

RAPPORT DE GESTION

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
EXERCICE 2017



in'li 

Groupe ActionLogement



in'li

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 479 373 550,50 euros

Siège social : Tour Ariane - 5 place de la Pyramide - 92088 PARIS LA DEFENSE CEDEX
- 602 052 359 RCS Nanterre - Siret 602 052 359 00018 -

MOT DE VIVIANE CHAINE-RIBEIRO, PRÉSIDENTE D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER



La mise en place d'une stratégie sur le logement intermédiaire en Île-de-France et la création d'in'li, s'inscrivent résolument dans le cadre du projet stratégique d'Action Logement engagé auprès de l'État depuis 60 ans pour favoriser l'accès au logement des salariés.

La création d'un groupe d'un million de logements en France, sous bannière Action Logement, s'accompagne, en effet, de la reconnaissance du logement intermédiaire comme un segment spécifique de l'offre locative de logements destinés aux salariés d'entreprises et ménages des classes moyennes et aux jeunes actifs, qui rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger correctement en Ile-de-France.

Le logement intermédiaire figure ainsi parmi les premiers engagements d'Action Logement : « 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'objectif d'Action Logement est donc de produire 100.000 logements intermédiaires en France, dont 80.000 logements en Île-de-France afin de répondre à une demande de plus en plus forte des ménages des classes moyennes et des jeunes actifs compte-tenu de l'offre actuelle nettement insuffisante et du dynamisme de ce territoire qu'il convient d'accompagner en permettant à ces salariés de se loger.

Pour mettre en œuvre cet objectif, Action Logement a confié à in'li, sa filiale dédiée au logement intermédiaire née de la fusion de OGIF, RRP, Socalog et Immobilière ACL-PME en octobre 2017, la mission de produire 80 000 nouveaux logements intermédiaires en Île-de-France à horizon 2025.

Dans cette mission d'utilité sociale, in'li peut compter sur le soutien total d'Action Logement Immobilier car offrir un logement de qualité en lien avec les revenus de chacun est un enjeu de développement économique pour les territoires et de bien-être pour les salariés.

INTRODUCTION



Benoist APPARU
Président du Directoire



Antoine Pinel
Directeur Général



Jean-Jacques DENIZARD
Vice-Président du Conseil de
Surveillance



Pierre BRAJEUX
Président du Conseil de
Surveillance

En tant que leader du logement intermédiaire en Île-de-France avec un patrimoine de 42 000 logements répartis sur toute la région, nous permettons aux salariés des classes moyennes et aux jeunes actifs de se loger pour favoriser le lien emploi-logement, faciliter la mobilité professionnelle et participer ainsi au renforcement de l'attractivité des territoires.

Notre priorité est de répondre à la situation des zones tendues où le niveau des loyers libres ne permet pas l'accès au logement privé pour un grand nombre de salariés et où l'écart entre les loyers du parc social et du parc privé est très important et continue de s'accroître.

Avec la production de 80 000 nouveaux logements en Île-de-France, dans les zones les plus tendues (zones A bis et A) pour être à proximité d'un bassin d'emplois et disposer de nombreux moyens de transports liés au développement du Grand Paris, nous souhaitons apporter des réponses concrètes aux besoins prégnants des salariés en Île-de-France évalué à 150.000 logements compte-tenu de l'offre actuelle.

Cette offre nouvelle, qui va permettre un renouvellement complet de notre parc et son doublement, représente un investissement conséquent de 18 milliards d'euros. Ils seront financés par le Groupe Action Logement, les fonds propres d'in'li, la vente progressive et sécurisée pour nos locataires de notre patrimoine avec une priorité donnée à ces derniers, des fonds propres investisseurs ainsi que l'endettement bancaire et obligataire.

Ce renouvellement complet de notre parc est une formidable occasion d'innover et de réinventer notre approche grâce à une adaptation des logements pour tenir compte des évolutions de la façon d'habiter des Franciliens, grâce au développement de nouveaux services à destination des locataires dont il s'agit de simplifier le quotidien, grâce à la digitalisation de la relation clients pour répondre à la volonté des locataires actuels et futurs d'avoir des réponses rapides à leurs sollicitations et d'accéder facilement à notre offre de logements.

Enfin, cette ambition est aussi l'occasion de renforcer les partenariats solides engagés depuis des années avec les élus, qui, pour beaucoup d'entre eux, ont bien compris l'apport du logement intermédiaire dans les politiques locales de l'habitat qui font de la mixité sociale une priorité.

Conscients des impacts de notre plan stratégique à tous les niveaux de l'entreprise mais également pour nos partenaires et locataires, nous avons mis en place un accompagnement spécifique en interne pour les collaborateurs et une communication adaptée pour présenter notre projet en externe, aux élus avec lesquels nous mènerons des concertations préalables avant toute décision de vente, à nos locataires dont nous souhaitons qu'un maximum puisse accéder à la propriété dans de bonnes conditions, aux collaborateurs d'in'li qui sont aussi la clé de la réussite de ce plan ambitieux.

SOMMAIRE

I – ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	p5
II – COMPTES SOCIAUX	
1 - Résultats financiers et analyse de la situation financière	p12
2 - Proposition d'affectation du résultat et Dividendes distribués	p13
3 - Dépenses non déductibles fiscalement	p14
4 - Echancier des règlements fournisseurs	p14
III – INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL	
Délégation en matière d'augmentation de capital	p14
IV – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	
Conseil de Surveillance	p14
Directoire	p14
Conventions relevant des articles L.225-38 et L.225-39 du Code de commerce	p14
Rémunération des membres du Conseil de Surveillance	p14
Succursales	p14
Personnel	p14
Gestion des risques	p15
Démarche de responsabilité sociétale	p16
V – ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE	p16
VI – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVE D'AVENIR	P16

I – ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

1 - IN'LI : LA NOUVELLE FILIALE DÉDIÉE AU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE DU GROUPE ACTION LOGEMENT

La mise en place d'une stratégie sur le logement intermédiaire en Île-de-France et la création d'in'li en octobre 2017, s'inscrivent résolument dans le cadre du projet stratégique d'Action Logement. En effet, la création d'un groupe d'un million de logements en France, sous bannière Action Logement, s'accompagne de la reconnaissance du logement intermédiaire comme un segment spécifique de l'offre locative de logements destinés aux salariés d'entreprises et ménages des classes moyennes. Le développement du logement intermédiaire figure d'ailleurs parmi les chantiers prioritaires d'Action Logement : **« 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'objectif d'Action Logement est de produire 100.000 logements intermédiaires en France, dont 80.000 logements en Ile-de-France.**

Pour mettre en œuvre cet objectif, Action Logement Immobilier a regroupé au sein **d'une nouvelle filiale, in'li, près de 42.000 logements.** In'li devient donc le premier opérateur dédié au logement intermédiaire en Île-de-France.



La création d'in'li le 2 octobre 2017 s'est accompagnée du regroupement des équipes et de la migration informatique début janvier 2018.

In'li s'est ainsi doté d'une Direction Immobilière supplémentaire. Les équipes de proximité sont donc désormais organisées dans 4 Directions Immobilières :

- la Direction Immobilière 92 - 95
- la Direction Immobilière 75 - 78
- la Direction Immobilière 93 - 60
- la Direction Immobilière 77 - 91 - 94

2 - LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2017

a - Changement de mode d'administration et de direction

L'Assemblée Générale tenue le 29 septembre 2017 a décidé du changement de mode d'administration et de direction de la société pour adopter la **gestion par un directoire et un conseil de surveillance** à effet à compter du lundi 2 octobre 2017.

b - Augmentations de capital

Suite aux opérations de fusion-absorption des deux SCI par OGIF, la Société des Nouvelles Résidences (SNR) et la Société Immobilière Bagnolet-Orteaux, approuvées par l'Assemblée Générale mixte tenue le 21 juin 2017, le capital social de la société a été porté de 123.146.995,50 euros à 284.960.611,50 euros.

Suite aux opérations de fusion-absorption des trois sociétés par OGIF, Les Résidences de la Région Parisienne (RRP), la Société pour la Construction et l'Acquisition de Logements (SOCALOG) et l'Immobilière ACL-PME, approuvées par l'Assemblée Générale mixte tenue le 29 septembre 2017, le capital social de la société a été porté de 284.960.611,50 euros à 462.372.378 euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 septembre 2017 a décidé de procéder à **une augmentation de capital d'un montant maximum de 17.124.903 euros par l'émission de 11.416.602 actions nouvelles de 1,5 euros chacune, avec maintien du droit préférentiel de souscription, à libérer en espèces ou par incorporation de créances.** La RIVP, à hauteur de 782 actions nouvelles à titre irréductible pour un montant de 1 173 euros, entièrement libéré en numéraire et ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (ALI), à hauteur de 10.904.543 actions nouvelles à titre irréductible et 428.790 actions nouvelles à titre réductible, le tout pour un montant de 16.999.999,50 euros.

Dans une délibération du 22 décembre 2017, le directoire a constaté l'augmentation de capital ainsi réalisée pour un montant de 17.001.172,50 euros représentant 11.334.115 actions nouvelles. Le capital de la société est ainsi porté de 462.372.378 euros à 479.373.550,50 euros et est composé de 319.582.367 actions.

c - Mise en place du CRM

Le CRM « easyware » de la relation client et l'organisation ad hoc ont été mis en place le 16 octobre 2017 afin de répondre au mieux aux demandes des locataires. Depuis le 8 janvier 2018, tout le périmètre in'li est concerné.

Il existe, aujourd'hui, un numéro de téléphone et une adresse mail uniques pour réceptionner les demandes des locataires. Environ 1000 appels et 200 mails sont réceptionnés quotidiennement par le service client.

Le CRM permet d'intégrer, de suivre et d'historiser toutes les demandes arrivant par mails ou appels téléphoniques.

Le service client réceptionne, qualifie et traite les demandes de Niveau 1 selon un référentiel construit avec les DI, le service client et l'expertise locative. Les demandes considérées de niveau 2 sont transférées aux collaborateurs « experts » dans leurs métiers.

Aujourd'hui environ 150 personnes utilisent le CRM (service client, DI, service attribution, service recouvrement, service expertise locative, service social, service sinistre).

Aujourd'hui, le service client est constitué d'une équipe mixte de 12 collaborateurs (in'li et collaborateurs Actical). Ce partenariat nous permet de recruter et tester des professionnels afin de renforcer progressivement notre équipe interne.

d - Les opérations marquantes 2017

Janvier 2017 - Nogent sur Marne – 71 rue des Héros Nogentais

Le programme est situé en plein centre-ville de Nogent sur Marne, à proximité immédiate de la place du marché.

In'li a acquis en VEFA 13 logements locatifs dans un programme immobilier porté par CFD (Compagnie Financière du Dôme) et qui bénéficiera du label Habitat et Environnement



André Martin (agence 3AM)

Juillet 2017 - Neuilly Ile de la Jatte

In'li a acquis 31 logements en VEFA portant sur un usufruit temporaire de 17 ans.

Ce programme s'inscrit dans une démarche de développement durable, afin d'obtenir la double certification Qualitel et Habitat & Environnement BBC « Effi-nergie ». De plus, l'opération bénéficiera du label RT2012-20%.



Agence DGM & Associés

Juillet 2017 – OGIF est désigné pour réaliser l'opération Paris Reille (14ème) / Paris rue Jean Leclaire (17ème)

Ce terrain atypique avec son bâtiment conventuel, sa chapelle et ses 4.000 m² d'espaces verts, va permettre de réaliser un programme d'environ 180 logements neufs et la relocalisation d'un foyer pour enfants. Cette opération est un véritable projet d'aménagement mené en concertation avec la ville de Paris. In'li réalisera également la nouvelle maison des Franciscaines dans le XVIIème arrondissement.



Cabinet AUP, François Digard

Le 15 janvier 2018, in'li est devenu propriétaire de cet ensemble immobilier.

Octobre 2017 - Plateau de Saclay

Sur le futur cluster type Silicon Valley à la française, in'li s'est porté acquéreur de 65 logements LLI en VEFA auprès du groupement de promoteurs DReAM, VINCI Immobilier, Cogedim et Eiffage Immobilier.

Le programme bénéficiera du label NF Habitat HQE et d'une certification RT 2012 -10%. Le chauffage sera de type collectif gaz.

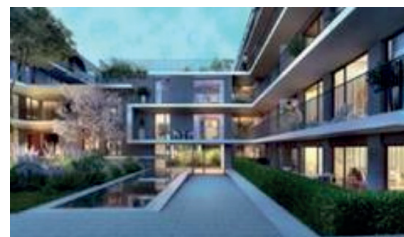
Une seconde tranche de 104 logements viendra également compléter ce programme en 2018.



Lambert Lénack

Novembre 2017 - Versailles – avenue de Saint Cloud

Dans cette opération qui comprend 3 bâtiments, in'li s'est porté acquéreur, auprès d'Eiffage immobilier, du bâtiment A, R+2 + combles, comprenant 19 logements, en usufruit social pour 25 ans. Ce programme est situé au cœur de Versailles, non loin du Château, à proximité des commerces, écoles et transports en commun.



Atelier Jean-Patrick Mallet

Décembre 2017 – Démarrage du chantier de Réinventer Paris Bains Douches Castagnary (15ème)

Longtemps occupés par un collectif d'artistes, les bains-douches seront « rénovés et remis en l'état » pour accueillir un espace de coworking ainsi que 56 chambres en colocation. In'li assurera la gestion de 17 chambres en colocation à loyer intermédiaire.



Red architectes

Décembre 2017 – Démarrage du chantier pour Réinventer Paris Edison (13ème)

Le projet Edison comporte 26 logements dont 6 logements LLI et 2 logements PLS, une crèche et des espaces partagés (potager, salle de réunion ...). Il a été développé dans le cadre de l'appel à projets innovants « Réinventer Paris » en partenariat avec Loffissime. Les travaux démarreront en avril 2018 pour une livraison prévue fin 2019.



Manuelle Gautrand Architecture

Décembre 2017 – Acquisition de 172 logements à Paris Mouchotte (14ème)

Dans un partenariat fort avec Gecina, in'li s'est porté acquéreur de 172 logements dans un immeuble magnifiquement situé sur le parvis de la gare Montparnasse, en lien direct avec le jardin Atlantique. D'une architecture remarquable, l'immeuble conçu dans les années 1960 par Jean Dubuisson accueille une population à revenus intermédiaires. C'est donc tout naturellement qu'in'li s'est porté acquéreur des logements qui n'ont pas été préemptés par les locataires, qui avaient un droit de priorité.



3 - NOTRE ACTION 2017 EN CHIFFRES

- **41 067 logements dont :**
 - 28 542 logements intermédiaires
 - 12 525 logements commercialisés sous la marque Qwacio
- 368 foyers
- 274 commerces

Répartis dans 818 Groupes immobiliers sur 204 communes

Nombre de logements produits (engagements)

Nature	Nb logements	Répartition
Terrain	286	7%
VEFA	1391	83%
Densification	50	3%
Acquisition Amélioration	229	7%
Totaux	1956	100%

- 4 094 logements attribués¹ dont 29,22% à des moins de 30 ans
- Nombre de locataires et composition par tranche d'âge
 - 5 899 nouveaux locataires : 4 316 adultes et 1 583 enfants
 - 60,86 % sont en couples
 - 32,65% sont seuls
 - 6,49% sont des familles monoparentales
 - 94,61 % des locataires ont un emploi en CDI ou CDD
- 271 millions d'€ de loyers
- 2,80 % de vacance
- 8,90 % de rotation
- 66,9M€ de travaux d'amélioration et de réhabilitation
- 37,2 M€ consacrés à l'entretien du parc
- 341 logements vendus dont :
 - 83 à l'unité
 - 258 en bloc

¹ - Périmètre OGIF-SNR hors opérations neuves

4 - ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

SOGUIM

Cette E.U.R.L. au capital de 225 000 € détenu par in'li gère au 31/12/17 :

en qualité de gérant (4 sociétés) : 588 logements et 940 m² de commerces ou locaux d'activité

en qualité d'administrateur de biens, 6 logements.

Elle a clôturé son exercice au 31 décembre 2016 avec un bénéfice de 25 414 €.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 est une perte de 2 355 €.

S.I. DU PUIITS MI-VILLE

In'li détient 138 450 parts sociales, soit 100% du capital qui s'élève à 211 065.66 €.

Cette société, propriétaire de 143 logements et 7 commerces à Sannois (95), a dégagé au 31 décembre 2016 un bénéfice de 184 167 €.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 est un bénéfice de 78 353 €.

S.I. RUISSEAU DES GAINS

In'li détient 72 120 parts sociales, soit 95.85% du capital qui s'élève à 112 875 €.

Cette société est propriétaire de 92 logements aux LILAS (93).

Elle a dégagé au 31 décembre 2016 un bénéfice de 236 329 €.

Le résultat de l'exercice 2017 est un bénéfice de 250 315 €.

SAMCEH

In'li détient les 100 parts sociales de cette société, soit 100% du capital qui s'élève à 1 500 €.

Cette société n'a plus d'activité ni d'actif immobilier.

Elle a dégagé au 31 décembre 2016 une perte de 25 659 €.

Le résultat de l'exercice 2017 est une perte de 12 986 €.

II – COMPTES SOCIAUX

1 - RÉSULTATS FINANCIERS ET ANALYSE DE LA SITUATION

L'annexe des comptes annuels contenant diverses informations, nous nous limiterons dans cette partie du rapport, à vous indiquer l'évolution des principaux chiffres du bilan et du compte de résultat de l'exercice.

Actif

	31 décembre 2017	évolution
Actif immobilisé :	2 773 425 697 €	+ 1 638 703 613 €
- Immobilisations incorporelles :	981 073 €	- 775 694 €
- Immobilisations corporelles :	2 643 394 550 €	+ 1 548 735 347 €

Cette augmentation, dont le détail est donné dans l'Annexe, s'explique par les opérations de fusions absorptions et d'apports à hauteur de 1 214 115 880 €, par l'augmentation des constructions locatives et des terrains pour 327 893 458 € avec les mises à l'habitations et les travaux d'améliorations, la hausse des travaux en-cours de 97 037 €, les valeurs comptables des cessions (- 25 144 616 €) et la dotation aux amortissements de l'exercice (- 68 768 689 €).

	31 décembre 2017	évolution
Immobilisations financières :	128 735 012 €	+ 90 428 901 €

La hausse provient principalement de la rémunération des apports aux sociétés in'li Aura et in'li Grand Est (+ 78 708 902 €) et des participations reprises dans les sociétés I3F et Erigère (+9 673 903 €).

	31 décembre 2017	évolution
Actif circulant :	222 988 646 €	+ 30 998 426 €
- Stocks et en-cours :	20 517 934 €	+ 11 646 701 €
- Créances clients :	43 742 161 €	+ 10 543 911 €
- Autres créances :	15 128 035 €	- 3 105 505 €
- Disponibilités :	134 764 690 €	5 953 837 €

L'évolution de l'actif circulant est liée principalement aux deux opérations de promotion à Saint Cyr et Paris comptabilisées en stock (+ 11 646 701 €) et aux créances locataires liées aux opérations de fusions absorptions.

Passif

	31 décembre 2017	évolution
Capitaux propres :	1 561 255 250 €	+ 893 803 635 €

La variation correspond aux augmentations de capital en numéraire (+ 17 001 173 €) ou liées aux fusions (+339 225 382 €), aux primes de fusions et reports à nouveau (+495 187 547 €) et au résultat de l'exercice.

	31 décembre 2017	évolution
Provisions pour risques et charges :	29 991 907 €	+ 5 657 859 €

La hausse des provisions s'explique par l'augmentation des engagements en matière d'indemnités de fin de carrières (+ 3 721 361 €) et les différentes provisions pour risques.

	31 décembre 2017	évolution
Dettes :	1 405 167 289 €	+ 770 240 549 €
- Dettes financières :	1 315 848 091 €	+ 767 571 140 €
- Dettes court terme :	89 319 199 €	+ 2 669 409 €

La variation des dettes financières s'explique principalement par la souscription de nouveaux emprunts pour 304 057 008 €, les emprunts repris avec les fusions absorptions représentant 542 521 031 €, les emprunts transférés avec les apports (- 11 433 158 €) et les remboursements d'emprunts (- 90 047 570 €).

Résultats

En 2017, in'li a dégagé **un résultat net de 33.476.284 € en augmentation de 13.350.668 € (+ 66%)** par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par les éléments suivants :

- Un résultat d'exploitation en hausse de 23.276.715 € à 63.078.149 € avec les principales variations suivantes :
 - Une hausse du chiffre d'affaires de 128.029.182 € avec, d'une part, une hausse des loyers et redevances de 108.431.950 € et, d'autre part, une augmentation des acomptes sur charges locatives de 19.597.232 €.
 - Des reprises de provisions en hausse de 9.696.944 € notamment sur les provisions pour Gros Entretien (3.099.284 €) et les dépréciations de comptes locataires (6.134.799 €) avec l'harmonisation des méthodes comptables sur les sociétés absorbées.
 - Une hausse de la production immobilisée de 8.582.836 €
 - Une hausse des charges d'exploitation de 122.782.643 €.
- Un résultat financier qui diminue de 12.525.972 € avec la hausse de la dette financière.
- Un résultat exceptionnel en hausse de 9.412.004 € à 12.356.003 € compte tenu notamment des plus-values réalisées (9.281.066 €) sur les cessions de 341 logements en 2017.

Situation financière

La diminution du niveau de la trésorerie de 5.252.421 € pour atteindre 123.558.432 € au 31 décembre 2017 est essentiellement liée aux investissements de l'exercice. La trésorerie au 31 décembre 2017 correspond au total des disponibilités et valeurs mobilières de placement pour 134 764 690 € et à un compte créditeur de banque qui s'élève à 11 206 258 €.

La hausse de 767.571.140 € des emprunts au 31 décembre 2017 par rapport à la clôture précédente fait ressortir un ratio d'endettement (emprunts/capitaux propres) en légère augmentation à 0,82 contre 0,80 au 31 décembre 2016.

2 - PROPOSITION D’AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DE DIVIDENDES DISTRIBUABLES

Le résultat de l’exercice clos le 31 décembre 2017 est un bénéfice de 33 476 284 € que nous vous proposons d’affecter au compte réserve légale pour 20 692 989 € et en distribution de dividendes à hauteur de 12 783 295 €, soit 0,04 € par action.

3 - DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT : 16 202 €

4 - ECHÉANCIER DES RÈGLEMENTS FOURNISSEURS

Non disponible.

III – INFORMATIONS SUR LE CAPITAL

Capital social

En 2017, le capital a été augmenté de de 17.001.172,50 euros et s’élève au 31 décembre 2017 à 479.373.550,50 euros, composé de 319.582.367 actions de 1,50 euros chacune.

Le capital est réparti au 31 décembre 2017 entre 2 268 actionnaires dont les principaux sont :

Nom 1	Adresse 1	CP	Commune	Nb d'actions	Pourcentage de détention
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	66 avenue du Maine	75014	PARIS	305 756 006,40	95,6736%
ASTRIA DEVELOPPEMENT	1 square Chaptal	92309	LEVALLOIS-PERRET CEDEX	11 176 829,50	3,4973%
FINANCIERE HONEYWELL	2 rue de l'Avenir	88150	THAON-LES-VOSGES	144 784,30	0,0453%
CILGERE SERVICES	176 rue Montmartre	75002	PARIS	120 744,40	0,0378%
SOCIETE NATIONALE DE RADIODIFFUSION RADIO France	116, Avenue du President Kennedy	75786	PARIS CEDEX 16	66 285,00	0,0207%
KLEPIERRE	26 boulevard des Capucines	75009	PARIS	55 193,00	0,0173%
FIVES	3 rue Drouot	75009	PARIS	38 453,00	0,0120%
DES ATELIERS R. HALFTERMAYER	35, avenue Faidherbe	93100	MONTREUIL	30 912,00	0,0097%
Monsieur CARPENTIER DE CHANGY	20 rue de la Bienfaisance	75008	PARIS	28 686,00	0,0090%
PRYSMIAN CABLES ET SYSTEMES FRANCE	23 AV ARISTIDE BRIAND	89108	SENS CEDEX	26 264,00	0,0082%

Aucune délégation de compétence n’a été mise en œuvre en matière d’augmentation de capital.

IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

▪ Conseil de Surveillance

Les membres du conseil de surveillance sont les suivants, sous réserve de leur ratification par la plus prochaine assemblée générale :

- Pierre BRAJEUX Président, Président du Medef 92
- Jean-Jacques DENIZARD Vice-Président, CFDT
- Jean-François GABILLA, Dirigeant de sociétés
- Sandra BUES-PIQUET, Cadre dirigeante chez Veolia
- Philippe THEL, Senior Advisor BNP Paribas Real Estate
- Elsa BAGARRY, Notaire
- Patricia GOMEZ-TALIMI, Dirigeante de sociétés
- Bruno CANEPARO, Cadre dirigeant chez Aliasol
- Arthur MAGNUS, CPME Île-de-France jusqu'au 19 avril 2018, remplacé par Xavier HESSE
- Jackie TROY, CPME Île-de-France
- Hervé MOREL, CFTC
- Action Logement Immobilier représentée par M. Pascal LANDRIN

▪ Directoire

- Benoist APPARU, Président du Directoire
- Antoine PINEL, Membre du Directoire, Directeur Général
- Bruno DE LA LOGE, Membre du Directoire, Directeur Général Adjoint

La liste des mandats ou fonctions exercés au cours de l'exercice 2017 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, annexé au présent rapport de gestion.

▪ Conventions relevant des articles du Code de commerce

La liste des conventions conclues 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, annexé au présent rapport de gestion.

▪ Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale du 29 septembre 2017 a décidé que les membres du Conseil de surveillance ne percevront pas de rémunération au titre de leurs fonctions.

▪ Succursales

La société n'a possédé aucune succursale au cours de l'exercice.

▪ Personnel

Le tableau des effectifs au 31/12/2017

Statut	CDI	CDD	TOTAL	CDI	CDD	TOTAL
Apprenti		7	7		7,0	7,0
Employé	35	9	44	34,5	9,0	43,5
Maîtrise	105	10	115	103,6	9,4	113,0
Cadre	154	3	157	151,4	2,6	154,0
SOUS TOTAL	294	29	323	289,5	28,0	317,5
Employé Immeubles	65		65	57,4		57,4
Gardien	263	9	272	262,0	9,0	271,0
SOUS TOTAL	328	9	337	319,4	9,0	328,4
	622	38	660	608,9	37,0	645,9

Formation professionnelle continue

	31/12/17	31/12/16
Effectifs stagiaires	739	332
Dépenses totales / masse salariale	3.4 %	3.03%

▪ Gestion des Risques

Afin de renforcer le dispositif de gestion des risques, une fonction dédiée à l'audit interne et la gestion des risques a été créée en Octobre 2017. Elle est rattachée au Directoire et est chargée du pilotage global du dispositif.

Le Conseil de Surveillance s'assure au travers des travaux du Comité d'audit et des comptes du suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Comité d'audit et des Comptes s'est réuni 3 fois en 2017, et a examiné :

- Les comptes et le budget
- Le plan d'audit interne
- Le plan de travail et les honoraires du commissaire aux comptes
- Les démarches de mises en conformité avec certaines réglementations

▪ Démarche de responsabilité sociétale

En application des modalités de calcul du nombre de salariés définies à l'article R225-104 du code de commerce qui sert de référence pour le calcul du seuil relatif au personnel de l'article L.225-102-1 du code de commerce pour les obligations de publication des informations extra-juridiques, in'li emploie moins de 500 salariés en contrat à durée indéterminée au 31/12/2017. De ce fait, in'li n'est pas soumis à l'obligation de transparence dans le rapport de gestion sur les informations sociales, environnementales et sociétales issues de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, au titre de l'exercice clos le 31/12/2017.

Cependant, **in'li a souhaité se soumettre volontairement à cette obligation dans un souci de transparence à l'égard de ses différentes parties prenantes.**

A ce titre, le cabinet MAZARS, organisme tiers indépendant, a procédé à une vérification de la présence des informations prévues à l'article R225-105-1 du code du commerce dans le rapport RSE de la société. Ce rapport constitue une annexe jointe au rapport de gestion.

V - ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

- Rapprochement des équipes le 8 janvier 2018
- Validation du Plan Stratégique par le Conseil de Surveillance le 18 janvier 2018
- Présentation du Plan Stratégique aux salariés et à la presse le 23 janvier 2018
- Déménagement du Siège le 3 avril 2018

VI – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D’AVENIR

Dans le cadre de son plan stratégique présenté le 23 janvier 2018, in’li, n°1 en Île-de-France, se fixe **l’objectif ambitieux de couvrir plus de 50% des besoins non satisfaits soit 80.000 nouveaux logements intermédiaires à horizon 2025.**

Pour atteindre cet objectif, in’li s’appuiera sur ses implantations actuelles qui couvrent largement le territoire des zones Abis et A et saisira les opportunités créées par les projets des gares du Grand Paris Express construites d’ici à 2030.

Ces nouveaux logements seront produits :

- **A 50% en zone A bis et 50% en zone A,**
- **A 80% en VEFA** (64 000 logements) grâce à des :
 - o Conventions cadres et partenariats avec les promoteurs : 4 000 à 6 000 logements par an
 - o Conventions avec des entreprises monteuses d’opérations : 1 000 à 2 000 logements par an
 - o Achats en VEFA en diffus
- **et à 20%** en Maîtrise d’Ouvrage Directe (16 000 logements) grâce à :
 - o Des potentiels de densification pouvant produire 200 logements par an
 - o Un travail sur le long terme avec les grands propriétaires fonciers (RATP, SNCF, APHP) pour produire 300 logements par an
 - o La transformation de bureaux en logements : 300 logements par an
 - o L’aménagement ou le co-aménagement : 200 logements par an
 - o Des réponses aux consultations ou concours : 200 logements par an
 - o Le développement foncier en diffus

Ce plan de production représente un investissement global de l’ordre de **18 Mds€** qui seront financés **à 50% en fonds propres et 50% en endettement** :

- Action Logement apportera son soutien en augmentant le capital d’in’li ;

- Nous augmenterons nos fonds propres grâce à la cession progressive aux locataires d'une part de notre parc ;
- Nous aurons également recours à des financements extérieurs en élargissant à de nouveaux partenaires bancaires et au financement obligataire ;
- Une partie de notre production nouvelle sera portée par des investisseurs institutionnels ;
- Une partie de notre production pourra être réalisée en démembrement.

Dans le cadre de sa stratégie d'entreprise, in'li a choisi de se doter d'une démarche forte autour de l'innovation et de la transformation numérique. Les axes d'innovation sont multiples et passent notamment par :

- Nous avons choisi de **développer des outils qui permettront de rendre plus rapide et plus ergonomique la relation avec nos locataires** : signature électronique des baux, process paperless, visite virtuelle des appartements, gestion des congés digitalisés, autorisation et gestion des petits travaux, organisation des visites des locataires, gestion des alertes dans les immeubles, etc.... Ce processus a déjà été engagé avec la mise en place d'un outil de CRM (Customer Relationship Management) qui a constitué une étape importante vers notre capacité à tracer et à traiter les demandes des locataires avec un accueil multicanal. Il se poursuivra avec la future plateforme de commercialisation pour faciliter la recherche de logements pour nos futurs locataires auxquels nous souhaitons également offrir une application mobile pour leur rendre des services simples : suivi de compte, paiement du loyer, échange d'informations sur une résidence, gestion des réclamations.
- Nous souhaitons également développer de nouveaux services à destination de nos locataires afin de leur faciliter le quotidien. En partenariat avec Jobbers, nous avons lancé, fin mars 2018, une première expérience de conciergerie en ligne auprès de l'ensemble des locataires. Nous ferons un bilan de cette 1^{ère} expérience en septembre.
- **En juin 2018, notre incubateur de start-ups « in'li-lab » accueillera des sociétés innovantes sélectionnées via l'appel à projets lancé en mars 2018.** Des échanges vont alors pouvoir s'instaurer entre les équipes de ces start-ups et les équipes d'in'li pour mettre au point des produits, des services, des applications... et participer ainsi à la diffusion de l'esprit d'innovation dans l'ensemble de l'entreprise.
- **Enfin, nous voulons, en tant que maître d'ouvrage et bailleur, optimiser les coûts de construction et de gestion des immeubles** pour offrir aux locataires des logements neufs aux meilleurs emplacements tout en garantissant un loyer attractif et des charges réduites. Cela implique d'être innovant sur les modes constructifs, de favoriser la densification sur du bâti existant, d'explorer de nouvelles solutions pour renforcer l'isolation thermique et favoriser la gestion économe de l'énergie dans les immeubles, d'investir dans la BIM (Business Information Modeling ou Modélisation des données du bâtiment), pour assurer une meilleure conception et une gestion efficace des travaux.