementale	90
3.4.3.5	Verdissement de nos financements	91
3.4.4	Indicateurs	92

### **3.5 GARANTIR L'ÉTHIQUE DE NOS PRATIQUES ET ANIMER UNE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE RESPONSABLE 93**

3.5.1	Nos enjeux et politiques	93
3.5.2	Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)	94
3.5.3	Actions menées	94
3.5.3.1	Programme éthique des affaires et diffusion d'une culture de lutte contre la fraude	94
3.5.3.2	Lutte contre la fraude, la corruption et les paiements de facilitation	96
3.5.3.3	La protection des données personnelles	100
3.5.3.4	Mesures en matière de cybersécurité	101
3.5.3.5	Mesures en matière d'analyse des marchés relevant de la commande publique	102
3.5.4	Indicateurs	104

### **3.6 ADAPTER LES MÉTIERS AUX ENJEUX DU SECTEUR ET AUX ATTENTES DES COLLABORATEURS 105**

3.6.1	Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)	105
3.6.2	Nos enjeux et politiques : les 4 piliers de notre politique de ressources humaines	106
3.6.3	Nos actions	106
3.6.3.1	Création et accompagnement vers de nouveaux métiers	106
3.6.3.2	Développement des compétences et des parcours	108
3.6.3.3	Organisation du travail et dialogue social	109
3.6.3.4	Santé, sécurité et qualité de vie au travail	110
3.6.3.5	Diversité, équité et inclusion	113
3.6.4	Indicateurs	115



# Le mot du directoire d'in'li

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 s'inscrivent pleinement dans la mission d'intérêt général de l'entreprise et du Groupe Action Logement, ils se déclinent en 5 piliers :

1. Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi
2. Garantir un service de qualité pour les locataires
3. Réduire notre empreinte sur l'environnement
4. Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable
5. Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs

Notre démarche est holistique et intègre les attentes de l'ensemble de nos parties prenantes : locataires, collaborateurs, municipalités, promoteurs, fournisseurs, prêteurs, actionnaires...

Afin de répondre à ces attentes, in'li vise à décarboner son parc d'ici 2040. 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.



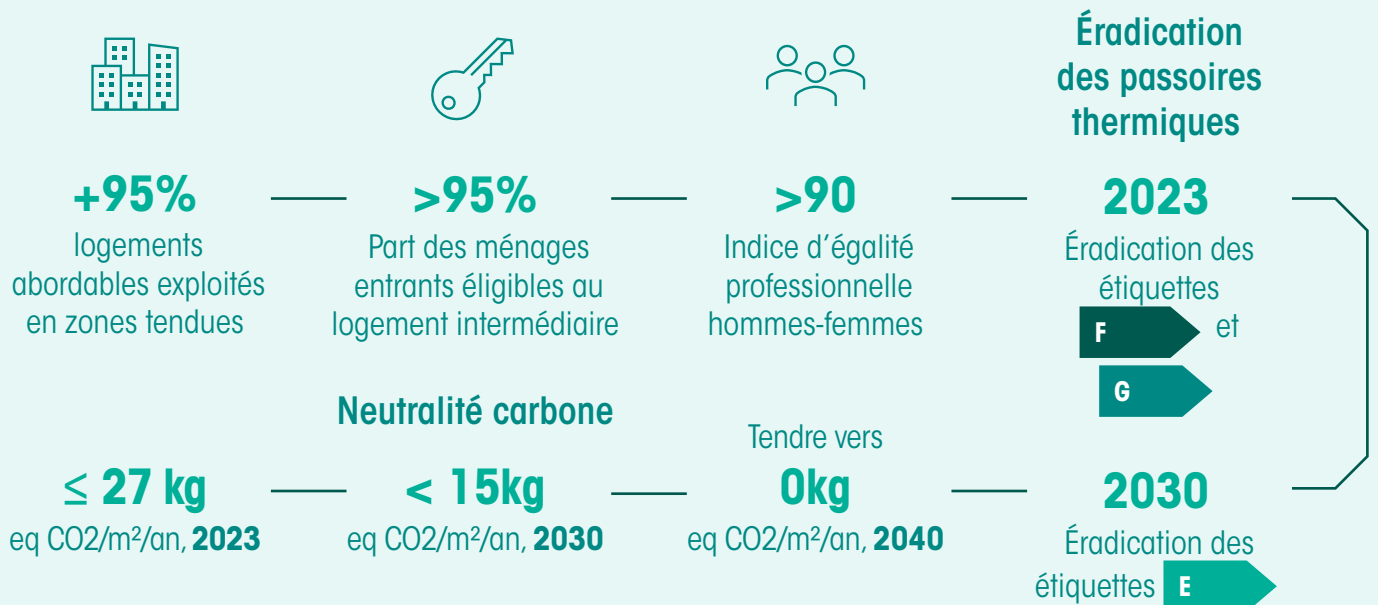
La RSE, une démarche intégrée  
au cœur du modèle de développement  
et de la gouvernance de l'entreprise.



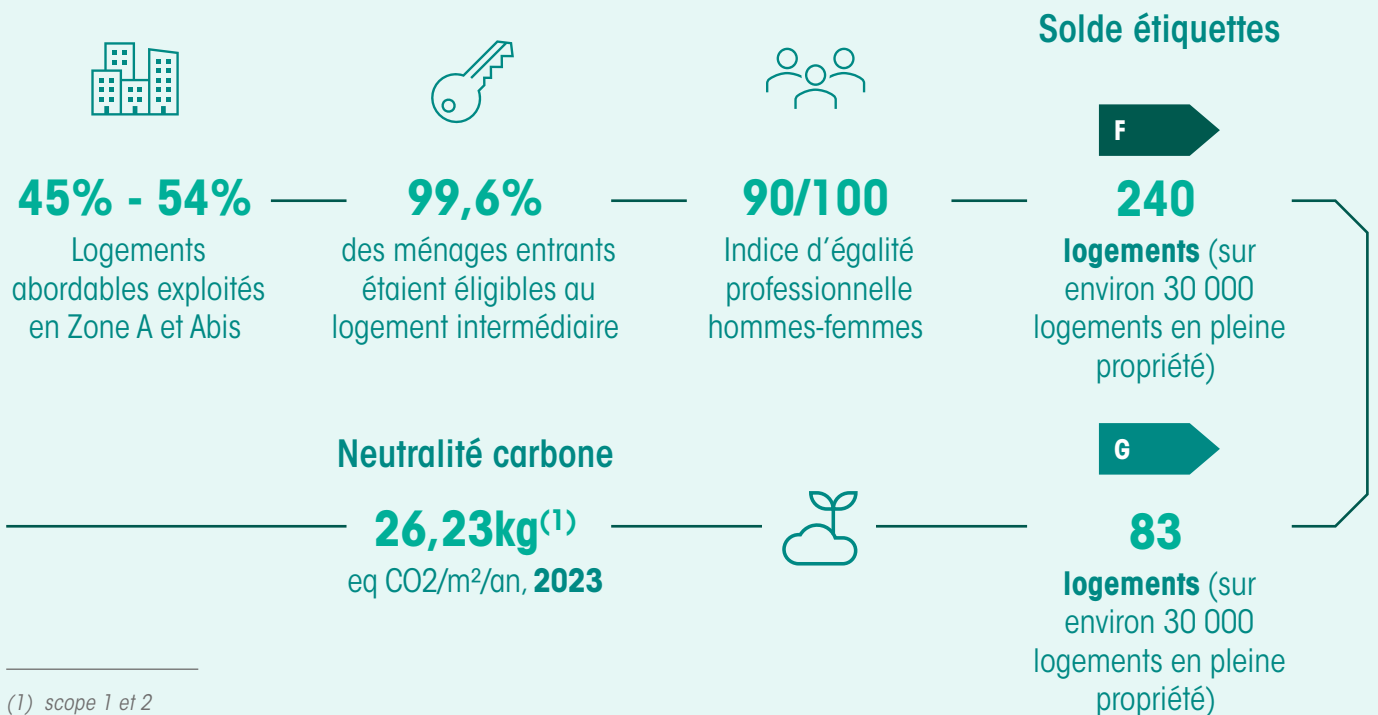
## LE DIRECTOIRE

# Les chiffres clés 2023

## DES OBJECTIFS AMBITIEUX FIXÉS PAR IN'LI



## NOS RÉSULTATS 2023



(1) scope 1 et 2



# in'li, le logement abordable et durable

## Nos ressources

### RESSOURCES FINANCIÈRES

- ▶ Loyers : 320 M€
- ▶ Endettement : LTV de 24,4%<sup>(1)</sup>
- ▶ Notation financière par S&P global Ratings :  
A à long terme et A-1 à court terme,  
assorties d'une perspective stable
- ▶ Notation financière Moody's : A2 long terme  
et P-1 court terme assorti d'une perspective  
stable, faisant d'in'li une des foncières  
les mieux notées en Europe par les 2 agences

### COMPÉTENCES INTERNES

- ▶ Nombre de collaborateurs :  
839, dont 300 personnels de proximité
- ▶ Budget formation : 3,6% de la masse salariale

### PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

- ▶ Logements neufs livrés et acquis : 2 178
- ▶ Logements mis en chantier : 2 256

## 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



## Notre stratégie



Développer  
des logements  
sur notre bilan



Vendre pour  
financer



Développer  
des logements  
hors bilan



Gérer et  
commercialiser  
nos logements

(1) Les foncières dans lesquelles in'li détient des participations n'ont pas encore édité leurs comptes audités. Pour cette raison, les quotes-parts d'ANR immobilier des foncières dans lesquelles in'li détient une participation ne sont pas encore audités

## Nos résultats

### LOCATAIRES DU PARC

- ▶ Nombre de personnes logées :
  - > Plus de 100 000 locataires
  - > Taux d'occupation des logements : 96,9%
- ▶ Nouveaux entrants : 5 053 dont
  - > 86 % de salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC
  - > Âge moyen : 34 ans
  - > 47 % de cadres

### VENTES

- ▶ Nombre de ventes 2023 : 500 logements vendus dont 441 logements en bloc (vente d'un groupe à Villetaneuse pour 210 logements, Antony pour 93 logements et dans l'Oise pour 138 logements) et 59 ventes à l'unité.
- ▶ Prix de vente moyen des ventes à l'unité : 241 689 €
- ▶ Produit des ventes 2023 : 66,1 M€

### ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Travaux d'amélioration et de réhabilitation : 75 M€ (dont 12,4 M€ de remise en état des logements).

## Nos activités

### GESTION DU PATRIMOINE :

**41 726**

logements détenus

### TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE :

**75 M€**

### DÉVELOPPEMENT ET MAÎTRISE D'OUVRAGE :

**852<sup>(1)</sup>**

logements engagés en 2023

### VENTE :

**500**

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

- ▶ Produire des logements durables bas carbone allant au delà de la réglementation : niveau de performance RE 2020 seuil 2025 visé
- ▶ Consommation énergétique : 136,9 kWh/m<sup>2</sup>(2)
- ▶ Empreinte carbone : 26.23 kg eq CO2/m<sup>2</sup> (2)

(1) Comprend les logements engagés pour in'li (hors la foncière APEC et la foncière Cronos)

(2) Par rapport à l'année 2022, in'li a continué à améliorer sa base de données permettant ainsi de disposer des consommations réelles et estimées afin d'atteindre un taux de complétude de 72% pour l'année 2023.

La méthode de collecte des données est explicitée en annexe méthodologique du Rapport de Stratégie RSE.

# 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 CLÉES DE LA STRATÉGIE RSE D'IN'LI

La stratégie RSE d'in'li émane avant tout de sa raison d'être qui reflète la mission par nature sociétale de l'entreprise :



Proposer une offre de logement intermédiaire et durable 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.

Consciente des grands défis environnementaux et de société et de la nécessité d'y apporter des réponses, la société in'li a intégré pleinement sa démarche RSE au projet d'entreprise, en l'alignant avec ses orientations stratégiques ainsi que celles du Groupe Action Logement.

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

Sur le plan environnemental, l'ambition d'in'li d'offrir plus de logements intermédiaires s'appuie sur le développement de logements neufs **avec des performances environnementales de premier rang associée à une politique ambitieuse de rénovation du patrimoine.**

**Cinq piliers RSE** clés d'in'li, définis en 2020 et alignés avec nos priorités stratégiques, ont été validés par le Directoire et par le Comité de Direction de la société.



1

Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi

2

Garantir un service de qualité pour les locataires

3

Réduire notre empreinte sur l'environnement

4

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

5

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

En 2021, la démarche RSE d'in'li s'était enrichie avec le lancement de projets déterminants tels que la définition de notre stratégie environnementale, l'analyse de matérialité, l'identification de l'exposition d'in'li aux changements climatiques ou encore l'amélioration de la qualité de l'information extra-financière.

## NOS PRINCIPAUX OBJECTIFS DU RENFORCEMENT DE LA DÉMARCHE RSE

- ▶ Placer la RSE au cœur de notre plan stratégique
- ▶ Adapter le plan stratégique à un nouveau contexte
- ▶ Confirmer notre modèle de développement
- ▶ Réaffirmer l'alignement avec les orientations du Groupe Action Logement

En 2022, dans le cadre de l'élaboration du second volet de son plan stratégique, in'li a réaffirmé son positionnement en tant que leader du logement abordable et durable. Les engagements RSE pris dans le cadre de ce second volet s'inscrivent dans la continuité du travail déjà mené par in'li sur ses 5 piliers principaux et réaffirment les objectifs du premier volet du plan stratégique tout en s'alignant avec la politique RSE d'Action Logement autour d'axes forts.

## LES 5 AXES DU SECOND VOLET DE NOTRE PLAN STRATÉGIQUE


- ▶ **Développer** : pour produire des logements abordables et durables d'un point de vue environnemental et énergétique.
- ▶ **Financer** : pour doubler son offre de logements intermédiaires et poursuivre son modèle de financements diversifiés.
- ▶ **Piloter** : pour améliorer la performance environnementale et énergétique du patrimoine, améliorer la satisfaction client, mieux cibler les prospects et améliorer la performance opérationnelle et financière.
- ▶ **Innover** : pour se différencier.
- ▶ **Se fédérer** : pour mieux collaborer au service d'un développement national du logement intermédiaire.

Plus précisément, in'li vise à **décarboner son patrimoine d'ici 2040** par des actions structurantes et concrètes, mesurables, dans l'intérêt de ses locataires et des territoires dans lesquels est implanté son patrimoine. Cette décarbonation sera réalisée grâce à un travail important de rénovation sur les logements existants et grâce à la mise en place d'actions fortes sur les logements neufs développés.

Ainsi en 2023, in'li s'est fixé pour objectifs :

- ▶ Le développement de nouveaux logements sans gaz, dont une part importante surperformant la RE2020 d'au moins 10% :
  - > Tous les nouveaux projets d'in'li en maîtrise d'ouvrage directe sont conformes à cette réglementation et nombre d'entre eux engagés à partir de 2023 se conforment déjà aux seuils d'exigence environnementale imposés pour 2025. Nous ciblons également 100% de nos nouveaux programmes certifiés NF Habitat HQE.
  - > Sur les logements engagés en 2023 en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et dont le permis de construire a été déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'ensemble des logements engagés sont alignés sur la RE2020 et 100% présentent une certification ou un label : NF Habitat, NF Habitat HQE ou BEE+.
- ▶ La prise en compte des enjeux de biodiversité et d'économie circulaire dans les nouveaux programmes immobiliers et notre patrimoine existant.

La mise en œuvre de la stratégie RSE d'in'li porte ses fruits et les résultats sont perceptibles sur le terrain.

 **SUSTAINALYTICS** En 2023, l'agence de notation extra-financière Sustainalytics atteste de nouveau la solidité du modèle et la stratégie d'in'li au regard des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). En effet, in'li présente un risque minime d'être affectée par des éléments liés aux critères ESG, ce qui en fait l'une des sociétés immobilières les mieux notées d'Europe.

### RIX DÉCERNÉ PAR SUSTAINALYTICS AU TITRE DE L'ANNÉE 2023<sup>(1)</sup>



Pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, in'li se voit décerner par Sustainalytics un prix certifiant son classement parmi les entreprises les mieux notées d'Europe, tous secteurs confondus.

### En 2022, in'li adhère déjà au United Nations Global Compact



### En 2023, in'li a poursuivi le renforcement de sa démarche RSE en adhérant à :



Les objectifs et l'implication d'in'li dans ces différentes initiatives sont détaillées ici : **3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement**

(1) Prix décernés en 2024 au titre des données de l'année 2023

## Le in'li LAB

Depuis sa création en 2018, le in'li LAB soutient et accompagne l'innovation grâce à son programme d'incubation.

### LES ENGAGEMENTS DE L'INCUBATEUR IN'LI LAB : JUSQU' 5 START-UPS ACCOMPAGNÉES PAR AN

AMBITION DU IN'LI LAB : CONTRIBUER À 2 OBJECTIFS RSE

Tendre vers  
la neutralité  
carbone  
en 2040

Atteinte  
de 80%  
de satisfaction  
client

2023 - 2024

MAI 2023

Appel à projets pour des start-ups orientés RSE (solutions green tech, ESS...) selon une liste de prérequis établis.

JUILLET 2023

Jury de sélection des 5 structures retenues, puis signature d'une convention de partenariat.

**5 lauréats :**

Les Biens en Commun  
Reveleo  
Maplab  
Caerostris  
Artifeel

JUILLET 2023 / AOÛT 2024

Expérimentation des solutions pour évaluer la répliquabilité des services proposés au sein d'in'li. Si les tests sont concluants, in'li s'engage à industrialiser la solution.

Les start-ups bénéficient d'une tribune pour présenter leurs solutions aux autres filiales du Groupe Action Logement (présentation de leurs solutions en vue de potentiels partenariats).

Auparavant au service de l'efficacité opérationnelle de l'entreprise, in'li Lab s'est positionné en 2022 au service des engagements RSE d'in'li. En effet, cette structure vise à présent à répondre à deux des engagements forts d'in'li, à savoir :

#### ATTEINDRE LA NEUTRALITÉ CARBONE EN 2040

- ▶ **Améliorer** la performance énergétique et environnementale du patrimoine ;
- ▶ **Produire** des logements durables bas carbone allant au-delà de la réglementation ;
- ▶ **Intégrer** dans la gestion du patrimoine les enjeux de biodiversité et de maîtrise des consommations par nos locataires.

#### AMÉLIORER LA SATISFACTION DE SES CLIENTS

- ▶ **Maintenir** et optimiser la qualité de service et l'accessibilité ;
- ▶ **Innover** dans la relation clients pour améliorer la satisfaction client ;
- ▶ **Faire connaître** in'li et le logement intermédiaire ;
- ▶ **Innover** pour fournir des produits toujours adaptés

Ainsi, les thématiques de l'appel à projets pour sélectionner la 5<sup>e</sup> promotion du Lab étaient les suivantes : « **Greentech** » (dispositifs innovants responsables...), « **L'Économie circulaire** » (réemploi et recyclage des matériaux...), « **L'Économie collaborative** » (services entre locataires...), « **La Construction et la réhabilitation** » (bas carbone...) et « **Relation client et nouveaux usages** » (parcours client et expérience locataire).

L'incubation au sein du Lab permet de mettre à la disposition des start-ups sélectionnées un territoire d'expérimentation leur permettant de tester en environnement concret leur solution. Ces expérimentations permettent notamment d'évaluer la répliquabilité des solutions proposées par les start-ups au sein d'in'li. À terme, l'objectif est de développer conjointement de nouveaux produits et services permettant de répondre aux nouveaux besoins des directions métiers, des locataires ou encore des partenaires.



### 3.1.1.2 GOUVERNANCE DES ENJEUX RSE

in'li a, dès 2020, constitué un **Comité de pilotage RSE** (COPIL RSE) réunissant les représentants des directions impliquées dans la définition et la mise en œuvre de la démarche RSE. Ce Comité est chargé de la structuration et de l'animation de cette démarche 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 COPIL RSE **se réunit régulièrement** et a minima quatre fois par an pour renforcer la communication entre les métiers et déployer la démarche RSE d'in'li à l'échelle de l'entreprise. Il 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 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.

Ce travail d'amélioration continue de nos engagements ainsi que notre communication RSE s'appuient en premier lieu sur les **suggestions** de notre Comité de pilotage RSE (COPIL RSE), composé de référents internes spécialistes des enjeux abordés dans notre démarche RSE.

(1) Global Reporting Initiative

## LES LAURÉATS

- ▶ **Les Biens en Commun** propose un service de location d'équipements du quotidien (aspirateur, perceuse...) grâce à des casiers connectés installés dans les immeubles.
- ▶ **Reveleo** évalue les caractéristiques santé-environnement des territoires et des bâtiments, pour les particuliers et les professionnels. L'application permet d'obtenir l'évaluation de la commune et du quartier sur 4 thématiques : le cadre de vie, la mobilité, les services essentiels, les services durables et citoyens.
- ▶ **Maplab** nous accompagne pour mesurer et réduire les émissions de CO<sub>2</sub> issues des déplacements domicile-travail de nos salariés.
- ▶ **Artifeel** propose Check'In, une alarme intelligente qui s'installe sur n'importe quel ouvrant (système stick&play), fonctionne sans électricité ni wifi et permet de protéger tout type de lieu.
- ▶ **Caerostris** conçoit et développe un système constructif innovant qui exploite les propriétés des matériaux composites et est conçu pour collecter l'énergie solaire, accueillir les éléments de façade tel que le végétal et faciliter l'installation de tous les réseaux.

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<sup>(1)</sup>. Ce rapport présente ainsi notre contribution aux Objectifs de développement durable (voir en section **3.1.2.3**) ainsi qu'une table de correspondance GRI disponible en **Annexe 6**.

Les engagements d'in'li pour un logement abordable et durable, ainsi que ses actions sont présentés dans le **Livret RSE** de l'entreprise, accessible par tous sur son site Internet. Celui-ci rappelle de manière synthétique notre stratégie RSE, nos cinq orientations clés, nos enjeux et les principaux indicateurs de performance associés à destination de toutes nos parties prenantes.

En septembre 2023, une Responsable RSE a rejoint in'li pour piloter l'ensemble de la stratégie et du plan d'action RSE de l'entreprise. Elle anime en particulier le COPIL RSE et coordonne l'ensemble des directions dans l'atteinte des objectifs fixés.

## SPONSOR

### DIRECTOIRE

**DAMIEN ROBERT**  
Président du  
directoire

**ANTOINE PINEL**  
Directeur Général

**STÉPHANIE CAULET**  
DGA Clients et  
Patrimoine

**EMMANUELLE  
ROBIN-TEINTURIER**  
DGA Ressources et  
Transformation  
Numérique

**MARIE  
LEFÈBVRE-SOUCÉ**  
Présidente d'in'li PM  
(filiale d'in'li)

## RESPONSABLES DE LA STRATÉGIE RSE

### DIRECTOIRE

### COMITÉ DE DIRECTION

## COMITÉ DE PILOTAGE DE LA STRATÉGIE RSE

**PHILIPPE BAMAS - RESPONSABLE DU COMITÉ DE PILOTAGE RSE**  
DGA RSE Investissement et Construction

**LUCIE CALVEZ**  
Responsable RSE

**PILOTAGE FINANCE VERTE**  
Directeur des financements

**PILOTAGE DE LA PERFORMANCE  
ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE**  
Directeur Technique  
du Patrimoine Immobilier

**PILOTAGE DE LA STRATÉGIE  
DE DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE**  
Directrice Produit

DGA Clients  
et Patrimoine

DGA Ressources  
et Transformation  
Numérique

Directrice Audit,  
Contrôle Interne,  
Fraude et Cybersécurité

Directrice  
de la communication

Directeur  
des Investissements

Directrice Commerciale  
et de la Relation Clients

## AUTRES SERVICES ASSOCIÉS AU DÉPLOIEMENT DE LA STRATÉGIE

Monteurs et responsables  
techniques des opérations  
en maîtrise d'ouvrage directe

Responsables des  
programmes en VEFA

Directions immobilières  
en charge de l'exploitation

Direction comptable  
(taxonomie européenne)

VALIDENT

COCONSTRUISENT

DÉPLOIENT

COCONSTRUISENT

1  
2  
3  
4  
5

## LES PRINCIPAUX TRAVAUX DU COPIL RSE EN 2023 ONT ÉTÉ LES SUIVANTS :

- ▶ Recrutement d'un responsable RSE
- ▶ Bilan Carbone 2023 réalisé par Action Logement Immobilier
- ▶ Actualisation des outils trajectoire carbone, cartographie du patrimoine et indicateurs de performance
- ▶ Déploiement de solutions innovantes pour le pilotage et la réduction des consommations énergétiques
- ▶ Signature de nouvelles initiatives vertes du secteur de l'immobilier : observatoire de l'immobilier durable – pacte bois biosourcés – association pour le développement de la construction hors site
- ▶ Participation d'in'li à l'élaboration de la formation label ID & fresque du climat de l'OID
- ▶ Poursuite de la mise en place du plan de sobriété
- ▶ Renforcement des axes ESG dans la politique achat d'in'li
- ▶ Lancement de l'analyse de double matérialité
- ▶ Partage des travaux en cours sur la biodiversité et l'économie circulaire

in'li mène régulièrement des actions de sensibilisation auprès de l'ensemble des salariés. L'entreprise a ainsi participé à la **Semaine Européenne du développement durable** en septembre 2023, invitant les collaborateurs à se mobiliser à travers différents webinars animés par des experts du développement durable sur des sujets variés : neutralité carbone, anti-gaspillage alimentaire, numérique responsable ou encore innovation au service de la transition écologique.

### 3.1.2 Principaux risques et enjeux RSE

L'engagement du Directoire et de notre actionnaire, Action Logement, dans la conduite d'activités durables, se reflète dans l'amélioration continue de la démarche RSE d'in'li et à travers l'enrichissement régulier de nos 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, les risques financiers et extra-financiers sont pilotés par la **Direction de l'Audit, du Contrôle Interne, de la Lutte contre la Fraude et la Cybercriminalité** grâce à deux actions :

- ▶ L'identification des risques extra-financiers
- ▶ L'analyse de la matérialité selon les 3 types de risques :

##### 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, etc.).
- ▶ 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.

##### 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

##### RISQUES LIÉS À LA GOUVERNANCE

- ▶ Pratiques non éthiques et manquements aux règles de déontologie.
- ▶ Défaillance dans la protection des données personnelles.

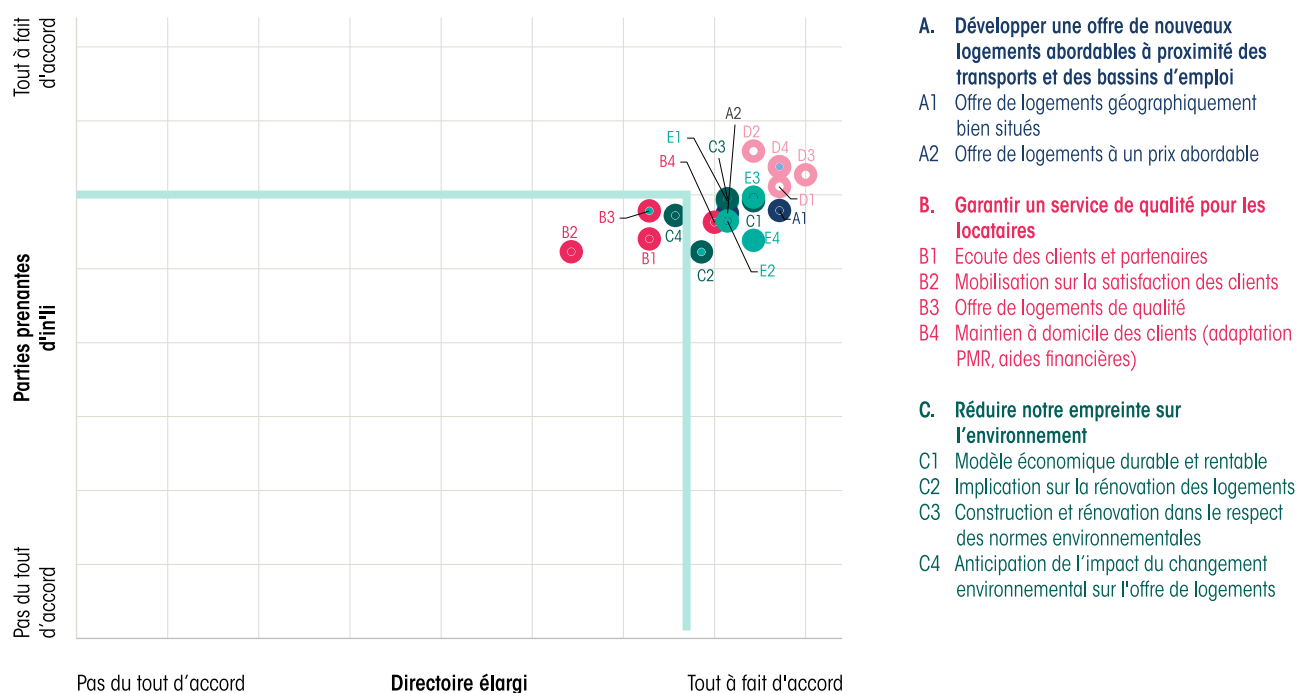


## NOS ÉTAPES D'IDENTIFICATION ET DE COTATION DES RISQUES

- ▶ **2018** Établissement d'une cartographie des risques : travail d'identification des risques mené dès la création d'in'li
- ▶ **2019** Analyse et intégration des risques extra-financiers : une analyse revue en 2019 dans le cadre de l'Émission obligataire inaugurale
- ▶ **2021** Historisation des travaux de cartographie et plans d'action : le nouvel outil Groupe SIGR Diagonal permet de documenter et d'historiser les travaux de cartographie (identification, évaluation et hiérarchisation des risques) et les plans d'actions associés
- ▶ **Depuis 2022** Déploiement du plan d'actions

L'articulation entre nos orientations RSE clés et les risques extra-financiers prioritaires est présentée dans le tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE d'in'li, disponible en **annexe 3**. L'analyse de la matérialité des enjeux extra-financiers d'in'li a été effectuée entre fin 2021 et début 2022, en complément de la cartographie des risques (voir paragraphe **3.4.3.2** 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 parties prenantes clés : locataires, collaborateurs, principal actionnaire, prêteurs, fournisseurs, promoteurs, collectivités locales, start-ups partenaires dans le cadre du in'li Lab. Le questionnaire regroupait tous les enjeux identifiés comme prioritaires par in'li.

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 3**) :



## LA DOUBLE MATÉRIALITÉ

Dans le cadre de la directive CSRD<sup>(1)</sup>, fin 2023 in'li a débuté un exercice de double matérialité permettant d'identifier ses risques, opportunités et impacts significatifs en matière de durabilité. La mise à jour de la matrice sera présentée dans le rapport 2024.

La double matérialité est un exercice qui permet d'identifier et hiérarchiser les indicateurs d'impacts, de risques et d'opportunités (IRO) selon 2 dimensions afin de définir ceux sur lesquels l'entreprise doit divulguer de l'information dans son reporting extra-financier.

Les deux dimensions sont les suivantes :

- ▶ le niveau d'impact de l'activité de l'entreprise sur les thèmes RSE
- ▶ le niveau d'impact des thèmes RSE sur l'activité et la pérennité économique de l'entreprise

### 3.1.2.2 PILOTAGE DES ENJEUX EXTRA-FINANCIERS

Les enjeux et risques majeurs sont soumis à un suivi régulier grâce à des indicateurs de performance prioritaires, actualisés sur la base des suggestions du Comité de pilotage Responsabilité sociétale d'entreprise (COPIL RSE) et du Comité de direction (CODIR), en prenant également en compte les normes de reporting RSE (GRI, taxonomie, CSRD, ...) et les attentes des parties prenantes. Les indicateurs prioritaires, répertoriés dans une table de correspondance, sont clairement identifiés dans le rapport. En parallèle, des indicateurs secondaires (bien qu'ils soient considérés comme moins stratégiques) fournissent un complément d'information sur les actions et engagements de l'entreprise. Ils sont accompagnés d'objectifs validés par le Directoire et intégrés dans la feuille de route RSE ainsi que dans les plans d'actions internes. Chaque année, un auditeur externe vérifie la conformité des procédures de reporting et des données, comme l'exige la réglementation en vigueur<sup>(2)</sup> (les détails de cette vérification, y compris les indicateurs audités et le périmètre de l'audit, sont fournis en **annexe 4**).



Le Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE d'in'li est disponible en **annexe 1**.



(1) *Corporate Sustainability Reporting Directive*

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

### 3.1.2.3 CONTRIBUTION D'IN'LI AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

in'li, leader en Île-de-France, impacte favorablement l'économie et la société locales. Les activités d'in'li s'inscrivent dans l'agenda 2030 de l'ONU, et y contribuent à travers la mission sociale et environnementale du groupe en suivant notamment 13 objectifs parmi les 17 objectifs prioritaires. Pour guider la mise en œuvre à long terme de notre stratégie RSE, nous utilisons des indicateurs clés.

#### Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi.

→ Voir 3.2



#### Garantir un service de qualité pour les locataires

→ Voir 3.3



#### Réduire notre empreinte sur l'environnement

→ Voir 3.4



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

→ Voir 3.5



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

→ Voir 3.6



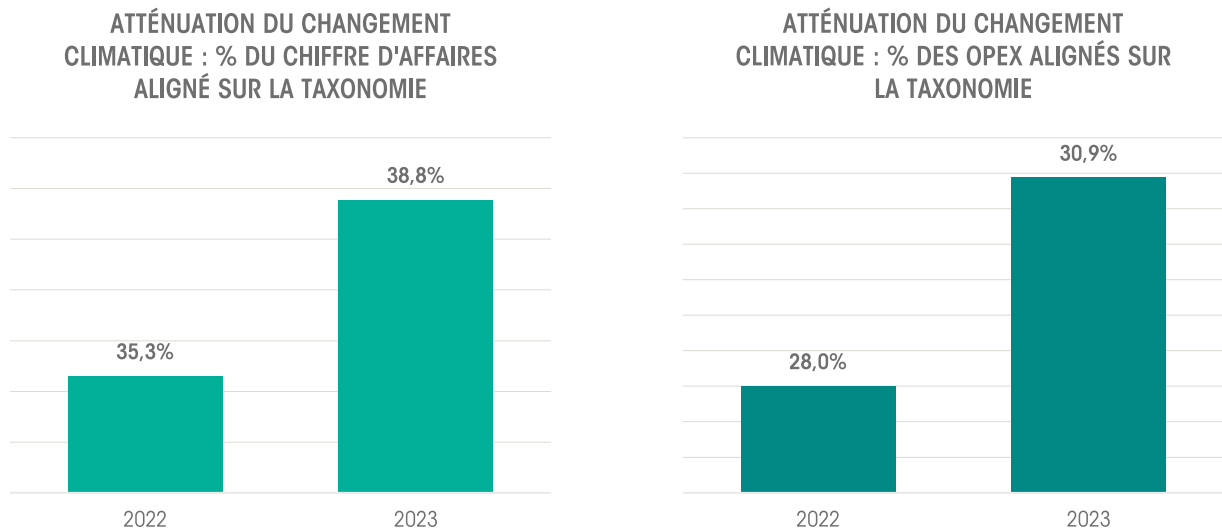
### 3.1.2.4 APPLICATION DE LA TAXONOMIE EUROPÉENNE AUX ACTIVITÉS D'IN'LI

in'li s'attache à contribuer de manière substantielle à l'objectif d'atténuation du changement climatique défini par la Taxonomie.

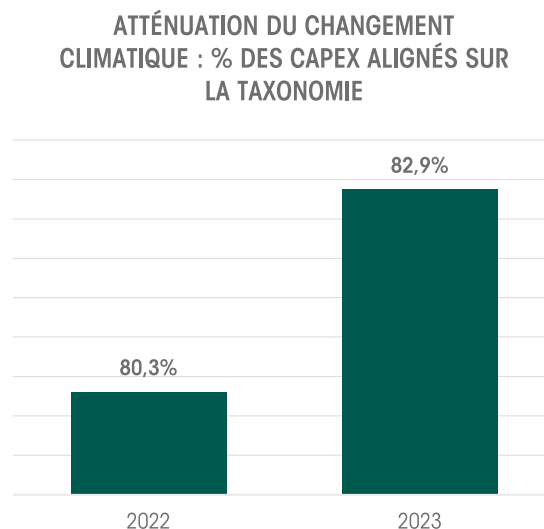
Ainsi, in'li a poursuivi en 2023 la décarbonation de son patrimoine, conformément à la trajectoire élaborée en 2021<sup>(1)</sup> :

- ▶ Dans le cadre du plan de rénovation thermique de son patrimoine, in'li a lancé en 2023 les travaux de rénovation énergétique de 1 398 logements, dont 54% avec une amélioration de la demande d'énergie primaire de 30% ou plus.
- ▶ Parallèlement, in'li a réceptionné en 2023 2 178 logements neufs, présentant le plus souvent des performances environnementales supérieures à la réglementation en vigueur.

Ces deux leviers d'action améliorent en continu la performance environnementale globale de notre parc, comme en atteste l'évolution de l'alignement de notre chiffre d'affaires et de nos OpEx entre 2022 et 2023 :



in'li poursuit ses efforts, en orientant ses investissements vers des opérations neuves exemplaires d'un point de vue environnemental et en passant désormais aux travaux de rénovation des logements qui présentent un DPE avec une étiquette E. Ces efforts continus se reflètent dans l'évolution de la part de nos CapEx alignés sur la Taxonomie :



#### Détail de l'application de la taxonomie européenne aux activités d'in'li en Annexe 2

(1) Les objectifs intermédiaires de cette trajectoire, détaillés année par année, sont disponibles dans l'annexe méthodologique.

## 3.2 Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi



Le Directoire d'in'li s'engage à consulter activement et régulièrement les parties prenantes locales concernées par ses projets. Cela inclut les riverains, les élus, les services municipaux, ainsi que les autorités environnementales pertinentes. Nous reconnaissons l'importance cruciale de ces parties prenantes dans la réussite et la durabilité de nos initiatives.



### LE DIRECTOIRE

#### 3.2.1 Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)

in'li adhère au Pacte mondial des Nations Unies et intègre les Objectifs de Développement Durable (ODD) au cœur de ses engagements. Ainsi, dans le cadre de l'engagement « Proposer une offre de logement abordable à proximité des transports et des bassins d'emploi », in'li contribue aux ODD suivants :



1 PAS DE PAUVRETÉ



8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE

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



9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE

Offre de nouveaux modèles d'accès innovants pour les classes moyennes



10 INÉGALITÉS RÉDUITES

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) et partenariats avec des associations d'insertion et une société coopérative d'intérêt collectif



11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES

Des logements sûrs, proches des moyens de transports, qui favorisent le lien social, à un loyer accessible.

## 3.2.2 Nos enjeux et politiques

in'li conduit une mission d'intérêt général en proposant des logements abordables, notamment dans les zones tendues. Le logement intermédiaire répond aux besoins des entreprises, des salariés et des jeunes actifs en quête de logements accessibles près des centres décisionnels et des zones d'emploi. En effet, des études montrent un déficit important de logements intermédiaires en Île-de-France, avec une demande potentielle de 160 000 à 280 000 ménages<sup>(1)</sup>.

L'offre d'in'li, dont l'impact sociétal est significatif, permet à ses clients d'accéder à des **logements adaptés à leurs moyens et besoins et contribue au développement socio-économique des territoires où nous sommes implantés**. Dans le contexte économique actuel marqué par l'inflation et une hausse continue des loyers en Île-de-France, cette démarche est d'autant plus importante qu'elle contribue à la protection du pouvoir d'achat de nos locataires.

La production de logements intermédiaires figure par ailleurs **au deuxième rang des 10 engagements du 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 ambitieux de nouveaux logements engagés, qu'in'li souhaite **produire et exploiter<sup>(2)</sup>** 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 fixons comme objectif d'attribuer à minima **75% de nos logements à des salariés d'entreprises et leurs familles**.

## 3.2.3 Nos actions

### 3.2.3.1 UNE COUVERTURE TERRITORIALE ADÉQUATE

La majorité des besoins en logements se concentre à Paris, en première couronne et dans la zone du Grand Paris. **Plus de 95% de notre parc de logements exploités** se trouve dans cette zone. In'li s'emploie à contribuer au développement des régions, **en produisant exclusivement** des logements dans des zones à forte demande (zones A bis et A). In'li cible spécifiquement les communes où l'écart entre les loyers libres et sociaux est significatif. En parallèle, in'li a une approche de densification du patrimoine existant permettant la création de nouveaux logements, tout en modernisant les ensembles immobiliers et en veillant à une artificialisation minimale des sols.

in'li tient compte du temps de déplacement vers le lieu de travail – un critère important pour nos locataires, principalement des salariés et jeunes actifs. Les projets de développement intègrent ainsi des **critères d'accessibilité aux transports en commun**, avec des logements situés à proximité de stations et gares existantes ou en projet. Cette démarche, dont l'ambition est d'améliorer le confort de vie de nos locataires, favorise par ailleurs la réduction de leur empreinte carbone. La cartographie du patrimoine d'in'li confirme que la grande majorité de nos biens existants est proche des transports en commun en Île-de-France : 48% du patrimoine se trouve à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de trans-

port en commun ferré (50% en 2022), et 74% à moins de 1 kilomètre (78% en 2022). Par ailleurs, 99% du patrimoine se situe à moins de 2 kilomètres d'une gare, station de métro ou de tramway (99% en 2022).

#### LES PERMIS DE CONSTRUIRE EN 2023

##### DEUX EXEMPLES

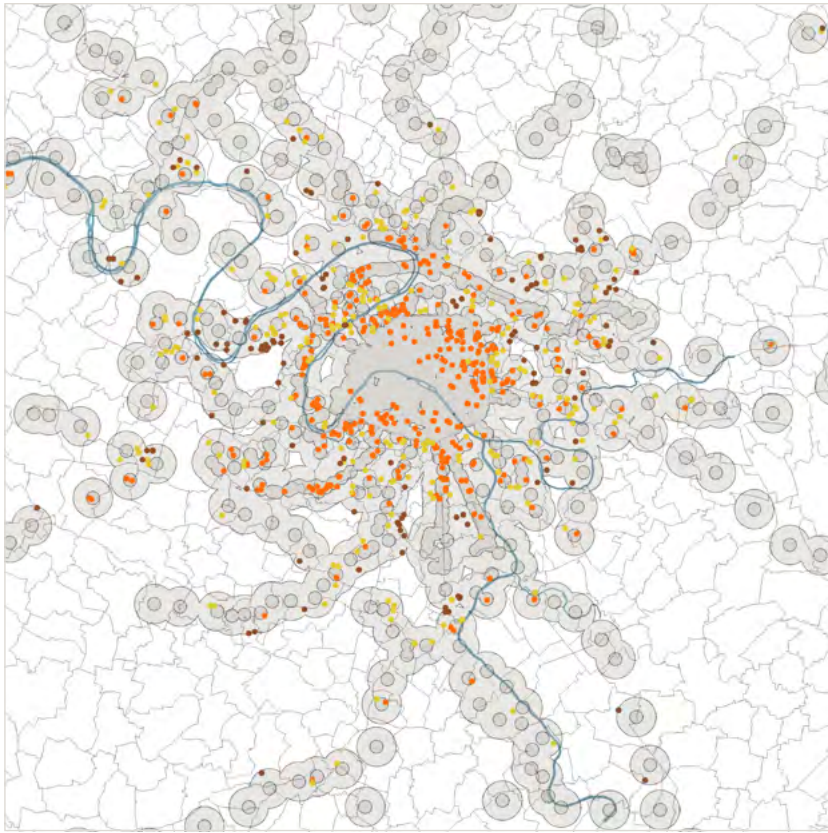
- ▶ **121 logements rue Hemet à Aubervilliers**  
opération de densification
- ▶ **131 logements rue de Crimée à Paris**  
opération de transformation de bureaux en logements avec surélévation



(1) 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 ».

(2) 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.

**Carte du patrimoine d'in'li et transports en commun ferrés : 75% du patrimoine situé à moins de 1km d'une gare ou d'une station**

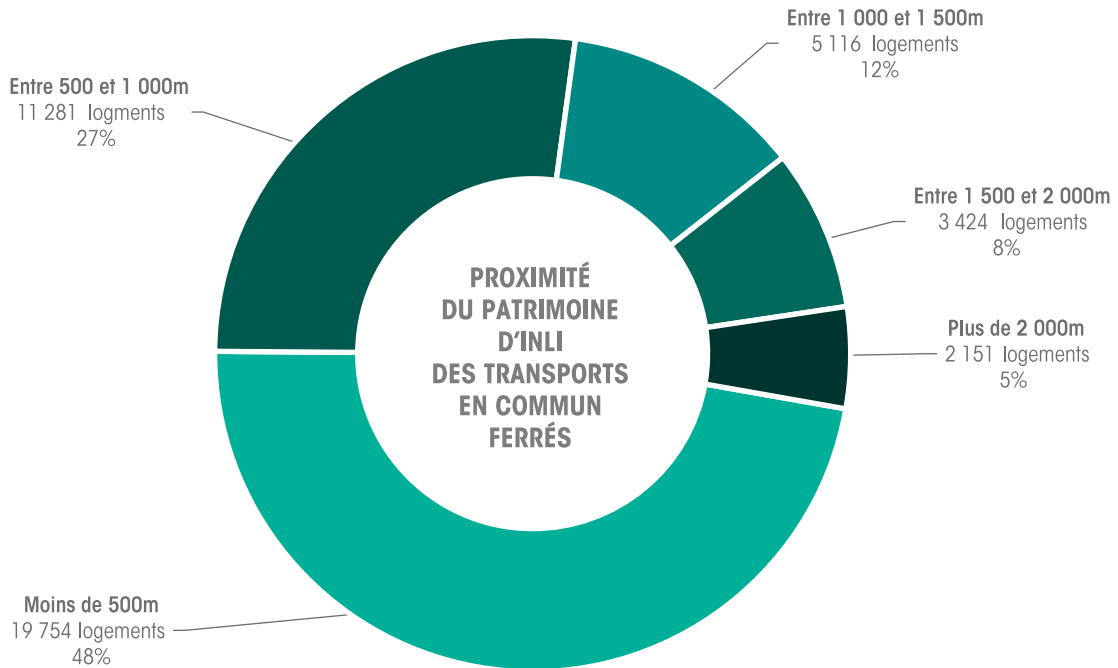


**LOCALISATION DU PATRIMOINE IN'LI PAR RAPPORT AUX GARES ET STATION DE TRANSPORTS EN COMMUN D'ÎLE-DE-FRANCE**

- Patrimoine d'in'li situé dans un rayon de 500m autour d'une gare ou station de transports en commun d'Île-de-France
- Patrimoine d'in'li situé dans un rayon de 500m à 1km autour d'une gare ou station de transports en commun d'Île-de-France
- Patrimoine d'in'li situé dans un rayon de 1km à 1,5km autour d'une gare ou station de transports en commun d'Île-de-France
- ▨ Périètre de 500m autour d'une gare ou station de transports en commun d'Île-de-France
- ▨ Périètre de 1000m autour d'une gare ou station de transports en commun d'Île-de-France

0 5 10 km

Source: in'li, ALTEREA, CADASTRE  
Production par Alterea (Janvier 2024)



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

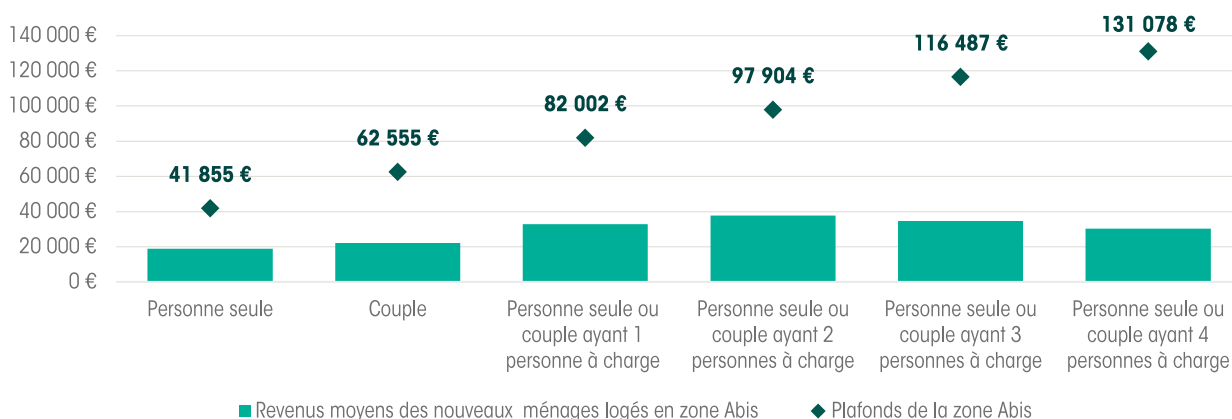
L'un des enjeux fondamentaux d'in'li est de **garantir l'adaptation de son offre aux attentes des salariés de la classe moyenne et jeunes actifs**, extrêmement demandeurs de logements abordables. In'li s'est ainsi fixé pour objectif d'attribuer **75% de ses logements aux salariés d'entreprises** cotisantes à la PEEC<sup>(1)</sup> et leurs familles. Cet objectif a été largement atteint **en 2023 avec 86% de taux d'attribution à des salariés d'entreprise**.

L'accessibilité des logements est également largement liée **au loyer**. Cette dimension fait partie intégrante du modèle de l'entreprise puisqu'in'li propose sur la très grande majorité de son patrimoine des loyers à la location au moins 10 à 20% inférieurs aux prix du marché. Aujourd'hui, **91,9% du patrimoine loué d'in'li (en valeur de patrimoine) a une décote supérieure à 10%, avec une décote moyenne de 34,3% comparé aux loyers du marché**. Cette

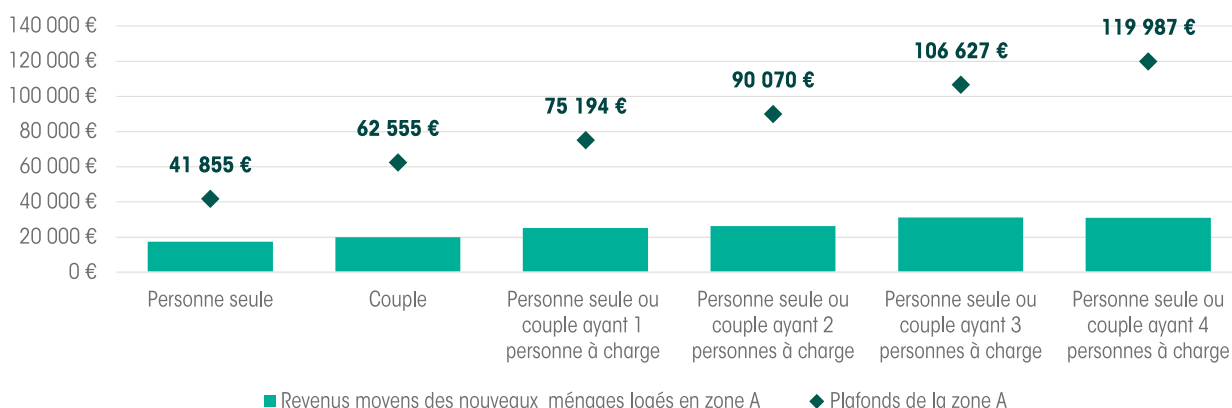
politique de loyers décotés permet à chaque ménage locataire un gain de pouvoir d'achat moyen de **3 934 € par an, soit un gain mensuel d'environ 328 € par mois**.

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)<sup>(2)</sup>**. Les locataires sont éligibles au LLI si leurs ressources N-2 sont inférieures aux plafonds définis annuellement par décret ministériel, et déterminés selon la composition du ménage et par zone (Abis, 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 : 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 ABIS



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



(1) Participation des Employeurs à l'Effort de Construction : cotisation obligatoire pour les entreprises de plus de 50 salariés, en vue de financer le logement social et intermédiaire et fournir des aides au logement aux salariés des entreprises cotisantes

(2) 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.



### 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, à travers différents dispositifs. Pour ce faire, in'li dispose d'un service social, dont les missions sont les suivantes :

- ▶ Missions d'accompagnement économique et social des locataires : aide à la solvabilisation des dettes contentieuses, par le biais de l'ouverture de droits sociaux et de montage de dossiers d'aides financières.

Orientation des ménages fragiles vers les dispositifs de droit commun. Accompagnement et mise en relation des locataires vulnérables (problèmes de santé mentale) vers les services sociaux spécialisés.

- ▶ Missions de mutations médico-sociales et de relogements collectifs : les mutations médico-sociales consistent en l'accompagnement des locataires handicapés/malades/seniors vers des logements accessibles.

Les relogements collectifs s'inscrivent dans le cadre des chantiers de rénovation/densification, et consistent à reloger les ménages dans des logements correspondant à leurs besoins et ressources, au préalable de phases de démolition.

- ▶ Missions d'accompagnement de chantier qui ont pour objet d'aider les locataires vulnérables (personnes dépendantes, en perte de mobilité, etc) à mieux vivre une période de travaux longue dans leur logement. Elles consistent en services de déplacement/démontage de mobilier, et de relogement provisoire dans certains cas.

#### La prévention de l'impayé

- ▶ La garantie Visale d'Action Logement Service proposée aux candidats lors de la commercialisation des logements.
- ▶ 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 relogement pour motif social

in'li accompagne ses locataires dans leur besoin de relogement pour motif social. Le relogement s'opère en cas de suroccupation des logements (principale cause de mobilité des locataires au sein d'in'li), de vieillissement ou encore de handicap. En 2023 100 locataires ont été relogés dans ce cadre.

#### Le fonds de Solidarité Logement

Inli facilite les démarches pour tout locataire en difficulté à la suite d'une dégradation de ses conditions de santé et ou de vie : après une analyse des dossiers, les candidatures éligibles sont soumises au département, qui verse l'indemnité.

En 2023, in'li a ainsi contribué au versement d'environ 278 000 € à 104 ménages bénéficiaires du Fonds de Solidarité Logement.

#### L'AIDE ÉNERGIE : PALIER LES AUGMENTATIONS DE CHARGES DUES À LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE

Une aide de 300€ par ménage a été mise en place par in'li. In'li a suivi les préconisations du groupe en matière de critères de recevabilité :

- ▶ 1<sup>er</sup> semestre : locataires avec hausse de charges supérieure ou égale à 100€ par mois en 2023, et un reste à vivre inférieur ou égal à 15€/jour/personne (seuil de pauvreté).
- ▶ 2<sup>nd</sup> semestre : locataires avec hausse de charges supérieure ou égale à 65€ par mois en 2023 et un reste à vivre inférieur ou égal à 25€/jour/personne

L'aide a été proposée par le service social aux locataires les plus fragiles. Elle a été validée par le service social au cas par cas, sur la base des ressources fournies par les locataires. Le budget a été suivi mensuellement par la responsable du service social.

### La Charte de relogement collectifs

25 familles aidées en 2023 dans le cadre du programme de renouvellement et d'extension de notre patrimoine (+ prise en charge des frais de déménagement).

### Le maintien au domicile des personnes vieillissantes

- ▶ Le maintien au domicile des personnes vieillissantes est possible grâce à l'adaptation de leur logement.
- ▶ En 2023, 49 locataires ont bénéficié d'un aménagement de leur salle de bain.
- ▶ En 2023, in'li a signé une convention de partenariat avec Camarage pour aider davantage les locataires âgés et vivant seuls.



### Les engagements auprès d'acteurs à visée sociale et/ou durable

- ▶ in'li est membre de l'APES (Association Pour les Équipements Sociaux), qui œuvre pour l'amélioration du cadre de vie, la cohésion et l'insertion sociales, au sein des résidences de ses membres. Elle 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.
- ▶ in'li est sociétaire de la société coopérative d'Intérêt collectif Plateau Urbain avec laquelle elle a noué un partenariat. Ainsi, sur les actifs faisant l'objet d'études en vue de réhabilitation ou de construction, des d'activités d'utilité sociale et environnementales ont été implantées. En 2023, 1 site est mis à disposition de Plateau Urbain à Paris.
- ▶ in'li est mécène depuis 2021 de l'association Lazare qui propose des colocations destinées à la cohabitation de personnes anciennement sans abri et de jeunes actifs.

### CAMARAGE : ACCOMPAGNER LE BIEN-VEILLIR DES LOCATAIRES ÂGÉS GRÂCE À UN BAIL INTERGÉNÉRATIONNEL

En 2023, in'li a signé une convention de partenariat avec Camarage, un service qui met en relation des jeunes et des personnes âgées afin d'organiser des cohabitations entre générations. Les personnes intéressées par l'accueil d'un étudiant sont ainsi orientées vers ce dispositif, qui permet d'offrir un outil supplémentaire de solvabilisation et de sociabilisation à nos locataires âgés qui vivent seuls, afin de pérenniser voire d'améliorer pour eux le « bien vieillir à domicile ».

#### PÉRIMÈTRE DU PARTENARIAT

6 000 locataires de notre patrimoine situés dans les villes universitaires ou à proximité.

### IN'LI ET APES S'ENGAGENT

Exemples d'actions déployées en 2023, dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie, de la cohésion et de l'insertion sociale au sein de ses résidences :

#### MOTEUR, ÇA TOURNE ET ACTION !

Un tournage est en cours de réalisation afin de sensibiliser les publics jeunes de la ville d'Épinay-sur-Seine sur les dangers du protoxyde d'azote.

#### FRESQUE MURALE PARTICIPATIVE VILLETANEUSE

Une fresque murale a été réalisée par Peint À La Main, lauréat de l'appel à projet pour embellir une résidence d'in'li. Pour ce projet artistique, en partenariat avec Plaine Commune et la mairie de Villetaneuse, les habitants et enfants du quartier ont été conviés à un atelier de création d'esquisse pour se mettre dans la peau des artistes.

### 3.2.3.4 UNE OFFRE INNOVANTE RÉPONDANT AUX ENJEUX DU SECTEUR FRANCIEN

#### Co-living et résidences étudiantes

in'li poursuit le développement de nouveaux produits en résidences gérées de type co-living ou résidences étudiantes, caractérisés par des logements individuels de surface plus faible associés à de grandes parties communes, répondant à de nouvelles attentes des jeunes actifs en particulier en zone tendue.

Ainsi, le concept « **House project** » développé par in'li consiste à acquérir une maison de grande taille afin d'y installer une colocation d'une dizaine de chambres, assorties de parties communes de type salon, salle de cinéma, salle de sport, salle de repos, salle de travail, etc. Un gestionnaire spécialisé gère ce type d'ensemble immobilier.

#### Le Leasing

En 2022, in'li a initié une première expérimentation sur l'accession intermédiaire pour permettre 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. Pour 2023, in'li a volontairement mis en pause son engagement sur ces opérations afin d'affiner son offre et son déploiement, avant de la proposer de nouveau à ses locataires.

EN 2023

- ▶ 1 opération de type « House Project » a été livrée en juillet 2023, représentant 9 logements



1

2

3

4

5

### 3.2.3.5 DES PROJETS MENÉS EN COLLABORATION AVEC LES PARTIES PRENANTES LOCALES

in'li s'engage à consulter les parties prenantes sur les projets pour maintenir un dialogue tout au long de la durée d'exploitation des bâtiments développés. In'li a ainsi mis en place une démarche de concertation auprès des riverains, locataires et autorités locales dans le cadre de ses projets de densification ou de réhabilitation selon 3 principaux objectifs :

1. Faciliter l'appropriation du projet par les riverains ou les locataires en les faisant participer à la conception de l'opération.
2. Assurer une communication en continu autour du projet et mettre en place des actions permettant la gestion de l'attente
3. 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.



#### NOUVEAUTÉ 2023 : UN PARTENARIAT NOUÉ AVEC ALACAZA SUR CERTAINS TRAVAUX DE RÉHABILITATION



Afin de renforcer le dialogue terrain avec les locataires qui peuvent être confrontés à des travaux de modernisation de leur logement ou de densification du patrimoine, in'li leur met à disposition l'application Alacaza. Cette application leur permet de signaler ou suivre les incidents travaux, de contacter facilement leurs voisins et d'accéder à toute information concernant leur lieu de vie.

- ▶ 2023 : Test
- ▶ 2024 : Déploiement

Les opérations en maîtrise d'ouvrage directe font régulièrement l'objet de consultations des habitants et riverains. Ce dialogue comprend une présentation du projet ainsi que, dans certains cas, l'intervention de l'association de développement social urbain APES. 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.

in'li s'attache également à travailler en collaboration avec les collectivités locales dans ses territoires d'implantation. Le Directoire d'in'li a ainsi assisté à 38 rendez-vous avec des mairies en 2023, afin de présenter l'offre d'in'li en logements locatifs intermédiaires et d'échanger sur la stratégie de développement de la commune et les projets en cours et futurs.

Voir aussi « La Construction hors site », [page 84](#).

## 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 (en annexe).

INDICATEURS DE PERFORMANCE	Résultat 2022	Résultat 2023	Objectif
Nombre de logements abordables exploités au 31 décembre	40 216	41 726	-
dont logements neufs	1 567	2 109	-
Nombre de logements abordables engagés au cours de l'année	3 232	917 <sup>(1)</sup>	-
Répartition géographique du nombre de logements abordables exploités <sup>(2)</sup>	43% en zone A 54% en zone Abis	45% en zone A - 54% en zone Abis	Plus de 95% en zone Abis et A chaque année
% du patrimoine situé à moins de 1km d'une station ou d'une gare de transports en commun ferrés	78%	75%	-
Répartition géographique du nombre de logements abordables engagés	50% en zone A 50% en zone Abis	72% en zone A - 28% en zone A bis	100 % en zone Abis et A chaque année
Nombre de familles logées au cours de l'année	4 884	5 053	-
Taux d'attribution à des salariés d'entreprise cotisantes à la PEEC (en % des familles logées)	81%	86%	75% chaque année
% des nouveaux entrants ayant moins de 40 ans	82%	81%	-
Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote de loyer d'au moins 10%	90%	91,90%	-
Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote de loyer d'au moins 15%	80%	82%	-
Salaire moyen mensuel des ménages entrants	3 518 €	3 770,98 €	-
Gain moyen annuel de pouvoir d'achat par ménage logé	3 623 €	3 934,49 €	-
% des ménages entrants éligibles au logement intermédiaire <sup>(3)</sup>	99,50%	99,6%	>95% chaque année

✓ Indicateur audité en assurance raisonnable

(1) Comprend les logements engagés pour in'li, la foncière APEC et la foncière Cronos

(2) 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).

(3) L'analyse règlementaire 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



Le Directoire d'in'li prend l'engagement ferme de garantir à tout moment la sécurité de son patrimoine immobilier. Cette priorité absolue vise à assurer la sécurité non seulement de nos locataires, mais également de nos collaborateurs.

Parallèlement, nous nous efforçons continuellement d'améliorer nos services et de répondre de manière proactive aux demandes et aux préoccupations de nos locataires.



### LE DIRECTOIRE

#### 3.3.1 Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)

in'li adhère au Pacte mondial des Nations Unies et intègre les Objectifs de Développement Durable (ODD) au cœur de ses engagements. Ainsi, dans le cadre de l'engagement Garantir un service de qualité pour les locataires, in'li contribue aux ODD suivants :



Offre de logements soucieuse du bien-être et de la santé des locataires.



Optimisation de la performance énergétique des logements et déploiement d'actions et de mesures pour réduire les dépenses énergétiques des locataires.

1

2

3

4

5

## 3.3.2 Nos enjeux et politiques

La satisfaction de nos clients constitue un enjeu majeur et permanent, qui nous amène à améliorer en continu notre offre et les services proposés. Pour la suivre étroitement, in'li conduit des enquêtes ponctuelles et régulières pour l'amélioration et l'évolution de nos services (voir **3.3.3.3**).

Dans ce cadre, in'li mène des efforts conjoints et stratégiques sur plusieurs axes :

**L'accessibilité  
de nos logements  
aux personnes  
à mobilité réduite**

**La rénovation de notre  
parc immobilier pour  
améliorer le confort  
de nos locataires**

**Le maintien  
de la sécurité au sein  
de nos résidences  
(prévention des risques  
immobiliers  
et des incivilités)**

**Une communication  
simple et efficace entre  
in'li et ses clients pour  
répondre au mieux  
à leurs besoins et leurs  
attentes**



### LE MAINTIEN DE LA SÉCURITÉ À L'INTÉRIEUR ET À L'EXTÉRIEUR DES LOGEMENTS

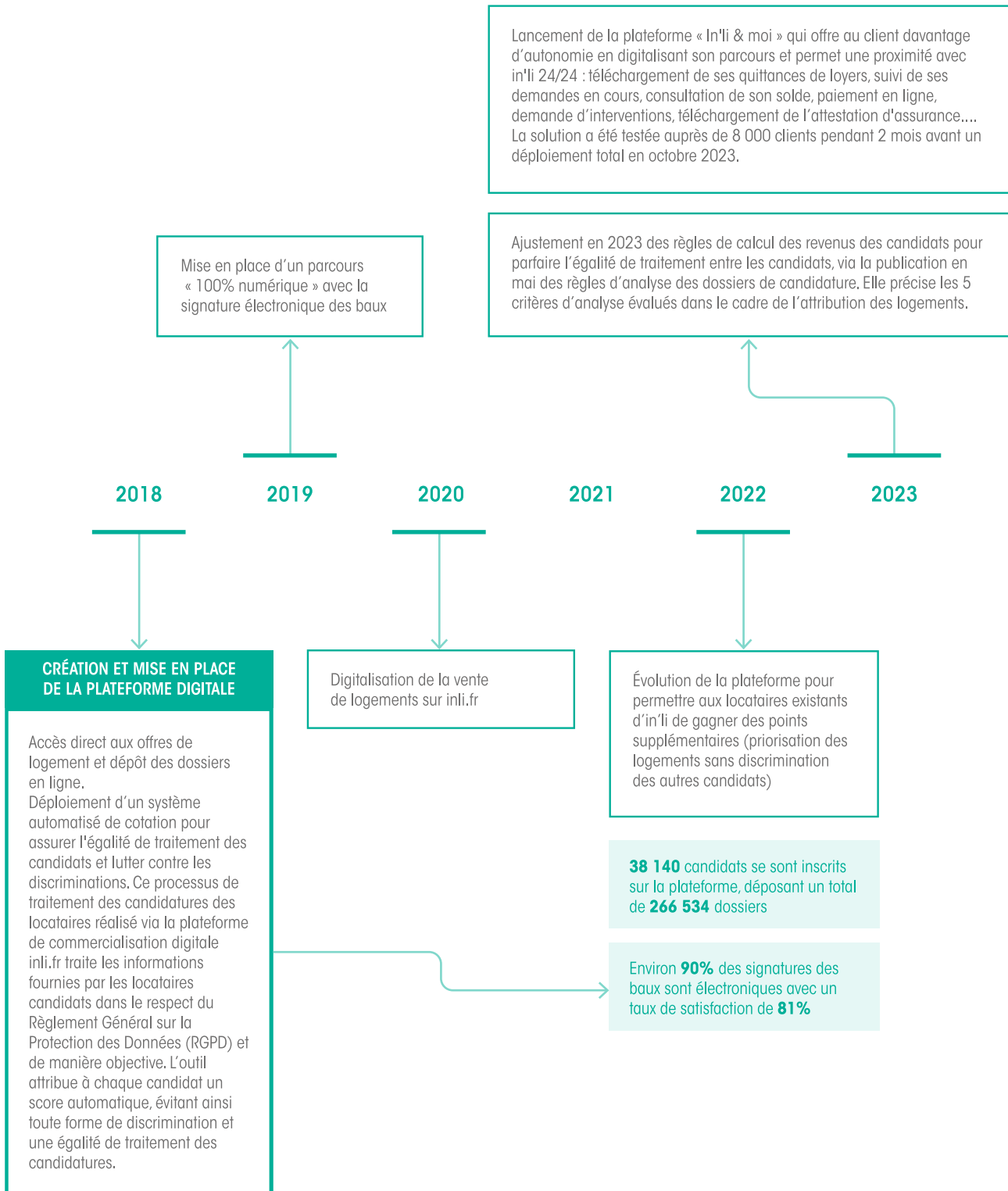
Le Directoire s'engage auprès de ses locataires à maintenir la sécurité des personnes et des lieux de son patrimoine, avec une politique solide :

- ▶ Politique volontariste de prévention de l'ensemble des risques immobiliers (notamment phytosanitaires) et de délinquance.
- ▶ Politique reposant sur la collaboration entre les Directions Immobilières, toujours 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.

## 3.3.3 Nos actions

### 3.3.3.1 DIGITALISATION DU PARCOURS CLIENT

Depuis sa création, in'li s'est engagée dans une démarche de digitalisation (conforme au RGPD), visant à simplifier et fluidifier le parcours des candidats locataires, dans le strict respect de la confidentialité de leurs données personnelles, conformément au Règlement Général sur la Protection des Données.



### 3.3.3.2 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 ces risques est prise en charge par la Direction générale adjointe clients et patrimoine, au sein de laquelle se trouvent la Direction technique du patrimoine immobilier et trois Directions immobilières. Cette ambition repose sur deux piliers fondamentaux au bénéfice de nos locataires : la sécurité des immeubles et des locataires, et le confort des habitants.

#### Pilier n°1 : La sécurité des immeubles et des locataires

in'li veille à la sécurité de ses locataires et de leurs habitations autant qu'à l'amélioration et au maintien du confort de chacun, selon sa situation. Pour garantir la stratégie reposant sur ces deux piliers, in'li s'appuie sur des actions concrètes.

**DIRECTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE  
ET DIRECTIONS IMMOBILIÈRES**

**Maintenir un haut niveau de sécurité  
des immeubles**

#### SERVICE DE PROXIMITÉ AU LOCATAIRE

Un dispositif d'astreinte, assuré par des collaborateurs d'in'li en journée et un prestataire en soirée et week-end, est mis en place au profit 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.

Depuis 2022, les flux entre le prestataire d'astreinte et le Customer Relationship Management (CRM) ont été automatisés. Les rapports d'astreinte sont intégrés dans le CRM sous forme de demande de façon journalière. 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. Un projet sera finalisé au cours du second semestre 2024 : il vise l'utilisation de ces données pour cartographier les incidents en vue d'améliorer ses procédures d'interventions.

#### LA FORMATION SANTÉ ET SÉCURITÉ DE LA DIRECTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE IMMOBILIER ET DES DIRECTIONS IMMOBILIÈRES

De nombreuses formations (accès toiture, utilisation échafaudage...) sont réalisées pour les collaborateurs. En 2023, elles ont représenté 2 028 heures de formation (15,5% du plan de développement des compétences). Ces formations visent à protéger nos collaborateurs, mais aussi à les faire monter en compétence dans la gestion de la sécurité de nos immeubles (formation à la sécurité des immeubles, réglementation et contrôle, sécurité technique du patrimoine, ascenseurs et automatismes, etc.).

La Direction Technique du Patrimoine Immobilier s'assure notamment que l'ensemble du patrimoine immobilier est en conformité avec la réglementation. Elle pilote les procédures clés en matière de sécurité et mandate des auditeurs externes. Ceux-ci fournissent à in'li des rapports circonstanciés par actif contenant des préconisations d'actions que la Direction Technique intègre par la suite dans son plan d'intervention et de travaux. Ces audits réguliers assurent la sécurité de nos locataires, celle des prestataires qui interviennent sur nos immeubles, ainsi que celle de notre personnel de proximité. Ils portent sur l'intégrité physique des bâtiments, leurs équipements et les normes phytosanitaires ci-dessous.



Recherche des termites

Exposition au plomb et à l'amiante

Détection de légionnelles dans l'eau

Installation de chauffages (individuel ou collectif)

Prévention contre les risques d'incendie

Sécurité des ascenseurs et des automatismes (portes automatiques par exemple)

### « SOWELL »



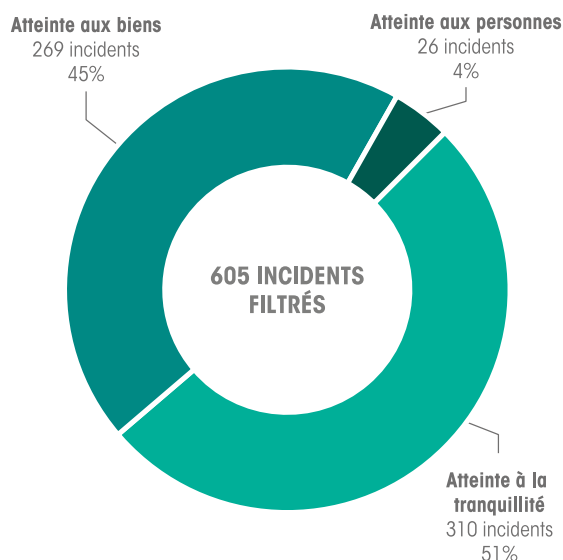
Ce projet d'application, qu'in'li a initié en 2022, a été poursuivi en 2023. Il permet aux équipes de proximité de dématérialiser les veilles en matière de sécurité, avec pour objectif d'accroître le niveau de veille et d'assurer la fiabilité et le suivi des informations remontées dans l'outil.

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 et/ou vidéoprotection, déploiement qui sera finalisé sur une quarantaine de résidences ciblées fin 2024. L'exploitation de la vidéosurveillance respecte scrupuleusement le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

### ALI TRANQUIL

Cette application de recensement des incidents affectant la gestion de nos groupes immobiliers permet au personnel de proximité (l'ensemble des responsables de site, des responsables de secteur et des gardiens) de remonter tout incident, incivilité et acte de délinquance. Son utilisation 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 pour la première fois sur l'ensemble du portefeuille QWACIO de Seine-Saint-Denis en 2020 dans le cadre du plan «Tranquillité – Cohésion sociale». Depuis début 2023, ALI TRANQUIL concerne tout le parc immobilier d'in'li situé en Île-de-France (99% des logements d'in'li). En 2023, 257 gardiens et 69 responsables de secteur et de sites ont été formés en interne à cet outil, qui a permis de recenser 605 incidents en 2023.

### INCIDENTS SIGNALÉS VIA L'APPLICATION ALI TRANQUIL



En déployant l'outil ALI TRANQUIL, in'li a permis d'élaborer une cartographie du niveau de sécurité de chaque actif immobilier et de réaliser des statistiques. Nous pouvons ainsi coordonner les actions proportionnées à la gravité des incidents relevés. Ces statistiques alimentent également les échanges avec les partenaires qui nous aident à lutter contre l'insécurité, au rang desquels : la police, les mairies et les associations de quartier. ALI TRANQUIL 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 anime également une politique volontariste de prévention des risques de délinquance et de dégradations via différentes actions : résidentialisation des immeubles, actions de proximité...

1  
2  
3  
4  
5

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 signalées (conjugales ou de voisinage)**

**Les locataires en perte de revenus ou qui occupent un logement de surface inadaptée à leur besoin**

**Les locataires ayant développé une maladie ou un handicap après leur entrée dans les lieux (besoin d'un nouveau logement adapté) – cas des personnes âgées notamment**

Pour ces trois cas de figure, in'li priorise le relogement. Après avoir vérifié la véracité de la situation d'urgence, in'li collabore avec les services sociaux, afin de faciliter les démarches des locataires concernés.

**2023**

in'li a reçu 400 demandes de relogement médicosocial de la part de ses locataires. Après étude de recevabilité, 157 ont été acceptées (38%). 100 ménages ont accepté la proposition qui leur a été faite.

Le handicap, le vieillissement et la maladie constituent les principales raisons pour lesquelles les personnes ont besoin d'être relogées : elles représentent en 2023 63% des relogements médico-sociaux.

Les événements traumatiques survenus sur le lieu de résidence (violences conjugales, agressions...) et nécessitant un relogement d'urgence représentaient en 2023, 17% des relogements médico-sociaux.

L'évaluation, le suivi et la prise en compte d'éventuels nouveaux risques en matière de sécurité des actifs et de risques professionnels, sont réalisés tout au long de l'année par les trois comités dédiés à la prévention des risques immobiliers et professionnels :

- ▶ Le Comité politique de sécurité
- ▶ Les Comités de sécurité
- ▶ 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).

## Pilier 2 : Priorité au confort des locataires

Second pilier fondamental pour in'li : veiller et agir en matière de confort pour les locataires, notamment assurer l'entretien régulier des logements (voir section 3.4.3.1 sur les émissions évitées grâce aux travaux en TCO<sub>2</sub> eq./an).

### TRAVAUX DE MODERNISATION ET DE RÉNOVATION DU PATRIMOINE EXISTANT

In'li investit chaque année dans des travaux de modernisation et de rénovation de son patrimoine existant. Ces travaux sont essentiels pour le confort des locataires et répondent par ailleurs aux enjeux environnementaux. En 2023, in'li a ainsi consacré 75,2 millions d'euros pour réaliser de lourds travaux de mises en état, permettant d'améliorer sensiblement la qualité des logements concernés. In'li a également investi 13,6 millions d'euros dans la rénovation énergétique de son parc ; les gains d'énergie issus de ces travaux (renvoi vers indicateur économies d'énergie réalisées en TCO<sub>2</sub>) améliorent le confort des locataires et abaissent leur facture énergétique.

ISOLATION THERMIQUE

REPLACEMENT DES ÉQUIPEMENTS DE PLOMBERIE SANITAIRES

RÉFECTION DES PIÈCES HUMIDES

DÉPLOIEMENT DE LA VMC

RÉFECTION ÉLECTRIQUE

MODERNISATION DU CHAUFFAGE

REPLACEMENT DES ASCENSEURS

ISOLATION THERMIQUE

ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

### 3.3.3.3 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, les responsables de sites et les collaborateurs du Service relation clients (SRC) comme des interlocuteurs de proximité privilégiés. Pour suivre et améliorer la qualité de service, la satisfaction des locataires est mesurée annuellement de manière ponctuelle ou récurrente par in'li au moyen d'enquêtes réalisées par des prestataires externes.

#### 1. Les enquêtes flash « à chaud » sont menées dans les situations suivantes :

- > Dès la clôture d'une demande par le Service Relation Client
- > Dès la fin d'un rendez-vous avec le locataire
- > Dans la semaine qui suit l'attribution d'un logement

Ces enquêtes visent à évaluer la satisfaction perçue par le locataire dans ces moments clés de son parcours avec in'li. Elles nous permettent de recueillir des feedbacks rapides et précis, afin de prendre des mesures correctives si nécessaire.



#### 2. Enquêtes « à froid », plus complètes

Elles visent à collecter des informations sur différents thèmes. Ces enquêtes nous permettent d'avoir une vision plus globale de la satisfaction de nos locataires et d'identifier les domaines dans lesquels déployer des plans d'amélioration.

- > L'enquête annuelle, que nous réalisons auprès d'un échantillon représentatif de nos locataires : elle nous permet d'évaluer leur satisfaction globale, de mesurer l'impact de nos actions et de recueillir leurs suggestions d'amélioration.
- > L'enquête sur la mise à l'habitation dans un logement neuf. Cette enquête spécifique sur la mise à l'habitation dans un logement neuf, vise à évaluer la satisfaction des locataires lorsqu'ils emménagent dans un logement neuf, et à identifier les éventuels problèmes ou besoins spécifiques liés à cette situation.

Nous attachons une grande importance aux retours de nos locataires, car ils nous aident à améliorer constamment nos services et à mieux répondre à leurs besoins, à ce titre un autre projet d'enquête flash à chaud est en cours et concerne les réponses apportées par les services experts cette fois-ci.

Par ailleurs, nous assurons également une modération des avis sur notre page Google, X ainsi que LinkedIn.

#### SATISFACTION CLIENT

En 2023, in'li a diligenté une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon de 2 500 locataires (comme en 2022), qui a fait état d'un taux de satisfaction client de 62,10%. Le principal sujet d'insatisfaction remonté est lié à la très forte sensibilité des locataires d'in'li aux dimensions loyer - charges en 2023, in'li a en effet dû ajuster les appels de provisions sur charges de ses locataires, suite à la forte hausse des prix de l'énergie, ce qui a pesé sur la satisfaction des locataires.



Le déploiement du plan d'actions « Satisfaction client », initié en 2022, s'est poursuivi en 2023, au travers des actions suivantes :

## PLAN D'ACTION « SATISFACTION CLIENT »

### SERVICE RELATION CLIENTS

#### Réorganisation du Service Relation Clients (SRC) et montée en compétence des collaborateurs et gardiens sur la relation clients

- ▶ Renforcement des effectifs.
- ▶ Formation des collaborateurs pour monter en compétence sur des sujets métier (technique, administratif, commercial ou digital).
- ▶ Instauration de transversalité entre les métiers pour mieux servir les clients : tous les nouveaux collaborateurs du SRC passent du temps à la Direction Immobilière et inversement.

### TRAITEMENT DES DEMANDES MULTICANALES

#### Travail sur une meilleure appréhension des demandes

- ▶ Déploiement prévu en 2024 d'un numéro unique pour joindre les gardiens (renvoi automatique vers le bon gardien).
- ▶ Afin d'améliorer la satisfaction client et d'apporter plus rapidement une solution au locataire lors de sollicitations qui dépassent la compétence du 1<sup>er</sup> niveau de contact, le Service Relation Clients propose au client un rendez-vous téléphonique avec un expert du niveau 2. Pour les sollicitations techniques, le Service Relation Clients a déployé un outil permettant d'adresser un lien au locataire afin qu'il filme le problème rencontré. Cela permet aux téléconseillers de mieux qualifier le dysfonctionnement pour un traitement plus réactif par les collaborateurs de proximité.
- ▶ Meilleure prise en charge des sollicitations des prospects grâce à la mise à disposition d'une file dédiée aux questions commerciales, techniques et administratives avec des collaborateurs formés pour apporter les réponses de qualité.
- ▶ Mise à jour ou suppression des numéros de téléphone obsolètes dans les Pages Jaunes.
- ▶ Travail sur la joignabilité et la e-réputation d'in'li avec un partenaire certifié par l'Afnor afin de faciliter la prise de contact des clients avec in'li et de permettre à ces derniers de trouver des informations pertinentes sur les offres proposées.

La nouveauté en 2023 pour le Service Relation Clients : la mise en place d'une enquête à la clôture de la demande.

Lorsque le locataire fait une demande et que celle-ci est traitée par le 1<sup>er</sup> niveau de contact (niveau 1) pour les sollicitations administratives, une enquête est adressée au client afin d'évaluer sa satisfaction sur le traitement de sa demande administrative.

## 3.3.4 Indicateurs

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE	Résultat 2022	Résultat 2023	Objectif
<b>Taux global de satisfaction client</b>	<b>70%</b>	<b>62,10 %</b>	<b>80% chaque année</b>
Pourcentage de parcours clients proposés à 100% en digital	100%	100%	100% chaque année
Pourcentage de parcours clients réalisés à 100% en digital	94,62%	99%	-

# 3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement



in'li s'est notamment engagé à décarboner son parc d'ici 2040, afin de respecter l'objectif visant à limiter l'augmentation de la température moyenne mondiale à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels, conformément à l'Accord de Paris. Dans cette optique, le Directoire s'est engagé depuis maintenant trois ans à monitorer et publier annuellement la performance environnementale du patrimoine d'in'li, jusqu'à sa décarbonation.



## CET ENGAGEMENT DU DIRECTOIRE S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE GLOBALE QUI VISE À :

- ▶ Protéger l'environnement
- ▶ Promouvoir la prise de conscience des sujets environnementaux, au sein d'in'li et en dehors d'in'li
- ▶ Réduire les émissions de gaz à effet de serre d'in'li, les rejets et déchets de chantier
- ▶ Reporter régulièrement sur les problématiques environnementales
- ▶ Manager les risques physiques liés aux changements climatiques auxquels notre patrimoine est exposé
- ▶ Elargir les actions d'in'li à d'autres thématiques environnementales que celle des Gaz à Effet de Serre.

### LE DIRECTOIRE

## 3.4.1 Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)

in'li adhère au Pacte mondial des Nations Unis et intègre les Objectifs de Développement Durable (ODD) au cœur de ses engagements. Ainsi, dans le cadre de l'engagement Réduire notre empreinte sur l'environnement, in'li contribue aux ODD suivants :



Investissements dans des logements à loyers abordables en zone tendue et performants d'un point de vue environnemental.



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 contribuer à l'atténuation du changement climatique



Offre de logements proposant des services d'assainissement et d'hygiène adéquats aux locataires.

## 3.4.2 Nos enjeux et politiques

L'efficacité énergétique des logements est un enjeu environnemental crucial à l'échelle nationale, car l'habitat est l'un des principaux contributeurs aux émissions de gaz à effet de serre en France. Pour in'li, répondre à ces attentes élevées des investisseurs, des pouvoirs publics et de nos résidents est essentiel. L'ambition environnementale est un pilier central de notre responsabilité sociétale d'entreprise (RSE), alignée sur la feuille de route d'Action Logement, notre principal actionnaire.

Cette ambition se matérialise par des objectifs concrets, intégrant la prise en compte des risques potentiels physiques et de transition liés au changement climatique. Elle repose sur deux grands piliers :

- ▶ Une politique ambitieuse de rénovation du patrimoine existant qui se traduit notamment par l'éradication des « passoires thermiques », avec 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 deux piliers, in'li vise **en 2040 la neutralité carbone** de son patrimoine immobilier ainsi qu'une réduction en 2050 **de plus de 60% de sa consommation énergétique, en accord avec l'Accord de Paris et la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) française.**

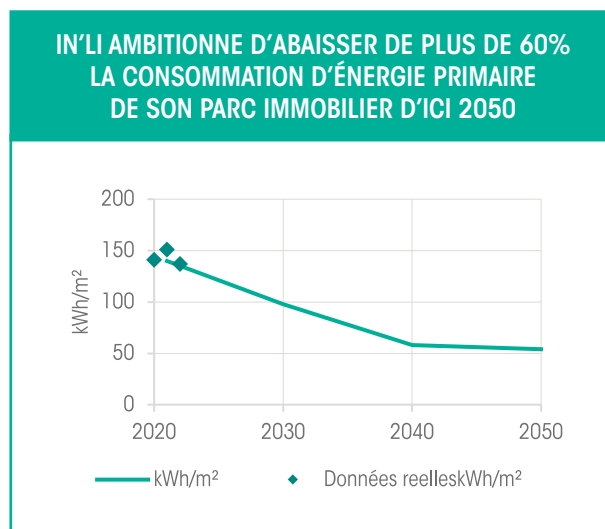
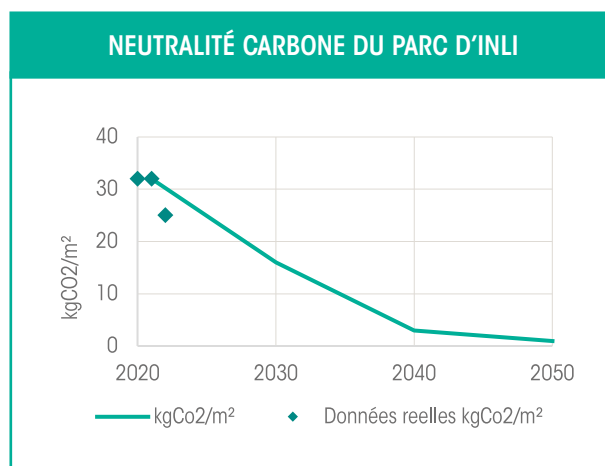
Avec l'appui d'un bureau d'études et d'ingénierie spécialisé, in'li a pu mettre à jour et déployer sa stratégie environnementale. Ce projet ambitieux a d'abord conduit à :

- ▶ L'élaboration de la cartographie du patrimoine d'in'li,
- ▶ L'optimisation du profil environnemental des bâtiments,
- ▶ L'amélioration de la collecte des données environnementales du parc (consommation d'énergie, émissions de Gaz à Effet de Serre et consommation d'eau), entre autres actions clés.

Cette approche scientifique a permis de définir la trajectoire<sup>(1)</sup> climat sur le long-terme et de prendre des engagements en matière de performance énergétique et d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) pour le parc immobilier, sur les scopes 1 et 2. Cette trajectoire est alignée sur l'Accord de Paris, qui vise à limiter la hausse de la température moyenne mondiale à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels.

**Cette trajectoire sera actualisée dans le cadre des travaux sur la CSRD avec un objectif visé de neutralité carbone en 2040.**

En 2024, in'li entamera des travaux afin de mesurer l'empreinte carbone de l'ensemble de l'entreprise (pas uniquement celle de son patrimoine immobilier) sur les scopes 1, 2 et 3.



(1) La méthodologie utilisée pour construire cette trajectoire est disponible en annexe 3.

## OBJECTIFS DE LONG TERME

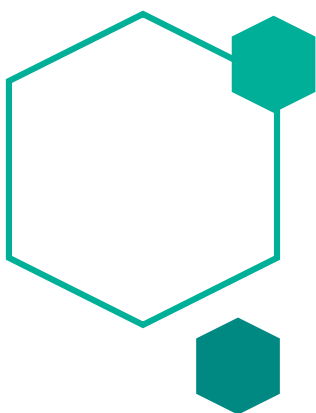
A horizon 2030, l'objectif est de réduire la consommation d'énergie primaire des logements exploités en-dessous de 95 kWh/m<sup>2</sup>/an, avec des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) inférieures à 15 kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>.

A l'horizon 2040, in'li vise l'atteinte de la neutralité carbone de son parc immobilier.



in'li compare annuellement la trajectoire établie avec les consommations énergétiques et les émissions de CO<sub>2</sub> de son patrimoine, via un bilan annuel des consommations et gains énergétiques grâce aux travaux réalisés.

Pour superviser chaque année la consolidation des données de consommation du patrimoine, in'li a mandaté un bureau d'études et d'ingénierie, spécialisé dans la transition énergétique du secteur immobilier.



## in'li s'engage au-delà des réglementations en matière de performance énergétique

in'li vise des performances énergétiques supérieures à celles exigées, anticipant même les normes futures. Notre politique de développement inclut depuis plusieurs années une surperformance de 10% à 20% par rapport à la réglementation en vigueur sur la plupart des opérations neuves. Cette politique se poursuit depuis l'entrée en vigueur de la RE2020, en cohérence avec le plan d'action du Groupe Action Logement.

Dès à présent, in'li développe certaines opérations dont les performances environnementales correspondent au seuil 2025 de la RE2020, ainsi qu'une opération à Energie positive.

Sur le parc en « pleine propriété » d'in'li, notre plan de rénovation énergétique a ciblé en priorité les travaux sur les logements à étiquette énergétique F et G. Fin 2023, il reste des travaux à engager sur seulement 240 logements en étiquette F et 83 logements en étiquette G soit une partie très infime du patrimoine à savoir 0,01%.

Nous nous engageons également à supprimer les étiquettes E d'ici à fin 2030, soit 4 ans avant l'obligation réglementaire fixée à fin 2034.

En 2023, in'li renforce sa démarche en adhérant à :

### Observatoire de l'immobilier durable

Association à but non lucratif, créée en 2012 qui s'est donnée pour mission d'accélérer la transition écologique dans le secteur de l'immobilier aussi bien sur le plan national qu'international. Convaincue que le secteur doit engager cette transition, in'li a adhéré à l'OID en octobre 2023, afin de relever les défis environnementaux avec l'ensemble des acteurs de son écosystème. Cette adhésion permet à in'li d'agir en tant qu'acteur responsable au travers des groupes de travail créés par l'OID sur des thématiques variées (gouvernance et société, bâtiment décarbonés ou encore territoires résilients) et des programmes de recherche appliquée.

1

2

3

4

5

## 3.4.3 Nos actions

### 3.4.3.1 GESTION DE L'EMPREINTE CARBONE ET RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

#### Les résultats in'li 2023

Lors de l'élaboration de la trajectoire carbone du patrimoine d'in'li, des objectifs avaient été définis pour la fin 2023 :

- ▶ Une consommation moyenne du patrimoine inférieur à 125 kWh/m<sup>2</sup>/an
- ▶ Une émission moyenne de gaz à effet de serre inférieur à 27kg eq CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>/an

Les objectifs intermédiaires d'in'li sont détaillés année par année, pour la période 2023-2030 dans l'annexe méthodologique disponible en Annexe 3.

À la suite de la récolte et de l'analyse des données des consommations réelles, les résultats sont les suivants (méthodologie disponible en Annexe 3 :

		2021	2022	2023
Consommation moyenne du patrimoine en kWh/m <sup>2</sup> /an	Objectif <sup>(1)</sup>	-	133	125
	Réalisé <sup>(2)</sup>	140,6	151,5	136,9
Émission de gaz à effet de serre kg eqCo <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	Objectif	-	30	27
	Réalisé	32,3	31,7	26,23

En 2023, l'analyse des consommations énergétiques permet de constater que la moyenne du patrimoine, rejoint la trajectoire fixée. La baisse des consommations énergétiques, engendre par conséquence une baisse des émissions carbone (GES).

La moyenne des consommations énergétiques du patrimoine est ainsi en deçà des années précédentes : -13% par rapport à 2021 malgré un rythme des cessions/acquisitions qui n'est pas celui attendu lors de l'élaboration de la trajectoire carbone.

Cette baisse s'explique par plusieurs facteurs :

- ▶ Fiabilisation de la récolte des données des consommations énergétiques collectives avec le logiciel CITRON,
- ▶ Impact des rénovations du patrimoine d'in'li et du raccordement progressif du patrimoine d'in'li aux réseaux de chaleur urbain. Plus de 2 442 logements raccordés par rapport aux années précédentes (réseaux de chaleur de plus en plus vertueux).
- ▶ L'inflation du coût de l'énergie entraînant un phénomène de sobriété chez nos locataires,
- ▶ Une année 2022 plus douce que 2021.

(1) Objectifs consommation moyenne du patrimoine et émission de gaz à effet de serre sans objet en 2021, correspondant à la mise en place de la trajectoire - méthodologie disponible en annexe 3

(2) Indicateurs fournis à partir des données de consommation énergétique N-1



## Un programme de réhabilitation ambitieux

Dans le cadre de son engagement fort en matière de performance énergétique, in'li a défini une politique de travaux ambitieuse pour **éradiquer les étiquettes F et G de son patrimoine immobilier**. Pour ce faire et afin de piloter au mieux la performance environnementale de ses logements, in'li a initié en 2021 un diagnostic complet de son parc immobilier, visant à mettre à jour les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) au niveau des bâtiments.

**Réalisé par un tiers indépendant, le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie finale et primaire et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Le DPE inclut des préconisations en matière de travaux, afin d'améliorer la performance environnementale du logement.**

En 2023, ce diagnostic a permis le renouvellement de la majorité des DPE du parc d'in'li, offrant une vision précise de la performance énergétique du parc immobilier d'in'li (hors copropriétés).

In'li est actuellement en cours de réflexion pour cartographier ses logements en copropriété. En effet, sur ces logements, in'li ne peut pas intervenir au niveau du bâtiment, n'étant pas l'unique propriétaire de l'ensemble immobilier. In'li initie donc une démarche collaborative avec les syndicats de copropriété qui gèrent les ensembles immobiliers dont dépendent les logements qu'in'li détient au sein de ces copropriétés.



Les diagnostics DPE ont permis à in'li de poursuivre **son programme de rénovation et d'isolation** pour améliorer **la performance environnementale du patrimoine**.

Ainsi, en 2023, ce programme a permis l'éradication des étiquettes F et G sur le parc en « pleine propriété », excepté sur 0,01% de notre patrimoine. Le programme de rénovation sur les logements en étiquette E qui s'étend jusqu'à 2030 a également été poursuivi en 2023. Ainsi, fin 2023, 39,6% du parc (en nombre de logements) contribue substantiellement à l'objectif d'atténuation du changement climatique de la Taxonomie européenne.

Ainsi, in'li a consacré un budget annuel conséquent en 2023 de l'ordre de 75,2 M€ à la réhabilitation et la rénovation, dont 13,6 M€ dédiés à l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine et permettant un gain énergétique de plus de 30%. Pour respecter la trajectoire de décarbonation qu'in'li s'est fixée dans le cadre de sa stratégie environnementale, ce sont en effet au moins 750 logements qui doivent être réhabilités chaque année à raison d'un gain annuel de consommation d'énergie primaire d'au moins 30%.

### UN DIAGNOSTIC FACILITÉ PAR L'OUTIL OXAND SIMEO

in'li s'appuie sur l'outil Oxand Simeo, une solution de gestion patrimoniale prédictive sur l'état du parc immobilier et de sa performance énergétique.

### CITRON, UN OUTIL DE SUIVI DES DONNÉES ÉNERGÉTIQUES

in'li déploie depuis 2022 un logiciel de consolidation des données énergétiques, Citron, afin de remonter les données de consommation réelle des actifs et de visualiser en temps réel les émissions associées.

En 2023, 1 880 logements ont fait l'objet de réhabilitations lourdes dont 1 398 logements qui ont bénéficié d'une amélioration de la performance énergétique, grâce notamment à une intervention sur le clos et couvert des bâtiments (ravalement avec isolation thermique par l'extérieur, menuiseries extérieures, toiture avec isolation). Ces travaux d'isolation ont des impacts positifs majeurs sur les consommations d'énergie du patrimoine, et sont notre premier levier de réduction des émissions.

**En 2023, ils ont permis une amélioration de plus de 30 % de la performance énergétique pour 750 logements.**

Nous estimons ainsi qu'environ trois quarts des opérations à venir sur 4 ans permettront une amélioration de la performance thermique des logements.

En 2023, le bilan des travaux lancés représente une économie de 6 415 MWh /an et un gain de 1 465 TCO2 eq./an. Les grandes opérations de réhabilitation des logements ont permis, pour la grande majorité, l'obtention d'une étiquette énergétique B. 37 % des logements réhabilités s'inscrivent dans un label BBC Rénovation ou visent un niveau équivalent. Ainsi, in'li surpasse l'objectif d'Action Logement d'atteindre dès 2023 le niveau BBC Rénovation pour 33% des réhabilitations en métropole.

### LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

Pour mettre en œuvre ces rénovations, in'li a notamment recours à des CEE. Ils nous permettent de bénéficier d'aides des pouvoirs publics dans le cadre de rénovations énergétiques. Via des partenariats pluriannuels avec CERTINERGY spécialisé dans la valorisation des CEE, nous baissions ainsi le coût des travaux. Il en a résulté un gain annuel ainsi qu'une économie sur les opérations d'un peu moins d'1 M€ TTC depuis fin 2021.

### UNE NOUVELLE OPÉRATION INNOVANTE À GENNEVILLIERS

Avec ce projet annoncé dès 2022, cet immeuble de 96 logements situé sur la commune de Gennevilliers, dans les Hauts-de-Seine, atteindra la neutralité carbone avec 25 ans d'avance sur la réglementation européenne.

Il s'agira de la première réhabilitation en énergie positive en Europe, impliquant une facture énergétique nulle pour la majorité des locataires. Actuellement en phase de conception, ce projet sera rendu possible grâce à l'utilisation de matériaux de haute performance et de solutions nouvelles en matière de production d'énergie : chaudières numériques, radiateurs-ordinateurs, éolienne et panneaux photovoltaïques en toiture. La livraison est prévue pour décembre 2026.





111, avenue Raspail, Gentilly (94)  
Architecte Cabinet ITAR

### Développement de logements neufs à haute qualité environnementale

La Stratégie Environnementale d'in'li vise à intégrer des critères environnementaux dans nos actifs et projets. Nous cherchons à accroître nos investissements dans des immeubles neufs à haute performance énergétique.

Les nouveaux immeubles d'in'li sont déjà conçus en privilégiant la durabilité, tant au niveau des performances énergétiques que des matériaux et de la gestion des ressources. Depuis plusieurs années, nous avons adopté une politique visant à surpasser les normes environnementales pour nos opérations neuves, surperformant la RE2020 d'au moins 10%

- ▶ Sur les opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe :
  - > Nous développons déjà certaines opérations au seuil 2025 de la RE2020, seuil qui vise avant tout la décarbonation des énergies et qui permet d'atteindre des niveaux de consommation d'énergie primaire inférieurs d'au moins 10% par rapport à la norme RE2020
  - > Et nous ciblons 100% de nos nouveaux programmes certifiés NF Habitat HQE. La certification NF Habitat HQE de Cerqual est axée sur la **qualité environnementale et la performance globale des bâtiments**. Elle garantit des standards élevés en matière de conception, de construction, et de gestion immobilière, favorisant ainsi des habitations **durables, sécurisées, et conformes aux attentes des occupants**.

Plus encore, lors des phases de construction, in'li travaille à réduire son empreinte carbone en encourageant ses fournisseurs à prendre en compte le réemploi ou la réutilisation des matériaux, prolongeant ainsi leur durée d'utilisation. Dans cette optique, in'li a constitué un groupe de travail dédié à l'économie circulaire et a adhéré en 2023 à la plateforme Pirée (3.4.3.3 économie circulaire).

### INITIATIVE : UN PREMIER BÂTIMENT NEUF À ÉNERGIE POSITIVE À GENTILLY

En 2022, in'li a lancé les études sur l'opération de la rue Raspail à Gentilly pour construire un bâtiment à énergie positive labellisé BEPOS (Bâtiment à Energie Positive). Il produira plus d'énergie qu'il n'en consommera. La baisse des consommations énergétiques d'un bâtiment passe notamment par une architecture bioclimatique (orientation du bâtiment, protections solaires, minimisation des surfaces de déperdition...) et par l'installation d'équipements thermiques et électriques performants. Le permis de construire de cette opération a été déposé le 17 mai 2023.

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 2022, in'li a ainsi engagé 40 logements à Chelles dans la ZAC du Gendarme-Castermant, au sein de l'écoquartier de Lattre-de-Tassigny. 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.

**Depuis 2021, in'li a engagé plus de 1 400 logements au sein d'écoquartiers.**

1

2

3

4

5

## En 2023, in'li poursuit ses actions et s'engage :

### IN'LI S'ENGAGE POUR LA CONSTRUCTION HORS SITE

Depuis octobre 2023, in'li a rejoint l'association « Acteurs pour le développement de la Construction hors site », à l'initiative de Grand Paris Aménagement, Société du Grand Paris et I3F.

L'association regroupe aujourd'hui des bailleurs, des investisseurs, des promoteurs, des constructeurs et des architectes qui, ensemble, travaillent au développement de projets immobiliers dont la construction est réalisée hors du chantier. Soutenue par le Ministère de la ville et du logement, cette nouvelle méthode de construction souhaite répondre aux défis économiques de demain : bâtir des ouvrages d'une grande performance énergétique et bas carbone, tout en maîtrisant les coûts et les délais de construction.

### SIGNATURE DU PACTE BOIS BIOSOURCÉ

**Jeudi 22 juin 2023**, in'li a signé le « Pacte bois-biosourcés » avec FI-BOIS Ile-de France.

Lancé en 2020, et déjà adopté par 56 acteurs de l'immobilier, ce pacte a pour objectif de promouvoir l'utilisation du bois et matériaux biosourcés sur le marché de la construction afin de lutter contre le réchauffement climatique. Ainsi, les entreprises signataires, dont in'li fait partie, se sont engagées à réaliser jusqu'à 40% de leur production francilienne en bois et biosourcés d'ici 2024.

Ce pacte illustre parfaitement les engagements RSE d'in'li, notamment promouvoir l'économie circulaire et tendre vers la neutralité carbone à horizon 2040. En effet, cette signature va permettre d'accélérer la construction en bois et en matériaux biosourcés. En 2024, des premières opérations seront fléchées en construction bois dès la signature de la promesse de vente. Par ailleurs, dans le cadre de notre accord-cadre architecte, nous sélectionnerons des architectes qui ont des références en construction bois et matériaux biosourcés. Nous nous appuierons sur les experts liés au Pacte pour déployer l'achat en VEFA d'opérations construites en bois et matériaux biosourcés.

## Le développement du recours à des sources d'énergies moins carbonées

Les efforts d'in'li pour maîtriser son empreinte carbone portent également sur les sources d'énergie utilisées pour le chauffage des logements. **In'li a pour objectif de tendre vers les énergies les moins carbonées possible ce qui à terme signifie tendre vers la suppression de l'usage du gaz naturel dans les logements.** Cette décision a été prise par le Directoire d'in'li en 2022 pour des raisons environnementales, économiques et de sécurité.

Afin d'atteindre ces objectifs, in'li dispose de la cartographie de toutes ses résidences et groupes immobiliers en pleine propriété en chaufferie gaz collective ainsi que leur consommation réelle, ce qui permet d'identifier les immeubles les plus consommateurs et mettre en place des actions en conséquence. En effet, des études sont régulièrement lancées pour étudier la faisabilité de raccordement sur le réseau urbain (dans le cadre d'opérations thermiques mais également de manière indépendante). Ces études permettent également de calculer l'impact financier sur l'évolution des charges pour nos locataires. Lorsqu'un équilibre est trouvé entre l'impact financier et l'impact carbone une opération de travaux est programmée.

Ainsi, en 2023, 6 nouvelles résidences ont été raccordées au chauffage urbain et 4 opérations sont en cours d'études. In'li a également identifié 63 ensembles immobiliers proches de réseaux de chaleur urbain, auxquels ces ensembles seront progressivement raccordés, au cours des prochaines années. En 2023, 35% des logements du parc pleine propriété en chauffage collectif ont été raccordés à un réseau de chaleur dont, pour 85% d'entre eux, avec un mix majoritairement composé d'énergie renouvelable.

Par ailleurs, en 2023, in'li a contractualisé auprès de son fournisseur de gaz, une garantie d'origine « verte » à hauteur de 10% de sa consommation totale.

Dans le cadre des renouvellements de ses contrats d'énergie, in'li négocie des conditions avantageuses pour ses locataires, notamment via des stratégies d'achat dynamiques et plus respectueuses de la planète. In'li met par exemple en place sur la plupart de ses contrats des plateformes de gestion à distance de ses équipements, afin de permettre aux exploitants de piloter et réguler les équipements tout en diminuant les déplacements. In'li s'efforce également d'améliorer les contrats proposés aux locataires en y ajoutant des prestations sans coût supplémentaire à leur charge.

### L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ POUR LA MISE EN PLACE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

En 2023, in'li a lancé une étude de faisabilité sur une partie de son patrimoine pour la mise en place de panneaux photovoltaïques avec le prestataire NEOGIES.

Une réflexion est actuellement menée sur le modèle à déployer (autoconsommation totale, partielle ou revente). Des tests pourront avoir lieu en 2024 en fonction de l'avancement de ces réflexions et de celles du groupe de travail Action Logement. En parallèle, in'li participe au groupe de travail d'Action Logement sur l'autoconsommation. A ce jour, Action Logement a défini un plan d'action à l'échelle du groupe visant à mettre à disposition de ses filiales, entre aujourd'hui et fin 2024, des outils et des formations.

Dans la production neuve, nous avons privilégié, depuis début 2022, les opérations bénéficiant d'une source d'énergie moins carbonée. À ce titre, le nombre d'investissements dans des opérations alimentées par des réseaux locaux de chaleur, utilisant des sources d'énergie faiblement carbonées, a augmenté, passant de 29% à 53% du nombre de logements engagés entre 2022 et 2023. Les investissements sur des programmes immobiliers alimentés par le gaz ont été stoppés en 2022.



### 3.4.3.2 EXPOSITION AUX RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les constructions neuves d'in'li intègrent dans leur conception les risques climatiques physiques les plus probables, compte tenu de leur localisation. Ainsi, tous les logements neufs se conforment à tous les plans de prévention visant à protéger les bâtiments et les habitants des risques naturels, tels que le risque d'inondation, le risque de mouvements de terrain ou les risques miniers. Ces plans, élaborés par les services de l'Etat, cartographient les risques et règlementent la construction en conséquence. Les constructions neuves engagées par in'li respectent les prescriptions contenues dans les plans de prévention afin de prévenir les risques naturels.

Par ailleurs, in'li dispose d'une police d'assurance multirisques couvrant l'intégralité de son patrimoine contre les risques liés aux aléas climatiques, incluant la couverture de perte de loyers consécutive à ce type de sinistre.

Enfin, depuis 2021 in'li suit annuellement l'exposition de son patrimoine aux risques physiques liés au changement climatique, avec l'appui d'un bureau d'études. Parmi la liste de ces risques potentiels, deux d'entre eux ont été identifiés par le bureau d'études comme pouvant potentiellement impacter significativement la région Île-de-France et donc le patrimoine d'in'li :

Le risque de la montée des eaux

Le risque de la vague de chaleur

1

2

3

4

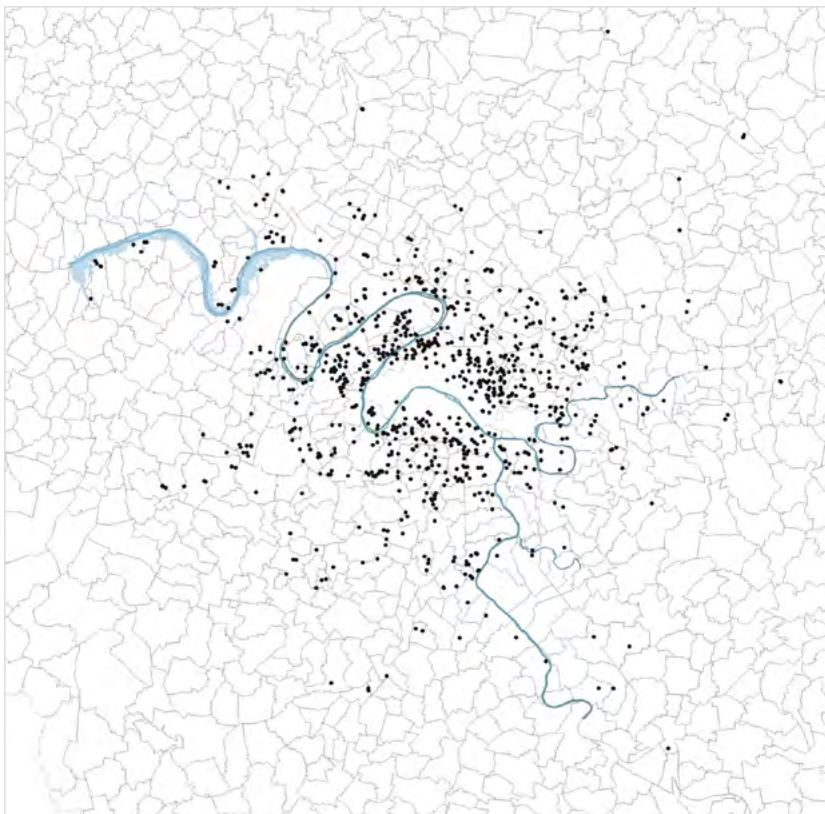
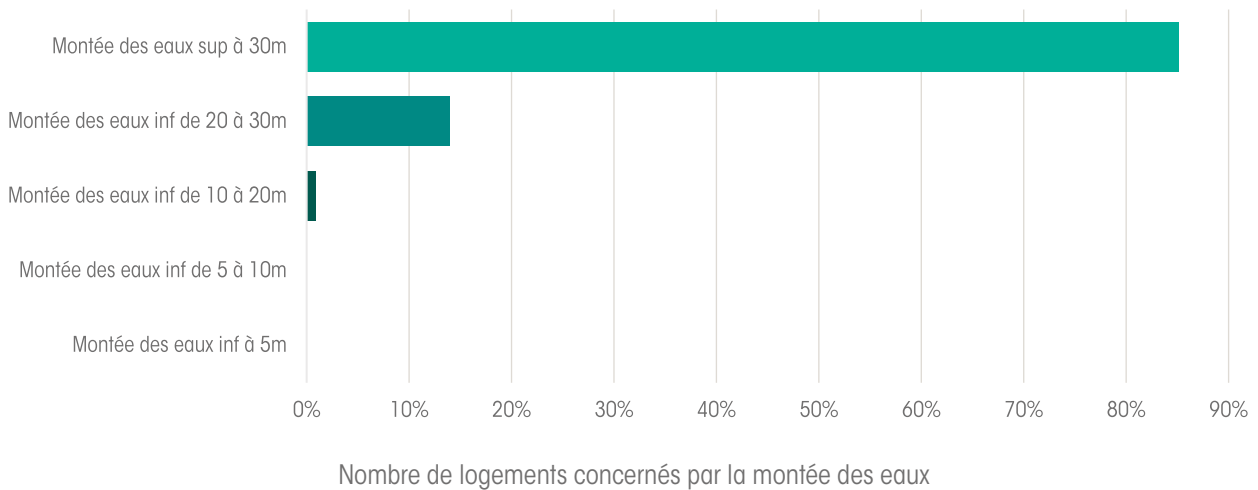
5

## La montée des eaux

La cartographie révèle que le patrimoine d'in'li n'est quasiment pas exposé au risque de montée des eaux (voir graphique ci-dessous) : aucun des actifs détenus par in'li au 31 décembre 2023 n'est exposé à ce risque, tant que la montée des eaux demeure inférieure à 10 mètres.

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 4,4°C à l'horizon 2100 qui constitue le scénario le plus pessimiste (SSP5 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 LA MONTÉE DES EAUX



#### LOCALISATION DU PATRIMOINE D'IN'LI PAR RAPPORT AUX SIMULATIONS DE MONTÉE DES EAUX

- Simulation de la montée des eaux de 20 mètres
- Patrimoine in'li

0 5 10 km

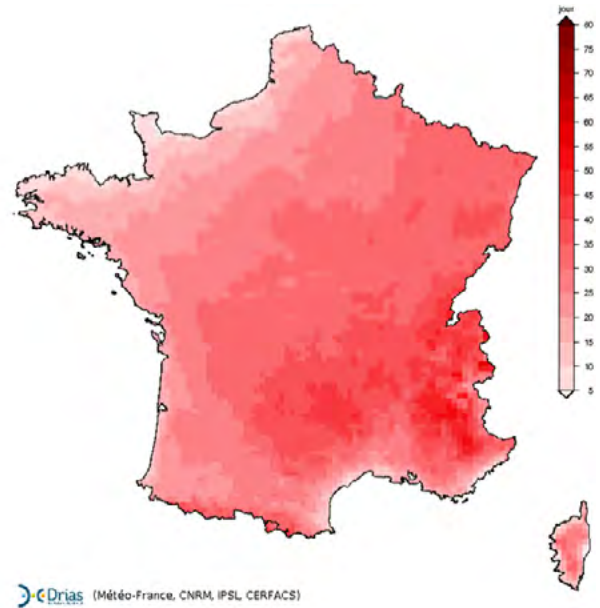
Source: in'li, ALTEREA, CADASTRE  
Production par Alterea (Janvier 2024)



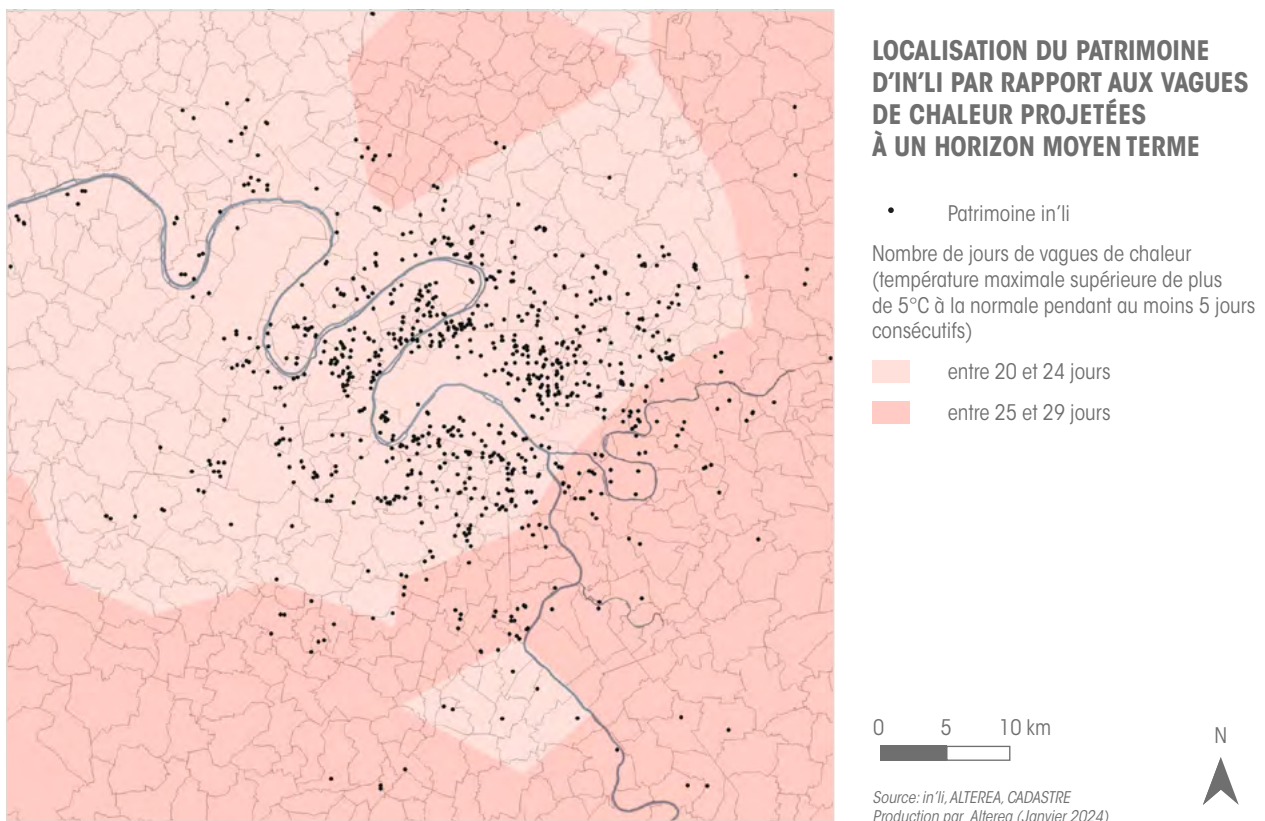
## Les vagues de chaleur en France

Le réchauffement climatique a également amené in'li à s'interroger sur le risque de vague de chaleurs auquel son patrimoine pourrait être exposé. Les cartes ci-après illustrent les vagues de chaleur attendues entre 2041 et 2060, correspondant au scénario intermédiaire du GIEC (scénario SSP2 4.5) qui simule une hausse médiane des températures de 2°C entre 2041 et 2060 et 2,7°C en 2 100.<sup>(1)</sup>

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



Focus sur la région Île-de-France :



Dans ce scénario, durant la période 2041-2060, la majeure partie du patrimoine d'in'li serait exposée chaque année à 20 à 24 jours de vagues de chaleur (voir 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-dessus, qui simule ce même scénario sur toute la France.

Les travaux d'isolation, la mise en place d'équipements d'occultation et le travail de végétalisation que mène actuellement in'li sur son patrimoine contribuent au confort des locataires lors des vagues de chaleur.

Sur la construction neuve, les bâtiments intègrent un indice de confort d'été maximal à ne pas dépasser, le degrés-heures, qui mesure le nombre d'heures d'inconfort d'été pour le locataire, sachant :

- ▶ que le scénario retenu pour mesurer le degré-heures est celui de la canicule de 2003 que l'inconfort commence à 26° la nuit et 26° à 28° le jour fonction de la réfraction de chaleur du bâtiment
- ▶ La réglementation RE2020 impose un indice degrés-heures compris entre 350 et 1 250 heures.

Nous poursuivrons le suivi de ce risque et prendrons les mesures nécessaires pour assurer le confort et la santé nos locataires, si ce scénario devait se confirmer dans les années à venir.

### 3.4.3.3 NOS ACTIONS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ ET DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Afin d'intégrer l'ensemble des enjeux environnementaux dans sa stratégie environnementale, in'li a fait de la préservation de la biodiversité et de la promotion de l'économie circulaire des enjeux de l'année 2023. Cette démarche engagée par in'li dépasse le simple cadre des obligations réglementaires.

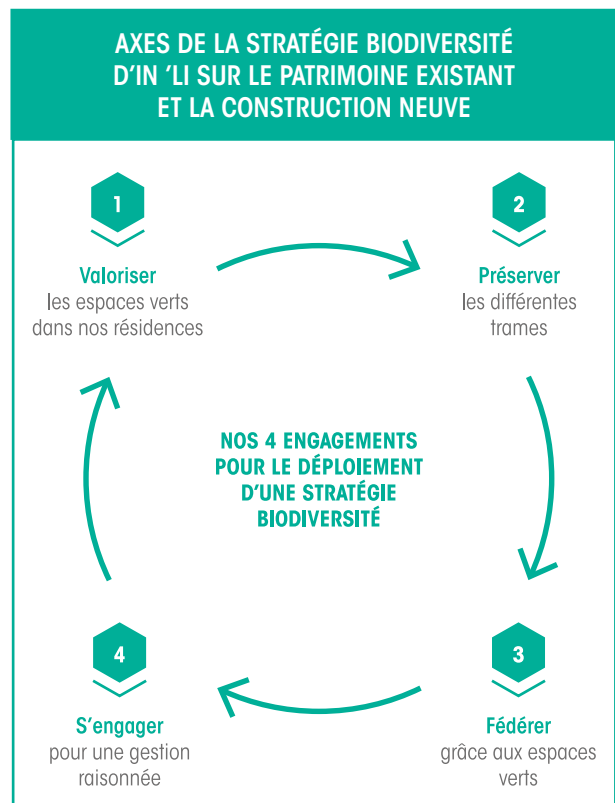
in'li a initié plusieurs groupes de travail au second semestre 2023. Ces groupes, composés de collaborateurs, ont pour mission de mener une réflexion approfondie visant à définir les orientations stratégiques que l'entreprise souhaite adopter en matière de préservation de la biodiversité et de promotion de l'économie circulaire.

Au cours de l'année 2024, ces groupes de travail s'inscriront dans une dynamique continue. Leur but consiste à élaborer des objectifs concrets, des actions spécifiques et les modalités de mise en œuvre nécessaires pour concrétiser les engagements stratégiques définis. Cela inclut l'identification des leviers d'action, la mise en place de partenariats avec des acteurs clés, et la création de synergies internes pour maximiser l'impact positif de ces initiatives.



#### Biodiversité

En tant que maître d'ouvrage et bailleur, in'li intervient aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation et assure la gestion courante de son patrimoine. De par ces missions, in'li a ainsi la maîtrise de tout le cycle de vie du bâtiment et estime avoir un rôle majeur à jouer en matière de préservation de la biodiversité et de renaturation de son parc immobilier. Fort de ce constat, le Directoire d'in'li a défini une stratégie « biodiversité » fondée sur **4 engagements phares**.





Par la valorisation de ses espaces verts, in'li entend faire appel à des paysagistes afin de générer des espaces verts qualitatifs et pérennes. La préservation des trames<sup>(1)</sup> garantira les continuités écologiques à la parcelle mais également avec l'environnement immédiat du projet. La prise en considération de ces enjeux aboutira à une plus grande autonomie des espaces verts ce qui induira une gestion moins fréquente et donc plus économe pour nos résidents. Enfin, in'li ne saurait oublier son rôle social et son identité « **engagés pour mieux vous loger** » et aspire à recréer du lien non seulement entre ses locataires et la Nature mais aussi entre ses locataires eux-mêmes.

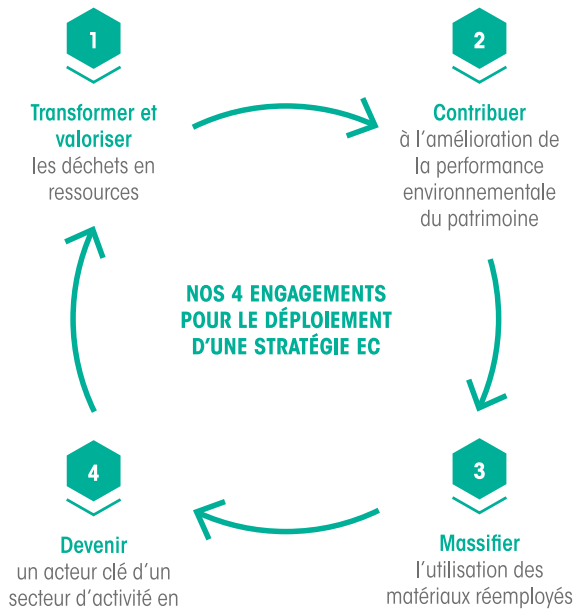
Par ailleurs, in'li souhaite remettre au cœur de ses préoccupations **la gestion des eaux pluviales**. Pilier de la biodiversité à l'instar de la faune et de la flore, l'eau est la source de toute vie. Conscient de la raréfaction de l'eau douce et de la nécessité de la préserver, le directoire d'in'li ambitionne d'atteindre le seuil « Zéro rejet » des eaux de pluie vers le domaine public sur 100% de ses projets de construction neuve en favorisant leur infiltration à la parcelle.

En outre, in'li étudie la mise en place d'une trajectoire biodiversité et envisage donc de faire appel à la start-up Reveleo, incubée par le in'li Lab en juillet 2023, pour réaliser un premier diagnostic du patrimoine, prioriser les sites sur lesquels intervenir et déterminer les objectifs de coefficient de biotope<sup>(2)</sup> par surface à atteindre.

## Économie circulaire

Le Directoire d'in'li s'engage résolument à intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'ensemble de ses activités : construction, réhabilitation et gestion du parc immobilier. L'une des dimensions cruciales de cette démarche réside dans la construction, où la société s'efforce de minimiser son impact environnemental en mettant en avant son engagement en faveur de l'économie circulaire.

### AXES DE LA STRATÉGIE ÉCONOMIE CIRCULAIRE D'IN'LI SUR PATRIMOINE EXISTANT ET LA CONSTRUCTION NEUVE



### DÉCLINAISONS DE LA STRATÉGIE « ÉCONOMIE CIRCULAIRE » D'IN'LI

**Promotion du réemploi des matériaux :** in'li favorise le réemploi en collaborant avec ses partenaires pour privilégier l'utilisation de matériaux réemployés, alignant cette approche sur les principes de l'économie circulaire.

**Gestion responsable des déchets de chantier :** in'li s'engage à minimiser les déchets de chantier en encourageant le tri sélectif et le recyclage des matériaux.

**Allongement de la durée d'usage des matériaux :** in'li promeut la réutilisation des matériaux et contribue ainsi à allonger leur cycle de vie et à réduire la demande de nouvelles ressources.

**Anticipation de l'économie circulaire dès la phase conception :** in'li intègre des critères dans ses projets de construction pour faciliter le démontage des structures et anticiper une déconstruction efficace, soulignant son engagement à construire un avenir durable.

in'li mène des réflexions en vue d'intégrer dans ses cahiers des charges des moyens de contrôle des objectifs demandés aux prestataires en matière d'économie circulaire.

(1) La trame verte et bleue (TVB) vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie". Cette notion a été élargie par les trames brune (visant à maintenir et restaurer la continuité des sols), blanche (constituant une continuité écologique silencieuse) et noir (se caractérisant par une certaine obscurité).

(2) CBS : CBS ou Coefficient de biotope par surface est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle

Afin de concrétiser pleinement ses engagements envers la promotion de l'économie circulaire, in'li a adhéré en fin d'année 2023 à Pirée, une plate-forme dédiée au réemploi mise en place par Upcycléa en collaboration avec l'Union Sociale pour l'Habitat.



Pirée représente une opportunité pour in'li, car elle rassemble une communauté de bailleurs partenaires partageant des valeurs communes en matière de durabilité. En rejoignant cette plateforme collaborative, in'li aura l'occasion de maximiser le réemploi sur ses opérations. La démarche consiste à partager les diagnostics PEMD : PRODUITS ÉQUIPEMENTS MATÉRIEAUX ET DÉCHETS (obligatoires depuis 1<sup>er</sup> juillet 2023 pour les projets de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher) avec tous les bailleurs partenaires.

Le partage de ces diagnostics offre à in'li l'avantage de déclarer ses besoins spécifiques en matière de réemploi, tout en ouvrant la voie à la réception d'offres de réemploi provenant d'autres membres de la communauté.

Cette adhésion démontre la volonté d'in'li de jouer un rôle actif dans la transformation du secteur immobilier vers des pratiques plus durables et représente non seulement une étape concrète vers l'atteinte des objectifs environnementaux fixés, mais également une opportunité de renforcer son positionnement en tant qu'acteur clé dans un secteur en constante évolution.

### 3.4.3.4 ACTIONS MENÉES POUR INCLURE ET SENSIBILISER NOS LOCATAIRES À LA DÉMARCHÉ ENVIRONNEMENTALE

Plusieurs actions sont mises en œuvre régulièrement afin d'intégrer les locataires à la démarche environnementale d'in'li. En effet, la réduction de l'empreinte carbone et l'amélioration de la performance énergétique de nos logements est également dépendante des pratiques de nos locataires. Pour cette raison, des actions de communication à destination de nos locataires sont menées autour de la consommation d'énergie, rappelant notamment les préconisations gouvernementales en matière de sobriété, de gestes adéquats à adopter, de respect de températures maximales, etc.

#### CONVENTION SUR LE « DROIT À LA PRISE » VISANT À FACILITER LA MOBILITÉ DES LOCATAIRES

Le « droit à la prise » est un dispositif mis en place par le Gouvernement qui accorde à chaque propriétaire d'un véhicule électrique la possibilité de demander l'installation d'une borne de recharge au niveau de sa copropriété.

Dans le but de répondre aux sollicitations de ses locataires, in'li a signé en 2023 une convention pour faciliter et encadrer la mise en place de bornes de recharge par des prestataires externes.

#### La réduction des consommations énergétiques

Depuis 2021, in'li a mis en œuvre des solutions sur certains groupes immobiliers afin d'assurer le pilotage plus efficient de nos équipements, l'amélioration de leurs performances et la réduction des consommations pour in'li et ses clients. Et nous continuons à nous inscrire dans cette quête de sobriété énergétique, en restant à l'affût de nouvelles solutions et de tests pour répondre à la satisfaction de nos clients. Après une période d'analyse des données et des résultats, in'li a pris la décision d'implanter ces solutions de façon pérenne au sein de ses résidences, chacune représentant un intérêt pour la sobriété énergétique :

##### HOMEY'S

Une solution d'analyse des abonnements électriques sur les parties communes.

##### TIKO

Une technologie de pilotage à distance des radiateurs électriques permettant aux locataires de réduire leur consommation d'au moins 15%.

##### ELAX

Un thermostat connecté s'installant sur les chauffe-eau électriques et réduisant en moyenne de 30% leur consommation et de 108€/an la facture énergétique des locataires.

##### KOCLIKO

Une solution clé en main « capteurs + logiciel » pour la répartition des frais de chauffage et optimisation énergétique représentant des gains compris entre 10 et 35% selon la performance des équipements

Déploiement des capteurs à partir de 2023 dans le but d'un meilleur pilotage des températures et d'une meilleure gestion des exploitants de chauffage.

À l'horizon 2025, les sondes permettront de répartir les frais de chauffage. La structure a été accompagnée par l'incubateur in'li Lab sur une précédente promotion.

Voir aussi Alacaza, [page 67](#)

Ces solutions permettent de mieux réguler les consommations en termes d'exploitation maintenance et aux locataires d'assurer un meilleur pilotage de leur propre consommation de chauffage, permettant par conséquent un gain de pouvoir d'achat pour ces derniers.

En outre, pour un tiers des logements du parc en pleine propriété en chauffage collectif, in'li a décidé de mettre en place de sondes échantillonnées connectées permettant, dans le cadre de son contrat de chauffage, une meilleure supervision des températures des logements. Ainsi, 200 sondes ont pu être installées en 2023 permettant une visualisation des températures d'environ 8 000 logements.

### Projets environnementaux au sein des résidences

in'li a mis en place différentes initiatives visant à promouvoir le développement durable dans ses résidences :

- ▶ C'est le cas, par exemple, de la solution Vertuo : ces modules végétalisés urbains permettent de supprimer les besoins en arrosage en captant et en stockant les eaux de pluie. Au-delà de la préservation des ressources en eau, cette solution apporte également une réduction des charges sur les espaces verts pour les locataires. Après l'avoir déployée sur deux groupes immobiliers, in'li a pris la décision de l'intégrer systématiquement lors d'opérations de résidentialisation.
- ▶ Afin de promouvoir la maîtrise des consommations d'eau par les locataires, in'li et l'apes ont saisi le dispositif EconEAUme mis en place en Seine Saint Denis. Compte tenu de l'augmentation des coûts de l'énergie, ce type de sensibilisation a un impact sur le pouvoir d'achat (la part du coût de production d'eau chaude est importante dans la facture énergétique des ménages) mais aussi sur la préservation des ressources en eau.

Le dispositif EconEAUme est un dispositif entièrement financé par le département de la Seine – Saint – Denis. L'association d'insertion, la Croix Rouge Insertion – Logis Cité assure des visites à domicile pour équiper gratuitement les locataires de kits hydro-économiques ( 2 mousseurs 5L / min, un pommeau de douche 10L/min), mesurer le débit avant / après et échanger sur les bons gestes à adopter pour maîtriser sa consommation d'eau (détecter les fuites, limiter les temps de douches...). En 2022, sur les 32 résidences d'in'li ciblées - représentant 5 206 ménages - 2 600 visites à domicile ont été réalisées.

En 2023, sur les 22 résidences d'in'li ciblées - représentant 3 564 ménages - 1 636 visites à domicile ont été réalisées.

Soit au total sur 2 ans, 54 résidences d'in'li concernées en Seine Saint Denis, 8 770 ménages ciblés, et 4 236 ménages équipés de matériel hydro – économe et sensibilisés.

Au-delà de ce dispositif, in'li et l'apes ont également développé des partenariats pour déployer l'action au-delà de la Seine Saint Denis comme à l'Hay-les-Rose, Chatou, ou Maurepas.

La mesure d'impact de ce type de dispositif sur les économies effectives réalisées à l'issue de ces sensibilisations aura lieu en 2024 dans le cadre d'un partenariat avec le Syndicat des Eaux d'Ile de France et son délégataire Véolia Eau Ile de France et des chercheurs en sciences comportementales.

in'li a également testé la création d'abris-containers en plastique recyclé en partenariat avec une start-up incubée au sein de son Lab.

Enfin, lors de l'analyse des offres de services pour l'entretien de ses résidences, in'li veille à prendre en compte des critères environnementaux tels que le type de flotte de véhicules ou l'utilisation de produits respectueux de l'environnement pour l'entretien des espaces verts.

### 3.4.3.5 VERDISSEMENT DE NOS FINANCEMENTS

in'li poursuit le verdissement de ses financements. Tous les financements signés depuis 2019 sont verts, sustainability-linked ou sociaux.

En 2023, in'li a signé 530m€ de financements dont :

- ▶ 300m€ de financements verts à vocation sociale, adossés au cadre de financement vert d'in'li. Ces financements seront alloués à des opérations de construction neuve et de travaux de rénovation énergétique sur le patrimoine ancien, répondant aux exigences de la Taxonomie en matière de performances énergétiques
- ▶ 50m€ de financements destinés à la rénovation énergétique de notre patrimoine
- ▶ Près de 30m€ de prêts verts destinés à financer des opérations de construction alignées sur l'objectif d'atténuation du changement climatique de la Taxonomie européenne
- ▶ Près de 150m€ de prêts sustainability-linked. Les taux de ces financements sont indexés sur la performance sociale et environnementale de la société, en matière :
  - > De pourcentage du chiffre d'affaires d'in'li aligné sur l'objectif d'atténuation du changement climatique de la Taxonomie européenne,
  - > De travaux de rénovation énergétique sur le patrimoine existant,
  - > D'amélioration de l'empreinte carbone et de la performance énergétique globales du patrimoine immobilier détenu par in'li,
  - > De gain de pouvoir d'achat pour les locataires

La mise en place de ces financements 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 l'accessibilité des classes moyennes et des jeunes actifs à des logements à loyers abordables.

## 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 en annexe).

INDICATEURS DE PERFORMANCE	Résultat 2022	Résultat 2023	Objectif
<b>Consommation d'énergie primaire moyenne estimée (kWh/m<sup>2</sup>)<sup>(1)(2)</sup></b>	151,5	136,9	2030 : < 95
			2040 : < 60
			2050 : < 55
<b>Emissions estimées en kilos éq CO2 rejetés moyens (kg CO2eq/m<sup>2</sup>)<sup>(1)</sup></b>	31,7	26,23	2030 : < 15 kg
			2040 : < 5 kg
			2050 : neutralité carbone
<b>Éradication des « passoires thermiques » : nombre de logements identifiés avec des étiquettes énergétiques F et G</b>	Étiquette F : 526 logements	Étiquette F : 240 logements	Éradication des étiquettes F et G en 2023 (OS travaux signés)
	Étiquette G : 155 logements	Étiquette G : 83 logements	
% du nombre de logements contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique <sup>(4)</sup>	35,3%	39,61%	-
Nombre de foyers ayant bénéficié d'une amélioration de la performance énergétique	1 537	1 398	
Emissions évitées grâce aux travaux en TCO2 eq./an	1 699	1 465	399 TCO2 eq./an jusqu'en 2026
Économies d'énergie réalisées en MWh grâce aux travaux de rénovation – en MWh/an (EF)	4 288	6 415	1 356 MWh/an jusqu'en 2026
Nombre de foyers ayant bénéficié d'une amélioration de la performance énergétique > 30%	454	750	750 logements / an
% des logements réhabilités s'inscrivant dans un label BBC Rénovation, visant a minima le niveau étiquette C	37%	37%	33% chaque année
Montant d'investissements dédiés à la rénovation énergétique des logements et permettant un gain énergétique > 30%	4,5 M€	13,6 M€	-

✓ Indicateur audité en assurance raisonnable

(1) Scopes 1 et 2. Les résultats d'une année donnée N sont obtenus à partir des données de consommation réelles de l'année N-1

(2) En 2022, in'li dispose des consommations réelles et estimées sur 74% de son parc (62% en 2021). La méthode de collecte des données est explicitée en annexe méthodologique.

(3) Travaux livrés ou en cours de réalisation

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

## 3.5 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable

### 3.5.1 Nos enjeux et politiques

La déontologie et l'éthique des affaires sont des préoccupations majeures partagées par l'actionnaire Action Logement et par in'li. Conscient d'évoluer dans un secteur d'activité exposé, in'li s'engage pleinement sur 3 sujets fondamentaux :

La déontologie

La conformité

La lutte contre tout type de fraude

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

L'éthique est pour in'li une condition indispensable au maintien de l'activité et à son développement futur. L'entreprise a conscience que certaines de ses activités, comme les achats, les ventes, 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

Des contrôles ayant pour but d'identifier des défaillances et de faire cesser les éventuelles fraudes

Des actions correctrices pour renforcer la maîtrise des risques identifiés

Le Directoire et l'ensemble des managers sont fortement engagés dans la mise en œuvre d'un cadre éthique strict. Des règles structurantes (charte, code, procédures, règlement intérieur) sont validées par le Directoire et le Comité d'audit, présentées en Comité de direction puis diffusées à l'ensemble des collaborateurs. **In'li s'interdit par ailleurs tout engagement politique quel qu'il soit, ainsi que toute dépense en matière de lobbying de quelle que nature que ce soit.** Pour cette raison, il n'existe aucune dépense à destination de société de lobbying ou de partis politiques dans les comptes d'in'li. Dans la continuité de la politique de neutralité d'in'li, in'li interdit à tout collaborateur, mandataire social ou membre du Conseil de Surveillance de s'impliquer dans la vie politique au nom de la société.



Nous reconnaissons l'importance cruciale de maintenir une ligne de conduite éthique, de lutter contre la fraude et la corruption, et d'assurer une gouvernance responsable au sein de notre entreprise. En tant que Directoire d'in'li, nous prenons cet engagement au sérieux et assumons la responsabilité de promouvoir et de défendre ces valeurs fondamentales.



#### LE DIRECTOIRE

## 3.5.2 Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)

in'li adhère au Pacte mondial des Nations Unis et intègre les Objectifs de Développement Durable (ODD) au cœur de ses engagements. Ainsi, dans le cadre de l'engagement Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable, in'li contribue aux ODD suivants :



Mise en place de mesures et d'engagements d'in'li sur la lutte contre la corruption, la fraude, les conflits d'intérêts et les paiements de facilitation.



Promotion de pratiques durables dans le cadre des marchés publics passés par in'li.

## 3.5.3 Actions menées

### 3.5.3.1 PROGRAMME ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET DIFFUSION D'UNE CULTURE DE LUTTE CONTRE LA FRAUDE

La forte implication de la Gouvernance en matière de déontologie, l'adoption d'un socle de documents engageant les collaborateurs et/ou administrateurs en matière de déontologie et de lutte contre la fraude, et les moyens engagés pour détecter des comportements contraires à l'éthique traduisent la volonté d'in'li de fonder son développement sur des valeurs d'intégrité. Convaincue que la conformité et la lutte contre la fraude et la corruption nécessitent une forte mobilisation, in'li s'attache à mener des actions de prévention et de détection quotidiennes et à diffuser cette culture avec ses dirigeants comme premiers ambassadeurs. Pour ce faire, in'li a déployé des outils, et mène de nombreuses actions de communication et de sensibilisation.

À l'échelle du 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 applicable à l'ensemble du groupe. Elle est structurée autour de valeurs et de comportements attendus de façon à guider les collaborateurs dans leurs pratiques quotidiennes. Ce comité peut être saisi par les filiales pour traiter de sujets qui ne pourraient pas être statués au niveau de la filiale.

En complément de la charte de déontologie Groupe, in'li a mis en place plusieurs chartes, codes et procédures définissant le cadre de la société en matière de conformité et d'éthique :

## LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR

- ▶ Il impose aux collaborateurs de respecter dans l'exercice de leur activité professionnelle, une attitude déontologique et des comportements éthiques.
- ▶ Il traite de la prévention des risques de fraude et de corruption, des conflits d'intérêts, des obligations de confidentialité sur les informations détenues, de la prévention des agissements discriminatoires et du harcèlement.
- ▶ Il prévoit les sanctions dont sont passibles les collaborateurs qui ne respecteraient pas ce règlement, y compris des poursuites pénales le cas échéant

## CONFLITS D'INTÉRÊT ET CADEAUX D'ENTREPRISE

Deux procédures ont été définies en 2019 pour encadrer les actions des collaborateurs:

- ▶ l'une relative aux règles concernant les cadeaux et invitations
- ▶ l'autre relative au traitement des conflits d'intérêts.

Des formulaires de déclaration en ligne des cadeaux, invitations ou conflits d'intérêts permettent à chaque collaborateur de déclarer les cadeaux et invitations reçus et ses éventuelles situations de conflits d'intérêts, permettant ainsi à chacun de devenir acteur de sa propre transparence.

## LE CODE DE CONDUITE

Un code de conduite validé par les instances représentatives du personnel est annexé au règlement intérieur.

- ▶ Il définit et illustre les différents types de comportements à proscrire caractérisant des faits de corruption.
- ▶ Il traduit 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 prévues en cas de comportements non conformes aux exigences éthiques définies par le code.

## LA CHARTE DE DÉONTOLOGIE BOURSIÈRE

Cette charte est annexée au règlement intérieur.

Elle pose les obligations en matière de détention et de communication d'informations privilégiées en lien avec le risque de délit d'initié.

Engagée dans une politique de tolérance zéro, in'li mène des investigations destinées à identifier toute forme de fraude ou de corruption et met en œuvre des actions correctrices pour améliorer l'efficacité de son action en continu. Une politique de fermeté est appliquée, à l'égard des personnes impliquées dans les mécanismes frauduleux, et des actions en justice peuvent être engagées, en fonction de la nature et de la gravité des faits identifiés. In'li construit un dispositif destiné à limiter la survenance des cas de fraude et de corruption, ou à les détecter le plus en amont possible :

- ▶ **des outils digitaux dédiés à la détection de fraudes,**
- ▶ **un dispositif d'alerte interne permettant de signaler des comportements contraires à l'éthique**
- ▶ **un programme de sensibilisation et formation sur l'éthique soutenu**

En 2023, la Direction de l'audit, du contrôle interne, de la lutte contre la fraude et de la cybersécurité, a reçu 5 alertes, internes et externes, portant sur des sujets variés : corruption, infraction à la réglementation des marchés publics, situations de conflits d'intérêts, fraude aux attributions, fraude aux moyens de paiements (le reporting sur ces alertes est disponible **ici**). 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 actions correctrices et/ou sanctions appliquées par la Direction des Ressources Humaines. 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.

### 3.5.3.2 LUTTE CONTRE LA FRAUDE, LA CORRUPTION ET LES PAIEMENTS DE FACILITATION

#### Prévention de la lutte contre la fraude et dispositif Sapin 2

in'li interdit strictement à ses collaborateurs, mandataires sociaux et membres du Conseil de Surveillance de se livrer à quelque forme que ce soit de corruption, à savoir d'être lié directement ou indirectement à des paiements de facilitation, de faire obstruction à la justice ou d'utiliser ses fonctions ou sa position en vue de faire obstruction à la justice ou d'obtenir indûment des avantages quelconques pour soi-même ou pour autrui.

Dans ce souci de préserver un cadre d'activité éthique, in'li combat toute fraude au sens large, 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.

Ainsi, il est strictement interdit à tout collaborateur, tout mandataire social ou membre du Conseil de Surveillance, dans l'exécution de ses fonctions, de participer directement ou indirectement à des **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. Conformément aux exigences de la loi du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 », un dispositif de prévention a été mis en place pour prévenir la corruption et plus globalement de toutes les catégories de fraudes. Il est structuré autour des 3 piliers tels que prévus par les dernières recommandations de l'Agence Française Anticorruption (AFA).

1

#### ENGAGEMENT FORT DE LA DIRECTION

Un service dédié à la lutte contre la fraude a été créé et deux collaborateurs expérimentés dédiés à la lutte contre la fraude et la corruption ont été recrutés en 2021.

Au-delà du seul respect de la réglementation, ce service a notamment pour mission de déterminer et 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.

2

#### CARTOGRAPHIE DES RISQUES

▶ Les travaux de cartographie ont été initiés dès 2018. Ils ont abouti à une cartographie des risques de corruption, plusieurs fois réactualisée en fonction du contexte et des évolutions de la société. La dernière version établie en 2021 sera révisée en 2024.

▶ Les travaux reposent sur une phase d'identification, d'évaluation puis de priorisation qui donnent naissance au plan d'actions.

**9 risques de corruption importants ressortent de la cartographie :**

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 ensemble.
6. Corruption d'un collaborateur par un fournisseur.
7. Conflits 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.

3

#### MESURES ET PROCÉDURES MISES EN PLACE POUR MAÎTRISER LES RISQUES

Les procédures de maîtrise des risques sont fondées sur le principe de la Loi Sapin 2 : prévention, sensibilisation et détection-remédiation.

Le plan d'action d'in'li comprend :

- ▶ 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, du Contrôle Interne, de la Lutte contre la Fraude et de la Cybersécurité, donne lieu à un plan d'actions 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 : l'analyse automatisée permet de faire ressortir les écritures comptables atypiques qui pourraient relever de fraude ou de corruption.

La structuration d'un système d'évaluation des tiers pour permettre 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. L'ensemble des tiers (parties prenantes avec lesquelles in'li entretient une relation commerciale) a vocation à être évalué régulièrement durant toute la durée du contrat qui les lie à in'li. Le déploiement de ce système a été initié en 2023 et sera poursuivi en 2024.



## Sensibilisation et formation des collaborateurs sur les sujets d'éthique

La lutte contre la fraude passe notamment par une politique de sensibilisation soutenue et continue menée par in'li. Celle-ci est réalisée au travers de e-learning ou en présentiel et à destination de tous les collaborateurs. Des sensibilisations complémentaires et ciblées sont dispensées en complément, au profit du personnel le plus exposé.

Les éléments clés de la documentation en lien avec l'éthique des affaires sont intégrés dans un « Parcours Compliance », déployé depuis 2020 : il vise à rappeler aux collaborateurs le socle de règles de conformité, de repères et de valeurs au sein de la société, afin de mobiliser leur vigilance continue et maximale à chaque niveau.

## LE PARCOURS COMPLIANCE

- ▶ Ce parcours permet de sensibiliser les collaborateurs à la déontologie et à la lutte contre la corruption. Il se fait sous forme de e-learning ou de sessions de formation en présentiel.
- ▶ Il a été construit et déployé auprès de tous les collaborateurs en 2020,
- ▶ Tout nouvel arrivant doit effectuer ce parcours dans les mois suivants son arrivée.
- ▶ Ainsi, 174 collaborateurs supplémentaires ont réalisé ce parcours au 31 décembre 2023, portant à 88%, le pourcentage de collaborateurs étant certifié « Compliance ».

## Un dispositif d'alerte interne des comportements contraires à l'éthique

### LE DISPOSITIF D'ALERTE DES COMPORTEMENTS CONTRAIRES À L'ÉTHIQUE

Le dispositif d'alerte interne a été mis en place à plusieurs niveaux.

- ▶ Au niveau d'in'li, trois canaux sont possibles : la voie hiérarchique directe ou de niveau supérieur si nécessaire, la Direction de l'Audit, du contrôle interne, de la lutte contre la fraude et de la cybersécurité, ou encore le Service Client, pour les locataires. Afin de fluidifier la remontée de ces alertes, renforcer la traçabilité et garantir la possibilité d'anonymat, un outil sera déployé en 2024
- ▶ Au niveau du Groupe, Action Logement s'appuie sur une plateforme de recueil des alertes, « WhistleB » : ce canal introduit un intermédiaire entre in'li et le lanceur d'alerte. Les signalements sont ainsi recueillis et qualifiés au niveau de la Direction de l'Audit des risques et du Contrôle Interne d'Action Logement, et sont ensuite transmis à in'li pour un traitement opérationnel. Cet outil respecte les principes d'anonymat imposé par la réglementation.

<https://report.whistleb.com/fr/groupeactionlogement>

Dans le cadre des travaux de détection de fraude, in'li encourage le signalement de tout comportement contraire à l'éthique, par toute partie prenante. 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 des dossiers. 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, du contrôle interne, de la lutte contre la fraude et de la cybersécurité.

Enfin, in'li rappelle que conformément à la réglementation française, les paiements de facilitation consistant à rémunérer, directement ou indirectement, de façon indue, un agent public pour la réalisation de formalités administratives, qui devraient être obtenues par des voies légales, normales sont strictement interdits.

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.

Chaque investigation est retracée dans 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 2023, les investigations ont impliqué plusieurs collaborateurs, dont un a fait l'objet de mesures disciplinaires :

### LES INVESTIGATIONS CONTRE LA FRAUDE

En 2023, 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, facturation de prestations fictives, conflit d'Intérêt avec des fournisseurs.

### RÉSULTATS 2023 DES ALERTES REÇUES ET DES CONTRÔLES MENÉS DE MANIÈRE PROACTIVES PAR IN'LI

<b>NOMBRE D'INVESTIGATIONS MENÉES SUITE À DES ALERTES</b>	<b>5</b>
WhistleB	0
Mail	0
Courriers	0
Voie orale	5
<b>RÉPARTION DES ALERTES PAR TYPLOGIE DE FRAUDE</b>	
Fraude au moyen de paiements	2
Fraude en lien avec les marchés publics	3
<b>NOMBRE DE DOSSIERS DE FRAUDE PORTANT SUR LES CANDIDATURES AUX LOGEMENTS</b>	<b>1072 candidatures intégrant des faux documents</b>

## Actions spécifiques menées pour lutter contre la fraude dans le process d'attribution des logements

### DES OUTILS DIGITAUX POUR LE CONTRÔLE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

- ▶ **2021** : un outil digital qui aide les collaborateurs du service commercial à identifier les dossiers de candidatures intégrant des documents ou informations frauduleuses a été mis en place
- ▶ **2022** : cet outil transversal entre le Service commercial et la Direction de l'audit, du contrôle interne, de la lutte contre la fraude et de la cybersécurité, est intégré dans le processus d'identification et de suivi de la fraude sur le process attribution de logements.
- ▶ **2023** : son déploiement s'est poursuivi afin d'assurer une traçabilité sur ces dossiers, et constitue le point de départ de la mise en œuvre des actions à l'encontre de ces candidats.

La Direction de l'Audit, du contrôle interne, de la lutte contre la fraude et de la cybersécurité 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. Dans de tels cas, in'li entame les procédures nécessaires en vue de résilier le bail indûment signé.

La fraude dans le process d'attribution des logements constitue un risque majeur. En 2023, 859 candidatures ont été identifiées comme frauduleuses et ont été écartées du processus d'attribution de logement.

Un outil digital mis en place en 2021 permet d'aider les collaborateurs du service commercial à identifier des documents frauduleux dans les candidatures, et favorise la transversalité avec la Direction de l'Audit, du contrôle interne, de la lutte contre la fraude et de la cybersécurité. 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.

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 ou judiciaire.

## 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 ou elle doit défendre dans ces fonctions. En 2023, le plan d'actions destiné à identifier les situations de conflits d'Intérêts non déclarées s'est poursuivi. Il intègre :

- ▶ Un rappel de la définition d'un conflit d'intérêt et de la procédure existante ;
- ▶ Une obligation pour tous les collaborateurs en situation de conflit d'intérêt potentiel de 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 pour assurer l'efficacité de ces actions ;
- ▶ Une campagne de contrôles destinés à identifier de potentiels conflits d'intérêts non déclarés a été menée et a permis de détecter une vingtaine de situations non déclarées.

Par ailleurs, Action Logement 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 administrateurs doivent désormais faire preuve de transparence et déclarer notamment leurs activités professionnelles, mandats, et participations.

### LE DOSSIER ADMINISTRATEUR

Dans le cadre de l'accroissement de l'efficacité et de l'exemplarité au sein du Groupe Action Logement, les pratiques dans le domaine de la déontologie ont été renforcées, sous l'impulsion du Comité de déontologie Groupe et des partenaires sociaux.

Il a ainsi été créé un pack déontologie, constitué de :

1. La Charte de déontologie groupe,
2. Le Dossier administrateur
3. Une Présentation de prévention des conflits d'intérêts.

La démarche repose principalement sur la sensibilisation et la prévention des conflits d'intérêts, pour une gestion responsable et prudente du groupe, préservant ainsi son image. Le Comité de déontologie groupe a souhaité que ses futurs administrateurs remplissent une déclaration sur l'honneur qui leur permette d'avoir une vision des risques encourus.

1

2

3

4

5

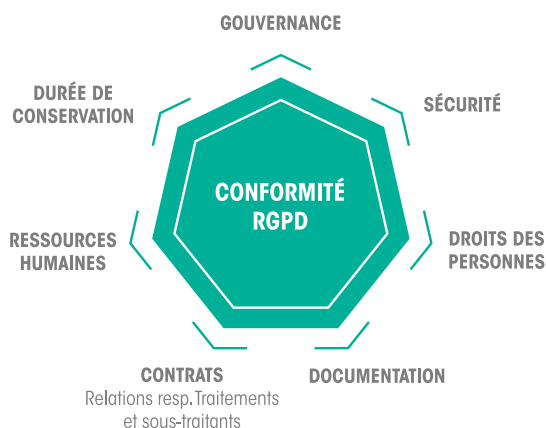
### 3.5.3.3 LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Dans un contexte d'accroissement des flux de données, du développement des outils numériques et du digital, in'li s'engage dans un rapport de confiance et de transparence auprès de ses collaborateurs, de ses prospects et de ses clients en matière de protection des données à caractère personnel. Pour cela, in'li a 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) : elle aborde tous les sujets au travers de différents Comités et groupes métiers concernés et en particulier le Comité stratégique de Cybersécurité.

#### LES ENGAGEMENTS D'IN'LI SUR LES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Avec l'appui de la DPO et la collaboration de tous ses collaborateurs, 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 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.



Au sein d'in'li, le Comité stratégique de cybersécurité et les Comités avec les métiers concernés (DSI, Direction commerciale et relations clients, Direction de la gestion locative...) se réunissent de façon régulière afin d'aborder ces sujets et d'élaborer les actions à mettre en place de manière continue.

La DPO déploie la mise en conformité à travers sept chantiers différents définis dans une feuille de route validée en 2019 par le Comité de direction ainsi que par le Comité d'audit et des comptes (voir schéma ci-dessus). Cette feuille de route est actualisée annuellement, et le suivi de son déploiement est présenté annuellement au Directoire.

Plusieurs actions de sensibilisation ont été menées tout au long de l'année 2023, 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 ;
- ▶ Sensibilisations menées auprès des collaborateurs du Siège social et des Directions Immobilières : vingt-cinq sessions de sensibilisation ont été dispensées en présentiel par la Déléguée à la Protection des Données.

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

En matière de protection des données, in'li possède un Registre des traitements « Responsable de traitements » et un Registre « Sous-traitant ». Ces Registres sont constamment actualisés grâce à la réalisation d'entretiens et d'échanges réguliers avec les différentes Directions. La DPO utilise une plateforme de pilotage de la conformité RGPD intitulée « Data Legal Drive », sélectionnée par le Groupe Action Logement. Cette plateforme contient les Registres de traitement, recense les violations de données à caractère personnel et permet de traiter les demandes d'exercice de droits.

L'un des principaux chantiers en 2023 en matière de protection des données à caractère personnel a été la mise à jour de la politique de protection des données des locataires candidats et des locataires en place, présente sur le site internet <https://www.inli.fr/confidentialite>, ainsi qu'en annexe de chaque contrat de bail conclu avec un nouveau locataire.

### 3.5.3.4 MESURES EN MATIÈRE DE CYBERSÉCURITÉ

Face à la forte croissance d'in'li, la digitalisation des process internes, et le nombre croissant de cyber-attaques au niveau national, nous avons mis en place une stratégie robuste de sécurisation des Systèmes d'Informations (SI), pilotée opérationnellement par le RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'information). Cette fonction est intégrée à la Direction de l'audit, du contrôle interne, de la lutte contre la fraude et de la cybersécurité, garantissant ainsi une indépendance par rapport à la Direction des Systèmes d'Information.

La mise en œuvre de cybersécurité est encadrée par la politique de sécurité des systèmes d'information, qui adresse 31 objectifs de sécurité articulés autour de 11 thématiques clés et transcrits au travers de 169 règles applicables au système d'information d'in'li. Ce texte s'inspire des normes ISO/IEC 27001, 27002, 27005 et 22301, mais également des recommandations et bonnes pratiques diffusées par l'ANSSI.

In'li a créé une gouvernance dédiée articulée autour :

- ▶ D'un Comité Stratégique Sécurité informatique, composé notamment du Directoire, de la DSI, et de la Direction de l'Audit, du contrôle interne, de la lutte contre la fraude et de la cybersécurité. Ce Comité se réunit deux fois par ans pour valider les axes stratégiques en matière de sécurité informatiques et effectuer un suivi des plans d'actions. Une présentation sur la gestion du risque cyber est par ailleurs effectuée biannuellement au Comité d'audit.
- ▶ De manière plus opérationnelle, un Comité de Sécurité du Système d'Information (COSSI) se réunit bimensuellement. Il réunit l'équipe de sécurité du Système d'Information dans son intégralité, composée de 5 personnes. Sont évoqués les faits marquants survenus sur la période, le suivi des projets de sécurité et des actions réalisées.

**La stratégie est déclinée dans une feuille de route fixant les priorités pour renforcer la cybersécurité, et pilotée par le RSSI. Pour 2023, elle contenait 7 projets principaux, dont :**

- ▶ le déploiement d'un outil visant à cartographier précisément le SI (dans sa dimension infrastructure, applicatifs et données) ;
- ▶ le test d'une solution de gestion centralisée et automatisée des identités et des accès de toutes les applications en fonction des entrées et départs des collaborateurs.

#### Les principales actions en matière de cybersécurité

##### LA SÉCURITÉ « BY DESIGN » : MISE EN ŒUVRE, SUIVI ET MAINTIEN DE LA CONFORMITÉ

La procédure de gestion des contrats IT vise à intégrer la **sécurité dans le cycle de vie des contrats**. Dans ce cadre et avant tout engagement contractuel, le RSSI produit des analyses sur pièce, du niveau de sécurité proposé par les solutions (logicielles, matérielles, services) qu'il est envisagé d'acquiescer ou de renouveler. Il formule des recommandations lorsque des écarts sont constatés et rend un avis sur la conformité ou la non-conformité des solutions.

Le RSSI est intégré aux comités de pilotage des projets à composante IT. Il est ainsi en capacité d'analyser les choix technologiques, techniques et infrastructurels envisagés par l'équipe projet afin de s'assurer de leur conformité en termes de sécurité. Il formule le cas échéant des recommandations en s'appuyant sur la PSSI et les meilleures pratiques de sécurité adaptées au projet. De cette manière et *ab initio*, **la sécurité est intégrée au cycle de vie des projets**.

La procédure de gestion des habilitations prévoit le recueil de l'avis du RSSI lors du traitement des demandes d'habilitation ou d'évolution d'habilitation émanant des directions métiers. A cet effet et par le prisme du support technique d'in'li, il rend un avis de suite favorable ou défavorable au regard du besoin exprimé, de son adéquation avec le périmètre métier et les fonctions exercées par le collaborateur bénéficiaire. Cette procédure vise à garantir l'intégration de **la sécurité dans le cycle de vie des habilitations** et le parcours des collaborateurs au sein de l'organisation.

Le RSSI est invité à certains Change advisory board. Ce comité régalié de la DSI se réunit de façon hebdomadaire et a pour objet la validation des mises en production des évolutions et des développements opérés dans les outils / infrastructures en usage au sein du SI. L'intervention du RSSI lors ces comités est ici une exégèse du principe d'intégration de la sécurité dans le cycle de vie des projets.

##### VEILLE RÉGLEMENTAIRE

L'équipe en charge de la sécurité du SI assure une veille technologique et réglementaire permanente afin de maintenir son niveau de connaissance et adapter les mesures de sécurité aux meilleures pratiques.



#### LA SÉCURITÉ S'ARTICULE AUTOUR DE DIFFÉRENTS PILIERS :

- ▶ **L'identification des actifs ;**
- ▶ **Les contrôles d'accès et d'authentification ;**
- ▶ **Le chiffrement des données ;**
- ▶ **La gestion des vulnérabilité et des correctifs ;**
- ▶ **La sécurité des réseaux et des communications ;**
- ▶ **La surveillance continue et la réponse aux incidents :**  
Des outils de monitoring de l'activité du réseau et des systèmes permettent d'assurer une surveillance permanente du système d'information et de qualifier les alertes en provenance de ces outils. Les actions de levée de doute et de remédiation de premier niveau sont assurées par l'équipe de sécurité. Les incidents de sécurité susceptibles d'avoir un impact sur la disponibilité, la confidentialité, l'intégrité du système d'information sont immédiatement rapportés au directeur des systèmes d'informations et au RSSI, conformément aux règles de la PSSI. Après évaluation de la menace et de ses impacts, une cellule de crise peut être activée afin de pouvoir remédier à l'incident dans les meilleures conditions et permettre la reprise normale de l'exploitation du système d'information.

#### FORMATION DES UTILISATEURS

Un calendrier de cadencement des campagnes a été défini suivant un cycle qui permet aux nouveaux collaborateurs de participer à une campagne de sensibilisation dans les 3 mois qui suivent leur prise de fonction. Ce contenu spécifique constitue le socle commun d'acculturation à la cybersécurité. Les autres collaborateurs poursuivent leur cursus de sensibilisation avec de nouvelles campagnes périodiques qui couvrent de nouveaux thèmes, à un rythme d'environ 2 ou 3 sessions par an.

Pour compléter ce programme de sensibilisation continue, des communications sont adressées à l'ensemble des collaborateurs sous la forme de « Sécurité attitude ». Il s'agit de documents au format court (1 volet A4) illustrant une thématique en lien avec les cybermenaces ou les bonnes pratiques de sécurité.

**Des audits des systèmes d'informations** sont réalisés régulièrement. En 2023, le Groupe Action Logement a effectué un suivi de la mise en œuvre du plan d'actions de l'audit diligenté 2019. Ce suivi a permis de montrer l'avancement important dans la mise en œuvre de la sécurisation du SI.

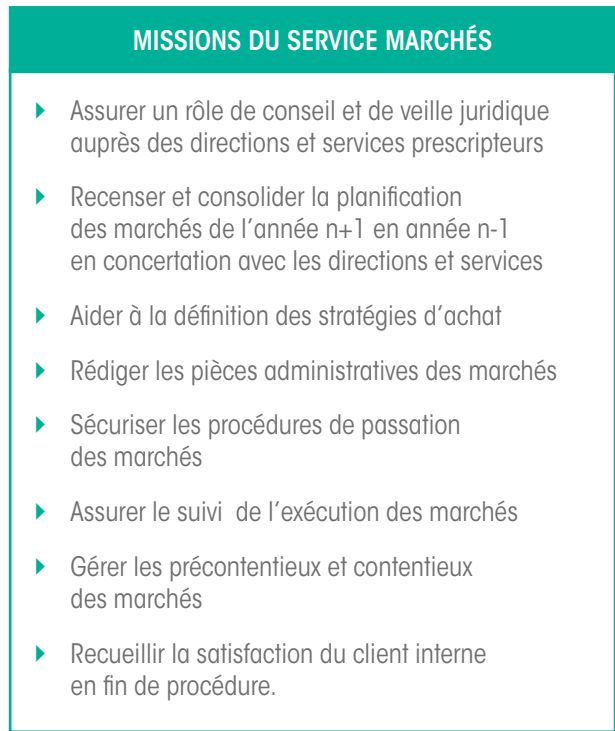
#### LES PRINCIPALES ACTIONS EN MATIÈRE DE FORMATION

En 2023, in'li a mis en place des campagnes de formation à la cybersécurité obligatoires pour tous les collaborateurs. Trois campagnes par an sont organisées afin de tendre vers 100% de collaborateurs formés.

### 3.5.3.5 MESURES EN MATIÈRE D'ANALYSE DES MARCHÉS RELEVANT DE LA COMMANDE PUBLIQUE

En tant que productrice de logements intermédiaires, la société in'li, filiale détenue à près de 100% par le Groupe Action Logement, poursuit une mission d'intérêt général. Disposant d'un statut de droit privé, l'appartenance de la société au Groupe Action Logement la soumet cependant à l'obligation d'appliquer le code de la commande publique et ses principes fondamentaux pour procéder à tous les achats couverts par ses besoins, dès le premier euro.

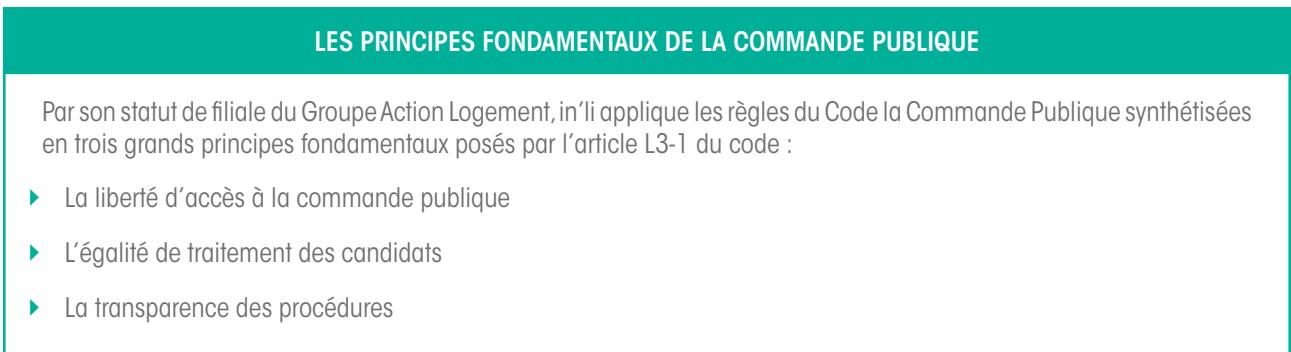
Le périmètre des achats est vaste et porte notamment sur les projets immobiliers stratégiques de l'entreprise en opération de construction neuve ou de réhabilitation. Dans ce cadre, depuis 2018, un service Marchés a été créé au sein de la Direction Générale Adjointe Ressources afin de veiller au respect des principes juridiques auxquels sont soumis les achats d'inli, et inscrire la société dans une démarche d'achat cohérente et efficace des biens et des services proposés à ses locataires.



Le nombre de marchés traités par le service marchés a été en constante progression au cours des trois dernières années :

2020	2021	2022	2023
141 marchés	282 marchés	353 marchés	416 marchés
64,9 millions d'€ HT	97,7 millions d'€ HT	199 millions d'€ HT	321 millions d'€ HT

À titre prévisionnel, le volume de marchés qui sera traité par le service marchés est évalué à plus de 430 marchés pour l'année 2024.



## UNE DÉMARCHE INITIÉE POUR DES ACHATS RESPONSABLES

En octobre 2023 au Congrès HLM de Nantes, in'li a adhéré à la charte dite RFAR «Charte Relations Fournisseurs & Achats Responsables».

Pilier de la politique achats responsables du Groupe Action Logement, la charte, à travers 10 engagements, incite toute entreprise quelle que soit sa taille ou son activité à adopter des pratiques responsables vis-à-vis de ses fournisseurs, en la sensibilisant aux enjeux inhérents aux achats responsables et à la qualité des relations clients-fournisseurs.

Les 10 engagements de la Charte :

- ▶ Assurer une relation financière responsable vis-à-vis des fournisseurs
- ▶ Entretien d'une relation respectueuse avec l'ensemble des fournisseurs, favorable au développement de relations collaboratives
- ▶ Identifier et gérer les situations de dépendances réciproques avec les fournisseurs
- ▶ Impliquer les organisations signataires dans leur filière
- ▶ Apprécier l'ensemble des coûts et impacts du cycle de vie
- ▶ Intégrer les problématiques de responsabilité environnementale et sociétale
- ▶ Veiller à la responsabilité territoriale de son organisation
- ▶ Le professionnalisme et l'éthique de la fonction achats
- ▶ Une fonction Achat chargée de piloter globalement la relation fournisseurs
- ▶ Une fonction de médiateur «relations fournisseurs», chargé de fluidifier les rapports internes et externes à l'entreprise

### 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 en annexe).

<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE</b>	<b>Résultat 2022</b>	<b>Résultat 2023</b>	<b>Objectif</b>
Part des collaborateurs ayant finalisé le Parcours Compliance	87,6%	88%	-
Part des collaborateurs sensibilisés à la protection des données	100%	100%	-



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



Le Directoire d'in'li réaffirme son engagement ferme envers l'égalité des chances pour tous les collaborateurs d'in'li, quel que soit leur statut ou leur grade hiérarchique.

Nous nous engageons à promouvoir activement la diversité au sein de notre organisation et nous prenons l'engagement formel d'assurer l'égalité homme/femme en matière de rémunération.



### LE DIRECTOIRE

#### 3.6.1 Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)

in'li adhère au Pacte mondial des Nations Unies et intègre les Objectifs de Développement Durable (ODD) au cœur de ses engagements. Ainsi, dans le cadre de l'engagement Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs, in'li contribue aux ODD suivants :



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 toute discrimination.



Encouragement de « l'Intrapreneuriat » auprès des collaborateurs.

## 3.6.2 Nos enjeux et politiques : les 4 piliers de notre politique de ressources humaines

PILIER	ENJEUX	ACTIONS
<b>1</b> <b>Développer l'employabilité, les compétences nouvelles et les parcours professionnels.</b>	Attirer et retenir les talents constitue un enjeu essentiel dans un marché du travail sous tension qui expose in'li à un risque de pénurie de collaborateurs qualifiés, notamment dans les métiers du numérique ou de la maîtrise d'ouvrage. C'est un sujet d'autant plus important dans le contexte d'innovations technologiques qui caractérise nos activités (voir sections 3.4.3.1. et 3.4.3.2.).  Adresser cet enjeu répond également à l'évolution forte des attentes de nos clients et parties prenantes.	Accompagner la transformation de l'entreprise et anticiper les besoins liés aux nouveaux métiers.
<b>2</b> <b>Poursuivre un dialogue social collaboratif.</b>	L'échange continu entre salariés et direction est ancré dans la culture d'in'li. Les temps de dialogue formalisés font partie de la vie de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines organise également régulièrement des événements propices à des échanges informels (voir sections 3.4.3.3.).	Mettre en place et suivre des temps de dialogue formalisés : baromètre social, entretiens annuels, réunions du Comité Social et Economique (CSE) ou de la Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT).
<b>3</b> <b>Améliorer en continu notre culture de prévention des risques professionnels.</b>	in'li va au-delà des exigences réglementaires en la matière.	Mettre en place des instances adéquates pour garantir l'identification, la prévention et le suivi des risques professionnels : un Comité de prévention des risques professionnels et des Comités de sécurité au sein des directions immobilières, complétés d'un Comité politique Sécurité semestriel avec le Directoire.
<b>4</b> <b>Favoriser pour tous les collaborateurs la qualité de vie au travail et l'engagement.</b>	La diversité, l'ouverture et l'égalité des chances pour tous constituent l'axe central de ce pilier. Nous voulons donner à tout collaborateur et tout candidat les mêmes chances et opportunités.	Faire reposer les recrutements des candidats, les promotions et les mobilités des employés uniquement sur les compétences des candidats.

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), auquel in'li adhère officiellement depuis 2022.

## 3.6.3 Nos actions

### 3.6.3.1 CRÉATION ET ACCOMPAGNEMENT VERS DE NOUVEAUX MÉTIERS

Face à l'évolution rapide de ses métiers, in'li anime un dispositif de Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels, centré sur les projets de transformation en cours. Celui-ci se concrétise par une animation conjointe des Instances Représentatives du Personnel (IRP), des managers et des salariés afin d'identifier les impacts de nos projets sur les métiers et d'anticiper les accompagnements à mettre en œuvre (recrutements, formations, etc.).

En 2023, in'li a concentré ses actions sur le renforcement des compétences de ses collaborateurs et collaboratrices. Cette démarche témoigne du maintien des efforts de la politique de ressources humaines en matière de fidélisation de nos collaborateurs et renforce la marque employeur d'in'li. Nous avons également renforcé en 2023 le recours à l'apprentissage et aux contrats de professionnalisation en proposant et intégrant un parcours professionnel au sein d'in'li à 26 nouveaux entrants sur le marché du travail.

## ATTIRER DE NOUVEAUX TALENTS QUALIFIÉS

### POSITIONNER IN'LI COMME UN EMPLOYEUR ATTRACTIF

Marque employeur valorisée sous la bannière Welcome to the jungle et son large panel de candidats

Des canaux de recrutement en ligne visibles : in'li renforce sa présence sur les réseaux professionnels, notamment auprès des jeunes diplômés.

Les aspects d'utilité sociale et d'innovation ont particulièrement été mis en avant dans les offres d'in'li.

Présence sur le réseau professionnel LinkedIn.

Ce réseau étendu permet d'accéder à un large panel de candidats potentiels et renforce la présence d'in'li sur les réseaux professionnels.

En 2023, in'li compte plus de 22 000 abonnés sur LinkedIn.

Participation aux forums des métiers immobiliers

L'édition 2023 a rassemblé environ 70 sociétés et une vingtaine d'école spécialisées.

En 2023, in'li était également présente au salon Paris pour l'emploi : une référence pour les jeunes diplômés et les salariés en recherche d'emploi.

Mise en place d'un partenariat avec l'ESPI (École supérieure des professions immobilières)

in'li ouvre une autre voie de contact privilégié auprès de stagiaires, alternants et jeunes diplômés spécialisés dans les métiers de l'immobilier (promotion, audit immobilier, gestion immobilière, immobilier durable et innovant, etc.).

Recrutement d'alternants, en accord avec les priorités de la Direction.

En 2023, 26 nouveaux alternants, en plus des 14 alternants déjà présents ont été accueillis, avec pour objectif d'être en mesure de leur proposer un poste pérenne à l'issue de leur alternance.

Grâce à la visibilité ainsi acquise, in'li a recruté 136 CDI en 2023.

Vis-à-vis des collaborateurs, in'li a à cœur de demeurer un employeur attractif et de retenir les talents. Dans cette optique, in'li favorise en particulier la mobilité interne et la formation de ses collaborateurs.

## RENFORCER LA FIDÉLISATION DES COLLABORATEURS

### FAVORISER LA MOBILITÉ INTERNE ET LA FORMATION CONTINUE DES COLLABORATEURS

Mise en place de parcours de formation et d'évolution personnalisés.

Évolution de l'intranet in'li et utilisation du site Id'ALjob pour favoriser la visibilité des offres de mobilité au sein du Groupe Action Logement.

Création de nouveaux métiers qui sont autant de nouvelles opportunités offertes à nos collaborateurs

## ACCOMPAGNER LES SALARIÉS DANS LEUR PARCOURS PROFESSIONNEL VERS DE NOUVEAUX MÉTIERS

Entretiens annuels de revue de performance : ils sont l'occasion de faire le bilan de la performance des collaborateurs sur l'année écoulée. Ils prévoient en outre un temps d'échange durant lequel le salarié est invité à communiquer son retour d'expérience (feedback) au sein de l'entreprise. Il est complété par un entretien professionnel permettant d'échanger avec le collaborateur sur son parcours professionnel, les formations réalisées et envisagées pour l'avenir, et identifier les souhaits d'évolution vers de nouveaux postes..

Dispositif de tutorat pour les gardiens et les alternants afin d'accompagner efficacement les nouveaux arrivants dès leur premier jour d'intégration : un gage de montée en compétence.

En 2023, le guide d'entretien annuel a évolué grâce à une nouvelle trame d'entretien plus collaborative. Celle-ci vise à donner davantage la parole au collaborateur dans la conduite de l'entretien. Ce temps d'échange entre collaborateur et manager donne la possibilité aux collaborateurs qui le souhaitent de solliciter un entretien avec les Ressources humaines (RH).

En 2023, l'équipe des Ressources Humaines a cherché à améliorer l'intégration des collaborateurs dans un contexte de marché de l'emploi mouvant. Pour accompagner et soutenir cette démarche, une formatrice à temps plein a rejoint en 2023 les équipes des Ressources Humaines, permettant de former plus rapidement nos nouveaux collaborateurs et de faire le lien entre nos applicatifs / outils informatiques et les processus métiers de l'entreprise.

### 3.6.3.2 DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ET DES PARCOURS

**1. La formation des collaborateurs** est un axe clé de la politique de Ressources Humaines : en 2023, 69% des collaborateurs d'in'li ont pu bénéficier d'une formation, pour une moyenne d'environ 20,08 heures de formation par personne formée. Plus particulièrement, 68 % des collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle ont bénéficié de parcours de formations spécifiques.

#### LES PILIERS DE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES SUR LA FORMATION 2023-2024

1. Développement des compétences managériales via la refonte du parcours de formation
2. Déploiement d'un parcours de formation répondant aux enjeux de la gestion de patrimoine en copropriété
3. Accompagnement de la montée en compétences des collaborateurs vers les métiers de l'administration de biens.
4. Renforcement des compétences RSE / en lien avec les nouveaux modes constructifs (nouveaux matériaux, surélévation des immeubles, ZAN, etc.)
5. Lancement d'une démarche « excellence relationnelle » afin d'améliorer la satisfaction de nos clients-locataires.

**3. Le métier de gardien d'immeubles** est quant à lui en pleine évolution. Aussi, in'li porte, avec d'autres filiales d'Action Logement et le concours de l'APES, le projet « École de gardien ». Ce dispositif a pour objectif de répondre aux besoins en recrutement des gardiens d'immeubles à proximité des sites en tension.

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. Enfin, près de 200 gardiens d'immeubles ont été certifiés « Pass Digital » au cours de l'année 2023 reconnaissant l'acquisition d'un niveau de connaissance et de compétences avancées, assorti de plus grandes responsabilités et autonomie.

**2. L'accompagnement des managers** de l'entreprise et le développement des compétences managériales demeure une priorité. La conduite de 12 « Clubs Managers » depuis 2018 en atteste : ces ateliers thématiques permettent aux managers de se retrouver pour développer ensemble des pratiques managériales partagées. Les nouveaux managers bénéficient systématiquement d'une formation au dispositif de l'Institut d'accompagnement psychologique et de ressources (IAPR) pour l'écoute et l'accompagnement psychologique, qui permet de mieux anticiper, comprendre et prendre en charge les risques psychosociaux. En 2023, in'li a accueilli 10 nouveaux managers.

#### LES « CLUBS MANAGERS » EN 2023

En 2023, les managers d'in'li ont dans leur ensemble participé à minima à une réunion du Club Managers. Plusieurs clubs se sont tenus durant l'année. Le club d'avril 2023 portait sur la politique de rémunération et le bilan social individualisé (BSI) et celui de juin 2023 avait pour thème l'intégration et les procédures disciplinaires.

Par ailleurs, un séminaire managers a réuni en juillet 2023 les 140 managers de l'entreprise sur le thème des risques psychosociaux afin d'agir collectivement face à ce qui est devenu la première cause d'absentéisme en France.

#### 4. L'accompagnement des salariés

L'année 2023 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. Pour ce faire, in'li peut s'appuyer sur un réseau de formateurs étendu ; au total 25 % des formations sont animées en interne par des collaborateurs.

Les formations de proximité permettent d'aborder des thématiques diverses et favorisent les échanges entre les collaborateurs et les managers. Au total près de 12 952 heures de formation ont ainsi été animées en 2023.

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, qui 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. Ce programme, qui sera plus fortement déployé en 2024, sera centré sur le développement de nouveaux services pour in'li permettant de fluidifier ses process internes.

in'li cherche également à fidéliser ses collaborateurs en écoutant leurs retours et leurs attentes ; outre le baromètre social, tous les salariés sont amenés à communiquer leurs retours sur l'entreprise à leur manager, lors des entretiens annuels de revue de performance. Tous les collaborateurs sont également invités à faire part de leurs attentes (sur leurs missions, leurs souhaits de mobilité ou de formation) à l'occasion des entretiens professionnels annuels.

### IN'LI CO-CONSTRUIT AVEC L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE UN PROGRAMME DE FORMATION : LE LABEL 'ID

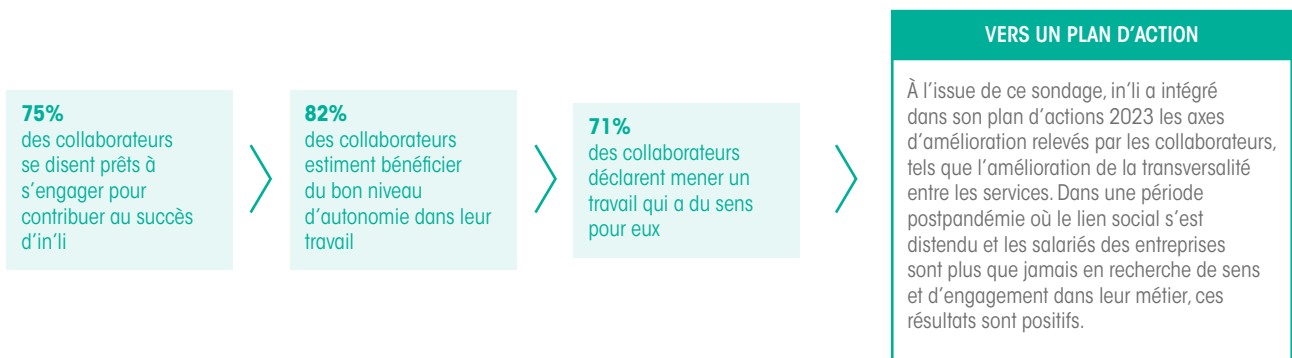
Le Label'ID est un programme en plusieurs étapes pour promouvoir la formation des professionnels en immobilier durable. Lancé en partenariat avec le Mastère Immobilier et Bâtiment Durables de l'Ecole de Ponts ParisTech, le parcours débutera par un atelier avec la Fresque de l'Immobilier Durable suivi d'un dispositif en ligne de validation des compétences professionnelles en immobilier durable. Des parcours métiers seront créés afin d'accompagner les professionnels au plus près de leurs préoccupations opérationnelles.

### 3.6.3.3 ORGANISATION DU TRAVAIL ET DIALOGUE SOCIAL

#### Dialogue continu et baromètre social

Afin de poursuivre sa démarche de dialogue en continu avec les collaborateurs, in'li réalise de façon régulière des baromètres sociaux. Affichant un taux de participation de 74%, le dernier baromètre, réalisé en 2022, portait sur un ensemble de questions adressées aux salariés, afin d'apprécier s'ils recommanderaient in'li en tant qu'employeur, et d'évaluer leur engagement, 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. L'année 2023 a donc été l'occasion de traiter les axes d'amélioration identifiés lors du dernier baromètre.

#### LE BAROMÈTRE SOCIAL : LES POINTS FORTS



### Favoriser les communautés d'échange

in'li entend poursuivre sur cette voie, par le maintien des 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 « Cross café ». Ces temps d'échange entre représentants de chaque métier (maîtrise d'ouvrage, Responsables de sites, chargés de gestion locative, personnel d'immeuble...) permettent de recueillir les questionnements des collaborateurs, la vision qu'ils ont de leurs métiers et leurs besoins.

### LE « CROSS CAFÉ IN'LI »

En 2023, in'li a lancé le «Cross Café in'li» dans l'objectif de pouvoir partager les projets et activités de chacun. Ces temps permettent aux services et directions qui le souhaitent de présenter leurs missions à tous les collaborateurs d'in'li. Ces Cross Café ont permis d'aborder plusieurs thématiques comme l'audit et la gestion des risques, l'expertise gestion locative, la commercialisation des logements. L'année 2023 s'est clôturée avec un Cross Café dédié à la DGAIC et l'économie circulaire, avec l'intervention de UPCYCLEA invité pour présenter sa plateforme de réemploi Pirée.

En matière de dialogue social, après le renouvellement du CSE (Comité Social et Economique) à la suite des élections professionnelles en 2023, de nouveaux accords ont été signés.



### LES « LIVE TEAMS » DU DIRECTOIRE

Réalisés à distance, ces événements sont ouverts à tous les collaborateurs et permettent au Directoire de s'adresser directement à eux pour aborder en particulier les orientations stratégiques de l'entreprise ou les bilans du trimestre écoulé.

Le Directoire répond aux questions posées en direct (anonymement ou non) par les collaborateurs

Outre les échanges formalisés entre la direction et les instances représentatives du personnel, différents événements informels sont organisés durant l'année pour favoriser la rencontre entre les collaborateurs et le Directoire.

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.

## 3.6.3.4 SANTÉ, SÉCURITÉ ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

### Une organisation au service de notre Politique sécurité

Si les métiers au sein d'in'li ne sont pour la plupart pas accidentogènes par nature, l'entreprise mène une politique très volontariste quant aux conditions de travail et à la santé et sécurité de ses salariés. Depuis 2020, trois comités de pilotage structurent la Politique sécurité de la société :



Ces trois comités sont complétés par la CSSCT (Commission de Santé, de Sécurité et des Conditions de Travail), composée de représentants du personnel et de la Direction des ressources humaines. La CSSCT apporte le regard des représentants du personnel sur la politique de protection de la santé des salariés et la prévention des risques professionnels au sein de l'entreprise.

### Nos actions en réponse aux enjeux de santé et sécurité au travail

in'li s'engage pleinement en matière de santé et sécurité au travail et a mis en place quatre grandes actions pour s'assurer du respect de ce critère majeur de la politique du groupe.

#### FORMATION

2 028 heures de formation règlementaires et non règlementaires, liées à la santé et la sécurité au travail de tous les collaborateurs, soit 15,6% du total des heures de formations dispensées en 2023 :

- ▶ Les gestes de premiers secours (environ 36 collaborateurs formés)
- ▶ La prévention des risques liés à l'activité physique (à destination du personnel de proximité)
- ▶ Les habilitations nécessaires aux installations techniques (à destination par exemple des gardiens et des responsables de programmes en maîtrise d'ouvrage directe).
- ▶ La prévention des risques psychosociaux à destination des managers

Conformément à la loi, in'li organise des rappels de formation obligatoires aux risques professionnels pour les collaborateurs concernés. Une animation ouverte à tous les collaborateurs d'in'li sur les thèmes de la prévention des gestes de premiers secours à l'occasion de la journée mondiale de la sécurité et santé au travail a eu lieu le 28 avril 2023.

#### FICHES DE SÉCURITÉ DIGITALES

Mises en place pour identifier sur chaque site immobilier les risques professionnels spécifiques grâce à un échange entre le personnel d'immeuble et son manager, elles facilitent la lecture et l'appropriation de chacun. Après un important travail réalisé en 2021 pour digitaliser le Document unique d'évaluation des risques (DUER), mis à jour annuellement conformément à la réglementation, l'année 2023 a été l'occasion d'aller plus loin en mettant en place des DUERP par site de façon digitalisée.

S'appuyant sur le DUER de l'UES in'li-in'li PM, le retour de ces fiches sécurité permettra de définir plus précisément un plan d'action de Santé et Sécurité au Travail au niveau de l'entreprise et au niveau de chaque site immobilier.

#### MISE À JOUR ET DIGITALISATION DU LIVRET D'ACCUEIL SÉCURITÉ

Le livret « Les règles d'or de la sécurité » présente les différents risques professionnels existants. Il vise à prévenir, sensibiliser et responsabiliser les collaborateurs.

Enfin, les instances en charge du suivi des risques ont poursuivi leurs missions en 2023 :

COMMISSION DE SANTÉ, DE SÉCURITÉ ET DES CONDITIONS DE TRAVAIL
Cette commission composée de la Direction des ressources humaines et des représentants du personnel s'est réunie 4 fois dans l'année.

COMITÉ DE PRÉVENTION DES RISQUES PROFESSIONNELS
La Direction des ressources humaines et un représentant de chaque métier participent à ce comité qui s'est réuni chaque trimestre afin d'analyser l'évolution des risques professionnels et de mettre en place les priorités d'actions.

LES COMITÉS DE SÉCURITÉ DES DIRECTIONS IMMOBILIÈRES
Ces comités en charge de la prévention des risques immobiliers et des risques professionnels (notamment liés à l'activité physique) se sont réunis tous les trimestres.

COMITÉS POLITIQUE SÉCURITÉ
2 comités se sont tenus en présence du Directoire.

## Prévention des risques psychosociaux au sein d'in'li

L'exposition à des risques psychosociaux peut entraîner des conséquences sur la santé mentale et psychique des collaborateurs. Ces risques psychosociaux regroupent le stress au travail lié à une surcharge et/ou un manque de moyens, les violences internes (conflit, harcèlement au travail) et les violences externes à l'entreprise comme des menaces ou les agressions.

Les bouleversements des trois dernières années, liés notamment à la crise sanitaire de 2020 ont particulièrement exposé in'li à ces risques. Afin de prévenir ces situations, in'li a défini un cadre RH qui permet de sensibiliser, soutenir et répondre aux cas de risques psychosociaux identifiés.

### MISE EN PLACE D'UNE PROCÉDURE D'ALERTE RISQUES PSYCHOSOCIAUX

Ce dispositif s'active lorsqu'une situation potentielle ou avérée de risques psychosociaux, individuelle ou collective, est identifiée. Il prévoit graduellement l'intervention de différents acteurs en fonction de la réalité/gravité de chaque situation et il doit permettre à chaque salarié de recevoir le support nécessaire en vue de la résolution du problème identifié.

Enfin, un « Séminaire Managers » s'est également tenu en juillet 2023 sur ce sujet pour sensibiliser et outiller les managers en la matière.

## Lutte contre le harcèlement sexuel et les agissements sexistes au travail

L'année 2023 a été importante en la matière, notamment grâce à la mise à jour de la procédure concernant les agissements sexistes et le harcèlement sexuel. La nouvelle procédure définit 5 étapes qui permettent d'agir concrètement :

1. Alerte d'une situation présumée de harcèlement sexiste ou agissements sexuels par tout collaborateur,
2. Saisie de la délégation d'enquête,
3. Analyse de la situation,
4. Rapport d'enquête,
5. Fin de la procédure et mesures de prévention.

### RÉFÉRENTS « LUTTE CONTRE LE HARCÈLEMENT »

Depuis quelques années, deux référents ont été nommés en matière de lutte contre le harcèlement sexuel et les agissements sexistes, dont un collaborateur appartenant au Comité Social et Economique.

La politique de prévention santé et sécurité d'in'li protège également tout collaborateur qui relate ou témoigne de tels agissements.

## Le bien-être au travail

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.

Plus largement, 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 (par la nature de leurs tâches) la possibilité d'adopter un rythme de travail basé sur des horaires flexibles.

in'li est tout aussi attentive à la qualité de vie de ses collaborateurs sur leur lieu de travail. Une négociation a ainsi été amorcée en 2023, en prévision de la signature d'un accord sur la Qualité de vie au travail en 2024.

in'li a renouvelé la mise en place de la semaine pour la Qualité de vie au travail au mois de juin 2023. Plusieurs actions de sensibilisation ont été organisées, ce qui a permis de mobiliser plus de 50 collaborateurs autour d'ateliers de bien-être participatifs, d'ateliers de sensibilisation avec des professionnels de la santé et sécurité au travail ou encore de conférences sur le thème de la performance et de l'addiction au travail.

Enfin, in'li a poursuivi en 2023 l'organisation d'événements dédiés à la qualité de vie au travail tels que des séminaires d'équipes, visant à stimuler les échanges informels au sein de chaque équipe avec des activités choisies par le manager (sport, escape game, visite de musée...) ou des événements sportifs (ex. l'équipe de football d'in'li participe à la Ligue BTP-Immobilier).

## IN'LI ET LE TÉLÉTRAVAIL

En 2020, un accord de télétravail de 2 jours par semaine a été signé, en cohérence avec les souhaits des salariés et dans le cadre d'une négociation avec les partenaires sociaux. Proposé à tous les collaborateurs éligibles, cet accord contribue à favoriser un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée. La très grande majorité des collaborateurs administratifs (99%) est éligible au télétravail ou pratique le nomadisme, parmi lesquels 95% ont opté pour ces modes flexibles de travail. Ces dispositifs sont très largement plébiscités ; à titre d'exemple, 81% des collaborateurs administratifs éligibles au télétravail ou au nomadisme pratiquent 2 jours de télétravail par semaine.

En 2023, deux avenants sur l'accord au télétravail ont été signés : ils permettent d'étendre le télétravail aux salariés en période d'essai et aux alternants. Ils définissent également un cadre pour les populations nomades.



### 3.6.3.5 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 de tout ordre.

Cette culture est portée par le Directoire d'in'li, qui a fait de la lutte contre les inégalités l'une de ses priorités depuis de nombreuses années. Ces sujets sont régulièrement discutés en Directoire en présence de la Direction des Ressources Humaines. La nomination en 2021 du nouveau Directoire, qui a pris ses fonctions le 1<sup>er</sup> janvier 2022, constitue une parfaite illustration de ce volontarisme, puisque 60% de ses membres sont des femmes.



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

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



Conformément aux conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relatives à l'égalité de rémunération et à la discrimination<sup>(1)</sup> et conformément au droit français, 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.

#### PRINCIPE DE NON-DISCRIMINATION

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.

L'interdiction de toute forme de discrimination est inscrite dans le règlement intérieur d'in'li, dont tout nouveau collaborateur accuse réception à son arrivée. 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,

(1) Conventions n°100 et 111 de l'OIT

d'agissement sexiste ou de discrimination. L'interdiction de discrimination protège également tout collaborateur qui relate ou témoigne de tels agissements. Enfin, le règlement intérieur prévoit les sanctions à l'encontre de tout collaborateur qui ne respecterait pas ces règles.

#### L'INCLUSION NUMÉRIQUE

Le déploiement d'actions pour l'inclusion numérique permet de renforcer l'employabilité des collaborateurs. In'li s'assure qu'ils soient systématiquement formés lors du déploiement de nouveaux outils avec un double objectif : 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 Outils Mobilité (POM) ». Reconnu au niveau du Groupe Action Logement et de l'ANDRH (Association Nationale des DRH), 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. Il fait suite à la négociation d'un accord sur l'évolution du métier de gardien d'immeubles, signé à l'unanimité par nos délégués syndicaux.

#### L'égalité hommes/femmes au sein d'in'li

in'li est particulièrement vigilante en matière d'égalité hommes/femmes au sein de l'entreprise. Un accord sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes a été signé à cet effet en 2021 entre la Direction Générale et les représentants syndicaux du personnel. Cet accord garantit l'égalité de traitement à tous les collaborateurs, indépendamment de leur genre. La représentation équilibrée des femmes dans les postes à forte responsabilité traduit cette sensibilité, avec parmi les collaborateurs en CDI :

**56,2%**

de femmes cadres

**52,9%**

de femmes managers

**38,1 %**

de femmes au CODIR

in'li poursuit ses actions en matière d'égalité d'accès à la fonction managériale, d'égalité salariale et de féminisation des fonctions techniques, par le biais d'augmentations salariales en cas d'écart genrés et d'actions de sensibilisation anti-harcèlement.

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 2023 sont probants à cet égard, puisque l'écart de rémunération moyenne entre les hommes et les femmes s'établit à 2%, stable par rapport à 2022 (l'intégralité des indicateurs est disponible [page 115](#)).

## Insertion et emploi des personnes en situation de handicap

Enfin, in'li œuvre pour l'insertion et l'emploi des personnes en situation de handicap ; à ce titre, 6,5% des collaborateurs d'in'li sont en situation de handicap. Témoinnant de la sensibilité croissante sur ce sujet, un diagnostic a été réalisé en 2022 auprès de l'ensemble des collaborateurs d'in'li sur la perception et la connaissance du handicap. Le diagnostic a été suivi d'un plan d'actions avec l'appui de l'Agefiph (Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées) autour de la politique de recrutement et l'accueil des personnes en situation de handicap. En 2023, nous avons donc procédé à des adaptations de postes pour les collaborateurs qui en ont fait la demande (équipements adaptés pour déficience visuelle et accessoires ergonomiques par exemple). In'li souhaite en effet être plus proactive sur le sujet, en accompagnant les managers sur le recrutement et en élargissant les candidatures à d'autres profils et expériences.

Cet élément participe à l'index d'égalité hommes-femmes, qui atteint 90/100 en 2023. In'li se montre ainsi plus performante que la plupart des entreprises françaises de plus de 50 salariés, qui affichent en moyenne un index d'égalité hommes-femmes de 88/100 en 2023<sup>(1)</sup>, soit 2 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 2023, 14 congés maternité ont débuté au sein de l'entreprise, représentant un total de 1 415 jours de congés maternité. 100% des pères qui ont déclaré une naissance ont choisi de bénéficier de leur congé paternité, représentant au total 18 congés paternité, soit 368 jours sur l'année 2023.

### POLITIQUE DE RECRUTEMENT ET HANDICAP

La politique de recrutement d'in'li intègre des considérations liées au handicap ; afin de donner sa chance à tout candidat, les bureaux d'in'li sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, 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 et si nécessaire d'une adaptation des conditions de travail.

### LES ACTIONS MENÉES EN 2023 PAR LA MISSION HANDICAP

La politique handicap est une composante essentielle de la politique des Ressources Humaines : elle vise à améliorer le maintien dans l'emploi, l'insertion et l'accueil des collaborateurs en situation de handicap. Elle s'inscrit pleinement en lien avec la politique Santé et Sécurité d'in'li pour préserver la santé des collaborateurs et améliorer leurs conditions de travail. En 2023, in'li a nommé un référent handicap et s'engage pleinement dans la mission handicap grâce à 3 actions fortes.

#### COMITÉ POLITIQUE HANDICAP – MAI 2023

Un comité politique Handicap a été créé afin de piloter et suivre les indicateurs ainsi que le déploiement des actions menées. Il se réunit 2 fois par an et mène plusieurs actions, entre autres la communication sur la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées ainsi que les modules de formation et sensibilisation sur le handicap.

#### COMMUNICATION SEEPH 2023

À l'occasion de la 27<sup>e</sup> édition de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH) qui s'est déroulée du 20 au 26 novembre, in'li a lancé une campagne de sensibilisation sur le handicap à travers une série de communications dédiées durant toute la semaine.

Les différentes thématiques abordées étaient : le handicap visuel, les maladies invalidantes, le handicap auditif, les salariés aidants.

#### CRÉATION D'UNE MISSION HANDICAP ET D'UN LIVRET D'INFORMATION À DESTINATION DES SALARIÉS

La mission handicap, composée d'un référent handicap et des référents RH en lien avec les services internes et externes d'in'li mobilisables selon les situations, a pour objectif d'animer opérationnellement et au quotidien les questions autour du handicap.

- ▶ Elle accompagne les managers et les collaborateurs sur la thématique du handicap depuis le recrutement jusqu'à l'intégration en passant par la sensibilisation, la communication et le maintien dans l'emploi.
- ▶ Elle est à l'écoute des collaborateurs concernés par une situation de handicap en mettant en place :
  - > Un accompagnement des collaborateurs en situation de handicap dans leurs démarches (dossiers RQTH, aides financières, ...)
  - > Des aménagements organisationnels (charge de travail, horaires, organisation de l'activité...)
  - > Des aménagements techniques (matériel pour poste de travail, études ergonomiques, accessibilité des locaux...)

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

## 3.6.4 Indicateurs

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE	Résultat 2022	Résultat 2023	Objectif
Nombre de collaborateurs inscrits dans un parcours certifiant	18	14	> 5 chaque année
Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle	55	37	-
Part ayant été formée dans le cadre de cette mobilité	65,50%	68%	100% chaque année
Part des collaborateurs ayant suivi une formation	77,20%	68,8%	> 70% chaque année
Moyenne d'heures de formation par collaborateur formé	19,5	20,08	> 14 chaque année
Nombre total d'heures de formation	12 497	12 952	12 500 chaque année
Taux de participation à l'enquête d'engagement	74%	Pas d'enquête en 2023	-
% des collaborateurs déclarant faire un travail qui a du sens pour eux	71%	Pas d'enquête en 2023	-
% de collaborateurs administratifs éligibles au télétravail ou pratiquant le nomadisme	84%	97%	-
% des collaborateurs administratifs éligibles ayant opté pour mode de travail flexible (télétravail ou nomadisme)	86%	81%	-
<b>Index d'égalité hommes-femmes</b>	<b>95/100</b>	<b>90/100</b>	<b>&gt; 90 chaque année</b>
Écart de rémunération moyenne entre hommes et femmes	2% en faveur des hommes	2% en faveur des hommes	-
Écart de salaire médian entre hommes et femmes	NC	1% en faveur des femmes	-
CODIR - salaire moyen fixe F/H (en CDI <sup>(1)</sup> )	92%	93,5%	-
Managers hors CODIR - Salaire moyen fixe F/H (en CDI)	96%	90,7%	-
Salariés non-managers - Salaire moyen fixe F/H (en CDI)	101,50%	102,5%	-
Taux de salariées augmentées à leur retour de congé maternité	100%	100%	-
Nombre de femmes parmi les 10 plus hautes rémunérations	4	3	≥4 chaque année
% de femmes en CDI parmi :			
> Les cadres	53%	56,2%	-
> Le comité de direction	41%	38,1%	-
> Les managers	55%	52,9%	-
Nombre de gardiens stagiaires accueillis	3	0	-
Nombre d'alternants accueillis	28	26	-
Taux de réalisation bilans carrière à 6 ans <sup>(2)</sup>	0%	55,9%	100% chaque année
% des collaborateurs couverts par les conventions collectives	100%	100%	100% chaque année
Nombre d'accords collectifs signés	4	4	-
Nombre d'accords collectifs en vigueur	17	20	-
<b>Taux de turnover<sup>(3)</sup></b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>&lt; 10% chaque année</b>
Nombre de congés paternité	24	18	-
Nombre congés maternité	15	14	-
Nombre de congés parentaux	5	0	-
% des travailleurs en situation de handicap	5%	6,5%	6% chaque année
Équivalent temps plein moyen de travailleurs en situation de handicap	26,5	38,84	-
Référents harcèlement sexuel et agissements sexistes	2	2	-

(1) Contrat à Durée Indéterminée

(2) Le nombre d'employés concernés est faible : 33 en 2023 soit 4,25% des effectifs en CDI.

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


---

# Annexes

<b>ANNEXE 1 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ENJEUX, RISQUES, INDICATEURS ET OBJECTIFS RSE</b>	<b>117</b>
<b>ANNEXE 2 : APPLICATION DE LA TAXONOMIE EUROPÉENNE AUX ACTIVITÉS D'IN'LI</b>	<b>120</b>
<b>I. Contexte</b>	<b>120</b>
I.1 Cadre et exigences de la Taxonomie verte européenne	120
I.2 Lien avec la stratégie RSE du Groupe	120
<b>II. Evaluation et méthodologie</b>	<b>121</b>
II.1 Organisation et sources d'information	121
II.2 Définition des indicateurs	121
II.3 Éligibilité à la taxonomie	121
II.4 Alignement sur la taxonomie	124
<b>III. Résultats</b>	<b>128</b>
III.1 Résultats d'éligibilité et d'alignement sur l'exercice 2023	128
III.2 Évolution par rapport à l'exercice précédent	133
<b>IV. Perspectives</b>	<b>134</b>
<b>ANNEXE 3 : NOTE MÉTHODOLOGIQUE</b>	<b>134</b>
<b>ANNEXE 4 : RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT</b>	<b>139</b>
<b>ANNEXE 5 : ÉLÉMENTS REQUIS PAR LE CODE DE COMMERCE</b>	<b>147</b>
<b>ANNEXE 6 : TABLE DE CORRESPONDANCE GRI 12</b>	<b>148</b>



# Annexe 1 : Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE

Risques extra-financiers	Enjeux	Indicateurs de performance prioritaires	Résultats 2022	Résultats 2023	Évolution 2022/2023	Objectifs	Partie DPEF
<b>PILIER RSE : SOCIAL</b> 							
	Proposer une couverture territoriale adéquate de l'offre de logements intermédiaires in'li	Nombre de logements abordables exploités (dont neufs)	40 216 1 567	41 726 2 109	3,75%	-	3.2.4.
		Nombre de logements abordables engagés	3 232	917 <sup>(1)</sup>	-71,60%	-	3.2.4.
		Répartition géographique du nombre de logements abordables exploités (dont neufs) <sup>(2)</sup>	43% en zone A 54% en zone Abis	45% en zone A 54% en zone Abis	+2 points en zone A	Plus de 95% des logements abordables en zones tendues (Abis et A) chaque année	3.2.4.
		Répartition géographique du nombre de logements abordables engagés	50% en zone A 50% en zone Abis	72% en zone A 28% en zone A bis	✓ +22 points en zone A ✓ -22 points en zone Abis	100% des logements abordables engagés en zones tendues (Abis et A) chaque année	3.2.4.
		Nombre de familles logées au cours de l'année	4 884	5 053	3,46%	-	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	81%	86%	+5 points	75% des familles logées chaque année
	Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote d'au moins 10%		90%	91,90%	+1,9 points	-	3.2.4.
	Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote d'au moins 15%		80%	82%	+2 points	-	3.2.4.
	Salaires moyens des ménages entrants		3 518 €	3 770,98 €	7,19%	-	3.2.4.
	Part des ménages entrants éligibles au logement intermédiaire <sup>(2)</sup>		99,50%	99,6%	+0,5 points	>95% chaque année <sup>(3)</sup>	3.2.4.
	Gain moyen annuel de pouvoir d'achat par ménage logé		3 623 €	3 934,49 €	✓ 8,60%	-	3.2.4.

(1) Comprend les logements engagés pour in'li, la foncière APEC et la foncière Cronos

(2) Depuis 2003, le Gouvernement a défini 5 zones résidentielles, fonction des tensions du marché immobilier local. Les zones A et Abis, les plus tendues, constituent le cœur de cible d'in'li. 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).

(3) 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 2022	Résultats 2023	Évolution 2022/2023	Objectifs	Partie DPEF
Insatisfaction des clients (locataires, entreprises, acheteurs, etc.)	Développer l'écoute, le dialogue et la proximité clients	Taux global de satisfaction client	70%	62,1%	-7,9 points	80% chaque année	3.3.4.
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	77,20%	68,8%	-8,4 points	> 70% chaque année	3.6.4.
		Moyenne des heures de formation par collaborateur formé	19,5 heures	20,08 heures	0,58 heures	> 14 heures chaque année	3.6.4.
		Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle (dont part ayant été formée dans le cadre de cette mobilité)	55 (dont 65,50% formés)	37 (dont 68% formés)	-32,73%	Formation dans 100% des cas de mobilité	3.6.4.
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	18	14		-	3.6.4.
Dégradation des conditions et de la qualité de vie au travail et perte de talents	Offrir des conditions de travail répondant aux attentes des salariés	Taux de turnover <sup>(1)</sup>	12%	11,00%	-1 point	< 10% chaque année	3.6.4.
		Index d'égalité professionnelle hommes-femmes	95/100	90/100	-5 points	> 90 chaque année	3.6.4.

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

Risques extra-financiers	Enjeux	Indicateurs de performance prioritaires	Résultats 2022	Résultats 2023	Évolution 2022/2023	Objectifs	Partie DPEF
--------------------------	--------	---	----------------	----------------	---------------------	-----------	-------------

## PILIER RSE : ENVIRONNEMENT



Mauvaise adaptation aux attentes de parties prenantes (collectivités, investisseurs, usagers)	Anticiper les nouveaux enjeux et attentes sur le plan environnemental	Consommation d'énergie primaire moyenne estimée en kWh/m <sup>2</sup> /an <sup>(1)</sup>	151,5 kWh/m <sup>2</sup> /an	136,9 kWh/m <sup>2</sup> /an	-9,6%	2030 : < 95 kWh/m <sup>2</sup> /an 2040 : < 60 kWh/m <sup>2</sup> /an 2050 : < 55 kWh/m <sup>2</sup> /an	3.4.4.	
Emissions estimées en kilos éq. CO2 rejetés moyens/m <sup>2</sup> /an <sup>(2)</sup>		31,7 kg éq. CO2/m <sup>2</sup> /an	26,23 kg éq. CO2/m <sup>2</sup> /an	✓	-17,26%	2030 : < 15kg eq CO2/m <sup>2</sup> /an 2040 : < 5 kg eq CO2/m <sup>2</sup> /an 2050 : neutralité carbone	3.4.4.	
Eradication des « passoires thermiques » : nombre de logements identifiés avec une étiquette F ou G <sup>(3)</sup>		Étiquette F : 526 logements	Étiquette F : 240 logements	Étiquette F : -286 logements	Fin 2023 : plus aucun logement en étiquette F ou G	3.4.4.		
	Étiquette G : 155 logements	Étiquette G : 83 logements	Étiquette G : -72 logements	Fin 2030 : plus aucun logement en étiquette E				
<b>Indicateurs liés à la Taxonomie Européenne<sup>(4)</sup></b>								
		% du CA issu d'activités alignées sur la Taxonomie européenne <sup>(5)</sup>	35,30%	38,8%	✓	+3,5 points	-	3.1.2.4.
		% des investissements issus d'activités alignées sur la Taxonomie européenne <sup>(5)</sup>	80,30%	82,9%		+2,6 points	-	3.1.2.4.
		% des dépenses d'exploitation issues d'activités alignées sur la Taxonomie européenne <sup>(5)</sup>	28,00%	30,9%		+2,9 points	-	3.1.2.4.

## 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	87,60%	88,00%		+0,4 points	100%	3.5.4
---	--	---	--------	--------	--	-------------	------	-------

✓ Indicateurs audités en assurance raisonnable

(1) Scopes 1 et 2

(2) En 2022, in'li dispose des consommations réelles et estimées sur 74% de son parc (62% en 2021). La méthode de collecte des données est expliquée en annexe méthodologique.

(3) Travaux livrés ou en cours de réalisation

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

(5) Au vu de l'entrée en vigueur récente (1<sup>er</sup> 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

1  
2  
3  
4  
5

# Annexe 2 : Application de la Taxonomie européenne aux activités d'in'li

## I. Contexte

### I.1 CADRE ET EXIGENCES DE LA TAXONOMIE VERTE EUROPÉENNE

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<sup>er</sup> 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.

Depuis 2021, in'li applique le reporting associé au règlement Taxonomie et ses actes délégués qui prévoient la publication d'indicateurs relatifs à l'alignement des activités des entreprises non financières, au regard de critères d'évaluation techniques. Pour être considérée comme alignée, une activité devra respecter les différents critères d'examen techniques 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 », « DNSH ») et (3) le respect de garanties minimales (« Minimum Safeguards », « MS »).

Pour l'exercice 2023, in'li analyse l'éligibilité de ses activités à l'ensemble des 6 objectifs définis dans le règlement Taxonomie et l'alignement de ses activités sur 2 de ces 6 objectifs : l'objectif d'atténuation du changement climatique et l'objectif d'adaptation au changement climatique.

L'analyse de l'alignement des activités d'in'li sur les 2 objectifs précités a été menée sur la base d'une analyse détaillée de l'ensemble de ses activités, au regard des textes réglementaires <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup> et des différentes FAQ <sup>(4)</sup> <sup>(5)</sup> publiées par la Commission européenne.

### I.2 LIEN AVEC LA STRATÉGIE RSE DU GROUPE

Les activités d'in'li sont largement couvertes par la Taxonomie Européenne, comme en attestent la part de chiffre d'affaires, de CapEx et d'OpEx éligibles à l'objectif d'atténuation du changement climatique, respectivement de 95%, 97,1% et 100%. Le règlement Taxonomie permet ainsi de rendre pleinement compte de l'engagement d'in'li pour la protection de l'environnement et la lutte contre le réchauffement climatique détaillé dans :

- ▶ Le volet 2 du Plan Stratégique de juin 2022, attestant de la démarche volontaire d'in'li pour se positionner en tant que protagoniste influent en matière de développement durable et de construction bas carbone ;

- ▶ Son livret RSE déclinant, entre autres, les engagements d'in'li en termes de performance environnementale et d'objectifs de décarbonation de son parc immobilier ;
- ▶ Le plan de développement du Groupe Action Logement<sup>(6)</sup>, qui s'engage au-delà des exigences réglementaires : construire des logements neufs et améliorer la performance énergétique de ses logements anciens, avec des performances environnementales supérieures aux exigences réglementaires.

(1) **Règlement délégué Climat du 4 juin 2021 et ses annexes**

(2) **Règlement délégué 2021/2178 du 6 juillet 2021 et ses annexes**

(3) **FAQ 2 de la Commission Européenne du 2 février 2022**

(4) **FAQ Climat du 19 décembre 2022**

(5) **FAQ Article 8 du 19 décembre 2022**

(6) **Plan de développement du Groupe Action Logement**



## II. Evaluation et méthodologie

### II.1 ORGANISATION ET SOURCES D'INFORMATION

Pour les travaux de détermination des indicateurs Taxonomie, in'li a mis en place des groupes de travail internes dédiés, composés de membres de la Direction des Investissements et de la Construction (DGAIC), de la Direction des Financements, de la Direction Financière et Comptable et de la Direction Technique du Patrimoine Immobilier (DTPI). Ces groupes ont œuvré pour l'analyse de l'éligibilité et de l'alignement des activités d'in'li, sur la base des textes règlementaires, des informations techniques relatives à chaque activité d'in'li : cahiers des charges des prestataires de construction/rénovation, fiches techniques, etc. et du rapport établi par une second party opinion (SPO) mandatée par in'li dans le cadre de l'évaluation de son Green Financing Framework 2022 au regard de la Taxonomie européenne, lui-même s'appuyant sur les documents internes. L'application de l'analyse d'éligibilité à tous les objectifs de la Taxonomie depuis l'exercice 2023 a nécessité une nouvelle revue des activités du groupe et de ses investissements en particulier.

### II.2 DÉFINITION DES INDICATEURS

Les indicateurs Taxonomie (ratios relatifs au chiffre d'affaires, aux CapEx, aux OpEx) ont été calculés selon la stricte définition de l'Acte Délégué Article 8 de la Taxonomie.

Les éléments financiers Chiffre d'Affaires (CA) net des charges récupérables, CapEx et OpEx considérés sont établis sur la base des informations financières extraites des systèmes d'information d'in'li et contrôlées par la Direction Financière et Comptable.

De plus, le sous-jacent de chaque flux financier considéré (Chiffre d'Affaires net, CapEx, OpEx) a été évalué par groupe immobilier pour toutes les activités éligibles. Cette disponibilité de la donnée permet ainsi de limiter largement le risque de double-comptage.

#### CHIFFRE D'AFFAIRES

Le dénominateur du ratio relatif au chiffre d'affaires Taxonomie correspond au chiffre d'affaires net d'in'li, à savoir le revenu des biens et services vendus déduit de la récupération des charges locatives, et ce en vue d'éviter un double comptage de ces charges, soit 322 millions d'euros.

### II.3 ÉLIGIBILITÉ À LA TAXONOMIE

#### II.3.1 Éligibilité aux objectifs Climat :

Les activités d'in'li éligibles au sens de la Taxonomie au titre des deux objectifs Climat sont les suivantes :

#### OBJECTIF D'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE :

- ▶ Les activités de location de logements (loyers, indemnités d'occupation, acomptes de charges) sont éligibles au sens de la Taxonomie dans la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers », à l'exclusion des locations de terrasses, balcons et parkings s'ils peuvent être isolés.

#### CAPEX

Le dénominateur du ratio relatif aux CapEx Taxonomie correspond aux acquisitions d'immobilisations corporelles en cours de l'exercice, soit 613 millions d'euros. In'li n'ayant signé aucun bail de location longue durée au cours de 2023, au sens de la norme IFRS16, les CapEx 2023 ne contiennent aucun flux relatif à des locations longue durée au sens IFRS16.

#### OPEX

Le dénominateur du ratio relatif aux OpEx Taxonomie correspond aux 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, soit 43 millions d'euros.

- ▶ Les opérations de promotion immobilière :

- > Si destinée à la vente, la promotion immobilière est éligible au sens de la Taxonomie dans la catégorie « 7.1 Construction de bâtiments neufs »
- > Si destinée à faire exercice de la propriété (location), alors l'activité peut être assimilée indifféremment à la catégorie « 7.1 Construction de bâtiments neufs » ou à la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers », comme en attestent les FAQs 144 et 147 publiés par la Commission Européenne le 19 décembre 2022. In'li a fait le choix d'assimiler ces activités à la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers ».

- ▶ L'activité de rénovation et réhabilitation de bâtiments existants est éligible au sens de la Taxonomie à la catégorie « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ».
- ▶ Les opérations de densification, d'acquisition-amélioration et de transformation de bureaux en logements, consistant à acquérir un bien immobilier et effectuer de lourds travaux de rénovation dans l'objectif de modifier leur usage final (transformation de bureaux en logements, maisons individuelles en co-living) sont éligibles au sens de la Taxonomie. Ces opérations peuvent relever de deux activités, si l'opération comprend à la fois des travaux de rénovation et des travaux de construction neuve. Lorsqu'un détournement est possible, les travaux de construction neuve sont éligibles à l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers » et les travaux de rénovation sont éligibles à l'activité « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ». Lorsqu'il est impossible de distinguer les travaux de rénovation des travaux de construction, in'li a considéré l'opération comme éligible au sens de la Taxonomie à l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers », s'appuyant sur la FAQ 144 sur l'Acte Délégué Climat de la Commission Européenne, qui indique qu'une activité du processus d'acquisition peut être assimilée à la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers ».
- ▶ Dans son chiffre d'affaires, in'li perçoit des honoraires liés à la détention de participation dans des foncières. In'li fournit des services d'AMOA (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) pour le compte de ces foncières (recherche et pilotage de projets de développement, suivi de programmes neufs) et les foncières intègrent les honoraires facturés par in'li au prix de revient de ces actifs. Il peut donc être considéré que cette activité fait partie du processus de promotion immobilière et est éligible au sens de la Taxonomie à la catégorie « 7.1 Construction de bâtiments neufs ».

#### OBJECTIF D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE :

- ▶ Toutes les activités d'in'li éligibles à l'objectif d'atténuation du changement climatique sont également éligibles à l'objectif d'adaptation au changement climatique en ce qui concerne les indicateurs CapEx et OpEx. Aucune des activités (7.1, 7.2 et 7.3) n'étant considérée comme

habilitante<sup>(1)</sup> selon l'annexe II (Adaptation) de l'acte délégué Climat, le chiffre d'affaires lié à l'adaptation au changement climatique est nul et in'li ne publie donc pas d'indicateur de chiffre d'affaires sur l'objectif d'adaptation au changement climatique.<sup>(2)</sup>

#### II.3.2 Éligibilité aux objectifs Environnement :

Les activités d'in'li éligibles au sens de la Taxonomie au titre des objectifs Environnement sont les suivantes :

##### OBJECTIF DE TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE :

- ▶ Les activités de construction de bâtiments neufs destinés à être cédés et de rénovation de bâtiments existants - déjà couvertes par les actes délégués climat - sont respectivement visées par les sections 3.1 et 3.2 de l'objectif de transition vers une économie circulaire.
- ▶ Les opérations de démolition, démantèlement de bâtiments intervenant dans le cadre de nouvelles opérations de construction dont in'li conservera la propriété, représentent des investissements portés par in'li et sont visés par la section « 3.3 Démolition et démantèlement de bâtiments et d'autres structures » de l'objectif de transition vers une économie circulaire.

Les autres CapEx ne sont pas éligibles à l'objectif de transition vers une économie circulaire.

##### OBJECTIF DE PRÉVENTION ET CONTRÔLE DE LA POLLUTION :

- ▶ Les opérations de recherche de polluants, décontamination, désamiantage, etc. sont visées par la section « 2.4. Dépollution de sites et zones contaminés de l'objectif Prévention et contrôle de la pollution ». Pour l'exercice 2023, in'li ne comptabilise que 15K€ de CapEx liés à cette activité et aucun OpEx ni chiffre d'affaires. S'agissant d'un montant non significatif, ce dernier a été considéré comme non significatif et in'li ne publie donc pas d'indicateur de CapEx sur l'objectif de prévention et de contrôle de la pollution.

#### II.3.3 Synthèse des activités éligibles à la Taxonomie :

En synthèse ci-dessous, les différentes activités identifiées comme étant éligibles à la Taxonomie pour l'exercice 2023, sur la base des descriptions faites dans l'acte délégué Climat.

(1) L'article 16 de la Taxonomie définit une activité économique comme étant habilitante une activité qui permet directement à d'autres activités d'apporter une contribution substantielle à l'un ou plusieurs objectifs de énoncés dans la Taxonomie.

(2) Comme le précise dans son préambule l'acte délégué sur le climat C(2021) 2800, paragraphe 3, elles ne devraient compter que les dépenses encourues pour rendre une activité résiliente face au changement climatique (à moins qu'il ne s'agisse d'une activité habilitante), et non le chiffre d'affaires que génère cette activité à moins qu'elle remplisse les critères de contribution substantielle.

Aussi il est précisé dans le paragraphe 1.1.1 de l'acte délégué Article 8 ceci : « N'entre pas dans le numérateur de l'ICP visé au premier alinéa la partie du chiffre d'affaires net tirée de produits et de services associés à des activités économiques qui ont été adaptées au changement climatique conformément à l'article 11, paragraphe 1, point a), du règlement (UE) 2020/852 et à l'annexe II du règlement délégué (UE) 2021/2139, à moins que ces activités: a) puissent être considérées comme des activités habilitantes au sens de l'article 11, paragraphe 1, point b), du règlement (CE) 2020/852, ou b) soient elles-mêmes alignées sur la taxinomie.

**TABLEAU 1 : ACTIVITÉS D'IN'LI ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE**

Objectif environnemental	Activité visée par la Taxonomie européenne	Définition de l'activité par la Taxonomie européenne	Activité d'in'li correspondante	Indicateur Taxonomie
<b>ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>	7.1 Construction de bâtiments neufs	Promotion immobilière pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels [...] destinés ultérieurement à la vente.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Opérations de promotion immobilière destinées à la vente et assimilées.</li> <li>▶ Opérations de portage des immobilisations en cours en vue d'une cession à des foncières</li> </ul>	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
	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments	Achat d'immobilier et exercice de la propriété de cet immobilier.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Opérations de promotion immobilière non destinées à la vente.</li> <li>▶ Location de logements, commerces et bureaux.</li> <li>▶ Activités d'« Acquisition-amélioration ».</li> <li>▶ Location IFRS16 bureaux.</li> <li>▶ Honoraires liés aux participations dans des foncières.</li> </ul>	Chiffre d'Affaires, Dépenses d'investissement, Dépenses d'exploitation
<b>ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>	7.1 Construction de bâtiments neufs	Promotion immobilière pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels [...] destinés ultérieurement à la vente.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Opérations de promotion immobilière destinées à la vente et assimilées.</li> <li>▶ Opérations de portage des immobilisations en cours en vue d'une cession à des foncières.</li> </ul>	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
	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments	Achat d'immobilier et exercice de la propriété de cet immobilier.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Opérations de promotion immobilière non destinées à la vente.</li> <li>▶ Location de logements, commerces et bureaux.</li> <li>▶ Activités d'« Acquisition-amélioration ».</li> <li>▶ Location IFRS16 bureaux.</li> <li>▶ Honoraires liés aux participations dans des foncières.</li> </ul>	Dépenses d'investissement, Dépenses d'exploitation
<b>ÉCONOMIE CIRCULAIRE</b>	3.1 Construction de bâtiments neufs	Concerne la promotion immobilière pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Opérations de promotion immobilière destinées à la vente et assimilées.</li> <li>▶ Opérations de portage des immobilisations en cours en vue d'une cession à des foncières</li> </ul>	Chiffres d'affaires, Dépenses d'investissement
	3.2 Rénovation de bâtiments existants	Concerne la construction et travaux de génie civil ou leur préparation.	▶ Rénovation classique	Dépenses d'investissement
	3.3 Démolition et démantèlement de bâtiments et d'autres structures	Concerne la démolition et le démantèlement de bâtiments ainsi que d'autres structures ou l'aménagement et réaménagement de terrains.	▶ Démolition de bâtiments	Dépenses d'investissement

1

2

3

4

5

## II.4 ALIGNEMENT SUR LA TAXONOMIE

Pour rappel, l'analyse d'alignement sur l'année 2023 porte uniquement sur les objectifs liés au climat.

Pour chacune des catégories d'activité, l'évaluation a été conduite comme-suit :

- ▶ Évaluation de la contribution substantielle de chaque activité éligible
- ▶ Évaluation des DNSH spécifiques pour les activités ayant rempli les critères de contribution substantielle
- ▶ Vérification que le DNSH générique (adaptation) s'est appliqué aux activités identifiées
- ▶ Revue des Minima Sociaux

### II.4.1 Analyse de l'alignement à l'objectif d'atténuation du changement climatique

L'analyse de l'alignement des activités éligibles au titre de la taxonomie est synthétisée comme suit :

#### 7.1 CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS

Il s'agit des activités de promotion immobilière : construction destinée à la vente.

##### CONTRIBUTION SUBSTANTIELLE

Pour certains bâtiments, le respect du seuil NZEB – 10 % (RT 2012 – 10%, puis RE 2020 en France) est respecté. De plus, les tests d'étanchéité à l'air ont été réalisés, démontrant une certaine performance en termes d'efficacité énergétique du bâtiment.

Pour 2023, cette activité ne recense pas de bâtiments dont la superficie est supérieure à 5 000m<sup>2</sup>. Cette activité n'est donc pas concernée par l'analyse de cycle de vie de ses bâtiments ni par les tests d'intégrité thermique.

##### DO NO SIGNIFICANT HARM (DNSH) SPÉCIFIQUES

###### ▶ DNSH Eau :

Il n'a pas pu être démontré que les bâtiments respectent le critère suivant : « Le débit des douches n'excède pas 8 litres/minute » ;

En effet, la majeure partie des programmes neufs d'in'li sont certifiés NF Habitat ou NF Habitat HQE ou atteignent des niveaux similaires, mais les exigences relatives à cette certification indiquent des débits minima supérieurs à 8 litres/minute. In'li a remonté cette incohérence à l'organisme Cerqual, qui délivre ces certifications et est en attente du retour de Cerqual à ce sujet.

###### ▶ DNSH Économie circulaire :

Les déchets de chantier sont gérés de sorte à maximiser leur réutilisation et leur recyclage :

in'li confirme que ses bâtiments sont conformes aux exigences législatives pertinentes de l'UE telles que la directive-cadre<sup>(1)</sup> sur les déchets, qui stipule que d'ici 2020, au moins 70 % en poids des déchets de construction et de démolition non dangereux sont préparés pour être réutilisés, recyclés ou autres valorisation de la matière. In'li réfléchit actuellement à intégrer dans ses cahiers des charges des procédures afin de contrôler la part des déchets de chantier non dangereux préparés en vue de réutilisation, recyclage ou valorisation. Le démantèlement des bâtiments n'est pas encore réglementé en France mais est indirectement motivé par la législa-

tion locale sur la lutte contre le changement climatique et le renforcement de la résilience à ses effets. In'li confirme que les bâtiments inclus dans ce cadre sont conformes à l'article 224 de la loi française n° 2021-1104 du 22 août 2021, dès son application, qui permet l'extension de constructions existantes à condition qu'elles soient démontables.

in'li a adopté une stratégie d'économie circulaire formelle consistant à (i) promouvoir le réemploi des matériaux, (ii) renforcer la gestion responsable des déchets de chantier, (iii) allonger la durée d'usage des matériaux et (iv) anticiper l'économie circulaire dès la phase conception.

L'entreprise affiche ainsi un objectif de valorisation à 90% des déchets de construction. Le plan de suivi de cet objectif est implémenté sur les opérations sur lesquelles in'li est en maîtrise d'ouvrage directe et nécessite un renforcement de la collaboration avec les différents intervenants pour les opérations faisant appel à des promoteurs externes.

###### ▶ DNSH Pollution :

in'li confirme que ses bâtiments situés en France sont conformes aux exigences législatives et réglementaires européennes et nationales applicables aux produits chimiques et polluants dangereux<sup>(2)</sup>, ainsi qu'aux nuisances sonores et émissions de poussière durant la construction. Par ailleurs, la Direction Technique du Patrimoine d'in'li fait régulièrement appel à des auditeurs externes fiables, s'assurant ainsi que tous les bâtiments sont conformes aux réglementations en vigueur.

(1) Directive 2008/98/CE amendée par la Directive (UE) 2018/851

(2) Conformément aux dispositions de la directive 2011/65/UE (RoHS) et du règlement 1907/2006 (REACH)

### ► DNSH Biodiversité :

La totalité des activités de construction d'in'li se situe en zone urbaine. Les permis de construire délivrés par les autorités compétentes attestent du bon respect des critères relatifs à la biodiversité terrestre.

in'li confirme que les immeubles de son portefeuille sont conformes à la législation française réglementant la construction dans les zones de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel<sup>(1)</sup>.

Conformément à la réglementation en vigueur, les programmes immobiliers d'in'li font l'objet, le cas échéant, d'une Etude d'Impact Environnemental (EIE) présentée lors du dépôt du permis de construire. Cette étude mesure les impacts potentiels sur la faune et la flore du programme immobilier et présente les mesures d'atténuation et de compensation de ces éventuels impacts.

Do No Significant Harm (DNSH) générique : voir paragraphe relatif au DNSH générique.

En résumé, les DNSH n'ont pas pu être validés dans leur totalité pour cette catégorie d'activité (7.1) en raison notamment des exigences en matière de débit minimum d'eau pour les sanitaires, incompatibles avec les objectifs de confort poursuivis par les normes NF Habitat et NF Habitat HQE.

## 7.2 RÉNOVATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS

in'li mène des activités de rénovation de bâtiments existants conformément à la définition réglementaire.

### CONTRIBUTION SUBSTANTIELLE

Tous les travaux de rénovation<sup>(2)</sup> identifiés comme alignés sur la taxonomie, engendrent une réduction de consommation d'énergie primaire d'au moins 30%, attestée par un diagnostiqueur extérieur à in'li.

### DO NO SIGNIFICANT HARM (DNSH) SPÉCIFIQUES

- **DNSH Eau** : Les travaux de rénovation énergétique d'in'li pris en compte ne contiennent pas d'installations relatives aux points d'eau (robinetterie, chasses d'eau, douches). Pour cette raison, l'activité 7.2 d'in'li n'est pas concernée pour l'exercice 2023, par le DNSH relatif à l'eau.
- **DNSH Economie circulaire** : → **Voir paragraphe relatif à l'activité 7.1**
- **DNSH Pollution** : → **Voir paragraphe relatif à l'activité 7.1**
- **Do No Significant Harm (DNSH) générique** : voir paragraphe relatif au DNSH générique

## 7.7 ACQUISITION ET PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS

in'li mène des activités de location de logements, de construction de bâtiments neufs et d'acquisition-amélioration en vue de faire exercice de la propriété sur les biens acquis.

### CONTRIBUTION SUBSTANTIELLE

Les critères permettant d'établir la contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique pour les activités de propriété de bâtiment sont les suivants :

S'agissant des bâtiments dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2020, l'évaluation a consisté dans la constatation sur le DPE (Diagnostic de Performance Energétique), d'une étiquette A, ou d'une consommation d'énergie primaire inférieure au plafond du top 15% défini par l'Etat, à savoir inférieure à 135 Kwh/m<sup>2</sup>.an<sup>(3)</sup>

Pour les bâtiments dont la demande de permis de construire a été déposée après cette date, la demande d'énergie primaire, mesurée par la performance énergétique

du bâtiment a été comparée au seuil NZEB-10% français (équivalent à RT2012 -10%), étant précisé que depuis l'entrée en vigueur de la RE2020, le 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'Etat Français a précisé que l'application de cette nouvelle norme conduit à respecter automatiquement le critère NZEB-10%.

Au 31 décembre 2023 un bâtiment relevant de cette activité, en cours de construction, possède une superficie supérieure à 5 000m<sup>2</sup> et un permis de construire déposé postérieurement au 31 décembre 2020. Cet actif est donc concerné par l'analyse de cycle de vie du bâtiment et par les tests d'intégrité thermique. Cet actif n'est pas aligné car la norme RT 2012 à laquelle il est soumis, ne prévoit ni test d'intégrité thermique ni analyse du cycle de vie du bâtiment.

(1) Article L411-1 du code de l'environnement

(2) Tels qu'établis dans les réglementations nationales et régionales applicables aux travaux de rénovation importants destinés à mettre en œuvre la directive 2010/31/EU. La performance énergétique du bâtiment ou de sa partie rénovée satisfait aux exigences en matière de performance énergétique relative aux travaux de rénovation importants.

(3) Source : Eléments d'interprétation du règlement délégué (UE) 2021/2139 du 4 juin 2021 relatifs au secteur du bâtiment

non applicable.

#### ► DNSH générique Adaptation

in'li a engagé un bureau d'études externe depuis 2021 pour mener annuellement une évaluation des risques climatiques physiques potentiels pour son portefeuille d'actifs, sur la base de la répartition géographique des actifs. Parmi la liste des risques potentiels figurant dans l'Appendice A, le risque de montée des eaux et le risque de vague de chaleur ont été identifiés comme pouvant potentiellement impacter significativement la région Île-de-France et donc le patrimoine d'in'li. Des scénarios du GIEC à horizons 2070 et 2100 ont été testés et les analyses indiquent une exposition limitée à ces risques. In'li a pris des mesures d'adaptation suivantes :

- > Le respect des indications réglementaires et des politiques locales en matière de zones inondables et la cohérence les Plans Nationaux d'Adaptation élaborés par la France
- > Une priorisation des travaux d'isolation sur le patrimoine existant portée sur les actifs les moins bien isolés, afin d'améliorer le confort et la santé des locataires, entre autres lors des vagues de chaleur
- > Sur la construction neuve, le respect d'un indice de confort d'été maximal à ne pas dépasser, le degrés-heures, qui mesure le nombre d'heures d'inconfort d'été pour le locataire
- > La souscription d'une police d'assurance multirisques couvrant l'intégralité de son patrimoine contre les risques liés aux aléas climatiques

Les éléments relatifs aux risques climatiques sont détaillés dans la section 3.4.3.2 : → **Exposition aux risques liés au changement climatique.**

#### II.4.2 Analyse de l'alignement à l'objectif d'adaptation au changement climatique

La qualification de la contribution substantielle à l'adaptation au changement climatique implique, entre autres :

- **la mise en œuvre des solutions physiques issues du plan d'adaptation:** in'li met systématiquement en œuvre des solutions d'adaptation à travers des infrastructures dédiées (évacuation des eaux de pluie, nivellement, etc). Cependant, ces mesures sont systématiques pour les nouvelles constructions et ne découlent pas forcément de l'analyse des risques climatiques à ce stade.
- **l'impact des solutions d'adaptation :** les solutions d'adaptation sont conformes à la réglementation locale. Cependant elles ne sont pas spécifiquement suivies et mesurées et ne privilégient pas forcément des solutions basées sur la nature comme requis par la Taxonomie.

Par conséquent, les activités d'in'li ne sont pas considérées comme étant alignées sur l'objectif d'adaptation au changement climatique de la taxonomie.

#### II.4.3 Analyse des garanties minimales (MS)

Pour que ses activités soient considérées comme alignées sur la taxonomie, une entreprise doit mettre en œuvre des procédures « pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme y compris les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme... » (Article 18 du Règlement taxonomie).



**TABEAU 2 : POLITIQUES ET PROCÉDURES D'IN'LI RELATIVES AU CRITÈRE DES GARANTIES MINIMALES**

Critères	Critères détaillés	Politiques et procédures in'li
<b>DUE DILIGENCE SUR LES DROITS HUMAINS</b>	L'entreprise a mis en place un processus adéquat de diligence raisonnable en matière de droits de l'homme, comme indiqué dans les Principes directeurs des Nations unies et les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Notice aux promoteurs (pour les VEFA)</li> <li>▶ Cahier des charges standard (sur les opérations en maîtrise d'ouvrage directe) ;</li> <li>▶ Clauses standard des marchés publics ;</li> <li>▶ Politique Qualité de Vie au Travail ; Politique relative à la Santé et la Sécurité au Travail ;</li> <li>▶ Politique Ressources Humaines ; Procédure et plateforme d'alerte ;</li> <li>▶ Règlement intérieur ;</li> <li>▶ DPEF FY23</li> </ul>
<b>PROCÉDURES ANTI-CORRUPTION</b>	L'entreprise a mis en place des processus anti-corruption.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Code de conduite/éthique Groupe</li> <li>▶ Cartographie des risques de corruption</li> <li>▶ Plan de gestion des conflits d'intérêt</li> <li>▶ Politique de lutte contre la corruption</li> <li>▶ Guide anti-fraude</li> <li>▶ Procédures pour la conformité à la loi Sapin II</li> <li>▶ Parcours Compliance obligatoire pour chaque collaborateur ; Règlement intérieur et ses annexes</li> </ul>
<b>GOVERNANCE FISCALE</b>	La gouvernance et la conformité fiscales sont considérées comme des éléments importants de la surveillance, et des stratégies et processus adéquats de gestion des risques fiscaux sont en place.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Politique et procédures fiscales Groupe</li> </ul>
<b>PROCÉDURES LIBRE CONCURRENCE</b>	L'entreprise sensibilise ses employés à l'importance du respect de toutes les lois et réglementations applicables en matière de concurrence.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Code de conduite/éthique Groupe</li> <li>▶ Code des marchés publics (formalisé)</li> <li>▶ Clauses standards des marchés publics</li> </ul>

in'li n'a connu à ce jour aucune condamnation concernant la corruption, la fiscalité, la libre concurrence ou les Droits de l'Homme. L'entreprise dispose d'un certain nombre de procédures en son sein et à travers les documents contractuels qui la lie à ses partenaires.

1

2

3

4

5

### III. Résultats

#### III.1 RÉSULTATS D'ÉLIGIBILITÉ ET D'ALIGNEMENT SUR L'EXERCICE 2023

TABLEAU 3 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE TAXONOMIE CHIFFRE D'AFFAIRES

Exercice N	2023			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important («critères DNSH»)																			
	Code (2)	Chiffre d'affaires (3)	Part du chiffre d'affaires, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)		Adaptation au changement climatique (6)		Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)		Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)		Adaptation au changement climatique (12)		Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)		Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)		Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie (A.1.) ou éligible à la taxonomie (A.2.), année N-1 (18)		Catégorie activité habilitante (19)		Catégorie activité transitoire (20)	
Activités économiques (1)																													
		EUR	%	OUI; NON; N/EL				OUI/ NON				OUI/ NON					OUI/ NON	%	H	T									
<b>A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES A LA TAXONOMIE</b>																													
<b>A.1. ACTIVITÉS DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)</b>																													
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	124 820 093 €	38,8%	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	35,3%			
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)		124 820 093 €	38,8%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	35,3%					
Dont habitantes		0 €	0,0%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%		H			
Dont transitoires		0 €	0,0%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%				T	
<b>A.2. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE MAIS NON DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (NON ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)</b>																													
EL; N/EL																													
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	179 159 361 €	55,7%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL													58,8%							
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1 CE 3.1 <sup>(1)</sup>	1 893 083 €	0,6%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL													1,0%							
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)		181 052 444 €	56,2%																			59,8%							
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1. + A.2.)		305 872 537 €	95,0%																			95,1%							
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES A LA TAXONOMIE</b>																													
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie		16 027 222 €	5,0%																										
<b>TOTAL (A. + B.)</b>		<b>321 899 759 €</b>	<b>100%</b>																										

(1) Seul le calcul d'éligibilité est requis pour cette année concernant les quatre objectifs environnementaux



**TABLEAU 4 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE SYNTHÉTIQUE TAXONOMIE CHIFFRE D'AFFAIRES**

**Part du Chiffre d'affaires/chiffre d'affaires total**

	<b>Alignée sur la taxonomie par objectif</b>	<b>Éligible à la taxonomie par objectif</b>
<b>CCM</b>	38,8%	95,0%
<b>CCA</b>	NC	0,0%
<b>WTR</b>	NA	0,0%
<b>CE</b>	NA	0,6%
<b>PPC</b>	NA	0,0%
<b>BIO</b>	NA	0,0%

NC - **Non calculé** : seules les activités habilitantes publient le ratio relatif au chiffre d'affaires en ce qui concerne l'adaptation au changement climatique.

NA - **Non applicable** : seul le calcul d'éligibilité est requis pour cette année concernant les quatre objectifs environnementaux

1

2

**3**

4

5

**TABEAU 5 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE TAXONOMIE CAPEX**

Exercice N	2023		Critères de contribution substantielle							Critères d'absence de préjudice important («critères DNSH»)											
	Code (2)	CapEx (3)	Part des CapEx, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Economie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part des CapEx alignée sur la taxonomie (A.1.) ou éligibles (A.2.) à la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)		
		EUR	%	OUI; NON; N/EL							OUI/NON						OUI/NON	%	H	T	
<b>A. ACTIVITES ELIGIBLES A LA TAXONOMIE</b>																					
<b>A.1. ACTIVITÉS DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)</b>																					
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2 CCA 7.2 CE 3.2 <sup>(1)</sup>	58 396 753 €	9,5%	OUI	NON	N/EL	N/EL	NON	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,7%		T		
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	447 917 323 €	73,0%	OUI	NON	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	79,6%				
	CCM 7.7 CCA 7.7 CE 3.3 <sup>(1)</sup>	1 973 289 €	0,3%	OUI	NON	N/EL	N/EL	NON	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI					
<b>CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)</b>		<b>508 287 365 €</b>	<b>82,9%</b>								<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>80,3%</b>			
Dont habitantes		0 €	0,0%								OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%	H		
Dont transitoires		58 396 753 €	9,5%								OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,7%		T	
<b>A.2. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE MAIS NON DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (NON ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)</b>																					
				EL; N/EL																	
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers	CCM 6.5	0 €	0,0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0,1%			
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2 CCA 7.2 CE 3.2 <sup>(1)</sup>	56 676 503 €	9,2%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL									5,5%			
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1 CCA 7.1 CE 3.1 <sup>(1)</sup>	8 138 711 €	1,3%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL									1,0%			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	22 557 880 €	3,7%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									6,5%			
<b>CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)</b>		<b>87 373 093 €</b>	<b>14,2%</b>																<b>13,1%</b>		
<b>A. CapEx des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)</b>		<b>595 660 458 €</b>	<b>97,1%</b>																<b>93,4%</b>		
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																					
CapEx des activités non éligibles à la taxonomie		17 710 472 €	2,9%																		
<b>TOTAL (A. + B.)</b>		<b>613 370 930 €</b>	<b>100%</b>																		

NC : non calculé car l'objectif Economie circulaire ne faisait pas l'objet d'un reporting réglementaire en 2022

(1) Seul le calcul d'éligibilité est requis pour cette année concernant les quatre objectifs environnementaux

**TABLEAU 6 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE SYNTHÉTIQUE TAXONOMIE CAPEX**

	Part des CapEx/Total des CapEx	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
<b>CCM</b>	82,9%	97,1%
<b>CCA</b>	0%	97,1%
<b>WTR</b>	NA	0%
<b>CE</b>	NA	20,4%
<b>PPC</b>	NA	0%
<b>BIO</b>	NA	0%

NA - **Non applicable** : seul le calcul d'éligibilité est requis pour cette année concernant les quatre objectifs environnementaux

1

2

**3**

4

5

**TABLEAU 7: TABLEAU RÉGLEMENTAIRE TAXONOMIE OPEX**

Exercice N	2023		Critères de contribution substantielle				Critères d'absence de préjudice important («critères DNSH»)													
	Code (2)	OpEx (3)	Part des OpEx, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Economie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part des OpEx alignées sur la taxonomie (A.1.) ou éligibles à la taxonomie (A.2.), année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)	
Activités économiques (1)																				
		EUR	%	OUI; NON; N/EL				OUI/ NON				OUI/ NON	%	H	T					
<b>A. ACTIVITES ELIGIBLES A LA TAXONOMIE</b>																				
<b>A.1. ACTIVITÉS DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)</b>																				
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	13 237 675 €	30,9%	OUI	NON	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	28,0%			
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)		13 237 675 €	30,9%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	28,0%			
										OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%	H		
										OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%		T	
<b>A.2. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE MAIS NON DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL (NON ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE)</b>																				
				EL; N/EL																
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	29 553 921 €	69,1%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								72,0%			
OpEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)		29 553 921 €	69,1%														72,0%			
A. OpEx des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)		42 791 596 €	100%														100%			
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																				
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie		0 €	0,0%																	
<b>TOTAL (A. + B.)</b>		<b>42 791 596 €</b>	<b>100%</b>																	

**TABLEAU 8 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE SYNTHÉTIQUE TAXONOMIE OPEX**
**Part des OpEx/Total des OpEx**

	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
<b>CCM</b>	30,9%	100,0%
<b>CCA</b>	0,0%	100,0%
<b>WTR</b>	NA	0,0%
<b>CE</b>	NA	0,0%
<b>PPC</b>	NA	0,0%
<b>BIO</b>	NA	0,0%

NA - Non applicable : seul le calcul d'éligibilité est requis pour cette année concernant les quatre objectifs environnementaux

## III.2 ÉVOLUTION PAR RAPPORT À L'EXERCICE PRÉCÉDENT

### Évolution du niveau d'éligibilité et d'alignement sur l'objectif d'atténuation du changement climatique

in'li concentre ses efforts sur l'objectif d'atténuation du changement climatique, en lien avec sa stratégie RSE. L'analyse de l'évolution de ses ratios portera donc sur cet objectif.

#### CHIFFRE D'AFFAIRES

Le ratio de chiffre d'affaires net éligible demeure stable, passant de 95,1% en 2022 à 95% en 2023. Le ratio de chiffre d'affaires net aligné sur l'objectif d'atténuation du changement climatique progresse de 3,5 points, passant de 35,3% à 38,8% entre l'exercice 2022 et l'exercice 2023.

Cette progression est principalement due à la livraison d'actifs neuf au cours de l'exercice 2023, présentant des performances alignées sur la Taxonomie européenne.

#### CAPEX

Le ratio des CapEx éligibles à l'objectif d'atténuation du changement climatique progresse de 3,7 points entre l'exercice 2022 et l'exercice 2023, passant de 93,4% en 2022 à 97,1% en 2023. Cette progression s'explique par la baisse de la part d'achats de terrains au sein des CapEx ; en effet les acquisitions foncières étant non éligibles à la Taxonomie, leur baisse fait mécaniquement progresser la part de CapEx éligibles.

Le ratio de CapEx alignés sur l'objectif d'atténuation du changement climatique progresse de 2,6 points entre l'exercice 2022 et l'exercice 2023, pour s'établir à 82,9%. Cette progression s'explique à la fois par la baisse de la part des dépenses non éligibles (acquisitions foncières) et par une forte progression des CapEx en rénovation énergétique sur le patrimoine ancien, alignés sur l'objectif d'atténuation du changement climatique.

#### OPEX

Comme pour les exercices précédents, 100% de OpEx comptabilisés en 2023 sont éligibles à la Taxonomie européenne.

La part des OpEx alignés sur l'objectif d'atténuation du changement climatique progresse de 2,9 points, passant de 28% sur l'exercice 2022 à 30,9% sur l'exercice 2023. Cette progression est en phase avec celle observée sur le ratio de chiffre d'affaires aligné sur l'objectif d'atténuation du changement climatique ; comme pour ce précédent ratio, cette hausse est principalement due à la livraison d'actifs neuf au cours de l'exercice 2023.

#### EVOLUTIONS MÉTHODOLOGIQUES

Une correction a été apportée à une erreur méthodologique sur la manière dont étaient analysées les opérations de densification, d'acquisition-amélioration et de transformation de bureaux en logements, destinés à l'exercice de la propriété par in'li. Pour l'exercice 2022, lorsque ce type d'opération comprenait à la fois de la construction et de la rénovation de bâtiments existants, in'li considérait l'ensemble de l'opération comme alignée si elle respectait cumulativement les critères d'examen technique de l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers » et de l'activité « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ». Comme indiqué précédemment, afin d'affecter une seule activité à un flux d'investissement, ce type d'opération, destiné à rester la propriété d'in'li, peut relever de deux activités, si l'opération comprend à la fois des travaux de rénovation et des travaux de construction neuve. Lorsqu'un détournement est possible, les travaux de construction neuve ont été analysés au regard de l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers » et les travaux de rénovation ont été analysés au regard de l'activité « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ». Lorsqu'il est impossible de distinguer les travaux de rénovation des travaux de construction, in'li a considéré l'opération comme éligible au sens de la Taxonomie à l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers », s'appuyant sur la FAQ 144 sur l'Acte Délégué Climat de la Commission Européenne, qui indique qu'une activité du processus d'acquisition peut être assimilée à la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers ».

L'application de l'analyse d'éligibilité aux nouveaux objectifs Taxonomie a impliqué un nouveau travail d'identification des dépenses d'investissements mais à partir des fichiers comptables sans nécessiter de changement majeur dans leur construction.



## IV. Perspectives

### Intégration de la Taxonomie dans le pilotage stratégique

in'li prend de plus en plus compte des critères de la Taxonomie dans ses investissements. L'éco-conception, l'efficacité énergétique et le confort permettront de proposer aux locataires des logements conformes aux meilleures pratiques de marché et attractifs dans un contexte de transition énergétique et écologique.

Pour rappel, in'li a pour objectif de réduire la consommation d'énergie primaire moyenne des logements exploités en-dessous de 95 kWh/m<sup>2</sup>/an, avec des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) inférieures en moyenne à 15 kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup> à l'horizon 2030. Cet objectif va renforcer le respect des critères de la Taxonomie et ainsi améliorer les niveaux des indicateurs (Chiffre d'affaires, CapEx et OpEx) alignés sur l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Enfin, dans le prolongement de son approche volontariste, in'li a souhaité se fixer des objectifs en matière de durabilité de ses activités au sens de l'objectif d'atténuation du changement climatique de la Taxonomie Européenne, avec pour objectif d'avoir 55% de ses revenus Taxonomie issus d'activités durables en 2030.

## Annexe 3 : note méthodologique



La déclaration de performance extra-financière présente les informations extra-financières les plus pertinentes au regard des activités d'in'li, de ses risques majeurs et des enjeux matériels qui ont été identifiés par ses parties prenantes.



### PÉRIODE COUVERTE

Les informations communiquées dans la DPEF concernent l'exercice fiscal. La période de reporting retenue est l'année civile du 1<sup>er</sup> 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.

Indicateurs de gouvernance : Le reporting couvre l'ensemble des collaborateurs 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.

Les informations en matière environnementale sont issues de la Direction Technique du Patrimoine Immobilier et de la Direction des Investissements et de la Construction.

Les informations en matière de ressources humaines sont fournies par la direction des ressources humaines.

Les informations de gouvernance sont collectées par la direction de l'audit et gestion des risques et par la direction de la protection des données.

Le reporting général de la déclaration de performance extra-financière est suivi par le Directeur Général Adjoint RSE, Investissement et Construction.

## PROCÉDURES DE CONTRÔLE ET DE CONSOLIDATION DES DONNÉES

Les données présentées dans la DPEF sont collectées par les différentes directions contributrices à la démarche RSE, identifiées dans la section Gouvernance des enjeux RSE. Les directions coordonnent avec leurs équipes la collecte, la consolidation et le contrôle des informations pour les indicateurs dont elles ont la responsabilité.

## 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 2 500 locataires.

### Indicateurs sociaux :

Les indicateurs sociaux sont suivis par la Direction Ressources Humaines et 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. Le taux de turnover correspond au nombre de départs CDI (hors décès, retraite et fin de période d'essai) au regard de l'effectif CDI au 31/12 de l'année précédente.

Le nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle (dont part ayant été formée dans le cadre de cette mobilité) correspond aux collaborateurs qui ont bénéficié d'une évolution (dont ceux qui ont bénéficié d'une ou plusieurs formations).

L'index d'égalité professionnelle hommes-femmes est calculé selon la note globale attribuée dans le cadre de l'index égalité hommes-femmes.

### 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 31/12/2023) avec les données de consommations énergétiques de l'année 2022 (gaz, réseau de chaleur urbain et électricité). Pour cette troisième année, in'li avait pour cible d'augmenter la complétude des données par rapport à l'année précédente.

La collecte des données de consommation de l'année 2022 a permis de couvrir 52% 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.
- ▶ Les hypothèses concernant les bâtiments d'après 2012, ont pu être affinées grâce à la récolte de données et également à la prise en compte du renforcement des objectifs de la RT2012 au 01/01/2018 impactant les livraisons post 2020. Ces objectifs impactent le segment 2020-2022 avec une réduction de plus de 10% des consommations/émissions cibles.

1

2

3

4

5

- ▶ Pour les sites au gaz

#### HYPOTHÈSES SITE APRÈS 2012

2013 à 2015	120 kWh/m <sup>2</sup>	28 KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
2016 à 2019	120 kWh/m <sup>2</sup>	28 KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
2020 à 2022	100 kWh/m <sup>2</sup>	23 KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>

- ▶ Pour les sites reliés au RCU :

#### HYPOTHÈSES SITE APRÈS 2012

2013 à 2015	115 kWh/m <sup>2</sup>	15 KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
2016 à 2019	115 kWh/m <sup>2</sup>	15 KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
2020 à 2022	100 kWh/m <sup>2</sup>	12 KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>

## NOUVEAUTÉ 2023 : SÉPARATION DES DONNÉES DES SITES GAZ ET RCU



La consolidation de la base de données, a permis de distinguer les moyennes des consommations et de carbone entre les sites en gaz et les sites reliés aux réseaux de chaleur.



Ce travail de segmentation a permis d'injecter les moyennes de consommations et carbone aux sites où les consommations n'ont pu être récoltées.

L'extrapolation a permis de porter la complétude des données à 72% du patrimoine (29 980 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.

A moyen terme, la trajectoire de décarbonation du patrimoine d'in'li (scopes 1 et 2) se traduit par les objectifs intermédiaires suivants :

	Objectifs d'émissions de GES moyennes sur le parc au m <sup>2</sup>	Objectifs de consommation d'énergie primaire moyennes sur le parc au m <sup>2</sup>
2023	27 kg eq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	125 kWhEP/m <sup>2</sup> .an
2024	25 kg eq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	121 kWhEP/m <sup>2</sup> .an
2025	23 kg eq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	115 kWhEP/m <sup>2</sup> .an
2026	21 kg eq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	110 kWhEP/m <sup>2</sup> .an
2027	19 kg eq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	106 kWhEP/m <sup>2</sup> .an
2028	17 kg eq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	101 kWhEP/m <sup>2</sup> .an
2029	16 kg eq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	97 kWhEP/m <sup>2</sup> .an
2030	15 kg eq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	95 kWhEP/m <sup>2</sup> .an

## TAUX CARBONE DES ÉNERGIES

Lors de la première DPEF en 2021, basée sur les consommations 2020, il a été pris le contenu carbone imposé par les décrets réglementaires en vigueur soit l'Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants en France métropolitaine :

- ▶ Gaz naturel : 0,234 kgCO<sub>2</sub>/kWh
- ▶ Electricité chauffage : 0,180 gCO<sub>2</sub>/kWh

La trajectoire globale tracée cette année-là prends ainsi ces valeurs de base.

Le décret du 31 mars 2021 rentré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 « Arrêté du 15 septembre 2006 modifié » a modifié les contenus CO<sub>2</sub> des énergies, imposant ainsi :

- ▶ Gaz naturel : 0,227 kg CO<sub>2</sub>/kWh
- ▶ Electricité chauffage : 0,079 kg CO<sub>2</sub>/kWh

Afin de comparer et d'analyser l'évolution entre les années 2020, 2021 et 2022, et que seules soient juger l'effort de rénovations, d'acquisition du nouveau patrimoine et de la récolte plus fiables des données, il ne convient pas de changer un paramètre jusque-là.



## IDENTIFICATION DES ÉTIQUETTES DES DPE DES ACTIFS

La base de données des DPE des actifs se fonde sur la nouvelle réglementation en vigueur.

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/m<sup>2</sup> 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.
- ▶ Evolution 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/m<sup>2</sup>.
- ▶ Evolution 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.
- ▶ Evolution 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/m<sup>2</sup> et 180 kWhep/m<sup>2</sup> pour la partie énergie et émettant entre 11 kgéqCO2/m<sup>2</sup> et 30 kgéqCO2/m<sup>2</sup> pour la partie carbone. Dans l'ancienne réglementation, les seuils de l'étiquette C se situaient entre 91 kWhep/m<sup>2</sup> et 150 kWhep/m<sup>2</sup> pour la partie énergie et entre 11 kgéqCO2/m<sup>2</sup> et 20 kgéqCO2/m<sup>2</sup> pour la partie carbone.

Les DPE et consommations énergétiques ainsi obtenus, ainsi que ceux obtenus en lecture directe sur les actifs dont les DPE ont été renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, ont servi à la fois :

- ▶ A identifier les étiquettes F et G du parc, l'objectif d'in'li étant d'éradiquer ces étiquettes « du patrimoine sur lequel in'li est décisionnaire unique ou majoritaire dans la gestion et l'entretien des actifs »
- ▶ A qualifier la contribution des actifs construits avant le 31 décembre 2020, à l'atténuation du changement climatique, au sens de la Taxonomie européenne.

### 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 et d'alignement sur la Taxonomie :

Le détournage des agrégats financiers aux numérateurs comme aux dénominateurs des ratios est explicité dans le paragraphe dédié à la Taxonomie. La présente annexe méthodologique vise à préciser comment la consommation d'énergie primaire de chaque actif a été analysée, pour les actifs dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Pour les actifs possédant un DPE émis après le 1<sup>er</sup> juillet 2021 (DPE nouvelle réglementation), la consommation d'énergie primaire a été relevé en lecture directe sur le DPE. Pour les actifs possédant un DPE émis avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 (DPE ancienne réglementation), la consommation d'énergie primaire figurant sur le DPE a été retraitée, afin de tenir compte de la nouvelle réglementation, tel qu'indiqué dans la présente annexe au point « **Identification des étiquettes des DPE des actifs** ».

Le communiqué de l'Etat français, définissant 135 kWhep/m<sup>2</sup>.an comme étant le seuil du top 15% national, et établissant que la norme RE2020 est bien équivalente à la norme RT2012 – 10% est joint à la présente annexe ci-dessous :



## 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 et Start-ups.

Ces parties prenantes ont été regroupées en 3 catégories : les partenaires (fournisseurs, collectivités, promoteurs, prêteurs, start-ups), 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 en lien avec les 5 piliers de la stratégie RSE d'in'li, comme suit :

PILIER	Nombre de questions
<b>1</b> Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi	2
<b>2</b> Garantir un service de qualité pour les locataires	4
<b>3</b> Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs	4 <sup>(1)</sup>
<b>4</b> Réduire notre empreinte sur l'environnement	4
<b>5</b> Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable	4

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'échantillonnage retenu.

#### LA DIRECTION

Les membres du Directoire Elargi, 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) Dont 3 uniquement posées aux collaborateurs

# Annexe 4 : 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 (tierce partie)  
sur la vérification de la déclaration de performance  
extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2023

1

2

**3**

4

5

## in'li

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 902 106 090 €  
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 2023

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société in'li, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1895 (accréditation dont la liste des sites et la portée sont disponibles sur [www.cofrac.fr](http://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 consolidée de performance extra financière (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), 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 l'Entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, présentées dans le rapport de gestion d'in'li (ci-après la « Société » ou l'« Entité ») 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 Société et identifiées par le signe √, 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 » mais de manière plus approfondie, en particulier en ce qui concerne le nombre de tests.

L'échantillon sélectionné représente ainsi 100 % des informations sélectionnées, identifiées par le signe √.

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

## Conclusion

A notre avis, les informations sélectionnées par la Société et identifiées par le signe ✓ 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

Comme indiqué dans la Déclaration, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

## Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil de Surveillance :

- 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 l'Entité 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.

Nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques, constatées ou extrapolées.

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 l'entité et hors champ d'accréditation, une conclusion d'assurance raisonnable sur le fait que les informations sélectionnées par l'entité<sup>1</sup> ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux Référentiels.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) et relatives à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- 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).

Le présent rapport est établi conformément au programme de vérification RSE\_SQ\_Programme de vérification\_DPEF.

---

<sup>1</sup> Nombre de logements neufs abordables engagés dans les zones tendues A et Abis ; Gain de pouvoir d'achat moyen par ménage locataire ; Emissions en kilos éq. CO<sub>2</sub> rejetés moyens/m<sup>2</sup>.an ; Nombre de logements rénovés avec une amélioration de plus de 30% de la performance énergétique ; Pourcentage du chiffre d'affaires d'in'li aligné sur la Taxonomie européenne

### 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 3 personnes et se sont déroulés entre janvier et avril 2024 sur une durée totale d'intervention de 5 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.

### 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 l'Entité et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225 102 1 en matière sociale et environnementale 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 2eme 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 l'Entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - 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. 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 l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
  - 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 l'Entité.



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 24 mai 2024

## Annexe 1 : Informations considérées comme les plus importantes

- Nombre de logements neufs abordables engagés dans les zones tendues A et Abis √ ;
- Gain de pouvoir d'achat moyen par ménage locataire √ ;
- Emissions en kilos éq. CO<sub>2</sub> rejetés moyens/m<sup>2</sup>.an √ ;
- Nombre de logements rénovés avec une amélioration de plus de 30% de la performance énergétique √ ;
- Pourcentage du chiffre d'affaires d'in'li aligné sur la Taxonomie européenne √ ;
- 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 ;
- 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) ;
- Nombre de collaborateurs inscrits dans un parcours certifiant ;
- Taux de turnover ;
- Consommation énergétique moyenne estimée en kWh/m<sup>2</sup>/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 ;
- Part des collaborateurs ayant complété le Parcours Compliance.

# Annexe 5 : 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	49
Principaux risques extra-financiers	3.1.2	55

## THÉMATIQUES OBLIGATOIRES CITÉES DANS L'ARTICLE L. 225-102-1

Les conséquences sociales de l'activité	3.2.	60
	3.3.	68
	3.6.	106
Les conséquences environnementales de l'activité	3.4.	76
La lutte contre la corruption	3.5.3.1.	92
	3.5.3.2.	93
Les conséquences sur le changement climatique de l'activité de la Société et de l'usage des biens et services qu'elle produit	3.4.3.	83
Les engagements sociétaux en faveur de l'économie circulaire	3.4.3.3.	86
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	3.6.3.3.	107
Les actions visant à lutter contre les discriminations et à promouvoir les diversités	3.6.3.5.	111
Les engagements sociétaux en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire	N/A : in'li n'est pas concerné par cette thématique	N/A
Les mesures prises en faveur des personnes handicapées	3.2.3.3.	64
	3.3.3.2.	71
	3.6.3.5.	111
Les engagements sociétaux en faveur de la lutte contre la précarité alimentaire	N/A : in'li n'est pas concerné par cette thématique	N/A
Les engagements sociétaux en faveur du respect du bien-être animal	N/A : in'li n'est pas concerné 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 concerné par cette thématique	N/A
Les engagements sociétaux en faveur de développement durable	3.1.1.1.	50
	3.2.3.1.	61
	3.2.3.2.	63
	3.2.3.3.	64
Les actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportives	N/A : in'li n'est pas concerné par cette thématique	N/A

## THÉMATIQUES OBLIGATOIRES CITÉES DANS L'ARTICLE L. 225-102-4

Les actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves	N/A : in'li n'est pas concerné par cette thématique	
Les postes d'émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre liées aux activités de transport amont et aval de l'activité	N/A : les émissions n'ont pas été calculées en 2023 - aucun plan d'action mis en place Réalisation d'un bilan carbone en 2024 (scope 1/2/3).	

# Annexe 6 : Table de correspondance GRI 12

NORME GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
<b>GRI 101 : Principes généraux</b>			
<b>GRI 102 : éléments généraux d'information</b>			
<b>PROFIL DE L'ORGANISATION</b>			
	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 Actionnariat Capital social 4.6.11 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 2023 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 Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi 3.6 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs

NORME GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
<b>STRATÉGIE</b>			
	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. Annexe 1. Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE d'in'li 3.1.2.3 Contribution d'in'li aux Objectifs de Développement Durable
<b>ÉTHIQUE ET INTÉGRITÉ</b>			
	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 3.5 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable
<b>GOVERNANCE</b>			
	102-18	Structure de gouvernance	1.5 Organisation 1.5.1 Une gouvernance engagée et expérimentée 5.1 Gouvernance
<b>IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES</b>			
	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 3.6 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 Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports 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 Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports 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 RSE 3.1.2.1 Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires 3. Annexe 1 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
<b>PRATIQUE DE REPORTING</b>			
	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 3 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. Annexe 1. Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE d'in'li
	102-48	Réaffirmation des informations	3. Rapport de Stratégie RSE Annexe 3 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 3 Note méthodologique
	102-50	Période de reporting	3. Rapport de Stratégie RSE Annexe 3 Note méthodologique
	102-51	Date du rapport le plus récent	Le dernier rapport a été publié en juin 2022
	102-52	Cycle de reporting	3. Rapport de Stratégie RSE Annexe 3 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 4 : rapport de l'Organisme Tiers Indépendant

#### ÉLÉMENTS D'INFORMATION SPÉCIFIQUES

<b>GRI 200 : Normes économiques</b>			
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
	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 Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi

NORME GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission	
	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 Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi 3.2.4 Indicateurs	
<b>PERFORMANCE ÉCONOMIQUE</b>				
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 4.3.8 Financements				
<b>PRÉSENCE SUR LE MARCHÉ</b>				
GRI 202 : Présence sur le marché	202-2	Part de cadres supérieurs recrutés dans la communauté locale	Non mentionné	
<b>IMPACTS ÉCONOMIQUES INDIRECTS</b>				
GRI 203 : Impacts économiques indirects	203-1	Investissements dans les infrastructures et mécénat	Non mentionné	
	203-2	Impacts économiques indirects significatifs	Non mentionné	
<b>PRATIQUES D'ACHATS</b>				
GRI 204 : Pratiques d'achats – 2016	204-1	Part de dépenses auprès de fournisseurs locaux	Non mentionné	
<b>LUTTE CONTRE LA CORRUPTION</b>				
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	
				3.5 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	
			3.5 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	
3.5.3.1 Programme éthique des affaires et diffusion d'une culture de lutte contre la fraude				
<b>COMPORTEMENT ANTICONCURRENTIEL</b>				
GRI 206 : Comportement anticoncurrentiel	206-1	Actions en justice contre le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5.3.1 Programme éthique des affaires et diffusion d'une culture de lutte contre la fraude	
<b>TAXES</b>				
GRI 207 : Taxes	207-1	Approche fiscale	4.5.8 Impôt sur les bénéfices	
			4.6.1 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	

NORME GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
<b>GRI 300 : Normes environnementales</b>			
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 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
	103-3	Évaluation de l'approche managériale	3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement
1.6 Gestion des risques			
1.8 Perspectives			
3. Rapport de Stratégie RSE			
3.1.1.2 Gouvernance des enjeux RSE			
		3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement	
		3.4.4 Indicateurs	
<b>MATIÈRES</b>			
GRI 301 : Matières	301-1	Matières utilisées par poids ou par volume	Non applicable
	301-2	Matières recyclées utilisées	3.4.3.3 Nos actions en faveur de la biodiversité et de l'économie circulaire
	301-3	Produits et matériaux d'emballage valorisés	3.4.3.3 Nos actions en faveur de la biodiversité et de l'économie circulaire
<b>ÉNERGIE</b>			
GRI 302 : Énergie	302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	302-3	Intensité énergétique	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	302-4	Réduction de la consommation énergétique	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement
<b>EAU ET EFFLUENTS</b>			
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
<b>BIODIVERSITÉ</b>			
GRI 304 : Biodiversité	304-2	Impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité	Non mentionné
	304-3	Habitats protégés ou restaurés	Non mentionné



NORME GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission	
<b>ÉMISSIONS</b>				
GRI 305 : Émissions	305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement	
	305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 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 3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement	
	305-5	Réduction des émissions de GES	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 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	
<b>DÉCHETS</b>				
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	
<b>CONFORMITÉ ENVIRONNEMENTALE</b>				
GRI 307 : Conformité environnementale	307-1	Non-conformité à la législation et à la réglementation environnementales	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Réduire notre empreinte sur l'environnement 3.5 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable	
<b>ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES FOURNISSEURS</b>				
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	
<b>GRI 400 : Normes sociales</b>				
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	
				3.6 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				
			3.6 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs	

1

2

3

4

5

NORME GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
	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 3.6 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs 3.6.4 Indicateurs

#### EMPLOI

GRI 401 : Emploi	401-1	Recrutements de nouveaux employés et rotation du personnel	3. Rapport de Stratégie RSE 3.6 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 3.6 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 3.6 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 3.6 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 3.6 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 3.6 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 3.6 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs

NORME GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
	403-8	Travailleurs couverts par un système de management de la santé et de la sécurité au travail	1.5.2 Nos équipes 2022 3. Rapport de Stratégie RSE 3.6 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
			3.6 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
			3.6 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	
		3.6 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs	
		3.6.4 Indicateurs	

#### 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
			3.6 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
			3.6 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
			3.6.4 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
			3.6 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 et fournisseurs avec un droit de liberté syndicale	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.6 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
--------------------------------	-------	---	---------------

NORME GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
<b>ÉVALUATION DES DROITS DE L'HOMME</b>			
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
<b>COMMUNAUTÉS LOCALES</b>			
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
	413-2	Activités générant des impacts négatifs substantiels, réels ou potentiels sur les communautés locales	Non mentionné
<b>ÉVALUATION SOCIALE DES FOURNISSEURS</b>			
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
<b>POLITIQUES PUBLIQUES</b>			
GRI 415 : Politiques publiques	415-1	Contributions politiques	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.5.3.1 Programme éthique des affaires et diffusion d'une culture de lutte contre la fraude
<b>SANTÉ ET SÉCURITÉ DES CONSOMMATEURS</b>			
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
<b>COMMERCIALISATION ET ÉTIQUETAGE</b>			
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
<b>CONFIDENTIALITÉ DES DONNÉES DES CLIENTS</b>			
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
<b>CONFORMITÉ SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>			
GRI 419 : Conformité socio-économique	419-1	Non-conformité à la législation et aux réglementations sociales et économiques	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.5 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable

1

2

**3**

4

5

6

7

8

9

10



# États financiers

<b>4.1</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>160</b>	4.4.10	Capitaux propres	173
4.1.1	Bilan au 31 décembre 2023	160	4.4.11	Provisions pour risques et charges	174
4.1.2	Compte de résultat (en millier d'euros)	162	4.4.12	Dettes financières	175
4.1.3	Tableau des flux de trésorerie (en millier d'euros)	163	4.4.13	Dettes court terme	176
<b>4.2</b>	<b>PRINCIPES GÉNÉRAUX</b>	<b>164</b>	4.4.14	Produits constatés d'avance	177
<b>4.3</b>	<b>FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE ET ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE</b>	<b>164</b>	4.4.15	Engagements hors bilan	177
4.3.1	Affectation du résultat 2022 et distribution du dividende	164	4.4.16	Détail des Charges à payer et des produits à recevoir	178
4.3.2	Regroupement d'actions	164	<b>4.5</b>	<b>NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>178</b>
4.3.3	Augmentation de Capital	164	4.5.1	Formation du résultat	178
4.3.4	Changements comptables	165	4.5.2	Chiffre d'affaires	179
4.3.5	Cessions d'immobilisations	165	4.5.3	Dotations aux amort. & prov. d'exploitation	179
4.3.6	Livraisons et acquisitions d'immobilisations	165	4.5.4	Reprises sur amort. & prov. d'exploitation	179
4.3.7	Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de Resid'access	165	4.5.5	Autres produits et autres charges d'exploitation	180
4.3.8	Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) d'Actionariat in'li Participations	166	4.5.6	Résultat financier	180
4.3.9	Financements	166	4.5.7	Résultat exceptionnel	181
4.3.10	Provision congés payés - Arrêts du 13 septembre 2023	166	4.5.8	Impôts sur les bénéfiques	181
<b>4.4</b>	<b>NOTES SUR LE BILAN</b>	<b>167</b>	<b>4.6</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>181</b>
4.4.1	Actifs immobilisés	167	4.6.1	Notation financière	181
4.4.2	Immobilisations financières	170	4.6.2	Dépenses non déductibles fiscalement	181
4.4.3	Stocks et en-cours	170	4.6.3	Délais de paiement des fournisseurs et clients	182
4.4.4	Créances clients locataires et autres	171	4.6.4	Participation des salariés et intéressement	182
4.4.5	Autres créances	172	4.6.5	Effectifs* au 31 décembre 2023	183
4.4.6	Disponibilités (y compris les valeurs mobilières de placement)	172	4.6.6	Transactions effectuées avec des parties liées	183
4.4.7	Charges constatées d'avance	172	4.6.7	Société en Participation (SEP) - in'li SUPPORTS	183
4.4.8	Charges à répartir sur plusieurs exercices	173	4.6.8	Honoraires des commissaires aux comptes	183
4.4.9	Prime d'émission des emprunts	173	4.6.9	Consolidation	184
			4.6.10	Rémunération des dirigeants	184
			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)	184
			4.6.12	Liste des filiales et participations	185

# 4.1 États financiers au 31 décembre 2023

## 4.1.1 Bilan au 31 décembre 2023

### ACTIF

RUBRIQUES	Notes	Montant Brut	Amortissements	31/12/2023	31/12/2022
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	4.4.1	255 546	255 546		
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets et droits similaires	4.4.1	2 878 537	2 576 560	301 977	275 175
Fonds commercial	4.4.1	1		1	1
Autres	4.4.1	44 262 135	7 219 366	37 042 769	22 167 341
Immobilisations incorporelles en cours	4.4.1	1 680 544		1 680 544	701 242
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	4.4.1	991 831 459	2 311 698	989 519 761	879 875 747
Constructions	4.4.1	3 639 456 628	1 217 374 573	2 422 082 055	2 123 652 646
Installations techniques, matériel, outillage	4.4.1	20 612 214	20 344 397	267 817	21 647
Autres	4.4.1	14 752 916	9 216 950	5 535 966	6 946 359
Immobilisations corporelles en cours	4.4.1	1 117 929 530		1 117 929 530	1 042 722 264
Avances et acomptes		151 745		151 745	151 745
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	4.4.2	341 869 681		341 869 681	313 122 092
Créances rattachées à des participations	4.4.2	60 696		60 696	74 470
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	4.4.2	75 108		75 108	75 108
Prêts	4.4.2				
Autres immobilisations financières	4.4.2	5 718 305		5 718 305	5 099 622
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>6 181 535 046</b>	<b>1 259 299 092</b>	<b>4 922 235 954</b>	<b>4 394 733 713</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					
Matières premières, approvisionnements	4.4.3	12 638 343	11 006 062	1 632 281	1 632 281
En-cours de production de biens	4.4.3	7 093 988		7 093 988	4 713 960
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes					1 907
<b>CRÉANCES</b>					
Créances clients et comptes rattachés	4.4.4	83 110 142	27 839 121	55 271 021	53 027 246
Autres	4.4.5	128 057 872		128 057 872	124 894 529
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>					
Actions propres					
Autres titres	4.4.6	136 405 388	496 384	135 909 004	120 497 622
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	4.4.6	268 904 806		268 904 806	288 677 500
Charges constatées d'avance	4.4.7	4 073 170		4 073 170	3 712 404
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>640 283 710</b>	<b>39 341 567</b>	<b>600 942 144</b>	<b>597 157 451</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	4.4.8	3 363 347		3 363 347	3 570 005
Primes de remboursement des emprunts	4.4.9	852 500		852 500	1 007 500
Écarts de conversion actif					
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>6 826 034 603</b>	<b>1 298 640 659</b>	<b>5 527 393 944</b>	<b>4 996 468 669</b>



## PASSIF

RUBRIQUES	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Capital	4.4.10	902 106 090	849 106 089
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4.4.10	572 934 434	572 934 434
Écarts de réévaluation			
Réserve légale	4.4.10	84 910 609	79 913 048
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	4.4.10	4 582 904	4 582 904
Autres réserves	4.4.10	422 248 939	422 248 939
Report à nouveau	4.4.10	606 868 242	578 991 376
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)</b>	<b>4.4.10</b>	<b>25 498 534</b>	<b>49 856 548</b>
Subventions d'investissement	4.4.10	31 005 524	33 513 257
Provisions réglementées		123 773	118 603
<b>Capitaux propres</b>		<b>2 650 279 050</b>	<b>2 591 265 200</b>
Provisions pour risques	4.4.11	790 613	932 458
Provisions pour charges	4.4.11	10 602 117	12 339 455
<b>Provisions pour risques et charges</b>		<b>11 392 730</b>	<b>13 271 914</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>			
Autres emprunts obligataires	4.4.12	599 000 000	599 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.4.12	2 084 897 309	1 596 567 765
Emprunts et dettes financières divers	4.4.12	33 284 082	31 397 452
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4.4.13	29 546 454	23 916 283
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.4.13	33 995 983	29 852 280
Dettes fiscales et sociales	4.4.13	24 269 638	22 445 023
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.4.13	36 254 100	26 048 144
Autres dettes	4.4.13	12 156 670	51 740 813
Produits constatés d'avance	4.4.14	12 317 929	10 963 795
<b>Dettes</b>		<b>2 865 722 164</b>	<b>2 391 931 555</b>
Écarts de conversion passif			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>5 527 393 944</b>	<b>4 996 468 669</b>

Résultat de l'exercice en centimes

25 498 534,20

Total bilan en centimes

5 527 393 944,05

## 4.1.2 Compte de résultat (en millier d'euros)

RUBRIQUES	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		415 287 599	371 051 995
- dont acomptes charges locatives : 2023 = 89 428 270 € / 2022 = 68 382 788 €			
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>4.5.2</b>	<b>415 287 599</b>	<b>371 051 995</b>
Production stockée		2 397 390	1 923 162
.Production immobilisée		3 937 692	
Subventions d'exploitation		51 003	82 157
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.5.4	5 480 192	3 892 152
Autres produits	4.5.5	107 512 240	122 765 853
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>534 666 117</b>	<b>499 715 318</b>
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		183 162 681	151 903 051
Impôts, taxes et versements assimilés		57 311 377	50 437 891
Salaires et traitements		36 571 882	32 424 615
Charges sociales		18 350 544	16 662 714
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.5.3	99 147 774	88 980 076
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4.5.3	397 349	783 078
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.5.3	4 261 007	1 766 724
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.5.3	1 443 809	4 531 753
Autres charges	4.5.5	53 658 776	60 161 308
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>454 305 198</b>	<b>407 651 209</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>80 360 919</b>	<b>92 064 109</b>
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		1 406 863	913 085
Autres intérêts et produits assimilés		13 671 252	3 140 519
Reprises sur provisions et transferts de charges		342 056	
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		577 229	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>15 997 400</b>	<b>4 053 604</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		651 384	393 779
Intérêts et charges assimilées		60 481 453	32 692 004
Différences négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>61 132 837</b>	<b>33 085 784</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>4.5.6</b>	<b>-45 135 438</b>	<b>-29 032 180</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>35 225 481</b>	<b>63 031 929</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 225 002	1 380 993
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 307 733	2 836 907
Reprises sur provisions et transferts de charges		98 405	1 368 497
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>3 631 140</b>	<b>5 586 397</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 529 311	3 028 549
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 075 269	971 327
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1 318 135	1 381 759
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>3 922 714</b>	<b>5 381 636</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>4.5.7</b>	<b>-291 574</b>	<b>204 761</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	4.5.8	9 435 373	13 380 142
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>554 294 656</b>	<b>509 355 320</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>528 796 122</b>	<b>459 498 771</b>
<b>RÉSULTAT [BÉNÉFICE OU PERTE]</b>		<b>25 498 534</b>	<b>49 856 548</b>

## 4.1.3 Tableau des flux de trésorerie (en millier d'euros)

RUBRIQUES	31/12/2023	31/12/2022
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>25 498</b>	<b>49 856</b>
Amortissements et dépréciations actif	101 013	91 119
Provisions risques et charges et prov réglementées	-1 875	-4 291
Reprises de subventions	-2 308	-2 837
Plus ou moins-values de cessions d'actifs immobilisés	-51 702	-69 520
Impact IS des cessions d'actifs immobilisés	9 435	13 380
Elimination des bonis/malis de fusions	3	
<b>MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>80 064</b>	<b>77 707</b>
stocks et en cours	-2 380	2 071
créances et comptes de régul	45 576	16 843
dettes et comptes de régul	-39 614	-24 858
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>	<b>83 646</b>	<b>71 763</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-1 912	-1 759
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-622 763	-622 911
Acquisitions de titres	-32 549	-11 546
versements de prêts	-712	-734
<b>TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>-657 936</b>	<b>-636 950</b>
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	86 447	99 278
Cessions de titres	0	0
remboursements de prêts	107	171
<b>TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>86 554</b>	<b>99 449</b>
Incidences des opérations de fusion	517	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-570 865</b>	<b>-537 501</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés	-16 907	-15 913
Augmentations de capital et primes d'émission	53 000	49 976
Emissions d'emprunts	620 751	451 773
Remboursements d'emprunts	-130 535	-76 720
Frais d'émission des emprunts	-479	-3 683
Subventions d'investissements reçues	381	-183
Avances versées	-51 960	-36 375
Avances reçues	8 605	9 000
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>482 856</b>	<b>377 875</b>
<b>VARIATION NETTE DE TRESORERIE</b>	<b>-4 362</b>	<b>-87 862</b>
Trésorerie d'ouverture	409 177	497 039
Trésorerie de clôture	404 815	409 177
	<b>-4 362</b>	<b>-87 862</b>

1

2

3

4

5

## 4.2 Principes généraux

Les comptes annuels ont été établis conformément au règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31.12.2023).

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 (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.

## 4.3 Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture

### 4.3.1 Affectation du résultat 2022 et distribution du dividende

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 11 mai 2023, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'un montant de 49 856 548,48 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 27 876 865,90 €, à la réserve légale à hauteur de 4 997 560,80 € et en distribution de dividendes à hauteur de 16 982 121,78 €, soit un dividende de 0,03 € par action.

### 4.3.2 Regroupement d'actions

L'assemblée générale du 11 mai 2023 a autorisé le regroupement des actions d'in'li de 1,50 € en actions nouvelles de 15 €, soit une parité d'échange d'une action nouvelle pour 10 anciennes.

Au préalable l'assemblée générale a autorisé l'augmentation du capital d'in'li de 6 € par voie d'émission de 4 actions nouvelles de 1,50 € au profit d'Action Logement Immobilier.

### 4.3.3 Augmentation de Capital

L'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2023 a décidé d'augmenter le capital social de 52 999 995 € pour le porter de 849 106 095 € à 902 106 090 €, par voie d'émission de 3 533 333 actions ordinaires nouvelles de 15 € chacune.

Cette augmentation de capital réservée à Action Logement Immobilier a été souscrite à hauteur de 2 999 995 € par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la société et à hauteur de 50 000 000 € par un versement en numéraires.

## 4.3.4 Changements comptables

### CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Néant

### CHANGEMENT DE PRÉSENTATION

Néant

## 4.3.5 Cessions d'immobilisations

Les résultats de cession et/ou d'apports d'actifs en portefeuille sont comptabilisés en résultat d'exploitation et non pas au niveau du résultat exceptionnel. Cette présentation vise à refléter les conditions d'exploitation des actifs immobiliers qui prévoit des cessions régulières de patrimoine pour permettre le financement d'opérations nouvelles.

Au cours de l'exercice 2023, les cessions d'immobilisations concernent 500 logements ainsi que 141 logements en VEFA :

- ▶ 210 logements situés à Villetaneuse, vendus en bloc à SEQENS pour un montant de 24 400 K€.
- ▶ 3 opérations situées dans l'Oise (Compiègne, Nogent sur Oise et Senlis) représentant 138 logements cédées en bloc à ICF Nord Est pour 11 771 K€.
- ▶ Plusieurs opérations situées à Antony représentant 93 logements cédées à Hauts de Bièvre Habitat pour 15 740 K€.
- ▶ 59 logements en diffus pour un montant de 14 260 K€.
- ▶ Une opération en VEFA de 24 logements à Colombes cédée à Foncière CRONOS pour un montant de 4 869 K€.
- ▶ 3 opérations en VEFA cédées à APEC DEV4 représentant 117 logements pour un montant de 23 119 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 52 929 K€.

## 4.3.6 Livraisons et acquisitions d'immobilisations

71 opérations neuves pour un total de 2 178 logements ont été livrées en 2023.

Dans le cadre de la procédure accélérée de clôture de comptes d'in'li, les livraisons de décembre restent comptabilisées en immobilisations en cours et ne font pas l'objet d'une expertise immobilière. 88 logements livrés en décembre 2023 sont concernés par cette procédure.

Les coûts de construction immobilisés des opérations (hors décembre) et des terrains représentent 480 345 K€ (2 090 logements).

Les livraisons 2023 se décomposent en :

- ▶ 63 opérations en VEFA représentant 2 007 logements dont 262 logements étudiants, 9 logements en co-living et 112 logements en usufruit situés à Paris et Saint Ouen.
- ▶ 1 opération de 23 logements en maîtrise d'ouvrage directe.

Par ailleurs, un immeuble de 60 logements a été acquis à Courbevoie. Cette opération fera l'objet d'une réhabilitation pour porter le nombre de logements à 72.

## 4.3.7 Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de Resid'access

Dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif d'accession progressive à la propriété (DAPP) in'li a apporté à Resid'access en juillet 2022 un ensemble immobilier en cours de construction (VEFA) situé au BLANC MESNIL composé de 30 logements et 26 emplacements de stationnement.

Compte-tenu de la conjoncture et des difficultés anticipées de commercialisation, il a été décidé de différer l'expérimentation de ce dispositif et, in'li étant l'unique actionnaire, de procéder à la dissolution anticipée de Resid'access par Transmission Universelle de son Patrimoine en date du 17 août 2023.

La valeur de l'opération du Blanc Mesnil transmis à in'li est de 6 239 730 €. La livraison de cette opération est intervenue le 23 mars 2023.

## 4.3.8 Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) d'Actionariat in'li Participations

La SAS Actionariat in'li Participations a été créée en 2022, afin de mettre en œuvre l'actionariat salarié au sein d'in'li et de faire contribuer directement les salariés d'in'li au développement du logement intermédiaire à destination des salariés d'entreprises.

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n'ayant pas donné son agrément à Actionariat in'li Participations lui permettant de réaliser cette activité, in'li associé unique a décidé le 23 octobre 2023 la dissolution d'Actionariat in'li Participations par Transmission Universelle de son Patrimoine.

## 4.3.9 Financements

Les principaux emprunts reçus en 2023 consistent en :

- ▶ Un financement de 71 840 K€ auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI). Le dernier remboursement interviendra en 2053.
- ▶ Un financement (Green Bond) de 100 000 K€ auprès de la BEI.
- ▶ Quatre contrats de prêt à taux fixe et à amortissement in fine auprès de la Caisse d'Épargne pour un total de 200 000 K€. La durée de ces financements est comprise entre 36 et 40 ans.
- ▶ Un emprunt hypothécaire à taux variable auprès de la Société Générale d'un montant de 63 500 K€ et d'une durée de 7 ans.

## 4.3.10 Provision congés payés - Arrêts du 13 septembre 2023

Afin de se mettre en conformité avec le droit de l'Union européenne (UE), la Cour de cassation a rendu le 13 septembre 2023 plusieurs arrêts dans lesquels elle améliore les droits des salariés aux congés payés. Elle permet notamment l'acquisition de congés payés pendant un arrêt de travail pour maladie ou accident non professionnel.

La Cour considère désormais que :

- ▶ les arrêts maladie constituent des périodes de travail effectif déterminant la durée du congé au même titre que les congés maternité ou les congés payés par exemple ;
- ▶ en cas d'accident du travail ou de maladie professionnelle, le salarié doit continuer d'acquérir des congés pendant l'intégralité de son arrêt de travail. Le calcul des droits à congé payé ne sera donc plus limité à la première année de l'arrêt de travail ;
- ▶ la prescription du droit à congé payé ne débute que si l'employeur a mis son salarié en mesure d'exercer ce droit.

Le code du travail n'ayant pas encore été modifié, les effets de ces arrêts restent à préciser.

Tenant compte de l'évolution de la jurisprudence en la matière, une provision pour risque et charge de 1 135 640 € a été constituée en 2023.

Cette provision est calculée sur une période de 2 ans (2021 et 2022) correspondant au délai de prescription en matière de salaire et elle concerne les salariés présents.

Les congés payés acquis à ce titre en 2023 sont comptabilisés en dettes sociales.

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant



## 4.4 Notes sur le bilan

### 4.4.1 Actifs immobilisés

#### ACTIFS IMMOBILISÉS INCORPORELS

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

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

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement au 31/12/23 :

IMMOBILISATION INCORPORELLES	valeur brute	valeur nette	durée amort
frais établissement	255 546	0	1 an
logiciels, licences et dével. informatiques	10 020 049	4 118 861	3 à 5 ans
usufruits <sup>(1)</sup>	36 501 060	33 225 885	durée usufruit
autres immob. incorporelles	619 564	0	3 à 5 ans
immobilisations incorporelles en cours	1 680 544	1 680 544	
<b>TOTAL</b>	<b>49 076 763</b>	<b>39 025 291</b>	

#### 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. A 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	nb de logt	Date de début	Date de fin	Durée	Durée résiduelle
Pantin	68	01/09/1988	31/08/2058	70 ans	35 ans
Boulogne Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	16 ans
Egly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	13 ans
Saint Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	34 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	25 ans
Ablon sur Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	34 ans
Neuilly sur Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	25 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	2 ans
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	25 ans

(1) Les usufruits portent sur :

- 12 logements situés à Rueil Malmaison, livrés en 2015.
- 35 maisons situés à Saint Cyr, livrés en 2018.
- 19 logements situés à Versailles, livrés en 2020.
- 31 logements situés à Neuilly sur seine, livrés en 2021.
- 31 logements situés à Rueil-Malmaison, livrés en 2021.
- 23 logements situés à Montreuil, livrés en 2022.
- 35 logements situés à Paris, livrés en 2023.
- 77 logements situés à Saint Ouen, livrés en 2023.

## 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.

A compter de 2023, les frais de personnel de la Direction des Investissements et de la Construction directement imputables à la construction des opérations neuves sont immobilisés. Ils sont déterminés en fonction de la contribution des collaborateurs aux opérations de construction et intègrent un taux de non-réalisation de l'opération. A chaque étape de la construction le montant des frais internes par logement est déterminé.

L'incorporation de ces frais aux coûts de construction sera progressive de 2023 à 2025 afin de tenir compte du phasage des travaux dans le temps.

### 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 Amortissement	Clés de répartition logt collectif	Clés de répartition 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%
Étanchéité	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

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.

Dans ce cadre, l'expert recherche la valeur venale (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 31/12/2023 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

		12.2023	12.2022	12.2023 à périmètre constant
<b>HYPOTHÈSE 1</b>	« vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	7 991 M€	7 879 M€	7 507 M€
<b>HYPOTHÈSE 2</b>	« vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 236 M€	9 106 M€	8 662 M€
<b>HYPOTHÈSE 3</b>	« vente par lot », supposé loué à la valeur locative de marché	11 174 M€	10 972 M€	10 515 M€



## 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.

## 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)	2022.12	Acquisitions et dotations	Cessions et reprises	TUP Résid'access	Reclassements	2023.12
Immobilisations incorporelles brutes	30 032 499	171 892			17 191 829	47 396 219
Terrains	882 152 078	7 847 706	-3 809 045		105 640 720	991 831 459
Constructions locatives	3 126 943 621	11 980 258	-26 040 291		392 764 210	3 505 647 799
Travaux d'amélioration	104 130 505		-3 534 480			100 596 024
Baux à construction	32 796 865		-401 241		817 180	33 212 805
Immobilisations corporelles divers <sup>(1)</sup>	35 499 439	24 469	-389 893		231 115	35 365 130
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>						
Immobilisations incorporelles en cours	701 242	1 439 084			-459 782	1 680 544
Immobilisations corporelles en cours	1 042 722 264	613 115 345	-27 962 536	6 239 730	-516 185 272	1 117 929 530
Avances et acpt sur immobilisations		151 745				151 745
<b>TOTAL IMMO VALEURS BRUTES</b>	<b>5 254 978 512</b>	<b>634 730 499</b>	<b>-62 137 486</b>	<b>6 239 730</b>	<b>0</b>	<b>5 833 811 255</b>
Amt/prov. immobilisations incorp.	-7 589 982	-2 461 491				-10 051 474
Amt/prov. constructions locatives	-1 028 502 381	-94 992 247	15 292 255			-1 108 202 372
Amt/prov. travaux d'amélioration	-100 277 096	-289 526	3 534 480			-97 032 141
Amt/prov. Baux à construction	-13 715 199	-1 011 468	274 910			-14 451 758
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	-28 531 432	-1 417 698	387 783			-29 561 347
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours						
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV</b>	<b>-1 178 616 090</b>	<b>-100 172 430</b>	<b>19 489 428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 259 299 090</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>4 076 362 422</b>	<b>534 558 069</b>	<b>-42 648 058</b>	<b>6 239 730</b>	<b>0</b>	<b>4 574 512 165</b>

La variation des immobilisations brutes s'élève à 578 833 K€. Elle provient principalement de l'augmentation des immobilisations en cours de construction (613 115 K€), des constructions locatives et des terrains (19 828 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

Les sorties d'immobilisations (62 137 K€) correspondent aux cessions de logements mentionnées au point 4.3.5 des notes annexes et aux remplacements de composants.

(1) comprend des malis de fusion pour 4 282 K€.

## 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)	2022.12	Augmentation	Diminution	TUP	Reclassement	2023.12
<b>Immobilisations financières nettes</b>	<b>318 371 292</b>	<b>36 719 490</b>	<b>-3 565 206</b>	<b>-3 801 784</b>	<b>0</b>	<b>347 723 792</b>
<b>VALEURS BRUTES</b>	<b>318 371 292</b>	<b>36 719 490</b>	<b>-3 565 206</b>	<b>-3 801 784</b>	<b>0</b>	<b>347 723 792</b>
Titres de participation <sup>(1)</sup>	313 122 092	36 006 899	-3 457 525	-3 801 784	0	341 869 681
Autres créances et prêts rattachés à des particip. <sup>(2)</sup>	74 470	0	-13 773	0	0	60 696
Autres titres immobilisés	75 108	0	0	0	0	75 108
Autres Immo financières brutes <sup>(3)</sup>	5 099 622	712 591	-93 908	0	0	5 718 305
<b>DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
sur titres de participation	0	0	0	0	0	0
sur autres Immo financières brutes	0	0	0	0	0	0

## 4.4.3 Stocks et en-cours

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

La dépréciation des terrains est calculée sur la base d'expertises foncières.

Les stocks de terrains correspondent à :

- ▶ Plusieurs parcelles à Chatou représentant un total de 12 759 m<sup>2</sup> et valorisées à 483 619 €.
- ▶ Une parcelle à Cannes valorisée à 350 €.

- ▶ Plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m<sup>2</sup> d'une valeur brute de 11 770 974 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m<sup>2</sup> d'une valeur brute de 382 199 €. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 10 648 479 € et 356 382 €.

Six opérations de promotion sont en cours pour un total de 7 093 988 €. Il n'y a pas eu de nouvelles opérations lancées en 2023. Les livraisons de ces opérations sont prévues en 2024 et 2025.

(en euros)	2022.12	Augmentation	Diminution	Reclassements	2023.12
<b>Stocks</b>	<b>6 346 241</b>	<b>2 380 028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 726 269</b>
Stocks terrains	12 620 981	17 362	0	0	12 638 343
Dépréciation des stocks terrains	-10 988 700	-17 362	0	0	-11 006 062
Stocks promotion	4 713 960	2 380 028	0	0	7 093 988
Dépréciation des autres stocks	0	0	0	0	0

(1) L'augmentation des titres de participation correspond aux augmentations de capital d'APEC Développement (6 807 K€) et d'in'li Participations (29 200 K€).

- la diminution de 3 457 K€ des titres de participation provient de la réduction de capital de Terrae Optimaë.

- Resid'access (3 802 K€) et Actionariat in'li Participations (1 K€) ont fait l'objet d'une dissolution par transmission universelle de patrimoine (TUP) au bénéfice d'in'li.

(2) Ce poste enregistre le solde du fonds de roulement versé au GIE ASTRIMMO.

(3) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (3 301 K€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 390 K€).

## 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 31/12/2023 (62 678 K€)
- ▶ Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses comptabilisées (13 914 K€).

Les autres créances clients comprennent principalement :

- ▶ Les soldes à recevoir sur les ventes en VEFA de quatre opérations de promotion en cours de construction situées à Montreuil, Villeparisis, Pontault Combault et Le Pecq pour un total de 3 252 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 (1 268 K€).
- ▶ Les refacturations à in'li PM des salaires des gardiens intervenants sur le patrimoine CRONOS et APEC (900 K€).

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
<b>CRÉANCES CLIENTS NETTES</b>	<b>55 271 021</b>	<b>53 027 247</b>	<b>2 243 775</b>
Créances clients locataires présents	33 682 845	28 739 578	4 943 267
Créances clients locataires partis	28 950 050	27 469 028	1 481 022
Créances clients locataires gestion déléguée	45 182	22 228	22 954
Charges locatives à régulariser	13 914 098	13 484 244	429 854
créances clients locataires brutes	76 592 175	69 715 078	6 877 097
Dépréciation créances clients locataires présents	-4 709 292	-4 172 941	-536 351
Dépréciation créances clients locataires partis	-23 105 078	-21 653 388	-1 451 690
Provision sur créances locataires	-27 814 370	-25 826 329	-1 988 041
<b>CRÉANCES CLIENTS LOCATAIRES NETTES DE PROVISIONS</b>	<b>48 777 805</b>	<b>43 888 749</b>	<b>4 889 056</b>
Créances autres clients brutes	6 517 968	9 163 249	-2 645 281
Dépréciation créances autres clients	-24 751	-24 751	0
<b>AUTRES CRÉANCES CLIENTS NETTES DE PROVISIONS</b>	<b>6 493 216</b>	<b>9 138 497</b>	<b>-2 645 281</b>

Les créances clients locataires ont une échéance inférieure à un an.

Les autres créances ont une échéance inférieure à un an à hauteur de 6 408 309 € et de 1 à 5 ans à hauteur de 109 659 €.

### 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 2023, le taux moyen de non-recouvrement ressort à 81,60 % (78,80 % au 31 décembre 2022). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017.

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 2018 à 2023 et il s'élève à 40,80% au 31 décembre 2023 contre 42% en 2022.

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 33,29 % au 31 décembre 2023 (32,39% au 31 décembre 2022).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 29 089 345 €.

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 2023 à ce titre s'élève à 373 254 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 27 814 370 €.

## 4.4.5 Autres créances

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
<b>AUTRES CRÉANCES NETTES</b>	<b>128 057 872</b>	<b>124 894 529</b>	<b>3 163 343</b>
Subventions à recevoir <sup>(1)</sup>	399 865	922 068	-522 203
Créances sur cessions d'actifs	1 000 304	2 379 682	-1 379 378
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	6 927 649	4 025 500	2 902 149
Groupe et Associés <sup>(2)</sup>	98 559 986	96 662 201	1 897 785
Créances sociales et fiscales <sup>(3)</sup>	5 445 407	11 140 379	-5 694 972
Autres créances brute <sup>(4)</sup>	15 724 661	9 764 700	5 959 961
Provisions pour dépréciation	0	0	0

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)	2023.12	2022.12	Variation
<b>DISPONIBILITÉS</b>	<b>405 310 194</b>	<b>409 517 178</b>	<b>-4 206 984</b>
Placements	136 405 388	120 839 678	15 565 710
Solde des comptes bancaires et caisses	268 904 806	288 677 500	-19 772 694
Découverts bancaires (au passif du bilan)	0	0	0
<b>TRÉSORERIE NETTE DES DÉCOUVERTS BANCAIRES</b>	<b>405 310 194</b>	<b>409 517 178</b>	<b>-4 206 984</b>
Provision pour dépréciation des placements	-496 384	-342 056	-154 328

## 4.4.7 Charges constatées d'avance

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
Charges constatées d'avance	4 073 170	3 712 404	360 766	2 258 639	234 070	1 580 461

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 (1 888 K€) et le loyer du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 de la tour Ariane (1 282 K€).

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

(2) Les créances en tant qu'associé ou auprès des sociétés du groupe comprennent principalement des avances à Apec résidence (3 622 K€), Apec Développement (14 829 K€), RESICOFFIM (1 852 K€), in'li PM (500 K€) et in'li Participations (77 363 K€).

(3) Concerne principalement la TVA et le solde de l'IS à régler (582 K€).

(4) Les autres créances brutes se composent principalement de divers produits à recevoir, des refacturations dans le cadre de la SEP in'li SUPPORTS (6 952 K€), et des comptes débiteurs divers.

## 4.4.8 Charges à répartir sur plusieurs exercices

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Frais d'émission des emprunts	3 363 347	3 570 005	-206 658

Correspond aux primes de couverture des emprunts HSBC, BEI et CACIB souscrits en 2022 et 2023.

## 4.4.9 Prime d'émission des emprunts

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Prime d'émission des emprunts	852 500	1 007 500	-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 2023 s'élève à 155 K€.

## 4.4.10 Capitaux propres

Au 31 décembre 2023, le capital social se compose de 60 140 406 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune.

(en euros)	2022.12	Augmentation de capital	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Résultat de l'exercice N	Autres mouvements	2023.12
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 591 265 200</b>	<b>53 000 001</b>	<b>0</b>	<b>25 498 534</b>	<b>-2 502 563</b>	<b>2 650 279 049</b>
Capital	849 106 089	53 000 001				902 106 090
Primes liées au capital	572 934 434					572 934 434
Réserves	506 744 891		4 997 561			511 742 452
Report à nouveau	578 991 376		27 876 866			606 868 242
Résultat de l'exercice	49 856 548		-49 856 548	25 498 534		25 498 534
Subventions d'investissement	33 513 257				-2 507 733	31 005 524
Provisions réglementées	118 603				5 170	123 773
Distribution de dividendes			16 982 122			

L'augmentation de capital de 53 000 001 € a été souscrite par Action Logement Immobilier en numéraire pour 50 000 006 € et par compensation de créance pour 2 999 995 €.

### 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.

## 4.4.11 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 = 5,66% , PIME = 3,45%, PIMG = 1,37%), le taux de progression du salarié (adm = 3,07% , PIME = 3,69%, PIMG = 3,49%), le taux d'actualisation (3,17%), le taux de charges sociales (adm = 59,01%, PIME = 51,13%, PIMG = 50,75%).

L'âge moyen de départ en retraite retenu est de 64 ans contre 62 ans en 2022.

Au 31/12/2023, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 7 750 942 € soit une diminution de 608 453 € par rapport à 2022. Une reprise de provision de 808 008 € a été comptabilisée ramenant la provision à 429 702 € correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

La réforme des retraites a un impact de - 627 394 € sur le montant de la provision 2023.

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

### MÉDAILLES DU TRAVAIL

Au 31/12/2023, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 745 811 €. Une reprise de provision de 21 423 € a été comptabilisée à ce titre.

(en euros)	2022.12	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	2023.12	Dont reprises utilisées
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>13 271 914</b>	<b>1 426 447</b>	<b>-3 305 631</b>	<b>11 392 730</b>	<b>-1 881 305</b>
Prov pour IFC, retraites et médailles du trav <sup>(1)</sup>	2 004 944	0	-829 431	1 175 513	-517 142
Provisions pour impôts sur immo (fusions) <sup>(2)</sup>	9 248 685	0	-1 757 948	7 490 737	-1 096 720
Provisions pour congés payés /arrêts maladie <sup>(3)</sup>	0	1 135 640	0	1 135 640	0
Autres provisions pour risques & charges <sup>(4)</sup>	2 018 285	290 807	-718 252	1 590 840	-267 443

(1) Les indemnités de fin de carrière sont en baisse de 808 K€ notamment en raison de l'évolution des taux des hypothèses retenues pour le calcul et des départs de l'année. Le montant versé sur un fonds d'épargne-retraite externalisé s'élève à 7 321 K€.

(2) Les provisions pour impôts diminuent de 1 758 K€ suite à la cession du patrimoine de l'Oise.

(3) Provision qui fait suite à l'arrêt de la Cour de cassation du 13/9/2023 sur les droits des salariés à acquérir des congés payés durant les arrêts maladie (voir note annexe 4.3.10).

(4) Les autres provisions pour risques et charges concernent principalement différents litiges.

## 4.4.12 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)	2022.12	Reclassements	Souscriptions	Remboursements	2023.12
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2 226 965 216</b>		<b>620 750 754</b>	<b>-130 534 579</b>	<b>2 717 181 390</b>
Emission Obligataire	599 000 000				599 000 000
Emprunts PEEC	205 317 632	-496 000	400 000	-19 023 323	186 198 309
Emprunts CFF	71 248 857			-3 527 239	67 721 619
Emprunts CDC	70 372 614			-1 229 214	69 143 400
Emprunts Crédit Agricole	272 459 218		59 702 126	-12 249 249	319 912 095
Emprunts Caisse d'Épargne	223 921 167		200 000 000	-13 510 638	410 410 529
Emprunts Société Générale	20 116 163		63 500 000	-1 582 488	82 033 675
Emprunts BEI	238 160 000		171 840 000		410 000 000
Emprunt hypothécaire	190 000 000				190 000 000
Autres emprunts	293 512 309		737 792	-14 686 264	279 563 836
Crédit renouvelable			100 000 000	-50 000 000	50 000 000
Intérêts courus non échus	11 459 804		19 913 845	-11 459 804	19 913 845
Concours bancaires					
<b>Emprunts et dettes auprès des établi crédit</b>	<b>2 195 567 764</b>		<b>616 093 763</b>	<b>-127 268 219</b>	<b>2 683 897 308</b>
Dépôts de garantie	26 241 556		4 656 991	-2 843 965	28 054 581
Autres dettes financières	5 155 896	496 000		-422 395	5 229 501
<b>Dettes financières diverses</b>	<b>31 397 452</b>		<b>4 656 991</b>	<b>-3 266 360</b>	<b>33 284 082</b>

Les souscriptions d'emprunts s'élèvent à 616 094 K€ afin de financer les opérations neuves. Elles comprennent principalement :

- ▶ un financement de 71 840 K€ permettant de mobiliser la totalité de la ligne de crédit de 310 000 K€ contractée auprès de la BEI.
- ▶ un nouveau financement (Green Bond) de 100 000 K€ auprès de la BEI d'une durée de 10 ans.
- ▶ Un financement hypothécaire d'une durée de 7 ans et d'un montant de 63 500 K€ auprès de la Société Générale.

- ▶ quatre emprunts auprès de la Caisse d'Épargne pour un total de 200 000 K€.

Par ailleurs, une nouvelle ligne de crédit revolving de 85 000 K€ vient s'ajouter aux deux lignes existantes (210 000 K€ et 600 000 K€) soit un total de crédit de 895 000 K€.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 116 231 K€.

DETTES FINANCIÈRES PAR ÉCHÉANCE (en euros)	Clôture 2023	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2 717 181 390</b>	<b>131 306 792</b>	<b>452 620 333</b>	<b>2 133 254 264</b>
Emprunts PEEC	186 198 309	13 262 590	50 166 130	122 769 589
Emprunts CFF	67 721 619	3 108 008	13 038 125	51 575 486
Emprunts CDC	69 143 400	1 138 883	4 832 953	63 171 564
Emprunts Crédit Agricole	319 912 095	13 545 334	50 881 510	255 485 251
Emprunts Caisse d'Épargne	410 410 529	13 762 585	58 096 247	338 551 697
Emprunts Société Générale	82 033 675	1 196 974	4 210 736	76 625 965
Emission Obligataire	599 000 000			599 000 000
Emprunts BEI	410 000 000		17 215 086	292 784 914
Emprunt hypothécaire	190 000 000		190 000 000	
Autres emprunts	279 563 836	14 970 410	62 600 648	301 992 778
Crédit renouvelable	50 000 000	50 000 000		
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT	19 913 845	19 913 845		
Comptes créditeurs de banque				
<b>Emprunts et dettes auprès des établi crédit</b>	<b>2 683 897 308</b>	<b>130 898 629</b>	<b>451 041 435</b>	<b>2 101 957 244</b>
Dépôts de garantie	28 054 581			28 054 581
Autres dettes financières	5 229 501	408 163	1 578 898	3 242 440
<b>Dettes financières diverses</b>	<b>33 284 082</b>	<b>408 163</b>	<b>1 578 898</b>	<b>31 297 021</b>

Type de taux	Encours	%
Fixe	1 411 249 522	52,9%
Indexé	1 257 963 443	47,1%

Au 31 décembre 2023, la dette d'in'li possédait une durée de 8 ans et 5 mois, dont plus de la moitié est amortissable.

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

- ▶ 58% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- ▶ 19% est indexée sur le Livret A. Bien qu'il s'agisse d'un taux variable, celui-ci demeure régulé par l'Etat Français et n'est donc pas soumis directement aux évolutions de marché.
- ▶ 23% de la dette est indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia), dont 17% couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 6% de la dette d'in'li est à taux variable et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

## INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

in'li utilise des instruments financiers dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux.

Ils se décomposent comme suit :

EMPRUNT	Montant crédit	Montant couverture	Type de couverture
BEI	84 160 000	84 160 000	SWAP de taux
BEI	154 000 000	62 000 000	SWAP de taux
		62 000 000	COLLAR
BEI	71 800 000	30 000 000	COLLAR
		30 000 000	SWAP de taux
		40 000 000	COLLAR
		40 000 000	SWAP de taux
BEI	100 000 000	50 000 000	COLLAR
HSBC	190 000 000	95 000 000	COLLAR
		95 000 000	COLLAR
Société Générale	30 000 000	30 000 000	CAP
CFF-BRED	19 000 000	19 000 000	CAP

### 4.4.13 Dettes court terme

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
<b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>70 250 083</b>	<b>55 900 424</b>	<b>14 349 659</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	33 995 983	29 852 280	4 143 703
Fournisseurs d'immobilisations	36 254 100	26 048 144	10 205 956
<b>AUTRES DETTES CT</b>	<b>65 972 763</b>	<b>98 102 120</b>	<b>-32 129 357</b>
<b>LOCATAIRES ET RÉGULARISATION DE CHARGES CRÉDITEURS<sup>(1)</sup></b>	<b>29 546 454</b>	<b>23 916 283</b>	<b>5 630 171</b>
Locataires crédateurs	2 820 501	2 320 741	
Locataires charges à régulariser	26 725 953	21 595 542	
<b>DETTES SOCIALES</b>	<b>13 600 003</b>	<b>12 282 622</b>	<b>1 317 381</b>
Provision congés payés et épargne temps	8 247 851	7 473 569	
Provision participation des salariés + charges			
Provision intéressement + charges	1 912 370	1 436 366	
Autres dettes sociales	3 439 782	3 372 687	
<b>DETTES FISCALES</b>	<b>10 669 635</b>	<b>10 162 401</b>	<b>507 234</b>
Impôt sur les sociétés			
Taxe sur la valeur ajoutée	9 617 575	6 950 198	
Autres dettes fiscales	1 052 060	3 212 203	
Créditeurs divers <sup>(2)</sup>	12 156 670	51 740 813	-39 584 143

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 26 726 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 13 914 K€ (point 4.4.4).

(2) La baisse de ce poste s'explique par le solde du compte courant d'Action Logement Immobilier (41 000 K) suite à la souscription à l'augmentation de capital d'in'li par transformation de créance à hauteur de 3 000 K€ et à un remboursement de 38 000 K€.



## 4.4.14 Produits constatés d'avance

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>12 317 929</b>	<b>10 963 795</b>	<b>463 535</b>	<b>8 630 000</b>	<b>1 666 961</b>	<b>2 020 967</b>
Loyer bail à construction 2011 à 2064 - SEQENS	2 095 264	2 146 368	-51 104	51 104	204 416	1 839 744
Contrat VEFA - 22 logements à Montreuil	3 431 115	3 431 115		3 431 115		
Contrat VEFA - 10 logements à Villeparisis	1 403 683	1 403 683		1 403 683		
Contrat VEFA - 4 logements à Viroflay	422 400	422 400		422 400		
Contrat VEFA - 7 logements au Pecq	1 088 040	1 088 040		1 088 040		
Contrat VEFA - 7 logements à Pontault Combault	889 824		889 824	889 824		
Étalement différentiel de taux sur émission obligataire de 99 M€	2 016 194	2 391 379	-375 185	372 426	1 462 545	181 223
Indemnités assurances sur sinistres	890 598			890 598		
Autres	80 810	80 810		80 810		

Concerne :

- ▶ Les loyers versés d'avance par SEQENS (2 095 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20<sup>e</sup>,
- ▶ 5 opérations de promotion en cours de construction cédées à des bailleurs.

## 4.4.15 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2023 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	2023.12	2022.12
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
Emprunts hypothécaires et privilèges	1 017 025	974 642
Promesses d'achats signées à régulariser	9 975	38 978
Contrats VEFA à régulariser	50 039	205 645
Souscription de titres		24 980
Versement de prêt		14 354
Redevances sur baux à construction	12 877	12 877
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>1 089 916</b>	<b>1 271 476</b>
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
Engagements reçus		
Cautions bancaires et garanties financières <sup>(1)</sup>	1 631	19 328
Cautions fournisseurs	23 781	20 713
Emprunts à recevoir	873 000	885 121
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	50 039	205 645
Promesses de ventes signées à régulariser	77 231	64 457
Droits utilisation terrains sur baux à construction	12 877	12 877
<b>TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>1 038 559</b>	<b>1 208 141</b>

(1) Cautions bancaires sur des contrats de réservation d'ensembles immobiliers.

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

(en milliers d'euros)	2023.12	2022.12
<b>DÉTAIL DES CHARGES À PAYER</b>		
Emprunts et dettes financières	19 914	11 460
Avances et acomptes	26 710	21 595
Dettes sur Immobilisations	14 560	11 158
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	19 488	19 897
Dettes Fiscales et sociales	11 007	11 863
Autres dettes	4 902	2 410
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>96 581</b>	<b>78 383</b>
<b>DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>		
Clients et comptes rattachés	13 914	14 155
Autres créances	10 608	7 604
Subventions à recevoir	400	977
Valeurs mobilières de placement	1 820	293
<b>TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR</b>	<b>26 742</b>	<b>23 029</b>

## 4.5 Notes sur le compte de résultat

### 4.5.1 Formation du résultat

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Résultat d'exploitation	80 360 919	92 064 109	-11 703 190
Résultat financier	-45 135 438	-29 032 180	-16 103 258
Résultat exceptionnel	-291 574	204 761	-496 335
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices	-9 435 373	-13 380 142	3 944 769
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>25 498 534</b>	<b>49 856 548</b>	<b>-24 358 014</b>



## 4.5.2 Chiffre d'affaires

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES &amp; RÉCUPÉRATION DE CHARGES</b>	<b>415 287 599</b>	<b>371 051 995</b>	<b>44 235 604</b>
Loyers d'habitations	295 024 909	274 038 688	20 986 221
Loyers des parkings	15 301 817	13 902 522	1 399 295
Loyers commerciaux et de bureaux	7 477 682	5 570 515	1 907 167
Redevances foyers	1 741 947	1 313 024	428 923
Opérations de promotion			
Honoraires	1 893 083	3 215 023	-1 321 940
Autres	4 419 892	4 629 435	-209 543
Récupération de charges locatives	89 428 270	68 382 788	21 045 482

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 1 893 K€ en 2023, soit 1 423 K€ avec Foncière CRONOS et 470 K€ avec APEC Développement.

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

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
<b>DOTATIONS AUX AMORT. &amp; PROV.</b>	<b>105 249 939</b>	<b>96 061 631</b>	<b>9 188 308</b>
Dotations aux amortissements sur immobilisations	99 147 774	88 980 076	10 167 698
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	397 349	783 078	-385 729
Dotations pour dépréciations créances locataires	4 261 007	1 766 724	2 494 283
Dotations aux provisions/actif circulant			
Dotations aux provisions autres <sup>(1)</sup>	1 443 809	4 531 753	-3 087 944

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

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
<b>REPRISES SUR AMORT. &amp; PROV.</b>	<b>5 480 192</b>	<b>3 892 152</b>	<b>1 588 041</b>
Repr prov pour dépréciation créances locataires	2 272 966	124 610	2 148 356
Reprises provisions indemn départ retraite	808 008	1 857 093	-1 049 085
Reprises provisions dépréciation des immobilisations		176 013	-176 013
Reprises provisions pour impôts	1 757 948	1 489 376	268 572
Reprises provisions autres <sup>(2)</sup>	641 270	245 059	396 211
Transfert de charges			

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

- provision pour congés payés sur arrêts maladie 2021 et 2022 : 1 136 K€
- provision pour divers litiges : 291 K€

(2) il s'agit notamment de :

- reprise de provision pour médailles du travail : 21 K€
- diverses provisions pour litiges.

## 4.5.5 Autres produits et autres charges d'exploitation

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>107 512 240</b>	<b>122 765 853</b>	<b>-15 253 613</b>
Produits de cession des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	94 501 612	112 581 571	-18 079 959
Produits de cession des titres de participation			
Régularisations sur charges locatives récupérées	5 487 663	4 097 017	1 390 646
Autres produits <sup>(2)</sup>	7 522 965	6 087 265	1 435 700
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>53 658 776</b>	<b>60 161 308</b>	<b>-6 502 531</b>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés <sup>(1)</sup>	41 572 789	42 090 048	-517 259
Valeur nette comptable des titres de participation cédés			
Régularisations sur charges locatives récupérées	8 470 085	12 848 326	-4 378 241
Créances locataires irrécouvrables <sup>(3)</sup>	2 031 490	2 198 813	-167 323
Autres charges	1 584 412	3 024 120	-1 439 708

## 4.5.6 Résultat financier

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-45 135 438</b>	<b>-29 032 180</b>	<b>-16 103 258</b>
Charges d'intérêts sur op. locatives	-59 766 535	-31 177 547	-28 588 988
Pertes liées à des participations	-7 442	-14 515	7 073
Autres charges financières	-707 476	-1 499 942	792 466
Charges sur cession de VMP			
Dotations / reprises de provisions	-309 328	-393 779	84 451
Revenus titres et qp de résultat <sup>(4)</sup>	1 406 863	913 085	493 778
Revenus des avances et comptes courants	12 969 618	2 400 229	10 569 389
Commissions de portage <sup>(5)</sup>	559 567	196 991	362 576
Autres produits placement de la trésorerie	142 067	543 299	-401 232
Produits sur cession de VMP	577 229		577 229

(1) comme indiqué en point 4.3.5, les cessions d'immeubles de placement sont enregistrées en résultat courant. En 2023, la plus-value dégagée par ces cessions s'élève à 52 929 K€.

(2) Les autres produits comprennent les refacturations aux in'li des régions et à in'li PM dans le cadre de la SEP pour 6 952 K€.

(3) Les créances irrécouvrables sur les locataires sont stables par rapport à 2022.

(4) Correspond principalement à la distribution des résultats d'APEC Résidence (133 K€), d'in'li AURA (241 K€), d'in'li Grand Est (212 K€) et de Terrae Optimae (602 K€).

(5) Commissions facturées à APEC Développement.

## 4.5.7 Résultat exceptionnel

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-291 574</b>	<b>204 761</b>	<b>-496 335</b>
Résultat des sorties d'actifs Immo <sup>(1)</sup>	-1 075 269	-971 327	-103 942
Résultat des sorties de titres			
Charges de sinistres	-1 395 262	-857 882	-537 380
Dotations / reprises de provisions	-1 219 730	-13 262	-1 206 468
Autres charges exceptionnelles <sup>(2)</sup>	-134 048	-2 170 668	2 036 620
Produits exceptionnels sinistres	917 490	418 076	499 414
Reprises de subventions	2 307 733	2 836 907	-529 174
Autres produits exceptionnels	307 512	962 917	-655 405

## 4.5.8 Impôts sur les bénéfices

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
<b>TOTAL IS</b>	<b>9 435 373</b>	<b>13 380 142</b>	<b>-3 944 769</b>
IS exigible	9 435 373	13 380 142	-3 944 769

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2023 est intégralement imputable aux éléments courants.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégrées fiscalement en 2022 mais déductibles en 2023 s'élève à 128 174 €.

## 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 à horizon 10 ans, in'li a entrepris une démarche de notation financière en 2019.

En 2020, Standard & Poor's Global Ratings a attribué à in'li la note «A» assortie d'une perspective stable et la note à court terme «A-1».

Ces notes ont été confirmées en septembre 2023 par Standard & Poor's, ce qui fait d'in'li une des foncières européennes les mieux notées par S&P Global Ratings.

in'li est également noté par l'agence de notation Moody's qui a attribué la note A2 à long terme et P-1 à court terme.

### 4.6.2 Dépenses non déductibles fiscalement

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 26 627 € en 2023.

(1) Correspond aux sorties d'immobilisations suite à des renouvellements de composants.

(2) en 2022, ce poste comprenait le débouclage des opérations ANRU à Epinay et Saint Denis.

## 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	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	+ 91 jours
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>					
Nombre de factures concernées <sup>(1)</sup>	nd	nd	nd	nd	nd
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)	31 926	-7	102	182	845
Pourcentage du montant total des achats (HT)	2,6%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice	5,5%	0,4%	0,0%	0,1%	0,3%

Article D. 441.6

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	+ 91 jours
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>					
Nombre de factures concernées		270			136
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)		2 427			141
Pourcentage du montant total des achats (HT)		0,1%			0,1%
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice		0,2%			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

## 4.6.4 Participation des salariés et intéressement

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Participation	1 437 872	1 099 082	338 790
Intéressement	1 437 872	1 099 082	338 790

Les montants sont indiqués hors charges sociales et fiscales.

(1) L'information du nombre de factures non réglées par échéance n'est pas disponible dans notre système de gestion

## 4.6.5 Effectifs\* au 31 décembre 2023

(en nombre)	2023.12	2022.12	Variation
<b>TOTAL EFFECTIFS</b>	<b>835,7</b>	<b>821,8</b>	<b>13,9</b>
CDI administratifs	487,4	472,2	15,2
CDI gardiens et employés d'immeubles	287,8	285,7	2,1
CDD administratifs	19,5	21,6	-2,1
CDD gardiens et employés d'immeubles	2,0	5,3	-3,3
Apprentis	39,0	37,0	2,0

\* Effectif Équivalent Temps Plein

Les gardiens et employés d'immeuble refacturés à in'li PM représentent 61 ETP au 31/12/23.

## 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.

Afin d'accélérer la clôture des comptes, les refacturations sont calculées à compter de 2023 sur la base de la situation au 30 novembre projetée au 31 décembre 2023.

A l'issue de la clôture des comptes, lorsque les dépenses réelles et les taux journaliers moyens des salariés seront connus, la facturation définitive sera établie.

Sur cette base, les refacturations 2023 à effectuer dans le cadre de la SEP comprennent :

- ▶ des refacturations d'in'li aux in'li des régions et in'li PM estimées à 6 951 742 €.
- ▶ des refacturations d'in'li PM à in'li pour 570 108 € suite à l'abandon du projet de constitution de la Foncière OIKOS.

## 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 147 K€.

- ▶ honoraires audit, commissariat aux comptes = 116 K€
- ▶ honoraires services autres que la certification des comptes = 31 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 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 2023, les deux filiales représentent dans l'ensemble moins de 2% du total du bilan, de l'endettement, des immobilisations corporelles nettes, du résultat net et du chiffre d'affaires.

## 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 <small>(en euro)</small>	2019	2020	2021	2022	2023
<b>I - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE</b>					
a) Capital social	613 331 009	748 811 607	799 130 481	849 106 089	902 106 090
b) Nombre d'actions émises	408 887 339	499 207 738	532 753 654	566 070 726	60 140 406
<b>II - RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	387 177 249	401 977 329	355 312 860	371 051 996	415 287 599
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	186 042 003	156 286 030	810 510 356	157 249 576	138 145 082
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	63 340 536	38 102 513	523 480 767	49 856 548	25 498 534
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	2 083 186	1 873 047	7 152 643	1 436 366	1 912 370
<b>III - RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION</b>					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	+ 0,37	+ 0,25	+ 1,12	+ 0,25	+ 2,11
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 0,15	+ 0,08	+ 0,98	+ 0,09	+ 0,42
<b>IV - PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés	737	761	716	762	775
b) Montant de la masse salariale	29 922 111	30 101 370	31 061 097	32 424 615	36 571 882
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	16 331 692	16 348 317	16 766 051	16 662 714	18 350 544



## 4.6.12 Liste des filiales et participations

(En Euro)	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 données	Chiffre d'affaires H.T. dernier exercice clos	Résultat (bénéfices ou pertes) dernier exercice clos	Dividendes encaissés	Données provenant de l'exercice clos le :
				Brute	Nette						
<b>FILIALES</b>											
SAS in'li Property Management	225 000	462 152	100,00%	24 621	24 621			12 268 025	-516 594		31/12/2023
SPPICAV in'li Participations	211 472 478	64 790 590	100,00%	211 560 852	211 560 852				2 030 252	210 832	31/12/2023
<b>PARTICIPATIONS</b>											
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 515 800	1 670 244	37,99%	2 817 475	2 817 475				1 314 646	602 400	31/12/2022
SA in'li Aura	238 693 732	221 418 870	6,90%	48 759 459	48 759 459			60 744 467	-10 438 075	240 843	31/12/2023
SA in'li Grand Est	112 275 578	49 087 393	8,16%	34 401 695	34 401 695			16 827 438	722 432	212 133	31/12/2023
SAS APEC RESIDENCE	67 776 226	1 715 182	25,00%	14 338 160	14 338 160			3 917 983	1 715 182	133 036	31/12/2023
SAS APEC DEVELOPPEMENT	96 283 807	2 907 431	25,00%	24 954 722	24 954 722				2 907 431		31/12/2023
SCCV PARIS REILLE	5 000		35,00%	1 750	1 750						31/12/2021
SCI Foncière RésiCOFFIM	35 100	4 599 419	40,00%	14 040	14 040				46 579		31/12/2023
<b>AUTRES</b>											
SA d'HLM ERIGERE	125 009 248	351 495 844	1,02%	4 673 482	4 673 482			122 015 063	13 173 924	7 620	31/12/2022
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	67 061 315	524 133 841		14	14			120 663 379	19 236 735		31/12/2022
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 468 540	90 526 644		152	152			56 055 063	9 633 075		31/12/2022
SEMCODA	81 040 300	589 957 039		152	152			282 471 470	18 941 611		31/12/2022
SEMARELP	19 823 475	24 427 796	0,14%	15 275	15 275			11 074 139	-675 151		31/12/2022
SAEM VILLE DE ROMBAS	239 066	8 930 372		9 818	9 818			4 291	-199 856		31/12/2022
SCI SAINT-CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCI Montreuil Chavaux	1 000	-44 170		0,15	0,15				-6 492		31/12/2022
SCIC Plateau Urbain				50 000	50 000						
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en indivision				92 755	92 755						
<b>TOTAL</b>				<b>341 944 789</b>	<b>341 944 789</b>					<b>1 406 864</b>	

1

2

3

4

5

# Comptes consolidés au 31 décembre 2023

## 1 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023 188

### 1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 188

#### I. État du résultat global consolidé 189

#### II. État de la situation financière consolidée 190

#### III. État des flux de trésorerie consolidés 191

#### IV. État de variation des capitaux propres consolidés 192

## 1 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 193

### Note 1 : Faits marquants de l'exercice 2023 193

1.1 Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers 193

1.2 Financement 194

1.3 Augmentation de capital 194

1.4 Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de Resid'access 194

1.5 Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) d'Actionnariat in'li Participations 194

1.6 Provision congés payés – Arrêts du 13 septembre 2023 194

### Note 2 : Principes généraux de consolidation 195

2.1 Référentiel IFRS 195

2.2 Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations

de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2023 195

2.3 Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux 195

2.4 Opérations réciproques 195

2.5 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations 196

2.6 Information sectorielle 196

### Note 3 : Périmètre de consolidation 196

3.1 Méthodes de consolidation 196

3.2 Périmètre 197

3.3 Regroupements d'entreprises 197

### Note 4 : Méthodes comptables 198

4.1 Patrimoine immobilier 198

4.2 Titres de participations 200

4.3 Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15) 201

4.4 Créances clients et comptes rattachés 201

4.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie 201

4.6 Contrats de location (IFRS 16) 201

4.7 Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9) 202

4.8 Provisions et passifs non financiers à long terme 202

4.9 Dépréciation des actifs (IAS 36) 202

4.10 Engagements sociaux 203

4.11 Impôts 203

4.12 Revenus et créances 204

4.13 Subventions 204

<b>Note 5 : Exposition aux risques</b>	<b>204</b>
5.1 Risque de taux	204
5.2 Risque de contrepartie	204
5.3 Risque de liquidité	205
5.4 Risque de fraude ou de corruption	205
5.5 Risques opérationnels	205
<b>Note 6 : Notes sur l'état consolidé de la situation financière</b>	<b>206</b>
6.1 Immeubles de placement	206
6.2 Autres actifs corporels	208
6.3 Actifs financiers	209
6.4 Participations dans les entreprises associées	210
6.5 Instruments financiers dérivés	210
6.6 Actifs et passifs d'impôts différés	211
6.7 Créances clients et comptes rattachés	211
6.8 Autres créances	211
6.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie	212
6.10 Capitaux propres consolidés	212
6.11 Emprunts et dettes financières	212
6.12 Provisions	214
6.13 Retraites et autres avantages accordés aux salariés	214
6.14 Fournisseurs et comptes rattachés	215
6.15 Autres dettes	215
6.16 Comptabilisation des actifs et passifs financiers	215
<b>Note 7 : Notes sur l'état du résultat global consolidé</b>	<b>216</b>
7.1 Revenus locatifs bruts	216
7.2 Charges nettes d'exploitation	217
7.3 Frais de structure	217
7.4 Résultat de cession	217
7.5 Variation de valeur des immeubles de placement	217
7.6 Résultat financier	218
7.7 Impôts	219
<b>Note 8 : Autres éléments d'information</b>	<b>220</b>
8.1 Engagements hors bilan	220
8.2 Parties liées	220
8.3 Effectifs du Groupe	221
8.4 Rémunération des organes d'administration et de direction	221
8.5 Honoraires des commissaires aux comptes	221
8.6 Événements postérieurs à la clôture	221



---

# Comptes consolidés au 31 décembre 2023

in'li est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance détenue à 99,52 % par Action Logement Immobilier (ALI). Elle est enregistrée au RCS 602 052 359 et son siège social est domicilié Tour Ariane, 5 place de la Pyramide - 92800 - Puteaux.

Le groupe in'li, premier bailleur de logement intermédiaire en Ile-de-France, gère un parc de 41 726 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<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

---

## États financiers consolidés

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

# I. État du résultat global consolidé

<b>GROUPE IN'LI</b> <i>En k€</i>	Notes	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Revenus locatifs bruts	7.1	319 998	295 240
Charges sur immeubles	7.2	(88 034)	(80 982)
Revenus sur charges locatives récupérables	7.2	88 503	67 988
Charges locatives récupérables	7.2	(93 432)	(70 960)
<b>LOYERS NETS</b>		<b>227 035</b>	<b>211 286</b>
Activité promotion		-	-
Coût des stocks		-	-
<b>MARGE SUR PROMOTION</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Revenus des autres activités	7.3	6 589	7 745
Achats consommés	7.3	(576)	(440)
Maintenance	7.3	(6 012)	(4 468)
Services extérieurs	7.3	(29 941)	(25 400)
Impôts, taxes et versements assimilés	7.3	(30 760)	(25 715)
Charges de personnel, intéressement et participation	7.3	(41 888)	(36 990)
Autres produits des activités opérationnelles	7.3	27 471	18 073
Autres charges des activités opérationnelles	7.3	(25 699)	(35 025)
<b>EXCÉDENT OPÉRATIONNEL BRUT</b>		<b>126 219</b>	<b>109 066</b>
Résultat de cession de sociétés	7.4	-	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7.4	2 059	691
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.5	(371 806)	(314 669)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>(243 528)</b>	<b>(204 912)</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		(29 497)	32 726
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QP MEE</b>		<b>(273 025)</b>	<b>(172 186)</b>
Produits financiers		21 877	34 770
Charges financières		(87 300)	(35 074)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>7.6</b>	<b>(65 423)</b>	<b>(304)</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>(338 448)</b>	<b>(172 490)</b>
Charges (Produits) d'impôts	7.7	91 843	52 208
<b>RÉSULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES</b>		<b>(246 605)</b>	<b>(120 282)</b>
Part des minoritaires dans le résultat		-	-
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>		<b>(246 605)</b>	<b>(120 282)</b>

<i>En k€</i>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(246 605)</b>	<b>(120 282)</b>
Gains (pertes) sur titres non consolidés	(129)	(129)
ID sur mise à la JV des titres non consolidés	32	32
Ecart actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi	(1 371)	892
ID sur écarts actuariels des avantages postérieurs à l'emploi	343	(223)
<b>Éléments non recyclables en résultat net</b>	<b>(1 125)</b>	<b>572</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>(247 730)</b>	<b>(119 710)</b>
Part des minoritaires dans le résultat global	-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE</b>	<b>(247 730)</b>	<b>(119 710)</b>

## II. État de la situation financière consolidée

<b>GROUPE IN'LI</b> En K€	Notes	12/31/2023	12/31/2022
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>9 426 163</b>	<b>9 292 774</b>
<b>Immeubles de placement</b>		<b>9 021 481</b>	<b>8 851 667</b>
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	6.1.1	7 903 551	7 808 945
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	6.1.2	1 117 930	1 042 722
Autres actifs corporels	6.2	20 594	23 616
Actifs incorporels		4 120	5 996
Actifs financiers	6.3	96 845	103 606
Participations dans les entreprises associées	6.4	263 841	273 163
Instruments financiers dérivés	6.5	19 282	34 726
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>705 848</b>	<b>683 336</b>
Actifs détenus en vue de la vente	6.1.3	69 385	64 457
Stocks		8 726	6 346
Clients et comptes rattachés	6.7	55 279	53 031
Autres créances	6.8	166 551	138 459
Créances fiscales		627	9 774
Actifs financiers	6.3	21 593	41 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.9	383 687	369 675
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>10 132 011</b>	<b>9 976 110</b>
<b>CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE</b>	<b>6.10</b>	<b>6 108 325</b>	<b>6 320 326</b>
Capital		902 106	849 106
Primes d'émission		572 934	572 934
Réserves consolidées		4 879 890	5 018 568
Résultat consolidé		(246 605)	(120 282)
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 731 921</b>	<b>3 400 051</b>
Emprunts et dettes financières	6.11	2 576 366	2 146 978
Part non-courante des emprunts liés à des contrats de location		10 242	13 494
Impôts différés passifs	6.6	1 138 483	1 236 990
Provisions non courantes	6.12	3 004	2 589
Instruments financiers dérivés	6.5	3 826	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>291 765</b>	<b>255 733</b>
Passifs détenus en vue de la vente	6.1.3	12 736	14 690
Fournisseurs et comptes rattachés	6.14	99 858	79 929
Autres dettes	6.15	23 973	62 657
Emprunts et dettes financières	6.11	130 567	71 692
Part courante des emprunts liés à des contrats de location		3 111	3 082
Impôts différés passifs - courant	6.6	220	258
Dettes fiscales et sociales		20 860	22 458
Provisions courantes	6.12	440	967
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>10 132 011</b>	<b>9 976 110</b>

# III. État des flux de trésorerie consolidés

En K€	12/31/2023	12/31/2022
<b>OPÉRATIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>		
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(246 605)</b>	<b>(120 282)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5 266	4 115
Résultat des sociétés mises en équivalence	29 497	(32 726)
Plus ou moins values de cession	(2 059)	691
Elimination des produits de dividendes	(1 064)	(434)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>	<b>(214 965)</b>	<b>(148 636)</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers	19 749	(31 043)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	371 806	314 883
Coût de l'endettement financier net	56 250	30 864
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	(91 843)	(52 208)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>	<b>140 997</b>	<b>113 860</b>
Intérêts payés	-	-
Impôts versés	(288)	(29 143)
Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		
- Variations de stock	(2 380)	2 071
- Variations des dettes et créances d'exploitation	(26 990)	11 484
dont Variations des créances	(3 384)	21 341
dont Variations des dettes	(23 606)	(9 857)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (A)</b>	<b>111 339</b>	<b>98 272</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(1 611)	(1 760)
- Acquisitions d'immeubles de placement	(633 122)	(622 289)
- Acquisitions d'actifs financiers	(23 689)	(34 950)
- Cessions d'immeubles de placement	94 502	112 582
- Cessions d'actifs financiers	106	170
- Subventions d'investissements reçues	-	681
- Dividendes reçus ( sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	1 197	894
- Variation nette des placements court terme	20 001	(20 001)
- Incidence des variations de périmètre sur la trésorerie	-	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)</b>	<b>(542 616)</b>	<b>(564 673)</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
- Augmentations de capital	32 602	42 288
- Dividendes versés	(16 906)	(15 616)
- Nouveaux emprunts	600 139	437 158
- Remboursement des emprunts	(122 271)	(69 762)
- Intérêts financiers nets versés	(47 796)	(30 042)
- Primes payées sur les instruments financiers dérivés	(479)	(3 683)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)</b>	<b>445 289</b>	<b>360 343</b>
- Incidence changement méthode comptable (D)	-	-
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C + D)</b>	<b>14 012</b>	<b>(106 058)</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE</b>	<b>369 675</b>	<b>476 127</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE</b>	<b>383 687</b>	<b>369 675</b>

1

2

3

4

5

## IV. État de variation des capitaux propres consolidés

En K€

	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Total des capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
<b>CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2022</b>	<b>799 130</b>	<b>572 934</b>	<b>5 033 865</b>	<b>6 405 929</b>	-	<b>6 405 929</b>
Résultat net de la période	-	-	(120 282)	(120 282)	-	(120 282)
Autres éléments du résultat global	-	-	572	572	-	572
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(119 710)</b>	<b>(119 710)</b>	<b>-</b>	<b>(119 710)</b>
Augmentation de capital	49 976	-	-	49 976	-	49 976
Versement de dividendes	-	-	(15 983)	(15 983)	-	(15 983)
Autres mouvements	-	-	114	114	-	114
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022</b>	<b>849 106</b>	<b>572 934</b>	<b>4 898 286</b>	<b>6 320 326</b>	<b>-</b>	<b>6 320 326</b>
Résultat net de la période	-	-	(246 605)	(246 605)	-	(246 605)
Autres éléments du résultat global	-	-	(1 125)	(1 125)	-	(1 125)
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(247 730)</b>	<b>(247 730)</b>	<b>-</b>	<b>(247 730)</b>
Augmentation de capital	53 000	-	-	53 000	-	53 000
Versement de dividendes	-	-	(16 981)	(16 981)	-	(16 981)
Autres mouvements	-	-	(290)	(290)	-	(290)
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023</b>	<b>902 106</b>	<b>572 934</b>	<b>4 633 285</b>	<b>6 108 325</b>	<b>-</b>	<b>6 108 326</b>

L'augmentation de capital d'in'li est présentée en note 1.3.



# Notes annexes aux états financiers consolidés

## Note 1 : Faits marquants de l'exercice 2023

### 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 consolidées et incluse dans le résultat financier.

1

2

3

4

5

## 1.2 Financement

Les principaux emprunts souscrits en 2023 sont les suivants :

- ▶ Un financement de 71 840 K€ auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) dont le dernier remboursement interviendra en 2053.
- ▶ Un financement (Green Bond) de 100 000 K€ auprès de la BEI.
- ▶ Quatre contrats de prêt à taux fixe et à amortissement in fine auprès de la Caisse d'Épargne pour un total de 200 000 K€. La durée de ces financements est comprise entre 36 et 40 ans.
- ▶ Un emprunt hypothécaire à taux variable auprès de la Société Générale d'un montant de 63 500 K€ et d'une durée de 7 ans.

## 1.3 Augmentation de capital

L'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2023 a décidé d'augmenter le capital social de 52 999 995 € pour le porter de 849 106 095 € à 902 106 090 €, par voie d'émission de 3 533 333 actions ordinaires nouvelles de 15 € chacune.

Cette augmentation de capital réservée à Action Logement Immobilier a été souscrite à hauteur de 2 999 995 € par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la société et à hauteur de 50 000 000 € par un versement en numéraires.

## 1.4 Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de Resid'access

Dans le cadre de la mise en oeuvre du dispositif d'accession progressive à la propriété (DAPP) in'li a apporté à Resid'access en juillet 2022 un ensemble immobilier en cours de construction (VEFA) situé au BLANC MESNIL composé de 30 logements et 26 emplacements de stationnement. Compte tenu de la conjoncture et des difficultés anticipées de commercialisation, il a été décidé de différer l'expérimentation de ce dispositif et, in'li étant l'unique actionnaire, de procéder à la dissolution anticipée de Resid'access par Transmission Universelle de son Patrimoine en date du 15 août 2023. La valeur de l'opération du Blanc Mesnil transmis à in'li est de 6 239 730 €. La livraison de cette opération est intervenue le 23 mars 2023.

## 1.5 Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) d'Actionnariat in'li Participations

La SAS Actionnariat in'li Participations a été créée en 2022, afin de mettre en oeuvre l'actionnariat salarié au sein d'in'li et de faire contribuer directement les salariés d'in'li au développement du logement intermédiaire à destination des salariés d'entreprises.

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n'ayant pas donné son agrément à Actionnariat in'li Participations lui permettant de réaliser cette activité, in'li associé unique a décidé le 23 octobre 2023 la dissolution d'Actionnariat in'li Participations par Transmission Universelle de son Patrimoine.

## 1.6 Provision congés payés – Arrêts du 13 septembre 2023

Afin de se mettre en conformité avec le droit de l'Union européenne (UE), la Cour de cassation a rendu le 13 septembre 2023 plusieurs arrêts dans lesquels elle améliore les droits des salariés aux congés payés. Elle permet notamment l'acquisition de congés payés pendant un arrêt de travail pour maladie ou accident non professionnel.

La Cour considère désormais que :

- ▶ Les arrêts maladie constituent des périodes de travail effectif déterminant la durée du congé au même titre que les congés maternité ou les congés payés par exemple ;
- ▶ En cas d'accident du travail ou de maladie professionnelle, le salarié doit continuer d'acquérir des congés pendant l'intégralité de son arrêt de travail. Le calcul des droits à congé payé ne sera donc plus limité à la première année de l'arrêt de travail ;
- ▶ La prescription du droit à congé payé ne débute que si l'employeur a mis son salarié en mesure d'exercer ce droit.

Le code du travail n'ayant pas encore été modifié, les effets de ces arrêts restent à préciser. Ces arrêts constituent uniquement, à ce stade, un passif éventuel, autrement dit une obligation potentielle dont l'existence ne sera confirmée, le cas échéant, que par la survenance d'un événement futur incertain, c'est à dire la modification effective des dispositions du Code du travail. Dans cette attente, une provision pour risque et charge a été constituée en 2023.

Cette provision est calculée sur une période de 2 ans (2021 et 2022) correspondant au délai de prescription en matière de salaire et elle concerne les salariés présents. Les congés payés acquis à ce titre en 2023 sont comptabilisés en dettes sociales.

# Note 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 »).

## 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 2023 sont établis conformément aux normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

## 2.2 Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2023

### **NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES DE MANIÈRE OBLIGATOIRE À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023**

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés au 31 décembre 2023 d'in'li. Ces normes sont les suivantes :

- ▶ 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 à IFRS 17 : application initiale et IFRS 9 – information comparative
- ▶ Amendements IAS 12 : impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.
- ▶ Amendements IAS 12 : Réforme fiscale internationale – modèle de règles Pilier 2

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 :

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 IFRS 16 : dette locative dans le cadre d'une cession-bail
- ▶ Amendements à IAS 7 : État des flux de trésorerie, et IFRS 7, Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs

## 2.3 Retraitements d'homogénéisation 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 2023.

## 2.4 Opérations réciproques

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

## 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 4.1.1.

La méthode retenue pour l'évaluation de la juste valeur des titres de participation des filiales non consolidés est explicitée en note 4.2.1.

L'évaluation des provisions et avantages au personnel sont conformes aux notes 4.8 et 4.10.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 4.1.2.

## 2.6 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 Ile-de-France.

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

# Note 3 : Périmètre de consolidation

## 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.

## 3.2 Périmètre

Au 31 décembre 2023, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	31/12/2023		31/12/2022	
		% 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%	IG
APEC résidences	333 542 892	25%	MEE	25%	MEE
APEC développement	892 072 687	25%	MEE	25%	MEE
Cronos	882 922 404	25%	MEE	25%	MEE

**IG** : Intégration globale

**MEE** : Mise en équivalence

## 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 nets 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.

# Note 4 : Méthodes comptables

## 4.1 Patrimoine immobilier

### 4.1.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

In'li a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (cf. Note 4.1.2). La société a choisi, par convention, de retenir dans les comptes consolidés la valeur bloc des immeubles comme juste valeur des immeubles de placement. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 : 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. Les méthodes d'évaluation retenues par l'expert sont décrites ci-dessous. Dans le cadre de sa mission, l'expert immobilier évalue les immeubles hors droits, hors taxes et hors frais. Il respecte en cela la position de l'Afrexim et retient les taux suivants :

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

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

#### Immobilier résidentiel

La juste valeur bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des trois méthodes suivantes : comparaison directe et capitalisation des revenus, actualisation des flux futurs. La moyenne arithmétique simple des trois méthodes est retenue. Dans le cas où le résultat de des 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.

- ▶ Méthode par actualisation des flux futurs (discounted cash flow) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention de dix ans. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de l'année 11 capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

#### 4.1.2 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.

#### 4.1.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des droits d'utilisation du siège, d'installations techniques, d'aménagement et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 à 40 ans. Ils sont valorisés au coût historique minoré du montant des amortissements.

#### 4.1.4 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 ».

#### 4.1.5 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

## 4.2 Titres de participations

### 4.2.1 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 méthode de réévaluation
SAS in'li Property Management	225	334	100%	25	0	25	JVOCI
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 516	1 670	38%	2 817	0	2 817	JVOCI
SCCV PARIS REILLE	5	0	35%	2	0	2	JVOCI
SA in'li Aura	170 027	227 826	7%	48 759	0	48 759	JVOCI
SA in'li Grand Est	28 814	48 867	8%	34 402	0	34 402	JVOCI
SA d'HLM ERIGERE	125 009	351 495	1%	4 673	0	4 673	JVOCI
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	67 061	524 133	0%	0	0	0	JVOCI
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 469	90 526	0%	0	0	0	JVOCI
SEMCODA	81 040	589 957	0%	0	0	0	JVOCI
SEMARELP	19 823	24 427	0%	15	0	15	JVOCI
SAEM VILLE DE ROMBAS	239	8 930	0%	10	0	10	JVOCI
SCI SAINT-CHARLES	260	111	0%	0	0	0	JVOCI
SCI Montreuil Chavaux	1	(44)	0%	0	0	0	JVOCI
SCI Foncière RésiCOFFIM			0%	14	0	14	JVOCI
SCIC Plateau Urbain			0%	50	0	50	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.

### 4.2.2 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.



## 4.3 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 correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

## 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 : 81,60% en 2023 et 78,80% en 2022 ;
- ▶ Locataire dans les lieux : 32,29% en 2023 et 32,39% en 2022.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

## 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.

## 4.6 Contrats de location (IFRS 16)

Le Groupe applique la norme IFRS 16 suivant la méthode rétrospective modifiée. Les contrats de location entrent dans le champ d'application de la norme portent principalement sur des baux à construction et 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.

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 Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)

### Instruments dérivés de couverture

La couverture du risque de taux du Groupe s'inscrit dans une stratégie de macro-couverture. Elle est assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique et qui ne répondent donc pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture.

Le Groupe a décidé de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par l'IFRS 9, et d'appliquer les dispositions de l'IAS 39. En conséquence, les instruments dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur par résultat.

Les intérêts payés ou reçus au titre des instruments dérivés sont comptabilisés au sein des « frais financiers nets », alors que les variations de valeurs et éventuels effets des cessions ou résiliations de contrats impactent le poste « variation de valeur des instruments financiers ».

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 (cf. Note 6.5) par les établissements financiers.

L'évaluation des instruments dérivés de couverture à la juste valeur repose sur des données de marché observables et relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs établie par l'IFRS 13 (les niveaux de juste valeur sont détaillés en Note 6.16.1).

### Dépréciation des actifs financiers

Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou « ECL ») sur les crédits et les instruments de dette évalués au coût amorti ou à la juste valeur autres éléments du résultat global, sur les engagements de prêts et sur les contrats de garantie financière qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur.

### Autres actifs et passifs financiers

Les actifs financiers sont comptabilisés au coût amorti, à la juste valeur par autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par résultat. Les instruments de dettes (instruments dont les flux de trésorerie sont définis contractuellement) sont classés entre les trois catégories en fonction de leur modèle de gestion d'une part et de l'analyse des caractéristiques contractuelles d'autre part. Les instruments de capitaux propres sont comptabilisés par défaut à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par autres éléments du résultat global (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction).

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.

## 4.8 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.

## 4.9 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.

## 4.10 Engagements sociaux

La norme IAS 19 Révisée impose la prise en compte de tous les engagements de l'entreprise vis-à-vis de son personnel (présents et futurs, formalisés ou implicites, sous forme de rémunérations ou d'avantages). Les coûts des avantages du personnel doivent être comptabilisés sur la période d'acquisition des droits.

### AVANTAGES À COURT TERME

Les avantages à court terme (salaires, congés payés, contributions sociales, intéressement...) qui sont dus dans les douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants, font l'objet d'une comptabilisation en « Charges à payer » figurant au passif du bilan sous la rubrique « Dettes fiscales et sociales ».

### AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

Les régimes de retraite peuvent être des régimes à cotisations définies ou à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies sont ceux pour lesquels l'obligation de l'employeur se limite uniquement au versement d'une cotisation, et ne comportent aucun engagement du Groupe sur le niveau des prestations fournies. Les cotisations versées constituent des charges de l'exercice.

Les régimes à prestations définies désignent les régimes

pour lesquels l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme. Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées, qui tient compte d'hypothèses démographiques, des départs anticipés, des augmentations de salaires et de taux d'actualisation et d'inflation.

Les indemnités de fin de carrière constituant des prestations définies font l'objet de constitution d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures. Conformément à IAS 19 Révisée, les pertes et profits actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ».

### AVANTAGES À LONG TERME

Ce sont les avantages versés aux salariés dans un délai supérieur à douze mois après la clôture de l'exercice pendant lequel ces derniers ont rendu les services correspondants. La méthode d'évaluation est identique à celle utilisée pour les avantages postérieurs à l'emploi. La provision pour médailles du travail constitue un avantage à long terme.

## 4.11 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.

L'amendement IAS 12 relatif à la mise en œuvre du modèle de règles Pilier 2 n'a pas d'incidence sur les comptes du groupe in'li, celui-ci n'entrant pas dans le champ d'application des règles Pilier 2 dans la mesure où son chiffre d'affaires annuel n'excède pas 750 millions d'euros.

### 4.11.1 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.

### 4.11.2 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

## 4.12 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. Concernant les commerces, les 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.

## 4.13 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.

# Note 5 : Exposition aux risques

## 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.

Au 31 décembre 2023, la dette d'in'li possédait une durée de 8 ans et 5 mois dont plus de la moitié est amortissable.

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

- ▶ 58% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- ▶ 19% est indexée sur le Livret A. Bien qu'il s'agisse d'un taux variable, celui-ci demeure régulé par l'Etat Français et n'est donc pas soumis directement aux évolutions de marché.

- ▶ 23% de la dette est indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia), dont 17% couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 6% de la dette d'in'li est à taux variable (hors dette indexée sur le Livret A) et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

**Il est à noter que les pourcentages indiqués s'entendent pour la dette financière hors frais d'emprunts.**

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

### 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.

### 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.

# Note 6 : Notes sur l'état consolidé de la situation financière

## 6.1 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 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 31/12/2023 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

HYPOTHÈSES	31/12/2023	31/12/2022
hypothèse 1= «Vente en bloc», en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	7 991 M€	7 879 M€
hypothèse 2= «Vente par lot», en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 236 M€	9 106 M€
hypothèse 3= «Vente par bloc», supposé loué à la valeur locative de marché	11 174 M€	10 972 M€

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur la base des JV issues de l'hypothèse 1.

### 6.1.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR

En K€	IP à la JV	Immeubles destinés à la vente	Total IP à la JV
<b>01/01/2022</b>	<b>7 825 455</b>	<b>65 000</b>	<b>7 890 455</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	2 270	-	2 270
Cessions et sorties de périmètre	(9 394)	(65 000)	(74 394)
Reclassements et transferts de catégories	305 501	64 457	369 958
Variations de juste valeur	(314 887)	-	(314 887)
<b>31/12/2022</b>	<b>7 808 945</b>	<b>64 457</b>	<b>7 873 402</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	19 999	-	19 999
Cessions et sorties de périmètre	(37 506)	(26 957)	(64 463)
Reclassements et transferts de catégories	483 919	31 885	515 804
Variations de juste valeur	(371 806)	-	(371 806)
<b>31/12/2023</b>	<b>7 903 551</b>	<b>69 385</b>	<b>7 972 936</b>

#### a) Détail des cessions

Au cours de l'exercice 2023, les cessions d'immobilisations concernent 641 logements principalement :

- ▶ 210 logements situés à Villeteuse, vendus en bloc à SEQENS pour un montant de 24 400 K€.
- ▶ 3 opérations situées dans l'Oise (Compiègne, Nogent sur Oise et Senlis) représentant 138 logements cédées en bloc à ICF Nord Est pour 11 771 K€.
- ▶ Plusieurs opérations situées à Antony représentant 93 logements cédées à Hauts de Bièvre Habitat pour 15 740 K€.
- ▶ 59 logements en diffus pour un montant de 14 603 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 2 051 K€.

## b) Détail des promesses de vente

Conformément à la norme IFRS 5, les logements pour lesquels des promesses de ventes ont été signées, 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 ». Au 31 décembre 2023, les actifs et passifs détenus en vue de la vente correspondent principalement à des immeubles situés à Compiègne, Creil, Maison Alfort et Senlis.

Les impacts de cette présentation sont les suivants :

En K€	31/12/2023
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>(69 385)</b>
Immeubles de placement	(69 385)
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	(69 385)
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>69 385</b>
Actifs détenus vue de la vente	69 385
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>(12 736)</b>
Emprunts et dettes financières	(1 321)
Impôts différés passifs	(11 415)
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>12 736</b>
Passifs détenus en vue de la vente	12 736
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>-</b>

## c) Variations de juste valeur

Voir Note 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 2023, 100% de la valeur du patrimoine en exploitation du Groupe a fait l'objet d'une expertise externe.

## 6.1.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS AU COÛT

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Total IP au coût	Immeubles destinés à la vente	Total IP au coût
<b>01/01/2022</b>	<b>852 309</b>	<b>-</b>	<b>852 309</b>	<b>-</b>	<b>852 309</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	621 110	-	621 110	-	621 110
Cessions et sorties de périmètre	(37 497)	-	(37 497)	-	(37 497)
Reclassements et transferts de catégories	(393 200)	-	(393 200)	-	(393 200)
<b>31/12/2022</b>	<b>1 042 722</b>	<b>-</b>	<b>1 042 722</b>	<b>-</b>	<b>1 042 722</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	613 115	-	632 138	-	632 138
Cessions et sorties de périmètre	(27 962)	-	(27 962)	-	(27 962)
Reclassements et transferts de catégories	(509 945)	-	(529 245)	-	(529 245)
<b>31/12/2023</b>	<b>1 117 930</b>	<b>-</b>	<b>1 117 653</b>	<b>-</b>	<b>1 117 653</b>

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 31.12.22 et au 31.12.23.

## a) Acquisitions

En 2022, et 2023 les acquisitions correspondent aux décaissements sur les immeubles de placement en cours de construction et les immeubles livrés dans l'exercice.

## b) Cessions

En 2023, les cessions s'expliquent notamment par 4 opérations représentant 141 logements :

- ▶ Une opération en VEFA de 24 logements à Colombes cédée à Foncière CRONOS pour un montant de 4 869 K€.
- ▶ 3 opérations en VEFA cédées à APEC DEV4 représentant 117 logements pour un montant de 23 119 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 24 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.

### 6.1.3 ACTIFS ET PASSIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE (IFRS 5)

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles à la JV destiné à la vente	69 385	64 457
<b>TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>69 385</b>	<b>64 457</b>

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières	1 321	130
Impôts différés passifs	11 415	14 560
Dettes fournisseurs et autres dettes	-	-
<b>TOTAL PASSIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>12 736</b>	<b>14 690</b>

Au 31 décembre 2023, les passifs détenus en vue de la vente sont principalement liés aux immeubles situés à Compiègne, Creil,, Maison Alfort et Senlis comme présenté en 6.1.1 B.

## 6.2 Autres actifs corporels

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Droits d'utilisation d'immobilisations corporelles	25 303	25 469
Installations techniques, matériel et outillage	20 612	20 688
Autres immobilisations corporelles	16 586	15 513
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS CORPORELS BRUTS</b>	<b>62 501</b>	<b>61 670</b>
Amortissement des droits d'utilisations	(12 346)	(9 525)
Amortissement des installations techniques, matériel et outillage	(20 344)	(20 666)
Amortissement des autres immobilisations corporels	(9 217)	(7 863)
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL AMORTISSEMENT ET DÉPRÉCIATIONS DES AUTRES ACTIFS CORPORELS</b>	<b>(41 907)</b>	<b>(38 054)</b>
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS CORPORELS</b>	<b>20 594</b>	<b>23 616</b>



## INFORMATION SUR LE DROIT D'UTILISATION DES ACTIFS CORPORELS LOUÉS (IFRS 16)

En K€	01/01/2023	Acquisitions	Cessions	Dotations aux amortissements de la période	Reprise d'amortissements de la période	31/12/2023
Droits d'utilisation	25 469	-	(166)	-	-	25 303
Amortissement	(9 525)	-	-	(2 819)	-	(12 346)
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>15 944</b>	<b>-</b>	<b>(166)</b>	<b>(2 819)</b>	<b>-</b>	<b>12 957</b>

Les droits d'utilisations des actifs corporels loués sont composés de l'immeuble du siège social d'INLI et de deux nouveaux baux à constructions situés respectivement à Suresnes et à Noisy le Grand pour une durée respectivement de 40 et 55 ans.

### INFORMATIONS RELATIVES AUX CONTRATS DE LOCATION – TYPOLOGIE DES BAUX

Catégorie des actifs loués	Conditions d'options de renouvellement ou d'achats	Clauses d'indexation	Terme
Immeuble de bureau (siège)	Pas d'option de renouvellement à ce jour	Indice de révision des loyers (IRL) - 1,25%	7 ans
Baux à construction	Pas d'option de renouvellement	Indice de révision des loyers (IRL) - 1,3%	40 ans

## 6.3 Actifs financiers

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Titres de participation non consolidés	91 754	99 143
Dépôts et cautionnements	5 091	4 463
Autres immobilisations financières	-	-
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>96 845</b>	<b>103 606</b>
Valeurs mobilières de placement	21 593	41 594
<b>ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>21 593</b>	<b>41 594</b>
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS BRUTS</b>	<b>118 438</b>	<b>145 200</b>
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS NETS</b>	<b>118 438</b>	<b>145 200</b>

Les actifs financiers non-courant se composent principalement des titres de participation non consolidés (cf. Note 4.2.1).

## 6.4 Participations dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées sont uniquement constituées de titres mis en équivalences.

en K€	APEC Résidence		APEC Développement		Cronos	
<b>BILAN SYNTHÉTIQUE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Patrimoine Immobilier	94 910	98 280	152 777	134 599		
Autres actifs	2 791	4 679	8 217	9 622	1 412 834	1 394 487
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>97 701</b>	<b>102 959</b>	<b>160 994</b>	<b>144 221</b>	<b>1 412 834</b>	<b>1 394 487</b>
Capitaux propres	68 539	71 898	98 066	85 650	888 760	935 101
Emprunts	11 574	8 711	60 127	43 197	458 373	358 699
Autres passifs et impôts différés	17 588	22 350	2 801	7 158	65 701	100 687
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>97 701</b>	<b>102 959</b>	<b>160 994</b>	<b>136 005</b>	<b>1 412 834</b>	<b>1 394 487</b>
Résultat net	(2 780)	4 750	(8 818)	9 992	(106 389)	116 164
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%
<b>QP DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MEE</b>	<b>(695)</b>	<b>1 188</b>	<b>(2 205)</b>	<b>2 498</b>	<b>(26 597)</b>	<b>29 041</b>
Capitaux propres	68 539	71 898	98 066	85 650	888 760	935 101
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%
<b>TITRES DES SOCIÉTÉS MEE</b>	<b>17 135</b>	<b>17 974</b>	<b>24 516</b>	<b>21 413</b>	<b>222 190</b>	<b>233 775</b>

en K€	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Total quote part du résultat MEE	(29 497)	32 727
Total titres des sociétés MEE	263 841	273 162

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.

La quote-part d'in'li dans le résultat de Cronos s'élève à -26 597 K€ en 2023 et 29 041 K€ en 2022.

## 6.5 Instruments financiers dérivés

Au cours de l'année 2023, dans le cadre de sa politique de couverture contre le risque de taux, le Groupe in'li a contracté des instruments financiers dérivés dont l'encours au 31 décembre 2023 se décompose comme suit :

En K€	Juste Valeur 31/12/2023	Échéances <1 an	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance > 5 ans	Juste Valeur 31/12/2022
Swaps receveurs taux fixe	17 922			17 922	26 696
Collar	-			-	5 591
Cap	1 360			1 360	2 439
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS</b>	<b>19 282</b>			<b>19 282</b>	<b>34 726</b>
Swaps receveurs taux fixe	-			-	-
Collar	3 826			3 826	-
Cap	-			-	-
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS PASSIFS</b>	<b>3 826</b>			<b>3 826</b>	<b>-</b>

## 6.6 Actifs et passifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2023, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 139 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

En K€	31/12/2021	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2022	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2023
<b>Total IDA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IDP sur immeubles de placement	1 311 570	(71 873)	(5 178)		1 234 518	(95 085)	(11 414)		1 128 019
Autres IDP	(9 802)	6 285	6 055	191	2 729	(6 193)	14 522	(375)	10 684
<b>TOTAL IDP</b>	<b>1 301 768</b>	<b>(65 588)</b>	<b>877</b>	<b>191</b>	<b>1 237 248</b>	<b>(101 278)</b>	<b>3 108</b>	<b>(375)</b>	<b>1 138 703</b>
<b>TOTAL ID NETS</b>	<b>(1 301 768)</b>	<b>65 588</b>	<b>(877)</b>	<b>(191)</b>	<b>(1 237 248)</b>	<b>101 278</b>	<b>(3 108)</b>	<b>375</b>	<b>-1 138 703</b>

## 6.7 Créances clients et comptes rattachés

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	76 592	73 154
Autres Créances clients	6 518	5 725
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	8	3
<b>CRÉANCES CLIENTS BRUTES</b>	<b>83 118</b>	<b>78 882</b>
Provisions sur créances douteuses	(27 839)	(25 851)
<b>CRÉANCES CLIENTS NETTES</b>	<b>55 279</b>	<b>53 031</b>

Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles comprennent principalement :

- ▶ Les loyers et les charges locatives non réglés (62 678 K€ au 31 décembre 2023 et 56 230 K€ au 31 décembre 2022) ;
- ▶ Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (13 914 K€ au 31 décembre 2023 et 13 484 K€ au 31 décembre 2022).

Les provisions sont calculées conformément aux méthodes comptables décrites en note 4.4.

## 6.8 Autres créances

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances rattachées à des participations	114 670	89 747
Créances rattachées à des part. - courant	1 498	-
Comptes courants Groupe actif	21 197	26 488
Charges constatées d'avance	4 119	3 755
Créances fiscales hors impôts sur les sociétés	1 022	1 066
Autres	24 045	17 403
<b>AUTRES CRÉANCES BRUTES</b>	<b>166 551</b>	<b>138 459</b>
Dépréciations	-	-
<b>AUTRES CRÉANCES NETTES</b>	<b>166 551</b>	<b>138 459</b>

## 6.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Titres monétaires disponibles à la vente	113 000	79 000
Disponibilités bancaires	271 176	290 969
Intérêts courus non échus s/disponibilités	7	48
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>384 183</b>	<b>370 017</b>
Découverts bancaires	-	-
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dépréciation VMP	(496)	(342)
<b>TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE</b>	<b>383 687</b>	<b>369 675</b>

Le poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » augmente de 14 012 K€ en 2023.

## 6.10 Capitaux propres consolidés

Voir l'état comptable précédant la présente annexe, en Note 1.1.4 « État de variation des capitaux propres consolidés ».

## 6.11 Emprunts et dettes financières

### 6.11.1 DETTE FINANCIÈRE NETTE PAR NATURE

En K€	2023	2022
Emprunts obligataires	593 831	593 926
Emprunts bancaires	1 949 658	1 522 077
Dépôts de garantie	28 055	26 241
Autres emprunts et lignes de crédit	4 822	4 734
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES À PLUS D'UN AN</b>	<b>2 576 366</b>	<b>2 146 978</b>
Emprunts bancaires à moins d'un an	110 259	59 812
Autres emprunts et lignes de crédit	408	422
Découverts bancaires	-	-
Intérêts courus	19 900	11 458
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES À MOINS D'UN AN</b>	<b>130 567</b>	<b>71 692</b>
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2 706 933</b>	<b>2 218 670</b>
Placements financiers	(21 593)	(41 594)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383 687	369 675
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE</b>	<b>3 069 027</b>	<b>2 546 751</b>

VARIATION DE LA DETTE FINANCIÈRE En K€	Encours au 31/12/2022	Souscription	Remboursement	Reclassements et autres variations	Encours au 31/12/2023
Emprunts obligataires	593 926	-	(95)	-	593 831
Emprunts bancaires	1 581 889	595 460	(115 808)	(1 624)	2 059 917
Autres emprunts et lignes de crédit	5 156	22	(444)	496	5 230
Dépôts de garantie	26241	4 657	(2 843)	-	28 055
Découverts bancaires	-	-	-	-	-
Intérêts courus	11 458	19 913	(11 464)	(7)	19 900
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2 218 670</b>	<b>620 052</b>	<b>(130 654)</b>	<b>(1 135)</b>	<b>2 706 933</b>

## 6.11.2 DÉTAIL DES PRINCIPAUX FINANCEMENTS

En 2023, in'li a réalisé des souscriptions d'emprunts pour un montant de 595 460 K€ afin de financer les opérations neuves.

Elles comprennent principalement :

- ▶ Un financement de 71 840 K€ permettant de mobiliser la totalité de la ligne de crédit de 310 000 K€ contractée auprès de la BEI.
- ▶ Un nouveau financement (Green Bond) de 100 000 K€ auprès de la BEI d'une durée de 10 ans en date du 21/12/2023.
- ▶ Un financement hypothécaire d'une durée de 7 ans et d'un montant de 63 500 K€ auprès de la Société Générale en date du 04/12/2023.
- ▶ Quatre emprunts auprès de la Caisse d'Épargne pour un total de 200 000 K€ en date du 24/05/2023.

Par ailleurs, une nouvelle ligne de crédit revolving de 85 000 K€ vient s'ajouter aux deux lignes existantes (210 000 K€ et 600 000 K€) soit un total de crédit de 895 000 K€.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 116 347 K€.

En 2022, in'li avait réalisé des souscriptions d'emprunts pour un montant de 436 148 K€ afin de financer les opérations neuves.

Elles comprenaient principalement :

- ▶ Deux financements représentant 238 160 K€, mobilisés sur une ligne de crédit de 310 000 K€ contractée auprès de la BEI,
- ▶ Un emprunt hypothécaire d'une durée de 6 ans et d'un montant de 190 000 K€ auprès de HSBC en date du 26 octobre 2022.

Par ailleurs, deux lignes de crédits revolving pour un total de 210 000 K€ venaient s'ajouter au crédit syndiqué de 600 M€ signé en 2018 auprès d'un pool de banques françaises et internationales.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élevaient à 62 855 K€.

## 6.11.3 ECHÉANCIER DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

En K€	Encours au 31/12/2023	Échéances		
		Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	593 831	-	0	593 831
Emprunts bancaires	2 059 917	110 077	448 135	1 501 705
Autres emprunts et lignes de crédit	5 230	408	1 578	3 244
Dépôts de garantie	28 055	-	0	28 055
Intérêts courus	19 900	19 900	0	-
Découverts bancaires	-	-	0	-
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2 706 933</b>	<b>130 385</b>	<b>449 713</b>	<b>2 126 835</b>
Placements financiers	(21 593)	(21 593)		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-		
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE</b>	<b>2 685 340</b>	<b>108 792</b>	<b>449 713</b>	<b>2 126 835</b>
<b>Dettes financières à taux fixe</b>	<b>1 406 081</b>			
<b>Dettes financières à taux variable</b>	<b>1 252 898</b>			
<i>Dettes à taux variable couverte</i>	<i>428 160</i>			
<i>Dettes à taux variable non couverte</i>	<i>824 738</i>			

## 6.11.4 COVENANTS

Les principaux crédits dont bénéficie le in'li sont assortie de disposition contractuelle relatives au respect de ratios financiers définis au contrat. Les principales clauses sont :

Ratio	Engagement	2023	2022
LTV = Dette financière nette / valeur patrimoine réévalué (bloc, hors droit)	maximum 65%	24,4	19,7
ICR = EBITDA/frais financiers	minimum 1,5%	5	7,9
valeur du patrimoine consolidé	supérieur à 3 000 M€	9 490	9 211
Valeur du patrimoine immobilier (bloc, hors droits)	supérieur à 2 500 M€	8 922	8 779

## 6.12 Provisions

Les provisions et autres passifs non courants s'analysent ainsi :

En K€	31/12/2022	Dotations	Reprises	Ecart actuariels	Reclassement	31/12/2023
Provisions pour risques et charges	1 477	1 437	(720)	-	285	2 479
Avantages consentis au personnel	1 112	-	(2 200)	1 371	242	525
<b>PART NON COURANTE DES PROVISIONS</b>	<b>2 589</b>	<b>1 437</b>	<b>(2 920)</b>	<b>1 371</b>	<b>527</b>	<b>3 004</b>
Provisions pour risques et charges	589	-	-	-	(285)	304
Avantages consentis au personnel	378	-	-	-	(242)	136
<b>PART COURANTE DES PROVISIONS</b>	<b>967</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(527)</b>	<b>440</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 556</b>	<b>1 437</b>	<b>(2 920)</b>	<b>1 371</b>	<b>-</b>	<b>3 444</b>

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction, sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler différentes de la réalité, ainsi que l'exercice de son jugement.

## 6.13 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 = 5,66% , PIME = 3,45%, PIMG = 1,37%), le taux de progression du salarié (adm = 3,07% , PIME = 3,69%, PIMG = 3,49%), le taux d'actualisation (4,09%), le taux de charges sociales (adm = 59,01%, PIME = 51,13%, PIMG = 50,75%). L'âge moyen de départ en retraite retenu est de 64 ans contre 62 ans en 2022.

Au 31/12/2023, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 7 750 942 € soit une diminution de 608 453 € par rapport à 2022. Une reprise de provision de 808 008 € a été comptabilisée ramenant la provision à 429 702 € correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

La réforme des retraites a un impact de - 627 394 € sur le montant de la provision 2023.

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

## MÉDAILLES DU TRAVAIL

Au 31/12/2023, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 745K€.

### 6.14 Fournisseurs et comptes rattachés

Le poste Fournisseurs et comptes rattachés au cours des exercices présentés proviennent des éléments suivants :

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs sur biens et services	55 767	44 856
Dettes fournisseurs sur immobilisations	14 560	11 158
Locataires créditeurs	2 821	2 321
Locataires charges à régulariser	26 710	21 594
<b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>99 858</b>	<b>79 929</b>

### 6.15 Autres dettes

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Comptes courants Groupe passif	3	41 092
Produits constatés d'avance	12 318	10 964
Autres	11 652	10 601
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>23 973</b>	<b>62 657</b>

### 6.16 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

En K€	Valeur comptable 31/12/2023	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
<b>ACTIF</b>					
Actifs financiers	96 845	96 974	(129)	-	96 845
Créances clients et comptes rattachés	55 279	55 279	-	-	55 279
Instruments financiers dérivés	19 282	-	-	19 282	19 282
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383 687	383 687	-	-	383 687
<b>TOTAL</b>	<b>555 093</b>	<b>535 940</b>	<b>(129)</b>	<b>19 282</b>	<b>555 093</b>
<b>PASSIF</b>					
Emprunt obligataire	593 831	593 831	-	-	593 831
Autres dettes financières	2 113 102	2 113 102	-	-	2 113 102
Instruments financiers dérivés	3 826	-	-	3 826	3 826
Dettes fournisseurs	50 824	50 824	-	-	50 824
<b>TOTAL</b>	<b>2 761 583</b>	<b>2 757 757</b>	<b>-</b>	<b>3 826</b>	<b>2 761 583</b>

## 6.16.1 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	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Immeubles de placement ( y compris actifs destinés à la vente)	7 972 936	-	-	7 972 936
Instruments financiers dérivés	19 282	-	19 282	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7 992 218</b>	<b>-</b>	<b>19 282</b>	<b>7 972 936</b>
Instruments financiers dérivés	3 826	-	3 826	
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 826</b>	<b>-</b>	<b>3 826</b>	<b>-</b>

## Note 7 : Notes sur l'état du résultat global consolidé

### 7.1 Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Revenus des loyers d'habitation et annexes	295 400	274 379
Revenus des loyers parkings	15 302	13 903
Revenus des loyers commerces et bureaux	7 478	5 571
<b>LOYERS BRUTS</b>	<b>318 179</b>	<b>293 852</b>
Autres revenus locatifs	1 819	1 388
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>319 998</b>	<b>295 240</b>

Entre 2022 et 2023, la hausse des revenus locatifs s'explique principalement par :

- ▶ L'application de l'indice de révision des loyers de 3.5 %,
- ▶ La revalorisation des loyers lors de la rotation des locataires.
- ▶ L'impact des loyers des 2 178 nouveaux logements livrés en 2023.



## 7.2 Charges nettes d'exploitation

Elles se composent de :

- ▶ 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€	2023	2022
Sous traitance et maintenance	24 969	17 962
Entretien et réparations	32 720	34 080
Impôts et taxes	17 895	17 019
Charges de personnel	7 224	6 567
Autres charges	5 226	5 354
<b>CHARGES SUR IMMEUBLES</b>	<b>88 034</b>	<b>80 982</b>
Fluides	42 113	24 244
Impôts et taxes	8 656	7 704
Charges de personnel	5 810	5 530
Autres charges (dont charges copropriétés)	36 853	33 482
<b>CHARGES REFACTURABLES</b>	<b>93 432</b>	<b>70 960</b>
Provisions sur charges	(98 190)	(71 673)
Charges à régulariser	4 759	372
Charges sur lots vacants	4 928	3 313
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>	<b>(88 503)</b>	<b>(67 988)</b>
<b>CHARGES NETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>92 963</b>	<b>83 954</b>

## 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.

## 7.4 Résultat de cession

En 2023 et 2022, il n'y a pas eu de cession de société.

Pour les cessions d'immeubles de placement, se référer au détail des cessions en Notes 6.1.1 et 6.1.2.

## 7.5 Variation de valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

En K€	2023	2022
Immeubles de placement à la JV	(371 806)	(314 669)
<b>TOTAL VARIATION DE JUSTE VALEUR</b>	<b>(371 806)</b>	<b>(314 669)</b>

## HIÉRARCHIES DES JUSTES VALEURS

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS	Valeur m2 «bloc»		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Paris	1 512	10 750	3,2	6,2	1,0	4,00
Seine-Saint-Denis	241	7 606	3,5	9,6	1,3	7,2
Hauts-de-Seine	390	10 581	3,1	8,6	0,9	6,4
Val-de-marne	713	6 663	3,7	8,2	1,5	6,0
Yvelines	126	5 769	2,9	9,4	0,7	7,2
Val-d'Oise	650	5 717	5,0	10,5	2,6	8,3
Essonne	239	4 063	5,4	9,2	3,2	8,5
Seine-et-Marne	435	4 953	4,5	9,0	2,3	6,6
Autres départements	373	3 333	4,2	16,7	2,0	14,5

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.

## ANALYSE DE SENSIBILITÉ

	«Variation valeur m <sup>2</sup> « bloc » (methode par comparaison)»		«Variation du taux d'actualisation DCF (methode par DCF)»		«Variation du taux de rendement (methode par capitalisation)»	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	<i>prix m<sup>2</sup> et unitaires -5%</i>	<i>prix m<sup>2</sup> et unitaires +5%</i>	<i>Taux d'actualisation +25 pdb</i>	<i>Taux d'actualisation -25 pdb</i>	<i>Taux de rendement +25 pdb</i>	<i>Taux de rendement -25 pdb</i>
Paris	1 328 049 000	1 481 811 000	1 353 199 000	1 473 391 000	1 263 159 000	1 544 431 000
Petite couronne	4 695 302 000	5 252 176 000	4 794 796 000	5 088 110 000	4 634 875 000	5 312 323 000
Grande couronne	1 503 923 000	1 684 230 000	1 567 802 000	1 663 638 000	1 493 078 000	1 685 849 000
Autre	36 517 000	40 639 000	39 879 000	41 233 000	36 685 000	40 167 000
<b>TOTAL</b>	<b>7 563 671 000</b>	<b>8 458 736 000</b>	<b>7 755 556 000</b>	<b>8 266 252 000</b>	<b>7 427 677 000</b>	<b>8 582 650 000</b>
<i>Ecart avec la valeur conclusive de la methode consideree</i>	<b>-5,7%</b>	<b>5,5%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>3,5%</b>	<b>-6,5%</b>	<b>8,0%</b>

## 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.

<i>En K€</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revenus des titres immobilisés	1 064	434
Intérêts reçus divers	7 918	857
Juste valeur des produits dérivés	-	31 043
Autres revenus et produits financiers	12 553	2 436
Reprise financière sur autres immobilisations financières	342	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>21 877</b>	<b>34 770</b>
Services bancaires	(2 027)	(1 985)
Charges de cession de valeurs mobilières		-
Intérêts des emprunts obligataires	(13 883)	(6 745)
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	(50 202)	(24 432)
Juste valeur des produits dérivés	(19 749)	-
Intérêts payés divers		(267)
Autres charges financières	(678)	(1 554)
Dotations dépréciation des actifs financiers	(678)	31
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>(87 217)</b>	<b>(34 953)</b>
Charges financières au titre des contrats de location	(83)	(121)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(65 423)</b>	<b>(304)</b>

## 7.7 Impôts

La charge d'impôt sur l'exercice s'explique de la façon suivante :

En k€	2023	2022
Contribution additionnelle à l'IS	(278)	(404)
Autres	-	-
<b>IMPÔTS RÉCURRENTS</b>	<b>(278)</b>	<b>(404)</b>
Impôts sur les bénéfices	(9 157)	(12 976)
Impôts différés	101 278	65 588
<b>IMPÔTS NON RÉCURRENTS</b>	<b>92 121</b>	<b>52 612</b>
<b>TOTAL IMPÔTS</b>	<b>91 843</b>	<b>52 208</b>

La réconciliation du taux d'impôt effectif s'explique de la manière suivante :

RÉCONCILIATION DU TAUX D'IMPÔT EFFECTIF en k€	2023	2022
Résultat net	(246 605)	(120 282)
(Charges) / produits d'impôts	91 843	52 208
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>(338 448)</b>	<b>(172 490)</b>
<b>TAUX IMPÔT</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>
Impôt théorique en valeur	84 612	43 122
Impact du résultat des sociétés mises en équivalence	(7 374)	8 182
Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE	77 238	51 304
Charges d'impôts	91 843	52 208
<b>DIFFÉRENCE D'IMPÔTS</b>	<b>(14 605)</b>	<b>(904)</b>
Différences permanentes	(229)	2 756
Dividendes	17	11
Variation du stock d'impôts différés	(13 341)	
Autres variations	(1 052)	(3 671)
<b>EXPLICATIONS</b>	<b>(14 605)</b>	<b>(904)</b>

1

2

3

4

5

# Note 8 : Autres éléments d'information

## 8.1 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 s'analysent comme suit :

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts hypothécaires et privilèges	1 017 025	974 642
Promesses d'achats signées à régulariser	9 975	38 978
Contrats VEFA à régulariser	50 039	205 645
Souscription de titres <sup>(1)</sup>		24 980
Versement de prêt		14 354
Redevance sur baux à construction	12 877	12 877
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>1 089 916</b>	<b>1 271 476</b>
Cautions bancaires et garanties financières <sup>(2)</sup>	1 631	19 328
Cautions fournisseurs	23 781	20 713
Emprunts mobilisables <sup>(3)</sup>	873 000	885 121
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	50 039	205 645
Promesses de ventes signées à régulariser	77 231	64 457
Droit utilisation terrains sur baux à construction	12 877	12 877
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>1 038 559</b>	<b>1 208 141</b>

Les engagements sur VEFA pour 50 039 K€ correspondent à des engagements réciproques reçus et donnés dans le cadre de contrats de réservation signés avec des promoteurs immobiliers permettant la construction plus de 190 logements.

## 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 d'in'li à in'li PM pour un montant de 7 M€ et une avance de trésorerie pour 0,5 M€ ;
  - > in'li PM : Refacturation à in'li pour 0.6 M€
  - > APEC Développement : Avance en compte courant versée de 14.8 M€ et des intérêts pour 0.7 M€ dont 0.2 M€ à recevoir. Vente à des conditions de marché de 3 opérations immobilières en VEFA pour 23,1 M€
  - > APEC Résidence : Avance en compte courant versée de 3,6 M€ et des intérêts pour 0.2 M€ ;
  - > in'li Participations : Avance en compte courant versée de 77.4 M€ et des intérêts pour 4.2 M€ ;
- ▶ Le président du Directoire et le Directeur général ;
- ▶ La société mère Action Logement Immobilier ainsi qu'Action Logement Groupe,
- ▶ Les autres transactions intervenues avec les parties liées sont jugées comme non significatives.

(1) Engagement pris dans le cadre de la souscription au fonds d'investissement Terae Optimaæ 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

## 8.3 Effectifs du Groupe

L'effectif moyen du Groupe se détaille comme suit :

Effectif moyen <sup>(1)</sup>	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	297	275
Employés et agents de maîtrise	203	192
Personnel d'immeubles	291	280
Apprentis	39	29
<b>TOTAL</b>	<b>830</b>	<b>776</b>

## 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 comme l'autorise l'article 833-17 du Plan Comptable Général.

## 8.5 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissaires aux comptes au titre des années 2022 et 2023 pour la certification des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES <i>en K€</i>	Mazars			
	2023		2022	
	Montant	%	Montant	%
Certification des comptes individuels et consolidés	108	78%	108	81%
Services autres que la certification des comptes	31	22%	26	19%
<b>TOTAL</b>	<b>139</b>	<b>100%</b>	<b>134</b>	<b>100%</b>

## 8.6 Événements postérieurs à la clôture

Néant

(1) Effectif Equivalent Temps Plein

## 02. PRESENTATION

### Densification urbaine

- ❖ Création de 22 logements neufs dans le prolongement des bâtiments existants
- ❖ Réhabilitation de 16 logements existants (bâtiments 1 et 5)
- ❖ Rénovation des parties communes des bâtiments 2, 3 et 4
- ❖ Ravalement de façade avec isolation par l'extérieur de l'ensemble de la résidence
- ❖ Charte chantier propre / chantier à faibles nuisances mise en place pour cette opération



Perspective sur le futur projet – par Poirier & Rieth

5

# Rapport sur la gouvernance d'entreprise

<b>5.1</b>	<b>GOVERNANCE</b>	<b>224</b>
5.1.1	Le conseil de surveillance	224
	5.1.1.1. Composition	224
	5.1.1.2. Fonctionnement	225
5.1.2	Le Directoire	226
5.1.3	Les comités spécialisés	226
5.1.4	Liste des mandats exercés dans toute société	228
<b>5.2</b>	<b>CONVENTIONS RELEVANT DE L'ART. L.225-88-1 DU CODE DE COMMERCE</b>	<b>230</b>
5.2.1	Délégation de compétences et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital	230
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	230
5.2.3	Modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	230



# 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 ;

### 5.1.1.1. COMPOSITION

- ▶ 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. Il donne 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.

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.

Ainsi, le Conseil de surveillance d'in'li se compose de 11 membres au 31 décembre 2023 : 8 représentants des organisations professionnelles d'employeurs, dont le Président, et 3 représentants des organisations syndicales de salariés, dont le Vice Président, tous ayant été désignés par les partenaires sociaux.

La durée des mandats des membres du Conseil de surveillance est de 3 ans. Les mandats des membres du Conseil de surveillance sont renouvelés par tiers, chaque année, conformément aux statuts.

Au 31 décembre 2023, le Conseil de surveillance était composé de :

- ▶ **Michel GOYER**, Vice-Président ;
- ▶ Action Logement Immobilier, représentée par **Pascal LANDRIN** ;
- ▶ **Philippe AMRAM** ;
- ▶ **Laurianne DIJOL** ;
- ▶ **Sandra BUES-PIQUET** ;
- ▶ **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 2023.

### 5.1.1.2. FONCTIONNEMENT

Au cours de l'année 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à 5 reprises sur convocation de son Président, dont une fois par écrit.

Le Conseil s'est prononcé sur la mise en œuvre du plan stratégique de la société, son bilan depuis 2018, a pris des 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 2024.

Le Conseil de surveillance s'est également prononcé sur le plan de ventes à l'unité et les foncières de développement.

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 5 membres du Directoire, 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.

En outre, 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.

Il est proposé à l'assemblée générale, appelée à se tenir le 12 juin 2024, constatant que les mandats de membre du Conseil de surveillance de M. Philippe THEL, Mme Jackie TROY, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (représentée par Pascal LANDRIN) arrivent à échéance, de renouveler leur mandat pour une période de 3 ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale à tenir en 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

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 38,1 % de femmes au 31 décembre 2023.

in'li est particulièrement vigilant en matière d'égalité hommes/femmes au sein de l'entreprise. Un accord sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes a été signé à cet effet en 2011 entre la Direction Générale et les représentants syndicaux du personnel. Cet accord garantit l'égalité de traitement à tous les collaborateurs, indépendamment de leur genre. La représentation équilibrée des femmes dans les postes à forte responsabilité traduit cette sensibilité, avec parmi les collaborateurs en CDI : au delà du Comité de Direction, ce sont 53% de femmes cadres, 55% de femmes managers, au 31 décembre 2023

#### 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.

Un Pack Déontologie est adressé à chaque membre du Conseil de surveillance dont le mandat se voit renouvelé ou désigné, il a pour but de renforcer la sensibilisation des membres du Conseil de surveillance sur les bonnes pratiques en matière de déontologie et tout particulièrement concernant la prévention des conflits d'intérêts.

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.

## 5.1.2 Le Directoire

### COMPOSITION

Le fonctionnement et la composition du Directoire sont régis par un règlement intérieur.

La nouvelle composition du Directoire a été approuvée par une décision du Conseil de surveillance réuni le 21 décembre 2021. Le mandat de chacun des 5 membres du Directoire, d'une durée de 3 ans, arrivera à échéance en décembre 2024 :

- ▶ M. **Damien ROBERT**, Président du Directoire ;
- ▶ M. **Antoine PINEL**, Directeur Général, membre du Directoire ;
- ▶ Mme **Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER**, DGA Ressources et Transformation Numérique, membre du Directoire ;
- ▶ Mme **Stéphanie CAULET**, DGA Clients et Patrimoine, membre du Directoire ;
- ▶ Mme **Marie LEFEBVRE-SOUCE**, Présidente d'in'li Property Management, 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.



## 5.1.3 Les comités spécialisés

Il est rappelé que le Conseil de surveillance a institué, par décision du 14 novembre 2017, 3 comités permanents dont les missions essentielles sont les suivantes :

### Comité d'audit et des comptes

Examine la pertinence des méthodes adoptées pour l'établissement des comptes sociaux, et vérifie la bonne application des procédures internes de collecte et de contrôle des informations, en examinant notamment les documents d'information financière diffusés lors des arrêtés de comptes annuels, les projets de comptes sociaux, la pertinence et la permanence des méthodes comptables retenues, le processus d'audit externe, les systèmes de contrôle interne de la société.

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.

## Comité des investissements

Examine certains projets d'investissement sur de nouvelles opérations de développement présentées par le Directoire. Le comité des investissements exerce les missions suivantes :

- ▶ être informé par le Directoire de la mise
- ▶ en œuvre de la politique d'investissement d'in'li, conformément à son plan stratégique, et notamment des caractéristiques de ces investissements ;
- ▶ rendre compte au moins une fois par an au Conseil de surveillance de la mise en œuvre de cette politique ;
- ▶ donner un avis préalable au Directoire concernant les investissements « spécifiques » à engager par in'li ;
- ▶ donner un avis préalable au Conseil de surveillance concernant la décision de vendre les actifs de la société qui présentent un montant significatif ;
- ▶ donner un avis préalable au Conseil de surveillance sur des projets de partenariat, prises de participation, montages innovants ou non directement rattachés à l'objet social d'in'li, et plus largement d'étudier et donner un avis sur tout projet pour lequel le Conseil de surveillance le sollicite.

## Comité des nominations et rémunérations

Émet des recommandations en vue de la nomination de nouveaux membres du Conseil de surveillance et du Directoire, et sur la rémunération de ces derniers.

Chaque comité est composé de 4 membres au plus, nommés parmi les membres du Conseil. Ces membres sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de surveillance. Les règles de désignations suivent les orientations d'Action Logement Immobilier pour les filiales hors ESH.

## RÉALISATIONS EN 2023

### Comité d'audit et des comptes

**Sandra BUES-PIQUET**, Présidente du comité

**Michel GOYER**

Action Logement Immobilier, dont le représentant permanent est **Pascal LANDRIN**

**Xavier HESSE**

4 RÉUNIONS EN 2023

Le comité d'audit et des comptes s'est réuni les 4 avril, 30 mai, 2 octobre, 28 novembre 2023, 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. Il a aussi validé les travaux d'audit et de gestion des risques, de contrôle interne et de lutte contre la fraude, ainsi que le plan 2024.

### Comité des investissements

**Michel GOYER**, Président du comité

**Philippe THEL**

**Jackie Xiaohua TROY**

4 RÉUNIONS EN 2023

Le comité s'est réuni régulièrement au cours de l'exercice écoulé, les 20 mars, 3 mai, 4 juillet, 28 novembre 2023 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).

### Comité des nominations et rémunérations

**Pierre BRAJEUX** Président du comité (jusqu'au 25 juillet 2023)

**Michel GOYER**

**Patricia GOMEZ-TALIMI**

2 RÉUNIONS EN 2023

Le comité s'est réuni les 8 février et 3 avril 2023. Pour 2023, 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 13 avril 2023 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

## 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 2023 par chaque mandataire social.

MANDATAIRE SOCIAL	DÉNOMINATION	MANDAT/FONCTION
<b>DIRECTOIRE</b>		
M. Damien ROBERT	SA in'li	Président du Directoire
M. Antoine PINEL	SA in'li	Directeur Général, membre du Directoire
	Association UDLI	Président, représentant permanent d'in'li
<b>CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>		
M. Pierre BRAJEUX	SA in'li	Président du Conseil de surveillance
	SAS BRENNCORP	Président
	SAS TORANN-FRANCE	Président
	SAS NOVASCOTIA	Président
	SARL ASGARTH CONSULTANTS	Gérant
	SARL VIGILANE	Gérant
	SARL FERGUS AUTORITÉ	Gérant
	SCI VOLFONI	Gérant
	SCI BERETTO	Gérant
	SCI WILLSDORF	Gérant
	Association Horizon Santé Travail	Administrateur
	MEDEF 92	Administrateur (secrétaire)
	MEDEF Île-de-France	Administrateur
	Groupement des Entreprises de Sécurité	Administrateur
	Union Française des Acteurs de compétence en Sécurité	Administrateur
	Groupement des Professions de Services	Administrateur
	Administrateur Conseil National des Sapeurs-Pompiers Volontaires	Administrateur
M. Michel GOYER	SA in'li	Vice-Président du Conseil de surveillance
	Syndicat CFDT HTR (hôtellerie, tourisme, restauration) IDF	Secrétaire régional
	Tribunal judiciaire de Paris	Assesseur
	SAS AREAS SERVICES	Responsable de point de vente
	Cour d'Appel d'Amiens	Assesseur
Mme Sandra BUES-PIQUET	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SA D'HLM IMMOBILIÈRE 3F	Administratrice
	SA D'HLM SEQENS	Administratrice
	SA VEOLIA ENVIRONNEMENT	Directrice Financière Corporate
Mme Florence SOUSTRE-GASSER	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SAS PRAXILAB	Présidente
	Association EMCC FRANCE	Présidente
	SIMACS	Administratrice
Mme Laurianne DIJOL	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	Groupe Albaron	Présidente
	FFB Île-de-France	Administratrice
	Syndicat du GCCP	Administratrice

MANDATAIRE SOCIAL	DÉNOMINATION	MANDAT/FONCTION
<b>M. Philippe THEL</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Membre du Conseil de surveillance</b>
	SA D'HLM SEQENS	Administrateur
	SAS PHT CONSEIL	Président
	Association Institut du financement des professionnels de l'immobilier (IFPIImm)	Président-Fondateur
<b>Mme Marie-Pierre HURÉ</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Membre du Conseil de surveillance</b>
	Instance paritaire spécifique	Mandataire employeur suppléant
	Observatoire du dialogue social 92	Mandataire employeur titulaire
	MEDEF 92	Secrétaire générale
	Association Horizon Santé Travail	Administrateur
<b>Mme Patricia GOMEZ-TALIMI</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Membre du Conseil de surveillance</b>
	SCP PDGB	Avocate associée
	Conseil de prud'hommes	Juge assesseur
	Tribunal des affaires de sécurité sociale	Juge assesseur
	APPI	Administratrice
	ESAIP Angers	Membre du Conseil de surveillance
<b>M. Xavier HESSE</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Membre du Conseil de surveillance</b>
	EIRL PARISSPEED	Entrepreneur individuel
<b>Mme Jackie Xiaohua TROY</b>	<b>Réseau RIVALIS</b>	<b>Conseiller indépendant</b>
	SARL Société générale pour l'impression et la papeterie (SOGIP)	Gérante
	SCI BAMBOO	Gérante
	SCI LISA	Gérante
	SCI TROY-YAN	Gérante
	CCI Paris Île-de-France	Membre élue
	CPME Paris Île-de-France	Administratrice
<b>M. Pascal LANDRIN</b>	<b>Membre du Conseil de surveillance, représentant permanent d'Action Logement Immobilier</b>	
	SAEM de Maisons-Laffitte	Administrateur, représentant permanent d'Action Logement Immobilier
	SA KONE	Directeur régional service
<b>M. Hervé MOREL</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Membre du Conseil de surveillance</b>
	SA D'HLM 1001 VIES HABITAT	Responsable assurance groupe et commande publique
	Mutuelle MUTLOG	Administrateur
	Mutuelle MUTLOG GARANTIES	Administrateur
<b>M. Philippe AMRAM</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Membre du Conseil de surveillance</b>
	MEDEF 92	Administrateur
	VALLEE SUD EMPLOI	Administrateur



## 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 ont été présentées à l'approbation de l'assemblée générale de mai 2023.

### LES CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2023 SONT LES SUIVANTES :

- ▶ Ingénierie sociale et assistance à maîtrise d'ouvrage en développement social et urbain pour les filiales d'Action Logement Immobilier : Convention avec l'APES, autorisée par le Conseil de surveillance du 26 juin 2023.
- ▶ Cessions de VEFA au profit de la SA Seqens à Epinay-sur-Seine (filiale ESH d'Action Logement Immobilier) autorisée par le Conseil de surveillance du 26 juin 2023 ;
- ▶ Cessions de VEFA au profit de la SA I3F à Gentilly (filiale ESH d'Action Logement Immobilier) autorisée par le Conseil de surveillance du 26 juin 2023 ;

Les conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2023 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 11 mai 2023 a décidé de donner tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre une augmentation de capital d'un montant de 52.999.995 €, et constater sa réalisation régulière et définitive, le 26 octobre 2023 sur la partie en numéraire et le 6 novembre 2023 sur la partie en compensation de créances.

### 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.

### 5.2.3 Modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les articles 26 à 34 des statuts d'in'li dans leur version mise à jour à la date du 11 mai 2023, prévoient les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales.

1

2

3

4

**5**

6

7

8

9

10