

RAPPORT DE GESTION

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
EXERCICE 2018



Photographie : Virry sur-Seine - 180 rue Julien Grimaud - 45 logements

in'li 

Groupe ActionLogement



in'li
Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 613.331.008,50 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

SOMMAIRE

MOT DE L'ACTIONNAIRE	p3
INTRODUCTION DU PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE, DU DIRECTEUR GÉNÉRAL, DU VICE-PRÉSIDENT ET DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	p4
I – ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	p5
1 - Réorganisation d'in'li avec la création de cinq Directions Générales Adjointes	p5
2 - Les faits marquants de l'année 2018	p5
3 - Notre action 2018 en chiffres	p9
4 - Activité des filiales et des sociétés contrôlées	p10
II – COMPTES SOCIAUX	p12
1 - Résultats financiers et analyse de la situation financière	p12
2 - Proposition d'affectation du résultat et Dividendes distribués	p14
3 - Dépenses non déductibles fiscalement	p14
4 - Délais de paiement des fournisseurs et clients	p14
III – INFORMATIONS SUR LE CAPITAL	p15
▪ Capital social	p15
▪ Délégation en matière d'augmentation de capital	p15
IV – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	
▪ Conseil de Surveillance	p15
▪ Directoire	p16
▪ Conventions relevant des articles L.225-38 et L.225-39 du Code de commerce	p16
▪ Rémunération des membres du Conseil de Surveillance	p16
▪ Succursales	p16
▪ Personnel	p17
▪ Gestion des risques	p17
▪ Démarche de responsabilité sociétale	p17
▪ Déclaration de performance extra-financière	p17
V – ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE	p18
VI – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR	p18



LE MOT DE PIERRE ESPARBÈS, PRÉSIDENT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Tout au long de l'année écoulée, grâce à l'engagement de chacune de ses 63 principales filiales (ESH et logement intermédiaire), Action Logement Immobilier a su poursuivre son effort de construction et a développé les initiatives innovantes pour mener à bien sa mission première : apporter au quotidien des réponses concrètes aux attentes des salariés, des entreprises et des territoires en matière de logement.

Les attentes des salariés, nous les connaissons : les ménages modestes actifs ont besoin de logements abordables, de qualité, économes en énergie et proches de leurs lieux de travail pour un cadre de vie agréable.

Les besoins des entreprises sont tout aussi identifiés : le lien entre l'emploi et le logement est solidement établi.

La demande des Territoires, nous l'analysons finement dans toute sa complexité, grâce à nos structures qui sont à bonne échelle et permettent ainsi d'accompagner les élus locaux dans leur besoin de développement territorial.

Ces trois éléments conjugués constituent la colonne vertébrale de nos interventions, toujours dictées par notre utilité sociale et notre mission d'intérêt général.

En 2019, notre ambition soutenue par les Partenaires sociaux, est de développer notre effort de construction, en particulier grâce aux dispositifs prévus dans la Convention quinquennale signée avec l'Etat il y a 18 mois et en actionnant les mécanismes du Plan d'Investissement Volontaire, à hauteur de 9 milliards d'euros, rendu public le 10 janvier dernier. Toutes les filiales d'Action Logement Immobilier sont mobilisées pour mettre en place les déclinaisons opérationnelles de cette ambition. Il s'agit aussi de faire œuvre d'imagination et d'esprit d'innovation en proposant des réponses nouvelles aux enjeux du logement social, en prenant mieux en compte l'impératif du développement durable, en proposant des solutions inédites comme la construction de résidences intergénérationnelles. Nous nous engageons aussi à accentuer nos interventions en matière de réhabilitation, sans oublier le défi locatif que posent les exigences liées à la mobilité et à la formation professionnelle.

Dessiné par la loi Elan, le regroupement des filiales d'Action Logement Immobilier va également se poursuivre avec un seul objectif : mettre en place le maillage le plus pertinent, le plus efficace pour répondre aux attentes de nos concitoyens.

Attentifs au besoin de logement dans sa diversité et ancrés au plus près du terrain, Action Logement Immobilier et l'ensemble de ses filiales sont déterminés à apporter des solutions concrètes et pérennes au service de nos concitoyens et de l'activité économique.

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

Comme l'ensemble des filiales du Groupe Action Logement, nous œuvrons quotidiennement pour répondre aux besoins de logement des salariés des entreprises avec trois priorités : favoriser le lien emploi-logement, faciliter la mobilité professionnelle et participer ainsi au renforcement de l'attractivité des territoires

Avec une spécificité pour in'li : proposer massivement, en Ile-de-France, des logements abordables aux jeunes actifs et aux salariés des classes moyennes.

En effet, dans notre région, du fait de l'augmentation massive des loyers du secteur privé, ces populations doivent faire face à de plus en plus de difficulté car trop « riches » pour le logement social et pas assez pour se loger correctement dans le secteur libre.

Pour répondre à ce besoin particulièrement prégnant dans les zones franciliennes les plus tendues, in'li s'est fixée pour objectif de produire 80.000 nouveaux logements intermédiaires d'ici 10 ans afin de couvrir 50% du besoin. Ce qui représente un montant d'investissement global de 18 milliards d'euros.

Depuis un an, l'ensemble des collaborateurs est mobilisé pour répondre pleinement à cette ambition avec la mise en œuvre de chantiers structurants :

- ✔ la mise en place de la plateforme de commercialisation inli.FR pour proposer nos logements directement aux candidats,
- ✔ la notation de l'entreprise pour aller chercher des financements sur le marché obligataire,
- ✔ la création du in'li Lab pour travailler avec des startups afin de lancer de nouveaux services au bénéfice de nos clients,
- ✔ la signature de 21 conventions avec des promoteurs et des partenariats renforcés avec plus de 150 d'entre eux qui nous a permis d'engager 4091 logements soit le nombre de logements intermédiaires produits les années précédentes par l'ensemble des acteurs d'Ile-de-France,
- ✔ le renforcement du département vente pour faciliter la cession de logements aux locataires occupants,
- ✔ la structuration d'une foncière de développement dont in'li restera actionnaire à 25% afin de trouver de nouvelles sources de financement auprès d'investisseurs institutionnels et surtout de conserver la commercialisation des logements.

Les premiers résultats sont encourageants et nous confortent dans notre volonté de réinventer notre modèle pour accélérer l'accès au logement intermédiaire qui répond à un besoin social criant et va changer la vie de nombreux salariés franciliens.

I – ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

1 - RÉORGANISATION D'IN'LI AVEC LA CRÉATION DE CINQ DIRECTIONS GÉNÉRALES ADJOINTES

Suite à la validation par le Conseil de Surveillance du 20 juin 2018, la nouvelle organisation de la Direction Générale a été mise en place au 1^{er} juillet 2018 avec la création de 5 DGA :

- Trois directions Métiers
 - o « Investissements et Construction »,
 - o « Clients et Patrimoine »,
 - o « Ressources ».
- et de deux directions Transformations
 - o « Transformation des Métiers »,
 - o « Transformation Numérique et Innovation ».

Du fait de l'importance de la Société et de la complexité des tâches qui y sont remplies, le Directoire a décidé de mettre en place des délégations et des subdélégations de pouvoirs au sein de la Société, ainsi qu'un règlement intérieur des délégations effectifs en début d'année 2019.

2 - LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2018

a - Évolution des statuts

Les formalités et publications suite aux fusions sont finalisées.

Dans la poursuite des actions de simplification des structures de logement intermédiaire gérées directement ou indirectement par in'li, les différentes fusions ou apports ont été conduits :

- Fusions absorption des sociétés, SCI Puits-Mi-Ville (143 logements à Sannois), SCI Ruisseau des Gains (91 logements aux Lilas) et SIRUL (142 logements en Ile de France),
- Apports des titres de la SCI Apec Résidences (Société Titre V de 330 logements en Ile-de-France) détenus par Astria Développement en contrepartie d'une augmentation de capital d'in'li.
- Acquisition de 2 immeubles en numéraire appartenant à Faly (Cachan, Rueil-Malmaison).

Ces opérations ont été approuvées par l'AGE du 27 septembre 2018.

b - Augmentations de capital

Suite à l'opération de fusion-absorption de la SA SIRUL par in'li, approuvée par l'Assemblée Générale mixte tenue le 20 juin 2018, le capital social de la société a été porté de 479.373.550,50 euros à 490.092.220,50 euros.

Suite à la distribution du dividende, avec exercice de l'option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende, approuvée par l'Assemblée Générale mixte tenue le 20 juin 2018, le capital de la Société a été porté de 490.092.220,50 euros à 498.289.368 euros.

Suite à l'opération de fusion-absorption de la SA Ruisseau des Gains, et à l'apport des titres de la SCI Apec Résidence, deux opérations approuvées par l'Assemblée Générale extraordinaire tenue le 27 septembre 2018, le capital social de la société a été porté de 498.289.368 euros à 548.330.515,50 euros.

L'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2018 a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant maximum de 67.941.885 euros par l'émission de 45.294.590 actions nouvelles de 1,5 euros chacune, avec maintien du droit préférentiel de souscription, à libérer en espèces ou par incorporation de créances. Au principal, l'actionnaire qui a souscrit par compensation de créances est ACTION LOGEMENT IMMOBILIER de 39.771.666 actions à titre irréductible et 3.561.667 actions à titre réductible. Dans une délibération du 21 décembre 2018, le directoire a constaté l'augmentation de capital ainsi réalisée pour un montant de 65 000 493 € représentant 43 333 662 actions nouvelles. Le capital de la société est dès lors porté de 548 330 515,50 € à 613 331 008,50 € et est composé de 408 887 339 actions.

c - Projet stratégique :

a. Recalage du business plan

Le Business Plan a été recalé pour tenir compte des derniers arbitrages du Groupe :

- plan à 10 ans,
- structuration de foncières de développement,
- révision du plan de vente suite à la décision de ne pas céder les logements Qwacio à l'exception des groupes immobiliers pour lesquels des consultations ont déjà été engagées ou des négociations menées avec les collectivités locales ont été entreprises en vue d'obtenir des contreparties permettant de développer une offre de logements neufs.

b. Notation et financement du projet stratégique

Un des enjeux essentiels du projet stratégique d'in'li est de financer son plan de développement auprès d'investisseurs privés en dette ou en investissement direct.

Le processus de notation lié à la conduite du plan stratégique et à la nécessité de diversifier les sources de financement d'in'li a été engagé en juillet dernier par le lancement d'un appel d'offres qui a permis de retenir deux agences de notation : Standard & Poors et Moody's.

Les présentations aux agences de notation ont eu lieu les 10 et 12 décembre 2018 pour l'attribution d'une note confidentielle par chacune d'elles en février 2019.

Concernant la recherche de financement sous forme de dette, plusieurs actions ont été engagées :

- Poursuite des discussions avec la BEI qui serait prête à accorder une première tranche de financement en 2019 de 250 M€.
- Poursuite des discussions avec la Caisse des Dépôts et Consignations afin de développer un ensemble de financements dans le cadre des fonds d'Épargne avec un objectif de fluidifier la mise en place des emprunts.
- Mise en place d'une ligne de crédit syndiquée de 800 M€ en juillet 2018.

d - Commercialisation des logements

La plateforme de commercialisation inli.fr a été mise en service le 18 juin 2018. Elle permet la publication en ligne de l'offre locative de logements intermédiaires et le dépôt digitalisé des dossiers de demande par les prospects intéressés. Depuis le mois de juin, cette plateforme de commercialisation rencontre un vif succès puisque 60 011 comptes ont été créés et 17 000 dossiers de demande de logement sont en permanence actifs sur la plateforme.

En six mois, 4 140 dossiers ont été présentés en revue de candidatures – 4 004 acceptés dont 3 449 via la plateforme de la gamme in'li, sur l'ensemble de l'année 2018. 78 % des demandeurs proviennent des entreprises cotisantes (81 % depuis juillet 2018).

Après quelques mois, un premier retour d'expérience a permis d'apporter des évolutions dans le process de commercialisation parmi lesquelles :

- la sectorisation des portefeuilles commerciaux,
- le déploiement d'un outil de planification pour la prise de rendez-vous en ligne à compter de mars 2019,
- l'automatisation du tri des candidatures à compter de mars 2019,
- le développement de la signature électronique des baux au cours du 1^{er} semestre 2019,
- le développement des messages automatiques poussés vers les prospects au fur et à mesure de leur parcours digital pour les accompagner à chaque étape,

En parallèle de la communication grand public qui sera déployée au cours du 1^{er} semestre 2019, une réflexion marketing sera engagée, dans le respect de la réglementation sur la protection des données, pour définir les messages ciblés, alertes poussées, transmis à nos différents clients se connectant sur la plateforme.

e - Evaluation de l'ensemble du patrimoine

De juillet à octobre 2018, l'ensemble du patrimoine in'li (1762 immeubles) a été évalué par Crédit Foncier Expertise. Cette expertise a nécessité le déversement de plus de 11 000 documents dans les data-rooms créées à cet effet.

f - Les opérations les plus marquantes de l'année 2018

Avril 2018 – Gagny

In'li signe un contrat de réservation pour 110 logements intermédiaires avec les promoteurs Eiffage Immobilier et Coffim. La résidence, à l'architecture Art Déco, est située dans un environnement naturel et arboré exceptionnel avec un jardin potager au cœur du domaine.

Premier contrat d'une longue série puisque pas moins de 335 logements ont été engagés à Gagny en 2018.



Alain Coupel Architecture

Septembre 2018 - Massy

Au croisement d'un nœud de transport important (gare TGV, RER B, RER C), in'li livre 112 logements avec le promoteur DReAM.

Particularité remarquable : des maisons posées sur le toit avec de beaux espaces jardins partagés accessibles à tous.



SOA Architectes

Septembre 2018 – Vitry sur Seine

Sur un foncier déjà occupé par 160 logements complètement réhabilités concomitamment, in'li réalise en maîtrise d'ouvrage directe 3 petits immeubles de 15 logements chacun. « Le bois habité » est également composé d'un grand espace vert et de 130 arbres plantés sur plus d'1,3 hectares.

En septembre 2018, in'li livre ces logements à 45 nouveaux locataires.



Agence VEA, Julien Fortier-Durand

Juin 2018 - Chatou

Transformation réussie d'anciens immeubles de bureaux en logements. In'li prend livraison en juin 2018 de 54 logements intermédiaires à Chatou auprès du promoteur Quadral Promotion.



Michel Atyasse

Novembre 2018 - Bagnolet

A Bagnolet, in'li réserve 45 logements intermédiaires auprès de Coffim et Eiffage Immobilier sur le programme « Line » aux portes de Paris. Au total, 432 logements ont été engagés avec Eiffage Immobilier et 279 avec Coffim en 2018. Pas moins de 21 conventions de partenariat ont été signées en 2018 avec des promoteurs d'envergure pour accélérer le développement du logement intermédiaire dans les cinq ans à venir.



MP&A, Christian Marina

Décembre 2018 – première en Europe !

Première mise en œuvre de projet avec la start up ContractChain, hébergée dans le in'li Lab : in'li signe pour la première fois un dossier marché « blockchainé » en 7 pages. Démarrage de travaux avec l'entreprise Angevin de 50 logements intermédiaires au pied de la future gare du Grand Paris Express du Blanc-Mesnil.



ArchiCrea (Benigno Real Perez)

Décembre 2018 – Plateau de Saclay

Sur le futur cluster type Silicon Valley à la française, in'li a mis en chantier 107 logements LLI lors de la signature d'une VEFA auprès du groupement de promoteurs DReAM, VINCI Immobilier, Cogedim et Eiffage Immobilier. Ce programme vient compléter une première tranche de 65 logements déjà lancée en 2017.



Atelier 2/3/4 et Nicolas Reymond

g - Innovation

Notre incubateur accueille depuis début juillet 2018, six startups sélectionnées lors d'un appel à projet lancé en mars 2018.

Les startups ont pu travailler sur une feuille de route commune avec in'li afin de lancer des opérations de tests « grandeur nature » nous permettant d'avancer ensemble sur les différents domaines d'innovation proposés par ces « jeunes pousses » :

- le co-living avec MyRedBlanket,
- une bourse d'échange de logements entre locataires avec Lokalok,
- un dispositif de sécurité des appartements avec Keepen,
- une solution de blockchain pour accélérer et sécuriser la signature de contrats avec ContractChain,
- un hub de communication à destination des locataires mais aussi des prospects à la recherche d'un logement à louer ou à vendre avec Syment,
- l'optimisation énergétique avec Kocliko.

Parallèlement à ces travaux très concrets menés avec les startups, nous avons bénéficié d'un financement d'ALI dans le cadre de l'appel à projet ALINOV.

3 - NOTRE ACTION 2018 EN CHIFFRES

42 925 lots gérés dont :

- o 42 277 logements :
 - 29 505 logements intermédiaires
 - 12 772 logements commercialisés sous la marque Qwacio
- o 280 commerces
- o 368 logements structures collectives

Répartis dans 843 Groupes immobiliers sur 216 communes

Nombre de logements produits (engagements)

Nature	2017	2018	Répartition
Terrain	286	366	9 %
VEFA	1391	3 559	87 %
Densification	50	144	3 %
Acquisition Amélioration	229	22	1 %
Totaux	1956	4 091	100 %

Une année 2018 record pour le développement du logement intermédiaire en Ile-de-France

Avec 4091 logements engagés dès 2018, l'objectif fixé de 3600 réservations est largement dépassé et correspond au nombre de logements intermédiaires produits les années précédentes par l'ensemble des acteurs. Cela représente un investissement de plus de 900 millions d'euros.

Cette forte croissance est notamment liée aux 21 accords-cadres passés avec les promoteurs les plus importants pour un volume de 6100 logements par an à horizon 5 ans et aux partenariats noués avec les collectivités territoriales.

Dans le détail, 3559 logements l'ont été en VEFA, 366 en maîtrise d'ouvrage direct, 144 en densification et 22 en achat direct.

L'objectif est de permettre aux salariés d'entreprises de se loger pour favoriser le lien emploi-logement, faciliter la mobilité professionnelle et participer au renforcement de l'attractivité des territoires. La priorité est donc 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 des classes moyennes et jeunes actifs. A ce titre, 64% de ces logements sont en zone A et 36% en zone Abis.

En 2019 la production de logements augmentera encore pour atteindre son objectif ambitieux, in'li a prévu une montée en puissance progressive de réservation de logements : 4500 en 2019, 5470 en 2020 et 7000 en 2021.

- **Démarrage de travaux – opérations neuves**

Nature	2017	2018	Répartition
Terrain	25	89	6 %
VEFA	1 470	1 383	88 %
Densification	28	90	6 %
Totaux	1 523	1 562	100 %

- **Livraisons de logements**

Nature	2017	2018	Répartition
Terrain	123	92	9 %
VEFA	377	972	91 %
Totaux	500	1 064	100 %

- 4 017 logements loués : 37% des demandeurs ont moins de 30 ans (contre 29,22% en 2017)
- Nombre de locataires et composition par tranche d'âge
 - o 8 531 nouveaux locataires dont 2 044 enfants (contre 5 899 nouveaux locataires et 1 583 enfants en 2017)
 - 51 % sont en couple
 - 40 % sont seuls
 - 7 % sont des familles monoparentales
 - 98 % des locataires ont un emploi en CDI ou CDD
- 284 millions d'€ de loyers quittancés (contre 271 millions d'euros en 2017)
- 3,93 % de vacance (contre 2,80% en 2017)
- 7,74 % de rotation (contre 8,90% en 2017)
- 59,2 M€ de travaux d'amélioration et de réhabilitation (contre 66,9 millions d'euros en 2017)
- 28,5 M€ consacrés à l'entretien du parc (contre 37,2 millions d'euros en 2017)
- 261 logements vendus (contre 341 logements vendus en 2017) dont :
 - o 99 à l'unité
 - o 162 en bloc

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 31/12/18 :

- en qualité de gérant (2 sociétés : APEC RESIDENCE et SCI Bd DE L'EUROPE) : 330 logements et 1 local commercial
- en qualité d'administrateur de biens : 4 logements.

Elle a clôturé son exercice au 31 décembre 2017 avec une perte de 2 355 €.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 est un bénéfice de 37 237 €.

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).

Cette société a été absorbée par in'li à la date du 1^{er} juin 2018.

Elle a dégagé au 31 décembre 2017 un bénéfice de 250 315 €.

Le résultat de l'exercice 2018 clos le 30 mai 2018 est un bénéfice de 126 778 €.

APEC RESIDENCE

Suite à l'apport par Astria développement à in'li des parts sociales détenues dans la société Apec Résidence, in'li détient 179 782 parts sociales, soit 99,87% du capital social qui s'élève à 2 740 655 €.

Cette société est propriétaire de 330 logements situés sur 9 groupes immobiliers.

Elle a dégagé au 31 décembre 2017 un bénéfice de 1 022 840 €.

Le résultat de l'exercice 2017 est un bénéfice de 1 108 392 €.

SAMCEH

In'li détient les 466 parts sociales de cette société, soit 100% du capital qui s'élève à 6 990 €.

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

Elle a dégagé au 31 décembre 2017 une perte de 12 986 €.

Le résultat de l'exercice 2018 est une perte de 3 628 €.

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 2018	évolution
Actif immobilisé :	3 093 022 654 €	+ 319 596 957 €
- Immobilisations incorporelles :	7 898 483 €	+ 6 904 529 €
- Immobilisations corporelles :	2 934 220 881 €	+ 290 524 152 €

Cette augmentation, dont le détail est donné dans l'Annexe, s'explique par les opérations de fusions absorptions et d'apports à hauteur de 43 601 829 €, par l'augmentation des constructions locatives et des terrains pour 340 747 059 € avec les mises à l'habitations et les travaux d'améliorations, les valeurs comptables des cessions et reprises (- 11 023 610 €) et la dotation aux amortissements de l'exercice (- 78 387 588 €).

	31 décembre 2018	évolution
Immobilisations financières :	150 903 287 €	+ 22 168 275 €

La variation provient principalement de l'apport des titres Apec Résidence par Astria Développement (+57 335 418 €) et de la cession des titres des titres France Habitation et Immobilière 3F à Action Logement Immobilier (35 000 000 €).

	31 décembre 2018	évolution
Actif circulant :	490 828 179 €	+ 267 879 533 €
- Stocks et en-cours :	12 686 138 €	- 7 831 796 €
- Avances et acomptes :	2 742 364 €	- 2 597 210 €
- Créances clients :	61 530 599 €	+ 17 788 439 €
- Autres créances :	30 691 759 €	+ 15 563 724 €
- Disponibilités :	380 138 380 €	+ 245 373 690 €
- Charges constatées d'avance	3 078 940 €	- 417 313 €

L'évolution de l'actif circulant est liée principalement à la hausse des disponibilités avec la mobilisation des emprunts sur les opérations signées en 2017 et de la ligne de Crédit revolving (125 M€), l'augmentation de capital de 65 M€, la hausse des créances clients avec deux ventes de VEFA à Saint-Cyr l'École et Paris (17,5 M€) et l'impact des charges locatives à régulariser.

Passif

	31 décembre 2018	évolution
Capitaux propres :	1 745 299 240 €	+ 184 043 990 €

La variation correspond aux augmentations de capital en numéraire (+ 65 000 493 €) ou liées aux fusions (+ 60 759 818 €), aux primes de fusions, réserves et reports à nouveau (+ 12 907 552 €) et au résultat de l'exercice.

	31 décembre 2018	évolution
Provisions pour risques et charges :	34 060 470 €	+ 4 068 663 €

La hausse des provisions s'explique par l'augmentation des provisions pour impôts liée aux fusions de l'exercice (+ 3 777 492 €) et aux différentes provisions pour risques.

	31 décembre 2018	évolution
Dettes :	1 804 531 122 €	+ 399 363 833 €
- Dettes financières :	1 666 145 442 €	+ 350 297 352 €
- Dettes court terme :	138 385 680 €	+ 49 066 481 €

La variation des dettes financières s'explique principalement par la souscription de nouveaux emprunts pour 431 917 901 €, les emprunts repris avec les fusions absorptions représentant 12 862 119 €, et les remboursements d'emprunts (- 102 520 704 €).

Résultats

En 2018, in'li a dégagé un résultat net de 45 376 127 € en augmentation de 11 899 843 € (+ 66%) par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par les éléments suivants :

Un résultat d'exploitation en diminution de 6 691 555 € à 56 386 594 € avec les principales variations suivantes :

- Une hausse du chiffre d'affaires de 11 628 737 € avec une hausse des loyers et redevances de 13 187 075 €, la facturation de l'opération en VEFA de Saint Cyr l'Ecole pour 8 903 519 € et une diminution des acomptes sur charges locatives de 10 461 856 €.
- Une diminution de la production immobilisée de 14 553 114 € liée principalement à la livraison de l'opération de Saint Cyr l'Ecole compensée par l'avancement de l'opération de la rue Jean Leclair à Paris.
- Des reprises de provisions en baisse de 8 859 455 € compte tenu de l'harmonisation des méthodes comptables effectuée en 2017 sur les provisions pour Gros Entretien et les dépréciations de comptes locataires des sociétés absorbées (9 234 083 €).
- Une diminution des charges d'exploitation de 5 483 819 € qui s'explique principalement par l'impact du quittancement trimestriel de l'eau aux locataires basé sur les consommations individuelles (- 6 406 210 €).
- Un résultat financier en hausse de 12 038 212 € avec les bonis de fusion constatés en produits financiers dans le cadre des absorptions des SCI Puits Mi-ville et Ruisseau des Gains (14 921 124 €).
Un résultat exceptionnel en hausse de 12 175 504 € à 24 531 507 € compte tenu notamment des plus-values réalisées sur les cessions de 261 logements en 2018 (19 763 573 €) et les plus-values sur les cessions de titres France Habitation et I3F (2 557 609 €).

Situation financière

L'augmentation du niveau de la trésorerie de 238 826 767 € pour atteindre 362 385 199 € au 31 décembre 2018 est essentiellement liée aux mobilisations d'emprunts et à l'augmentation de capital intervenue sur l'exercice.

La hausse de 350 297 352 € des emprunts au 31 décembre 2018 par rapport à la clôture précédente fait ressortir un ratio d'endettement (emprunts/capitaux propres) en augmentation à 0,94 contre 0,82 au 31 décembre 2017. Le ratio des emprunts nets de la trésorerie sur la base des expertises actualisées au 31 décembre 2018 (Ratio Loan to Value ou LTV) ressort à 16%.

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

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 est un bénéfice de 45 376 127 € que nous vous proposons d'affecter au compte réserve légale pour 28 325 411 €, en distribution de dividendes à hauteur de 8 177 746,78 €, soit 0,02€ par action, et le solde de 8 872 969 € en report à nouveau.

3 - DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT : 13 922 €

4 - DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET CLIENTS

L'article L 446-6-1 du 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. I. -1 Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441. I. -2 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	51 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	51 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	10 718	233	239	0	2 029			62			25	
Montant total des factures concernées en K€ (HT ou TTC)	26 888	979	1 137	0	1 675			248			204	
Pourcentage du montant total des achats (HT ou TTC)	5,8	0,2	0,3	0	0,4			0,05			0,04	
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT ou TTC) de l'exercice	7,6	0,3	0,3	0	0,5			0,07			0,06	
(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						

III - INFORMATIONS SUR LE CAPITAL

Capital social

En 2018, le capital a été augmenté de 133 957 458 euros et s'élève au 31 décembre 2018 à 613 331 008,50 euros, composé de 408 887 339 actions de 1,50 euros chacune.

Le capital est réparti au 31 décembre 2018 entre 2279 actionnaires dont les principaux sont :

Nom de l'actionnaire	Nbre d'actions détenues	Part de détention
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	361 506 663	88,41%
ASTRIA DEVELOPPEMENT	44 320 922	10,83%
FINANCIERE HONEYWELL	144 784	0,035%
CILGERE SERVICES	120 744	0,029%
MECI	114 625	0,028%
ARANDA JIMENEZ	114 625	0,028%
MODERNE DE MACONNERIE	98 250	0,024%
HI FI DELVALLEE	81 875	0,020%
NATIONALE DE RADIODIFFUSION RADIO FRANCE	66 285	0,016%
KLEPIERRE	55 193	0,013%

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
- Xavier HESSE, CPME Île-de-France
- 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

La liste des mandats ou fonctions exercés au cours de l'exercice 2018 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

Il est rappelé que 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, ce principe a été appliqué pour l'exercice 2018.

Succursales

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

Personnel

Le tableau des effectifs au 31/12/2018 :

Statut	Effectif Contrat			Effectif ETP		
	CDI	CDD	TOTAL	CDI	CDD	TOTAL
Apprenti		4	4		4,0	4,0
Employé	45	28	73	44,0	28,0	72,0
Maîtrise	132	5	137	128,5	5,0	133,5
Cadre	205	1	206	200,4	1,0	201,4
SOUS TOTAL	382	38	420	372,9	38,0	410,90
Employé Immeubles	62		62	54,5		54,5
Gardien	274	4	278	272,5	4,0	276,5
SOUS TOTAL	336	4	340	327,0	4,0	331,0
	718	42	760	699,9	42,0	741,9

A titre de comparaison, en 2017, le total de l'effectif Contrat comptabilisait 622 CDI et 38 CDD (total 660). Le total de l'effectif ETP comptabilisait 608,9 CDI et 37 CDD (total 645,9).

Formation professionnelle continue

	31/12/18	31/12/17
Effectifs stagiaires	941	593
Dépenses totales / masse salariale	3,16%	3,04%

Gestion des Risques

Le pilotage de la gestion des risques est effectué au sein de la DGA Ressources et s'inscrit dans le cadre des orientations communiquées par la Direction Audit Risques et Contrôle Interne d'Action Logement Immobilier.

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 4 fois en 2018 et a examiné :

- Les comptes et le budget
- La cartographie des risques
- Le plan d'audit interne et de gestion des risques, et les principaux travaux associés
- Le plan de travail et les honoraires du commissaire aux comptes
- Les dossiers ayant un impact significatif sur les comptes ou présentant des risques spécifiques, et notamment :
 - La politique et les modalités de financement, ainsi que le processus de notation financière
 - Le schéma de principe des fonds investisseurs
 - Les démarches de mises en conformité avec certaines réglementations. En particulier :
 - les actions mises en place pour se conformer au RGPD, entré en vigueur en mai 2018, incluant la nomination d'un Délégué à la Protection des Données (DPD),
 - la restructuration de la fonction achat, au sein de la DGA Ressources
 - La mise en place d'un dispositif structuré de délégations de pouvoirs
 - Le suivi de la certification qualité ISO 9001.

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 plus de 500 salariés en contrat à durée indéterminée au 31/12/2018. In'li est soumise 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 31/12/2018.

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.

Déclaration de performance extra-financière

Ce rapport constitue une annexe jointe au rapport de gestion.

V - ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

- Mise en place des nouvelles règles d'achat liées au pouvoir adjudicateur
- Obtention de la notation par les agences Standard & Poor's Global Ratings et Moody's
- Préparation de l'émission obligataire inaugurale qui sera lancée courant juin 2019
- Lancement des travaux préparatoires à la constitution d'une foncière de développement avec un objectif d'appels d'offres investisseurs pour le début de l'année 2020
- Signature de la promesse de vente de l'ex Siège à Levallois-Perret
- Prise en charge par le SRC in'li des appels clients d'in'li AURA et intégration des offres de logements in'li AURA à la plateforme de commercialisation

VI - ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Dans le cadre de son plan stratégique qui vise à produire 80 000 nouveaux logements intermédiaires d'ici 10 ans, pour un investissement global de l'ordre de 18 Mds€, in'li va structurer de nouveaux outils de financement et faire appel à de nouveaux financeurs :

- Des émissions obligataires dont la première aura lieu en juin 2019 pour un montant visé de 500M€ ;
- Le recours à des prêts de la BEI et de la CDC ;
- La création de foncières de développement qui seront détenues à 25% par in'li et à 75% par des investisseurs institutionnels ;

Par ailleurs, afin de s'assurer un accès optimal au foncier, particulièrement rare et cher dans les zones les plus tendues d'Ile-de-France, in'li va participer à la constitution d'outils de réserves foncières et engager plusieurs opérations de transformation de bureaux en logements.

La mise en commercialisation des ventes à l'unité de 8000 logements sera effectuée par la sélection préalable sur appel d'offres européen de 4 groupements de professionnels dits « Ensembliers » composés d'un commercialisateur, un notaire, un diagnostiqueur, un géomètre, un bureau de contrôle et un syndic. L'appel d'offres sera publié courant du mois d'avril 2019. Le marché prévu pour 4 années sera attribué à la fin du 1^{er} semestre 2019.

Enfin, dans le cadre de sa stratégie d'entreprise, in'li a choisi de se doter d'une démarche forte autour de l'innovation et de la transformation numérique :

- 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.... Nous souhaitons également offrir un hub de communication pour leur rendre des services simples : suivi de compte, paiement du loyer, échange d'informations sur une résidence, gestion des réclamations.
- **En juillet 2018, notre incubateur de start-ups « in'li-lab » a accueilli six sociétés innovantes sélectionnées via l'appel à projets lancé en mars 2018.** Des échanges se sont instaurés 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 innovants 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.