

# Rapport annuel 2022

in'li 

Groupe ActionLogement



## Nous réinventons le logement intermédiaire

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.



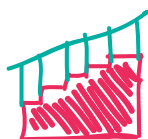


Juvisy-sur-Orge (91)  
6, rue Hoche



828

collaborateurs



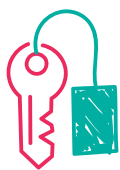
20 Milliards d'euros

d'investissement en 10 ans



80 000

Nouveaux logements  
intermédiaires neufs en 10 ans



Près de

100 000 locataires

Le mot d'Action Logement Immobilier	5
Le mot du Conseil de surveillance et du Directoire	7
In'li, le logement abordable et durable	9
Actionnariat	11
Capital social	12

# SOMMAIRE

## 1

### PRÉSENTATION D'IN'LI ET DE SON ORGANISATION 12

1.1 Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?	14
1.2 Les activités	15
1.3 Stratégie de développement	17
1.4 Financement du développement	18
1.5 Actionnariat	21
1.6 Organisation	22

## 2

### ACTIONS MARQUANTES 28

2.1 Mise en œuvre du second volet du Plan Stratégique	30
2.2 Une notation extra-financière qui souligne la performance d'in'li	31
2.3 Une gestion patrimoniale et locative efficiente	31
2.4 Opérations immobilières 2022	40
2.5 Analyse de l'exercice	43
2.6 Activité des filiales et des sociétés contrôlées	44
2.7 Engagements et perspectives	44
2.8 Évènements récents depuis la clôture	47

## 3

### RAPPORT DE STRATÉGIE RSE 48

3.1 Stratégie RSE d'inli : une démarche intégrée au cœur du modèle de développement et de la gouvernance de l'entreprise	53
3.2 Proposer une offre de logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi	73
3.3 Garantir un service de qualité pour les locataires	80
3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs	84
3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement	92
3.6 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable	101

## 4

### ÉTATS FINANCIERS 132

4.1 États financiers au 31 décembre 2022	134
4.2 Principes généraux	138
4.3 Faits caractéristiques de l'exercice et évènements postérieurs à la clôture	138
4.4 Notes sur le bilan	141
4.5 Notes sur le compte de résultat	153
4.6 Autres informations	156
4.7 Présentation des comptes en normes IFRS	160

## 5

### RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 190

5.1 Gouvernance	192
5.2 Conventions relevant de l'art. L.225-88-1 du code de commerce	198



Gagny (93)  
12, rue du Clos Félix

## Le mot d'Action Logement Immobilier

En 2022 nous sommes restés fixés sur notre raison d'être : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

A ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2022 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Si le contexte a été défavorable au développement immobilier, avec la crise énergétique, la guerre en Ukraine et leurs conséquences économiques pour les ménages et les entreprises, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec 43 044 agréments de logements abordables obtenus. Après avoir atteint en 2021 notre objectif du doublement de la production en 5 ans, nous confirmons en 2022 un niveau élevé de production maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale. Avec ces nouveaux logements et les 110 000 attributions de logements en 2022, les filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

Action Logement Immobilier s'affirme plus que jamais comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des cœurs de bourgs. Dans le contexte incertain que nous vivons, cette mission nous guide.

Je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2022 au service de la priorité première qu'est la réponse du groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je tiens à saluer cette année encore le grand professionnalisme de nos dirigeants qui œuvrent au quotidien auprès des élus et des partenaires locaux pour apporter des solutions adaptées au quotidien et de plus en plus pointues. Je souhaite enfin remercier la mobilisation sans faille de l'ensemble des salariés

du pôle immobilier : engagés et au service des locataires et des territoires qui font la grandeur de notre utilité sociale. Je sais que nous leur devons nos résultats.

Fin 2022, notre Groupe a dévoilé son exigeant et ambitieux plan de décarbonation au service de la nécessaire transition écologique à opérer dans notre pays et dans notre activité. Ce plan sera déployé dans les années à venir par nos filiales qui ont contribué à en nourrir les engagements par leurs expérimentations éprouvées et par leurs remarquables capacités d'innovation. Nous savons pouvoir compter sur elles pour agir à des constructions vertueuses pour l'environnement, au renforcement des performances énergétiques du parc par des investissements dédiés et enfin par des actions ciblées de sobriété énergétique.

Face aux nouveaux enjeux et inquiétudes qui peuvent émerger et interroger nos filiales, nos salariés et nos partenaires, notre ambition doit rester simple et forte : améliorer la vie quotidienne de nos locataires et renforcer la fierté de nos salariés d'appartenir au groupe Action Logement.

**Frédéric CARRÉ,**

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





# LE MOT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU DIRECTOIRE



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 <sup>(1)</sup>.



Tel est l'engagement pris par Action Logement en 2016, se traduisant par la création d'in'li, en vue de produire 100 000 logements intermédiaires en France, dont 80 000 logements en Île-de-France.

Cet engagement s'est accompagné de la reconnaissance du logement intermédiaire comme un segment spécifique et prioritaire de l'offre locative de logements destinés aux salariés d'entreprises et ménages des classes moyennes. Il a été réaffirmé par le Groupe Action Logement dans le cadre du protocole signé entre l'État et le Groupe en novembre 2021. Le Groupe s'est ainsi donné pour objectif de **financer 29 000 nouveaux logements intermédiaires sur la période 2021-2023. Malgré cette mobilisation depuis 5 ans, le déficit**

**d'offre de logements intermédiaires s'est renforcé, faisant face à une demande toujours croissante, estimée entre 160 000 et 280 000 <sup>(2)</sup> logements pour l'Île-de-France.**

Comme vous pourrez le constater à la lecture de ce rapport, l'ensemble des équipes d'in'li ont œuvré avec efficacité et détermination pour faire de 2022 une année de développement de notre offre, de rénovation de notre parc et d'amélioration de notre relation client.

En 2022, le contexte économique et social a profondément changé. L'inflation des prix et des loyers de l'immobilier combinée aux difficultés de production de logements neufs en Île-de-France, à la concurrence accrue d'autres bailleurs, au repositionnement des investisseurs institutionnels sur le résidentiel, et aux impacts du changement climatique sur le secteur immobilier, sont autant de défis qui ont conduit in'li à actualiser son modèle de développement.

C'est la raison pour laquelle en 2022, après 4 ans d'existence, in'li a élaboré un deuxième volet du plan stratégique lancé en 2018 pour renouveler ses ambitions au regard des défis environnementaux et sociaux et établir sa feuille de route pour les dix prochaines années, en mettant au cœur de son activité la responsabilité sociale et environnementale.

*Source : Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels », IGF & CGEDD, Avril 2021*

(1) Source : « Nos 10 engagements » publié par Action Logement Groupe en décembre 2016

(2) Source : « Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France », ORHH, Octobre 2019 ; « Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels », IGF & CGEDD, Avril 2021

# LES CHIFFRES CLÉS **2022**



40 216

logements  
détenus



295 M€

CA loyers  
et provisions

572 M€

investissements  
en construction  
neuve



828

collaborateurs



3 232

logements engagés



54 M€

travaux  
sur le patrimoine



3 353

logements livrés



3 006

logements mis  
en chantier



99,03 %

taux  
de recouvrement



4 884

entrées  
de locataires



9,5 %

taux de rotation



2,7%

taux de vacance  
commercialisable



258

logements vendus

# IN'LI, LE LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE

## Nos ressources

### RESSOURCES FINANCIÈRES

- ▶ Loyers : 295 M€
- ▶ Endettement : LTV de 19,7 %
- ▶ Notation financière par S&P global Ratings : A perspective stable

### COMPÉTENCES INTERNES

- ▶ Nombre de collaborateurs : 828, dont 295 personnels de proximité
- ▶ Budget formation : 3,5 % de la masse salariale

### PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

- ▶ Logements neufs livrés : 3 353 dont 1 567 pour in'li
- ▶ Logements mis en chantier : 3 006

## 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,  
en 10 ans

## Notre stratégie



Développer  
des logements  
sur notre bilan



Vendre  
pour financer



Développer  
des logements  
hors bilan



Gérer  
et commercialiser  
nos logements



# Nos résultats

## LOCATAIRES DU PARC

- ▶ Nombre de personnes logées :
  - Près de 100 000 locataires
  - Taux d'occupation des logements : 97,3%
- ▶ Nouveaux entrants : 4 886 dont
  - 81 % de salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC
  - 41 % de moins de 30 ans
  - 45 % de cadres

## VENTES

- ▶ Nombre de ventes 2022 : 258 logements vendus dont 224 logements en bloc (vente de la résidence Boucry Paris 18<sup>ème</sup>) et 34 ventes à l'unité.
- ▶ Prix de vente moyen des ventes à l'unité : 291 000 €
- ▶ Produit des ventes 2022 : 75 M€

## ENTRETIEN DU PATRIMOINE

- ▶ Travaux d'amélioration et de réhabilitation : 40,2 M €
- ▶ Remise en état des logements : 14,3 M €

^  
15 parc Jacques Chirac,  
Reuil Malmaison (92).

## Nos activités

### GESTION DU PATRIMOINE :

40 216  
logements  
détenus

### TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE :

54 M€

### DÉVELOPPEMENT ET MAÎTRISE D'OUVRAGE :

3 232  
logements  
engagés en 2022

### VENTE :

258  
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

- ▶ Objectif construction neuve RE 2020
- ▶ Consommation énergétique : 151,5 kWh/an/m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>
- ▶ Empreinte carbone : 31,7 kg eq CO<sub>2</sub>/an/m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>

(1) Par rapport à l'année 2021, 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 74% pour l'année 2022.

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



^  
Taverny (95)  
Chemin des Grandes Plantes

# ACTIONNARIAT

Le capital est majoritairement détenu par Action Logement Immobilier (ALI) qui possède 563 150 281 actions (soit 99,48 % du capital d'in'li). 2 263 autres actionnaires détiennent le solde du capital d'in'li, soit 0,52 % 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.

Ainsi, en 2022, 3 procédures de cession d'actions en diffus ont été initiées, intervenant au profit d'Action Logement Immobilier qui se porte acquéreur, sous réserve de l'autorisation préalable de son Conseil d'administration et du Conseil de surveillance d'in'li qui doivent délibérer sur toute demande de cession d'actions émanant d'un actionnaire.





# CAPITAL SOCIAL

L'assemblée générale mixte du 9 juin 2022 a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant de 49.975.608 € par voie d'émission de 33.317.072 actions nouvelles de 1,5 € chacune, augmentation de capital définitivement réalisée le 8 septembre 2022.



^  
Rueil-Malmaison (92)  
12 rue du Plateau



# Présentation d'in'li et de son organisation

<b>1.1 QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE ?</b>	<b>14</b>
<b>1.2 LES ACTIVITÉS</b>	<b>15</b>
1.2.1 In'li, premier propriétaire et gestionnaire de logements intermédiaires en Île-de-France	15
1.2.2 Répartition du chiffre d'affaires	16
1.2.3 Un développement toujours soutenu dans les zones les plus tendues	16
<b>1.3 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>17</b>
<b>1.4 FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT</b>	<b>18</b>
<b>1.5 ACTIONNARIAT</b>	<b>21</b>
<b>1.6 ORGANISATION</b>	<b>22</b>
1.6.1 Une gouvernance engagée et expérimentée	22
1.6.2 Nos équipes	25

# 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, ou résident dans des logements ne correspondant pas à leurs besoins (logements trop petits, très éloignés de leur lieu de travail).

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

PLAFOND DE LOYERS	2022		2023 <sup>(1)</sup>	
	Zone Abis <sup>(2)</sup>	Zone A	Zone Abis	Zone A
1 - Une personne seule	39 363 €	39 363 €	41 855 €	41 855 €
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	58 831 €	58 831 €	62 555 €	62 555 €
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	77 120 €	70 718 €	82 002 €	75 194 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.	92 076 €	84 708 €	97 904 €	90 070 €
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	109 552 €	100 279 €	116 487 €	106 627 €
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	123 275 €	112 844 €	131 078 €	119 987 €
Personne supplémentaire	+ 13 734 €	+ 12 573 €	14 603 €	13 369 €

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

PLAFOND DE LOYERS	2022		2023 <sup>(1)</sup>	
	Zone Abis <sup>(2)</sup>	Zone A	Zone Abis	Zone A
en euros par mois et par m <sup>2</sup> de SU	17,62€	13,09€	18,25 €	13,56 €

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) En attente du décret 2023

(2) 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 76 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 40 216 logements intermédiaires, dont :

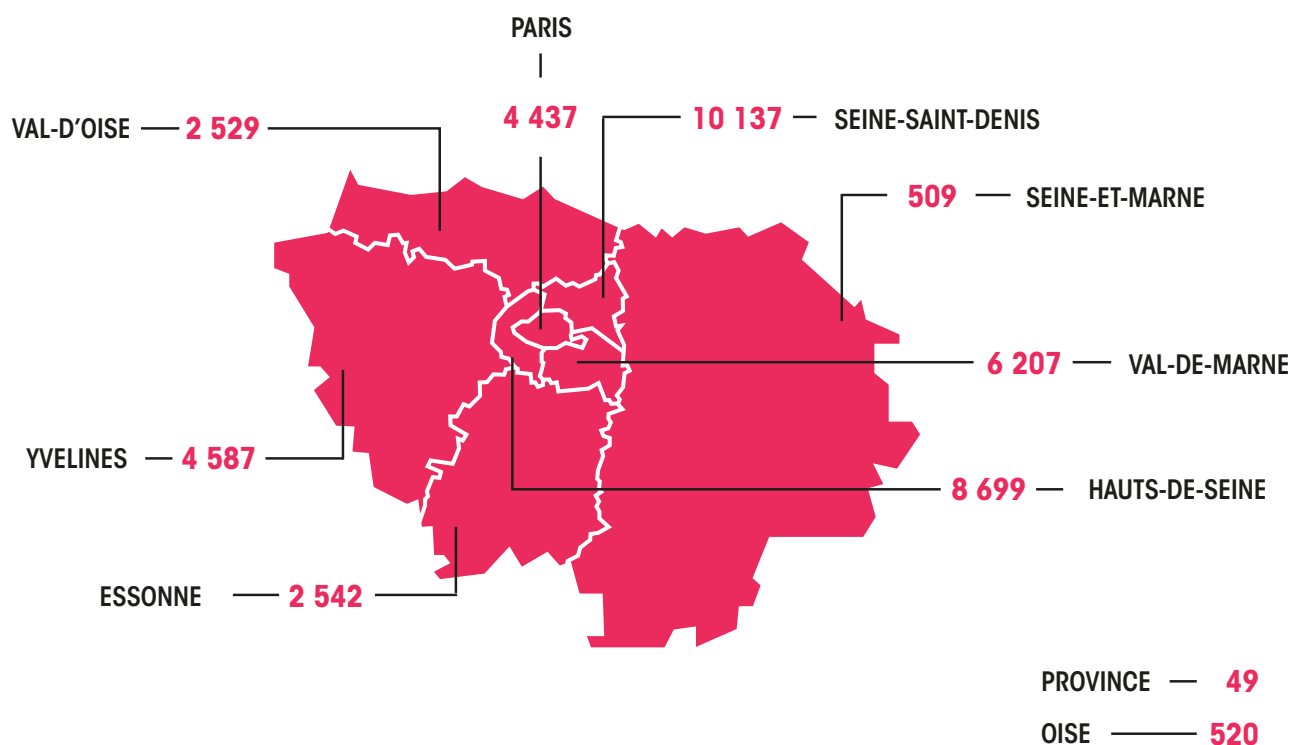
- ▶ 39 101 logements familiaux ;
- ▶ 1 115 logements en structures collectives.

In'li détient et gère également 240 commerces et locaux professionnels.

L'ensemble est réparti dans 878 groupes immobiliers sur 226 communes, quasi exclusivement situés en Île-de-France.

73% 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 47% de la valeur totale du patrimoine immobilier.

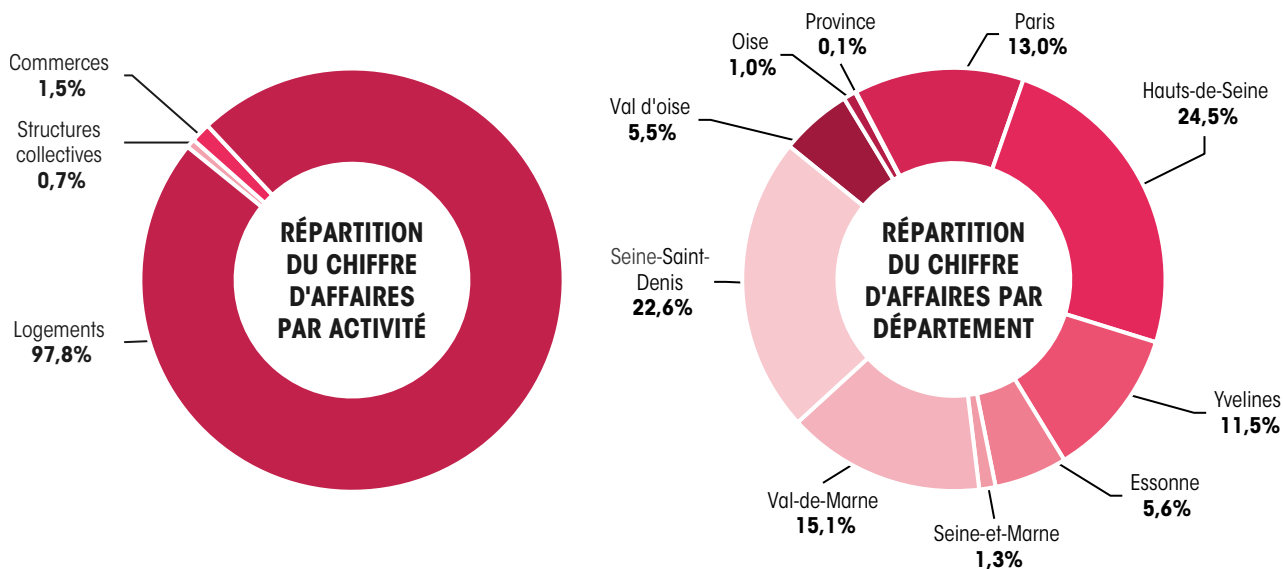


Le patrimoine détenu par in'li est estimé à 7,88 Md€ par BPCE Expertises Immobilières (anciennement Crédit Foncier Expertise) au 31 décembre 2022 (valeur en bloc hors droits) et à 9,2 Md€ (valeur vente par lots loués à la valeur locative de marché hors droits). La valorisation du patrimoine (valeur en bloc) est en diminution de -0,60% et de -3,52% à périmètre constant en raison du contexte général de remontée des taux de rendement qui impactent négativement les valeurs des actifs vendus en bloc.

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).

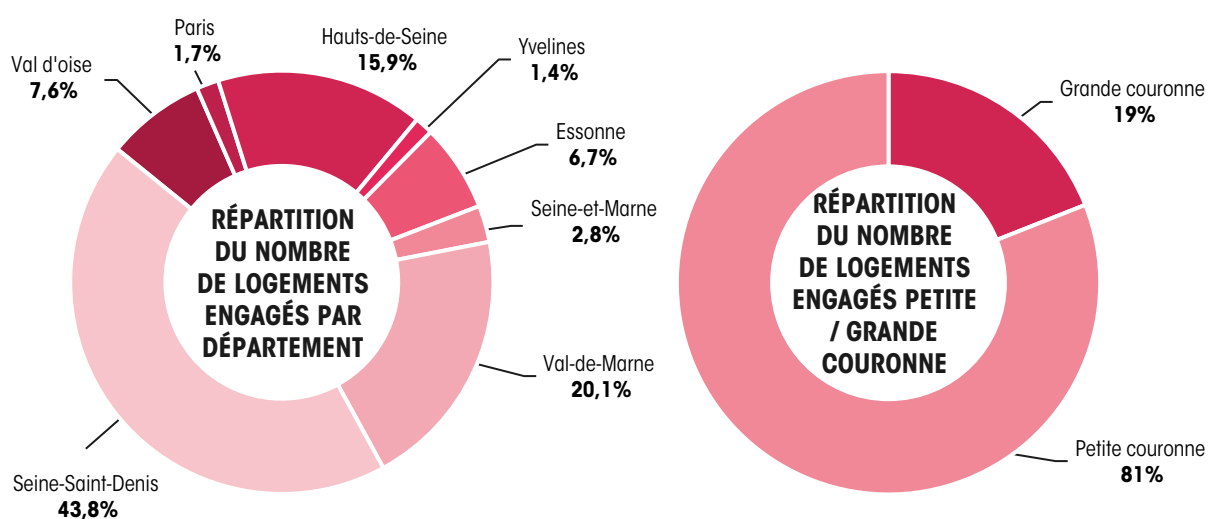
## 1.2.2 Répartition du chiffre d'affaires

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 3 232 logements engagés en 2022 se répartissent géographiquement de la manière suivante :





## 1.3 Stratégie de développement

In'li, leader du logement intermédiaire en Île-de-France, s'est fixée 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.



^  
Livry-Gargan (93)  
103 av Aristide Briand

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

La stratégie de développement d'in'li en 2022 a été en cohérence avec les trois faits marquants de l'année 2022.

- ▶ Les évolutions législatives de la loi de finances 2022 qui prévoit le remplacement de l'exonération de TFPB par un crédit d'impôt et la baisse du seuil de taux de logements sociaux des communes imposant une part de logements sociaux dans les opérations en Logements Locatifs intermédiaires.

Ces évolutions ont été un accélérateur de l'acceptabilité du développement du logement locatif intermédiaire par les communes. Le développement d'in'li et de ses foncières partenariales s'est ainsi axé sur le Logement Locatif

^  
Villepinte (93)  
10 av de Sully

Intermédiaire. Ainsi, sur l'année 2022, les engagements de in'li et ses foncières partenariales ont porté à plus de 75% sur du LLI.

Après une année 2021 avec de nombreux engagements dans des logements en coliving, in'li a souhaité marquer une pause sur cette offre afin d'avoir des premiers retours d'expériences. Tout en ayant conscience que le coliving répond à une demande des salariés des entreprises, in'li souhaite aujourd'hui structurer son offre de coliving intermédiaire.

- ▶ La mise en place de la réglementation thermique RE2020 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette nouvelle réglementation est en parfaite cohérence avec les engagements RSE d'in'li.

Celle-ci s'applique aux opérations dont le permis de construire a été déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

S'agissant des opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe, et en cohérence avec la stratégie Carbone d'in'li, la stratégie d'in'li a été d'anticiper le seuil de la RE2020 pour une partie des permis de construire déposés en 2022.

Les opérations en VEFA proposées par les promoteurs au premier semestre étaient conformes à la précédente réglementation thermique - RT2012.

- ▶ L'inflation des coûts de construction et la remontée très rapide des taux d'intérêt. L'année 2022 a été marquée par une forte hausse de l'inflation et particulièrement des coûts de construction. À partir du printemps 2022, les taux d'intérêts ont repris 2,5% en quelques mois. Ces éléments macro-économiques, non prévisibles, ont fortement impacté notre stratégie de développement.

L'année 2023 sera à nouveau marquée par ce contexte de taux d'intérêt nettement supérieurs à ceux observés au cours des dernières années. Après une année marquée par des engagements à hauteur de 3.074 logements, en retrait par rapport aux objectifs initiaux, in'li a fait le choix d'être ambitieux sur ces objectifs d'engagements, compte tenu des conditions économiques, en se fixant un objectif de 3.600 logements.

Ce ralentissement permettra de finaliser les expérimentations dans les différents modèles d'accèsion intermédiaire.

In'li développera également son offre de coliving intermédiaire à destination des jeunes actifs, salariés des entreprises.

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.

## 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 conservera une politique financière prudente. Les ratios d'endettement de la société sont confortables avec un ratio de LTV de 19,7% et in'li dispose d'une liquidité abondante en fin d'année 2022 avec plus de 1,3 Md€, assurée par 409 M€ de trésorerie et 885,1 M€ de crédits bancaires non tirés au 31 décembre 2022.

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** (transaction Cronos par exemple) ;
  - > **Des ventes à l'unité** (aux locataires occupants prioritairement ou à la rotation).

Issy-les-Moulineaux (92) - Bd Rodin





Margency (95) - av Georges Pompidou

### Mobilisation de fonds propres extérieurs à Action Logement via la création de foncières de développement

L'objectif de ces foncières de développement est de faire financer par des investisseurs institutionnels une partie de la production neuve.

L'année 2022 a été marquée par la création de RésiCoffim (signing en juillet 2022 et closing en janvier 2023) en partenariat avec AG2R LA MONDIALE et BNP Paribas REIM en tant qu'investisseurs et Coffim en tant que promoteur.

Ce partenariat repose sur une volonté commune des 3 investisseurs de la foncière d'investir, dans un premier temps, 120M€ de fonds propres en Île-de-France dans des actifs résidentiels neufs très performants sur le plan environnemental et intégrant une forte proportion de logements intermédiaires.

RésiCOFFIM a pour vocation d'acquérir les programmes développés par COFFIM, groupe de promotion immobilière national, en Île-de-France.

In'li dispose donc maintenant de 3 foncières de développement en partenariat avec des investisseurs institutionnels de premier rang :

- ▶ **Foncière APEC** : partenariat stratégique de long terme avec Primonial REIM (acteur majeur de l'épargne immobilière), Pro BTP et Midi2i pour développer l'offre de logement intermédiaire en Île-de-France. In'li reste actionnaire à 25% de la foncière. En fin d'année 2022, cette foncière avait un patrimoine de logements intermédiaires en exploitation de 714 logements. La gestion des logements de la foncière a été confiée à in'li Property Management.
- ▶ **Foncière Cronos** : closing en janvier 2021 en partenariat avec AXA IM Real Assets (leader européen de la gestion d'actifs immobiliers) de la foncière de développement, Foncière Cronos (in'li actionnaire à 25% de la foncière), afin de produire massivement de nouveaux logements intermédiaires au bénéfice des jeunes actifs et des classes moyennes en Île-de-France. Cette

foncière a pour objectif de produire en 10 ans près de 20 000 logements neufs (dont près de 4 000 logements identifiés déjà en cours de développement, suivis par 1 500 logements neufs supplémentaires par an). En fin d'année 2022, cette foncière avait un patrimoine de logements intermédiaires en exploitation de 8.216 logements. La gestion des logements de la foncière a également été confiée à in'li Property Management.

- ▶ **RésiCoffim** : Contrairement aux 2 autres foncières, cette foncière sera uniquement composée de logements neufs. Un premier actif a déjà fait l'objet d'une réservation en 2022 et le fonds ambitionne un fort développement en 2023.

### Diversification des sources de financement :

- ▶ **Recours aux marchés financiers de dette** : In'li, s'appuyant sur une notation financière de premier rang (A avec perspective stable par S&P Global Ratings depuis janvier 2020) sera un émetteur récurrent. Le recours aux marchés financiers permet à in'li d'élargir sa base de prêteurs et d'avoir accès à une base internationale d'investisseurs. In'li s'est également vue attribuer une bonne note court terme (A-1 par S&P Global Ratings), lui permettant d'émettre des Neu CP (anciens billets de trésorerie), au sein d'un programme de 500M€, validé par la Banque de France.
- ▶ **Financement de la Banque Européenne d'Investissement (BEI)** : In'li dispose d'une ligne de crédit contractée auprès de la BEI d'un montant de 310M€. Au 31 décembre 2022, ce financement était utilisé à hauteur de 238M€. Ce financement s'inscrivant dans le cadre du plan Juncker intègre des critères de performances énergétiques pour les logements financés.
- ▶ **Financements bancaires** : En 2022, in'li a signé 400M€ de financements bancaires indexés sur la performance sociale et environnementale de la société sous les formats suivants :

- > Deux crédits revolving pour montant total de 210M€. Ces deux nouvelles lignes de financement s'ajoutent au crédit revolving syndiqué existant de 600M€. Cela permet de renforcer la liquidité de la société. Les taux d'intérêt de l'ensemble des lignes revolving sont indexés sur 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.
- > Un financement hypothécaire de 190M€ et d'une durée de 6 ans signé auprès d'HSBC Continental Europe. Le taux d'intérêt est indexé sur l'atteinte d'objectifs à la fois sociaux et environnementaux : gain de pouvoir d'achat pour les locataires d'in'li, travaux de rénovation énergétique sur le patrimoine existant, amélioration de la performance globale énergétique et de l'empreinte carbone du patrimoine immobilier détenu par in'li.

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 sera limité** : 80 % du développement sera 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 fera 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 sera 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 bancaires et au financement obligataire.

## 1.5 Actionnariat

Le capital s'élève au 31 décembre 2022 à 849.106.089 €, composé de 566 070 726 actions de 1,50 € chacune. Le capital est réparti entre 2266 actionnaires, dont les 10 principaux sont :

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	% du capital
Action logement immobilier	563 150 281	99,48
Financière Honeywell	926	0,00
MECI	114 625	0,02
Aranda Jimenez	114 625	0,02
Moderne de Maçonnerie	98 250	0,02
Hi Fi Delvallee	81 875	0,01
Nationale de Radiodiffusion	66 285	0,01
Klepierre	55 193	0,01
Fives	38 453	0,01
Des ateliers R. Halftermayer	30 912	0,01
Autres actionnaires	2 319 301	0,41
<b>TOTAL</b>	<b>566 070 726</b>	<b>100,00</b>

L'assemblée générale mixte du 9 juin 2022 a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant de 49.975.608 € par voie d'émission de 33.317.072 actions nouvelles de 1,5 € chacune, augmentation de capital définitivement réalisée le 8 septembre 2022.

Rénovation de la résidence Asnières-sur-Seine



# 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 2022 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

**Michel GOYER**

Vice-Président du Conseil, CFDT

**Florence SOUSTRE GASSER**

MEDEF

**Philippe AMRAM**

MEDEF (à compter du 9 juin 2022)

**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

**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 (nouvelle composition à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022)



**Damien ROBERT**

Président du Directoire



**Antoine PINEL**

Membre du Directoire  
Directeur Général



**Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER**

Membre du Directoire



**Stéphanie CAULET**

Membre du Directoire



**Marie LEFEBVRE-SOUCÉ**

Membre du Directoire

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

- ▶ **Composition** : le Conseil de surveillance d'in'li se compose de 12 membres, dont 5 femmes.
- ▶ **Expérience** : parmi les membres du Conseil de surveillance, 9 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.
- ▶ **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** : 7 membres du Conseil de surveillance sur 12 siègent depuis la création d'in'li. Le taux de participation au Conseil de surveillance pour l'année 2022 s'élève à 61 %.
- ▶ **Fréquence** : au cours de l'année 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à 4 reprises sur convocation de son Président.

### 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 2022

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.

## CONCERNANT LEUR ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE :

- ▶ **6** 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.

### Comité des investissements

Michel GOYER Président du comité

Philippe THEL

Jackie Xiaohua TROY

#### 4 RÉUNIONS EN 2022

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.

1

2

3

4

5

## Comité des nominations et rémunérations

**Pierre BRAJEUX**, Président du comité

**Michel GOYER**

**Patricia GOMEZ-TALIMI**

1 RÉUNION EN 2022

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 2022 sont les suivantes :

- ▶ Scission de copropriété au profit de Seqens au Chesnay, autorisée par le Conseil de surveillance du 14 avril 2022.
- ▶ Cession en bloc au profit de Seqens (filiale ESH d'Action Logement Immobilier) à Maisons-Alfort autorisée par le Conseil de surveillance du 13 octobre 2022 ;
- ▶ VEFA au profit de Seqens à Chilly-Mazarin, autorisée par le Conseil de surveillance du 8 décembre 2022 ;
- ▶ Cession en bloc à Villetaneuse au profit de Seqens, autorisée par le Conseil de surveillance du 8 décembre 2022 ;

### Les conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2022 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

### Corinne PIRLOT-FAGES

Conseillère auprès du Directoire

### 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-SOUCÉ

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

### Nadège de BECQUEVORT

Direction Audit & Gestion des risques

### Philippe BAMAS

DGA Investissements et Construction

### Yassine BELAÏDI

Direction Ventes et Copropriétés

### Marie CHARVET MERCIER

Transformation Numérique

### Olivier DEBOST

Direction Finances et Gestion

### Jérôme HERVIER

Direction Immobilière La Défense Ouest

### Eric LASCROMPES

Direction Développement Montage

### Bénédicte LÉBOUCHER

Direction Commerciale et de la Relation Clients

### Laetitia LEFAS

Direction des Ressources Humaines

### Elisabeth LOTTEAU

Direction Gestion Locative

### Razek LOUKKAF

Direction du Financement

### Stéphane MENARD

Direction Technique du Patrimoine Immobilier

### Laurent PALU

Direction Investissements

### Thierry DI RENZO

in'li PM

### Johann SAUVAGE

Direction Immobilière Nord

### Franck TABOURET

Direction Immobilière Est



## 1.6.2 Nos équipes

### NOS ÉQUIPES ENGAGÉES POUR RÉUSSIR NOTRE AMBITION

L'effectif d'in'li à fin décembre 2022 est de 828 collaborateurs, dont 763 CDI, avec la répartition administratif/personnel d'immeubles suivante :

- ▶ **64 % de personnels administratifs** (11 % d'employé(es); 18 % d'agents de maîtrise; 35 % de cadres)
- ▶ **36 % de personnels d'immeubles** (4 % d'employé(e) d'immeubles; 32 % de gardiens d'immeubles).

200 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 95/100;
- ▶ 41 % de femmes au Comité de direction (au 31 décembre 2022);
- ▶ 1 manager sur 2 est une femme.



Un index égalité hommes-femmes de **95/100**.



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 :

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

### FAVORISER LA QUALITÉ DU 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. Des groupes paritaires et des comités de suivi sont organisés sur l'ensemble de nos projets importants impactant nos métiers.

Parmi les principaux projets menés de manière collaborative, on peut citer notamment la professionnalisation de la copropriété, ou encore l'évolution et la digitalisation du métier de gardien d'immeubles en le repositionnant au cœur de la relation client.

#### 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.

Un nouveau baromètre social a été réalisé en octobre 2022 et a permis de confirmer le fort engagement et l'adhésion des collaborateurs au projet de l'entreprise.

**75 %**

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

**82 %**

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

**71 %**

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

1

2

3

4

5

## Favoriser l'inclusion en entreprise

Cette année, in'li a lancé un diagnostic Handicap en partenariat avec l'AGEFIPH.

Ce diagnostic a pour but de réaliser une analyse approfondie de nos pratiques RH en matière de handicap sur 3 axes : recrutement, maintien dans l'emploi et communication interne/externe. En parallèle, in'li poursuit son engagement dans l'accompagnement à la reconnaissance du statut de travailleur handicapé des collaborateurs.

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

Avec un budget de près de 3,5% de la masse salariale consacré annuellement au développement des compétences, in'li affirme son engagement à ce que tous puissent bénéficier de la formation et développer leur employabilité :

- ▶ 19,5 heures de formation en moyenne par collaborateur ;
- ▶ 77% des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une formation ;
- ▶ Des parcours de formation dédiés avec près de 30 heures de formation en moyenne pour accompagner les changements de métier.

En 2022, 26% 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.

# 55

collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité fonctionnelle.

# + 12 500 heures

de formation ont été animées en 2022.



← Réunion dans le cadre du projet Pass-Digital



< Initiation aux gestes de premiers secours

1

2

3

4

5

Reconnu au niveau du Groupe Action Logement, 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. Ce projet fait suite à la négociation d'un accord sur l'évolution du métier de gardien d'immeubles, accord signé à l'unanimité par nos délégués syndicaux.

L'ambition de notre projet Certification Pass Digital, est de transformer la digitalisation de l'entreprise en une opportunité pour redéfinir, professionnaliser et valoriser le métier de gardien d'immeubles.

2022 a été aussi marqué par l'organisation d'une deuxième promotion certifiante de Responsable de Sites. Au total, 10 gardiens d'immeubles se sont engagés dans ce parcours de formation ambitieux qui aboutira en septembre 2023.

## POURSUIVRE UN DIALOGUE SOCIAL COLLABORATIF

En 2022, près de 50 réunions se sont tenues avec les instances représentatives du personnel.

## RENFORCER EN CONTINU NOTRE CULTURE DE PRÉVENTION DES RISQUES

En 2022, 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 lancé une démarche complémentaire visant à analyser plus finement les risques professionnels sur ses sites immobiliers via la mise en place de fiches Sécurité digitalisées complétées par le personnel d'immeubles et les managers lors de points dédiés.

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 désormais 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.



2

^  
Viroflay (78)  
3 av de Versailles

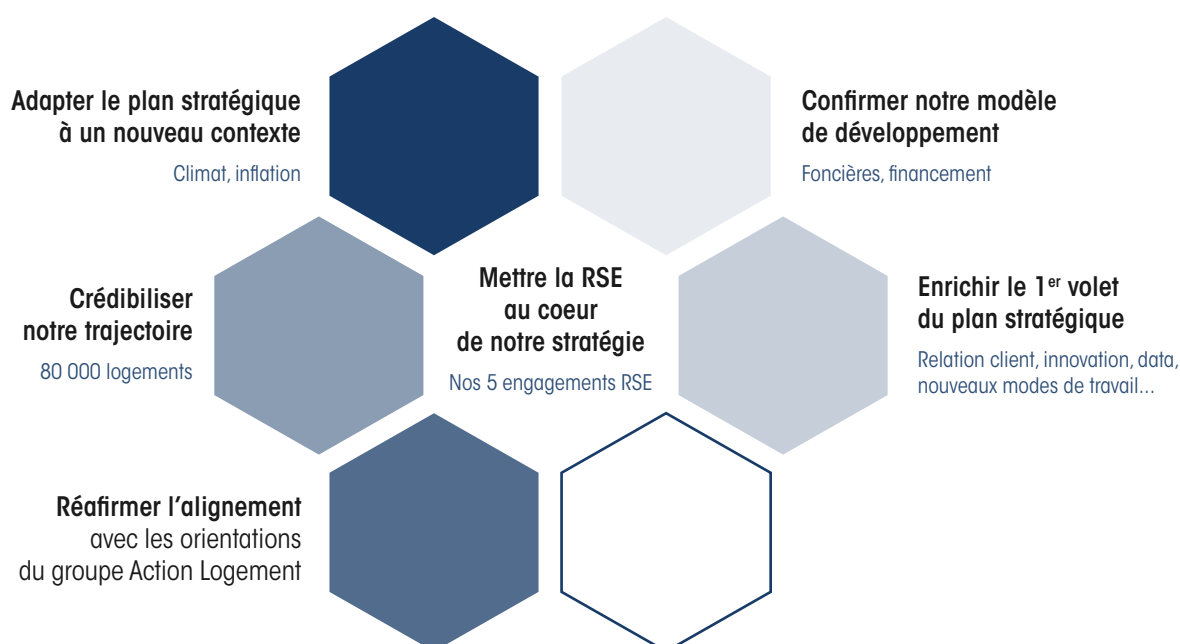
# Actions marquantes

<b>2.1</b>	<b>MISE EN ŒUVRE DU SECOND VOLET DU PLAN STRATÉGIQUE</b>	<b>30</b>	<b>2.4</b>	<b>OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES 2022</b>	<b>40</b>
<b>2.2</b>	<b>UNE NOTATION EXTRA-FINANCIÈRE QUI SOULIGNE LA PERFORMANCE D'IN'LI</b>	<b>31</b>	<b>2.4.1</b>	Résultats livraisons	40
<b>2.3</b>	<b>UNE GESTION PATRIMONIALE ET LOCATIVE EFFICIENTE</b>	<b>31</b>	<b>2.4.2</b>	Opérations engagées et livrées	41
<b>2.3.1</b>	Situation patrimoniale	31	<b>2.5</b>	<b>ANALYSE DE L'EXERCICE</b>	<b>43</b>
<b>2.3.2</b>	Une cession active	33	<b>2.5.1</b>	Résultats financiers et analyse de la situation	43
	‣ Ventes à l'unité	33	<b>2.5.2</b>	Proposition d'affectation du résultat et de dividendes distribuables	43
<b>2.3.3</b>	Une politique d'entretien du patrimoine ciblée	33	<b>2.5.3</b>	Montant des dividendes versés sur les 3 derniers exercices	43
<b>2.3.4</b>	Une gestion locative dynamique	34	<b>2.6</b>	<b>ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES</b>	<b>44</b>
	‣ Une hausse des revenus locatifs	34	<b>2.6.1</b>	In'li participations	44
	‣ Une vacance commercialisable en diminution	34	<b>2.6.2</b>	In'li property management	44
	‣ Une commercialisation des logements active	35	<b>2.6.3</b>	Résid'access	44
<b>2.3.5</b>	Développement de la production neuve au sein des foncières et réflexion sur de nouveaux partenariats avec des investisseurs institutionnels	36	<b>2.7</b>	<b>ENGAGEMENTS ET PERSPECTIVES</b>	<b>44</b>
<b>2.3.6</b>	Une diversification des modes de financement	37	<b>2.7.1</b>	La stratégie RSE, pivot du plan stratégique in'li	44
<b>2.3.7</b>	Le renforcement de la gestion des risques et fraudes	37	<b>2.7.2</b>	La poursuite de la transformation numérique d'in'li	45
			<b>2.7.3</b>	L'innovation, alliée de la stratégie RSE du groupe	46
			<b>2.7.4</b>	Location-accession intermédiaire	47
			<b>2.8</b>	<b>ÉVÈNEMENTS RÉCENTS DEPUIS LA CLÔTURE</b>	<b>47</b>
			<b>2.8.1</b>	Résicoffim	47
			<b>2.8.2</b>	Durcissement des conditions de financement	47

## 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, 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 (via la création de foncières) 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 des 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 première année, in'li a sollicité 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 bas, faisant d'in'li une des sociétés les mieux notées dans le monde (229ème sur 15 634 sociétés - 2ème percentile - notées au monde tous secteurs confondus au 10 janvier 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 59ème sur 1072 sociétés notées sur le secteur immobilier (6ème 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.

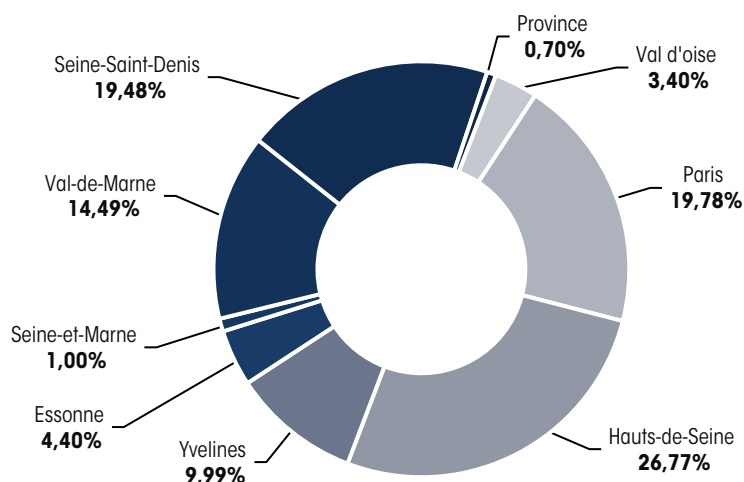
Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertises sont les suivantes :

VALEUR D'EXPERTISES HORS DROITS	12/31/2022	12/31/2021	Évolution	Évolution à périmètre constant
Valeur 1 = « <b>vente en bloc</b> », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation ;	7,879 M€	7,927 M€	-0,61%	-3,50%
Valeur 2 = « <b>vente par lot</b> », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation ;	9,106 M€	8,859 M€	2,80%	-0,20%
Valeur 3 = « <b>vente par lot</b> », supposé loué à la valeur locative de marché.	10,972 M€	10,216 M€	7,40%	4,35%

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 46 % 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 - 0,61 % pour la valeur en bloc. Cette variation s'explique par la diminution de la valorisation à périmètre constant (-3.5%), compensée par l'augmentation du périmètre (+3.2%) suite à la livraison de 1 567 nouveaux logements et à la cession de 258 logements.



## 2.3.2 Une cession active

Au cours de l'année 2022, 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, 258 logements ont ainsi été vendus, dont 34 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 224 logements, situés à Paris, vendus en bloc à la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP).

Ces ventes ont généré un chiffre d'affaires de 75 M€, décomposé de la manière suivante : 65 M€ pour la vente en bloc et 10 M€ pour la vente en diffus.

**65 M€** en vente en bloc      **10 M€** en vente en diffus

## 2.3.3 Une politique d'entretien du patrimoine ciblée

In'li continue de la poursuite des investissements liés à l'amélioration de la performance énergétique sur le patrimoine existant. Le budget consacré à ce domaine depuis 2 ans est maintenu sur des engagements à hauteur de 38 M€ (sur les 54 M€ d'investissements consacrés aux travaux de rénovations).

La trajectoire de décarbonation et le plan stratégique énergétique ont obligé in'li à maîtriser pleinement son patrimoine en pleine propriété en termes de performance, d'équipements techniques et de solutions permettant de piloter les consommations.

La majorité des opérations engagées en 2022 concerne des réhabilitations avec une requalification des enveloppes des bâtiments et une amélioration des équipements techniques liés à la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Cette amélioration de la performance a également été ciblée en priorité dans le plan travaux 2022 sur les groupes immobiliers dits « passoires énergétiques », c'est-à-dire ceux étiquetés F ou G. L'engagement d'in'li est de notifier le démarrage des travaux sur ces patrimoines à la fin de l'année 2023 au plus tard. L'année 2022 a également permis de commencer la planification des actifs étiquetés en E afin de répondre aux mêmes exigences environnementales mais sur une échéance actée en 2030.

L'exploitation maintenance revêt de plus en plus d'importance dans la gestion courante du patrimoine. Pour l'année 2022, outre le renouvellement de certains marchés structurants (Entretien Courant / Remise en Etat de Logements, entretien des chaudières individuelles, entretien de la VMC), il a été étudié des solutions afin d'améliorer la gestion et le pilotage de nos équipements techniques.

### VENTES À L'UNITÉ

L'accession à la propriété par le biais de la vente à l'unité, en priorité aux locataires ou à la rotation à des acquéreurs extérieurs, constitue un engagement fort d'in'li.

En 2022, 34 ménages ont ainsi pu devenir propriétaires dans le cadre de la vente en diffus. En parallèle, le Département des ventes ensembliers a lancé les 4 premières réunions locataires de la campagne 1 sur les communes de Bois-Colombes, Issy-les-Moulineaux et Châtillon. Une première promesse de vente a été signée pour l'acquisition d'un bien à Bois-Colombes dont l'acte authentique sera signé au cours du premier trimestre 2023.

Ces solutions s'inscrivent dans le cadre de la sobriété énergétique en réduisant les consommations d'énergies et par voie de conséquence les charges pour nos clients.

### PLAN TRAVAUX

Les engagements financiers 2022, comme l'année précédente, ont été maintenus à un niveau élevé de 70 M€ répartis sur 120 opérations. Ces investissements se répartissent à hauteur de 54 M€ pour les travaux de rénovations, 9 M€ pour le remplacement d'équipements techniques, 7 M€ pour les grosses réparations incluant la montée en gamme de logements.

Il est étudié pour ces opérations liées à la performance énergétique le volet rénovation intérieure des logements. Cette approche permet d'appréhender la globalité des actions à porter sur un groupe immobilier et ainsi remettre à niveau l'intégralité des composants. Le patrimoine ainsi rénové ne générera plus de travaux majeurs pendant plusieurs années.

Les patrimoines « dits grands ensembles » (supérieurs à 200 logements) sont également étudiés de manière singulière. L'architecture des années 1960 de ces groupes immobiliers a généré avec le temps des désordres structurels et d'étanchéité importants. Il s'avère donc nécessaire de programmer sur ces patrimoines des réhabilitations lourdes où un niveau de performance sur des étiquettes C voire B peut être atteint.

Une solution de gestion et suivi de projets est en cours de déploiement, solution qui permettra un suivi mensuel des plannings, des engagements et décaissements ainsi que le pilotage plus précis du plan des charges des collaborateurs.

## 2.3.4 Une gestion locative dynamique

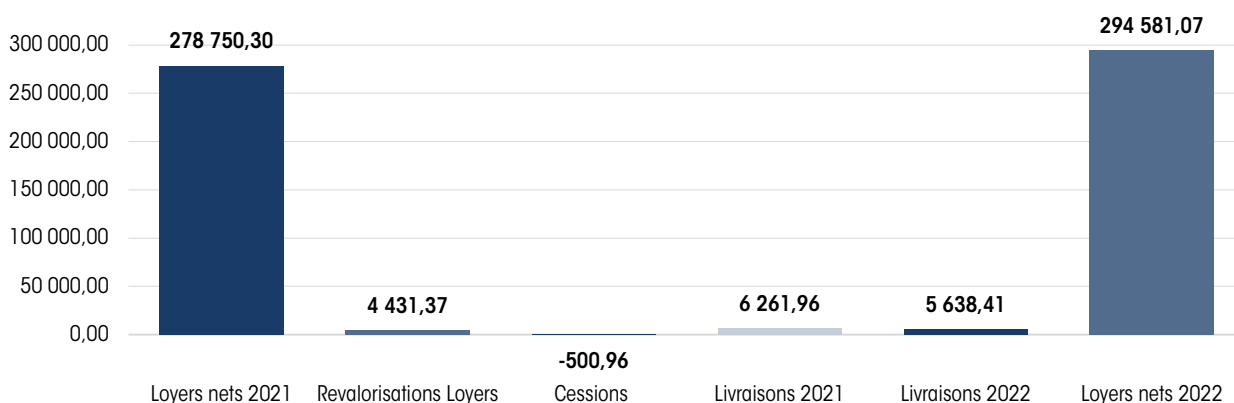
### UNE HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS

Entre 2021 et 2022, les loyers ont augmenté de 16 M€ (+6%). Cette hausse est principalement liée :

- ▶ aux revalorisations de loyers liées à la rotation des locataires et à l'application de l'IRL de 0,42% ;
- ▶ à l'effet année pleine des livraisons 2021 en plein exercice ;
- ▶ à la livraison de 1 567 nouveaux logements en 2022.

Sur l'exercice 2022, le taux de recouvrement demeure performant malgré une légère baisse : 99,03% vs 99,7% en 2021.

#### ÉVOLUTION DES LOYERS NETS 2021/2022 EN K€



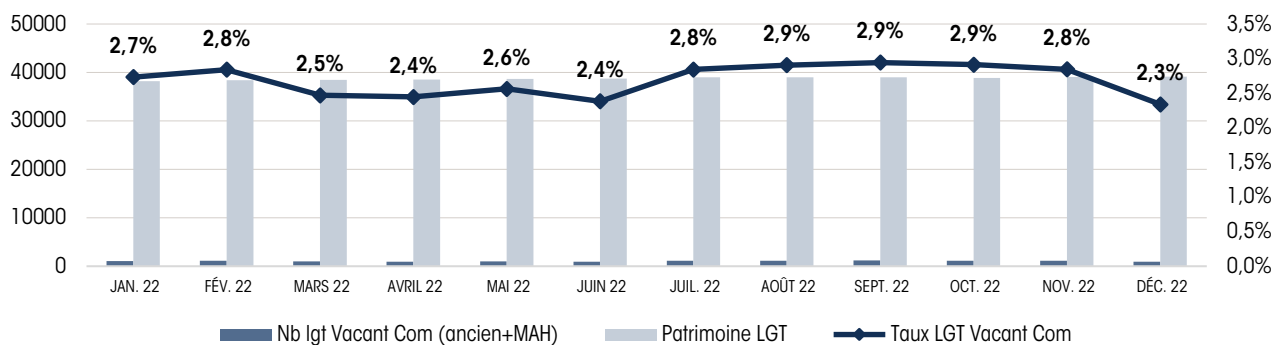
### UNE VACANCE COMMERCIALISABLE EN DIMINUTION

L'activité de commercialisation a été soutenue pour l'année 2022 et a permis de loger près de 4 900 familles notamment dans les programmes neufs livrés cette année.

Cette activité dynamique a permis d'améliorer la vacance malgré un taux de rotation toujours élevé en 2022 à 9,50% et la mise à l'habitation de 1 567 logements neufs sur l'exercice. Le taux de vacance commercialisable annuel s'est ainsi établi à 2,69% contre 3,29% en 2021.

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 2022





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

## UNE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS ACTIVE

La nouvelle organisation mise en place depuis octobre 2020 scindant la commercialisation du patrimoine neuf, de la gamme in'li et de la gamme Qwacio a permis de gagner en efficacité en diminuant nos délais de commercialisation et notre stock de logements vacants malgré un taux de rotation qui s'élève à 9,5 %.

Dans le but d'optimiser la commercialisation, les logements Qwacio ont continué à être publiés sur la plateforme [www.inli.fr](http://www.inli.fr), permettant ainsi d'inverser la tendance et diminuer le stock de logements Qwacio pour atteindre un taux de vacance commercialisable de 1,03% fin décembre.

Mais certains logements présentent des caractéristiques qui nécessitent une communication plus importante, d'où l'importance de poursuivre la promotion du logement intermédiaire auprès du grand public. Ainsi en partenariat avec Action Logement Services, des webinaires ont été organisés à destination des entreprises cotisantes et de leurs salariés pour promouvoir les logements in'li. Cela a contribué à atteindre 81 % de taux d'attribution aux salariés d'entreprises cotisantes.

Enfin pour contenir les délais de commercialisation et gagner en efficacité notamment au bénéfice des candidats, in'li a fait évoluer l'automatisation de la cotation des dossiers de la cotation des dossiers sur le dernier trimestre 2022.

### Ainsi 4 grands items ont été ajoutés :

- ▶ Des critères de situation personnelle des candidats permettant de s'assurer de la bonne adéquation du logement à la composition familiale ;
- ▶ Des critères financiers pour répondre au critère d'éligibilité du LLI ;
- ▶ Des critères de localisation pour favoriser le lien emploi-logement ;
- ▶ Des critères liés à la situation professionnelle pour soutenir les attributions aux salariés d'entreprises cotisantes.

In'li s'est également engagée sur l'année 2022 à accompagner « les travailleurs clés », en particulier le personnel soignant, en répondant à un appel à manifestation d'intérêt de l'APHP pour mettre en 2023 des logements à disposition.

### Informations sur nos locataires entrants :

- ▶ Des jeunes ménages : 82 % ont moins de 40 ans et 41 % moins de 30 ans ;
- ▶ Majoritairement en couple : 56 %
- ▶ Les personnes seules représentent 44 % des personnes logées ;
- ▶ 98 % des familles logées sont en activité ;
- ▶ 45 % ont un statut cadre et 46 % un statut employé ;
- ▶ 81 % des attributions à des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC ;
- ▶ 53 % des nouveaux entrants sont issus du parc privé ;
- ▶ 15 % sont issus du parc HLM.

## 2.3.5 Développement de la production neuve au sein des foncières et réflexion sur de nouveaux partenariats avec des investisseurs institutionnels

Le contexte économique de très forte inflation et de hausse extrêmement rapide des taux d'intérêt a pénalisé et ralenti l'activité de développement des foncières partenariales. Le modèle économique de ces foncières partenariales est basé sur un financement avec de la dette bancaire. Compte tenu de la hausse des taux, le recours à de la dette bancaire n'est plus pertinent, ce qui vient renchérir le financement des opérations et dégrader leur rentabilité.

Néanmoins, le partenariat avec ces foncières a été très actif dans le cadre de la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage des opérations déjà engagées.

### Cronos

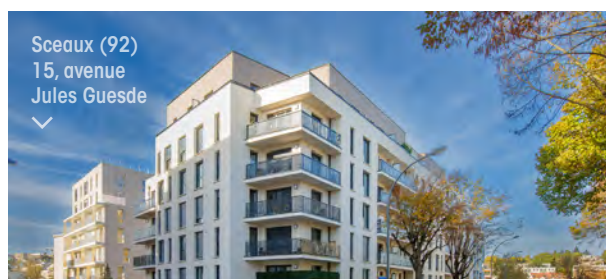
L'activité de Cronos a été très soutenue en 2022 avec la livraison de 1.786 logements. Par ailleurs, les ordres de service pour plusieurs opérations représentant 457 logements ont été lancés.

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

Le respect du modèle financier de Cronos a nécessité une augmentation significative du critère de rentabilité brute des opérations proposées.

La hausse des taux a conduit in'li à rehausser les critères de rentabilité brute des opérations engagées, ce qui explique un volume global d'engagements plus faible sur l'exercice écoulé que sur les précédents. Pour les mêmes raisons, Foncière Cronos a limité ses engagements à 127 logements en 2022.

Par conséquent, les nouveaux engagements de Cronos ont été très limités avec trois opérations représentant 127 logements.



### APEC

Le premier pipeline de 436 logements dans des opérations neuves, validé par APEC en 2021, est en cours de développement et de portage par in'li. Une première opération à Gagny de 48 logements a été livrée et cédée à APEC en septembre 2022.

Du fait des évolutions de marché, le deuxième pipeline de développement n'a pas pu être validé par APEC en 2022. In'li travaille avec les investisseurs partenaires d'APEC pour identifier puis valider un nouveau pipeline répondant aux nouvelles conditions de marché.

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

### 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 chargée :

- ▶ 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 par les foncières.

Les honoraires perçus à ce titre en 2022 se sont élevés 3016 K€ pour la Foncière Cronos et 199 K€ pour la Foncière APEC développement.

## 2.3.6 Une diversification des modes de financement

In'li a poursuivi en 2022, sa politique de diversification de ses modes de financement via les actions suivantes :

- ▶ Création de la foncière RésiCoffim en partenariat avec AG2R LA MONDIALE et BNP Paribas REIM en tant que co-investisseurs et Coffim en tant que promoteur.
- ▶ Mise en place de 400m€ de nouveaux financements :
  - > 210M€ de nouvelles lignes de crédit revolving
  - > 190M€ de financement hypothécaire signé auprès d'HSBC Continental Europe

La marge des 400m€ de nouveaux financements est indexée sur l'atteinte d'objectifs à la fois sociaux et environnementaux.

Au 31 décembre 2022, in'li bénéficie d'une structure financière solide :

- ▶ Ratio de LTV de 19,7% en ligne avec la politique financière prudente de la société ;
- ▶ Trésorerie de 409 M€ ;
- ▶ Financements signés non tirés : 885 M€, dont 810 M€ de crédit revolving et 72 M€ sur le financement BEI (non tiré au 31 décembre 2022) ;
- ▶ Pas d'échéance de remboursement significative au cours des 5 prochaines années.

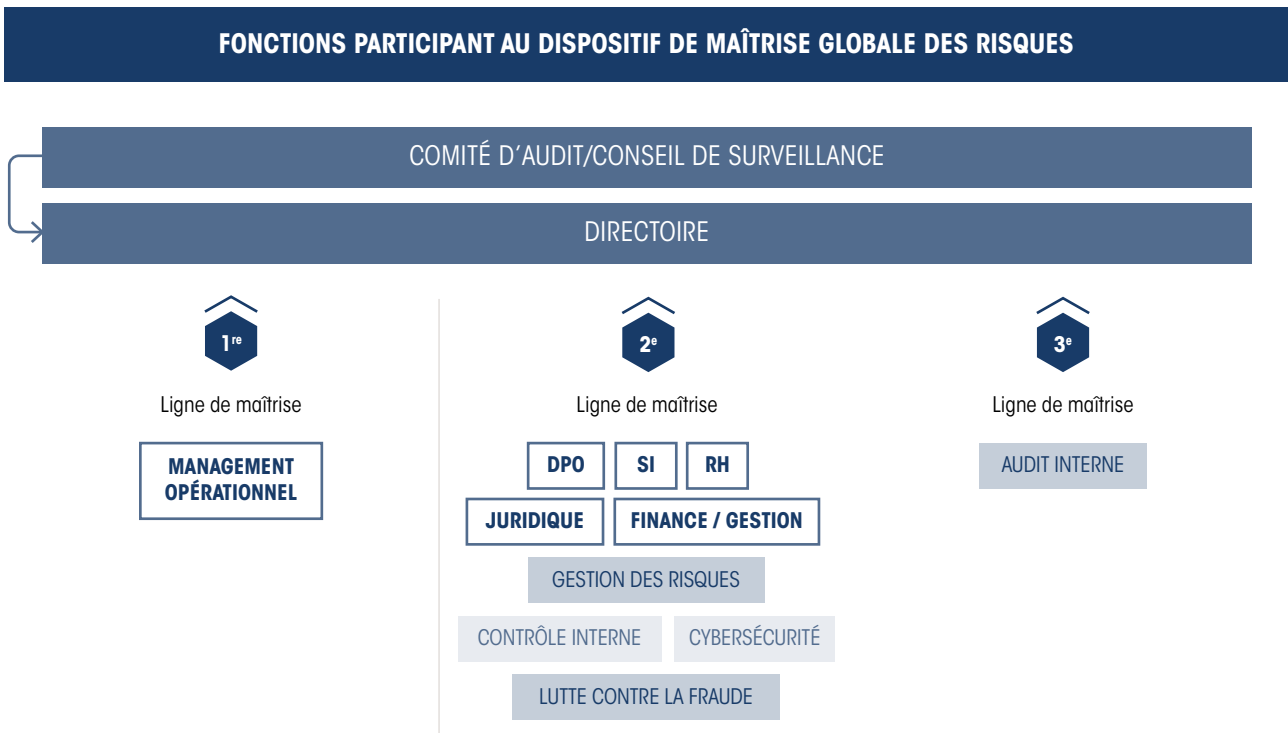
## 2.3.7 Le renforcement de la gestion des risques et fraudes

### 1. UN CONTEXTE DE RISQUE ACCRU

Dans un contexte marqué par de nombreuses incertitudes (risques géopolitiques, inflation, prix de l'énergie, tensions sur l'approvisionnement, crise sanitaire...) 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. L'internalisation d'un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Informations en 2022 assure un pilotage quotidien du sujet et une diffusion d'une culture de la cybersécurité. Le changement climatique demeure un enjeu majeur, marqué par des évolutions réglementaires importantes. Enfin, la digitalisation se poursuit dans un objectif constant d'efficacité, de maîtrise et de satisfaction client.

### 2. STRUCTURATION DU DISPOSITIF

Présentation du dispositif d'ensemble



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.

En 2022, 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 permis d'identifier au sein de chaque processus des risques clés, pour lesquels des tests d'efficacité ont été menés au cours de 2022, 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 de délégations de pouvoirs ;

- ▶ Un système d'information sécurisé ;
- ▶ Une cartographie des risques et des activités de contrôle.

### 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.

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.





## 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'informations (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. 25 plans d'actions ont été initiés sur 2022, dont 11 ont été entièrement finalisés. À fin 2022, 49 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.

1

2

3

4

5

## 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 3.6.2.3 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 informa-

tique biennuel 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. Sur le plan opérationnel, un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Informations a rejoint la Direction de l'audit, du contrôle interne, de la lutte contre la fraude et de la cybersécurité en avril 2022.

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 2022

## 2.4.1 Résultats livraisons

En 2022, 3 353 logements ont été livrés, en hausse de 45% par rapport à 2021, parmi lesquels 1 567 in'li, 1 738 Cronos et 48 APEC.

NATURE	2017	2018	2019	2020	2021	2022 IN'LI	2022 Foncières gérées par in'li PM	TOTAL 2022	Répartition en %
Maîtrise d'ouvrage	123	92	43	21	26	71	0	71	2%
Densification	0	0	0	0	50	80	0	80	2%
VEFA	541	972	653	736	1408	1393	1786	3179	95%
Acquisition Amélioration						23	0	23	1%
<b>TOTAUX</b>	<b>664</b>	<b>1064</b>	<b>696</b>	<b>757</b>	<b>1484</b>	<b>1567</b>	<b>1786</b>	<b>3353</b>	<b>100%</b>



## 2.4.2 Opérations engagées et livrées

In'li s'est engagée sur 3 230 logements cette année.

Les opérations suivantes illustrent une partie de ces engagements :

### CLICHY (92) Boulevard Victor Hugo

In'li a signé une VEFA avec NOVAXIA pour la réalisation de 108 logements locatifs intermédiaires répartis sur 3 bâtiments à usage de logements, commerce et emplacements de stationnement, élevés d'un rez-de-chaussée, du R+3 au R+9. La livraison est prévue pour l'été 2025.

ARCHITECTE : DGM ET ASSOCIÉS



### BAGNEUX (92) Avenue Henri Barbusse

Sur la station de métro Bagneux - Lucie Aubrac (lignes 4 et 15)

In'li a signé une VEFA avec Linkcity pour l'acquisition de 70 logements dans l'opération immobilière qui surplombera la nouvelle gare de Bagneux qui sera parcouru par les lignes 4 et 15. Ces 70 logements ont été acquis par la foncière CRONOS. L'opération sera livrée en mai 2024.

Cette opération est emblématique de la volonté d'In'li de développer une offre de logements locatifs intermédiaires à proximité immédiate des transports ferroviaires.

ARCHITECTE : AMELLER DUBOIS

### TAVERNY (95) 22, bis Chemin des Grandes Plantes

WOODEUM a livré pour le compte d'In'li, en octobre 2022, 45 logements locatifs intermédiaires. Il s'agit d'une opération emblématique. Il s'agit d'un immeuble en construction bois, certifié BBCA - Bâtiment Bas Carbone. Ce bâtiment respecte, avec une très forte anticipation, le seuil 2028 de la réglementation environnementale RE2020.



1

2

3

4

5

Dans l'activité Maîtrise d'Ouvrage Directe, nous développons notamment des opérations de densification sur le patrimoine existant. Cette activité est illustrée par deux exemples.



### ALFORTVILLE (94) **55, rue Marcel Boudarillat**

Les équipes de Maîtrise d'Ouvrage d'in'li ont livré 52 logements (39 LLI et 13 PLS) à proximité immédiate d'un patrimoine ayant fait l'objet d'un important programme de réhabilitation.

In'li s'engage également sur des opérations en coliving et en Résidences Étudiantes. Ces offres répondent à une forte demande de ce type de logements et d'hébergements.

Ainsi, in'li a signé en décembre 2022 un protocole de partenariat quadripartite ville de Nanterre.

ADIM-SERGIC-in'li pour la réalisation d'un ensemble immobilier regroupant 640 logements en coliving et en résidences étudiantes.

Cette opération est emblématique en matière de carbone car il s'agit de la principale opération francilienne de transformation de bureaux en logements.

La livraison est prévue pour septembre 2025.



## 2.5 Analyse de l'exercice

### 2.5.1 Résultats financiers et analyse de la situation

▶ En 2022, in'li a dégagé un résultat net de 49 856 548 € en diminution de 473 624 219 € par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par un résultat d'exploitation en baisse de 674 431 104 € pour s'établir à 92 064 109 €. Cette diminution repose essentiellement sur l'impact sur le résultat d'exploitation 2021 de la création de la foncière Cronos.

▶ **Les principales variations expliquant cette évolution sont les suivantes :**

- > une augmentation du chiffre d'affaires de 15 739 135 € pour atteindre 371 051 995 €. Cette variation se décompose comme suit :
- > une hausse des loyers et redevances de 15 723 106 € liée aux revalorisations de loyers et à la livraison de 1 567 logements sur l'exercice ;
- > une diminution des honoraires de sourcing et d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des foncières de développement de 2 676 377 € ;
- > une hausse des produits sur charges locatives récupérables de 2 026 412 € ;
- > une augmentation des autres refacturations de 665 994 €
- > une hausse de la production stockée de 1 154 839 € ;

- > des reprises de provisions en retrait de 8 923 740 € compte tenu des reprises de provisions pour impôts effectuées en 2021 sur du patrimoine apporté à la Foncière Cronos ;
- > une diminution des autres produits de 1 708 800 566 € liées aux apports réalisés lors de la constitution de la Foncière Cronos en 2021 ;
- > une baisse des charges d'exploitation de 1 026 467 852 € qui s'explique principalement par la diminution de 1 051 030 535 € des autres charges, avec l'enregistrement en charges d'exploitation des valeurs nettes comptables des apports réalisés en 2021 à la Foncière Cronos, la hausse des dotations aux amortissements et aux provisions de 12 103 715 € et l'augmentation des achats et charges externes de 9 202 970 € ;
- > Un résultat financier en baisse de 3 031 928 € avec la hausse des intérêts de la dette de 3 912 138 € ;
- > Un résultat courant qui ressort en diminution de 677 463 032 € pour s'établir à 63 031 929 €.
- > Un résultat exceptionnel en hausse de 1 540 919 € qui ressort positif à 204 761 € compte tenu de moindres sorties d'actifs sur l'exercice et des remboursements perçus dans le cadre du contrôle URSSAF.

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

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 est un bénéfice de 49 856 548,48 €. Il est proposé à l'assemblée générale de mai 2022 d'affecter en distribution de dividendes 16 982 121,78 €, soit 0,03 € par action, 4 997 560,80 € en réserve légale et le solde de 27 876 865,90 € en report à nouveau.

### 2.5.3 Montant des dividendes versés sur les 3 derniers exercices

(ART. 243 BIS DU CGI)

Les dividendes versés au cours des 3 exercices précédents s'élèvent à :

- ▶ 2021 = **15 982 609,62 €**
- ▶ 2020 = **14 976 232,14 €**
- ▶ 2019 = **12 266 620,17 €**

## 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 2022, son capital est composé de 17 600 094,46 actions pour un capital social d'un montant de 182 360 760,13 €. Le résultat de l'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice de 210 831,65 €.

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 2022, un parc de 8 930 logements dont 1 737 logements ont été livrés durant l'année (+ 27% de patrimoine).

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 est un bénéfice de 194 732 €.

Un bénéfice lié notamment à la réduction des dépenses informatiques engagées sur l'exercice.

### 2.6.3 Résid'access

In'li détient les 253.384 parts sociales de cette société, soit 100% du capital qui s'élève à 3 800 760 €. Cette société est propriétaire d'une opération immobilière de 30 logements en cours de construction située au Blanc-Mesnil. Le résultat de l'exercice 2022 est une perte de 7 441,70 €.

## 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, in'li a des engagements forts sur l'ensemble des thématiques ESG qui sont par nature au cœur de sa raison d'être et de sa 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. »

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

Notre démarche holistique intègre l'ensemble de nos parties prenantes - locataires, collaborateurs, promoteurs, municipalités, fournisseurs, investisseurs - et se traduit par cinq orientations clés qui sont naturellement alignées avec nos priorités stratégiques et avec celles du Groupe Action Logement.

Notre engagement de long terme vise ainsi à offrir plus de solutions de logements présentant les caractéristiques suivantes :

- ▶ Impact social fort pour nos locataires avec des loyers décotés et avec l'accès à un patrimoine situé très majoritairement dans les principales zones tendues de la région francilienne ;
- ▶ Des logements de qualité à proximité des transports en commun et des bassins d'emploi ;
- ▶ Des logements performants d'un point de vue énergétique et environnemental ce qui se traduit par une politique ambitieuse de rénovation du patrimoine existant et par l'objectif de produire 80 000 logements neufs avec des performances environnementales de premier rang.

En 2022, nous avons accéléré dans la prise en compte des enjeux ESG dans l'ensemble de notre activité, avec, notamment, des actions très structurantes :

- ▶ La RSE a constitué la colonne vertébrale du volet 2 du plan stratégique d'in'li
- ▶ La mise en place d'une trajectoire visant la neutralité carbone en 2050 en intégrant un programme ambitieux de rénovation carbone des actifs immobiliers
- ▶ L'intégration de la nouvelle réglementation

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.

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

## 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 2022, nous avons enrichi la plateforme inli.fr avec un nouveau système de cotation automatique des dossiers de candidature qui permet une analyse plus rapide de ces dernières et par conséquent une mise en location plus rapide au bénéfice des locataires.

environnementale RE2020 dans les nouveaux programmes immobiliers que cela soit lors des acquisitions en VEFA ou lors des programmes neufs en maîtrise d'ouvrage directe. In'li applique déjà le seuil 2025 de la RE2020 sur certains programmes immobiliers.



La mise en œuvre de la stratégie RSE d'in'li porte ses fruits et les résultats sont perceptibles sur le terrain. In'li a ainsi été évaluée en 2022 par l'agence de notation extra-financière Sustainalytics. Le niveau de risque ESG a été considéré comme faible, classant in'li parmi les sociétés immobilières les mieux notées au monde sur les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance.



1

2

3

4

5

## LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX OUTILS POUR RENFORCER L'EFFICACITÉ GLOBALE ET AMÉLIORER LE CONFORT DE TRAVAIL DE NOS COLLABORATEURS

Le développement de nouveaux outils, dans le cadre de la digitalisation accrue de l'entreprise, constitue également une opportunité de faire évoluer et valoriser certains métiers, comme ceux de la proximité par exemple (Gardien d'Immeubles, Responsable de Sites, Responsable de Secteur).

Ainsi le Projet Outils Mobilité (POM), permet d'améliorer les outils des collaborateurs travaillant en mobilité (tablettes, smartphones) et d'applications mobiles (commande, consultation du patrimoine, état des lieux dématérialisé, suivi des demandes clients...), qui leur permettent d'intervenir à toutes les étapes clés de la gestion locative depuis l'entrée du locataire jusqu'à sa sortie. Ces évolutions sont validées par une certification interne accordée aux collaborateurs, le « Pass Digital » prévue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Au travers de ces actions, en lien étroit avec les différents métiers de l'entreprise, la direction des systèmes d'information continue d'améliorer les outils informatiques au service de la performance globale de l'entreprise. Ces projets de transformation numérique contribuent à la bonne image de l'entreprise, au confort de travail de l'ensemble des collaborateurs, au renforcement du service aux locataires, à l'amélioration des relations avec nos fournisseurs et clients.

L'année 2022 a également été consacrée au renforcement de la gouvernance des données afin d'anticiper la création et le développement de nouveaux services et prévoir la croissance de l'activité. Cette démarche permet de créer de la valeur en :

- ▶ Assurant une donnée unifiée et centralisée (patrimoine, fournisseurs, clients, employés...) : plus d'informations, à un niveau de qualité satisfaisant et facilitant l'interopérabilité entre systèmes.
- ▶ Optimisant les processus grâce à de meilleurs traitements de données, la limitation des interfaces...
- ▶ Générant des gains de productivité en fluidifiant et en accélérant la collecte, consolidation, mise à disposition et restitution des données
- ▶ Facilitant la gouvernance d'entreprise sur les données, la création de nouvelles activités et processus...

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

Au cours de l'année 2022, 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 : **la maîtrise des consommations, les services aux locataires, les nouveaux modes d'habitation, la biodiversité.**

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

- ▶ La pose de sondes de température 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.
- ▶ L'installation de capteurs sur les radiateurs électriques combinée à la mise en place d'une solution

de pilotage à distance afin de diminuer les consommations d'électricité de nos locataires.

In'li a poursuivi ses efforts sur la construction bas carbone, notamment grâce à son partenariat avec l'entreprise Cycle Terre, productrice de matériaux de construction à base de terre crue.

En parallèle, in'li s'est associé à Vertuo, ancienne startup du in'li LAB, pour la création d'un jardin autonome en eau au sein d'une résidence située à Pantin. Les bacs installés peuvent résister 45 jours sans eau, et offrent aux résidents végétalisation et fraîcheur en cas de forte chaleur.

Enfin, in'li a accentué ses efforts concernant la numérisation de son patrimoine, en intensifiant le développement de sa stratégie BIM, grâce à la création de jumeaux numériques sur plusieurs de ses patrimoines existants.

### 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 2022, le in'li LAB en a accueilli une nouvelle startup au sein de son programme, COIAB, tout en poursuivant sa collaboration avec les 5 startups intégrées en 2021.

Au cours des 12 derniers mois, les startups du in'li LAB ont pu expérimenter leur solution en partenariat avec in'li :

- ▶ **BugSafe**, qui propose une alternative non chimique et plus responsable de traitement des punaises de lit, a déployé ses pièges au sein des logements de courtoisie ainsi que sur plusieurs résidences du parc in'li.
- ▶ **KoMuT Studio**, qui produit du mobilier urbain à base de PET recyclés, a fabriqué des abris à conteneurs pour une résidence située à Bobigny. L'opération s'est accompagnée d'une campagne de sensibilisation au tri et au recyclage en partenariat avec l'association Terravox.

- ▶ **Liveo**, entreprise d'urbanisme transitoire, a accompagné in'li dans la mise en location d'anciens bureaux vacants et est intervenue sur la réalisation d'un projet d'urbanisme transitoire sur la commune d'Epinay dans le cadre d'une réhabilitation.
- ▶ **Lokimo** a coconstruit, en collaboration avec les équipes du développement d'in'li, un outil visant à faciliter la réalisation d'études de marché, indispensables à la prise de décision d'investissement.
- ▶ **Vestalis** a développé pour in'li une offre sur mesure de location de mobilier, déployée lors de la mise en place de logements de courtoisie et logements relais, dans le cadre de plusieurs réhabilitations en milieu occupé.

Par ailleurs, le programme d'in'trapreneuriat d'in'li, qui s'emploie à accompagner les initiatives innovantes et entrepreneuriales de ses collaborateurs, a permis d'accompagner deux projets en 2022 :

- ▶ **Jardins Pédagogiques** : un projet qui visait à créer au sein des résidences d'in'li, des jardins partagés et pédagogiques.
- ▶ **Colocation Seniors** : un projet qui consistait à réaménager des maisons de ville pour accueillir des personnes seules de plus de 65 ans, afin de leur permettre de rompre avec la solitude tout en restant autonomes.

## 2.7.4 Location-accession intermédiaire

Après deux années d'acquisition d'opérations d'accession intermédiaire, in'li a livré sa première opération en leasing immobilier sur la commune de Viroflay. La commercialisation de ce programme, composé de 18 logements, a été lancée en octobre 2022 et confiée à la société Quadral qui dispose d'une expertise reconnue pour ce type de ventes.

En avril 2022, in'li a livré sa première opération en leasing immobilier sur la commune de Viroflay. La commercialisation de ce programme, composé de 18 logements, a été lancée en octobre 2022 et confiée à la société Quadral qui dispose d'une expertise reconnue pour ce type de ventes. La formule du leasing immobilier éveille un intérêt certain et plusieurs candidats sont venus visiter cette résidence, sans toutefois franchir encore l'étape de signature du contrat de location-accession. Un premier bilan de cette opération sera réalisé à la fin du premier semestre 2023.

## 2.8 Évènements récents depuis la clôture

### 2.8.1 Résicoffim

Comme indiqué au chapitre 1.4 sur le financement du développement, in'li et ses partenaires financiers – AGLM Immo, et Pierre Impact – ont créé une nouvelle foncière partenariale pour développer des logements neufs dans les zones tendues. Une première opération a été engagée par RésiCOFFIM en février 2023 pour 43 logements locatifs intermédiaires situés à Clamart. Cette nouvelle foncière a vocation à développer des logements neufs en partenariat avec Coffim, promoteur immobilier important de la Région parisienne.

### 2.8.2 Durcissement des conditions de financement

Compte tenu du niveau élevé de l'inflation et des cinq hausses de taux effectuées par la Banque Centrale Européenne entre les mois de juillet 2022 et février 2023, les conditions de financements de nos investissements se sont tendues et l'on observe une inversion de la courbe des taux avec des taux à court et moyen termes supérieurs aux taux à long et très long termes.

Par ailleurs, avec une dette indexée sur Livret A représentant 23% de notre endettement, l'augmentation du livret A aura un impact sur notre charge d'intérêts.

Ces différentes évolutions vont nous conduire à poursuivre la diversification de nos sources de financements et à réduire notre rythme de développement.

# 3





# Rapport de stratégie RSE

<b>3.1</b>	<b>STRATÉGIE RSE D'INLI : UNE DÉMARCHÉ INTÉGRÉE AU CŒUR DU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ET DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE</b>	<b>53</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Stratégie et gouvernance RSE d'in'li</b>	<b>53</b>
3.1.1.1	Orientations clés de la stratégie RSE d'in'li	53
3.1.1.2	Gouvernance des enjeux RSE	55
<b>3.1.2</b>	<b>Principaux risques et enjeux RSE</b>	<b>57</b>
3.1.2.1	Méthodologie d'identification des risques et enjeux extra-financiers prioritaires	57
3.1.2.2	Pilotage des enjeux extra-financiers	59
3.1.2.3	Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE d'in'li	59
3.1.2.4	Contribution d'in'li aux Objectifs de Développement Durable	62
3.1.2.5	Application de la Taxonomie européenne aux activités d'in'li	62
<b>3.2</b>	<b>PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES À PROXIMITÉ DES TRANSPORTS ET DES BASSINS D'EMPLOI</b>	<b>73</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Contribution aux objectifs de développement durable (ODD)</b>	<b>73</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Nos enjeux et politiques</b>	<b>74</b>
<b>3.2.3</b>	<b>Nos actions</b>	<b>74</b>
3.2.3.1	Une couverture territoriale adéquate	74
3.2.3.2	Une offre accessible aux salariés des classes moyennes et jeunes actifs	76
3.2.3.3	Un accompagnement social des clients pour le maintien dans le logement	77
3.2.3.4	Une offre innovante répondant aux enjeux du secteur francilien	78
3.2.3.5	Des projets menés en collaboration avec les parties prenantes locales	78
<b>3.2.4</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>79</b>

# 3

## **3.3 GARANTIR UN SERVICE DE QUALITÉ POUR LES LOCATAIRES 80**

- 3.3.1 Nos enjeux et politiques 80**
- 3.3.2 Nos actions 80**
  - 3.3.2.1 Digitalisation du parcours client 80
  - 3.3.2.2 Santé, sécurité et confort des locataires 81
  - 3.3.2.3 In'li maintient le dialogue et la proximité avec ses locataires 83
- 3.3.3 Indicateurs 84**

## **3.4 ADAPTER LES MÉTIERS AUX ENJEUX DU SECTEUR ET AUX ATTENTES DES COLLABORATEURS 84**

- 3.4.1 Contribution aux objectifs de développement durable (ODD) 84**
- 3.4.2 Nos enjeux et politiques 85**
- 3.4.3 Nos actions 85**
  - 3.4.3.1 Création et accompagnement vers de nouveaux métiers 85
  - 3.4.3.2 Développement des compétences et des parcours 86
  - 3.4.3.3 Organisation du travail et dialogue social 87
  - 3.4.3.4 Santé, sécurité et qualité de vie au travail 88
  - 3.4.3.5 Diversité, équité et inclusion 89
- 3.4.4 Indicateurs 91**

## **3.5 RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT 92**

- 3.5.1 Contribution aux objectifs de développement durable (ODD) 92**
- 3.5.2 Nos enjeux et politiques 92**
- 3.5.3 Nos actions 93**
  - 3.5.3.1 Stratégie Environnementale d'in'li 93
  - 3.5.3.2 Gestion de l'empreinte carbone et réduction des émissions de gaz à effet de serre 94
  - 3.5.3.3 Exposition aux risques liés au changement climatique 95
  - 3.5.3.4 Produits et services durables 98
  - 3.5.3.5 Actions menées pour inclure et sensibiliser nos locataires à la démarche environnementale 99
  - 3.5.3.6 Verdissement de nos financements 99
- 3.5.4 Indicateurs 100**

## **3.6 GARANTIR L'ÉTHIQUE DE NOS PRATIQUES ET ANIMER UNE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE RESPONSABLE 101**

- 3.6.1 Nos enjeux et politiques 101**
- 3.6.2 Actions menées 101**
  - 3.6.2.1 Programme Éthique des affaires et diffusion d'une culture de lutte contre la fraude 101
  - 3.6.2.2 Lutte contre la fraude et la corruption 103
  - 3.6.2.3 La protection des données personnelles 105
  - 3.6.2.4 Mesures en matière de cybersécurité 106
  - 3.6.2.5 Mesures en matière d'analyse des marchés publics 107
- 3.6.3 Indicateurs 107**

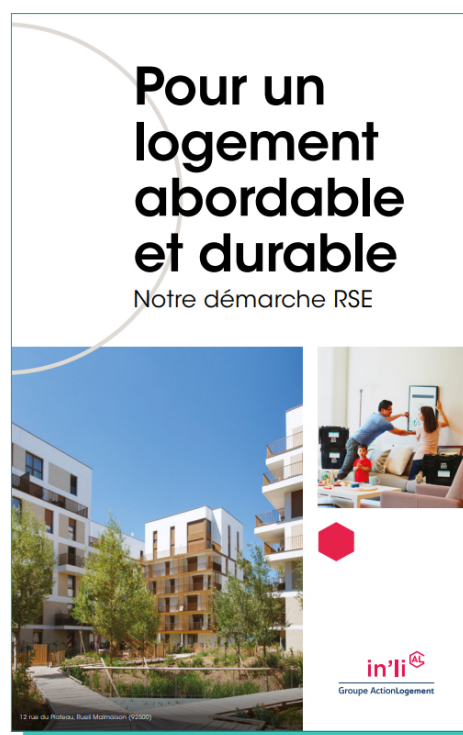
# LE MOT

## DU DIRECTOIRE D'IN'LI

Leader du logement intermédiaire en Île-de-France, in'li veut être également leader de la Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE) dans son secteur, en l'inscrivant au cœur de son plan stratégique. La démarche d'in'li intègre les attentes de l'ensemble de nos parties prenantes : locataires, collaborateurs, municipalités, Etat, promoteurs, fournisseurs, prêteurs, actionnaire.

Elle repose sur quatre axes :

- ▶ Des logements de qualité à proximité des transports en commun et des bassins d'emploi, pour rapprocher le logement de l'emploi.
- ▶ Des logements performants d'un point de vue énergétique et environnemental, grâce à une politique de développement accéléré visant à produire 80 000 nouveaux logements énergétiquement performants, associée à une politique ambitieuse de rénovation du patrimoine existant.
- ▶ Un impact social fort pour nos locataires avec des loyers décotés par rapport aux loyers de marché, qui entraîne un gain de pouvoir d'achat en hausse de 12,5% en 2022.
- ▶ Une gouvernance structurée et engagée qui œuvre à l'adhésion de l'ensemble de nos parties prenantes, à travers des actions fortes comme l'adhésion au UN Global Compact ou l'amélioration de nos classements auprès des agences de notation.



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



# LES CHIFFRES CLÉS 2022



**90%**  
du patrimoine<sup>(1)</sup> présente une décote de loyer supérieure à 10%, avec une décote moyenne de 33,5% comparée aux loyers de marché<sup>(2)</sup>



**100%**  
des logements engagés en 2022 en zones tendues

## Taxonomie Européenne

**80,3%**

Ratio relatif aux CapEx : 80,3% des dépenses d'investissement issues d'activités alignées sur la Taxonomie européenne



**28%**

Ratio relatif aux OpEx : 28% des dépenses d'exploitation issues d'activités alignées sur la Taxonomie européenne

**35,3%**

Ratio relatif au chiffre d'affaires : 35,3 % des revenus d'affaires issus d'activités alignées sur la Taxonomie européenne



Neutralité carbone du parc immobilier en 2050<sup>(3)</sup>

**< 15 Kg**  
eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>



2030

**< 5 Kg**  
eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

2040

**< 0 Kg**  
eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

2050



Index d'égalité hommes-femmes :

**95/100**



**53%**  
de femmes cadres



**55%**  
de femmes managers



**41%**  
de femmes au CODIR

In'li poursuit le verdissement de ses financements

**2019**

Prêt BEI 100% dédié au financement d'actifs énergétiquement performants

**2021**

– Sustainability linked Revolving Credit Facility  
– Foncière Cronos, "Sustainable Financing Deal of the Year : Europe" (Real Estate Capital Europe)

**2022**

Signature de 400m€ de Sustainability linked loans



(1) En valeur au 31/12/2022. Source : BPCE Expertises Immobilières

(2) Source : BPCE Expertises Immobilières

(3) Scopes 1 et 2

# 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 CLÉS DE LA STRATÉGIE RSE D'IN'LI

Consciente des grands défis environnementaux et de société (notamment d'inclusion et de lutte contre la pauvreté), et de la nécessité d'y apporter une réponse à la hauteur des enjeux, la société in'li a pour ambition d'intégrer pleinement sa démarche RSE au projet d'entreprise, en l'alignant avec ses orientations stratégiques ainsi que celles du Groupe Action Logement.

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



Développer l'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.



A 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.**

Les cinq orientations RSE clés d'in'li, définies en 2020 et alignées avec nos priorités stratégiques, ont été validées par le Directoire et par le Comité de Direction de la société. Elles s'appuient sur les piliers sociaux, environnementaux, et de gouvernance et se présentent comme suit :

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

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

4

Réduire notre empreinte sur l'environnement

5

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

1

2

3

4

5

En 2021, notre démarche RSE 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.

En 2022, in'li a poursuivi le renforcement de sa démarche RSE avec l'adhésion de la société au United Nations Global Compact. Par ailleurs, 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. Ce second volet est décliné en plan d'actions et feuilles de route en 2023 et le sera 2024.

Les objectifs de ce second volet sont multiples, les principaux étant :

- ▶ Mettre 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

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 enjeux principaux (logements adaptés et abordables, empreinte environnementale, attentes de nos clients, conformité et éthique ainsi que l'adaptation des métiers aux attentes de nos collaborateurs), et réaffirment les objectifs du premier volet du plan stratégique tout en s'alignant avec la politique RSE d'Action Logement.



Afin de réaliser ces objectifs, le second volet du plan stratégique est structuré autour de 5 grands axes :

- ▶ **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 s'est ainsi engagée à décarboner son patrimoine avant 2050 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 in'li vise à partir de 2023 le développement de nouveaux logements sans gaz, dont une part importante surperformant la RE2020 d'au moins 10%.

En effet, la RE2020 impacte l'activité d'in'li en ce sens. Cette réglementation environnementale vise à réduire l'impact carbone des bâtiments neufs en :

- ▶ améliorant leur performance énergétique, notamment au travers d'une meilleure isolation ;
- ▶ réalisant des analyses de cycle de vie prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment ;
- ▶ construisant des logements adaptés aux conditions climatiques futures en offrant par exemple une meilleure résistance aux canicules.

Tous les nouveaux projets d'in'li en maîtrise d'ouvrage direct sont conformes à cette réglementation et nombre d'entre eux engagés à partir du second semestre 2022 se conforment déjà aux seuils d'exigence imposés pour 2025. Sur les logements engagés en VEFA, les logements engagés au 1<sup>er</sup> semestre 2022 présentent majoritairement des permis de construire déposés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022. A compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2022, la majorité des logements engagés sont alignés sur la RE2020.

La mise en œuvre de la stratégie RSE d'in'li porte ses fruits et les résultats sont perceptibles sur le terrain. In'li a ainsi été évaluée en 2022 par l'agence de notation extra-financière Sustainalytics. Le niveau de risque ESG a été considéré comme faible, classant in'li parmi les sociétés immobilières les mieux notées au monde, sur les aspects environnementaux, sociaux

et de gouvernance. L'agence de notation extra-financière a notamment reconnu le caractère durable des actifs d'in'li à travers la proposition de loyers décotés ainsi que ses engagements en matière de décarbonation.

A la suite de cette notation, in'li a été récompensée début 2023 par Sustainalytics avec les deux awards suivants :

- ▶ Sur le secteur immobilier au niveau mondial, ESG Industry Top Rated
- ▶ Tous secteurs confondus au niveau Européen, ESG Regional Top Rated.



Ces Awards confirment la robustesse de la démarche RSE d'in'li et de ses orientations stratégiques.

### 3.1.1.2 GOUVERNANCE DES ENJEUX RSE

Constitué en 2020, le **Comité de Pilotage RSE (COPIL RSE)** d'in'li réunit les représentants des directions impliquées dans la définition et la mise en œuvre de la démarche RSE. Il 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 à 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 (voir ci-après).

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 3.1.2.4) ainsi qu'une **table de correspondance GRI** disponible en Annexe 4.

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 et les principaux indicateurs de performance associés. A destination de toutes nos parties prenantes, ce livret aborde nos enjeux clés et nos perspectives en tant que leader du logement intermédiaire.

Les principaux travaux du COPIL RSE en 2022 ont été les suivants :

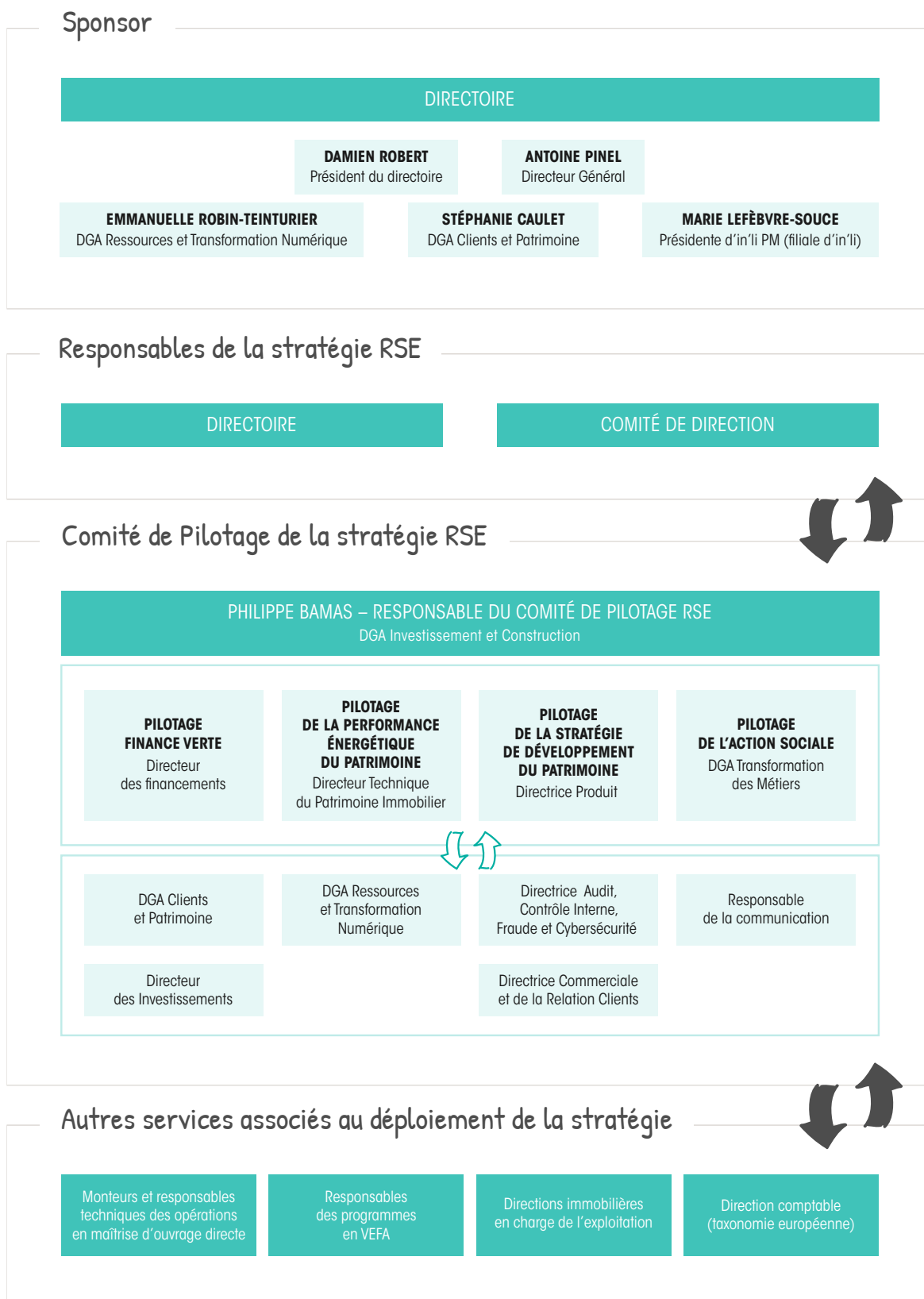
- ▶ Mise en place au sein d'in'li des outils pour préparer la société aux défis du changement climatique : cartographie du patrimoine, travail sur les indicateurs de performance.
- ▶ Mise en place d'actions de sensibilisation des salariés d'in'li sur les thématiques RSE. Lors du premier forum des partenaires, les collaborateurs ont pu découvrir les activités d'associations partenaires d'in'li : l'association Lazare, Plateau Urbain et l'APES.
- ▶ Réalisation du livret RSE d'in'li (<https://inli.com/sites/default/files/medias/file/2022/11/LIVRET%20RSE%20INLI.pdf>)
- ▶ Mise en place d'un plan de sobriété
- ▶ Recherche de solutions innovantes pour le pilotage des consommations
- ▶ Bilan carbone avec Action Logement Immobilier

1  
2  
3  
4  
5

(1) Global Reporting Initiative

Enfin, 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 2022, 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.

La gouvernance RSE en place chez in'li est la suivante :





## 3.1.2 Principaux risques et enjeux RSE

L'engagement du Directoire et de notre actionnaire, Action Logement Immobilier, dans la conduite d'activités durables, se reflète dans l'amélioration continue de notre démarche RSE 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, la gestion des risques financiers comme extra-financiers est pilotée par la **Direction de l'Audit, du Contrôle Interne, de la Lutte contre la Fraude et de la Cybersécurité**. Cette dernière pilote la gestion des risques extra-financiers via les deux actions suivantes :

1. L'identification des risques extra-financiers auxquels l'entreprise pourrait être exposée.
2. L'analyse de la matérialité des enjeux extra-financiers

Lors de la création d'in'li, un travail d'identification et de cotation des risques a abouti à la réalisation d'une cartographie des risques en 2018. L'analyse des risques de la société, intégrant les risques extra-financiers, a été revue en 2019 dans le cadre de l'émission obligataire inaugurale, puis en 2021 dans le cadre d'une démarche du Groupe Action Logement et du déploiement d'un outil groupe de gestion des risques (SIGR), DIAGON'AL. Cet outil permet de documenter et d'historiser les travaux de cartographie (identification, évaluation et hiérarchisation des risques) et les plans d'actions associés.

In'li identifie **trois types de risques extra-financiers**, détaillés ultérieurement dans le tableau de synthèse des risques et indicateurs prioritaires :

- ▶ Des **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

- ▶ Des **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

- ▶ Des **risques liés à la gouvernance** :

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

L'articulation entre nos orientations RSE clés et les risques extra-financiers prioritaires est présentée dans le tableau de synthèse qui suit.

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 2.3.7 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.

1

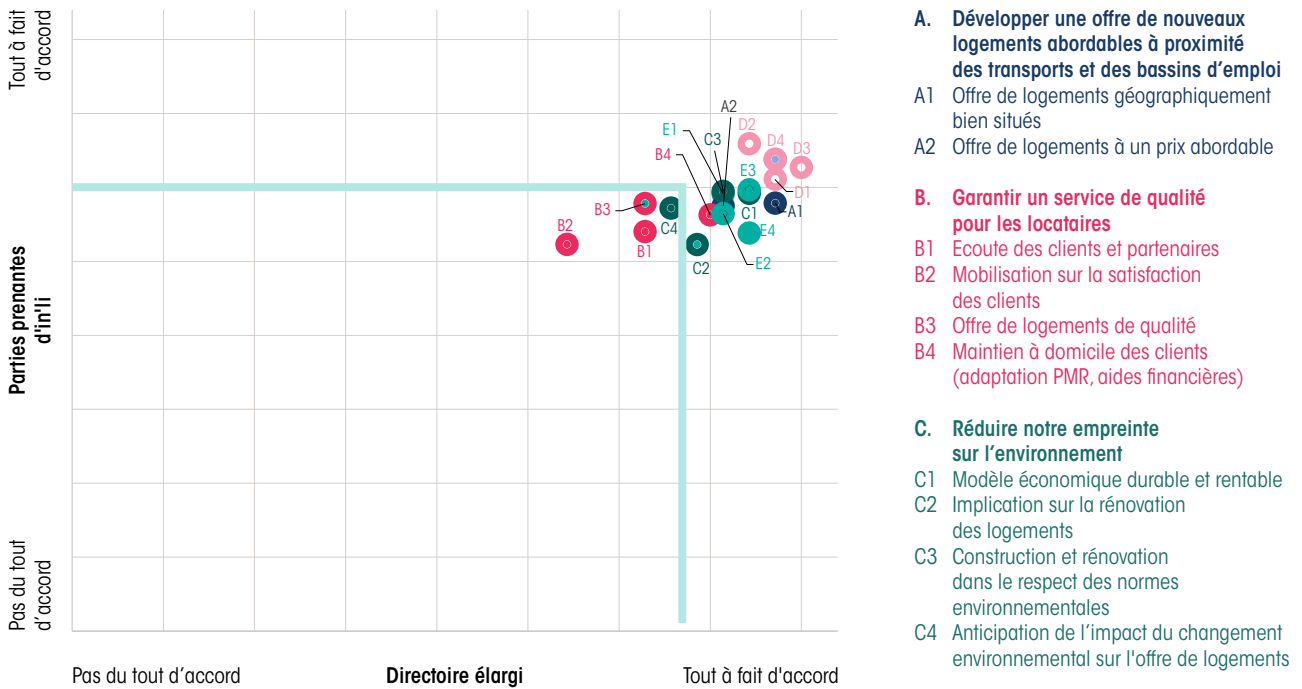
2

3

4

5

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 1) :



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

- D1 Lutte contre toute forme de discrimination
- D2 Implication sur la protection des données personnelles
- D3 Impartialité dans la politique d'attribution des logements
- D4 Comportement éthique (lutte contre la fraude et la corruption, respect des règles)

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

- E1 Innovation
- E2 Accompagnement des collaborateurs dans le développement de leurs compétences
- E3 Bonnes conditions de travail pour les collaborateurs
- E4 Écoute des collaborateurs

Le présent rapport détaille les politiques et actions menées en 2022 sur les 18 enjeux prioritaires présentés sur la matrice. Parmi ces 18 enjeux, in'li en identifie 4 qui font l'objet d'une attention particulière :

- ▶ La satisfaction des clients
- ▶ L'écoute des clients
- ▶ La qualité des logements
- ▶ L'anticipation du changement environnemental sur l'offre de logements

### 3.1.2.2 PILOTAGE DES ENJEUX EXTRA-FINANCIERS

Les enjeux et les risques associés considérés comme majeurs font l'objet d'un suivi régulier sur la base d'**indicateurs de performance prioritaires**. Ils sont régulièrement enrichis sur la base des suggestions du COPIL RSE et du CODIR, tenant compte également des référentiels standards et sectoriels de reporting RSE (GRI, taxonomie etc.) et des attentes des parties prenantes internes et externes.

Ces indicateurs prioritaires sont identifiés dans la table de correspondance, et sont rappelés en gras dans les tableaux d'indicateurs présentés dans ce rapport. Ils sont accompagnés d'indicateurs secondaires, également suivis dans le cadre du pilotage de nos actions RSE mais considérés comme moins stratégiques pour in'li.

Ces indicateurs dits secondaires apportent un regard complémentaire sur nos actions et engagements.

Ces indicateurs sont majoritairement assortis d'objectifs définis et validés par le Directoire, et suivis par les équipes d'in'li dans le cadre de la feuille de route RSE et des différents plans d'actions et politiques internes. Ces objectifs sont de même synthétisés dans le tableau de correspondance ci-dessous, puis développés dans les sections suivantes.

Conformément à la réglementation en vigueur<sup>(1)</sup>, les procédures de reporting de ces indicateurs ainsi que les données reportées font l'objet chaque année d'une vérification par un auditeur externe (Organisme Tiers Indépendant). La liste des indicateurs audités, ainsi que le périmètre de l'audit figurent en annexe 2.

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

### 3.1.2.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ENJEUX, RISQUES, INDICATEURS ET OBJECTIFS RSE D'IN'LI

Risques extra-financiers	Enjeux	Indicateurs de performance prioritaires	Résultats 2021	Résultats 2022	Evolution 2021/2022	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)	38 868	40 216	3,50%	-	3.2.4.
			1 484	1 567			
		Nombre de logements abordables engagés	5 272	3 232	-38,70%	5 500 en 2022	3.2.4.
		Répartition géographique du nombre de logements abordables exploités (dont neufs)	42% en zone A 55% en zone Abis <sup>(1)</sup>	43% en zone A 54% en zone Abis <sup>(1)</sup>	+1 point en zone A -1 point en zone Abis	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	49% en zone A et 51% en zone Abis	50% en zone A 50% en zone Abis	+1 point en zone A -1 point en zone Abis		
	Nombre de familles logées au cours de l'année	5 017	4 884	-2,70%	-	3.2.4.	

(1) 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).

Risques extra-financiers	Enjeux	Indicateurs de performance prioritaires	Résultats 2021	Résultats 2022	Evolution 2021/2022	Objectifs	Partie DPEF
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	82%	81%	-1 point	75% des familles logées chaque année	3.2.4.
		Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote d'au moins 10%	91%	90%	-1 point	-	3.2.4.
		Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote d'au moins 15%	83%	80%	-3 points	-	3.2.4.
		Salaire moyen des ménages entrants	3 480€	3 518€ <sup>(1)</sup>	+1,1%	-	3.2.4.
		Part des ménages entrants éligibles au logement intermédiaire	97,3%	99,5% <sup>(1)</sup>	+2,2 points	> 95% chaque année <sup>(2)</sup>	3.2.4.
		Gain moyen annuel de pouvoir d'achat par ménage logé	3 221€	3 623 €	+12,5%	-	3.2.4.
Insatisfaction des clients (locataires, entreprises, acheteurs, etc.)	Développer l'écoute, le dialogue et la proximité clients	Taux global de satisfaction client	66,7%	70%	+3,3 points	80% chaque année	3.3.3.
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	82,5%	77,2%	-5,3 points	> 70% chaque année	3.4.4.
		Moyenne des heures de formation par collaborateur formé	21,4 heures	19,5 heures	-1,9 h	> 14 heures chaque année	3.4.4.
		Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle (dont part ayant été formée dans le cadre de cette mobilité)	49 (dont 96% formés)	55 (dont 65,50% formés)	+12,2%	Formation dans 100% des cas de mobilité	3.4.4.
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	16	18	-	-	3.4.4.
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>(3)</sup>	13%	12%	-1point	< 10% chaque année	3.4.4.
		Index d'égalité professionnelle hommes-femmes	95/100	95/100	-	> 90 chaque année	3.4.4.

(1) Indicateur établi sur la base d'un échantillon de 92% sur les 4884 nouveaux ménages logés en 2022.

(2) 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.

(3) 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 2021	Résultats 2022	Evolution 2021/2022	Objectifs	Partie DPEF
--------------------------	--------	---	----------------	----------------	---------------------	-----------	-------------

### PILIER RSE : ENVIRONNEMENT

Mauvaise adaptation aux attentes de parties prenantes (collectivités, investisseurs, usagers)		Consommation d'énergie primaire moyenne estimée en kWh/m <sup>2</sup> /an <sup>(1)</sup>	140,6 kWh/m <sup>2</sup> /an <sup>(2)</sup>	151,5 kWh/m <sup>2</sup> /an <sup>(2)</sup>	+7,8%	2030 : < 95 kWh/m <sup>2</sup> /an	3.5.4.
						2040 : < 60 kWh/m <sup>2</sup> /an	
						2050 : < 55 kWh/m <sup>2</sup> /an	
		Emissions estimées en kilos éq. CO <sub>2</sub> rejetés moyens/m <sup>2</sup> /an <sup>(3)</sup>	32,3 kg éq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	31,7 kg éq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	-1,9%	2030 : < 15kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	3.5.4.
						2040 : < 5 kg eq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	
						2050 : neutralité carbone	
Risque de transition : non-conformité avec la réglementation et ses évolutions en matière de performance environnementale des bâtiments d'habitation	Anticiper les nouveaux enjeux et attentes sur le plan environnemental	Eradication des « passoires thermiques » : nombre de logements identifiés avec une étiquette F ou G	Etiquette F : 628 logements Etiquette G : 221 logements	Etiquette F : 526 logements Etiquette G : 155 logements	Etiquette F : -102 logements Etiquette G : -66 logements	Fin 2023 : plus aucun logement en étiquette F ou G Fin 2030 : plus aucun logement en étiquette E <sup>(3)</sup>	3.5.4.
<b>Indicateurs liés à la Taxonomie Européenne <sup>(4)</sup></b>							
		% du CA issu d'activités alignées sur la Taxonomie européenne	25% <sup>(5)</sup>	35,3%	+10,3 points	-	3.1.2.5.
		% des investissements issues d'activités alignées sur la Taxonomie européenne	88,2% <sup>(5)</sup>	80,3%	-7,9 points	-	3.1.2.5.
		% des dépenses d'exploitation issues d'activités alignées sur la Taxonomie européenne	17,4% <sup>(5)</sup>	28%	+10,6 points	-	3.1.2.5.

### 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	80%	87,60%	+ 7,6 points	100%	3.6.3.
---	--	---	-----	--------	--------------	------	--------

(1) Scopes 1 et 2

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

(3) Travaux livrés ou en cours de réalisation

(4) Définition de ces indicateurs disponible en annexe méthodologique

(5) Au vu de l'entrée en vigueur récente (1er 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

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

Étant donné sa position de leader en Île-de-France, in'li a un impact positif fort sur le tissu économique et sociétal francilien. Nos activités sont en parfaite cohérence avec **plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD)** définis au niveau mondial par l'Organisation des Nations Unies. Ces objectifs, à horizon 2030, visent à répondre aux grands défis environnementaux et sociétaux, que l'ensemble des acteurs se doivent d'appréhender pour construire ensemble un monde plus équitable, durable, et respectueux de chacun.

In'li a identifié dix Objectifs de Développement Durable prioritaires, auxquels ses engagements et ses actions contribuent de manière significative. Dans ce cadre, in'li suit des indicateurs clés et s'est fixée des objectifs lui permettant de piloter la mise en œuvre de la stratégie RSE du groupe dans la durée.



La contribution d'in'li aux ODD sera appréhendée tout au long de ce rapport, et les objectifs associés aux piliers de la stratégie RSE précisés dans les sous-sections correspondantes.

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

#### Contexte

##### 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. In'li étant une Entité d'Intérêt Public, au sens de l'article L.820-1, III du Code de Commerce, la Déclaration de Performance Extra-Financière 2021 a intégré pour la première fois les **indicateurs relatifs à l'éligibilité et au pré-alignement de ses activités (contribution substantielle uniquement)**, tels que définis dans le règlement Taxonomie et ses actes délégués pour les deux premiers objectifs climatiques d'atténuation et d'adaptation. Ces indicateurs ont mis en évi-

dence **la part du chiffre d'affaires (CA), des investissements (CapEx) et des dépenses d'exploitation (OpEx) éligibles et pré-alignés**, résultant de produits et/ou services associés à des activités économiques considérées comme durables au sens de ce règlement et de ses actes délégués.

Pour l'exercice fiscal 2022, le règlement Taxonomie et ses actes délégués prévoient la publication d'indicateurs relatifs à l'alignement des activités des entreprises non financières, sur la Taxonomie. 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 »).

L'analyse de l'alignement des activités d'in'li a été menée sur la base d'une analyse détaillée de l'ensemble de ses activités, au regard :

- ▶ Du Règlement délégué Climat du 4 juin 2021 et de ses annexes <sup>(1)</sup> complétant le règlement (UE) 2020/852 en précisant les critères techniques permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci (Acte délégué Climat);
- ▶ Du Règlement délégué 2021/2178 de la Commission Européenne du 6 juillet 2021 et de ses annexes complétant le règlement (UE) 2020/852 et précisant la manière de calculer les ratios ainsi que les informations narratives à publier <sup>(2)</sup>
- ▶ (Acte délégué Article 8);
- ▶ De la FAQ 2 de la Commission Européenne publiée le 2 février 2022 clarifiant certaines définitions quant à l'application du Règlement Taxonomie <sup>(3)</sup>;
- ▶ Des FAQs Climat <sup>(4)</sup> et Article 8 <sup>(5)</sup> de la Commission Européenne publiées le 19 décembre 2022, traitant les enjeux de compréhension et d'interprétation de certains critères d'évaluation techniques de l'acte délégué Climat et des informations narratives à publier liées à l'Acte délégué Article 8.

#### 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, respectivement de 95,1%, 93,4% 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 <sup>(6)</sup> 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>(7)</sup>, qui s'engage au-delà des exigences réglementaires en développant, dès 2023, certaines opérations de logements neufs qui anticipent le seuil 2025 de la réglementation environnementale RE2020 et, à compter de 2025, en développant certaines opérations qui anticipent le seuil 2028 de la réglementation environnementale en vigueur.

## Evaluation et méthodologie

### ORGANISATION ET SOURCES D'INFORMATIONS

Pour les travaux de détermination des indicateurs taxonomie, in'li a mis en place un groupe projet interne dédié, composé 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). Ce comité a œuvré pour l'analyse de l'éligibilité et de l'alignement des activités du Groupe, sur la base :

- ▶ Des actes délégués Climat et Articles 8, leurs annexes;
- ▶ Des FAQs de la Commission Européenne relatives à la taxonomie;
- ▶ Des informations financières extraites des systèmes d'information du Groupe à l'issue de la clôture annuelle des comptes, ayant fait l'objet d'une analyse et d'un contrôle par la Direction Financière, afin d'en assurer la cohérence avec le chiffre d'affaires consolidé, les OpEx et les CapEx publiés pour 2022;
- ▶ Des informations techniques relatives à chaque activité d'in'li : cahiers des charges des prestataires de construction/rénovation, fiches techniques, etc.
- ▶ Du rapport établi par une Second Party Opinion (SPO) mandatée par in'li dans le cadre de l'évaluation de leur Green Financing Framework au regard de la Taxonomie européenne, lui-même s'appuyant sur les documents internes.

Le détail des éléments méthodologiques est présenté dans l'annexe méthodologique.

1  
2  
3  
4  
5

(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) *Livret RSE d'in'li*

(7) *Plan de développement du Groupe Action Logement*

## 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, CapEx et OpEx considérés sont établis sur la base des informations financières extraites des systèmes d'information d'in'li (données consolidées) 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 identifié à la granularité nécessaire à l'évaluation technique (à la maille bâtiment pour les activités 7.1, 7.2, 7.7). Le calcul des indicateurs a donc été établi sur la base des informations existantes, sans avoir recours à de calculs par proxy ou au prorata. 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 299 millions d'euros.

### CAPEX

Le dénominateur du ratio relatif aux CapEx Taxonomie correspond aux acquisitions d'immobilisations corporelles en cours de l'exercice ainsi que des locations de véhicules, immobilières et mobilières au sens IFRS16, soit 633 millions d'euros.

### 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 39 millions d'euros.

## Évaluation technique

### ELIGIBILITÉ À LA TAXONOMIE

Les activités in'li éligibles au sens de la taxonomie sont les suivantes :

- ▶ Les activités de location (Loyer, 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.
- ▶ Les opérations de promotion immobilière :
  - > Si destinée à la vente, la promotion immobilière est éligible au sens de la taxonomie. Les opérations de promotion dont le permis de construire a été déposé après le 31 décembre 2020 relèvent de la catégorie « 7.1 Construction de bâtiments neufs ». Les opérations de promotion dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 relèvent de l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers », tel que précisé dans la FAQ 106 publiée par la Commission Européenne le 19 décembre 2022.
  - > 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 ».
- ▶ L'activité d'acquisition-amélioration, 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) fait partie du processus d'acquisition d'un bien en vue d'y exercer la propriété (location). En ce sens et au regard de la FAQ 144 sur l'Acte Délégué Climat de la Commission Européenne indiquant qu'une activité du processus d'acquisition peut être assimilée à la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers », nous considérons que l'activité « acquisition-amélioration » est éligible au sens de la taxonomie à la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers ».
- ▶ 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 ces honoraires sont intégrés au prix de revient des actifs. Il peut donc être considéré que cette activité fait partie du processus d'acquisition, et éligible au sens de la taxonomie à la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers ».



S'agissant des flux financiers pris en compte, les éléments suivants ont été considérés :

- ▶ La location de bureaux (IFRS16) est éligible au sens de la taxonomie à la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers ».
- ▶ La location de véhicules de service est éligible au sens de la taxonomie à la catégorie « 6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers ».

En synthèse ci-dessous, les différentes activités identifiées comme étant éligibles à la Taxonomie, sur la base des descriptions faites dans l'acte délégué Climat.

**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 européenne
Atténuation du changement climatique	7.1 Construction de bâtiments neufs	Promotion immobilière pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels [...] destinés ultérieurement à la vente.	Opérations de promotion immobilière destinées à la vente et assimilées.	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.	Opérations de promotion immobilière non destinées à la vente. Location de logements, commerces et bureaux. Activités d'«Acquisition-amélioration ». Location IFRS16 bureaux. Honoraires liés aux participations dans des foncières.	Chiffre d'Affaires, Dépenses d'investissement, Dépenses d'exploitation
	6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers	Achat, financement, location et exploitation des véhicules désignés.	Location IFRS16 flotte de véhicules.	Dépenses d'investissement

### Analyse de la contribution substantielle et des DNSH spécifiques

Pour chacune des catégories d'activité, l'évaluation s'est conduite comme-ci :

1. Évaluation de la contribution substantielle de chaque activité éligible
2. Évaluation des DNSH spécifiques pour les activités ayant rempli les critères de contribution substantielle
3. Vérification que le DNSH générique (adaptation) s'est appliqué aux activités identifiées
4. Revue des Minima Sociaux

### Activité 7.1 Construction de bâtiments neufs

Il s'agit des activités de promotion immobilière : construction destinée à la vente.

### Activité 6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers

In'li loue en location longue durée une flotte de véhicules de service.

#### CONTRIBUTION SUBSTANTIELLE :

Il n'a pas été possible de démontrer que ces activités remplissent les critères en termes de Contribution Substantielle et de DNSH relatifs à la taxonomie, en ce sens que ces activités sont considérées non alignées à la Taxonomie européenne.

#### DO NO SIGNIFICANT HARM (DNSH) :

Cette activité n'ayant pas respecté les critères de contribution substantielle, le respect des critères DNSH n'a pas été évalué pour les véhicules de service. Il est considéré qu'ils ne sont pas respectés dans ce cas.

## CONTRIBUTION SUBSTANTIELLE

Construction de bâtiments neufs pour lesquels :

1. La demande d'énergie primaire, qui définit la performance énergétique du bâtiment résultant de la construction, est inférieure d'au moins 10% au seuil établi pour les exigences relatives aux bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle dans les mesures nationales destinées à mettre en œuvre la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil. La performance énergétique est certifiée par un certificat de performance énergétique.
2. Pour les bâtiments d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, après achèvement, le bâtiment résultant de la construction est soumis à des essais d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique, et tout écart par rapport aux niveaux de performance établis à l'étape de conception ou défaut dans l'enveloppe du bâtiment est communiqué aux investisseurs et aux clients. À titre d'alternative : lorsque des processus de contrôle de la qualité solides et traçables sont en place au cours du processus de construction, cela est acceptable comme solution de substitution aux essais d'intégrité thermique.
3. Pour les bâtiments d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, le potentiel de réchauffement planétaire (PRP) tout au long du cycle de vie du bâtiment résultant de la construction a été calculé pour chaque étape dans le cycle de vie et est communiqué sur demande aux investisseurs et aux clients

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 2022, cette activité ne recense pas de bâtiments dont la superficie est supérieure à 5 000m<sup>2</sup>, in'li n'est donc pas concernée à ce stade, par l'analyse de cycle de vie de ses bâtiments ni par les tests d'intégrité thermique.

## DO NO SIGNIFICANT HARM (DNSH)

DNSH Adaptation : Voir DNSH Générique page 68

### DNSH Eau :

Il a pu être démontré via les fiches techniques de construction que les bâtiments respectent les critères suivants :

- N°1. Le débit des robinets de lavabo et robinets de cuisine n'excède pas 6 litres/minute ;
- N°3. Les toilettes à cuvette et réservoir ont un volume d'eau par chasse complète maximal de 6 litres, et le volume moyen par chasse n'excède pas 3,5 litres ;
- N°4. Les urinoirs utilisent au maximum 2 litres/cuvette/heure. Le volume par chasse des urinoirs équipés de chasse n'excède pas 1 litre.

Par ailleurs, les risques relatifs à l'état quantitatif et qualitatif de l'eau ont été pris en compte et intégrés dans le processus de construction, conformément à la réglementation environnementale française et européenne (Directive-cadre sur l'eau de l'UE et Directive sur l'évaluation des incidences sur l'environnement) et en ligne avec l'appendice B de l'acte délégué Climat.

En revanche, il n'a pas pu être démontré que les bâtiments respectent le critère suivant :

N°2. Le débit des douches n'excède pas 8 litres/minute ;

En effet, une grande partie des programmes neufs d'in'li sont certifiés NF Habitat HQE mais les exigences relatives à cette certification indiquent des débits minima supérieurs à 8 litres/minute. In'li travaillera à se conformer à ce critère pour ses nouveaux projets.

### DNSH Economie circulaire :

Les déchets de chantier sont systématiquement 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 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 valorisations de la matière. Le démantèlement des bâtiments n'est pas encore réglementé en France mais est indirectement motivé par la législation 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.

En 2022, 223 logements engagés par in'li dans les éco-quartiers répondent aux meilleurs standards en matière d'écoconstruction (c'est-à-dire les certifications NF Habitat et NF Habitat HQE) à travers des critères de performance environnementale rigoureux tels que la gestion des déchets, la flexibilité et la démontabilité.

### DNSH Pollution :

In'li confirme que ses bâtiments situés en France sont conformes aux exigences législatives européennes et nationales applicables aux produits chimiques et polluants dangereux. Par ailleurs, la Direction Technique du Patrimoine d'in'li fait régulièrement appel à des auditeurs externes tiers, s'assurant ainsi que tous les bâtiments sont conformes aux réglementations en vigueur. Les bâtiments sont situés en France, où il existe des réglementations sur le bruit, la poussière et les émissions de polluants lors de travaux de construction ou de maintenance. Les immeubles d'in'li sont conformes à l'article R1336-10 du Code de la Santé, à l'article L122-1 du Code de l'environnement ainsi qu'au règlement sanitaire départemental et les mesures correspondantes sont prises. In'li confirme que ses bâtiments

situés en France sont conformes aux exigences législatives européennes (directive n° 1907/2006) et nationales (article L125-6/L556-3/R556-1/R555-6 du code de l'environnement) relatives aux produits chimiques et polluants.

#### **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.

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 impacts.

#### **Activité 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 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)

DNSH Adaptation : Voir DNSH Générique page 68

**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 2022, par le DNSH relatif à l'eau.

**DNSH Economie circulaire :** Voir 7.1

**DNSH Pollution :** Voir 7.1

**DNSH Biodiversité :** Non applicable



#### **Activité 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 :

1. Dans le cas de bâtiments construits avant le 31 décembre 2020, un certificat de performance énergétique relevant au minimum de la classe A a été délivré. À défaut, le bâtiment fait partie des 15% du parc immobilier national ou régional les plus performants en matière de consommation d'énergie primaire opérationnelle, ce qui est démontré par des éléments de preuve appropriés, comparant au moins la performance du bien concerné à la performance du parc immobilier national ou régional bâti avant le 31 décembre 2020 et opérant au minimum une distinction entre bâtiments résidentiels et bâtiments non résidentiels.
2. Les bâtiments construits après le 31 décembre 2020 satisfont aux critères spécifiés à la section 7.1 de la présente annexe qui sont pertinents au moment de l'acquisition.
3. Les grands bâtiments non résidentiels (dont la puissance nominale utile des systèmes de chauffage, des systèmes combinés de chauffage et de ventilation de locaux, des systèmes de climatisation ou des systèmes combinés de climatisation et de ventilation est supérieure à 290 kW) sont exploités de manière efficace grâce à la surveillance et l'évaluation de la performance énergétique.

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>(1)</sup> (voir annexe méthodologique).

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 2022, in'li ne possède pas de bâtiments dont la superficie est supérieure à 5 000m<sup>2</sup>, le Groupe n'est donc pas concerné par l'analyse de cycle de vie de ses bâtiments ni par les tests d'intégrité thermique.

In'li ne possède pas de grands bâtiments non résidentiels.

1  
2  
3  
4  
5

(1) Source : Eléments d'interprétation du règlement délégué (UE) 2021/2139 du 4 juin 2021 relatifs au secteur du bâtiment communiqué par les services de l'Etat aux professionnels de l'immobilier

**DNSH Adaptation :** Voir DNSH Générique en page 68

**DNSH Eau, Economie Circulaire, Pollution et Biodiversité :** non applicables.

## DNSH générique

### DNSH Adaptation

In'li a engagé un bureau d'études externe en 2021 pour mener une évaluation des risques climatiques physiques potentiels pour son portefeuille de bâtiments, sur la base de la répartition géographique des bâtiments. In'li effectuera des évaluations régulières de ces risques, y compris des nouveaux programmes immobiliers qu'elle acquiert, le cas échéant, en fonction des progrès de la recherche sur le changement climatique. Le patrimoine d'in'li se concentre sur la région Île-de-France. L'analyse des risques liés au changement climatique, au regard de l'appendice A du règlement délégué (UE) 2021/2139 du 4 juin 2021, concerne donc les risques auxquels la région francilienne est exposée. Parmi la liste de ces risques potentiels, deux d'entre eux ont été identifiés par le cabinet d'études comme pouvant potentiellement impacter significativement la région Île-de-France et donc le patrimoine d'in'li: le risque de montée des eaux et le risque de vagues de chaleur. Les scénarii de vagues de chaleur sont modélisés jusqu'en 2050 et 2070. L'évaluation montre que le portefeuille présente un faible risque à la fois de montée des eaux et d'exposition aux vagues de chaleur. Concernant l'exposition d'in'li au risque de montée des eaux en dessous de 10 mètres, aucun des immeubles détenus par in'li au 31 décembre 2022 n'est exposé à ce risque, selon la carte élaborée par l'institut de recherche Climate Central. Il est à noter qu'aucun des scénarii actuellement envisagés par le GIEC (Groupe d'Experts

Intergouvernemental sur l'évolution du Climat) ne prévoit une montée des eaux supérieure à 1 mètre. De ce fait, in'li n'a pas à ce stade, besoin de mettre en place de solution d'adaptation. Concernant le risque de vagues de chaleurs, la carte élaborée dans le cadre du projet DRIAS <sup>(1)</sup> fait ressortir une faible exposition de l'Île-de-France à ce risque: entre 20 et 24 jours par an entre 2041 et 2070 sur la base du scénario RCP 4.5 du GIEC <sup>(2)</sup>. Les travaux d'isolation que réalise actuellement in'li contribuent au confort des locataires face à ce risque. In'li continuera d'explorer des solutions en cas de risques physiques matériels sur les immeubles de son portefeuille. Étant donné que l'évaluation conclut que le portefeuille est à faible risque, in'li n'a pas besoin, à ce stade, de mettre en œuvre d'autres solutions d'adaptation. Par ailleurs, les bâtiments d'in'li sont conformes à la réglementation relative aux risques naturels, applicable sur le territoire français, en cohérence avec les Plans Nationaux d'Adaptation élaborés par la France. In'li travaille à mieux formaliser l'intégration des scénarios du GIEC et dispose par ailleurs d'une assurance couvrant les risques climatiques.

### Analyse des garanties minimales (MS)

Pour que ses activités soient considérées comme alignées à 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).

**TABLEAU 2 : POLITIQUES ET PROCÉDURE D'IN'LI RELATIVES AU CRITÈRE DES GARANTIES MINIMALES**

Critères	Critères détaillés	Politiques et procédures in'li
Due Diligence sur les Droits Humains	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.	Notice aux promoteurs Politique Qualité de Vie au Travail Politique relative à la Santé et la Sécurité au Travail Politique Ressources Humaines Procédure d'alerte Règlement intérieur DPEF FY21
Procédures anti-corruption	L'entreprise a mis en place des processus anti-corruption.	Code de conduite/éthique Groupe Cartographie des risques de corruption Plan de gestion des conflits d'intérêt Politique de lutte contre la corruption Guides anti-fraude Procédures pour la conformité à la loi Sapin II Parcours Compliance obligatoire pour chaque collaborateur
Gouvernance fiscale	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.	Politique et procédures fiscales Groupe Déclaration sur la conformité fiscale et le respect des sanctions économiques dans le DEU
Procédures libre concurrence	L'entreprise sensibilise ses employés à l'importance du respect de toutes les lois et réglementations applicables en matière de concurrence.	Code de conduite Code des marchés publics (formalisé) Clauses standards des marchés publics

(1) Projet « Donner accès aux scénarios climatiques Régionalisés français pour l'Impact et l'Adaptation de nos Sociétés et environnement », soutenu par le Ministère du Développement Durable, développé par Météo-France en collaboration avec les chercheurs de laboratoires français

(2) Scénario intermédiaire du GIEC, correspondant à une hausse médiane des températures de 2,1°C en 2100

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.

## Résultats

### RÉSULTATS D'ÉLIGIBILITÉ ET D'ALIGNEMENT SUR L'EXERCICE 2022

**TABLEAU 3 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE TAXONOMIE RELATIF AU CHIFFRE D'AFFAIRES**

En euros		Contribution substantielle										DNSH											
Activités économiques (1)	Code(s) (2)	Chiffre d'affaires total (3)	% de chiffre d'affaires (4)	Atténuation du changement climatique (5)					Adaptation au changement climatique (6)					Garanties minimales (17)		Proportion de chiffre d'affaires aligné en année N (18)		Proportion de chiffre d'affaires aligné en année N-1 (19)		Catégorie (activité habilitante) (20)		Catégorie (activité transitoire) (21)	
				Eau et ressources marines (7)	Economie circulaire (8)	Pollution (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau et ressources marines (13)	Economie circulaire (14)	Pollution (15)	Biodiversité et écosystèmes (16)	Oui	N/A	Oui	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
<b>A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																							
<b>A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)</b>																							
Acquisition et propriété de bâtiments	7.7	105 366 722 €	35,3%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Oui	N/A	N/A	N/A	N/A	Oui	35,3%	N/A	N/A	N/A	N/A		
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées) (A.1.)		105 366 722 €	35,3%	100%						100%							35,3%						
<b>A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées)</b>																							
Construction de bâtiments neufs	7.1	2 934 969 €	1,00%																				
Acquisition et propriété de bâtiments	7.7	175 655 574 €	58,8%																				
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées) (A.2.)		178 590 543 €	59,8%																				
<b>TOTAL (A.1. + A.2.)</b>		<b>283 957 266 €</b>	<b>95,1%</b>																				
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																							
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la Taxonomie (B.)		14 586 982 €	4,9%																				
<b>TOTAL (A. + B.)</b>		<b>298 544 248 €</b>	<b>100%</b>																				

1  
2  
3  
4  
5

**TABLEAU 4 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE TAXONOMIE RELATIF AUX CAPEX**

En euros				Contribution substantielle					DNSH												
Activités économiques (1)	Code(s) (2)	Dépenses d'investissement totales (3)	% de dépenses d'investissement (4)	% de dépenses d'investissement (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau et ressources marines (7)	Economie circulaire (8)	Pollution (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau et ressources marines (13)	Economie circulaire (14)	Pollution (15)	Biodiversité et écosystèmes (16)	Garanties minimales (17)	Proportion de dépenses d'investissement alignées en année N (18)	Proportion de dépenses d'investissement alignée en année N-1 (19)	Catégorie (activité habilitante) (20)	Catégorie (activité transitoire) (21)
<b>A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																					
<b>A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)</b>																					
Rénovation de bâtiments existants	7.2	4 495 088 €	0,7%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	0,7%	-	-	-
Acquisition et propriété de bâtiments	7.7	504 426 882 €	79,6%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Oui	N/A	N/A	N/A	N/A	Oui	79,6%	-	-	-
<b>Dépenses d'investissement des activités durables sur le plan environnemental (alignées) (A.1.)</b>		<b>508 921 870 €</b>	<b>80,3%</b>	<b>100%</b>														<b>80,3%</b>			
<b>A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées)</b>																					
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers	6.5	322 145 €	0,1%																		
Construction de bâtiments neufs	7.1	6 561 573 €	1%																		
Rénovation de bâtiments existants	7.2	34 623 157 €	5,5%																		
Acquisition et propriété de bâtiments	7.7	41 427 046 €	6,5%																		
<b>Dépenses d'investissement des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées) (A.2.)</b>		<b>82 933 921 €</b>	<b>13,1%</b>																		
<b>TOTAL (A.1. + A.2.)</b>		<b>591 855 891</b>	<b>93,4%</b>																		
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES A LA TAXONOMIE</b>																					
<b>Dépenses d'investissement des activités non éligibles à la Taxonomie (B.)</b>		<b>41 560 408 €</b>	<b>6,6%</b>																		
<b>TOTAL (A. + B.)</b>		<b>633 416 299</b>	<b>100%</b>																		

**TABLEAU 5: TABLEAU RÉGLEMENTAIRE TAXONOMIE RELATIF AUX OPEX**

En euros

Activités économiques (1)	Code(s) (2)	Dépenses d'exploitation totales (3)	% de dépenses d'exploitation (4)	Contribution substantielle										DNSH							
				Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau et ressources marines (7)	Economie circulaire (8)	Pollution (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau et ressources marines (13)	Economie circulaire (14)	Pollution (15)	Biodiversité et écosystèmes (16)	Garanties minimales (17)	Proportion de dépenses d'exploitation alignées en année N (18)	"Proportion de dépenses d'exploitation alignées en année N-1 (19)	Catégorie (activité habilitante) (20)	Catégorie (activité transitoire) (21)	
<b>A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																					
<b>A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la Taxonomie)</b>																					
Acquisition et propriété de bâtiments	7.7	10 968 515 €	28%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Oui	N/A	N/A	N/A	N/A	Oui	28%	-	-	-
Dépenses d'exploitation des activités durables sur le plan environnemental (alignées) (A.1.)		10 968 515 €	28%	100%														28%			
<b>A.2. Activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées)</b>																					
Acquisition et propriété de bâtiments	7.7	28 169 061 €	72%																		
Dépenses d'exploitation des activités éligibles à la Taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées) (A.2.)		28 169 061 €	72%																		
<b>TOTAL (A.1. + A.2.)</b>		<b>39 137 577 €</b>	<b>100%</b>																		
<b>B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE</b>																					
Dépenses d'exploitation des activités non éligibles à la Taxonomie (B.)		0 €	0%																		
<b>TOTAL (A. + B.)</b>		<b>39 137 577 €</b>	<b>100%</b>																		

1  
2  
3  
4  
5

## Évolution par rapport à l'exercice précédent

### ÉVOLUTION DU NIVEAU D'ALIGNEMENT ET D'ÉLIGIBILITÉ

#### Chiffre d'affaires

Le ratio de chiffre d'affaires net éligible est quasi constant entre l'exercice 2021 et l'exercice 2022 : respectivement 95,2% et 95,1%.

Le ratio de chiffre d'affaires net pré-aligné (contribution substantielle uniquement) était de 25,0% pour l'exercice 2021. Le ratio de chiffre d'affaires net aligné est de 35,3% sur l'exercice 2022. Cette évolution atteste d'une part croissante des revenus d'in'li provenant d'actifs considérés comme durables d'après la Taxonomie Verte européenne, car contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique. Cette évolution de +10,3 points est principalement liée à la livraison d'actifs neufs au cours de 2022, présentant des performances alignées sur la Taxonomie Européenne.

#### CapEx

Le ratio de CapEx éligible est passé de 99,5% sur l'exercice 2021 à 93,4% sur l'exercice 2022. L'écart de -6,1 points s'explique par l'ajout des achats de terrains immobilisés au dénominateur, qui n'avaient pas été pris en compte pour l'exercice 2021. Cet ajustement est en ligne avec les recommandations de l'Organisme Tiers Indépendant et des Commissaires aux Comptes.

Le ratio de CapEx pré-aligné (contribution substantielle uniquement) était de 88,2% sur l'exercice 2021. Le ratio de CapEx alignés est de 80,3% pour l'exercice 2022. L'écart de -7,9 points s'explique principalement par l'ajout des achats de terrains immobilisés au dénominateur (cf ci-dessus) et dans une moindre mesure, par l'exercice plus contraignant d'alignement (contribution substantielle, DNSH, MSS) comparé au pré-alignement (contribution substantielle uniquement). Par exemple, l'ensemble des activités 7.1 sont considérées comme non alignées car le respect de l'un des critères DNSH relatifs à l'eau n'a pas pu être démontré sur les constructions neuves (cf. paragraphe sur le débit des douches). Les CapEx relevant des activités 7.1 ne représentent cependant que 1% des CapEx totaux.

#### OpEx

Le ratio d'Opex éligible est inchangé entre 2021 et 2022 : 100%.

Le ratio d'Opex pré-aligné (contribution substantielle uniquement) était de 17,4% sur l'exercice 2021. Le ratio d'Opex aligné est de 28,0% pour l'exercice 2022. Cette évolution est cohérente avec l'évolution de la part du chiffre d'affaires net alignée qui augmente également de plus de 10 points par rapport à l'exercice 2021.

## Evolutions méthodologiques

Certaines activités initialement identifiées dans la catégorie 7.1 ont été reclassifiées en 7.7, comme indiqué dans les FAQs de la Commission Européenne, n°144 et n°147 du 19 décembre 2022, car faisant partie du processus d'acquisition des bâtiments. De ce fait, la part de CA, CapEx et OpEx éligibles et alignés des activités de construction de bâtiments neuf (7.1) s'est mécaniquement réduite au profit de l'activité 7.7. Acquisition et propriété des bâtiments.

## Perspectives

### ÉVOLUTION DES RATIOS TAXONOMIE

Comme indiqué, in'li a placé le développement durable au cœur de son plan stratégie et travaille à promouvoir un secteur immobilier sobre en énergie et en carbone. De ce fait, il est attendu que, dans le sillon de l'évolution de la réglementation française en matière de performance énergétique des logements, les bâtiments construits et détenus par in'li soient de plus en plus sobres énergétiquement et de moins en moins polluants. En conséquence, la proportion de revenus, d'investissements et de dépenses d'exploitation futurs - associés à des bâtiments durables au sens de la Taxonomie - devrait augmenter au fil des années.

### RENFORCEMENT LA MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION ET DE REPORTING RELATIVE À LA TAXONOMIE

Dès 2021, in'li s'est préparée à l'application de la Taxonomie européenne. L'entreprise s'est dotée d'une gouvernance dédiée au reporting Taxonomie et s'est faite accompagnée par des spécialistes sur divers sujets (risques climatiques, thermiques, enjeux sociaux/sociétaux,...). L'entreprise s'est lancée dans un processus d'intégration de certains critères Taxonomie dans les clauses contractuelles avec ses partenaires d'affaires afin d'optimiser la collecte d'informations nécessaires à l'évaluation de l'alignement. Ce travail se poursuivra avec des exigences accrues vis-à-vis des partenaires et un élargissement du nombre de collaborateurs sensibilisés et formés aux enjeux environnementaux du secteur immobilier.





## INTÉGRATION DE LA TAXONOMIE DANS LE PILOTAGE STRATÉGIQUE

Les futurs investissements d'in'li prendront en compte les critères de la Taxonomie ; c'est à la fois un enjeu de performance environnementale et de performance économique. 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, le Groupe Action Logement s'est engagé dans son plan de décarbonation <sup>(1)</sup> à :

- ▶ Posséder un parc immobilier 100% à étiquette C à horizon 2030, et donc réaliser des investissements importants afin de rénover d'ici les 8 prochaines années l'ensemble des logements D, E, F et G, soit 340 000 logements.
- ▶ Atteindre dès 2023 le niveau BBC Rénovation (étiquette B) pour 33% pour ses réhabilitations en métropole

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

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



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



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



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

1  
2  
3  
4  
5

(1) *Plan décarbonation Action Logement*

## 3.2.2 Nos enjeux et politiques

En proposant des **logements abordables dans les zones tendues**, in'li conduit une mission d'intérêt général. Le logement intermédiaire répond en effet à des attentes fortes des entreprises, salariés et jeunes actifs désireux d'habiter des logements aux loyers abordables à proximité des centres de décisions et des bassins d'emploi. Différentes études montrent qu'il existe un déficit très important de logements intermédiaires en Île-de-France, avec une demande potentielle estimée entre 160 000 et 280 000 ménages<sup>(1)</sup>.

L'offre d'in'li induit donc un impact sociétal majeur tant pour nos clients, qui se voient ainsi en mesure d'accéder à un **logement adapté à leurs moyens et besoins**, que pour **l'attractivité et le développement socio-économique des territoires** où nous sommes implantés. Ce besoin est d'autant plus important dans un contexte économique marqué par l'inflation et une hausse continue des loyers dans la région francilienne. L'offre d'in'li permet donc à nos locataires un gain de pouvoir d'achat.

La production de logements intermédiaires figure par ailleurs **au deuxième rang des dix 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**, que le groupe 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

Pour accompagner le développement des territoires à proximité des centres de décision, et notamment du Grand Paris, in'li a pour objectif **une production de logements localisée à 100% en zones tendues (zones Abis et A)**, pour un **parc de logements exploités localisé à plus de 95% en zones tendues**. Par ailleurs, seules les communes dans lesquelles l'écart entre loyers libres et loyers des logements sociaux est important sont ciblées.

Les besoins de logements se situent majoritairement à Paris et en première couronne, et plus largement dans la zone du Grand Paris, territoires ciblés en priorité par in'li pour le développement de nouveaux logements. En complément, notre approche sur la densification du patrimoine existant permet la création de nouveaux logements, tout en faisant évoluer durablement nos ensembles immobiliers.

En 2022, trois nouveaux permis de construire ont par exemple été délivrés dans les communes de Le-Blanc-Mesnil, Paris et Aubervilliers. Ces projets consistent en une nouvelle construction sur des patrimoines appartenant à in'li (opérations de densification), représentant un total de 384 logements.

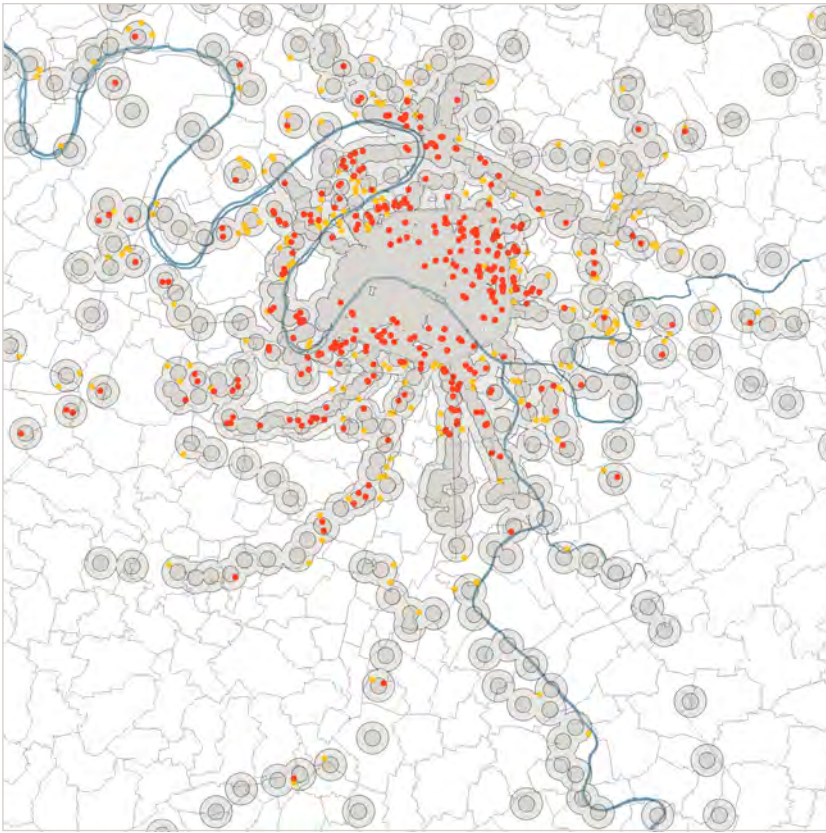
Enfin, le **temps de déplacement vers le lieu de travail** est un critère de décision fort pour les salariés et jeunes actifs, cœur de cible d'in'li, dans le choix de leur logement. Les projets de développement comprennent donc des **critères d'accessibilité aux réseaux de transports en commun**, avec des logements engagés dans des quartiers à proximité de stations de transports ferrés existantes ou en projet. Permettre à nos locataires de se rendre sur leur lieu de travail en transports en commun réduit en outre leur empreinte carbone, en plus d'améliorer leur confort de vie.

La cartographie du patrimoine in'li permet de confirmer la **proximité de la très grande majorité du patrimoine d'in'li des transports en commun**. En effet, en Île-de-France, **50% du patrimoine est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport en commun ferré (52% en 2021), et 78% à une distance inférieure à 1 kilomètre (79% en 2021). 99% du patrimoine se situe par ailleurs à moins de 2 kilomètres d'une gare ou d'une station de métro ou de tramway (99% en 2021).**

(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 : 78% 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
- Périètre de 500m autour d'une gare ou station de transports en commun d'Île-de-France
- Périètre de 1km autour d'une gare ou station de transports en commun d'Île-de-France

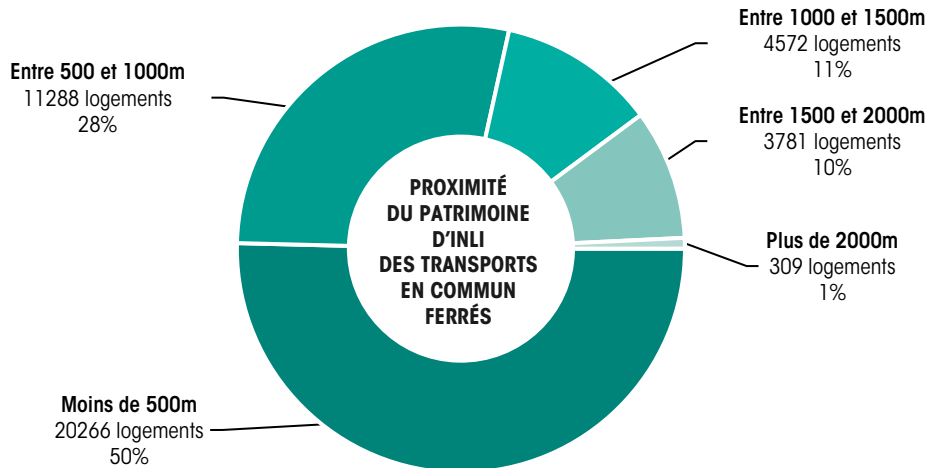


Source: In'li, ALTEREA, CADASTRE, Climate Central

Réalisation: Alterea (février 2023)



1  
2  
3



4  
5

### 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 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 et leurs familles**, objectif largement respecté en 2022 avec **81% de taux d'attribution à des salariés d'entreprise**.

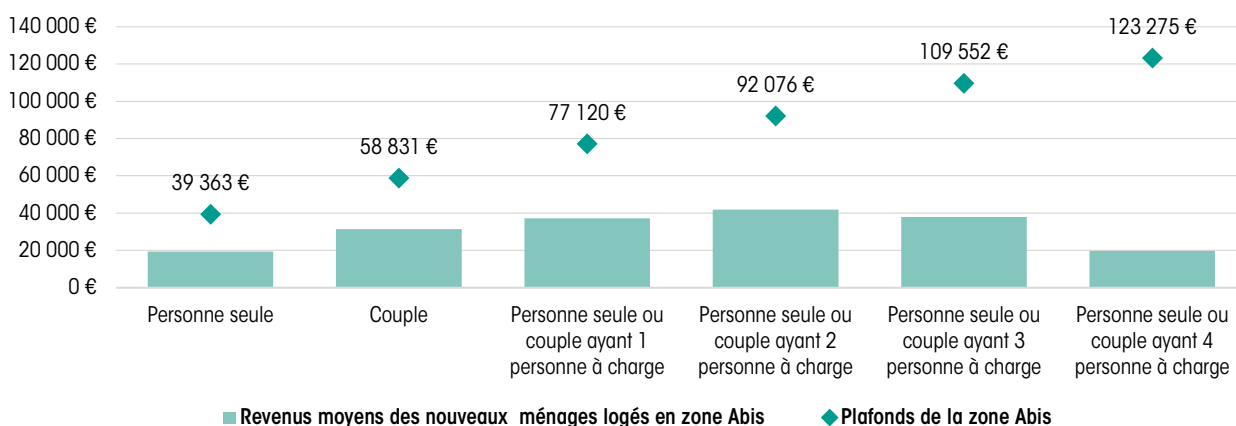
L'accessibilité est également une question de prix, dimension complètement intégrée au modèle de l'entreprise puisqu'in'li propose sur la très grande majorité de son patrimoine des prix à la location au moins 15 à 20% inférieurs aux prix du marché. Aujourd'hui, **90% du patrimoine loué d'in'li (en valeur de patrimoine) a une décote supérieure à 10%, avec une décote moyenne de 33,5% comparé aux loyers du marché**.

**Cette politique de loyers décotés permet à chaque ménage locataire un gain de pouvoir d'achat de 3623 euros par an, soit un gain mensuel d'environ 302 euros par mois.**

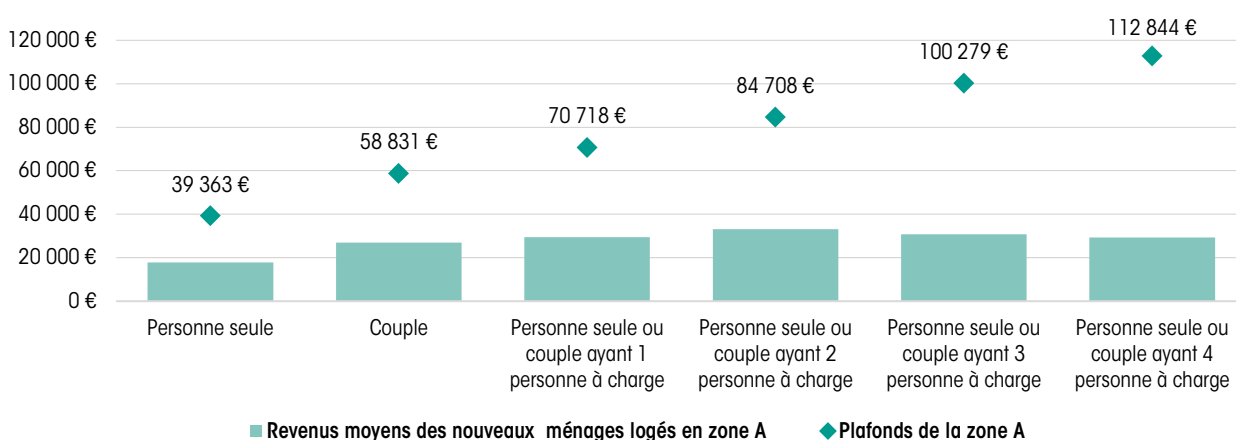
In'li suit également le revenu moyen des nouveaux entrants, avec pour objectif de loger prioritairement des nouveaux entrants éligibles au **Logement Locatif Intermédiaire (LLI)** <sup>(1)</sup>. Les locataires sont éligibles au LLI si leurs ressources N-2 sont inférieures aux plafonds définis annuellement 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 ; en effet, 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) 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, auxquels l'entreprise porte une attention particulière, par exemple au travers des dispositifs suivants :

- ▶ **La prévention de l'impayé** : lors de la commercialisation de ses logements, in'li propose aux candidats de souscrire à la garantie Visale, proposée par Action Logement Services. 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 Fonds de Solidarité Logement** : ce fonds est destiné à tout locataire en difficulté à la suite d'une dégradation de ses conditions de santé et/ou de vie (personnes vieillissantes, en situation de handicap, ou encore ayant perdu leur emploi). In'li se charge d'effectuer l'analyse des dossiers et soumet ensuite la candidature au département (qui verse l'indemnité), facilitant ainsi la démarche pour les bénéficiaires. En 2022, in'li a ainsi contribué au versement d'environ 339 000 euros à 135 locataires bénéficiaires du Fonds de Solidarité Logement.
- ▶ **Charte de relogements collectifs dans le cadre de démolitions** : in'li a relogé en 2022 24 familles concernées par le dispositif. In'li prend également en charge les frais de déménagement des locataires.
- ▶ In'li accompagne par ailleurs ses clients locataires dans leur besoin de relogement pour motif social, ainsi 59 locataires ont été relogés dans ce cadre.
- ▶ Un accompagnement pour le maintien au domicile des personnes vieillissantes est réalisé à travers l'adaptation de leur logement. Ainsi 46 locataires ont bénéficié d'une adaptation de leur salle de bains.

Plus largement, in'li s'engage auprès d'acteurs à visée sociale et/ou durable :

- ▶ In'li est membre de **l'APES** (Association Pour les Equipements Sociaux), association qui œuvre à l'amélioration du cadre de vie, la cohésion et l'insertion sociales, au sein des résidences de ses membres. L'APES 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 (voir paragraphe 3.4.3.2.).
- ▶ In'li qui est sociétaire de la **société coopérative d'intérêt collectif : Plateau Urbain** a également noué un partenariat avec elle. Sur les actifs faisant l'objet d'études en vue de réhabilitation ou de construction, Plateau Urbain propose aux propriétaires d'occuper provisoirement les lieux, dans le but d'y implanter des activités d'utilité sociale et environnementales (hébergement d'urgence, activités culturelles, artisanales ou de restaurations ouvertes au public...). Dans le cadre de ce partenariat, in'li a mis à la disposition de Plateau Urbain 2 sites situés à Paris, pour des durées de 12 mois et 36 mois.
- ▶ Enfin, 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.

1  
2  
3  
4  
5

L'APES intervient lors du Forum des partenaires



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

#### Coliving et résidences étudiantes

In'li poursuit le développement de **nouveaux produits en résidences gérées de type coliving ou résidences étudiantes**, caractérisés par des logements individuels de surface plus faible associés à de grandes parties communes (séjour, cuisine, salles de sport, de jeux-vidéos, de coworking, etc.), répondant ainsi à de nouvelles attentes des jeunes actifs en particulier en zone tendue.

Ainsi, cinq résidences House Project ont été livrées en 2022 à Bois-Colombes, Cachan, Montreuil, Romainville, Suresnes, représentant une production de 51 logements. Le coliving « House project » 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 cinéma, salle de sport, salle de repos, salle de travail, etc. Un gestionnaire spécialisé gère ce type d'ensemble immobilier.

En 2022, deux ensembles de type « House Project » ont été engagées à Colombes et à Vanves. Ils représentent 70 logements sur plusieurs maisons.

En 2022, deux opérations de coliving dans des modèles plus classiques ont été engagés à Bezons et Ivry pour un total de 303 logements.

#### Leasing

In'li a démarré en 2022 la première expérimentation sur **l'accession intermédiaire**. Cette offre permet aux familles des classes moyennes de louer un logement avec une option d'achat au bout de cinq 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.

En 2022, in'li a volontairement limité son engagement sur des opérations visant l'accession intermédiaire. In'li s'est engagée sur une seule opération à Eragny pour 12 logements en accession intermédiaire. Cette offre d'accession intermédiaire reste essentielle pour répondre à la demande. Mais avant de s'engager sur un nombre important d'opérations, in'li souhaite réaliser les premiers retours d'expérience qui permettront d'affiner le modèle.

Les premières commercialisations ont débuté à l'automne 2022 à Viroflay avec la mise en commercialisation de 18 logements. L'objectif de volume en accession intermédiaire sur les cinq années à venir sera arrêté au premier semestre 2023.

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

In'li a mis en place une démarche de concertation auprès des riverains dans le cadre de ses projets de densification ou de réhabilitation, avec pour ambition de :

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

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, dont in'li est membre. 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. En 2022, 5 projets de densification ou réhabilitation ont ainsi fait l'objet d'actions de concertation et de mobilisation des habitants, avant de déposer une demande de permis de construire.

In'li s'attache également à travailler en **collaboration avec les collectivités locales** dans ses territoires d'implantation. Le Directoire d'in'li a assisté à 71 rendez-vous avec des mairies en 2022, 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.

## 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 (voir paragraphe 3.1.2.3.).

INDICATEURS DE PERFORMANCE	Résultat 2021	Résultat 2022	Objectif
Nombre de logements abordables exploités au 31 décembre	38 868	40 216	-
dont logements neufs	1 484	1 567	-
Nombre de logements abordables engagés au cours de l'année	5 272	3 232	5 500 en 2022
Répartition géographique du nombre de logements abordables exploités	«42% en zone A 55% en zone Abis <sup>(1)</sup> »	43% 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	79%	78%	-
Répartition géographique du nombre de logements abordables engagés	49% en zone A 51% en zone Abis	50% en zone A 50% en zone Abis	100 % en zone Abis et A chaque année
Nombre de familles logées au cours de l'année	5 017	4 884	-
Taux d'attribution à des salariés d'entreprise cotisantes à la PEEC (en % des familles logées)	82%	81%	75% chaque année
% des nouveaux entrants ayant moins de 40 ans	82%	82%	-
Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote de loyer d'au moins 10%	91%	90%	-
Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote de loyer d'au moins 15%	83%	80%	-
Salaire moyen mensuel des ménages entrants	3 480 €	3518 € <sup>(2)</sup>	
Gain moyen annuel de pouvoir d'achat par ménage logé	3 221 €	3 623 €	
% des ménages entrants éligibles au logement intermédiaire	97,3%	99,5% <sup>(3)</sup>	>95% <sup>(4)</sup> chaque année

(1) 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).

(2) Indicateur établi sur la base d'un échantillon de 92% sur les 4884 nouveaux ménages logés en 2022.

(3) Indicateur établi sur la base d'un échantillon de 92% sur les 4884 nouveaux ménages logés en 2022.

(4) 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.

## 3.3 Garantir un service de qualité pour les locataires

### 3.3.1 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. 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**, participant à l'amélioration du confort de nos locataires
- ▶ **Le maintien de la sécurité au sein de nos résidences**, en prévenant les risques immobiliers comme les actes d'incivilité
- ▶ **La communication** entre in'li et ses clients, afin de la rendre simple et efficace, au plus près de leurs besoins et attentes.

In'li s'attache à suivre la satisfaction de ses clients à travers la **conduite d'enquêtes aussi bien ponctuelles que régulières**, y compris des enquêtes dédiées à nos clients les plus récents dans le but d'améliorer la qualité des services et de faire évoluer les services en fonction des attentes de nos clients.

**Le directoire porte une attention particulière au maintien de la sécurité de nos clients, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur de leur logement.**

Dans ce souci, in'li met en œuvre une **politique volontariste de prévention optimale de l'ensemble des risques** immobiliers notamment phytosanitaires pouvant affecter nos locataires, mais aussi ceux issus de la délinquance. Cette politique repose 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.

### 3.3.2 Nos actions

#### 3.3.2.1 DIGITALISATION DU PARCOURS CLIENT

Depuis sa création, in'li s'attache à proposer un parcours de plus en plus digital aux candidats locataires, dans l'objectif de simplifier et fluidifier les échanges.

Cette volonté s'est traduite par le déploiement entre 2018 et 2021 d'une **plateforme regroupant l'ensemble de l'offre de logements in'li**, et permettant aux clients d'être acteurs de leur parcours locatif avec le dépôt de leur dossier en ligne. Cet accès direct aux offres de logements participe également à plus d'équité entre les salariés des petites et grandes entreprises, en permettant l'accessibilité des offres à tous les salariés d'entreprise, sans distinction de traitement entre les salariés issus des grandes et des petites entreprises. En 2022, l'offre de logements disponibles sur la plateforme a été étendue aux logements de la marque QWACIO et aux logements en co-living. Pour l'année 2022, **près de 38 140 candidats se sont inscrits sur la plateforme** et ont déposé au total 266 534 candidatures. La plateforme de commercialisation digitale garantit l'égalité de traitement des candidats au travers d'un système automatisé de cotation de leur dossier, et permet donc de lutter contre les discriminations. Ce système de cotation a évolué en 2022 en permettant aux clients déjà locataires chez in'li de gagner des points supplémentaires afin d'être prioritaires dans l'attribution des logements. L'ajout de ce critère ne discrimine en rien les autres candidats locataires, dans la mesure où l'attribution d'un logement à un locataire déjà client d'in'li, libère un autre logement dans le parc, auquel les autres candidats locataires ont accès.

Un travail d'harmonisation des critères de calcul des revenus a également été réalisé sur le dernier trimestre 2022. Son déploiement a été initié auprès des commerciaux sur la fin 2022 et se poursuivra sur le 1er semestre 2023 à travers une re-sensibilisation des équipes et par un pilotage et contrôle trimestriel de cette mise en place. Ceci afin de garantir une égalité de traitement des candidats et une homogénéité dans le mode de calcul.

Depuis 2019, in'li travaille à la mise en place d'un parcours client « 100% numérique » avec notamment le déploiement de la signature électronique du bail pour tous les dossiers in'li. Au cours de l'année 2022, environ 90% des signatures de baux ont été réalisées par voie électronique.

Depuis 2021, la **réalisation des parcours par voie numérique est systématiquement proposée**, les locataires conservant l'option de signer le bail physiquement ou numériquement. Le déploiement de ce parcours 100% digitalisé s'est poursuivi en 2022, atteignant un taux de satisfaction de 81% selon l'enquête sur la satisfaction des nouveaux entrants.

A noter que la digitalisation concerne également la vente de logements via la plateforme inli.fr.



### 3.3.2.2 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 tous ces risques est prise en charge par la Direction Générale Adjointe des Clients et du Patrimoine, au sein de laquelle se trouvent la Direction Technique du Patrimoine Immobilier et trois Directions Immobilières. Ces directions s'appuient sur les 2 piliers, ci-dessous.

#### **1<sup>er</sup> pilier : maintenir un haut niveau de sécurité des immeubles**

La sécurité des immeubles est prise en charge par la Direction Technique du Patrimoine Immobilier et les Directions Immobilières. Ces dernières prodiguent un service de proximité aux locataires ; 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 2<sup>nd</sup> semestre 2023, qui vise l'utilisation de ces données pour cartographier les incidents en vue d'améliorer ses procédures d'interventions.

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**. Ils 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, tels que :**

- ▶ la recherche de termites
- ▶ l'exposition au plomb et à l'amiante,
- ▶ la présence de légionnelles dans l'eau,
- ▶ les installations de chauffage, individuel comme collectif,
- ▶ la prévention contre les risques d'incendie,
- ▶ les ascenseurs et les automatismes (portes automatiques par exemple)

Clichy (92) – 30, Rue Alexandre Antonini



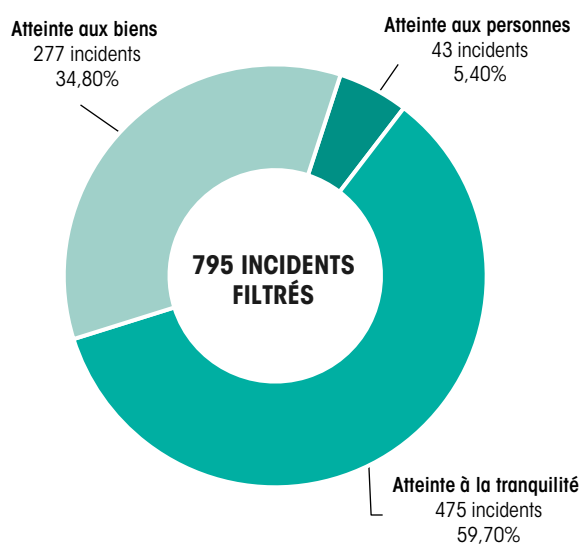
Au cours de l'année 2022, in'li a également initié un projet d'application, « SOWELL », permettant aux équipes de proximité de dématérialiser les veilles en matière de sécurité, avec pour objectif d'accroître le niveau de veille et d'assurer la fiabilité et le suivi des informations dans l'outil.

De nombreuses formations (accès toiture, utilisation échafaudage, ...) sont réalisées pour les collaborateurs de la Direction Technique du Patrimoine Immobilier et des Directions Immobilières dans le domaine de la santé et de la sécurité : en 2022, elles ont représenté 2 264 heures de formation (18% 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.).

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 2023, sur 31 résidences**, déploiement qui se poursuit en 2023. L'exploitation de la vidéosurveillance respecte scrupuleusement le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

Le personnel de proximité, c'est-à-dire l'ensemble des responsables de site, des responsables de secteur et des gardiens, a également la possibilité de remonter tout incident, incivilité et acte de délinquance via **ALI TRANQUIL**. Une application de recensement des incidents affectant la gestion de nos groupes immobiliers. 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 »**, et il a été étendu en 2022 sur 73 résidences (30 en 2021). 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 2022, **33 gardiens et 14 responsables de secteur et de sites ont été formés en interne à cet outil**, qui a permis de recenser **795 incidents**.

### INCIDENTS SIGNALÉS VIA L'APPLICATION ALI TRANQUIL



Maintenant que cet outil est déployé, in'li est en mesure de cartographier le niveau de sécurité de chaque actif immobilier et de réaliser des statistiques, lui permettant de coordonner les **actions proportionnées à la gravité des incidents relevés**. Ces statistiques alimentent également les échanges avec les partenaires qui aident in'li à lutter contre l'insécurité, au rang desquels : la police, les mairies et les associations de quartier. Enfin, 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...

**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, soit conjugales soit au sein de leur résidence, notamment après avoir signalé des actes de délinquance,
- ▶ les locataires en perte de revenus, ou qui occupent un logement dont la taille n'est plus adaptée à leurs besoins
- ▶ les personnes qui n'étaient pas malades ou en situation de handicap au moment de leur entrée dans les lieux, mais ayant désormais besoin d'un logement adapté à leur handicap ou leur maladie. Les personnes âgées sont plus particulièrement concernées par ce cas de figure.

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. En 2022, in'li a reçu 151 demandes de relogement médico-social de la part de ses locataires et a proposé 142 logements. 59 ménages ont accepté la proposition faite. Le handicap, la vieillesse et la maladie représentent les principales raisons pour lesquelles les personnes ont besoin d'être relogées : elles représentent en 2022, 37% des relogements médico-sociaux. Les événements traumatiques survenus sur le lieu de résidence (violences conjugales, agressions...) et nécessitant un relogement d'urgence représentaient en 2022, 12% des relogements médico-sociaux.

Enfin, l'évaluation, le suivi et la prise en compte d'éventuels nouveaux risques en matière de sécurité des actifs et de risques professionnels, est réalisé tout au long de l'année par les 3 comités dédiés à la prévention des risques immobiliers et professionnels : le **Comité Politique Sécurité**, les **Comités de Sécurité** et 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).

## 2<sup>nd</sup> pilier : priorité au confort des locataires

In'li investit chaque année dans des **travaux de modernisation et de rénovation** de son patrimoine existant, essentiels pour le confort des locataires tout en répondant à des problématiques environnementales.

En 2022, in'li a ainsi consacré 42,3 millions d'euros de travaux pour réaliser des remises en état conséquentes, permettant d'améliorer sensiblement la qualité des logements concernés, le budget étant porté à 69 millions de travaux pour 2023. Ces travaux sont de nature diverse en fonction des besoins identifiés : isolation thermique, remplacement des équipements de plomberie et sanitaires, réfection des pièces humides, déploiement de la VMC, réfection électrique, modernisation du chauffage, remplacement des ascenseurs ou encore entretien des parties communes (notamment les halls et accès aux résidences). Pour cette année 2022, un budget spécifique de 3,2 M€ a été dédié au renouvellement de l'intérieur des logements (en particulier pour l'équipement des cuisines et la revalorisation des pièces humides).

### 3.3.2.3 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 de manière ponctuelle ou récurrente par in'li au moyen **d'enquêtes réalisées par des prestataires externes**. En 2022, in'li a diligenté une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon de 2500 locataires (2 000 en 2021), qui a fait état d'un **taux de satisfaction client de 70%**. Les principaux points de satisfaction étaient la taille des logements, leurs équipements, le rapport qualité-prix ainsi que la qualité des travaux et réparations des entreprises mandatées par in'li.

Le principal sujet d'insatisfaction remonté par les locataires concerne la vétusté des équipements du parc de l'offre QWACIO. Ce point avait également été constaté en amont de l'enquête par le groupe, et des projets de réhabilitation, principalement en Seine-Saint-Denis et dans le Val d'Oise, sont déjà prévus pour 2023. Le premier chantier concernera plus de 600 logements.

En 2022, et à la suite des résultats de l'enquête 2021 de laquelle étaient ressorties les difficultés d'échange avec in'li et notamment le temps de traitement des demandes des locataires, in'li a œuvré en ce sens. Le plan d'actions « Satisfaction client » a été déployé en 2022 au travers des actions suivantes :

- ▶ Réorganisation du Service Relation Clients (SRC) et montée en compétence des collaborateurs et gardiens sur la relation clients :
  - > Renforcement des effectifs du SRC ;
  - > Formation des collaborateurs du SRC à l'une des quatre thématiques suivantes 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 ;
- ▶ Travail sur la meilleure appréhension des demandes multicanales :
  - > Déploiement prévu en 2023 d'un numéro unique pour joindre les gardiens (renvoyé automatiquement vers le bon gardien) ;
  - > Service de prise de rendez-vous avec une personne de « Niveau 2 » (par exemple, le service de recouvrement) si le « Niveau 1 » (gardien) n'est pas en mesure de renseigner le client ;
  - > 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 qualifiées
  - > 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.

Toutes ces actions ont œuvré à la remontée de la satisfaction de nos clients (+3 points entre 2021 et 2022).

Une seconde enquête de satisfaction a été menée par in'li en 2022 auprès des nouveaux entrants dans le neuf, ayant accédé à leur logement en 2021. 85% personnes interrogées avaient particulièrement apprécié le processus de commercialisation du logement, et notamment sa dématérialisation, l'exactitude des éléments communiqués et la localisation des résidences.

### 3.3.3 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 paragraphe 3.1.2.3.).

INDICATEURS DE PERFORMANCE	Résultat 2021	Résultat 2022	Objectif
<b>Taux global de satisfaction client</b>	<b>67%</b>	<b>70%</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	82%	94.62%	-

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

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



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 toutes discriminations



Encouragement de « l'intrapreneuriat » auprès des collaborateurs

## 3.4.2 Nos enjeux et politiques

La politique de Ressources Humaines d'in'li repose sur 4 piliers :

- 1. Développer l'employabilité, les compétences nouvelles et les parcours professionnels afin d'accompagner la transformation de l'entreprise et d'anticiper les besoins liés aux nouveaux métiers. 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, et face aux évolutions fortes des attentes des clients et parties prenantes ainsi que des innovations technologiques qui caractérisent nos activités (voir sections 3.4.3.1. et 3.4.3.2.).
- 2. Poursuivre un dialogue social collaboratif. 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, tels que le baromètre social, les entretiens annuels, les réunions du Comité Social et Economique (CSE) ou de la Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT). La Direction Générale Adjointe Transformation des Métiers et le service de Communication d'in'li collaborent également afin d'organiser régulièrement des événements propices à des échanges informels (voir section 3.4.3.3.).

- 3. Améliorer en continu notre culture de prévention des risques professionnels.** Allant au-delà des exigences réglementaires en la matière, in'li a mis en place des instances qui garantissent l'identification, la prévention et le suivi des risques professionnels et immobiliers : une CSST dédiée aux risques professionnels, un Comité de Prévention des Risques Professionnels et des Comités de Sécurité au sein des Directions Immobilières, complétés par un Comité Politique Sécurité semestriel avec le Directoire (voir section 3.4.3.4.).
- 4. Favoriser pour tous les collaborateurs la qualité de vie au travail et l'engagement. 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, et sommes vigilants à baser les recrutements des candidats et les promotions et mobilités des employés uniquement sur les compétences des candidats (voir section 3.4.3.5.).

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 a officiellement adhéré en 2022.

## 3.4.3 Nos actions

### 3.4.3.1 CRÉATION ET ACCOMPAGNEMENT VERS DE NOUVEAUX MÉTIERS

Face à l'évolution rapide de ses métiers, in'li déploie un **dispositif de Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC)** 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.).

**Afin d'attirer de nouveaux talents qualifiés, in'li se positionne sur des canaux de recrutement en ligne visibles et innovants.** Depuis 2021, in'li souscrit à une **page de marque-employeur** auprès du site «Welcome to the Jungle». Fort de plus de 500 000 abonnés sur «LinkedIn», ce site, qui valorise en ligne la marque-employeur et met en avant l'expérience candidat, permet d'accéder à un large panel de candidats potentiels et de renforcer sa présence sur les réseaux professionnels, notamment auprès des jeunes diplômés. Les statistiques 2022 révèlent que les offres d'in'li ont engendré un taux d'engagement très satisfaisant. In'li a également réalisé en 2022 un travail de modernisation de ses offres d'emploi afin d'attirer de nouveaux talents. Les aspects d'utilité sociale et d'innovation ont particulièrement été mis en avant.

Le **partenariat avec l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI)** offre à in'li 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.). **In'li participe également chaque année au forum des métiers de l'immobilier**, événement de référence pour les candidats en formation et les jeunes diplômés du secteur. L'édition 2022 a rassemblé environ 80 recruteurs et une vingtaine d'école spécialisées.

In'li poursuit grâce à ces actions le recrutement d'alternants, en accord avec les priorités de la Direction. En 2022, vingt-huit nouveaux alternants ont ainsi été accueillis, en plus des vingt déjà présents, avec pour objectif d'être en mesure de leur proposer un poste pérenne à l'issue de leur alternance.

Afin de **demeurer un employeur attractif et renforcer la fidélisation de ses collaborateurs**, in'li favorise en particulier la **mobilité interne en s'appuyant sur des parcours de formation et d'évolution personnalisés** et le développement de leur engagement à travers des **projets collaboratifs**.

La **mobilité interne** tout d'abord : fonctionnelle, celle-ci constitue un axe essentiel dans l'élaboration du plan de développement des compétences. À titre d'exemple, on peut citer la mise en œuvre d'un **parcours certifiant vers le poste de responsable de sites**, suivi en 2022 par une deuxième promotion de 10 gardiens d'immeubles ou responsables de sites. En 2021, 16 gardiens avaient suivi le parcours, dont 14 certifiés à la fin du parcours.

En 2022, 55 salariés in'li ont en outre bénéficié d'une mobilité fonctionnelle. Les offres de mobilité interne sont régulièrement diffusées à l'ensemble des salariés via l'intranet in'li ou le site du Groupe id'Aljob, et des mobilités au sein du Groupe Action Logement sont également offertes aux salariés d'in'li via cette même plateforme. In'li a aussi mis en place en 2022 une politique de cooptation avec prime, permettant à la fois de renforcer sa politique de rétention des talents et de répondre aux enjeux de pénurie de candidatures.

**L'accompagnement des salariés dans leur parcours professionnel vers de nouveaux métiers** est un second levier d'attractivité et de fidélisation d'in'li en tant qu'employeur en s'appuyant notamment sur :

1. Les **entretiens annuels de revue de performance** qui 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. L'entretien annuel de revue de performance est complété par un entretien professionnel permettant d'échanger avec le collaborateur sur son parcours professionnel, les formations réalisées et souhaitées pour l'avenir à venir et identifier les souhaits d'évolution vers de nouveaux postes.

### 3.4.3.2 DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES ET DES PARCOURS

La formation des collaborateurs est un autre axe clé de la politique de Ressources Humaines. En 2022, **77,2% des collaborateurs d'in'li ont pu bénéficier d'une formation**, pour une moyenne d'environ **19,5 heures de formation par personne formée**. Plus particulièrement, 66,5% des 55 collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle ont bénéficié de parcours de formations spécifiques, soit en moyenne près de 36 heures de formation par personne.

L'accompagnement des managers de l'entreprise et le développement des compétences managériales est demeuré une priorité en 2022. Parmi les principales actions menées, il peut être souligné :

- ▶ La conduite de **cinq « Clubs Manager »**, correspondant à des ateliers thématiques permettant aux managers de se retrouver pour développer ensemble des pratiques managériales partagées. Les cinq thèmes abordés en 2022 étaient « les temps managériaux », « le rôle du manager de proximité dans la prévention des risques », « la récupérabilité des charges locatives »,

2. Un **système de tutorat pour les gardiens et les alternants** afin d'accompagner au mieux les nouveaux arrivants. Des tuteurs gardiens assurent le partage entre pairs sur les bonnes pratiques du métier de gardien d'immeubles, ainsi que l'accompagnement des nouveaux gardiens d'immeubles les premiers jours de leur intégration. Les tuteurs alternants accompagnent quant à eux les nouveaux alternants qui rejoignent in'li chaque année, et assurent leur montée en compétences dans leurs domaines respectifs.

Enfin, dans le cadre du développement des compétences et de l'ouverture vers d'autres métiers, in'li favorise la **participation de ses collaborateurs à des projets collaboratifs**. Parmi les principaux projets, on peut citer la **professionnalisation des Property Managers, du Service relation Clients, de la copropriété** ou encore **l'évolution et la digitalisation du métier de gardien d'immeubles**. Ce dernier projet est reconnu au niveau du Groupe Action Logement ; intitulé « Projet Outils Mobilité (POM) », 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. Ce projet 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.

Au sein de l'équipe des Ressources Humaines, l'année 2022 a par ailleurs été marquée par plusieurs recrutements clés, nécessaires pour mener à bien la politique RH : agrandissement de l'équipe de recrutement, arrivée d'un référent Ressources Humaines supplémentaire, etc. L'objectif de ce renforcement d'équipe est de gagner en réactivité et de diminuer les délais de recrutements, dans un contexte de marché de l'emploi très concurrentiel sur l'ensemble de nos métiers.

le « recrutement » et « contrats de travail des gardiens, procédures disciplinaires et intégration des nouveaux collaborateurs ». L'ensemble des managers ont participé à minima à un club. **La formation systématique des nouveaux managers au dispositif de l'Institut d'Accompagnement Psychologique et de Ressources (IAPR)**, un dispositif d'écoute et d'accompagnement psychologique qui permet de mieux anticiper, comprendre et prendre en charge les risques psychosociaux. En 2022, in'li a accueilli 10 nouveaux managers qui ont tous bénéficié de cette formation.

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 « Ecole de gardien »**, qui a pour double objectif de répondre aux **besoins en recrutement des gardiens d'immeubles** tout en permettant des recrutements à proximité des sites en tension. En complément, les gardiens bénéficient d'une nouvelle formation interne intitulée « **Parcours copropriété** » dont l'objectif est d'enrichir leur socle de connaissance sur trois niveaux :

saisie et engagement des bons de commande, relation client et préqualification des logements. Ce parcours initié en 2022 sera déployé en 2023. En parallèle, in'li poursuit ses partenariats de long terme avec les associations « Franchir » et « Egérie » pour former au métier de gardiens d'immeubles des personnes en situation de précarité, en insertion ou en reconversion professionnelle.

En 2022, 6 gardiens stagiaires ont ainsi été accueillis et accompagnés au sein des équipes d'in'li, et 2 gardiens ainsi accompagnés ont été embauchés en CDI.

L'année 2022 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 26% des formations sont animées en interne par des collaborateurs. Les formations de proximité permettent d'aborder

### 3.4.3.3 ORGANISATION DU TRAVAIL ET DIALOGUE SOCIAL

En 2022, in'li a poursuivi sa démarche de dialogue continu avec les collaborateurs, via la **réalisation d'un baromètre social**. Affichant un **taux de participation de 74%**, le sondage 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.

Les scores obtenus de l'enquête de satisfaction sont relativement élevés, la très grande majorité des items ayant recueilli à minima plus de **74% de réponses favorables**. Parmi les points forts identifiés par les salariés, on peut relever en particulier que :

- ▶ **75%** des collaborateurs se disent **prêts à s'engager pour contribuer au succès d'in'li**
- ▶ **81%** des collaborateurs estiment bénéficier du **bon niveau d'autonomie dans leur travail**
- ▶ **71%** des collaborateurs déclarent mener un **travail qui a du sens pour eux**.

À l'issue de ce sondage, in'li a intégré dans son plan d'actions 2023 les points à améliorer relevés par les collaborateurs, tels que favoriser la transversalité entre les services.

Dans une période post-pandémie où le lien social s'est distendu et les salariés des entreprises sont plus que jamais en recherche de sens et d'engagement dans leur métier, ces résultats sont positifs.

In'li entend poursuivre sur cette voie, par le maintien de ses 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 **« Rencontres Métiers »**. Celles-ci consistent dans des temps d'échange entre la direction RH et des représentants de chaque métier

des thématiques diverses et favorisent les échanges entre les collaborateurs et les managers.

Pour exemple, un parcours de formation sur la gestion locative a été développé cette année pour les chargés de recouvrement et les chargés de gestion locative, dont l'objectif est de renforcer les compétences sur les procédures d'expulsion, les troubles du voisinage, le surendettement, le mariage et le bail.

**Au total près de 12 500 heures de formation** ont ainsi été animées en 2022.

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. Ce programme 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.

(maîtrise d'ouvrage, Responsables de sites, chargés de gestion locative, personnel d'immeuble...) afin de recueillir les questionnements des collaborateurs, la vision qu'ils ont de leurs métiers et leurs besoins.

En matière de dialogue social, après la signature de deux nouveaux accords portant sur l'intéressement et l'évolution du métier de gardien d'immeubles au sein d'in'li en 2021, l'année 2022 a donné lieu à la **signature de 4 accords : un accord sur la prorogation des mandats des élus, 1 accord et 1 avenant sur l'intéressement et enfin un accord sur les Négociations annuelles Obligatoires (NAO)**. In'li compte aujourd'hui 17 accords collectifs et **100% des salariés d'in'li sont couverts par les conventions collectives en place**.

Outre les échanges formalisés entre la direction et les instances représentatives du personnel, le Directoire va à la rencontre des collaborateurs au travers d'évènements informels, tels que :

- ▶ Les « lives Teams » du Directoire : ces évènements réalisés à distance, sont ouverts à tous les collaborateurs et permettent au Directoire de s'adresser directement à eux sur des sujets divers : orientations stratégiques de l'entreprise, bilans du trimestre écoulé... Le Directoire répond alors aux questions posées en direct (anonymement ou non) par les collaborateurs.
- ▶ Les rencontres avec le Directoire, sous forme de petits-déjeuners. Ces évènements réunissent un membre du Directoire, un directeur et une vingtaine de collaborateurs, afin d'échanger de vive voix sur la stratégie et les sujets d'actualité d'in'li.

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.

1

2

3

4

5

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

Si les métiers au sein d'in'li ne sont pas pour la plupart accidentogènes par nature, l'entreprise est très volontariste quant aux conditions de travail et à la santé et sécurité de ses salariés.

**Trois comités de pilotage** structurent depuis 2020 la Politique Sécurité de la société : le Comité Politique Sécurité qui se réunit en présence du Directoire, les Comités de Sécurité au sein des Directions Immobilières et le Comité de Prévention des Risques Professionnels. Ils ont pour vocation de garantir la sécurité des biens et des personnes et de prévenir et maîtriser les risques d'accidents de travail ou de maladies professionnelles.

Afin de faciliter la lecture et l'appropriation de chacun, un important travail avait été réalisé en 2021 pour **digitaliser le Document Unique d'Évaluation des Risques (DUER)**, mis à jour annuellement conformément à la réglementation, et désormais accessible sur l'intranet. In'li a maintenu cette dynamique en achevant en 2022 une grande étude d'accidentologie sur 10 ans (2012-2022), qui a permis de mettre en exergue les risques professionnels les plus présents et les leviers pour y pallier.

D'autres actions concrètes ont également été menées en 2022 pour répondre aux enjeux de santé et sécurité au travail, telles que :

- ▶ **2 264 heures de formations règlementaires et non règlementaires, liées à la santé et la sécurité** au travail de tous les collaborateurs. Ces formations portent entre autres sur : les gestes de premiers secours (environ 100 collaborateurs formés), la prévention des risques liés à l'activité physique (à destination du personnel de proximité) ou les habilitations nécessaires aux installations techniques (à destination par exemple des gardiens et des responsables de programmes en maîtrise d'ouvrage directe). Conformément à la loi, in'li organise des **rappels de formation obligatoires aux risques professionnels pour les collaborateurs concernés**. La mise en place d'une animation ouverte à tous les collaborateurs in'li sur les thèmes de la prévention des gestes de premiers secours et des risques routiers à l'occasion de la journée mondiale de la sécurité et santé au travail le 28 avril dernier.
- ▶ Le déploiement de **fiches sécurité digitales** sur chaque site immobilier. Ces fiches sécurités visent à identifier sur chaque site immobilier les risques professionnels spécifiques grâce à un échange entre le personnel d'immeuble et son manager. S'appuyant sur le DUER de l'UES in'li-in'li PM, le retour de ces fiches sécurités permettra de définir plus précisément un plan d'action SST au niveau de l'entreprise et au niveau de chaque site immobilier.
- ▶ La mise à jour des **procédures Santé et Sécurité au Travail** (procédure agression externe, procédure d'accueil, etc.), disponibles sur l'intranet ;

- ▶ Un **Club Manager** sur le rôle et la responsabilité du manager de proximité pour prévenir les risques professionnels des gardiens. Ce club manager appelé « Manager Préventeur » rappelle également les procédures en cas d'accident ou d'agression et partage les bonnes pratiques et réflexes à adopter ;
- ▶ Un travail effectué sur **l'accompagnement des gardiens dans le cadre du risque d'agression** : une revue des procédures et communication auprès des managers et directions immobilières a été menée afin d'harmoniser l'accompagnement et le suivi des cas avérés.

Enfin, les instances en charge du suivi des risques ont poursuivi leurs missions en 2022 :

- ▶ La **Commission de Santé, de Sécurité et des Conditions de Travail**, composée de la direction des ressources humaines et des représentants du personnel élus, s'est réunie 4 fois.
- ▶ Le **Comité de Prévention des Risques Professionnels**, auquel participent la direction des ressources humaines et un représentant de chaque métier, s'est réuni trimestriellement afin d'analyser l'évolution des risques professionnels et de faire évoluer nos priorités d'actions.
- ▶ Les **Comités de Sécurité des Directions Immobilières**, en charge de la prévention des risques immobiliers et des risques professionnels, notamment liés à l'activité physique, se sont également réunis trimestriellement.
- ▶ Enfin, deux **Comités Politique Sécurité** se sont tenus, en présence du Directoire.

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.

En 2020, un **accord de télétravail de deux 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, 90% des collaborateurs pratiquent 2 jours de télétravail par semaine.

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 (de 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 2022, en prévision de la signature d'un **accord** sur la Qualité de vie au travail en 2023.



In'li a renouvelé la mise en place de la **semaine pour la Qualité de vie au travail au mois de juin 2022** ; elle a vu se dérouler plusieurs actions de sensibilisation et a mobilisé plus de 100 collaborateurs (ateliers bien-être participatifs, ateliers de sensibilisation avec des professionnels de la santé et sécurité au travail, conférences sur le thème de la performance et de l'addiction au travail...).

### 3.4.3.5 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 est au cœur de l'ADN d'in'li.**

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 Elargi en présence de la Direction Générale Adjointe Transformations des Métiers. **La nomination en 2021 du nouveau Directoire, qui a pris ses fonctions le 1er janvier 2022, constitue une parfaite illustration de ce volontarisme, puisque 60% de ses membres sont des femmes.**

**Conformément aux principes de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et au droit français, in'li interdit toute forme de discrimination au sein de l'entreprise et vis-à-vis de quelque personne que ce soit** (locataires, candidats, fournisseurs etc.). 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.).



**L'entreprise entend faire de ces différences une force, dans le respect des opinions de chacun**

*(Article 11 du règlement intérieur d'in'li).*



**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, d'agissement sexiste ou de discrimination. L'interdiction de discrimination protège également tout collaborateur qui relate ou témoigne de tels agissements.

Enfin, in'li a continué en 2022 d'organiser des **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 déploie ainsi un ensemble d'actions pour lutter contre les discriminations, par exemple :

- ▶ **La nomination de deux référents** en matière de lutte contre le harcèlement sexuel et les agissements sexistes, dont un collaborateur appartenant au Comité Social et Économique. Les référents sont disponibles pour orienter, informer et accompagner les collaborateurs en cas de besoin. Une formation est systématiquement organisée au moment de la nomination.
- ▶ 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**.
- ▶ **La politique de recrutement d'in'li intègre également 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 et 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.
- ▶ **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 POM » (voir paragraphe 3.4.3.1.).
- ▶ Un partenariat a été noué en 2022 avec une entreprise d'insertion pour accueillir des **personnes éloignées de l'emploi**. Les personnes sont placées en binôme avec un tuteur sur un poste, afin d'évaluer si elles peuvent être recrutées ensuite.

1

2

3

4

5

Au-delà des actions menées en interne, in'li a également mis en place un **processus de traitement des candidatures des locataires via la plateforme de commercialisation digitale inli.fr**. Cette plateforme traite les informations fournies par les locataires candidats dans le respect du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) et de manière objective. **Elles permettent à l'outil d'attribuer à chaque candidat un score automatique, évitant ainsi toute forme de discrimination et une égalité de traitement des candidatures.**

In'li est particulièrement vigilante en matière d'égalité hommes/femmes au sein de l'entreprise. La représentation équilibrée des femmes dans les postes à forte responsabilité traduit cette sensibilité, avec parmi les collaborateurs en CDI :

**53 %**  
de femmes cadres

**55 %**  
de femmes managers

**41 %**  
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 de genre 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 2022 sont probants à cet égard, puisque **l'écart de rémunération moyenne entre les hommes et les femmes s'établit à 2%**, en amélioration de 1 point par rapport à 2021. Cet élément participe à la progression de **l'index d'égalité hommes-femmes, qui atteint 95/100 en 2022**, ce qui reste stable par rapport à 2021. **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 86/100 en 2022<sup>(1)</sup>, soit 9 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 2022, **15 congés maternité** ont débuté au sein de l'entreprise, représentant un total de 1 682 jours de congés maternité. **100% des pères qui ont déclaré une naissance ont choisi de bénéficier de leur congé paternité**, représentant au total **24 congés paternité**, soit 450 jours sur l'année 2022. In'li a par ailleurs anticipé la prise en charge de l'intégralité du congé paternité, rallongé en 2022.

Enfin, in'li œuvre pour **l'insertion et l'emploi des personnes en situation de handicap**. Témoinant de la sensibilité croissante sur ce sujet, un diagnostic a été réalisé en 2022 auprès de l'ensemble des collaborateurs in'li sur la perception et la connaissance du handicap. Le diagnostic a été suivi d'un **plan d'actions en appui avec l'Agefiph** autour de la politique de recrutement et l'accueil des personnes en situation de handicap. In'li souhaite en effet être plus proactif sur le sujet, en accompagnant les managers sur le recrutement et en élargissant les candidatures à d'autres profils et expériences.

Enfin, in'li a régulièrement recours à des ESAT (Établissements et Services d'Aide par le Travail), telles que l'ESAT « Les fourneaux de Marthe et Matthieu » dans le cadre d'événements.



(1) Source : Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion professionnelle

## 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 paragraphe 3.1.2.3.).

INDICATEURS DE PERFORMANCE	Résultat 2021	Résultat 2022	Objectif
Nombre de collaborateurs inscrits dans un parcours certifiant	16	18	> 5 chaque année
Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle	49	55	-
Part ayant été formée dans le cadre de cette mobilité	95,9%	65,5%	100% chaque année
Part des collaborateurs ayant suivi une formation	82,5%	77,2%	> 70% chaque année
Moyenne d'heures de formation par collaborateur formé	21,4	19,5	> 14 chaque année
Nombre total d'heures de formation	13 771	12 497	12 500 chaque année
Taux de participation à l'enquête d'engagement	58%	74%	> 50% chaque année
% des collaborateurs déclarant faire un travail qui a du sens pour eux	78%	71%	> 70% tous les deux ans
% de collaborateurs administratifs éligibles au télétravail ou pratiquant le nomadisme	88%	84%	-
% des collaborateurs administratifs éligibles ayant opté pour mode de travail flexible (télétravail ou nomadisme)	92%	86%	-
<b>Index d'égalité hommes-femmes</b>	<b>95/100</b>	<b>95/100</b>	<b>&gt; 90 chaque année</b>
Écart de rémunération moyenne entre hommes et femmes	3%	2%	-
CODIR - salaire moyen fixe F/H (en CDI <sup>(1)</sup> )	94%	92%	-
Managers hors CODIR - Salaire moyen fixe F/H (en CDI)	88%	96%	-
Salariés non-managers - Salaire moyen fixe F/H (en CDI)	101,5%	101,5%	-
Taux de salariées augmentées à leur retour de congé maternité	100%	100%	-
Nombre de femmes parmi les 10 plus hautes rémunérations	4	4	≥4 chaque année
% de femmes en CDI parmi :			
> Les cadres	55%	53%	-
> Le comité de direction	43%	41%	-
> Les managers	57%	55%	-
Nombre de gardiens stagiaires accueillis	3	3	-
Nombre d'alternants accueillis	25	28	-
Taux de réalisation bilans carrière à 6 ans	100%	0% <sup>(2)</sup>	100% chaque année
% des collaborateurs couverts par les conventions collectives	100%	100%	100% chaque année
Nombre d'accords collectifs signés	2	4	-
Nombre d'accords collectifs en vigueur	15	17	-
<b>Taux de turnover <sup>(3)</sup></b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>	<b>&lt; 10% chaque année</b>
Nombre de congés paternité	13	24	-
Nombre congés maternité	16	15	-
Nombre de congés parentaux	1	5	-
% des travailleurs en situation de handicap	5,4%	5%	6% chaque année
Équivalent temps plein moyen de travailleurs en situation de handicap	23,8	26,5	-
Référents harcèlement sexuel et agissements sexistes	2	2	-

(1) Contrat à Durée Indéterminée

(2) Le nombre d'employés concernés est faible : 17 en 2022 soit 2% des effectifs

(3) Défini comme étant le taux de sorties CDI (hors décès, retraite et fin de période d'essai)

## 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement

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



Investissements dans des immeubles durables et efficaces énergétiquement en zone tendue



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 combattre le changement climatique

### 3.5.2 Nos enjeux et politiques

L'efficacité énergétique des logements représente un enjeu environnemental national stratégique, l'habitat étant l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre en France. Pour in'li, le développement d'une offre de logements intermédiaires performante sur le plan environnemental s'inscrit donc dans un contexte **d'attentes soutenues de la part des investisseurs et des pouvoirs publics, mais également de la part de nos résidents**, de plus en plus sensibles à ces problématiques.

**L'ambition environnementale constitue ainsi un pilier central de notre politique RSE, au cœur du plan stratégique d'in'li mais aussi de celui du Groupe Action Logement.** Elle figure en effet parmi les priorités de la feuille de route qu'Action Logement Immobilier, notre actionnaire principal, a communiqué à l'ensemble de ses sociétés immobilières dont in'li fait partie.

Cette ambition forte, portée par le Directoire d'in'li, se matérialise à travers les objectifs présentés ci-après qui traduisent la prise en compte par in'li des **risques potentiels physiques et de transition liés au changement climatique**, ainsi que l'adoption d'une **démarche environnementale volontariste** anticipant les réglementations futures. Elle s'appuie 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 2050, la neutralité carbone de son patrimoine immobilier ainsi qu'une réduction de plus de 60% de sa consommation énergétique**, en accord avec l'Accord de Paris et à la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) française.

In'li s'engage par ailleurs au-delà des **réglementations** en matière de performance énergétique; notre politique de développement inclut depuis plusieurs années la recherche de performances énergétiques supérieures de 10% à 20% à la réglementation thermique RT2012 sur la plupart des opérations neuves et anticipe sur une partie de sa production les paliers de la RE2020, en cohérence avec le plan d'action du groupe Action Logement. Dès à présent, in'li développe certaines opérations au seuil 2025 de la RE2020 ainsi qu'une opération à Énergie positive. Sur le patrimoine existant, notre plan de rénovation énergétique nous permettra de **ne plus compter de logements à étiquette énergétique F et G dans notre patrimoine d'ici fin 2023 et supprimer les étiquettes E d'ici à fin 2030**, soit 4 ans avant l'obligation réglementaire fixée à fin 2034.

In'li renforce parallèlement le pilotage de l'empreinte carbone de ses activités, et se fixe des objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre liés à son parc immobilier allant au-delà de ceux fixés par Action Logement Immobilier :

- ▶ A horizon 2030, un objectif de **réduire la consommation d'énergie primaire des logements exploités en-dessous de 95 kWh/m<sup>2</sup>/an**, associé à des **émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) inférieures à 15 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>**.
- ▶ A horizon 2050, un objectif de **neutralité carbone du parc immobilier**, associée à une **consommation d'énergie primaire inférieure à 55 kWh/ m<sup>2</sup>/an**.

Parallèlement à ces engagements, une part croissante des logements engagés par in'li sera fléchée vers des investisseurs engagés et exigeants en matière de performance énergétique des actifs.

Au-delà des enjeux pour in'li, les problématiques liées aux économies d'énergie ont un impact direct pour les résidents, aussi bien en termes de confort thermique que de soutenabilité des charges de chauffage. Améliorer la performance énergétique des logements contribue donc à la qualité de service offerte par in'li à ses locataires et permet des gains de pouvoir d'achat pour ces derniers.

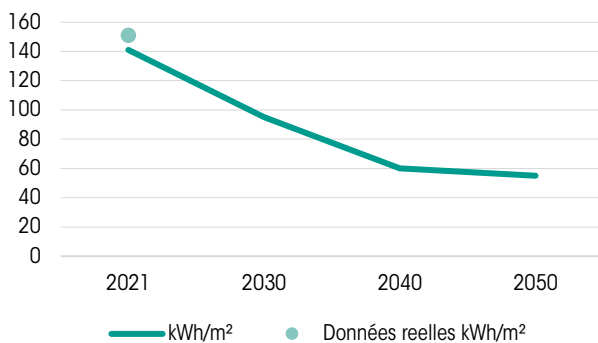
## 3.5.3 Nos actions

### 3.5.3.1 STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE D'IN'LI

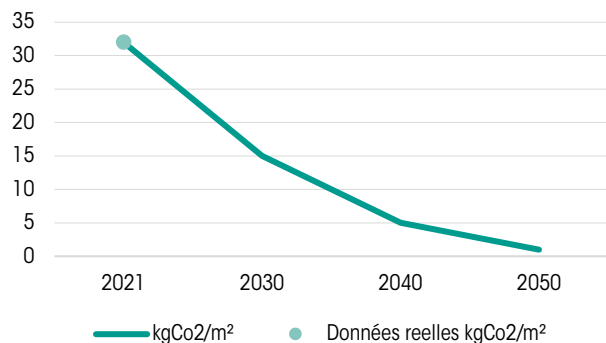
Initiés en 2021, la **mise à jour et le déploiement de la Stratégie Environnementale d'in'li** se poursuivent en 2022. Mené avec l'appui d'un bureau d'étude et d'ingénierie spécialisé, ce projet ambitieux a d'ores et déjà permis d'établir une cartographie de notre patrimoine, d'optimiser le profil environnemental des bâtiments, et d'améliorer la collecte des données environnementales du parc (consommation d'énergie, émissions de GES et consommation d'eau), entre autres actions clés.

Surtout, ces travaux nous ont permis d'affiner nos ambitions sur le long-terme en matière de performance énergétique et d'émissions de GES, et de prendre les engagements suivants :

#### IN'LI AMBITIONNE D'ABAISSEZ DE PLUS DE 60% LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE DE SON PARC IMMOBILIER D'ICI 2050



#### NEUTRALITÉ CARBONE DU PARC D'IN'LI EN 2050



Ces engagements portent sur la performance énergétique et les émissions moyennes de CO<sub>2</sub> du parc immobilier d'in'li, sur les scopes 1 et 2. La méthodologie utilisée pour construire cette trajectoire est disponible en annexe 1.

**In'li prévoit de comparer annuellement la trajectoire établie avec les consommations énergétiques et les émissions de CO<sub>2</sub> de son patrimoine, via un suivi trimestriel de l'évolution du patrimoine et un bilan annuel des consommations et gains énergétiques grâce aux travaux réalisés.** La consolidation annuelle des données de consommation du patrimoine est supervisée par un bureau d'études et d'ingénierie mandaté par in'li, spécialisé dans la transition énergétique du secteur immobilier.

Lors de la DPEF 2021, il a été ciblé l'atteinte pour la publication de la DPEF 2022 :

- ▶ Une consommation moyenne du patrimoine de 141 kWh/m<sup>2</sup>SHAB
- ▶ Une émission moyenne de gaz à effet de serre de 32 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SHAB

Suite à la récolte et à l'analyse des données des consommations réelles, il en résulte (méthodologie disponible en Annexe 1) :

- ▶ Une consommation moyenne du patrimoine de 151,5 kWh/m<sup>2</sup>/an
- ▶ Une émission moyenne de gaz à effet de serre de 31,7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

L'écart entre la trajectoire et les données sur les consommations s'explique par plusieurs facteurs :

- ▶ Le rythme de cessions / acquisitions n'a pas été celui escompté et annoncé lors de la DPEF 2021 :
  - > Le patrimoine a évolué à la hausse de 1334 logements.
  - > 251 logements n'ont pas été vendus et 101 logements n'ont pas été acquis, ne permettant pas l'amélioration globale de la performance du patrimoine (l'ancien patrimoine étant moins performant que le récent)
- ▶ Les consommations électriques ont augmenté en moyenne de +33% entre 2020 et 2021. Cela est dû à :
  - > Une année 2020 plus clémente que 2021 entraînant une augmentation des consommations
  - > La nature des équipements électriques, qui sont moins performants lorsque les températures sont plus extrêmes (que les autres technologies)

En 2022, in'li a poursuivi le déploiement de sa stratégie environnementale avec les principales actions suivantes, détaillées dans la présente section :

- ▶ Poursuite du diagnostic de la performance énergétique du parc immobilier,
- ▶ Éradication des étiquettes F et G en 2023 (lancement des travaux) et mise en planification de tous les patrimoines étiquetés E,
- ▶ Élaboration de la trajectoire de décarbonation pour tendre à la neutralité carbone dès 2040 et l'atteindre en 2050
- ▶ Poursuite du programme de rénovation énergétique des logements avec une volonté de réhabiliter 1500 logements par an dont 1000 logements ou l'amélioration de la performance énergétique est la priorité
- ▶ Déploiement de solutions permettant de s'inscrire dans une politique de sobriété énergétique,
- ▶ Poursuite des études afin de sortir du gaz au profit de solutions décarbonées.

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

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) de son patrimoine.

**En 2022, cette initiative a permis le renouvellement de près de 240 DPE** et devrait permettre à in'li d'établir une cartographie précise de la performance énergétique de son parc immobilier dès le premier trimestre 2023. A date, 612 groupes immobiliers (37400 logements) disposent d'une évaluation en termes de DPE au bâtiment sur un total de 896 groupes correspondants à 40216 logements. Sur ce périmètre des DPE, in'li a amélioré la connaissance de cette donnée en passant de 70% en 2021 à 93% en 2022.

Pour ce faire, 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. A terme, la société prévoit également de déployer 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.

In'li a également poursuivi en 2022 son programme d'investissements pour améliorer la performance environnementale du patrimoine, suivant deux axes principaux : les **travaux de rénovation et d'isolation** d'une part, et la transition vers des **sources d'approvisionnement en énergie moins émettrices en carbone** d'autre part.

#### Un programme de réhabilitation ambitieux

In'li consacre un budget annuel conséquent de l'ordre de 65 M€ à la réhabilitation et la rénovation, dont 38 M€ dédiés à l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine. 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 1000 logements qui devront être réhabilités chaque année**.

En 2022, **1908 logements ont ainsi fait l'objet de réhabilitations lourdes dont 1537 logements avec une augmentation de la performance énergétique**, combinant un ravalement et une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ou un remplacement des menuiseries extérieures. 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 2022, ils ont permis une **amélioration de plus de 30% de la performance énergétique pour 454 logements** concernés.

Pour mettre en œuvre ces rénovations, in'li a notamment recours à des **Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)**. Ces certificats permettent à in'li de bénéficier d'aides des pouvoirs publics dans le cadre de rénovations énergétiques, via des partenariats pluriannuels avec des prestataires spécialisés dans leurs domaines respectifs. In'li abaisse ainsi le coût de ses travaux, en particulier dans les domaines du calorifugeage ou de l'isolation des planchers bas, dont les campagnes ont eu lieu jusqu'à la fin du premier semestre 2022. Cela a permis un gain annuel ainsi qu'une économie sur les opérations de 1 M€ TTC

Échelonné sur plusieurs années, le programme de rénovation du patrimoine d'in'li cible des ensembles immobiliers prioritaires identifiés selon les résultats de leur DPE. Les travaux de rénovation énergétique font l'objet de rapports de diagnostiqueurs mettant en évidence les gains de consommation énergétique attendus sur l'opération. Nous estimons ainsi que **70% des opérations à venir sur 4 ans permettront une amélioration de la performance thermique des logements.**

En 2022, le bilan des travaux lancés représente un gain de 1 699 TCO<sub>2</sub> eq. /an. Les grandes opérations de réhabilitation des logements ont résulté pour la grande majorité en l'obtention d'une étiquette énergétique B. Ainsi, pour ces opérations d'ampleur, in'li surpasse l'objectif initial d'Action Logement d'obtenir l'attribution d'étiquettes C pour l'ensemble de son parc immobilier.

Par ailleurs, in'li a annoncé en 2022 le lancement d'une nouvelle opération innovante : **un immeuble composé de 96 logements qui atteindra la neutralité carbone avec 30 ans d'avance sur la réglementation européenne.** Il s'agira de la **première réhabilitation en énergie positive en Europe**, impliquant une facture d'énergie zéro euro pour la majorité de ses locataires. Ce projet, actuellement en phase de conception, sera rendu possible par l'utilisation de matériaux de haute performance et de solutions nouvelles en matière de production d'énergie, telles que des chaudières numériques, des radiateurs ordinateurs ou l'installation d'éoliennes et de panneaux photovoltaïques en toiture.

### 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 et, à terme, de supprimer 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.

### 3.5.3.3 EXPOSITION AUX RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

In'li a mandaté en 2021 un bureau d'études, afin de dresser une **cartographie de son patrimoine, mettant en exergue l'exposition de ce dernier aux risques liés au changement climatique.** Deux risques physiques ont été recensés :

- ▶ le risque de montée des eaux
- ▶ le risque de vagues de chaleur

**La cartographie fait apparaître une exposition du patrimoine d'in'li au risque de montée des eaux très faible.** Comme le démontre le graphique ci-dessous, **aucun des actifs détenus par in'li au 31 décembre 2022 n'est exposé à ce risque, tant que la montée des eaux demeure inférieure à 10 mètres.** Dans l'hypothèse d'une montée des eaux comprise entre 10 et 20 mètres, seul 1% du patrimoine d'in'li serait exposé.

Afin d'atteindre ces objectifs, in'li a réalisé une **cartographie de toutes ses résidences et groupes immobiliers en chaufferie gaz collective ainsi que de leur consommation réelle afin d'identifier les plus gros consommateurs** et mettre en place des actions en conséquence.

Dans une optique de décarbonation des sources d'énergie, et au vu des événements de l'année 2022, in'li a actualisé cette année ses études sur le chauffage urbain. Deux nouvelles résidences ont été raccordées au chauffage urbain en 2022 et trois opérations sont en cours. In'li a également identifié 10 ensembles immobiliers proches de réseaux de chaleur urbain, auxquels ces ensembles seront progressivement raccordés, au cours des prochaines années. **En 2022, in'li a au total remplacé 10% de sa consommation de gaz naturel par du gaz vert.** La société prévoit aussi, lorsque cela est faisable, de tendre vers l'autoconsommation de ses actifs, notamment en matière de chauffage.

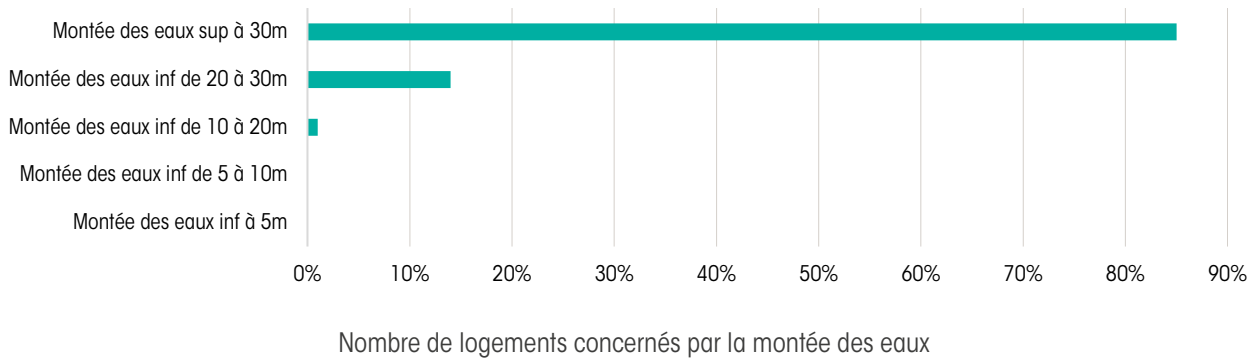
Dans le cadre des **renouvellements de ses contrats d'énergie**, in'li négocie des conditions avantageuses pour ses locataires, notamment via des stratégies d'achat dynamiques et plus respectueuses de la planète. In'li met par exemple en place sur tous ses contrats des plateformes de gestion à distance 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.

Dans la production neuve, nous avons privilégié, depuis début 2022, les opérations bénéficiant d'une source d'énergies moins carbonée. A 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 27% à 29% du nombre de logements engagés entre 2021 et 2022. Les investissements sur des opérations alimentées par le gaz ont disparu à partir de la fin de l'automne 2022.

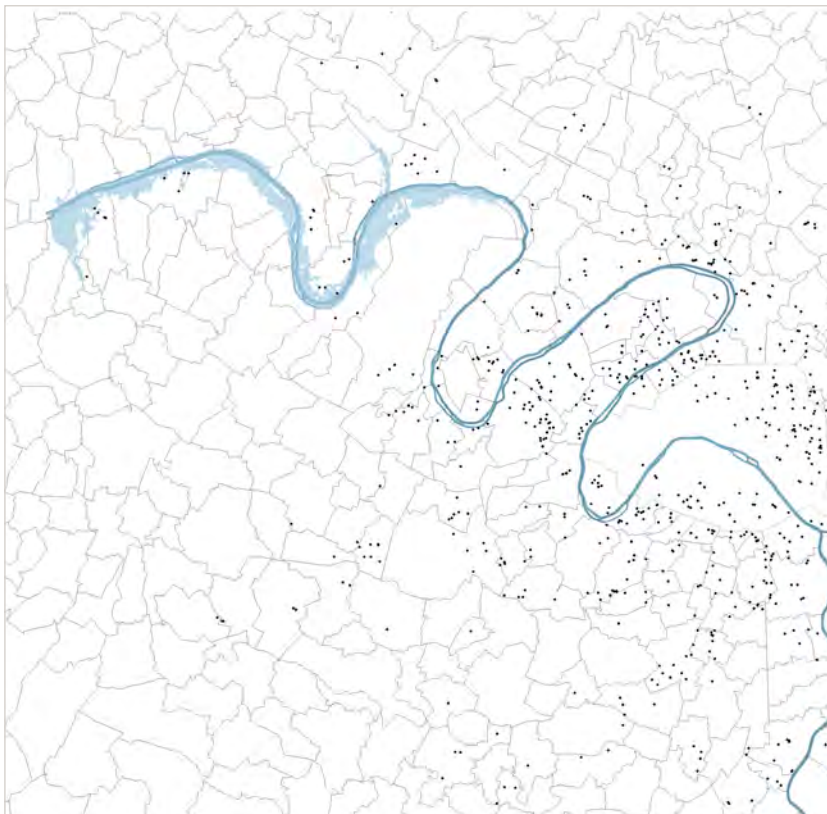
Sur les opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe, nous développons déjà certaines opérations au seuil 2025 de la RE2020, seuil qui vise avant tout la décarbonation des énergies.

**Or aucun des scénarii du Groupe d'Experts Environnemental sur l'Evolution 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°C à l'horizon 2100 (scénario le plus pessimiste RCP 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



## SIMULATION D'UNE MONTÉE DES EAUX SUR LE PATRIMOINE D'IN'LI



Localisation du patrimoine d'In'li par rapport aux simulations de montée des eaux

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

0 5 10 km

Source: In'li, ALTEREA, CADASTRE, Climate Central

Réalisation: Alterea (février 2023)

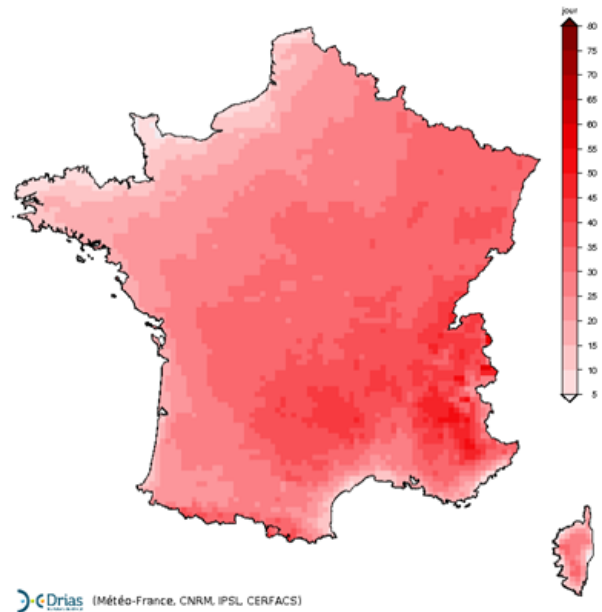




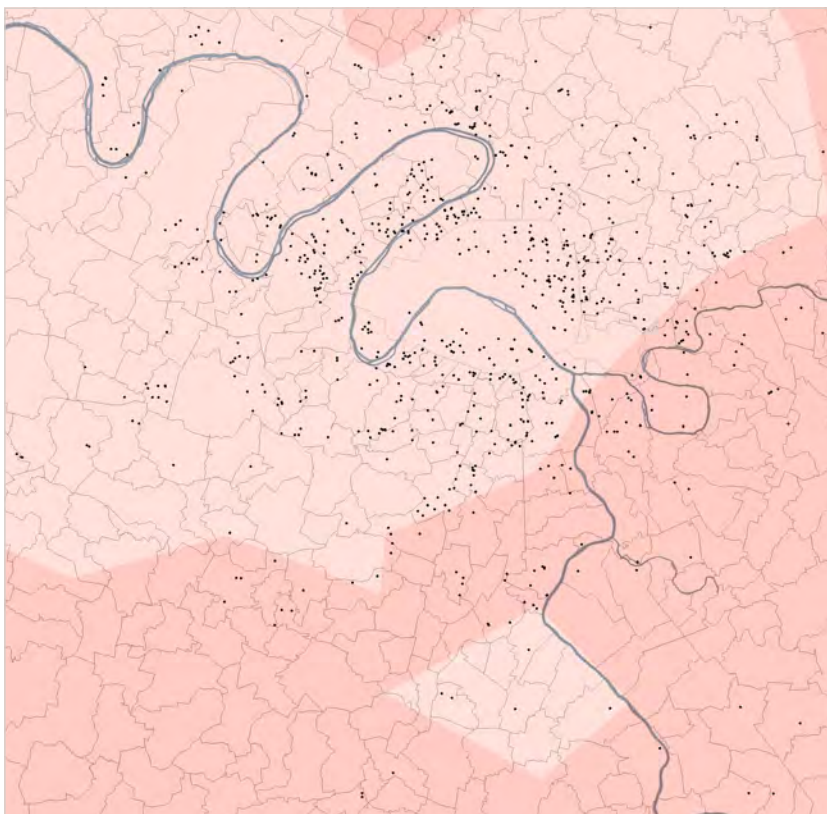
## VAGUES DE CHALEUR EN FRANCE

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 2070, correspondant au scénario intermédiaire du GIEC (scénario RCP 4.5) qui simule une hausse médiane des températures de 2,1°C<sup>(1)</sup> en 2100.

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



Focus sur la région Île-de-France :



### LOCALISATION DU PATRIMOINE D'IN'LI PAR RAPPORT AUX VAGUES DE CHALEUR PROJÉTÉES À UN HORIZON MOYEN TERME

- Patrimoine in'li

Nombre de jours de vagues de chaleur (température maximale supérieure de plus de 5°C à la normale pendant au moins 5 jours consécutifs)

- entre 20 et 24 jours
- entre 25 et 29 jours

0 5 10 km

Source: In'li, ALTEREA, CADASTRE, Climate Central

Réalisation: Alterea (février 2023)



Dans ce scénario, durant la période 2041 – 2070, la majeure partie du patrimoine d'in'li serait exposée chaque année à 20 à 24 jours de vagues de chaleur, telles que définies dans la 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 que mène actuellement in'li sur son patrimoine contribuent au confort des locataires lors des vagues de chaleur. In'li continuera par ailleurs à suivre ce risque et prendrait les mesures nécessaires pour assurer le confort et la santé de ses locataires, si ce scénario devait se confirmer dans les années à venir.

### 3.5.3.4 PRODUITS ET SERVICES DURABLES

La Stratégie Environnementale d'in'li a également vocation à couvrir les aspects relatifs à la **signature environnementale de nos actifs et de nos projets**. Par cette démarche, nous souhaitons augmenter nos investissements dans des immeubles neufs énergétiquement performants afin que ceux-ci constituent une part croissante de notre patrimoine.

D'ores et déjà, les immeubles neufs d'in'li sont conçus dans une optique de durabilité, aussi bien en termes de performances énergétiques que de performance des matériaux et gestion des ressources.

In'li a ainsi mis en place depuis plusieurs années une politique favorisant la surperformance technique pour ses opérations neuves. Son cahier des charges prévoyait sur la plupart des opérations une **performance thermique de 10 à 20% supérieure à la réglementation RT2012**, en anticipation de la réglementation RE2020. Par ailleurs, plus de la **moitié des programmes neufs engagés en 2022 sont certifiés NF Habitat ou NF Habitat HQE, ou labellisés BEE+**.

Lors des **phases de chantier**, in'li s'efforce de réduire son empreinte carbone en demandant à ses fournisseurs d'intégrer la **gestion des problématiques de réemploi ou de réutilisation des matériaux**, ce qui permet d'en allonger la durée d'usage.

#### Initiative : le projet Cycle Terre

En représentant à lui seul quelques 400 millions de tonnes de déblais, le chantier du Grand Paris Express constitue un enjeu économique majeur. En 2019, in'li a signé une convention dans le cadre du **programme Cycle Terre** porté par la Ville de Sevran et Grand Paris Aménagement, et s'est engagée à utiliser dans ses programmes neufs réalisés en maîtrise d'ouvrage directe les terres naturelles et non polluées excavées des chantiers du Grand Paris. Le projet «Cycle Terre» consiste à transformer les terres excavées en matériaux de construction naturels et sains. Il permettra ainsi de limiter l'impact et l'empreinte écologiques de ce projet majeur pour le territoire tout en assurant la disponibilité de matériaux de construction, dans un contexte de raréfaction des ressources.

En effet, un tiers de la population mondiale vit dans une construction en terre crue et les qualités de ce matériau sont connues (inertie thermique, très bonne régulation de l'hygrométrie, produit sain sans émanation de polluants, biodégradable et recyclable, avec un bilan carbone proche de zéro). Pourtant cette matière brute est très peu exploitée par les professionnels de la construction en France et en Europe. In'li a souhaité expérimenter à petite échelle ce procédé dès 2019 sur un projet situé à Alfortville, livré à l'automne 2022.

Sur cette opération d'Alfortville, la terre crue a été utilisée sur des murs des parties communes et du local associatif. La nécessité d'obtenir une ATEX (Appréciation technique expérimentale - pour l'utilisation d'une technique non décrite dans les Documents Techniques Unifiés) n'a pas permis d'utiliser ce matériau pour les cloisons séparatives. L'obtention de l'ATEX est prévue pour l'opération décrite ci-dessous à Paris.

In'li a poursuivi l'expérience dans le cadre d'un permis de construire obtenu en 2022 dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris. L'opération prévoit une façade à 100% en pierre massive, ainsi que des éléments en terre crue à l'intérieur du futur programme notamment :

- ▶ Le doublage intérieur des façades des logements en panneau de terre extrudé
- ▶ Les cloisons entre chambre/séjour en plaque d'argile extrudé + enduit terre
- ▶ Les parties communes en enduit terre.

#### Initiative : un premier bâtiment 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. **Il produira plus d'énergie qu'il n'en consommera**. La baisse des consommations énergétiques d'un bâtiment passe notamment par une architecture bioclimatique et par l'installation d'équipements thermiques et électriques performants. Le permis de construire de cette opération sera déposé au premier trimestre 2023.

111, avenue Raspail, Gentilly (94) - 40 logements  
Architecte Cabinet ITAR



Enfin, 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. Ce dernier se situe au cœur du pôle technologique et du campus Paris-Saclay. 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.

Par ailleurs, dans le cadre des investissements en VEFA, in'li a engagé, en 2022, 223 logements dans 7 écoquartiers. Les engagements dans les écoquartiers représentent ainsi 7% des logements engagés.

### 3.5.3.5 ACTIONS MENÉES POUR INCLURE ET SENSIBILISER NOS LOCATAIRES À LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

L'ensemble des actions mises en œuvre par in'li pour diminuer l'impact environnemental des projets et actifs ne peut aboutir à des résultats concluants qu'à travers **l'intégration nos locataires à la démarche**. Pour cette raison, in'li met en place plusieurs actions couvrant par exemple la rénovation des logements en lien avec les locataires pour améliorer leur performance énergétique, ou la conduite d'actions de sensibilisation.

#### Réduction des consommations énergétiques

Depuis 2021, des solutions ont été mises en œuvre par in'li 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. Après une période de tests et 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. Ces solutions sont :

- ▶ **Elax, un thermostat connecté s'installant sur les chauffe-eaux électriques** et réduisant en moyenne de 20% leur consommation et de 108€/an la facture énergétique des locataires ;
- ▶ **Tikko, une technologie de pilotage à distance des radiateurs électriques** permettant aux locataires de réduire leur consommation d'au moins 15% ;
- ▶ **Kocliko, une solution clé en main « capteurs + logiciel » pour la répartition des frais de chauffage et l'optimisation énergétique**, qui sera mise en place en 2023 et représentera des gains compris entre

10 et 35% selon la performance des équipements ;

#### ▶ **Homey's, une solution d'analyse des abonnements électriques sur les parties communes.**

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, impliquant par conséquent un gain de pouvoir d'achat pour ces derniers.

Les premières expérimentations et retour d'expériences ont eu lieu en 2022. Le programme de déploiement de ces solutions sera arrêté au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 pour des premiers déploiements au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Les modifications du cahier des charges seront réalisées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 afin de permettre le déploiement de ces solutions innovantes à la livraison des opérations neuves.

#### Projets environnementaux au sein des résidences

En 2022, in'li a mis en place dans ses résidences différentes initiatives visant à promouvoir le développement durable. Par exemple, après l'avoir déployée sur deux groupes immobiliers, in'li a pris la décision d'intégrer systématiquement la solution Vertuo lors d'opérations de résidentialisation. Il s'agit de **modules végétalisés urbains permettant de supprimer les besoins en arrosage** en captant et en stockant les eaux de pluie, induisant ainsi une économie des ressources en eau et une réduction des charges locataires sur les espaces verts. En outre, in'li a 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.

### 3.5.3.6 VERDISSEMENT DE NOS FINANCEMENTS

Depuis 2019, in'li s'est engagée dans un processus de verdissement de ses financements. Cette démarche a commencé avec la signature d'un contrat de financement avec la **Banque Européenne d'Investissement (BEI)**. **Ce prêt est 100% dédié au financement d'actifs immobiliers énergétiquement performants**: RT2012-10% a minima et RE2020 à compter de son application. Par ailleurs, l'ensemble des logements financés par la BEI sont des logements intermédiaires en zones tendues (zones A et Abis) et à proximité des transports en commun.

Plus récemment en 2022, in'li a signé **400m€ de financements bancaires indexés sur la performance sociale et environnementale de la société**. Les principaux critères de performances sociales et environnementales sont :

- ▶ Production de logements neufs à loyers abordables en zones tendues (zones A et Abis)

- ▶ Travaux de rénovation énergétique sur le patrimoine existant
- ▶ Amélioration de l’empreinte carbone et de la performance énergétique globales du patrimoine immobilier détenu par in’li
- ▶ Gain de pouvoir d’achat pour les locataires

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.

### 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 paragraphe 3.1.2.3.).

INDICATEURS DE PERFORMANCE	Résultat 2021	Résultat 2022	Objectif
Consommation d’énergie primaire moyenne estimée (kWh/m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	140,6	151,5 <sup>(2)</sup>	2030 : < 95 2040 : < 60 2050 : < 55
Émissions estimées en kilos éq CO <sub>2</sub> rejetés moyens (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	32,3	31,7	2030 : < 15 kg 2040 : < 5 kg 2050 : neutralité carbone
Éradication des « passoires thermiques » : nombre de logements identifiés avec des étiquettes énergétiques F et G	Étiquette F : 628 logements	Étiquette F : 526 logements	Éradication des étiquettes F et G en 2023 (OS travaux signés)
	Étiquette G : 221 logements	Étiquette G : 155 logements	Aucun logement E en 2030 <sup>(3)</sup>
% du nombre de logements contribuant substantiellement à l’atténuation du changement climatique <sup>(4)</sup>	22%	35,3%	-
Nombre de foyers ayant bénéficié d’une amélioration de la performance énergétique	1 925	1 537	1 507 en 2022
Émissions évitées grâce aux travaux en TCO <sub>2</sub> eq./an	1 069	1 699	399 TCO <sub>2</sub> eq./an jusqu’en 2026
Économies d’énergie réalisées en MWh grâce aux travaux de rénovation – en MWh/an (EF)	4 286	4288	1 356 MWh/an jusqu’en 2026
Nombre de foyers ayant bénéficié d’une amélioration de la performance énergétique > 30%	1 068	454	750 logements / an
% des logements réhabilités s’inscrivant dans un label BBC Rénovation, visant a minima le niveau étiquette C	18%	37%	25% chaque année
Montant d’investissements dédiés à la rénovation énergétique des logements et permettant un gain énergétique > 30%	2,4 M€	4,5 M€	-

(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 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

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

### 3.6.1 Nos enjeux et politiques

La déontologie et l'éthique des affaires sont des préoccupations majeures partagées aussi bien par l'actionnaire Action Logement Immobilier que par in'li. Consciente d'évoluer dans un secteur d'activité particulièrement exposé, in'li s'impose une exemplarité sans failles sur les sujets de déontologie, de conformité (dont RGPD et Sapin 2), et de lutte contre tout type de fraude. Nous nous inscrivons dans une démarche d'amélioration continue dans le but de renforcer la maîtrise de nos activités et l'efficacité des dispositifs de contrôle interne.

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

**L'éthique est pour in'li une condition indispensable au maintien de l'activité et à son développement futur.** In'li sait que certaines de ses activités, comme les achats, 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 et des contrôles ayant pour but d'identifier et de faire cesser les éventuelles fraudes.

**Le Directoire est fortement engagé dans la mise en œuvre d'un cadre éthique strict. Toutes les règles (charte, code, procédures) sont validées par le Directoire et le Comité d'Audit, présentées en Comité de Direction puis diffusées à l'ensemble des collaborateurs.**

### 3.6.2 Actions menées

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

L'implication de la Gouvernance en matière de déontologie et l'adoption de plusieurs documents engageant les collaborateurs et/ou administrateurs en matière d'éthique et de lutte contre la fraude traduisent la volonté de fonder le développement de la société sur des valeurs d'intégrité. Convaincue que la conformité et la lutte contre la fraude nécessitent une forte mobilisation, in'li s'attache à mener des actions quotidiennes et à diffuser cette culture par le biais de ses dirigeants, des collaborateurs dédiés à ces sujets et plus largement des managers de la société. Pour ce faire, in'li a déployé des outils, et a mené de nombreuses actions de communication et de sensibilisation.

A 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 Groupe** structurée autour de valeurs et de comportements attendus afin de guider les collaborateurs dans leurs pratiques quotidiennes. Il peut être saisi par les filiales pour traiter de sujets qui ne pourraient pas être statuéés au niveau d'une entité.

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** d'in'li, dans sa dernière version de janvier 2020, impose aux collaborateurs de respecter dans l'exercice de leur activité professionnelle, une attitude déontologique et des comportements éthiques. En particulier, il **traite de la prévention des risques de fraude et de corruption, des conflits d'intérêts, des obligations de confidentialité sur les informations détenues, et de la prévention des agissements discriminatoires et du harcèlement.**
- ▶ Le **code de conduite**, validé par les instances représentatives du personnel, et annexé au règlement intérieur, **définit et illustre les différents types de comportements à proscrire** comme étant susceptibles de caractériser des faits de corruption. Il est la traduction de 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 explicitement prévues en cas de comportements non conformes** aux exigences éthiques définies par le code.

- ▶ La **charte de déontologie boursière**, également annexée au règlement intérieur, pose les obligations en matière de détention et de communication d'informations privilégiées en lien avec le risque de délit d'initié.
- ▶ Deux procédures, l'une relative aux **règles concernant les cadeaux et invitations** et l'autre au **traitement des conflits d'intérêts** ont été élaborées en 2019 pour encadrer précisément ces sujets. Dans la continuité de ces procédures, des **formulaire de déclaration en ligne des cadeaux ou conflits d'intérêt** ont été mis en place en 2021, afin que chaque collaborateur déclare les cadeaux et invitations reçus et ses éventuelles situations de conflits d'intérêts, et devienne ainsi acteur de sa propre transparence.

Pour lutter contre la fraude externe, un **outil digital a été mis en place en 2021 afin d'aider les collaborateurs du service commercial à identifier les dossiers de candidatures intégrant des documents ou informations frauduleuses**. En 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, fait désormais partie intégrante du processus d'identification et de suivi de la fraude sur le process attribution de logements. Il permet 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.

In'li encourage également le **signalement de tout comportement contraire à l'éthique**, par toute partie prenante, et a mis en place un dispositif d'alerte interne à plusieurs niveaux.

Au niveau du Groupe, Action Logement s'appuie sur une plateforme de recueil des d'alertes, «WhistleB» : <https://report.whistleb.com/fr/groupeactionlogement>. Ce canal introduit un intermédiaire entre in'li et le lanceur d'alerte. Les signalements sont ainsi recueillis au niveau de la Direction de l'Audit des risques et du Contrôle Interne d'Action Logement, et peuvent être traités directement par l'actionnaire, ou par in'li en fonction du sujet.

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 les alertes remontées au niveau d'in'li, renforcer la traçabilité et garantir la possibilité d'anonymat, un outil sera déployé au cours du premier semestre 2023.

En 2022, la Direction de l'audit, du contrôle interne, de la lutte contre la fraude et de la cybersécurité, a reçu **plus d'une dizaine d'alertes, internes et externes**, portant sur des sujets variés : corruption, infraction à la réglemen-

tation des marchés publics, situations de conflits d'intérêts, fraude aux attributions, fraude aux moyens de paiements etc. 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, dépôts de plaintes 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.

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** et à protéger les données à caractère personnel.

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.

In'li a fait le choix d'intégrer les éléments clés de la documentation en lien avec l'éthique des affaires dans un «**Parcours Compliance**», déployé depuis 2020, dont l'objectif est de rappeler de manière concrète les règles de conformité au sein de la société. Ce parcours formalise et regroupe un socle de règles, de valeurs et de repères qui nécessitent leur bonne appréhension par l'ensemble des collaborateurs, dans un objectif de **vigilance continue et maximale à chaque niveau**. Il intègre, via des e-learning ou une session de formation en présentielle, une **sensibilisation à la déontologie et à la lutte contre la corruption**. Tout nouvel arrivant doit effectuer ce parcours dans les mois suivants son arrivée.

Pour le lancement de ce « Parcours Compliance », in'li s'était fixé pour objectif **l'achèvement du Parcours Compliance par l'ensemble des collaborateurs** (stagiaires et alternants inclus) et administrateurs à fin 2021. Au 31 décembre 2021, 80% des collaborateurs avaient réalisé le « Parcours Compliance ». Le « parcours Compliance » a fait l'objet d'une nouvelle campagne au cours de l'année 2022. Ainsi, 221 collaborateurs supplémentaires ont réalisé ce parcours au 31 décembre 2022 dans le cadre de leur arrivée portant à 88%, le pourcentage de collaborateurs étant certifié "Compliance".

In'li s'interdit également, conformément aux lois et réglementations en vigueur en France, de **s'engager auprès de partis politiques** ou à leur verser une contribution financière. Les comptes de la société attestent de **l'absence de versement à tout parti politique**. In'li interdit également à tout collaborateur de s'impliquer dans la vie politique au nom de la société. **L'éthique d'in'li passe enfin par l'absence de tout recours à des sociétés de lobbying.**

Enfin, in'li rappelle que conformément à la réglementation française, les **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 **sont strictement interdits.**

### 3.6.2.2 LUTTE CONTRE LA FRAUDE ET LA CORRUPTION

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

In'li combat la 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,

Un dispositif de prévention a été mis en place, conformément aux exigences de la loi du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 », il traite non seulement de la corruption mais plus globalement de toutes les catégories de fraudes. In'li s'attache à construire un dispositif de prévention structuré autour des 3 piliers tels que prévus par les dernières recommandations de l'Agence Française Anticorruption (AFA) :

1. Un **engagement fort de la Direction**, matérialisé notamment par la création d'un service dédié à la lutte contre la fraude et le **recrutement en 2021 de deux collaborateurs expérimentés**, dédiés à la lutte contre la fraude et la corruption. Allant bien au-delà du seul respect de la réglementation, ce service a eu notamment pour mission en 2022 de 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. Une **connaissance des risques de corruption**, concrétisée par une **cartographie des risques de corruption**, mise à jour au fil de l'eau et réactualisée en profondeur tous les 3 ans. Celle-ci suit une démarche méthodologique précise : identification des risques, évaluation, priorisation et plans d'actions. Une actualisation a eu lieu en 2021, et a permis de confirmer des risques précédemment identifiés et de mettre en exergue les risques qui n'étaient pas ressortis comme majeurs dans la précédente version. Les 9 risques de corruptions les plus importants sont mentionnés dans le tableau ci-dessous :

#### RISQUES

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

**1** Risque non identifié dans la cartographie de 2018

**2** Risque comportant des scénarios non identifiés dans la cartographie de 2018

3. Une gestion de ces risques concrétisée par la mise en place de mesures et de procédures adaptées aux risques qu'elles ont pour objectif de maîtriser. Conformément aux prescriptions de la Loi Sapin 2, le dispositif repose sur les trois dimensions : prévention, sensibilisation et détection-remédiation :

- > **Le code de conduite** précise les règles applicables, les comportements à proscrire et à promouvoir, comme évoqué précédemment
- > **La sensibilisation et la formation des collaborateurs** : depuis 2020, tous les collaborateurs et les administrateurs de la société doivent réaliser un « Parcours Compliance », sous la forme d'un e-learning composé de différents modules traitant de déontologie et d'éthique. Des actions de sensibilisations régulières sont menées par les équipes d'audit sur les risques de fraude et de corruption. En 2022, les équipes commerciales ont toutes été formées à la détection de faux documents, et ont été sensibilisées sur les principaux schémas de fraude.
- > **La structuration du contrôle interne** par la formalisation des risques opérationnels et des moyens de maîtrise pour chacun des processus opérationnels, 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 Ecritures Comptables. Ce fichier est audité par les Commissaires aux Comptes et l'administration fiscale. L'analyse automatisée de ce dernier permet de faire ressortir les écritures comptables atypiques qui pourraient relever de faits de fraude ou de corruption.

1

2

3

4

5

- > En 2021, in'li a défini un **système structuré 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. Les phases de test de ce système ont été menées au cours de l'année 2022 et son déploiement a commencé début 2023. Il sera mené direction par direction et le système d'évaluation des tiers pourra faire l'objet d'évolutions en fonction des retours des différentes directions.

## 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. En 2022, 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.

Chaque investigation donne lieu à un 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 2022, les investigations ont impliqué 4 collaborateurs, et ont fait l'objet de mesures disciplinaires.

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

**La fraude dans le process d'attribution des logements constitue un risque majeur. En 2022, plus de 1 000 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. **En 2022 l'outil a permis d'identifier que près de trois quarts des dossiers de candidatures frauduleux se rattachaient à un réseau**. 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.

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 puis judiciaire. En 2022, 17 procédures ont ainsi été engagées. Des dépôts de plainte sont également réalisés lorsque le contexte et la teneur des dossiers le justifient. **En 2022, dans le cadre de ses procédures de contrôle, in'li a déposé 4 plaintes pénales en lien avec des fraudes dans les dossiers de candidatures pour les attributions de logement.**

## 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 doit défendre dans ces fonctions**. En 2022, un plan d'actions visant à identifier les situations de conflits d'intérêts non déclarés a été mis en place :

- ▶ **Celui-ci 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 à 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 12 situations non déclarées.

Par ailleurs, Action Logement Immobilier 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 à faire preuve de transparence et déclarer notamment leurs activités professionnelles, mandats, et participations.

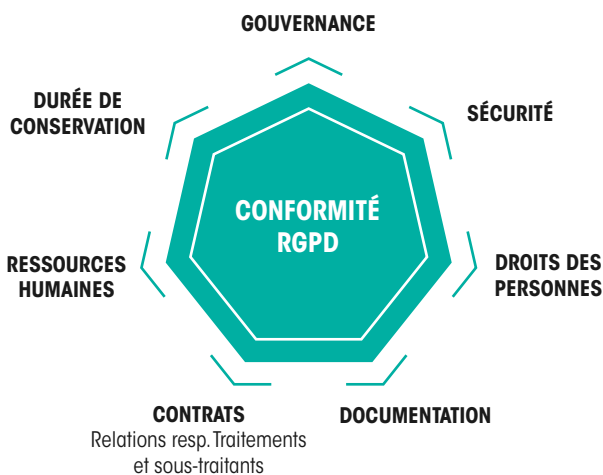


### 3.6.2.3 LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

La protection des données de nos prospects, clients et collaborateurs est un gage de confiance et de transparence que nous leur devons. Dans un contexte d'accroissement des flux de données, et de développement des outils numériques et du digital, nous accordons une attention toute particulière à la protection des données à caractère personnel.

In'li a ainsi désigné une **Déleguée 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). Avec l'appui de la DPO et la collaboration de tous ses salariés, 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.



La protection des données personnelles et les sujets transverses qui y sont rattachés sont portés de manière dynamique par la DPO. La DPO aborde ces sujets au travers de différents comités et groupes de travail tout au long de l'année :

- ▶ Le comité stratégique de cybersécurité
- ▶ Le comité RGPD DSI
- ▶ Le comité RGPD Direction commerciale relations clients
- ▶ Le comité RGPD Direction gestion locative
- ▶ Le comité RGPD DTPI

Ces comités mensuels ou trimestriels permettent 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 différents chantiers 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 un suivi de son déploiement est également réalisé annuellement auprès du Directoire.

Plusieurs actions de sensibilisation ont été menées tout au long de l'année 2022, 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 ;
- ▶ RGPD et Vidéosurveillance / Vidéoprotection : sensibilisations menées auprès des collaborateurs des Directions Immobilières service commercial en mars et avril 2022.

En complément, 221 salariés, ont suivi en 2022 une sensibilisation particulière au RGPD, dispensée 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.).

L'un des principaux chantiers en 2022 en matière de Protection des données des personnes a été la mise à jour du registre des traitements « Responsable de traitements et Sous-traitant ». Cette mise à jour s'est appuyée sur la réalisation de 49 entretiens par la DPO et s'est accompagnée du lancement d'une nouvelle plateforme de pilotage de la conformité RGPD intitulée Data Legal Drive. Cette plateforme, lancée par le groupe Action Logement, permet notamment d'enregistrer les registres de traitement, d'intégrer les analyses d'impact et de traiter les demandes de droits d'accès de manière automatique.

Une politique de maintien des conditions opérationnelles a été déployée auprès des collaborateurs afin d'expliquer les attentes concernant le registre des traitements Responsable de traitements et Sous-traitant.

### 3.6.2.4 MESURES EN MATIÈRE DE CYBERSÉCURITÉ

La forte croissance d'in'li, la digitalisation des process internes, le contexte de crise sanitaire, et le nombre croissant de cyber-attaques au niveau national, imposent **la mise en place d'une stratégie robuste de sécurisation des Systèmes d'Informations (SI)**.

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 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 SI est par ailleurs effectuée **chaque année au Comité d'audit**.

Un **RSSI** (responsable de la sécurité des systèmes d'information) a intégré in'li au premier semestre 2022. Ce RSSI est rattaché à la Direction de l'Audit, du contrôle interne, de la lutte contre la fraude et de la cybersécurité, et intervient en collaboration étroite avec la DSI. Il a établi une feuille de route fixant les priorités 2023 pour renforcer la cybersécurité.

Afin de garantir une **gestion efficace des droits d'accès**, in'li déploie depuis 2021 un outil dédié à la gestion des entrées et sorties de collaborateurs, ainsi qu'à l'octroi et à la suppression des habilitations informatiques associées aux fonctions des collaborateurs. Une mission de **refonte des habilitations** du principal Entreprise Resource Planning (ERP), IKOS, a également été menée en 2021 et 2022, afin de réaligner les habilitations informatiques avec les profils métiers, et garantir une séparation des tâches efficace.

**En matière de formation et sensibilisation, la Direction des Systèmes d'Information adresse régulièrement à l'ensemble des collaborateurs des rappels en matière de lutte pour la cybersécurité.**

Une campagne de sensibilisation aux risques et aux bonnes pratiques en matière de cybersécurité a été déployée en 2022 auprès de l'ensemble des collaborateurs. Ils ont été invités à réaliser une formation en ligne sur les risques liés à la cybersécurité. In'li envisage de poursuivre cette formation en proposant régulièrement de nouveaux modules aux collaborateurs. En complément, une campagne de phishing a été réalisée par in'li en 2022 pour une mise en pratique.



### 3.6.2.5 MESURES EN MATIÈRE D'ANALYSE DES MARCHÉS PUBLICS

La société in'li, filiale détenue à 100% par le groupe Action Logement, en tant que productrice de logements intermédiaires, poursuit une mission d'intérêt général. Disposant d'un statut de droit privé, la société est soumise à **l'obligation d'appliquer le code de la commande publique 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 2019, un **service "marchés publics" a été créé au sein de la Direction Générale des ressources** afin de mettre en œuvre le process de passation des marchés publics au sein de la société. Il est composé d'un responsable de service, d'un adjoint au responsable de service, de cinq chargés de missions et d'une assistante.

Ses missions sont d'accompagner et de conseiller les différents clients internes tout au long du process marché, de la planification des besoins jusqu'à la phase bilan de marché :

1. Recenser les projets de marchés publics de l'année n+1 en année n-1 en concertation avec les services prescripteurs ;
2. Aider à la définition des stratégies de consultation ;
3. Rédiger les pièces administratives des marchés ;
4. Sécuriser les procédures de marchés publics ;
5. Accompagner les procédures de passation des marchés ;
6. Accompagner le suivi juridique d'exécution des marchés publics ;
7. Recueillir la satisfaction du client interne en fin de procédure.

Les objectifs du service sont **d'assurer la mise en place d'un process achat efficace, performant et sécurisé** sur le volet juridique dans le respect des principes fondamentaux du code de la commande publique qui sont la liberté d'accès à la commande publique, la transparence des procédures et l'égalité de traitement des candidats.

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

- ▶ **2020** : 141 marchés ;
- ▶ **2021** : 282 marchés ;
- ▶ **2022** : 353 marchés ;

Le montant des marchés notifiés au cours des trois dernières années évolue parallèlement à la hausse :

- ▶ **2020** : 64,9 millions d'€ HT ;
- ▶ **2021** : 97,7 millions d'€ HT ;
- ▶ **2022** : 199 millions d'€ HT.

A titre prévisionnel, le volume de marchés qui sera traité par le service marchés est évalué à 500 marchés pour l'année 2023.

## 3.6.3 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 paragraphe 3.1.2.3.).

<b>INDICATEURS DE PERFORMANCE</b>	<b>Résultat 2021</b>	<b>Résultat 2022</b>	<b>Objectif</b>
Part des collaborateurs ayant finalisé le Parcours Compliance	80%	88%	100% fin 2021
Part des collaborateurs sensibilisés à la protection des données	100%	100%	100% fin 2021

# 3

## Annexes

<b>ANNEXE 1</b> Note méthodologique	109
<b>ANNEXE 2</b> Rapport de l'organisme tiers indépendant	113
<b>ANNEXE 3</b> Éléments requis par le code de commerce	121
<b>ANNEXE 4</b> Table de correspondance GRI	122



# ANNEXE 1

## 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 par la Direction Générale Adjointe Transformation des Métiers.
- ▶ 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 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 2 000 locataires.

1

2

3

4

5

## Indicateurs sociaux :

Les indicateurs sociaux sont suivis par la Direction Générale Adjointe Transformation des 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 recoupement des données patrimoniales (consolidation au 31/12/2022) avec les données de consommations énergétiques de l'année 2021 (gaz, réseau de chaleur urbain et électricité). Pour cette deuxième 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 2021 a permis de couvrir 50% 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.

### HYPOTHÈSES SITE APRÈS 2012

2013 à 2015	120 kWh/m <sup>2</sup>	29 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
2020 à 2022	100 kWh/m <sup>2</sup>	24 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>

Ce travail de segmentation a permis de porter la complétude des données à 74% du patrimoine (29 718 logements), soit un échantillon statistiquement fiable, permettant de poursuivre l'analyse et d'établir la trajectoire environnementale du patrimoine d'in'li.

### ELABORATION 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 logts 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.

### 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 CO<sub>2</sub> estimées en kgéqCO<sub>2</sub>/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 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et 30 kgéqCO<sub>2</sub>/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 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et 20 kgéqCO<sub>2</sub>/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
- ▶ 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 page suivante :

Trappes (78) – Rue Jean Jean Zay



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

(1) Deux questions sont en lien avec deux piliers

(2) Dont 3 uniquement posées aux collaborateurs

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.



# ANNEXE 2

## 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 sur la vérification de la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion**

Exercice clos le 31 décembre 2022

1

2

**3**

4

5

## in'li

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 849 106 089 €  
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 2022

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société in'li (ci-après la « Société »), accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1058 (portée d'accréditation disponible sur le site [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 de performance extra financière, 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 la Société (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion de la Société, 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.

### Commentaire

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du code de commerce, nous formulons le commentaire suivant :

- Nos travaux ont révélé des incertitudes dues à une application hétérogène des critères retenus pour le calcul de l'indicateur « Salaire moyen des ménages entrants ». Comme précisé dans la partie « 3.3.2. Nos actions » de la DPEF, la Société a initié, au dernier trimestre 2022, un travail d'harmonisation des critères de calcul retenus, qui se poursuivra en 2023 afin de garantir une homogénéité dans le mode de calcul des données 2023.

### Rapport d'assurance raisonnable sur une sélection d'Informations

Concernant les informations sélectionnées par la Société<sup>1</sup>, 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 » ci-dessus pour les indicateurs clés de performance et pour les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants mais de manière plus approfondie, en particulier en ce qui concerne le nombre de tests.

L'échantillon sélectionné représente ainsi 100 % des informations sélectionnées.

Nous estimons que ces travaux nous permettent d'exprimer une assurance raisonnable sur les informations sélectionnées par la Société.

### Conclusion

A notre avis, les informations sélectionnées par la Société 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.

---

<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

## 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 la Société 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.

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 la Société et hors champ d'accréditation, une conclusion d'assurance raisonnable sur le fait que les informations sélectionnées par la Société et présentées plus haut ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux Référentiels.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par la Société des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de 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).

### 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 2023 sur une durée totale d'intervention de 4 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 :

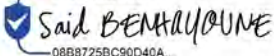
- nous avons pris connaissance de l'activité de la Société et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas 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 la Société, 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 présentées en Annexe 1. 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 la Société 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 la Société.

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 26 avril 2023

DocuSigned by:  
  
08B8725BC90D40A...

Saïd BENHAYOUNE  
Associé

DocuSigned by:  
  
92088E0F3DA148D...

Tristan MOURRE  
Associé RSE & Développement  
Durable

## 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
- 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 3

## Éléments requis par le code de commerce

THÉMATIQUES	Chapitre	Page
<b>ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA DPEF</b>		
Modèle d'affaires	in'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général	7
Principaux risques extra-financiers	3.1.2	57
<b>THÉMATIQUES OBLIGATOIRES CITÉES DANS L'ARTICLE L. 225-102-1</b>		
Les conséquences sociales de l'activité	3.2.	73
	3.3.	80
	3.4.	84
Les conséquences environnementales de l'activité	3.5.	92
La lutte contre la corruption	3.6.2.1.	101
	3.6.2.2.	103
Les conséquences sur le changement climatique de l'activité de la Société et de l'usage des biens et services qu'elle produit	3.5.3.	93
Les engagements sociétaux en faveur de l'économie circulaire	3.5.3.4.	98
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	3.4.3.3.	87
Les actions visant à lutter contre les discriminations et à promouvoir les diversités	3.4.3.5.	89
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.	77
	3.4.3.5	89
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.	53
	3.2.3.1.	74
	3.2.3.2.	76
	3.2.3.3.	77
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

1

2

3

4

5

# ANNEXE 4

## Table de correspondance GRI

Norme GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
GRI 101 : Principes généraux			
GRI 102 : éléments généraux d'information			
<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 4.6.12 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 2022 Modèle d'affaire - In'li, le logement Intermédiaire au service de l'intérêt général
	102-8	Informations concernant les employés et les autres travailleurs	1.6 Organisation 1.6.2 Nos équipes
	102-9	Chaîne d'approvisionnement	Non mentionné
	102-10	Modifications de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement	1.6 Organisation 1.6.1 Une gouvernance engagée et expérimentée 1.6.2 Nos équipes 2.7 Engagements et perspectives 2.3 Une gestion patrimoniale locative et efficiente
	102-11	Principe de précaution ou approche préventive	3.3.7 Le renforcement de la gestion des risques et des fraudes
	102-12	Initiatives externes	2.7.3 L'innovation alliée de la stratégie RSE du Groupe
	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 3.4 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 2.3.7 Le renforcement de la gestion des risques et des fraudes 2.7 Engagements et 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 3.1.2.3 Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE d'in'li 3.1.2.4 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 3.6 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable
<b>GOVERNANCE</b>			
	102-18	Structure de gouvernance	1.6 Organisation 1.6.1 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	1.6.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs 4.4.11 Provisions pour risques et charges
	102-42	Identification et sélection des parties prenantes	1.6.2 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	1.6.2 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	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 3.1.2.3 Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE d'in'li 3.6.2.2 Lutte contre la fraude et la corruption 3.6.2.4 Mesures en matière de cybersécurité 3.6.3 La protection des données personnelles

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 1 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 3.1.2.3 Tableau de synthèse des enjeux, risques, indicateurs et objectifs RSE d'in'li
	102-48	Réaffirmation des informations	3. Rapport de Stratégie RSE Annexe 1 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 1 Note méthodologique
	102-50	Période de reporting	3. Rapport de Stratégie RSE Annexe 1 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 1 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 2 : rapport de l'Organisme Tiers Indépendant

#### ÉLÉMENTS D'INFORMATION SPÉCIFIQUES

##### GRI 200 : Normes économiques

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	Description de l'approche managériale	1.3 Stratégie de développement
			1.4 Financement du développement
			2.3.7 Le renforcement de la gestion des risques et des fraudes
			1.5 Actionnariat
			2.7 Engagements et 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 2.3.7 Le renforcement de la gestion des risques et des fraudes 1.5 Actionnariat 2.7 Engagements et 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	2.7 L'innovation alliée de la stratégie RSE du Groupe 4.7.2.5.5 Risques opérationnels
	201-4	Aide financière publique	2.8 Événements récents depuis la clôture 4.7.2.4.13 Subventions 4.3.7 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	2.3.7 Le renforcement de la gestion des risques et des fraudes 3.6.2.2 Lutte contre la fraude et la corruption 4.7.2.5.4 Risque de fraude ou de corruption
			3. Rapport de Stratégie RSE 3.6 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable
			3.6.2.2 Lutte contre la fraude et la corruption 3. Rapport de Stratégie RSE 3.6 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable
205-2	Communication/formation sur politiques/pro-cédures anti-corruption	3. Rapport de Stratégie RSE 3.6 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 3.6.2.1 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 3.6.2.1 Programme éthique des affaires et diffusion d'une culture de lutte contre la fraude

Norme GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
<b>TAXES</b>			
GRI 207 : Taxes	207-1	Approche fiscale	4.5.8 Impôt sur les bénéficiaires
			4.6.2 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
<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
			3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	103-2	Description de l'approche managériale	2.3.7 Le renforcement de la gestion des risques et des fraudes
			2.7 Engagements et perspectives
			3. Rapport de Stratégie RSE
			3.1.1.2 Gouvernance des enjeux RSE
	103-3	Évaluation de l'approche managériale	3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
			2.3.7 Le renforcement de la gestion des risques et des fraudes
			2.7 Engagements et perspectives
			3. Rapport de Stratégie RSE
			3.1.1.2 Gouvernance des enjeux RSE
			3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
			3.5.4 Indicateurs
<b>MATIÈRES</b>			
GRI 301 : Matières	301-1	Matières utilisées par poids ou par volume	Non applicable
	301-2	Matières recyclées utilisées	Initiative : le projet Cycle Terre
	301-3	Produits et matériaux d'emballage valorisés	Initiative : le projet Cycle Terre
<b>Énergie</b>			
GRI 302 : Énergie	302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	302-3	Intensité énergétique	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	302-4	Réduction de la consommation énergétique	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.5 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 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5 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 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement
	305-5	Réduction des émissions de GES	3. Rapport de Stratégie RSE 3.5 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 3.5 Réduire notre empreinte sur l'environnement 3.6 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

Norme GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
<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
			3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	103-2	Description de l'approche managériale	1.6.2 Nos équipes
			2.3.7 Le renforcement de la gestion des risques et des fraudes
			2.7 Engagements et 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
			3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
			103-3
2.3.7 Le renforcement de la gestion des risques et des fraudes			
2.7 Engagements et 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			
3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs			
3.4.4 Indicateurs			

#### EMPLOI

GRI 401 : Emploi	401-1	Recrutements de nouveaux employés et rotation du personnel	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 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



Norme GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
<b>SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL</b>			
GRI 403 : Santé et sécurité au travail	403-1	Système de management de la santé et de la sécurité au travail	1.6.2 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	1.6.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	403-3	Services de santé au travail	1.6.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 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	1.6.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 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	1.6.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	403-6	Promotion de la santé des travailleurs	1.6.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 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 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
	403-8	Travailleurs couverts par un système de management de la santé et de la sécurité au travail	1.6.2 Nos équipes 3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 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

<b>FORMATION ET ÉDUCATION</b>			
GRI 404 : Formation et éducation	404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employés	1.6.2 Nos équipes
			3. Rapport de Stratégie RSE
			3.4 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	1.6.2 Nos équipes	
		3. Rapport de Stratégie RSE	
		3.4 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	
		3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs	
		3.4.4 Indicateurs	

Norme GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
<b>DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES</b>			
GRI 405 : Diversité et égalité des chances	405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.4 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
3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs			
3.4.4 Indicateurs			
<b>LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION</b>			
GRI 406 : Lutte contre la discrimination	406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises	3. Rapport de Stratégie RSE 3.4 Adapter les métiers aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs
<b>LIBERTÉ SYNDICALE ET NÉGOCIATION COLLECTIVE</b>			
GRI 407 : Liberté syndicale et négociation collective	407-1	Opérations et fournisseurs avec un droit de liberté syndicale	3. Rapport de Stratégie RSE
			3.4 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
<b>TRAVAIL FORCÉ OU OBLIGATOIRE</b>			
GRI 409 : Travail forcé ou obligatoire	409-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque significatif de travail forcé ou obligatoire	Non applicable
<b>PRATIQUES DE SÉCURITÉ</b>			
GRI 410 : Pratique de sécurité	410-1	Formation du personnel de sécurité aux politiques et procédures relatives aux droits de l'homme	Non mentionné
<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)	2.3.4 Une commercialisation des logements active
			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	3.4.3.2 Développement des compétences et des parcours Non mentionné

Norme GRI	Élément d'information	Description	Localisation ou omission
<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
			3.6.2.1 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
			3.6 Garantir l'éthique de nos pratiques et animer une gouvernance d'entreprise responsable



4

# États financiers

<b>4.1</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>134</b>	<b>4.4.14</b>	Produits constatés d'avance	151
<b>4.1.1</b>	Bilan au 31 décembre 2022	134	<b>4.4.15</b>	Engagements hors bilan	152
<b>4.1.2</b>	Compte de résultat	136	<b>4.4.16</b>	Détail des Charges à payer et des produits à recevoir	152
<b>4.1.3</b>	Tableau des flux de trésorerie	137	<b>4.5</b>	<b>NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>153</b>
<b>4.2</b>	<b>PRINCIPES GÉNÉRAUX</b>	<b>138</b>	<b>4.5.1</b>	Formation du résultat	153
<b>4.3</b>	<b>FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE ET ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE</b>	<b>138</b>	<b>4.5.2</b>	Chiffre d'affaires	153
<b>4.3.1</b>	Affectation du résultat 2021 et distribution du dividende	138	<b>4.5.3</b>	Dotations aux amort. & prov. d'exploitation	153
<b>4.3.2</b>	Augmentation de Capital	138	<b>4.5.4</b>	Reprises sur amort. & prov. d'exploitation	154
<b>4.3.3</b>	Changements comptables	138	<b>4.5.5</b>	Autres produits et autres charges d'exploitation	154
<b>4.3.4</b>	Cessions d'immobilisations	139	<b>4.5.6</b>	Résultat financier	155
<b>4.3.5</b>	Livraisons et acquisitions d'immobilisations	139	<b>4.5.7</b>	Résultat exceptionnel	155
<b>4.3.6</b>	Apport en nature à Résid'access	140	<b>4.5.8</b>	Impôts sur les bénéfices	155
<b>4.3.7</b>	Financements	140	<b>4.6</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>156</b>
<b>4.3.8</b>	Opérations ANRU	140	<b>4.6.1</b>	Notation financière	156
<b>4.3.9</b>	Gouvernance	141	<b>4.6.2</b>	Dépenses non déductibles fiscalement	156
<b>4.3.10</b>	Situation en Ukraine	141	<b>4.6.3</b>	Délais de paiement des fournisseurs et clients	156
<b>4.4</b>	<b>NOTES SUR LE BILAN</b>	<b>141</b>	<b>4.6.4</b>	Participation des salariés et intéressement	157
<b>4.4.1</b>	Actifs immobilisés	141	<b>4.6.5</b>	Effectifs au 31 décembre 2022	157
<b>4.4.2</b>	Immobilisations financières	144	<b>4.6.6</b>	Transactions effectuées avec des parties liées	157
<b>4.4.3</b>	Stocks et en-cours	145	<b>4.6.7</b>	Société en Participation - in'li SUPPORTS	157
<b>4.4.4</b>	Créances clients locataires et autres	145	<b>4.6.8</b>	Honoraires des commissaires aux comptes	158
<b>4.4.5</b>	Autres créances	146	<b>4.6.9</b>	Consolidation	158
<b>4.4.6</b>	Disponibilités (y compris les valeurs mobilières de placement)	147	<b>4.6.10</b>	Rémunération des dirigeants	158
<b>4.4.7</b>	Charges constatées d'avance	147	<b>4.6.11</b>	Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	158
<b>4.4.8</b>	Charges à répartir sur plusieurs exercices	147	<b>4.6.12</b>	Liste des filiales et participations	159
<b>4.4.9</b>	Prime d'émission des emprunts	147	<b>4.7</b>	<b>PRÉSENTATION DES COMPTES EN NORMES IFRS</b>	<b>160</b>
<b>4.4.10</b>	Capitaux propres	148			
<b>4.4.11</b>	Provisions pour risques et charges	148			
<b>4.4.12</b>	Dettes financières	149			
<b>4.4.13</b>	Dettes court terme	151			

# 4.1 États financiers au 31 décembre 2022

## 4.1.1 Bilan au 31 décembre 2022

### Actif

RUBRIQUES	Notes	Montant brut	Amortissements	31/12/2022	31/12/2021
<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	2 706 646	2 431 470	275 175	385 888
Fonds commercial	4.4.1	1		1	1
Autres	4.4.1	27 070 306	4 902 965	22 167 341	17 207 789
Immobilisations incorporelles en cours	4.4.1	701 242		701 242	2 773 179
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	4.4.1	882 152 078	2 276 331	879 875 747	800 044 979
Constructions	4.4.1	3 263 870 991	1 140 218 345	2 123 652 646	1 925 555 554
Installations techniques, matériel, outillage	4.4.1	20 687 745	20 666 098	21 647	39 939
Autres	4.4.1	14 811 693	7 865 334	6 946 359	8 622 684
Immobilisations corporelles en cours	4.4.1	1 042 722 264		1 042 722 264	852 309 434
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	4.4.2	313 122 092		313 122 092	301 625 811
Créances rattachées à des participations	4.4.2	74 470		74 470	74 470
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	4.4.2	75 108		75 108	25 109
Prêts	4.4.2				
Autres immobilisations financières	4.4.2	5 099 622		5 099 622	4 535 082
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>5 573 349 804</b>	<b>1 178 616 091</b>	<b>4 394 733 713</b>	<b>3 913 199 918</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					
Matières premières, approvisionnements	4.4.3	12 620 981	10 988 700	1 632 281	5 705 682
En-cours de production de biens	4.4.3	4 713 960		4 713 960	2 711 024
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes		1 907		1 907	202 983
<b>CRÉANCES</b>					
Créances clients et comptes rattachés	4.4.4	78 878 327	25 851 080	53 027 246	53 468 470
Autres	4.4.5	124 894 529		124 894 529	83 900 926
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>					
Actions propres					
Autres titres	4.4.6	120 839 678	342 056	120 497 622	234 711 787
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	4.4.6	288 677 500		288 677 500	262 335 924
Charges constatées d'avance	4.4.7	3 712 404		3 712 404	3 468 560
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>634 339 287</b>	<b>37 181 836</b>	<b>597 157 451</b>	<b>646 505 355</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices		3 570 005		3 570 005	
Primes de remboursement des emprunts	4.4.8	1 007 500		1 007 500	1 162 500
Écarts de conversion actif					
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>6 212 266 595</b>	<b>1 215 797 927</b>	<b>4 996 468 669</b>	<b>4 560 867 773</b>

## Passif

RUBRIQUES	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Capital	4.4.9	849 106 089	799 130 481
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4.4.9	572 934 434	572 934 434
Écarts de réévaluation			
Réserve légale	4.4.9	79 913 048	74 881 161
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	4.4.9	4 582 904	4 582 904
Autres réserves	4.4.9	422 248 939	422 248 939
Report à nouveau	4.4.9	578 991 376	76 525 106
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>4.4.9</b>	<b>49 856 548</b>	<b>523 480 767</b>
Subventions d'investissement	4.4.9	33 513 257	35 668 879
Provisions réglementées		118 603	113 434
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>2 591 265 200</b>	<b>2 509 566 105</b>
Provisions pour risques	4.4.10	932 458	1 641 419
Provisions pour charges	4.4.10	12 339 455	15 929 220
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>13 271 914</b>	<b>17 570 639</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>			
Autres emprunts obligataires	4.4.11	599 000 000	599 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.4.11	1 596 567 765	1 222 210 456
Emprunts et dettes financières divers	4.4.11	31 397 452	30 710 463
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4.4.12	23 916 283	25 102 895
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.4.12	29 852 280	23 167 420
Dettes fiscales et sociales	4.4.12	22 445 023	47 787 930
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.4.12	26 048 144	26 660 595
Autres dettes	4.4.12	51 740 813	48 787 918
Produits constatés d'avance	4.4.13	10 963 795	10 303 352
<b>DETTES</b>		<b>2 391 931 555</b>	<b>2 033 731 029</b>
Écarts de conversion passif			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>4 996 468 669</b>	<b>4 560 867 773</b>

Résultat de l'exercice en centimes

49 856 548,48

Total bilan en centimes

4 996 468 668,63

1

2

3

4

5

## 4.1.2 Compte de résultat

(en euros)

RUBRIQUES	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services - Dont acomptes charges locatives : 2022 = 68 382 788 € / 2021 = 66 356 376 €		371 051 995	355 312 860
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>4.5.2</b>	<b>371 051 995</b>	<b>355 312 860</b>
Production stockée, immobilisée		1 923 162	768 323
Subventions d'exploitation		82 157	150 779
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.5.4	3 892 152	12 815 892
Autres produits	4.5.5	122 765 853	1 831 566 419
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>499 715 318</b>	<b>2 200 614 273</b>
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		151 903 051	142 700 081
Impôts, taxes et versements assimilés		50 437 891	48 442 072
Salaires et traitements		32 424 615	31 061 097
Charges sociales		16 662 714	16 766 051
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4.5.3	88 980 076	82 908 305
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4.5.3	783 078	156 169
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.5.3	1 766 724	476 233
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.5.3	4 531 753	417 209
Autres charges	4.5.5	60 161 308	1 111 191 843
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>407 651 209</b>	<b>1 434 119 061</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>92 064 109</b>	<b>766 495 213</b>
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		913 085	867 659
Autres intérêts et produits assimilés		3 140 519	3 104 210
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>4 053 604</b>	<b>3 971 869</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		393 779	192 255
Intérêts et charges assimilées		32 692 004	29 779 866
Différences négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>33 085 784</b>	<b>29 972 120</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>4.5.6</b>	<b>(29 032 180)</b>	<b>(26 000 252)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>63 031 929</b>	<b>740 494 961</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 380 993	1 054 403
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 836 907	2 532 257
Reprises sur provisions et transferts de charges		1 368 497	3 405
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>5 586 397</b>	<b>3 590 066</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		3 028 549	2 859 738
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		971 327	2 045 807
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1 381 759	20 679
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>5 381 636</b>	<b>4 926 224</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>4.5.7</b>	<b>204 761</b>	<b>(1 336 158)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			7 152 643
Impôts sur les bénéfices	4.5.8	13 380 142	208 525 393
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>509 355 320</b>	<b>2 208 176 208</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>459 498 771</b>	<b>1 684 695 441</b>
<b>RÉSULTAT [BÉNÉFICE OU PERTE]</b>		<b>49 856 548</b>	<b>523 480 767</b>



## 4.1.3 Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)

RUBRIQUES	31/12/2022	31/12/2021
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>49 856</b>	<b>523 481</b>
Amortissements et dépréciations actif	91 119	83 219
Provisions risques et charges et prov réglementées	-4 291	-12 385
Reprises de subventions	-2 837	-5 206
Plus ou moins values de cessions d'actifs immobilisés	-69 520	-722 147
Impact IS des cessions d'actifs immobilisés	13 380	205 162
Élimination des bonis de fusions		
<b>MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>77 707</b>	<b>72 124</b>
stocks et en cours	2 071	-459
créances et comptes de régularisation	16 843	-29 179
dettes et comptes de régularisation	-24 858	32 469
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>	<b>71 763</b>	<b>74 955</b>
<b>OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-1 759	-2 421
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-622 911	-536 390
Acquisitions de titres	-11 546	-203 986
Versements de prêts	-734	-290
<b>TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>-636 950</b>	<b>-743 087</b>
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	99 278	1 150 749
Cessions de titres	0	0
Remboursements de prêts	171	776
<b>TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>99 449</b>	<b>1 151 525</b>
Incidences des opérations de fusion		
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(537 501)</b>	<b>408 438</b>
<b>OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés	-15 913	-14 907
Augmentations de capital et primes d'émission	49 976	50 318
Émissions d'emprunts	451 773	124 004
Remboursements d'emprunts	-76 720	-287 926
Frais d'émission des emprunts	-3 683	
Subventions d'investissements reçues	-183	1 387
Avances versées	-36 375	
Avances reçues	9 000	
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>377 875</b>	<b>(127 124)</b>
<b>VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE</b>	<b>-87 862</b>	<b>356 270</b>
Trésorerie d'ouverture	497 039	140 769
Trésorerie de clôture	409 177	497 039
	<b>-87 862</b>	<b>356 270</b>

1

2

3

4

5

## 4.2 Principes généraux

Les comptes annuels ont été établis conformément au règlement ANC N°2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général.

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 :

- ▶ Continuité de l'exploitation,
- ▶ Indépendance des exercices,
- ▶ 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 2021 et distribution du dividende

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 9 juin 2022, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 d'un montant de 523 480 767,01 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 502 466 269,99 €, à la réserve légale à hauteur de 5 031 887,40 € et en distribution de dividendes à hauteur de 15 982 609,62 €, soit un dividende de 0,03 € par action.

### 4.3.2 Augmentation de Capital

Pour permettre à in'li de poursuivre sa politique de développement du logement intermédiaire, Action Logement Immobilier a souscrit à l'augmentation de capital d'in'li d'un montant de 49 975 608 € par voie d'émission de 33 317 072 actions nouvelles de 1,50 € chacune.

Après cette opération, le capital est porté à 849 106 089 €.

### 4.3.3 Changements comptables

Changement de méthode comptable

Néant

Changement de présentation

Néant

## 4.3.4 Cessions d'immobilisations

Depuis l'exercice 2020, les résultats de cession et/ou d'apports d'actifs en portefeuille sont comptabilisés en résultat d'exploitation et non plus au niveau du résultat exceptionnel. Cette présentation vise à mieux refléter les conditions d'exploitation des actifs immobiliers dans le cadre du plan stratégique de développement engagé par in'li qui prévoit des cessions régulières de patrimoine pour permettre le financement d'opérations nouvelles et notamment le plan de 80 000 nouveaux logements.

Au cours de l'exercice 2022, les cessions d'immobilisations concernent 423 logements :

- ▶ 224 logements situés à PARIS rue de Boucry, vendus en bloc à la RIVP pour un montant de 65 000 K€.
- ▶ 34 logements en diffus pour un montant de 10 012 K€.
- ▶ Une opération en VEFA de 30 logements au Blanc Mesnil apportés à Résid'access pour un montant de 3 794 K€.
- ▶ 3 opérations en VEFA cédées à APEC Développement représentant 135 logements pour un montant de 33 775 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 70 491 K€.

## 4.3.5 Livraisons et acquisitions d'immobilisations

50 opérations neuves pour un total de 1 567 logements ont été livrées en 2022. Les coûts de construction immobilisés de ces opérations et les terrains représentent 356 957 K€. Ces programmes sont situés à :

- ▶ **BOUGIVAL**  
rue J. Keller  
14 logements
- ▶ **ROMAINVILLE**  
av Colonel Fabien  
11 logements en coliving
- ▶ **SURESNES**  
Clos des Ermites  
12 logements en coliving
- ▶ **CACHAN**  
rue des rosiers  
7 logements en coliving
- ▶ **MONTREUIL**  
rue Buffon  
9 logements en coliving
- ▶ **BOIS COLOMBES**  
rue abbé J. Glatz  
12 logements en coliving
- ▶ **FONTENAY/BOIS**  
rue H. Ruel  
28 logements (densification)
- ▶ **ALFORTVILLE**  
rue M. Bourdarias  
52 logements (densification)
- ▶ **MARGENCY**  
av G. Pompidou  
23 logements
- ▶ **PARIS**  
19<sup>e</sup> av de Crimée  
224 logements étudiants
- ▶ **GENTILLY**  
av Raspail  
52 logements en VEFA
- ▶ **TRAPPES**  
rue J. Zay  
24 logements en VEFA
- ▶ **NOISY LE ROI**  
rue Chevreloup  
54 logements en VEFA
- ▶ **JUVISY/ORGE**  
av de la République  
25 logements en VEFA
- ▶ **RUEIL-MALMAISON**  
rue Deville  
54 logements en VEFA
- ▶ **GAGNY**  
12 Clos Félix  
31 logements en VEFA
- ▶ **ANTONY**  
av F. Molé  
12 logements en VEFA
- ▶ **AUBERVILLIERS**  
rue L. Rechossière  
15 logements en VEFA
- ▶ **CHILLY MAZARIN**  
rue de la passerelle  
37 logements en VEFA
- ▶ **CHILLY MAZARIN**  
av Mazarin  
40 logements en VEFA
- ▶ **GAGNY**  
rue Joannes  
15 logements en VEFA
- ▶ **GAGNY**  
vieux chemin de Meaux  
143 logements en VEFA
- ▶ **VIGNEUX**  
rue Molière  
34 logements en VEFA
- ▶ **GAGNY**  
14 Clos Félix  
37 logements en VEFA
- ▶ **ISSY LES MOULINEAUX**  
bd Rodin  
10 logements en VEFA
- ▶ **LIVRY GARGAN**  
av A. Briand  
64 logements en VEFA
- ▶ **SAVIGNY/ORGE**  
rue Chateaubriand  
10 logements en VEFA

1

2

3

4

5

- ▶ **MARLY LE ROI**  
route de l'étang  
35 logements en VEFA
- ▶ **VIROFLAY**  
av de Versailles  
18 logements en VEFA
- ▶ **LE VESINET**  
rue de l'écluse  
27 logements en VEFA
- ▶ **PARAY VIEILLE POSTE**  
av de Verdun  
30 logements en VEFA
- ▶ **JUVISY/ORGE**  
rue Hoche  
40 logements en VEFA
- ▶ **SAINT CYR L'ECOLE**  
rue Casanova  
20 logements en VEFA
- ▶ **LE BLANC MESNIL**  
av PV Couturier  
21 logements en VEFA
- ▶ **DRANCY**  
rue A. France  
45 logements en VEFA
- ▶ **TAVERNY**  
rue V. Havel  
45 logements en VEFA
- ▶ **RUEIL-MALMAISON**  
Bons Raisins  
26 logements en VEFA
- ▶ **CLICHY**  
rue A. Antonini  
15 logements en VEFA
- ▶ **SAVIGNY/ORGE**  
rue H. Dunant  
50 logements en VEFA
- ▶ **BRUYERES LE CHATEL**  
butte St Louis  
18 logements en VEFA
- ▶ **RUEIL-MALMAISON**  
rue Voltaire  
19 logements en VEFA
- ▶ **CLAYE SOULLY**  
rue de Bourgogne  
19 logements en VEFA
- ▶ **LE BLANC MESNIL**  
av Pasteur  
22 logements en VEFA
- ▶ **MONTREUIL**  
rue M. Largillière  
23 logements en VEFA
- ▶ **MONTGERON**  
rue de Concy  
12 logements en VEFA
- ▶ **SANNOIS**  
bd G. Peri  
16 logements en VEFA
- ▶ **CHATENAY MALABRY**  
vignes  
6 logements en VEFA
- ▶ **CLAMART**  
av du Gl de Gaulle  
5 logements en VEFA
- ▶ **GIF/YVETTE**  
rue H. Amodru  
4 logements
- ▶ **THORIGNY/MARNE**  
rue de Belfort  
2 logements

### 4.3.6 Apport en nature à Résid'access

Le 28 juillet 2022, in'li a apporté à Résid'access un ensemble immobilier en cours de construction (VEFA) situé au BLANC MESNIL composé de 30 logements et 26 emplacements de stationnement.

La valeur réelle des biens immobiliers et mobiliers apportés a été évaluée à 3 793 776,93 € HT (4 552 532,32 € TTC).

En rémunération de cet apport, in'li a reçu 252 918 titres d'une valeur nominale de 15 €, complétés par une soulte de 6,93 €.

Suite à cette opération, le capital de Résid'access est passé de 6 990 € à 3 800 760 €.

Cette cession s'inscrit dans le projet d'acquisition progressive «Acqer» porté par Résid'access afin de faciliter l'accession à la propriété des ménages. Dans ce cadre, Résid'access pourra apporter chaque appartement à une SCI qui procèdera à une cession partielle des parts du bien immobilier d'un minimum de 4%, au profit d'un occupant personne physique.

L'occupant devra s'acquitter d'une mensualité d'occupation et pourra à tout moment acheter des parts supplémentaires en vue d'obtenir progressivement la pleine propriété du logement.

### 4.3.7 Financements

Deux financements pour un total de 238 160 K€ ont été mobilisés sur la ligne de crédit de 310 000 K€ ouvert auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI). Le dernier remboursement interviendra le 23/12/2052. Un emprunt hypothécaire d'un montant de 190 000 K€ et d'une durée de 6 ans a été souscrit auprès de HSBC.

### 4.3.8 Opérations ANRU

Les deux opérations de renouvellement urbain sur les sites de Epinay 04 et Saint Denis 01 sont terminées.

Le solde des subventions a été versé par l'ANRU pour respectivement 1 510 K€ et 3 177 K€. Le débouclage de ces opérations n'affecte pas le résultat 2022.

## 4.3.9 Gouvernance

Le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la composition du directoire a évolué suite à la démission de Benoist APPARU. Il a été remplacé par Damien ROBERT en tant que Président du directoire. Antoine PINEL a conservé ses fonctions de Directeur Général, membre du directoire. Marie LEFEBVRE-SOUCÉ, Présidente d'in'li Property Management, Stéphanie CAULET, Directrice Générale Adjointe Clients et Patrimoine et Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER, Directrice Générale Adjointe Ressources et Transformation Numérique ont également rejoint le directoire qui est à présent composé de cinq membres.

## 4.3.10 Situation en Ukraine

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022. Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice 2022.

# 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 31/12/22 :

IMMOBILISATION INCORPORELLES	Valeur brute	Valeur nette	Durée amort
Frais établissement	255 546	0	1 an
Logiciels, licences et dével. informatiques	9 388 375	4 748 634	3 à 5 ans
Usufruits <sup>(1)</sup>	19 769 013	17 693 882	durée usufruit
Autres immob. incorporelles	619 564	0	3 à 5 ans
Immobilisations incorporelles en cours	701 242	701 242	
<b>TOTAL</b>	<b>30 733 740</b>	<b>23 143 759</b>	

(1) Les usufruits portent sur :

- > 6 logements d'une opération en comportant 12 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.

## 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	36 ans
Boulogne Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	17 ans
Egly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	14 ans
Saint Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	35 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	26 ans
Ablon sur Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	35 ans
Neuilly sur Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	26 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	3 ans
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	26 ans

## 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.

## 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'amortissement 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 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 31/12/2022 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

		12.2022	12.2021	12.2022 à périmètre constant
<b>HYPOTHÈSE 1</b>	« vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	7 879 M€	7 927 M€	7 545 M€
<b>HYPOTHÈSE 2</b>	« vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 106 M€	8 859 M€	8 724 M€
<b>HYPOTHÈSE 3</b>	« vente par lot », supposé loué à la valeur locative de marché	10 972 M€	10 216 M€	10 520 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 Crédit Foncier Expertise.

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'amortissement des sociétés absorbées étant maintenus, ces durées peuvent être dans certains cas différentes.

## Tableau de variation des immobilisations incorporelles et corporelles

(en euros)	12.2021	Acquisitions et dotations	Cessions et reprises	Reclassements	12.2022
Immobilisations incorporelles brutes	23 683 258			6 349 242	30 032 499
Terrains	802 252 243	237 200	-1 251 252	80 913 888	882 152 078
Constructions locatives	2 853 165 738	948 798	-15 736 563	288 565 647	3 126 943 621
Travaux d'amélioration	104 274 670		-144 164		104 130 505
Baux à construction	32 423 426		-105 263	478 702	32 796 865
Immobilisations corporelles divers <sup>(1)</sup>	35 528 592	3 191	-32 344		35 499 439
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>					
Immobilisations incorporelles en cours	2 773 179	1 759 834		-3 831 771	701 242
Immobilisations corporelles en cours	852 309 434	621 110 020	-37 497 029	-393 200 162	1 042 722 264
Avances et acpt sur immobilisations					
<b>TOTAL IMMO VALEURS BRUTES</b>	<b>4 706 410 540</b>	<b>624 059 043</b>	<b>-54 766 615</b>	<b>-20 724 454</b>	<b>5 254 978 512</b>
Amt/prov. immobilisations incorp.	-6 089 580	-1 500 401			-7 589 982
Amt/prov. constructions locatives	-953 560 405	-86 565 656	11 623 679		-1 028 502 381
Amt/prov. travaux d'amélioration	-100 130 774	-289 539	143 216		-100 277 096
Amt/prov. Baux à construction	-12 824 365	-987 210	96 376		-13 715 199
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	-26 865 969	-1 683 444	17 981		-28 531 432
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours					
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV</b>	<b>-1 099 471 093</b>	<b>-91 026 250</b>	<b>11 881 252</b>	<b>0</b>	<b>-1 178 616 090</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>3 606 939 447</b>	<b>533 032 793</b>	<b>-42 885 363</b>	<b>-20 724 454</b>	<b>4 076 362 422</b>

La variation des immobilisations brutes s'élève à 548 568 K€. Elle provient principalement de l'augmentation des immobilisations en cours de construction (621 100 K€), des constructions locatives et des terrains (1 186 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

Les sorties d'immobilisations (54 767 K€) correspondent aux cessions de logements mentionnées au point 4.3.4 des notes annexes et aux remplacements de composants.

## 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)	12.2021	Augmentation	Diminution	Reclassement	12.2022
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>306 260 471</b>	<b>12 280 497</b>	<b>-169 677</b>	<b>0</b>	<b>318 371 292</b>
<b>VALEURS BRUTES</b>	<b>306 260 471</b>	<b>12 280 497</b>	<b>-169 677</b>	<b>0</b>	<b>318 371 292</b>
Titres de participation <sup>(2)</sup>	301 625 811	11 496 281	0	0	313 122 092
Autres créances et prêts rattachés à des particip. <sup>(3)</sup>	74 470	0	0	0	74 470
Autres titres immobilisés <sup>(4)</sup>	25 109	50 000	0	0	75 108
Autres Immo financières brutes <sup>(5)</sup>	4 535 082	734 216	-169 677	0	5 099 622
<b>DÉPRÉCIATIONS</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
sur autres Immo financières brutes	0	0	0	0	0

(1) comprend des malis de fusion pour 4 282 K€.

(2) L'augmentation des titres de participation correspond principalement aux augmentations de capital d'APEC Développement (7 687 K€) et de Résid'access (3 794 K€) suite à l'apport par in'li d'une opération immobilière située au Blanc Mesnil.

(3) Ce poste enregistre le solde du fonds de roulement versé au GIE ASTRIMMO.

(4) L'augmentation des titres immobilisés correspond à la participation au capital de la SCIC plateau urbain en 2022.

(5) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (2 799 K€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 264 K€).



## 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 €.

En 2022, 991 m<sup>2</sup> ont été cédés à la commune de Chatou pour 342 858 € HT.

- ▶ 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 11 753 790 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m<sup>2</sup> d'une valeur brute de 382 048 €. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 10 631 295 € et 356 231 €.

Suite à la dernière expertise foncière des terrains de Domont, une provision pour dépréciation complémentaire de 3 870 290 € a été enregistrée.

Six opérations de promotion sont en cours pour un total de 4 713 960 €. Il n'y a pas eu de nouvelles opérations lancées en 2022.

(en euros)	12.2021	Augmentation	Diminution	Reclassements	12.2022
<b>Stocks</b>	<b>8 416 706</b>	<b>-1 730 005</b>	<b>-217 287</b>	<b>-123 173</b>	<b>6 346 241</b>
Stocks terrains	12 823 929	14 339	-217 287	0	12 620 981
Dépréciation des stocks terrains	-7 118 247	-3 870 453	0	0	-10 988 700
Stocks promotion	2 711 024	2 126 109	0	-123 173	4 713 960
Dépréciation des autres stocks	0	0	0	0	0

## 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 31/12/2022 (55 560 K€)
- ▶ Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses comptabilisées (13 484 K€).

Les autres créances clients comprennent principalement :

- ▶ Les soldes à recevoir sur les ventes en VEFA de trois opérations de promotion en cours de construction situées à Montreuil, Villeparisis et Le Pecq pour un total de 3 706 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 (1 597 K€).
- ▶ Les refacturations à in'li PM des salaires des gardiens intervenants sur le patrimoine CRONOS et APEC (3 060 K€).

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
<b>Créances clients nettes</b>	<b>53 027 247</b>	<b>53 468 470</b>	<b>-441 222</b>
Créances clients locataires présents	28 739 578	27 378 154	1 361 424
Créances clients locataires partis	27 469 028	26 438 055	1 030 973
Créances clients locataires gestion déléguée	22 228	28 737	-6 509
Charges locatives à régulariser	13 484 244	18 107 214	-4 622 970
<b>CRÉANCES CLIENTS LOCATAIRES BRUTES</b>	<b>69 715 078</b>	<b>71 952 160</b>	<b>-2 237 082</b>
Dépréciation créances clients locataires présents	-4 172 941	-4 283 391	110 450
Dépréciation créances clients locataires partis	-21 653 388	-19 900 825	-1 752 563
<b>PROVISION SUR CRÉANCES LOCATAIRES</b>	<b>-25 826 329</b>	<b>-24 184 216</b>	<b>-1 642 113</b>
<b>CRÉANCES CLIENTS LOCATAIRES NETTES DE PROVISIONS</b>	<b>43 888 749</b>	<b>47 767 944</b>	<b>-3 879 195</b>
Créances autres clients brutes	9 163 249	5 725 276	3 437 973
Dépréciation créances autres clients	-24 751	-24 751	0
<b>AUTRES CRÉANCES CLIENTS NETTES DE PROVISIONS</b>	<b>9 138 497</b>	<b>5 700 525</b>	<b>3 437 973</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 7 537 095 € et de 1 à 5 ans à hauteur de 1 626 154 €.

### 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 2022, le taux moyen de non-recouvrement ressort à 78,80 % (75,00 % au 31 décembre 2021). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016.

**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 2017 à 2022 et il s'élève à 41,10% au 31 décembre 2022 contre 42,3% en 2021.

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 32,39 % au 31 décembre 2022 (31,73% au 31 décembre 2021).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 24 828 338 €.

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 2022 à ce titre s'élève à 997 991 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 25 826 329 €.

## 4.4.5 Autres créances

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
<b>Autres créances nettes</b>	<b>124 894 529</b>	<b>83 900 926</b>	<b>40 993 603</b>
Subventions à recevoir <sup>(1)</sup>	922 068	84 318	837 750
Créances sur cessions d'actifs	2 379 682	2 456 582	-76 900
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	4 025 500	5 963 711	-1 938 211
Groupe et Associés <sup>(2)</sup>	96 662 201	62 039 306	34 622 895
Créances sociales et fiscales <sup>(3)</sup>	11 140 379	1 366 267	9 774 112
Autres créances brutes <sup>(4)</sup>	9 764 700	11 990 742	-2 226 042
Provisions pour dépréciation	0	0	0

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

(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 (3 431 K€), Apec Développement (10 722 K€), in'li Sud-Ouest (8 615 K€), Résid'access (2 600 K€), in'li PM (500 K€) et in'li Participations (69 212 K€).

(3) comprend principalement une créance d'IS.

(4) Les autres créances brutes se composent principalement de divers produits à recevoir, des refacturations dans le cadre de la SEP in'li SUPPORTS, et les comptes débiteurs divers.

## 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)	12.2022	12.2021	Variation
<b>DISPONIBILITÉS</b>	<b>409 517 178</b>	<b>497 150 987</b>	<b>-87 633 809</b>
Placements	120 839 678	234 815 063	-113 975 385
Solde des comptes bancaires et caisses	288 677 500	262 335 924	26 341 576
Découverts bancaires (au passif du bilan)	0	-8 692	8 692
Trésorerie nette des découverts bancaires	409 517 178	497 142 295	-87 625 117
Provision pour dépréciation des placements	-342 056	-103 276	-238 780

## 4.4.7 Charges constatées d'avance

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
Charges constatées d'avance	3 712 404	3 468 560	243 844	1 824 193	230 844	1 657 367

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 (1 965 K€) et le loyer du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 de la tour Ariane (1 180 K€).

## 4.4.8 Charges à répartir sur plusieurs exercices

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
Frais d'émission des emprunts	3 570 005	0	3 570 005

Correspond aux primes de couverture de l'emprunt de 190 M€ auprès de HSBC et du contrat de crédit de 154 M€ auprès de la BEI.

## 4.4.9 Prime d'émission des emprunts

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
Prime d'émission des emprunts	1 007 500	1 162 500	-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 2022 s'élève à 155 K€.

## 4.4.10 Capitaux propres

Au 31 décembre 2022, le capital social se compose de 566 070 726 actions d'une valeur nominale de 1,50 € chacune.

(en euros)	12.2021	Augmentation de capital	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Résultat de l'exercice N	Autres mouvements	12.2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 509 566 105</b>	<b>49 975 608</b>	<b>0</b>	<b>49 856 548</b>	<b>-2 150 451</b>	<b>2 591 265 200</b>
Capital	799 130 481	49 975 608				849 106 089
Primes liées au capital	572 934 434					572 934 434
Réserves	501 713 004		5 031 887			506 744 891
Report à nouveau	76 525 106		502 466 270			578 991 376
Résultat de l'exercice	523 480 767		-523 480 767	49 856 548		49 856 548
Subventions d'investissement	35 668 879				-2 155 621	33 513 257
Provisions réglementées	113 434				5 170	118 603
Distribution de dividendes			15 982 610			

L'augmentation de capital de 49 975 608 € a été souscrite par Action Logement Immobilier en numéraire.

### 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 = 4,13%, PIME = 3,03%, PIMG = 1,17%), le taux de progression du salarié (adm = 2,97%, PIME = 2,32%, PIMG = 2,36%), le taux d'actualisation (3,68%), le taux de charges sociales (adm = 65,32%, PIME = 58,67%, PIMG = 58,08%).

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

Au 31/12/2022, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 8 359 395 €. Une reprise de provision de 1 857 093 € a été comptabilisée ramenant la provision à 1 237 710 € correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

Un nouvel 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 31/12/2022, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 767 234 €. Une reprise de provision de 107 095 € a été comptabilisée à ce titre.

(en euros)	12.2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	12.2022	dont reprises utilisées
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>17 570 639</b>	<b>661 300</b>	<b>-4 960 025</b>	<b>13 271 914</b>	<b>-1 925 781</b>
Prov pour IFC, retraites et medailles du trav <sup>(1)</sup>	3 969 132	0	-1 964 188	2 004 944	-566 899
Provisions pour impôts sur immo (fusions) <sup>(2)</sup>	10 738 061	0	-1 489 376	9 248 685	-36 790
Provisions pour charges ANRU <sup>(3)</sup>	723 000	0	-723 000	0	-723 000
Autres provisions pour risques & charges <sup>(4)</sup>	2 140 446	661 300	-783 461	2 018 285	-599 092

## 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)	12.2021	Souscriptions	Remboursements	12.2022
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1 851 920 919</b>	<b>451 775 097</b>	<b>-76 730 798</b>	<b>2 226 965 216</b>
Émission Obligataire	599 000 000			599 000 000
Emprunts PEEC	217 078 470	1 605 000	-13 365 838	205 317 632
Emprunts CFF	75 093 931		-3 845 074	71 248 857
Emprunts CDC	67 330 716	4 509 303	-1 467 405	70 372 614
Emprunts Crédit Agricole	282 787 184	1 874 126	-12 202 092	272 459 218
Emprunts Caisse d'Épargne	237 355 651		-13 434 483	223 921 167
Emprunts Société Générale	21 965 289		-1 849 125	20 116 163
Emprunt BEI	0	238 160 000		238 160 000
Emprunt hypothécaire	0	190 000 000		190 000 000
Autres emprunts	309 797 829		-16 285 520	293 512 309
Intérêts courus non échus	10 792 694	11 459 804	-10 792 695	11 459 804
Concours bancaires	8 692		-8 692	0
<b>Emprunts et dettes auprès des établ crédit</b>	<b>1 821 210 456</b>	<b>447 608 233</b>	<b>-73 250 924</b>	<b>2 195 567 764</b>
Dépôts de garantie	25 149 279	4 166 864	-3 232 587	26 241 556
Autres dettes financières	5 561 183		-405 287	5 155 896
<b>Dettes financières diverses</b>	<b>30 710 463</b>	<b>4 166 864</b>	<b>-3 479 874</b>	<b>31 397 452</b>

Les souscriptions d'emprunts s'élèvent à 436 148 K€ afin de financer les opérations neuves. Elles comprennent 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.
- ▶ Par ailleurs, deux lignes de crédits revolving pour un total de 210 000 K€ viennent 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'élèvent à 62 855 K€.

(1) Les indemnités de fin de carrière sont en baisse de 1 857 K€ notamment en raison de l'évolution des taux des hypothèses retenues pour le calcul. Le montant versé sur un fonds d'épargne-retraite externalisé s'élève à 7 121 K€.

(2) Les provisions pour impôts diminuent de 1 489 K€ principalement en raison de la baisse du taux d'IS.

(3) Suite aux versements par l'ANRU du solde des subventions des opérations d'Épinay sur Seine et de Saint Denis, les provisions ont été reprises.

(4) Les autres provisions pour risques et charges concernent principalement différents litiges.

<b>DETTES FINANCIÈRES PAR ÉCHÉANCE</b> <small>(en euros)</small>	<b>Clôture 2022</b>	<b>Moins de 1 an</b>	<b>Entre 1 et 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2 226 965 216</b>	<b>72 238 366</b>	<b>248 716 727</b>	<b>1 906 010 122</b>
Emprunts PEEC	205 317 632	13 392 258	52 964 564	138 960 810
Emprunts CFF	71 248 857	3 559 466	12 883 808	54 805 584
Emprunts CDC	70 372 614	1 348 628	5 605 901	63 418 085
Emprunts Crédit Agricole	272 459 218	12 363 380	47 357 334	212 738 505
Emprunts Caisse d'Épargne	223 921 167	13 438 646	56 030 797	154 451 724
Emprunts Société Générale	20 116 163	1 582 488	4 355 026	14 178 649
Émission Obligataire	599 000 000			599 000 000
Emprunt BEI	238 160 000		6 412 190	231 747 810
Emprunt hypothécaire	190 000 000			190 000 000
Autres emprunts	293 512 309	14 671 301	61 474 454	217 366 553
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT	11 459 804	11 459 804		
Comptes créditeurs de banque				
<b>Emprunts et dettes auprès des établi crédit</b>	<b>2 195 567 764</b>	<b>71 815 971</b>	<b>247 084 074</b>	<b>1 876 667 719</b>
Dépôts de garantie	26 241 556			26 241 556
Autres dettes financières	5 155 896	422 395	1 632 653	3 100 848
<b>Dettes financières diverses</b>	<b>31 397 452</b>	<b>422 395</b>	<b>1 632 653</b>	<b>29 342 404</b>

<b>Type de taux</b>	<b>encours</b>	<b>%</b>
Fixe	1 200 113 562	54,8%
Indexé	989 150 295	45,2%

Au 31 décembre 2022, la dette d'in'li possédait une durée de 8 ans et 10 mois. In'li n'a pas d'échéances significatives au cours des 5 prochaines années, dans la mesure où 64% de l'encours de dette est amortissable. La prochaine échéance significative sera en 2028 avec le remboursement de 190 M€ du prêt HSBC signé cette année.

Concernant la politique de gestion de taux d'in'li, il est à noter les éléments suivants :

- ▶ 62% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- ▶ 23% 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.
- ▶ 15% de la dette est indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia), dont 13% couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 2% de la dette d'in'li est à taux variable et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

## 4.4.13 Dettes court terme

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
<b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>55 900 424</b>	<b>49 828 015</b>	<b>6 072 409</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	29 852 280	23 167 420	6 684 860
Fournisseurs d'immobilisations	26 048 144	26 660 595	-612 451
<b>AUTRES DETTES CT</b>	<b>98 102 120</b>	<b>121 678 743</b>	<b>-23 576 623</b>
<b>Locataires et régularisation de charges créditeurs <sup>(1)</sup></b>	<b>23 916 283</b>	<b>25 102 895</b>	<b>-1 186 612</b>
Locataires créditeurs	2 320 741	1 979 532	
Locataires charges à régulariser	21 595 542	23 123 363	
<b>Dettes sociales</b>	<b>12 282 622</b>	<b>19 617 031</b>	<b>-7 334 409</b>
Provision congés payés et épargne temps	7 473 569	7 075 859	
Provision participation des salariés + charges		9 396 530	
Provision intéressement + charges	1 436 366		
Autres dettes sociales	3 372 687	3 144 642	
<b>Dettes fiscales</b>	<b>10 162 401</b>	<b>23 123 519</b>	<b>-12 961 118</b>
Impôt sur les sociétés		5 988 940	
Taxe sur la valeur ajoutée	6 950 198	8 058 354	
Autres dettes fiscales	3 212 203	9 076 225	
Subventions sur opérations ANRU		5 047 379	-5 047 379
<b>Créditeurs divers <sup>(2)</sup></b>	<b>51 740 813</b>	<b>48 787 918</b>	<b>2 952 895</b>

## 4.4.14 Produits constatés d'avance

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation	Échéance à - d'1 an	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance à + de 5 ans
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>10 963 795</b>	<b>10 303 352</b>	<b>660 443</b>	<b>5 026 254</b>	<b>3 503 859</b>	<b>2 433 682</b>
Loyer bail à construction 2011 à 2064 - SEQENS	2 146 368	2 197 472	-51 104	51 104	204 416	1 890 848
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		
Étalement différentiel de taux sur émission obligataire de 99 M€	2 391 379	2 767 872	-376 493	375 185	1 473 360	542 834
Autres	80 810	80 810		80 810		

Concerne :

- ▶ Les loyers versés d'avance par SEQENS (2 146 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20<sup>e</sup>,
- ▶ 4 opérations de promotion en cours de construction cédées à des bailleurs.

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 21 595 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 13 484 K€ (point 4.4.4).

(2) Action Logement Immobilier a versé une avance en compte courant de 41 000 K€ (dont 5 000 K€ en 2022). Cette somme pourra être utilisée pour participer à une augmentation de capital d'in'li en 2023. Cette avance est consentie au taux du Livret A - 175 point de base, assorti d'un plancher à 0%.

## 4.4.15 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2022 s'analysent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>12.2022</b>	<b>12.2021</b>
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
Emprunts hypothécaires et privilèges	974 642	816 010
Cautions	0	0
Promesses d'achats signées à régulariser	38 978	66 482
Contrats VEFA à régulariser	205 645	825 810
Souscription de titres <sup>(1)</sup>	24 980	26 675
Versement de prêt <sup>(1)</sup>	14 354	14 354
Redevances sur baux à construction	12 877	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>1 271 476</b>	<b>1 749 331</b>
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
Cautions bancaires et garanties financières <sup>(2)</sup>	19 328	15 672
Cautions fournisseurs	20 713	20 475
Emprunts à recevoir	885 121	922 815
Subventions à recevoir (ANRU)	0	4 687
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	205 645	825 810
Promesses de ventes signées à régulariser	64 457	3 444
Droits utilisation terrains sur baux à construction	12 877	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>1 208 141</b>	<b>1 792 903</b>

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

<b>DÉTAIL DES CHARGES A PAYER</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>12.2022</b>	<b>12.2021</b>
Emprunts et dettes financières	11 460	10 793
Avances et acomptes	21 595	23 073
Dettes sur Immobilisations	11 158	8 890
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	19 897	15 636
Dettes Fiscales et sociales	11 863	20 230
Autres dettes	2 410	2 875
<b>TOTAL DES CHARGES A PAYER</b>	<b>78 383</b>	<b>81 497</b>

<b>DÉTAIL DES PRODUITS A RECEVOIR</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>12.2022</b>	<b>12.2021</b>
Clients et comptes rattachés	14 155	18 368
Autres créances	7 604	5 127
Subventions à recevoir	977	113
Valeurs mobilières de placement	293	223
<b>TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>23 029</b>	<b>23 831</b>

(1) Engagement pris dans le cadre de la souscription au fond de portage foncier Terrae Optimae pour la transformation de bureaux en logements.

(2) Cautions bancaires sur des contrats de réservation d'ensembles immobiliers.



## 4.5 Notes sur le compte de résultat

### 4.5.1 Formation du résultat

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
Résultat d'exploitation	92 064 109	766 495 213	-674 431 104
Résultat financier	-29 032 180	-26 000 252	-3 031 928
Résultat exceptionnel	204 761	-1 336 158	1 540 919
Participation des salariés	0	-7 152 643	7 152 643
Impôts sur les bénéfices	-13 380 142	-208 525 393	195 145 251
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>49 856 548</b>	<b>523 480 767</b>	<b>-473 624 219</b>

### 4.5.2 Chiffre d'affaires

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES &amp; RÉCUPÉRATION DE CHARGES</b>	<b>371 051 995</b>	<b>355 312 860</b>	<b>15 739 135</b>
Loyers d'habitations	274 038 688	260 648 292	13 390 396
Loyers des parkings	13 902 522	13 187 206	715 316
Loyers commerciaux et de bureaux	5 570 515	4 465 446	1 105 069
Redevances foyers	1 313 024	800 700	512 324
Opérations de promotion	0	0	0
Honoraires	3 215 023	5 891 400	-2 676 377
Autres	4 629 435	3 963 441	665 994
Récupération de charges locatives	68 382 788	66 356 376	2 026 412

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 3 215 K€ en 2022, soit 3 016 K€ avec Foncière CRONOS et 199 K€ avec APEC Développement.

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

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
<b>Dotations aux amort. &amp; prov.</b>	<b>96 061 631</b>	<b>83 957 916</b>	<b>12 103 715</b>
Dotations aux amortissements sur immobilisations	88 980 076	82 908 305	6 071 771
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	783 078	156 169	626 909
Dotations pour dépréciations créances locataires	1 766 724	476 233	1 290 491
Dotations aux provisions/actif circulant	0	0	0
Dotations aux provisions autres <sup>(1)</sup>	4 531 753	417 209	4 114 544

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

- > provision pour dépréciation des stocks de terrains à Domont : 3 870 K€
- > provision pour divers litiges : 662 K€

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

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
<b>Reprises sur amort. &amp; prov.</b>	<b>3 892 152</b>	<b>12 815 892</b>	<b>-8 923 741</b>
Repr prov pour dépréciation créances locataires	124 610	0	124 610
Reprises provisions indemn départ retraite	1 857 093	2 049 517	-192 424
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	176 013	0	176 013
Reprises provisions pour impôts	1 489 376	10 217 564	-8 728 188
Reprises provisions autres <sup>(1)</sup>	245 059	548 811	-303 752
Transfert de charges	0	0	0

## 4.5.5 Autres produits et autres charges d'exploitation

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>122 765 853</b>	<b>1 831 566 419</b>	<b>-1 708 800 566</b>
Produits de cession des immeubles de placement <sup>(2)</sup>	112 581 571	1 363 718 515	-1 251 136 944
Produits de cession des titres de participation <sup>(3)</sup>	0	456 256 649	-456 256 649
Regularisations sur charges locatives récupérées	4 097 017	5 284 403	-1 187 386
Autres produits	6 087 265	6 306 852	-219 587
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>60 161 308</b>	<b>1 111 191 843</b>	<b>-1 051 030 537</b>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés <sup>(2)</sup>	42 090 048	620 613 767	-578 523 719
Valeur nette comptable des titres de participation cédés <sup>(3)</sup>	0	475 161 853	-475 161 853
Regularisations sur charges locatives récupérées	12 848 326	9 036 277	3 812 049
Créances locataires irrécouvrables <sup>(4)</sup>	2 198 813	4 968 120	-2 769 307
Autres charges	3 024 120	1 411 827	1 612 293

(1) Il s'agit notamment de :

- > reprise de provision pour médailles du travail : 107 K€
- > diverses provisions pour litiges.

(2) comme indiqué en point 4.3.4, les cessions d'immeubles de placement sont enregistrées en résultat courant. En 2022, la plus-value dégagée par ces cessions s'élève à 70 491 K€.

(3) Pour mémoire en 2021, les cessions d'immeubles de placement et les opérations sur les titres de participation enregistraient la cession des groupes immobiliers à Foncière CRONOS, l'apport des titres Foncière CRONOS à CRONOS et la cession de 75% des titres CRONOS à SATURNE HABITAT.

(4) Les créances irrécouvrables sur les locataires sont en baisse par rapport à 2021 (-2 769 K€) en raison de l'apurement des dossiers réalisés l'année dernière au vu de l'avancement des procédures de recouvrement.

## 4.5.6 Résultat financier

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
<b>Résultat financier</b>	<b>-29 032 180</b>	<b>-26 000 252</b>	<b>-3 031 928</b>
Charges d'intérêts sur op. locatives	-31 177 547	-29 068 939	-2 108 608
Pertes liées à des participations	-14 515	0	-14 515
Autres charges financières	-1 499 942	-710 927	-789 015
Charges sur cession de VMP	0	0	0
Dotations / reprises de provisions	-393 779	-192 255	-201 524
Revenus titres et qp de résultat <sup>(1)</sup>	913 085	867 659	45 426
Autres produits placement de la trésorerie	3 140 519	3 104 210	36 309
Produits sur cession de VMP	0	0	0

## 4.5.7 Résultat exceptionnel

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>204 761</b>	<b>-1 336 158</b>	<b>1 540 919</b>
Résultat des sorties d'actifs Immo <sup>(2)</sup>	-971 327	-2 043 749	1 072 422
Résultat des sorties de titres	0	-1 559	1 559
Charges de sinistres	-857 882	-800 446	-57 436
Dotations / reprises de provisions	-13 262	-17 274	4 012
Autres charges exceptionnelles <sup>(3)</sup>	-2 170 668	-2 059 291	-111 377
Produits exceptionnels sinistres	418 076	957 515	-539 439
Reprises de subventions	2 836 907	2 531 757	305 150
Autres produits exceptionnels <sup>(4)</sup>	962 917	96 888	866 029

## 4.5.8 Impôts sur les bénéfices

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
<b>Total IS</b>	<b>13 380 142</b>	<b>208 525 393</b>	<b>-195 145 251</b>
IS exigible	13 380 142	208 525 393	-195 145 251

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2022 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 117 933 €.

(1) Correspond principalement à la distribution des résultats d'APEC Résidence (460 K€), d'in'li AURA (240 K€) et d'in'li Grand Est (183 K€).

(2) Correspond aux sorties d'immobilisations suite à des renouvellements de composants.

(3) Comprend le débouclage des opérations ANRU à Epinay et Saint Denis (723 K€) couvert par une reprise de provisions.

(4) Comprend principalement des régularisations de charges sociales des années antérieures suite au contrôle URSSAF.

## 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 sur une période de 10 ans, in'li a entrepris une démarche de notation financière en 2019.

Depuis janvier 2020, Standard & Poor's Global Ratings a attribué à in'li la note «A» assortie d'une perspective stable. Cette notation fait d'in'li une des foncières européennes les mieux notées par S&P Global Ratings.

En 2020, in'li s'est vu attribué sa première notation court terme par S&P Global Ratings. In'li a obtenu la notation financière A-1. Ces notes ont été confirmées par Standard & Poor's Global Ratings dans leur publication du 5 décembre 2022.

### 4.6.2 Dépenses non déductibles fiscalement

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 30 406 € en 2022.

### 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)	20 433	1 376	61	194	1 286
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		377			355
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)		731			834
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

(1) L'information du nombre de factures non réglées par échéance n'est pas disponible dans notre système de gestion

## 4.6.4 Participation des salariés et intéressement

(en euros)	12.2022	12.2021	Variation
	1 436 366	7 152 643	-5 716 277
Participation	0	7 152 643	-7 152 643
Intéressement	1 436 366	0	1 436 366

L'intéressement de 1 436 366 € comprend le forfait social de 20% et la taxe sur les salaires de 13%.

## 4.6.5 Effectifs\* au 31 décembre 2022

(en nombre)	12.2022	12.2021	Variation
<b>TOTAL EFFECTIFS</b>	<b>821,8</b>	<b>769,4</b>	<b>52,4</b>
CDI administratifs	472,2	441,4	30,8
CDI gardiens et employés d'immeubles	285,7	273,6	12,1
CDD administratifs	21,6	17,6	4,0
CDD gardiens et employés d'immeubles	5,3	9,8	-4,5
Apprentis	37,0	27,0	10,0

\* Effectif Équivalent Temps Plein

Les gardiens et employés d'immeuble refacturés à in'li PM représentent 59,6 ETP au 31/12/22.

## 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 - 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.

Les refacturations à effectuer dans le cadre de la SEP par in'li en 2022 s'élèvent à 5 165 090 €.

## 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 134 K€.

- ▶ Honoraires audit, commissariat aux comptes = 108 K€
- ▶ Honoraires services autres que la certification des comptes = 26 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, Résid'access, SAS in'li Participations et Actionnariat 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 2022, les trois 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

NATURE DES INDICATIONS <i>(en euros)</i>	2018	2019	2020	2021	2022
<b>I - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE</b>					
a) Capital social	613 331 009	613 331 009	748 811 607	799 130 481	849 106 089
b) Nombre d'actions émises	408 887 339	408 887 339	499 207 738	532 753 654	566 070 726
<b>II - RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	352 016 084	387 177 249	401 977 329	355 312 860	371 051 996
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	151 687 151	186 042 003	156 286 030	810 510 356	157 249 576
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	45 376 127	63 340 536	38 102 513	523 480 767	49 856 548
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	1 091 879	2 083 186	1 873 047	7 152 643	1 436 366
<b>III - RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION</b>					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	+ 0,31	+ 0,37	+ 0,25	+ 1,12	+ 0,25
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 0,11	+ 0,15	+ 0,08	+ 0,98	+ 0,09
<b>IV - PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés	738	737	761	716	762
b) Montant de la masse salariale	27 585 464	29 922 111	30 101 370	31 061 097	32 424 615
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	14 157 693	16 331 692	16 348 317	16 766 051	16 662 714

## 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	333 582	100,00%	24 621	24 621			9 983 599	128 570		31/12/2022
SA Résid'access (ex SAMCEH)	3 800 760	-7 417	100,00%	3 800 784	3 800 784			0	-7 442		31/12/2022
SPPICAV in'li Participations	182 360 760	98 094 792	100,00%	182 360 852	182 360 852			0	210 832	19 616	31/12/2022
<b>PARTICIPATIONS</b>											
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 515 800	1 670 244	37,99%	6 275 000	6 275 000			0,00	1 314 646		31/12/2022
SA in'li Aura	170 027 186	227 826 029	9,69%	48 759 459	48 759 459			55 194 486	37 192 746	240 497	31/12/2022
SA in'li Grand Est	28 814 082	48 867 607	31,81%	34 401 695	34 401 695			15 175 001	3 616 658	183 304	31/12/2022
SAS APEC RESIDENCE	73 770 229	-940 427	25,00%	14 338 160	14 338 160			3 601 220	1 472 660	459 827	31/12/2022
SAS APEC DEVELOPPEMENT	90 775 743	-370 180	25,00%	18 147 823	18 147 823			0	280 489		31/12/2022
SCCV PARIS REILLE	5 000	0	35,00%	1 750	1 750			0	0		31/12/2021
SCI Foncière RésiCOFFIM				14 040	14 040						
SA Actionariat in'li Participations				1 000	1 000						
<b>AUTRES</b>											
SA d'HLM ERIGERE	119 609 248	339 760 115	1,02%	4 673 482	4 673 482			111 416 858	17 292 468	7 620	31/12/2021
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	62 461 316	507 627 920	0,00%	14	14			117 138 758	27 999 227	4	31/12/2021
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 468 540	79 597 787	0,00%	152	152			55 178 980	9 999 789	6	31/12/2021
SEMCODA	81 040 300	580 078 177		152	152			354 174 631	27 828 621		31/12/2021
SEMARELP	19 823 475	26 586 318	0,14%	15 275	15 275			13 281 138	2 335 123	2 211	31/12/2021
SAEM VILLE DE ROMBAS	239 066	1 867 103		9 818	9 818			1 056 803	-1 665		31/12/2020
SCI SAINT-CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCI Montreuil Chavaux	1 000	-29 664		0,15	0,15			0	-4 670		31/12/2018
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>313 197 198</b>	<b>313 197 198</b>					<b>913 085</b>	

1

2

3

4

5

# Présentation des comptes en normes IFRS

# 4.7

<b>4.7.1</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>161</b>		
4.7.1.1	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	162	4.7.2.2.3	Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux 167
4.7.1.2	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	163	4.7.2.2.4	Opérations réciproques 167
4.7.1.3	ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	164	4.7.2.2.5	Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations 167
4.7.1.4	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	165	4.7.2.2.6	Information sectorielle 167
<b>4.7.2</b>	<b>NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>165</b>	<b>4.7.2.3</b>	<b>PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION 168</b>
<b>4.7.2.1</b>	<b>FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2022</b>	<b>165</b>	4.7.2.3.1	Méthodes de consolidation 168
4.7.2.1.1	Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers	165	4.7.2.3.2	Périmètre 168
4.7.2.1.2	Financement	166	4.7.2.3.3	Regroupements d'entreprises 169
4.7.2.1.3	Évolution de la Gouvernance	166	<b>4.7.2.4</b>	<b>MÉTHODES COMPTABLES 169</b>
4.7.2.1.4	Augmentation de capital	166	4.7.2.4.1	Patrimoine immobilier 169
4.7.2.1.5	Situation en Ukraine	166	4.7.2.4.2	Titres de participations 171
<b>4.7.2.2</b>	<b>PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION</b>	<b>166</b>	4.7.2.4.3	Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15) 172
4.7.2.2.1	Référentiel IFRS	166	4.7.2.4.4	Créances clients et comptes rattachés 172
4.7.2.2.2	Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2022	167	4.7.2.4.5	Trésorerie et équivalents de trésorerie 172
			4.7.2.4.6	Contrats de location (IFRS 16) 172
			4.7.2.4.7	Instruments financiers (IAS 32, IFRS 9 ET IFRS 16) 173
			4.7.2.4.8	Provisions et passifs non financiers à long terme 173
			4.7.2.4.9	Dépréciation des actifs (IAS 36) 173
			4.7.2.4.10	Engagements sociaux 173
			4.7.2.4.11	Impôts 174
			4.7.2.4.12	Revenus et créances 174
			4.7.2.4.13	Subventions 174
			<b>4.7.2.5</b>	<b>EXPOSITION AUX RISQUES 174</b>
			4.7.2.5.1	Risque de taux 174
			4.7.2.5.2	Risque de contrepartie 175
			4.7.2.5.3	Risque de liquidité 175
			4.7.2.5.4	Risque de fraude ou de corruption 175
			4.7.2.5.5	Risques opérationnels 175



<b>4.7.2.6</b>	<b>NOTES SUR L'ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>	<b>176</b>
4.7.2.6.1	Immeubles de placement	176
4.7.2.6.2	Autres actifs corporels	178
4.7.2.6.3	Actifs financiers	179
4.7.2.6.4	Participations dans les entreprises associées	179
4.7.2.6.5	Instruments financiers dérivés	180
4.7.2.6.6	Actifs et passifs d'impôts différés	180
4.7.2.6.7	Créances clients et comptes rattachés	180
4.7.2.6.8	Autres créances	181
4.7.2.6.9	Trésorerie et équivalents de trésorerie	181
4.7.2.6.10	Capitaux propres consolidés	181
4.7.2.6.11	Emprunts et dettes financières	181
4.7.2.6.12	Provisions	183
4.7.2.6.13	Retraites et autres avantages accordés aux salariés	183
4.7.2.6.14	Fournisseurs et comptes rattachés	184
4.7.2.6.15	Autres dettes	184
4.7.2.6.16	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	184
<b>4.7.2.7</b>	<b>NOTES SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ</b>	<b>185</b>
4.7.2.7.1	Revenus locatifs bruts	185
4.7.2.7.2	Charges nettes d'exploitation	186
4.7.2.7.3	Frais de structure	186
4.7.2.7.4	Résultat de cession	186
4.7.2.7.5	Variation de valeur des immeubles de placement	186
4.7.2.7.6	Résultat financier	187
4.7.2.7.7	Impôts	187
<b>4.7.2.8</b>	<b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION</b>	<b>188</b>
4.7.2.8.1	Engagements hors bilan	188
4.7.2.8.2	Parties liées	188
4.7.2.8.3	Effectifs du Groupe	189
4.7.2.8.4	Rémunération des organes d'administration et de direction	189
4.7.2.8.5	Honoraires des commissaires aux comptes	189
4.7.2.8.6	Événements postérieurs à la clôture	189

## Comptes consolidés au 31 décembre 2022

In'li est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance détenue à 99,48 % 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 40 216 logements. Le patrimoine est situé quasi exclusivement en Ile de France, 73 % des logements (81% en valeur) sont situés à Paris et en première couronne.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

### 4.7.1 États financiers consolidés

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître.

## 4.7.1.1 État du résultat global consolidé

<b>GROUPE IN'LI</b> <i>En k€</i>	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs bruts	7.1	295 240	279 399
Charges sur immeubles	7.2	(80 982)	(97 243)
Revenus sur charges locatives récupérables	7.2	67 988	65 401
Charges locatives récupérables	7.2	(70 960)	(69 098)
<b>Loyers nets</b>		<b>211 286</b>	<b>178 459</b>
Activité promotion		-	-
Coût des stocks		-	-
<b>Marge sur promotion</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Revenus des autres activités	7.3	7 745	9 558
Achats consommés	7.3	(440)	(594)
Maintenance	7.3	(4 468)	(5 406)
Services extérieurs	7.3	(25 400)	(22 439)
Impôts, taxes et versements assimilés	7.3	(25 715)	(3 637)
Charges de personnel, intéressement et participation	7.3	(36 990)	(42 778)
Autres produits des activités opérationnelles	7.3	18 073	24 663
Autres charges des activités opérationnelles	7.3	(35 025)	(24 312)
<b>EXCÉDENT OPÉRATIONNEL BRUT</b>		<b>109 066</b>	<b>113 514</b>
Résultat de cession de sociétés	7.4	-	(18 905)
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7.4	691	(1 916)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.5	(314 669)	303 366
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>(204 912)</b>	<b>396 059</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		32 726	46 606
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QP MEE</b>		<b>(172 186)</b>	<b>442 665</b>
Produits financiers		34 770	3 328
Charges financières		(35 074)	(30 319)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>7.6</b>	<b>(304)</b>	<b>(26 991)</b>
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		(172 490)	415 674
Charges (Produits) d'impôts	7.7	52 208	(99 844)
<b>RÉSULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES</b>		<b>(120 282)</b>	<b>315 830</b>
Part des minoritaires dans le résultat		-	-
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>		<b>(120 282)</b>	<b>315 830</b>

<i>En k€</i>	31/12/2022	31/12/2021
<b>Résultat net</b>	<b>(120 282)</b>	<b>315 830</b>
Gains (pertes) sur titres non consolidés	(129)	194
ID sur mise à la JV des titres non consolidés	32	(49)
Écarts actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi	892	644
ID sur écarts actuariels des avantages postérieurs à l'emploi	(223)	(129)
Éléments non recyclables en résultat net	572	660
<b>Résultat global</b>	<b>(119 710)</b>	<b>316 490</b>
Part des minoritaires dans le résultat global	-	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE</b>	<b>(119 710)</b>	<b>316 490</b>

## 4.7.1.2 État de la situation financière consolidée

<b>GROUPE IN'LI</b> <i>En K€</i>	Notes	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actifs non courants</b>		<b>9 292 774</b>	<b>9 034 037</b>
<b>Immeubles de placement</b>		<b>8 851 667</b>	<b>8 677 764</b>
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6.1.1	7 808 945	7 825 455
Immeubles de placement évalués au coût	6.1.2	1 042 722	852 309
Autres actifs corporels	6.2	23 616	19 566
Actifs incorporels		5 996	3 752
Actifs financiers	6.3	103 606	99 313
Participations dans les entreprises associées	6.4	273 163	233 642
Instruments financiers dérivés	6.5	34 726	-
<b>Actifs courants</b>		<b>683 336</b>	<b>732 566</b>
Actifs détenus en vue de la vente	6.1.3	64 457	65 000
Stocks		6 346	8 417
Clients et comptes rattachés	6.7	53 031	53 618
Autres créances	6.8	138 459	107 811
Créances fiscales		9 774	-
Actifs financiers	6.3	41 594	21 593
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.9	369 675	476 127
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>9 976 110</b>	<b>9 766 603</b>
<b>Capitaux propres, part du groupe</b>	<b>6.10</b>	<b>6 320 326</b>	<b>6 405 929</b>
Capital		849 106	799 130
Primes d'émission		572 934	572 934
Réserves consolidées		5 018 568	4 718 035
Résultat consolidé		(120 282)	315 830
<b>Passifs non courants</b>		<b>3 400 051</b>	<b>3 013 341</b>
Emprunts et dettes financières	6.11	2 146 978	1 700 086
Part non-courante des emprunts liés à des contrats de location		13 494	6 669
Impôts différés passifs	6.6	1 236 990	1 301 483
Provisions non courantes	6.12	2 589	5 103
<b>Passifs courants</b>		<b>255 733</b>	<b>347 333</b>
Passifs détenus en vue de la vente	6.1.3	14 690	16 162
Fournisseurs et comptes rattachés	6.13	79 929	74 277
Autres dettes	6.14	62 657	58 589
Emprunts et dettes financières	6.10	71 692	146 448
Part courante des emprunts liés à des contrats de location		3 082	3 044
Impôts différés passifs - courant	6.6	258	285
Dettes fiscales et sociales		22 458	47 313
Provisions courantes	6.12	967	1 215
<b>TOTAL CAPITAUX P-ROPRES ET PASSIFS</b>		<b>9 976 110</b>	<b>9 766 603</b>

1

2

3

4

5

## 4.7.1.3 État des flux de trésorerie consolidés

En K€	Notes	31/12/2022	31/12/2021
<b>OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net</b>		<b>(120 282)</b>	<b>315 830</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		4 115	(6 836)
Résultat des sociétés mises en équivalence	6.4	(32 726)	(46 606)
Plus ou moins values de cession	7.4	691	20 695
Elimination des produits de dividendes		(434)	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>(148 636)</b>	<b>283 083</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers	7.6	(31 043)	
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.5	314 883	(303 385)
Coût de l'endettement financier net		30 864	28 802
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	7.7	(52 208)	99 844
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>113 860</b>	<b>108 344</b>
Intérêts payés			(29 629)
Impôts versés		(29 143)	(201 598)
<b>Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle</b>			
- Variations de stock		2 071	(459)
- Variations des dettes et créances d'exploitation		11 484	42 019
<i>dont Variations des créances</i>		<i>21 341</i>	<i>4 785</i>
<i>dont Variations des dettes</i>		<i>(9 857)</i>	<i>37 234</i>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (A)</b>		<b>98 272</b>	<b>(81 323)</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles		(1 760)	(2 421)
- Acquisitions d'immeubles de placement	6.1	(622 289)	(547 235)
- Acquisitions d'actifs financiers	6.3	(34 950)	(679 912)
- Cessions d'immeubles de placement	6.1	112 582	1 363 719
- Cessions d'actifs financiers	6.3	170	776
- Subventions d'investissements reçues		681	-
- Dividendes reçus ( sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		894	-
- Variation nette des placements court terme	6.3	(20 001)	-
- Incidence des variations de périmètre sur la trésorerie		-	456 266
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)</b>		<b>(564 673)</b>	<b>591 193</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
- Augmentations de capital		42 288	27 199
- Dividendes versés		(15 616)	(14 573)
- Nouveaux emprunts	6.11	437 158	109 234
- Remboursement des emprunts	6.11	(69 762)	(274 780)
- Intérêts financiers nets versés	7.6	(30 042)	-
- Primes payées sur les instruments financiers dérivés		(3 683)	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)</b>		<b>360 343</b>	<b>(152 920)</b>
- Incidence changement méthode comptable (D)		-	-
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C + D)</b>		<b>(106 058)</b>	<b>356 950</b>
<b>Trésorerie nette à l'ouverture</b>	<b>6.9</b>	<b>476 127</b>	<b>119 177</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE</b>	<b>6.9</b>	<b>369 675</b>	<b>476 127</b>

## 4.7.1.4 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 01/01/2021</b>	<b>748 812</b>	<b>572 934</b>	<b>4 731 207</b>	<b>6 052 953</b>	-	<b>6 052 952</b>
Résultat net de la période	-	-	315 830	315 830	-	315 830
Autres éléments du résultat global	-	-	660	660	-	660
<b>Résultat net global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>316 490</b>	<b>316 490</b>	<b>-</b>	<b>316 490</b>
Augmentation de capital	50 318	-	-	50 318	-	50 318
Versement de dividendes	-	-	(14 573)	(14 573)	-	(14 573)
Autres mouvements	-	-	743	743	-	743
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021</b>	<b>799 130</b>	<b>572 934</b>	<b>5 033 866</b>	<b>6 405 929</b>	<b>-</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>

L'augmentation de capital d'In'li est présentée en note 4.7.2.1.4

## 4.7.2 Notes annexes aux états financiers consolidés

### 4.7.2.1 Faits marquants de l'exercice 2022

#### 4.7.2.1.1 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 consolidés et incluse dans le résultat financier.

### 4.7.2.1.5 SITUATION EN UKRAINE

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022. Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité opérationnelle de la société et les comptes de l'exercice 2022.

## 4.7.2.2 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 »).

### 4.7.2.2.1 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 2022 sont établis conformément aux normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

### 4.7.2.1.2 FINANCEMENT

Deux financements pour un total de 238 160 K€ ont été mobilisés sur la ligne de crédit de 310 000 K€ ouvert auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI). Le dernier remboursement interviendra le 23/12/2052.

Un emprunt hypothécaire d'un montant de 190 000 K€ et d'une durée de 6 ans a été souscrit auprès de HSBC.

### 4.7.2.1.3 ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE

Évolution de la gouvernance : le 1<sup>er</sup> janvier 2022, Benoist APPARU a été remplacé par Damien ROBERT en tant que Président du directoire. Par ailleurs, Antoine PINEL a conservé ses fonctions de Directeur Général, membre du directoire. Trois nouveaux membres ont rejoint le directoire d'In'li qui en compte désormais cinq. Il s'agit de Marie LEFEBVRE-SOUCÉ, Présidente d'In'li Property Management, Stéphanie CAULET, Directrice Générale Adjointe Clients et Patrimoine et Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER, Directrice Générale Adjointe Ressources et Transformation Numérique.

### 4.7.2.1.4 AUGMENTATION DE CAPITAL

Pour permettre à In'li de poursuivre sa politique de développement du logement intermédiaire, Action Logement Immobilier a souscrit à l'augmentation de capital d'In'li d'un montant de 49 975 608 € par voie d'émission de 33 317 072 actions nouvelles de 1,50 € chacune.

Après cette opération, le capital est porté à 849 106 089 €.

#### 4.7.2.2.2 NOUVELLES NORMES, AMENDEMENTS DE NORMES ET INTERPRÉTATIONS DE NORMES EN VIGUEUR AU SEIN DE L'UNION EUROPÉENNE AU 31 DÉCEMBRE 2022

##### **Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2022**

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022 de In'li. Ces normes sont les suivantes :

- ▶ Amendements à IAS 37 : coûts à prendre en compte pour la définition du contrat déficitaire ;
- ▶ Amendements à IFRS 3 : Référence au cadre conceptuel ;
- ▶ Amélioration annuelle des IFRS cycle 2018-2020 portant sur IFRS 9, IFRS 16 et IAS 41 ;
- ▶ Amendements à IAS 16 : immobilisations corporelles, produits générés avant l'utilisation prévue.

Ces normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers du groupe. L'application de ces textes n'a pas d'incidence matérielle sur les *états financiers consolidés du Groupe*.

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 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 IAS 12 : impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

#### 4.7.2.2.3 RETRAITEMENTS D'HOMOGENÉISATION 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 2022.

#### 4.7.2.2.4 OPÉRATIONS RÉCIPROQUES

Les opérations réciproques, ainsi que les éventuels résultats de cession résultant d'opérations entre les sociétés consolidées, sont éliminées.

#### 4.7.2.2.5 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 4.7.2.4.1.

La méthode retenue pour l'évaluation de la juste valeur des titres de participation des filiales non consolidés est explicitée en note 4.7.2.4.2.

L'évaluation des provisions et avantages au personnel sont conformes aux notes 4.7.2.4.8 et 4.7.2.4.10

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 4.7.2.4

#### 4.7.2.2.6 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.

1  
2  
3  
4  
5

## 4.7.2.3 Périmètre de consolidation

### 4.7.2.3.1 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.

### 4.7.2.3.2 PÉRIMÈTRE

Au 31 décembre 2022, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

SOCIÉTÉS	SIREN	31/12/2022		31/12/2021	
		% 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



### 4.7.2.3.3 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.

## 4.7.2.4 Méthodes comptables

### 4.7.2.4.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

#### 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 2022 et 31 décembre 2021 : 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.

## 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.

## Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des droits d'utilisation du siège et de baux à construction, 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.

## 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 recouvrée 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 ».

### 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'évènements 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.

#### 4.7.2.4.2 TITRES DE PARTICIPATIONS

##### 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
SA resid'access ( ex SAMCEH)	3 801	-7	100%	3 801		3 801	JVOCI
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 516	356	38%	6 275	0	6 275	JVOCI
SCCV PARIS REILLE	5	0	35%	2	0	2	JVOCI
SA in'li Aura	170 027	227 826	10%	48 759	0	48 759	JVOCI
SA in'li Grand Est	27 814	45 469	34%	34 402	0	34 402	JVOCI
SA d'HLM ERIGERE	119 609	339 760	1%	4 673	0	4 673	JVOCI
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	62 461	507 628	0%	0	0	0	JVOCI
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 469	79 598	0%	0	0	0	JVOCI
SEMCODA	81 040	580 078	0%	0	0	0	JVOCI
SEMARELP	19 823	26 586	0%	15	0	15	JVOCI
SAEM VILLE DE ROMBAS	239	1 867	0%	10	0	10	JVOCI
SCI SAINT-CHARLES	260	111	0%	0	0	0	JVOCI
SCI Montreuil Chavaux	1	(30)	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.

## 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.

### 4.7.2.4.3 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.

### 4.7.2.4.4 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 : 78,80% en 2022 et 75% en 2021 ;
- ▶ locataire dans les lieux : 32,39% en 2022 et 31,73% en 2021.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

### 4.7.2.4.5 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.

### 4.7.2.4.6 CONTRATS DE LOCATION (IFRS 16)

Le Groupe applique la norme IFRS 16 suivant la méthode rétrospective modifiée. Les contrats de location entrant 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.

#### 4.7.2.4.7 INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 32, IFRS 9 ET IFRS 16)

##### **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 un cabinet financier externe.

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 6.14.1).

##### **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.

##### **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.

#### 4.7.2.4.8 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.

#### 4.7.2.4.9 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.

#### 4.7.2.4.10 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 ».

1

2

3

4

5

### 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.

#### 4.7.2.4.11 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.

### 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.

### 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.

#### 4.7.2.4.12 REVENUS ET CRÉANCES

### Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accès-voies 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.

#### 4.7.2.4.13 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.

### 4.7.2.5 Exposition aux risques

#### 4.7.2.5.1 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 2022, la dette d'In'li possédait une durée de 8 ans et 10 mois.

In'li n'a pas d'échéances significatives au cours des 5 prochaines années, dans la mesure où 64% de l'encours de dette est amortissable.

La prochaine échéance significative sera en 2028 avec le remboursement de 190 M€ du prêt HSBC signé cette année.

Concernant la politique de gestion de taux d'in'li, il est à noter les éléments suivants :

- ▶ 62% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- ▶ 23% est indexée sur le Livret A. Bien qu'il s'agisse d'un taux variable, celui-ci demeure régulé par l'État Français et n'est donc pas soumis directement aux évolutions de marché.

- ▶ 15% de la dette est indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia), dont 13% couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 2% de la dette d'in'li est à taux variable et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

#### 4.7.2.5.2 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.

#### 4.7.2.5.3 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.

#### 4.7.2.5.4 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.

#### 4.7.2.5.5 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.

##### 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.

##### 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.

## 4.7.2.6 Notes sur l'état consolidé de la situation financière

### 4.7.2.6.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le patrimoine immobilier de 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 31/12/2022 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

HYPOTHÈSES	31/12/2022	31/12/2021
Hypothèse 1= «Vente en bloc», en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	7 879 M€	7 927 M€
Hypothèse 2= «Vente par lot», en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 106 M€	8 859 M€
Hypothèse 3= «Vente par bloc», supposé loué à la valeur locative de marché	10 972 M€	10 216 M€

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur la base des JV issues de l'hypothèse 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>01/01/2021</b>	<b>7 299 182</b>	<b>1 249 477</b>	<b>8 548 659</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	8 217	-	8 217
Cessions et sorties de périmètre	(16 585)	(1 249 477)	(1 266 062)
Reclassements et transferts de catégories	231 275	65 000	296 275
Variations de juste valeur	303 366	-	303 366
<b>31/12/2021</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>

#### A. DÉTAIL DES CESSIONS

Au cours de l'exercice 2022, les cessions d'immobilisations concernent 423 logements principalement :

- ▶ 224 logements situés à PARIS rue de Boucry, vendus en bloc à la RIVP pour un montant de 65 000 K€.
- ▶ 34 logements en diffus pour un montant de 10 012 K€.
- ▶ Une opération en VEFA de 30 logements au Blanc Mesnil apportés à resid'access pour un montant de 3 794 K€.
- ▶ 3 opérations en VEFA cédées à APEC Développement représentant 135 logements pour un montant de 33 775 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 691 K€.



## B. DÉTAIL DES PROMESSES DE VENTE VILLETANEUSE ET MAISON ALFORT

Conformément à la norme IFRS 5, les immeubles Villetaneuse et Maison Alfort, 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 ».

Les impacts de cette présentation sont les suivants :

En K€	31/12/2022
<b>Actifs non courants</b>	<b>(64 457)</b>
Immeubles de placement	(64 457)
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	(64 457)
<b>Actifs courants</b>	<b>64 457</b>
Actifs détenus vue de la vente	64 457
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>(14 690)</b>
Emprunts et dettes financières	(130)
Impôts différés passifs	(14 560)
<b>Passifs courants</b>	<b>14 690</b>
Passifs détenus en vue de la vente	14 690
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>-</b>

## 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>01/01/2021</b>	<b>719 822</b>	<b>-</b>	<b>719 822</b>	<b>-</b>	<b>719 822</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	546 789	-	546 789	-	546 789
Cessions et sorties de périmètre	(99 637)	-	(99 637)	-	(99 637)
Reclassements et transferts de catégories	(314 665)	-	(314 665)	-	(314 665)
<b>31/12/2021</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>

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 31.12.21 et au 31.12.22.

## A. ACQUISITIONS

En 2021 et 2022, les acquisitions correspondent aux décaissements sur les immeubles de placement en cours de construction et les immeubles livrés dans l'exercice.

## B. CESSIONS

En 2022, les cessions s'expliquent notamment par 3 opérations représentant 135 logements en cours de construction cédées à APEC Résidence pour 33 775 K€.

## C. VARIATIONS DE JUSTE VALEUR

Voir Note 4.7.2.7.5 « 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 2022, 100% de la valeur du patrimoine en exploitation du Groupe a fait l'objet d'une expertise externe.

### 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.

#### Actifs et passifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles à la JV destiné à la vente	64 457	65 000
<b>TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>64 457</b>	<b>65 000</b>

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts et dettes financières	130	826
Impôts différés passifs	14 560	15 332
Dettes fournisseurs et autres dettes	-	4
<b>TOTAL PASSIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	<b>14 690</b>	<b>16 162</b>

Au 31 décembre 2022, les passifs détenus en vue de la vente sont liés aux immeubles situés à Villetaneuse et Maison Alfort comme présenté en 4.7.2.6.1 B

### 4.7.2.6.2 AUTRES ACTIFS CORPORELS

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Droits d'utilisation d'immobilisations corporelles	25 469	14 869
Installations techniques, matériel et outillage	20 688	20 693
Autres immobilisations corporelles	15 513	17 609
<b>Total autres actifs corporels bruts</b>	<b>61 670</b>	<b>53 171</b>
Amortissement des droits d'utilisations	-9 525	-6 740
Amortissement des installations techniques, matériel et outillage	-20 666	-20 653
Amortissement des autres immobilisations corporelles	-7 863	-6 212
Dépréciations	-	-
<b>Total amortissement et dépréciations des autres actifs corporels</b>	<b>-38 054</b>	<b>-33 605</b>
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS CORPORELS</b>	<b>23 616</b>	<b>19 566</b>

#### Information sur le droit d'utilisation des actifs corporels loués (IFRS 16)

En K€	01/01/2022	Acquisitions	Cessions	Dotations aux amortissements de la période	Reprise d'amortissements de la période	31/12/2022
Droits d'utilisation	14 869	10 600	-	-	-	25 469
Amortissement	(6 740)	-	-	(2 785)	-	(9 525)
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>8 129</b>	<b>10 600</b>	<b>-</b>	<b>(2 785)</b>	<b>-</b>	<b>15 944</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

### 4.7.2.6.3 ACTIFS FINANCIERS

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Titres de participation non consolidés	99 143	95 414
Dépôts et cautionnements	4 463	3 899
Autres immobilisations financières	-	-
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>103 606</b>	<b>99 313</b>
Valeurs mobilières de placement	41 594	21 593
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>41 594</b>	<b>21 593</b>
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS BRUTS</b>	<b>145 200</b>	<b>120 906</b>
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS NETS</b>	<b>145 200</b>	<b>120 906</b>

Les actifs financiers non-courant se composent principalement des titres de participation non consolidés (cf. Note 4.7.2.4.2).

### 4.7.2.6.4 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Bilan Synthétique</b>						
Patrimoine Immobilier	98 280	95 250	134 599	70 349		
Autres actifs	4 679	3 554	1 406	336	1 394 487	1 116 891
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>102 959</b>	<b>98 804</b>	<b>136 005</b>	<b>70 685</b>	<b>1 394 487</b>	<b>1 116 891</b>
Capitaux propres	71 898	68 943	85 650	46 644	935 101	818 983
Emprunts	8 711	20 755	43 197	22 248	358 699	237 960
Autres passifs et impôts différés	22 350	9 107	7 158	1 794	100 687	59 948
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>102 959</b>	<b>98 804</b>	<b>136 005</b>	<b>70 685</b>	<b>1 394 487</b>	<b>1 116 891</b>
Résultat net	4 750	5 773	9 992	5 053	116 164	175 599
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%
QP de résultat des sociétés MEE	1 188	1 443	2 498	1 263	29 041	43 900
Capitaux propres	71 898	68 943	85 650	46 644	935 101	818 983
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%
<b>TITRES DES SOCIÉTÉS MEE</b>	<b>17 974</b>	<b>17 236</b>	<b>21 413</b>	<b>11 661</b>	<b>233 775</b>	<b>204 746</b>

en K€	2022	2021
<b>TOTAL QUOTE PART DU RÉSULTAT MEE</b>	<b>32 727</b>	<b>46 606</b>
<b>TOTAL TITRES DES SOCIÉTÉS MEE</b>	<b>273 162</b>	<b>233 642</b>

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 29 041 K€ en 2022 et 43 900 K€ en 2021. Ce résultat provient essentiellement de la plus-value latente constatée sur les titres de Foncière Cronos.

Le portefeuille immobilier de Foncière Cronos au 31 décembre 2022 est constitué de 108 programmes exploités comprenant 7 972 logements et 37 programmes en cours de construction (VEFA) représentant 1 987 logements. La valeur hors droit de ces actifs est évaluée à 2 162 M€.

#### 4.7.2.6.5 INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Au cours de l'année 2022, 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 2022 se décomposait comme suit :

En K€	Encours 31/12/2022	Échéances < 1 an	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance > 5 ans
Swaps receveurs taux fixe	26 696			26 696
Collar	5 591			5 591
Cap	2 439			2 439
<b>TOTAL</b>	<b>34 726</b>	-	-	<b>34 726</b>

#### 4.7.2.6.6 ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Au 31 décembre 2022, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 235 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

En K€	01/01/2021	Variation résultat	Reclasse- ments	Autres variations	31/12/2021	Variation résultat	Reclasse- ments	Autres variations	31/12/2022
<b>Total IDA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IDP sur immeubles de placement	1 233 475	(108 632)	186 727	-	1 311 570	(71 873)	(5 178)		1 234 518
Autres IDP	416	(49)	-	(10 169)	(9 802)	6 285	6 055	191	2 729
<b>Total IDP</b>	<b>1 233 891</b>	<b>(108 681)</b>	<b>186 727</b>	<b>(10 169)</b>	<b>1 301 768</b>	<b>(65 588)</b>	<b>877</b>	<b>191</b>	<b>1 237 248</b>
<b>TOTAL ID NETS</b>	<b>(1 233 891)</b>	<b>108 681</b>	<b>(186 727)</b>	<b>10 169</b>	<b>(1 301 768)</b>	<b>65 588</b>	<b>(877)</b>	<b>(191)</b>	<b>(1 237 248)</b>

#### 4.7.2.6.7 CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	73 154	71 901
Autres Créances clients	5 725	5 725
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	3	201
<b>CRÉANCES CLIENTS BRUTES</b>	<b>78 882</b>	<b>77 827</b>
Provisions sur créances douteuses	(25 851)	(24 209)
<b>CRÉANCES CLIENTS NETTES</b>	<b>53 031</b>	<b>53 618</b>

Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles comprennent principalement :

- ▶ Les loyers et les charges locatives non réglés (56 230 K€ au 31 décembre 2022 et 53 845 K€ au 31 décembre 2021) ;
- ▶ Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (13 484 K€ au 31 décembre 2022 et 18 107 K€ au 31 décembre 2021).

Les provisions sont calculées conformément aux méthodes comptables décrites en note 4.7.2.4.4

#### 4.7.2.6.8 AUTRES CRÉANCES

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Autres créances rattachées à des participations	89 747	59 389
Comptes courants Groupe actif	26 488	23 614
Charges constatées d'avance	3 755	30
Créances fiscales hors impôts sur les sociétés	1 066	500
Autres	17 403	24 278
<b>AUTRES CRÉANCES BRUTES</b>	<b>138 459</b>	<b>107 811</b>
Dépréciations	-	-
<b>AUTRES CRÉANCES NETTES</b>	<b>138 459</b>	<b>107 811</b>

#### 4.7.2.6.9 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

En K€	2022.12	2021.12
Titres monétaires disponibles à la vente	79 000	213 000
Disponibilités bancaires	290 969	263 230
Intérêts courus non échus s/disponibilités	48	-
<b>Total actif</b>	<b>370 017</b>	<b>476 230</b>
Découverts bancaires	-	-
<b>Total passif</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dépréciation VMP	(342)	(103)
<b>TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE</b>	<b>369 675</b>	<b>476 127</b>

Le poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » diminue de 106 451 K€ en 2022 en raison de la mise en œuvre du plan de développement.

#### 4.7.2.6.10 CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Voir l'état comptable précédant la présente annexe, en Note 4.7.1.4 « État de variation des capitaux propres consolidés ».

#### 4.7.2.6.11 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

##### Dettes financière nette par nature

En K€	2022	2021
Emprunts obligataires	593 926	594 022
Emprunts bancaires	1 522 077	1 076 180
Dépôts de garantie	26 241	25 149
Autres emprunts et lignes de crédit	4 734	4 735
<b>Emprunts et dettes financières à plus d'un an</b>	<b>2 146 978</b>	<b>1 700 086</b>
Emprunts bancaires à moins d'un an	59 812	134 834
Autres emprunts et lignes de crédit	422	826
Découverts bancaires	-	-
Intérêts courus	11 458	10 788
<b>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</b>	<b>71 692</b>	<b>146 448</b>
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2 218 670</b>	<b>1 846 534</b>
Placements financiers	(41 594)	(21 593)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	369 675	476 127
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE</b>	<b>2 546 751</b>	<b>2 301 068</b>

## Variation de la dette financière

En K€	Encours au 31/12/2021	Souscription	Remboursement	Reclassements et autres variations	En cours au 31/12/2022
Emprunts obligataires	594 022	-	(96)	-	593 926
Emprunts bancaires	1 211 014	432 991	(62 449)	333	1 581 889
Autres emprunts et lignes de crédit	5 561	-	(405)	-	5 156
Dépôts de garantie	25 149	4 167	(3 075)	-	26 241
Découverts bancaires	-	-	-	-	-
Intérêts courus	10 788	11 460	(10 798)	8	11 458
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1 846 534</b>	<b>448 618</b>	<b>(76 823)</b>	<b>341</b>	<b>2 218 670</b>

En 2022, la société a contracté trois emprunts à taux variable :

- ▶ un emprunt hypothécaire de 190 M€ auprès de la banque HSBC en date du 26 octobre 2022,
- ▶ un emprunt auprès de la BEI à hauteur de 84 M€ en date du 11 février 2022,
- ▶ un emprunt auprès de la BEI à hauteur de 154 M€ en date du 22 décembre 2022.

En 2021, la société avait contracté un emprunt obligataire à hauteur de 99 M€.

### Détail des principaux financements

En 2022, In'li a réalisé des souscriptions d'emprunts pour un montant de 436 148 K€ afin de financer les opérations neuves.

Elles comprennent 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.

Par ailleurs, deux lignes de crédits revolving pour un total de 210 000 K€ viennent 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'élèvent à 62 855 K€.

En 2021, In'li a réalisé un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- ▶ Nominal : 99M€;
- ▶ Format: senior unsecured Fixes Rates Notes ;
- ▶ Durée : 7 ans (échéance : 2 juillet 2029) ;
- ▶ Profil d'amortissement : in fine ;
- ▶ Coupon : 1,125 % ;
- ▶ Listing : Euronext Paris ;
- ▶ Covenant : ratio de dettes sécurisées ;
- ▶ Objet : financement des besoins généraux de la société.

## Echéancier des emprunts et dettes financières

En K€	Encours au 31/12/2022	Échéances		
		Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	593 926	-	0	593 926
Emprunts bancaires	1 581 889	59 812	245 452	1 276 625
Autres emprunts et lignes de crédit	5 156	422	1 633	3 101
Dépôts de garantie	26 241	-	0	26 241
Intérêts courus	11 458	11 458	0	-
Découverts bancaires	-	-	0	-
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2 218 670</b>	<b>71 692</b>	<b>247 085</b>	<b>1 899 893</b>

## Covenants

Les principaux crédits dont bénéficie le In'li sont assortie de disposition contractuelles relatives au respect de ratios financiers définis au contrat. Les principales clauses sont :

RATIO	Engagement	2022
LTV = Dette financière nette / valeur patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	maximum 65%	19,7
ICR = EBITDA / frais financiers	minimum 1,5%	7,9
Valeur du patrimoine consolidé	supérieur à 3 000 M€	9 211
Valeur du patrimoine immobilier (bloc, hors droits)	supérieur à 2 500 M€	8 922

### 4.7.2.6.12 PROVISIONS

Les provisions et autres passifs non courants s'analysent ainsi :

En K€	31/12/2021	Dotations	Reprises	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2022
Provisions pour risques et charges	2 138	661	(1 508)	-	186	1 477
Avantages consentis au personnel	2 965	-	(1 072)	(892)	111	1 112
<b>Part non courante des provisions</b>	<b>5 103</b>	<b>661</b>	<b>(2 580)</b>	<b>(892)</b>	<b>297</b>	<b>2 589</b>
Provisions pour risques et charges	726	-	-	-	(137)	589
Avantages consentis au personnel	489	-	-	-	(111)	378
Part courante des provisions	1 215	-	-	-	(248)	967
<b>TOTAL</b>	<b>6 318</b>	<b>661</b>	<b>(2 580)</b>	<b>(892)</b>	<b>49</b>	<b>3 556</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.

### 4.7.2.6.13 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 = 4,13%, PIME = 3,03%, PIMG = 1,17%), le taux de progression du salarié (adm = 2,97%, PIME = 2,32%, PIMG = 2,36%), le taux d'actualisation (3,68%), le taux de charges sociales (adm = 65,32%, PIME = 58,67%, PIMG = 58,08%).

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

En complément, une reprise de provision au titre de la variation de l'année de 1 072 K€ a été comptabilisée portant la provision à 723 K€ correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

#### Médailles du travail

Au 31/12/2022, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 767 K€.

#### 4.7.2.6.14 FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Le poste Fournisseurs et comptes rattachés au cours des exercices présentés provient des éléments suivants :

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs sur biens et services	44 856	40 962
Dettes fournisseurs sur immobilisations	11 158	8 262
Locataires créditeurs	2 321	1 980
Locataires charges à régulariser	21 594	23 073
Dette fournisseur sur locations		(628)
<b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>79 929</b>	<b>74 276</b>

#### 4.7.2.6.15 AUTRES DETTES

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Comptes courants Groupe passif	41 092	36 358
Produits constatés d'avance	10 964	10 303
Autres	10 601	11 928
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>62 657</b>	<b>58 589</b>

#### 4.7.2.6.16 COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

En K€	Valeur comptable 31/12/2022	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
<b>ACTIF</b>					
Actifs financiers	103 606	103 606	-	-	103 606
Créances clients et comptes rattachés	53 031	53 031	-	-	53 031
Instruments financiers dérivés	3 683	3 683		31 043	34 726
Trésorerie et équivalents de trésorerie	369 675	369 675	-	-	369 675
<b>TOTAL</b>	<b>529 995</b>	<b>529 995</b>	<b>-</b>	<b>31 043</b>	<b>561 038</b>
					-
<b>PASSIF</b>					
Emprunt obligataire	593 926	593 926	-	-	593 926
Autres dettes financières	1 624 744	1 624 744	-	-	1 624 744
Dettes fournisseurs	36 014	36 014	-	-	36 014
<b>TOTAL</b>	<b>2 254 684</b>	<b>2 254 684</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 254 684</b>



## 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	7 873 402	-	-	7 873 402
Instruments financiers dérivés	34 726	-	34 726	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7 908 128</b>	<b>-</b>	<b>34 726</b>	<b>7 873 402</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 4.7.2.7 Notes sur l'état du résultat global consolidé

### 4.7.2.7.1 REVENUS LOCATIFS BRUTS

Les revenus locatifs bruts se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Revenus des loyers d'habitation et annexes	274 379	260 648
Revenus des loyers parkings	13 903	13 187
Revenus des loyers commerces et bureaux	5 571	4 465
<b>LOYERS BRUTS</b>	<b>293 852</b>	<b>278 301</b>
Autres revenus locatifs	1 388	1 098
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>295 240</b>	<b>279 399</b>

Entre 2021 et 2022, la hausse des revenus locatifs s'explique principalement par :

- ▶ L'application de l'indice de révision des loyers de 0,42 %, lors de la rotation des locataires.
- ▶ L'effet année pleine des logements livrés en 2021 ;
- ▶ L'impact des loyers des 1 567 nouveaux logements livrés en 2022.

#### 4.7.2.7.2 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€	2022	2021
Sous traitance et maintenance	17 962	14 643
Entretien et réparations	34 080	33 312
Impôts et taxes	17 019	37 573
Charges de personnel	6 567	6 592
Autres charges	5 354	5 123
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>80 982</b>	<b>97 243</b>
Fluides	24 244	24 050
Impôts et taxes	7 704	7 233
Charges de personnel	5 530	5 619
Autres charges (dont charges copropriétés)	33 482	32 197
<b>Charges refacturables</b>	<b>70 960</b>	<b>69 098</b>
Provisions sur charges	(71 673)	(70 697)
Charges à régulariser	372	1 591
Charges sur lots vacants	3 313	3 705
<b>Charges refacturées</b>	<b>(67 988)</b>	<b>(65 401)</b>
<b>CHARGES NETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>83 954</b>	<b>100 940</b>

#### 4.7.2.7.3 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.

#### 4.7.2.7.4 RÉSULTAT DE CESSION

En 2022, il n'y a pas eu de cession de société.

En 2021, les cessions de sociétés s'expliquent principalement par la cession 100% des titres de la Foncière Cronos et de 75% des titres de Cronos.

Pour les cessions d'immeubles de placement, se référer au détail des cessions en Note 4.7.2.6.1

#### 4.7.2.7.5 VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

En K€	2022	2021
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	(314 669)	303 366
<b>TOTAL VARIATION DE JUSTE VALEUR</b>	<b>(314 669)</b>	<b>303 366</b>

#### Hiérarchies des justes valeurs

Immeubles résidentiels	Valeur m <sup>2</sup> «bloc»		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Paris	3712	10909	1,9	5,5	0,3	3,75
Seine-Saint-Denis	1441	8037	3,4	8,3	1,8	6,6
Hauts-de-Seine	1360	9813	2,4	7,7	0,8	6,1
Val-de-marne	1956	7315	2,9	7	1,3	5,6
Yvelines	852	7591	2,2	8,4	0,6	6,8
Val-d'Oise	355	4570	4,5	9,6	2,4	8
Essonne	902	4318	4,7	7,7	3,1	6,3
Seine-et-Marne	1702	3390	4,1	8,1	2,6	6,4
Autres départements	78	2679	3,9	18,3	2,3	16,7

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

En k€	Variation valeur m <sup>2</sup> « bloc » (méthode par comparaison)		Variation du taux d'actualisation DCF (méthode par DCF)		Variation du taux de rendement (méthode par capitalisation)	
	Min prix m <sup>2</sup> et uni- taires -5%	Max prix m <sup>2</sup> et uni- taires +5%	Min Taux d'actualisa- tion +25 pdb	Max Taux d'actualisa- tion -25 pdb	Min Taux de rende- ment +25 pdb	Max Taux de rende- ment -25 pdb
Paris	1 439 119	1 602 841	1 452 029	1 576 171	1 362 349	1 689 571
Petite couronne	4 594 426	5 130 882	4 652 999	4 938 166	4 494 777	5 203 354
Grande couronne	1 410 182	1 583 298	1 456 216	1 548 535	1 392 954	1 583 510
Autre	51 044	56 817	55 494	57 367	50 934	56 393
<b>TOTAL</b>	<b>7 494 771</b>	<b>8 373 838</b>	<b>7 616 738</b>	<b>8 120 239</b>	<b>7 301 014</b>	<b>8 532 828</b>
Écart avec la valeur conclusive de la méthode considérée	-5,6%	5,5%	-3,0%	3,4%	-7,1%	8,5%

### 4.7.2.7.6 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.

En k€	2022	2021
Revenus des titres immobilisés	434	60
Intérêts reçus divers	857	736
Juste valeur des produits dérivés	31 043	-
Autres revenus et produits financiers	2 436	2 533
<b>Produits financiers</b>	<b>34 770</b>	<b>3 329</b>
Services bancaires	(1 985)	(118)
Intérêts des emprunts obligataires	(6 745)	(6 289)
Intérêts des emprunts auprès des éta- blissements de crédit	(24 432)	(22 780)
Intérêts payés divers	(267)	(270)
Autres charges financières	(1 554)	(730)
Dotation dépréciation des actifs financiers	31	16
<b>Charges financières</b>	<b>(34 953)</b>	<b>(30 171)</b>
Charges financières au titre des contrats de location	(121)	(149)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(304)</b>	<b>(26 991)</b>

### 4.7.2.7.7 IMPÔTS

La charge d'impôt sur l'exercice s'explique de la façon suivante :

En k€	2022	2021
Contribution additionnelle à l'IS	(404)	(6 645)
Autres	-	-
<b>Impôts récurrents</b>	<b>(404)</b>	<b>(6 645)</b>
Impôts sur les bénéfices	(12 976)	(201 880)
Impôts différés	65 588	108 681
<b>Impôts non récurrents</b>	<b>52 612</b>	<b>(93 199)</b>
<b>TOTAL IMPÔTS</b>	<b>52 208</b>	<b>(99 844)</b>

La réconciliation du taux d'impôt effectif s'explique de la manière suivante :

Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€)	2022	2021
Résultat net	(120 282)	315 830
Charges d'impôts	52 208	(99 844)
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>(172 490)</b>	<b>415 674</b>
<b>Taux impôt</b>	<b>25%</b>	<b>28%</b>
Impôt théorique en valeur	43 122	(118 068)
Impact du résultat des sociétés mises en équivalence	8 182	13 238
Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE	51 304	(104 830)
Charges d'impôts	52 208	(99 844)
<b>DIFFÉRENCE D'IMPÔTS</b>	<b>(904)</b>	<b>(4 986)</b>
Différences permanentes	2 756	(5 027)
Dividendes	11	(57)
Autres variations	(3 671)	40
<b>EXPLICATIONS</b>	<b>(904)</b>	<b>(4 986)</b>

## 4.7.2.8 Autres éléments d'information

### 4.7.2.8.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021 s'analysent comme suit :

En K€	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts hypothécaires et privilèges	974 642	816 010
Promesses d'achats signées à régulariser	38 978	66 482
Contrats VEFA à régulariser	205 645	825 810
Souscription de titres <sup>(1)</sup>	24 980	26 675
Versement de prêt <sup>(1)</sup>	14 354	14 354
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>1 258 599</b>	<b>1 749 331</b>
Cautions bancaires et garanties financières <sup>(2)</sup>	19 328	15 672
Cautions fournisseurs	20 713	20 475
Emprunts mobilisables <sup>(3)</sup>	885 121	922 815
Subventions à recevoir (ANRU)	0	4 687
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	205 645	825 810
Promesses de ventes signées à régulariser	64 457	3 444
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>1 195 264</b>	<b>1 792 903</b>

Les engagements sur VEFA pour 205 645 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 1530 logements.

### 4.7.2.8.2 PARTIES LIÉES

Action Logement, société mère de 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 pour un montant de 4,8 M€ et une avance de trésorerie pour 0,5 M€ ;
  - > APEC Développement : Avance en compte courant versée de 10,7 M€ et des intérêts à recevoir pour 0,01 M€ ;
  - > APEC Résidence : Avance en compte courant versée de 3,4 M€ et des intérêts à recevoir de 0,03 M€ ;
  - > In'li Participations : Avance en compte courant versée de 69,2 M€ et des intérêts à recevoir de 1,0 M€ ;
- ▶ Le président du directoire et le Directeur général ;
- ▶ La société mère Action Logement Immobilier dont une avance en compte courant de 41 M€ 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 Optimaie 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

### 4.7.2.8.3 EFFECTIFS DU GROUPE

L'effectif moyen du Groupe se détaille comme suit :

<b>EFFECTIF MOYEN <sup>(1)</sup></b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Cadres	275	257
Employés et agents de maîtrise	192	193
Personnel d'immeubles	280	280
Apprentis	29	24
<b>TOTAL</b>	<b>776</b>	<b>754</b>

### 4.7.2.8.4 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.

### 4.7.2.8.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires de commissaires aux comptes au titre des années 2021 et 2022 pour la certification, des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

<b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (EN K€)</b>	<b>Mazars</b>			
	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Montant</b>	<b>%</b>	<b>Montant</b>	<b>%</b>
Certification des comptes individuels et consolidés	108	81%	103	71%
Services autres que la certification des comptes	26	19%	43	29%
<b>TOTAL</b>	<b>134</b>	<b>100%</b>	<b>146</b>	<b>100%</b>

### 4.7.2.8.6 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent





# Rapport sur la gouvernance d'entreprise

<b>5.1</b>	<b>GOUVERNANCE</b>	<b>192</b>
<b>5.1.1</b>	Le conseil de surveillance	192
	▸ 5.1.1.1 Composition	192
	▸ 5.1.1.2 Fonctionnement	193
<b>5.1.2</b>	Le Directoire	194
<b>5.1.3</b>	Les comités spécialisés	194
<b>5.1.4</b>	Liste des mandats exercés dans toute société	196
<b>5.2</b>	<b>CONVENTIONS RELEVANT DE L'ART. L.225-88-1 DU CODE DE COMMERCE</b>	<b>198</b>
<b>5.2.1</b>	Délégation de compétences et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital	198
<b>5.2.2</b>	Observations du conseil de surveillance sur le rapport de gestion établi par le directoire et sur les comptes de l'exercice écoulé	198

# 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. 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.

### Composition et fonctionnement

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 12 membres : 9 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 2022, le Conseil de surveillance était composé de :

- |   |                                    |                              |
|---|------------------------------------|------------------------------|
| ▶ <b>Pierre BRAJEUX</b> , Président ;                                 | ▶ <b>Philippe AMRAM</b> ;          | ▶ <b>Marie-Pierre HURÉ</b> ; |
| ▶ <b>Michel GOYER</b> , Vice-Président ;                              | ▶ <b>Sandra BUES-PIQUET</b> ;      | ▶ <b>Hervé MOREL</b> ;       |
| ▶ Action Logement Immobilier, représentée par <b>Pascal LANDRIN</b> ; | ▶ <b>Florence SOUSTRE-GASSER</b> ; | ▶ <b>Philippe THEL</b> ;     |
|   | ▶ <b>Patricia GOMEZ-TALIMI</b> ;   | ▶ Jackie Xiaohua TROY.       |
|   | ▶ <b>Xavier HESSE</b> ;            |                              |



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 2022.

### 5.1.1.2 FONCTIONNEMENT

Au cours de l'année 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à 4 reprises sur convocation de son Président et a été consulté 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 2023.

Le Conseil de surveillance s'est également prononcé sur la mise en place du volet 2 du Plan stratégique et la création de nouvelles 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 12 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.

Également, 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, et en particulier les règles internes relatives à la proportion des membres devant

Il est proposé à l'assemblée générale, appelée à se tenir le 11 mai 2023, constatant que les mandats de membre du Conseil de surveillance de M. Xavier HESSE, Mme Florence SOUSTRE-GASSER, Mme Sandra BUES-PIQUET et M. Philippe AMRAM 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 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

représenter les organisations patronales et des membres devant représenter les organisations syndicales de salariés.

Ainsi, le Président est choisi parmi les membres personnes physiques représentant des organisations patronales, et le Vice-Président est choisi parmi les membres personnes physiques représentant des organisations de salariés.

La recherche de mixité se poursuit également au sein du comité de direction composé de 41% de femmes au 31 décembre 2022.

#### 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.

1  
2  
3  
4  
5

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 ;

### 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.

- ▶ **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-SOUVE**, Présidente d'in'li Property Management, membre du Directoire ;

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.

## 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.

### 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.

### Comité d'audit et des comptes

**Sandra BUJES-PIQUET**, Présidente du comité

**Michel GOYER**

Action Logement Immobilier, dont le représentant permanent est

**Pascal LANDRIN**

**Xavier HESSE**

4 RÉUNIONS EN 2022

Le comité d'audit et des comptes s'est réuni les 4 avril, 30 mai, 3 octobre, 28 novembre 2022, 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, et de valider les travaux d'audit et de gestion des risques, de contrôle interne et de lutte contre la fraude, le plan 2023.

### Comité des investissements

**Michel GOYER**, Président du comité

**Philippe THEL**

**Jackie Xiaohua TROY**

4 RÉUNIONS EN 2022

Le comité s'est réuni régulièrement au cours de l'exercice écoulé, les 19 avril, 3 mai, 4 juillet, 8 novembre 2022 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

**Michel GOYER**

**Patricia GOMEZ-TALIMI**

1 RÉUNION EN 2022

Le comité s'est réuni le 4 avril 2022. Pour 2022, 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 29 juin 2022 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 agrée 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 2021 par chaque mandataire social.

MANDATAIRE SOCIAL	DÉNOMINATION	MANDAT/FONCTION
<b>DIRECTOIRE</b>		
<b>M. Damien ROBERT</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Président du Directoire</b>
<b>M. Antoine PINEL</b>	<b>SA in'li</b> Association UDLI	<b>Directeur Général, membre du Directoire</b> Président, représentant permanent d'in'li
<b>CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>		
<b>M. Pierre BRAJEUX</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Président du Conseil de surveillance</b>
	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
	Conseil National des Sapeurs-Pompiers Volontaires	Administrateur
<b>M. Michel GOYER</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Vice-Président du Conseil de surveillance</b>
	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
<b>Mme Sandra BUES-PIQUET</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Membre du Conseil de surveillance</b>
	SA D'HLM IMMOBILIÈRE 3F	Administratrice
	SA D'HLM SEQENS	Administratrice
	SA VEOLIA ENVIRONNEMENT	Directrice Financière Corporate
<b>Mme Florence SOUSTRE-GASSER</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Membre du Conseil de surveillance</b>
	SAS PRAXILAB	Présidente
	Association EMCC FRANCE	Présidente
	SIMACS	Administratrice
<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

MANDATAIRE SOCIAL	DÉNOMINATION	MANDAT/FONCTION
<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
ESAIIP 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
	Réseau RIVALIS	Conseiller indépendant
<b>Mme Jackie Xiaohua TROY</b>	<b>SA in'li</b>	<b>Membre du Conseil de surveillance</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>SA in'li</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
	CAF 92	Mandataire Employeur Titulaire
	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 juin 2022.

### LES CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2022 SONT LES SUIVANTES :

- ▶ Scission de copropriété au profit de Seqens au Chesnay, autorisée par le Conseil de surveillance du 14 avril 2022.
- ▶ Cession en bloc au profit de Seqens (filiale ESH d'Action Logement Immobilier) à Maisons-Alfort autorisée par le Conseil de surveillance du 13 octobre 2022 ;
- ▶ VEFA au profit de Seqens à Chilly-Mazarin, autorisée par le Conseil de surveillance du 8 décembre 2022
- ▶ Cession en bloc à Villeteuse au profit de Seqens, autorisée par le Conseil de surveillance du 8 décembre 2022 ;
- ▶ Les conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2022 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 9 juin 2022 a décidé de donner tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre une augmentation de capital d'un montant de 49.975.608 €, et constater sa réalisation régulière et définitive, le 8 septembre 2022.

### 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.