

RAPPORT ANNUEL 2019



in'li 

Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

Le mot de l'actionnaire	2
Le mot du Conseil de surveillance et du Directoire	4
Les chiffres clés 2019	5
In'li, le logement intermédiaire au service de l'intérêt général	6
Actionnariat	8
Capital social	9

1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

11

1.1 Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?	12
1.2 Les activités	13
1.3 Stratégie de développement	15
1.4 Financement du développement	15
1.5 Organisation	17
1.6 Gestion des risques	21
1.7 Actionnariat	23
1.8 Perspectives	23

2 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

27

2.1 Faits marquants	28
2.2 Principales réalisations	32
2.3 Analyse de l'exercice	34
2.4 Activité des filiales et des sociétés contrôlées	36
2.5 Situation patrimoniale	36
2.6 Événements récents depuis la clôture	38

3 PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

41

3.1 La démarche et les modalités d'identification des risques extra-financiers	42
3.2 Les principaux risques extra-financiers	43
3.3 Note méthodologique	52
3.4 Table de concordance	53
3.5 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport annuel	54

4 ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019

59

4.1 États financiers au 31 décembre 2019	60
4.2 Principes généraux	64
4.3 Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture	64
4.4 Notes sur le bilan	66
4.5 Notes sur le compte de résultat	76
4.6 Autres informations	79

5 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

85

5.1 Gouvernance	86
5.2 Conventions relevant de l'article L.225-88-1 du Code de commerce	92



RAPPORT ANNUEL

2019



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 des jeunes actifs et des salariés à revenus moyens. >>

80, avenue Jean Jaurès,
Bois d'Arcy (78)



80 000 nouveaux
logements intermédiaires
neufs en 10 ans



18 milliards d'euros
d'investissement en 10 ans



750 collaborateurs



Près de **100 000**
locataires



LE MOT DE L'ACTIONNAIRE

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER



▲ 3, place Lydie Auberon, Louveciennes (78)



▲ 85, avenue du Président Wilson, Puteaux (92)

➤ Nous serons
à la hauteur
de notre vocation
d'utilité sociale. ➤

Action Logement Immobilier partage avec ses 51 filiales Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et ses 5 filiales de logement intermédiaire l'ambition d'offrir encore plus de solutions logements sur les territoires et tout particulièrement au bénéfice des salariés. Chacune d'entre elles est mobilisée dans la volonté d'amplifier l'effort de construction et de rénovation afin de proposer aux salariés des logements abordables mieux adaptés à leurs besoins, respectueux de l'environnement, en proximité des bassins d'emplois.

Au terme de l'année 2019, comme en témoigne ce rapport annuel, les filiales d'Action Logement Immobilier disposent de moyens et d'outils pertinents pour mener à bien cette tâche qui est notre cœur de métier. Avec plus de 45 000 solutions logements nouvelles créées par des agréments obtenus en 2019 tant pour le logement social qu'intermédiaire et par des réservations en accession abordable,

◀ 180, rue Julian Grimau, Vitry-sur-Seine (94)

F Notre ADN, notre engagement : être en capacité de proposer aux acteurs locaux des solutions qui répondent réellement aux attentes. }

nous démontrons notre capacité d'intervention dans la diversité des offres et des territoires dans les métropoles ou dans les centre-bourgs.

Depuis la réforme initiée en 2016 et dans le prolongement de notre histoire depuis plus de soixante ans, ce sont bien les Territoires qui sont notre point de référence absolu et notre point d'entrée. Tous les Territoires, c'est-à-dire tous les habitants, sans exception et dans toutes leurs facettes, dans toutes leurs spécificités. A ce titre, l'ensemble des ESH et filiales de logement intermédiaire doit devenir plus significativement l'interlocuteur privilégié des collectivités.

C'est là notre ADN, notre engagement : être en capacité de proposer aux acteurs locaux des solutions qui répondent réellement aux attentes et imaginer sans relâche des dispositifs opérationnels pour développer ou conforter, selon les cas, l'attractivité de ces Territoires qui font la trame de notre pays.

Pour mettre en œuvre cette stratégie de proximité, les ESH et les filiales de logement intermédiaire peuvent compter sur l'appui financier et stratégique de leur actionnaire, Action Logement Immobilier, et ainsi donner une impulsion concrète à la stratégie portée par le Groupe. C'est ainsi, grâce à chacune des filiales que nous serons au rendez-vous de nos engagements et que nous serons à la hauteur de notre vocation d'utilité sociale.



Pierre ESPARBÈS

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

LE MOT

DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DU DIRECTOIRE

Pierre BRAJEUX
Président
du Conseil de surveillance



Jean-Jacques DENIZARD
Vice-Président
du Conseil de surveillance



Benoist APPARU
Président
du Directoire



Antoine PINEL
Membre du Directoire
Directeur Général



Depuis maintenant deux ans, in'li est mobilisée pour répondre pleinement à son ambition de produire 80 000 nouveaux logements intermédiaires à horizon 10 ans. Notre mission est, en effet, de loger les jeunes actifs et les salariés des classes moyennes qui rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger convenablement dans les zones les plus tendues d'Île-de-France où l'inflation continue des loyers entame leur pouvoir d'achat.

Nous avons désormais construit les fondations nécessaires à l'accélération rapide du développement futur, grâce à la mobilisation sans faille de l'ensemble des collaborateurs d'in'li et de nos partenaires.

Ainsi en 2019, le réseau de partenaires s'est étoffé pour compter plus de 300 acteurs de la promotion immobilière. 5043 logements ont été engagés dépassant l'objectif fixé à 4500 pour cette année.

In'li a également mené à bien sa politique de diversification des sources de financement grâce à sa première notation par S&P Global Ratings à BBB+ perspective positive. Cette notation nous a permis de faire notre entrée sur le marché obligataire en levant, dès notre émission inaugurale, 500 millions d'euros à 10 ans. Nous avons également signé un prêt de 250 millions d'euros avec la Banque Européenne d'Investissement.

La structuration des foncières de développement, ouvertes à des investisseurs institutionnels et dont in'li restera actionnaire à 25 %, a été conduite pour une création en 2020 avec plus de 6000 logements existants et plus de 4000 logements neufs.

Le département vente a été structuré pour faciliter la cession de logements aux locataires occupants avec un programme de cession de 8 000 logements sur 10 ans.

Un programme d'intrapreneuriat a été ouvert aux collaborateurs pour favoriser l'innovation en interne. Il vient compléter le programme d'incubation de start-up au sein du in'li Lab, lequel a signé une convention avec le territoire POLD (Paris Ouest La Défense) pour favoriser les synergies entre les start-up locales et les besoins des acteurs locaux.

Sur le plan humain, in'li peut compter sur l'adhésion de ses collaborateurs au projet stratégique de l'entreprise. Ils sont totalement impliqués dans la construction de nouveaux métiers et l'amélioration des fonctionnements internes pour atteindre les objectifs d'in'li.

Les résultats de cette seconde année sont très positifs. La réponse du secteur est tout aussi encourageante. L'affluence des prospects nous conforte dans notre volonté d'accélérer notre développement pour répondre à un besoin social criant et contribuer à améliorer la vie quotidienne de nombreux salariés franciliens.

En développant une nouvelle offre de logements intermédiaires, in'li répond pleinement à sa mission d'utilité sociale qui trouve sa traduction dans les trois priorités du Groupe Action Logement : favoriser le lien emploi-logement, faciliter la mobilité professionnelle et participer ainsi au renforcement de l'attractivité des territoires.



42 749
logements
gérés



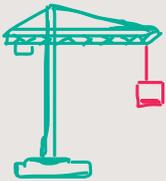
384 M€
CA loyers et provisions,
dont loyers nets :
297 M€



46 M€
investissements
en travaux



750
collaborateurs



400 M€
investissements
en construction
neuve



5 043
logements
engagés



3 515
logements
mis en
chantier

LES CHIFFRES CLÉS 2019



696
logements
livrés



653
logements
vendus



99,20 %
taux de
recouvrement



7,18 %
taux
de rotation



3,06 %
taux de vacance
commercialisable



4 093
entrées
locataires

IN'LI, LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

NOS RESSOURCES



RESSOURCES FINANCIÈRES

- ◆ Revenus locatifs : **297 M€**
- ◆ Endettement : LTV de **18,5 %**
- ◆ Notation financière par S&P Global Ratings : « **A-** »
perspective stable



COMPÉTENCES INTERNES

- ◆ Nombre de collaborateurs : **750** dont **350** personnels de proximité
- ◆ Budget formation : **3,90 %** de la masse salariale globale

EXTERNES

- ◆ Promoteurs : **300** partenaires promoteurs



RESSOURCES NATURELLES ET MATÉRIELLES

- ◆ **Foncier**
- ◆ **Terre** : expérimentation de l'utilisation de la terre crue dans nos programmes neufs en MOD
- ◆ Matériaux de construction et équipement

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 ACTIVITÉS

1 Gestion
locative
42 749
logements gérés

2 Développement
et maîtrise
d'ouvrage
env. **10 000**
logements engagés
en 2 ans

3 Maintenance
et réhabilitation
du patrimoine
46 M€

4 Vente
653
logements vendus
en bloc et à l'unité

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 : RT 2012 -10 %
- ◆ Consommation énergétique : 186 kwh ep/m²
- ◆ Empreinte carbone : 35,4 kg eq co₂/m²

NOS RÉSULTATS



PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES

- ◆ Logements neufs livrés : **696**
 - Maîtrise d'ouvrage : **43**
 - VEFA : **653**
- ◆ Logements mis en chantier : **3 515**



LOCATAIRES DU PARC

- ◆ Nombre de personnes logées : **près de 100 000 locataires**
- ◆ Taux d'occupation des logements : **96,94 %**
- ◆ Nouveaux entrants : **55 % de cadres** et **47 % de -30 ans**



ACQUÉREURS

- ◆ Ventes : **90** logements vendus à l'unité
- ◆ Prix de vente moyen : **267 300 €**
- ◆ Ventes en bloc : **563**



ENTRETIEN DU PATRIMOINE

- ◆ Nombre de logements rénovés (plomberie sanitaires) : **724**
- ◆ Travaux d'amélioration et de réhabilitation : **31,8 M€**
- ◆ Entretien du parc et remise en état des logements : **14,2 M€**

CA 2019 : 384 M€

ACTIONNARIAT

Le capital est majoritairement détenu par Action Logement Immobilier (ALI) qui possède 361 506 661 actions (soit 88,41 % du capital d'in'li). Il convient également d'ajouter qu'Astria Développement, société dont le capital est détenu à 100 % par Action Logement Immobilier, possède 44 320 922 actions (soit 10,84 % du capital d'in'li). ALI détient donc directement et indirectement 99,25 % du capital d'in'li.

2 279 autres actionnaires constituent le solde des détentions du capital d'in'li, soit 0,75 % du capital. Ils constituent un ensemble d'actionnaires en diffus, issus principalement de diverses opérations de restructuration anciennes. Conformément aux règles liées à la Gouvernance au niveau du groupe Action Logement, le Président du Conseil de surveillance et le Vice-Président se voient attribuer le prêt d'une action.



▲ 15, rue Chapon, Paris (75)



99,25 %
du capital d'in'li
détenu par Action
Logement Immobilier

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 leurs comptes titres au nominatif pur, elle leur permet également de bénéficier de l'expertise d'une équipe interne dédiée et d'un accompagnement afin de faciliter la compréhension des titres et organiser toute demande en lien avec les titres.

Ainsi, en 2019, 10 procédures de cessions d'actions en diffus se sont ouvertes, intervenant en priorité au profit d'Action Logement Immobilier qui se porte acquéreur sous réserve de l'autorisation préalable de son Conseil d'administration et sous réserve de l'autorisation du Conseil de surveillance qui, conformément aux statuts de la Société, statue sur toute demande de cession d'action émanant d'un actionnaire.

◀ 60, rue de Turbigo, Paris (75)

CAPITAL SOCIAL

AUGMENTATIONS DE CAPITAL

L'assemblée générale extraordinaire du 12 décembre 2019 a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant maximum de 76 666 377 € par l'émission de 51 110 918 actions nouvelles de 1,5 € chacune, avec maintien du droit préférentiel de souscription, à libérer en espèces ou par incorporation de créances.

Le Directoire ayant reçu délégation pour fixer les modalités de l'augmentation de capital sur une période de 12 mois, cette augmentation de capital n'a pas encore été constatée.



185, rue Julian Grimau, Vitry-sur-Seine (94) ▲



PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

1.1	QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE ?	12
1.2	LES ACTIVITÉS	13
1.2.1	Répartition des logements	13
1.2.2	Répartition du chiffre d'affaires	14
1.2.3	Un développement toujours soutenu dans les zones les plus tendues	14
1.3	STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT	15
1.4	FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT	15
1.5	ORGANISATION	17
1.5.1	Une gouvernance engagée et expérimentée	17
1.5.2	Les effectifs	20
1.6	GESTION DES RISQUES	21
1.6.1	Structuration du dispositif	21
1.6.2	Lutte contre la fraude	22
1.6.3	Sécurité informatique et protection des données personnelles	22
1.7	ACTIONNARIAT	23
1.8	PERSPECTIVES	23
1.8.1	La création de foncières de développement	23
1.8.2	Location-Accession intermédiaire	24
1.8.3	Ventes aux occupants	24
1.8.4	In'li PM	24
1.8.5	La poursuite de la transformation numérique de l'entreprise	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 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, logements 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 ou renouvelés sont les suivants :

(en euros)	2019		2020	
	Zone Abis ⁽¹⁾	Zone A	Zone Abis	Zone A
Personne seule	37 508	37 508	38 465	38 465
Couple	56 058	56 058	57 489	57 489
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	73 486	67 386	75 361	69 105
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	87 737	80 716	89 976	82 776
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	104 390	95 553	107 053	97 991
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	117 466	107 527	120 463	110 271
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 13 087	+ 11 981	+ 13 421	+ 12 286

(1) Zone A : majorité du territoire de la seconde couronne d'Île-de-France où les loyers et les prix des logements sont très élevés.
 Zone Abis : comprend Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise.

Les plafonds de loyer au m² (hors charges) au 1^{er} janvier 2019 sont les suivants :

En euros/m ²	2019		2020	
	Zone Abis	Zone A	Zone Abis	Zone A
	17,17	12,59	17,43	12,95

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

- ◆ une TVA à 10 % pour les acquisitions ;
- ◆ une exonération de la taxe foncière (TFPB) pendant 20 ans.

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.

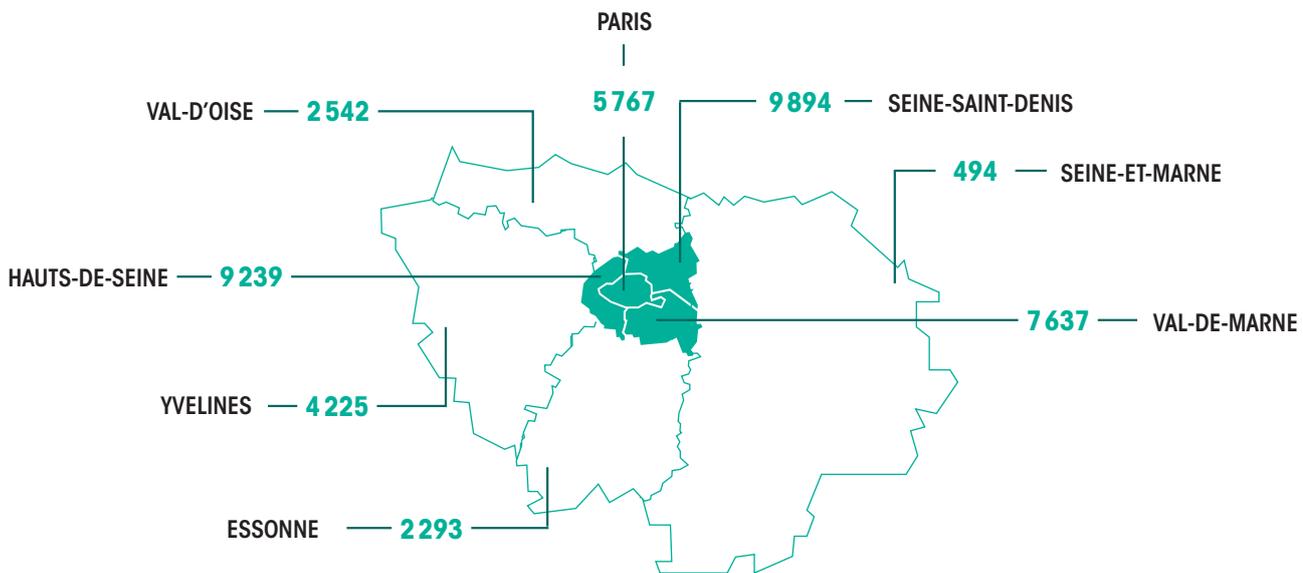
1.2 LES ACTIVITÉS

1.2.1 RÉPARTITION DES LOGEMENTS

Le patrimoine d'in'li comporte 42 749 logements et structures collectives, quasi exclusivement situés en Île-de-France.

76 % en nombre (83 % en valeur) est situé 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.

NOTRE PATRIMOINE FRANCILIEN



Reste de la France : 658 logements dont 522 dans l'Oise

Le patrimoine détenu par in'li est estimé à 8,3 Mds€ par Crédit Foncier Expertise au 31 décembre 2019 (valeur bloc hors droits) et 10,7 Mds€ en valeur d'expertise hors droits (vente par lot loué à la valeur locative de marché). La valorisation du patrimoine (valeur en bloc) est en augmentation de 5,4 % et 4,4 % à périmètre constant.

L'augmentation de la valeur à périmètre constant peut s'expliquer principalement par :

- ♦ des tendances de marchés structurelles favorables liées à un déficit entre l'offre et la demande sur les zones sur lesquelles la Société est présente ;

- ♦ un resserrement des taux de rendements sur les actifs résidentiels en Île-de-France et une augmentation des valeurs métriques observée en 2019 (confirmée par les statistiques publiées par les chambres des notaires).

Le patrimoine d'in'li est composé en très grande majorité d'actifs situés en Île-de-France, ces actifs représentant 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

3

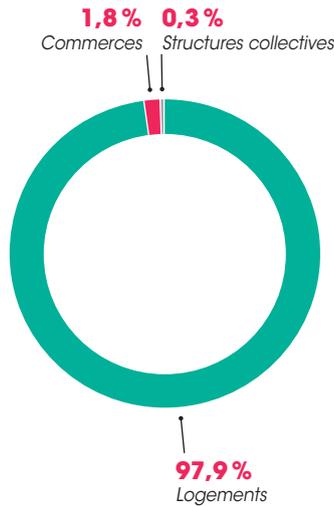
4

5

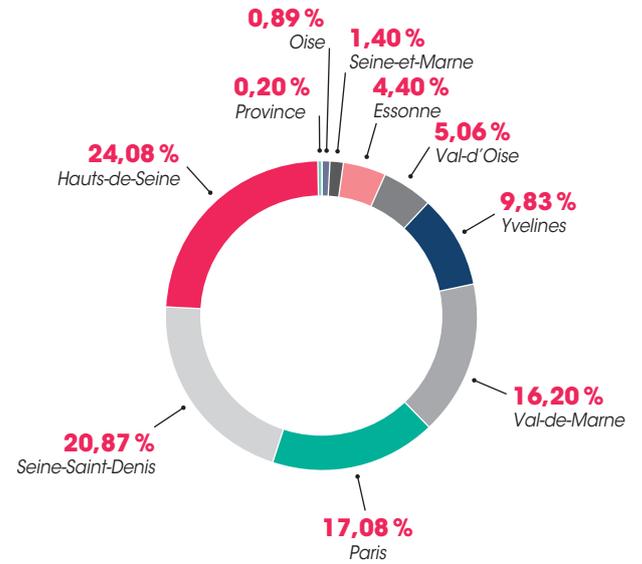
1.2.2 RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est quasi exclusivement généré par la location de logements et pour une très forte majorité à Paris et petite couronne.

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ACTIVITÉ



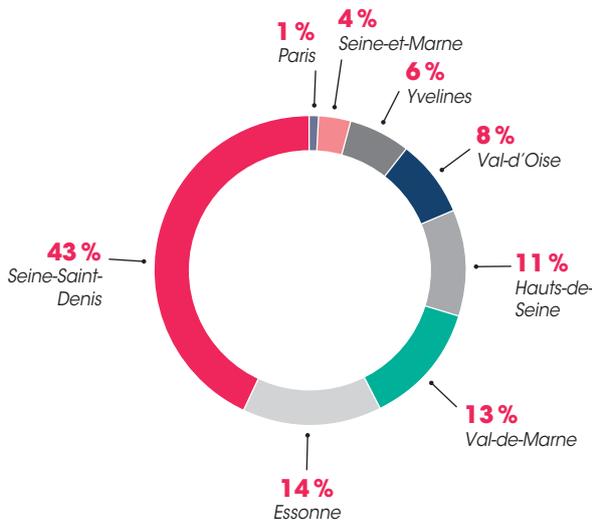
RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR DÉPARTEMENT



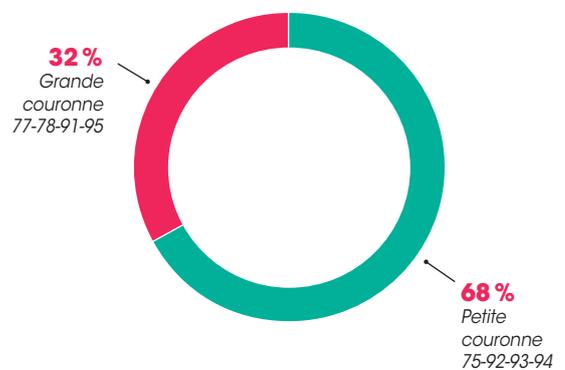
1.2.3 UN DÉVELOPPEMENT TOUJOURS SOUTENU DANS LES ZONES LES PLUS TENDUES

Les 5 043 logements engagés en 2019 (pour un objectif de 4 500) se répartissent géographiquement de la manière suivante :

RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR DÉPARTEMENT



RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE



1.3 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

In'li, leader du logement intermédiaire en Île-de-France, s'est fixé **l'objectif ambitieux de produire d'ici 10 ans 80 000 nouveaux logements intermédiaires dans les zones tendues (A et Abis)**. En effet, seules les communes dans lesquelles l'écart entre loyers libres et loyers des logements sociaux est important, sont ciblées car ce sont dans ces communes 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 150 000 et 200 000 ⁽¹⁾.

Depuis la création d'in'li (octobre 2017), près de 10 000 logements ont ainsi été engagés en à peine deux ans et demi. Une stratégie de développement payante, à la fois basée sur l'acquisition en VEFA (environ 80 %) et sur le développement foncier (remembrement de parcelles, densification de patrimoine déjà existant, réponse à consultation, transformation de bureaux en logements...).

C'est ainsi qu'en 2019, in'li a été désigné lauréat d'une consultation d'Inventer la Métropole du Grand Paris 2 à Chelles ou a acquis un immeuble de bureaux pour le transformer en résidence intermédiaire de *co-living*.

A noter également qu'en 2019, in'li a pris une participation dans un fonds de développement foncier Terrae Optima permettant de diversifier ses sources de développement.

In'li s'est fixé un objectif de progression ralenti en 2020, du fait des élections municipales, et une montée en puissance prévue dès 2021 avec 7 000 nouveaux logements par an.

Cette ambition passera nécessairement par la création de nouveaux produits autour de l'accession intermédiaire (location - accession, indivision, bail réel...) ou encore les résidences gérées avec services à destination des jeunes actifs et des classes moyennes : le *co-living*.

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 18,5 % et in'li dispose d'une liquidité élevée en fin d'année 2019 avec plus de 1,5 Md€ assurée par 475 M€ de trésorerie et 1,1 Md€ de crédits bancaires non tirés au 31 décembre 2019.

Par ailleurs, in'li utilisera 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 ;
- ◆ **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, tout en conservant les attributions et la gestion locative (6 000 logements anciens + 4 300 neufs en année de lancement + 2 000 à 2 500 logements neufs/an) ;

◆ diversification des sources de financements :

- **recours aux marchés financiers de dette** : in'li, s'appuyant 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. Le succès de l'émission obligataire publique inaugurale de 500 M€ réalisée en 2019 illustre la pertinence de cette stratégie,
- mise en place de nouveaux partenariats bancaires :
 - signature d'un crédit syndiqué de 800 M€ en 2018 avec un pool bancaire composé de grandes banques françaises et internationales,
 - signature d'un financement de 250 M€ en fin d'année 2019 avec la Banque européenne d'investissement (BEI).

(1) Étude Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Île-de-France sur le logement intermédiaire (mars 2019).

Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France - Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement - Groupe de travail (octobre 2019).

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES ACTIVITÉS

FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT

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.

UN 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 sera portée par des investisseurs institutionnels.



UN MODE DE FINANCEMENT ÉQUILIBRÉ

RENFORCEMENT DU CAPITAL

Action Logement apportera son soutien en augmentant le capital d'in'li.

Une partie du parc sera progressivement cédée.



ELARGISSEMENT DU FINANCEMENT EN DETTE

Financements extérieurs en élargissant à de nouveaux partenaires bancaires et au financement obligataire.

1.5 ORGANISATION

1.5.1 UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET EXPÉRIMENTÉE

Un Conseil de surveillance engagé

La liste des mandats ou fonctions exercés au cours de l'exercice 2019 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, Président du MEDEF 92,
 - Jean-Jacques DENIZARD, Vice-Président du Conseil, CFDT,
 - Jean-François GABILLA, Dirigeant de sociétés,
 - Sandra BUES-PIQUET, Cadre dirigeante chez Veolia,
 - Philippe THEL, *Senior Advisor* BNP Paribas Real Estate,
 - Marie-Pierre HURE (à compter du 20 juin 2019), Secrétaire Générale du MEDEF 92,
 - Patricia GOMEZ, Dirigeante de sociétés,
 - Bruno CANEPARO, Cadre dirigeant chez Aliasol,
 - Xavier HESSE, CPME Île-de-France,
 - Jackie Xiaohua TROY, CPME Île-de-France,
 - Hervé MOREL, CFTC,
 - Action Logement Immobilier, représentée par Pascal LANDRIN.
- ◆ **Comité d'audit et des comptes :**
 - Sandra BUES-PIQUET, Présidente 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,
 - Jean-Jacques DENIZARD, membre du comité,
 - Patricia GOMEZ, membre du comité,
 - Bruno CANEPARO, membre du comité.
- ◆ **Comité des investissements :**
 - Jean-Jacques DENIZARD, Président du comité,
 - Jean-François GABILLA, membre du comité,
 - Philippe THEL, membre du comité,
 - Jackie Xiaohua TROY, membre du comité.
- ◆ **Directoire :**
 - Benoist APPARU, Président du Directoire,
 - Antoine PINEL, membre du Directoire, Directeur Général.

Conditions d'organisation et de fonctionnement du Conseil de surveillance

- ◆ **Composition :** le Conseil de surveillance d'in'li se compose de 12 membres, 4 sont des 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.
- Concernant leur activité professionnelle :
- 5 membres du Conseil de surveillance sont des dirigeants ou gérants d'entreprise ;
 - 3 membres du Conseil de surveillance exercent des missions de conseil ;
 - 2 membres du Conseil de surveillance exercent des fonctions opérationnelles ou exécutives dans des organisations syndicales ;
 - 2 membres du Conseil de surveillance exercent des fonctions opérationnelles ou exécutives dans des entreprises privées en lien avec le secteur de l'immobilier.
- ◆ **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.
 - ◆ **Âge moyen :** l'âge moyen des membres du Conseil de surveillance est de 59 ans.
 - ◆ **Assiduité :** 10 membres du Conseil de surveillance sur 12 siègent en permanence depuis la création d'in'li. Le taux de participation au Conseil de surveillance s'élève à 73 % pour l'année 2019.
 - ◆ **Fréquence :** au cours de l'année 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises sur convocation de son Président.

Conditions d'organisation et de fonctionnement des comités spécialisés

Trois comités spécialisés : le Comité d'audit et des comptes, le Comité des nominations et rémunérations, le Comité des investissements sont constitués au sein du Conseil de surveillance. Ces comités ont un rôle consultatif et rendent régulièrement compte au Conseil de surveillance de leur activité. Leur composition et leur fonctionnement sont définis par le règlement Intérieur du Conseil de surveillance.

Comité d'audit et des comptes	Comité d'investissements	Comité des nominations et rémunérations
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Sandra BUES-PIQUET, Présidente du comité ◆ Elsa BAGARRY, en qualité de membre du comité jusqu'en juin 2019, remplacée par Action Logement Immobilier dont le représentant permanent est M. Pascal LANDRIN ◆ Xavier HESSE 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Jean-Jacques DENIZARD, Président du comité ◆ Jean-François GABILLA ◆ Philippe THEL ◆ Jackie Xiaohua TROY 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Pierre BRAJEUX, Président du comité ◆ Jean-Jacques DENIZARD ◆ Patricia GOMEZ ◆ Bruno CANEPARO
4 réunions en 2019	8 réunions en 2019	2 réunions en 2019
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.	Examine certains projets d'investissement sur de nouvelles opérations et la stratégie de développement présentées 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 la décision de vendre les actifs de la Société qui présentent un montant significatif et notamment ventes en bloc et création de foncières de développement. Donne un avis préalable au Conseil de surveillance à des projets de partenariat, prises de participation, montages innovants.	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.

Conditions d'organisation et de fonctionnement du Directoire

Le Conseil de surveillance a désigné la composition des membres du Directoire pour la durée statutaire de trois ans, expirant lors de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2019 :

- ◆ M. Benoist APPARU, nommé en qualité de Président du Directoire pour la durée de son mandat de membre du Directoire ;
- ◆ M. Antoine PINEL, nommé en qualité de Directeur Général pour la durée de son mandat de membre du Directoire.

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.

Conventions relevant des articles du Code de commerce

La liste des conventions conclues relevant des articles L.225-86 et L.225-88-1 du Code de commerce est détaillée dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

Un Directoire élargi constitué de professionnels de l'immobilier résidentiel



Benoist APPARU
Président du Directoire

Benoist APPARU entre en 2009 au gouvernement en tant que **secrétaire d'État** chargé du **Logement et de l'Urbanisme**, puis devient **ministre délégué au Logement** en 2012. Il rejoint le Groupe Action Logement en mai 2017 pour piloter le **projet du logement intermédiaire** en Île-de-France et devient **Président du Directoire** en octobre 2017.



Antoine PINEL
Membre du Directoire, Directeur Général

Ancien Directeur Général de l'OGIF, **entré dans le futur Groupe Action Logement en 2002**, Antoine Pinel a débuté sa carrière en tant qu'auditeur avant d'occuper différentes fonctions au sein de Directions financières de grands groupes internationaux.



Stéphanie CAULET
DGA
Clients et Patrimoine



Romain CREPEL
DGA
Investissement et Construction



Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER
DGA
Ressources



Stéphan REIZER
DGA
Transformation Numérique et Data Management



Barbara GRIZELJ
DGA
Transformation des métiers/DRH



Olivier DEBOST
Directeur finances et gestion



Marie LEFEBVRE-SOUCÉ
Directrice in'li PM



Éric LASCROMPES
Directeur du développement



◆ Comité de direction

- Benoist APPARU, Président du Directoire
- Antoine PINEL, membre du Directoire, Directeur Général
- Corinne PIRLOT-FAGES, Conseiller auprès du Directoire
- Stéphanie CAULET, Directrice Générale Adjointe Clients et Patrimoine (DGA CP)
- Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER, Directrice Générale Adjointe Ressources (DGA R)
- Barbara GRIZELJ, Directrice Générale Adjointe Transformation des métiers
- Romain CREPEL, Directeur Général Adjoint Investissements et Construction (DGA IC)
- Stéphan REIZER, Directeur Général Adjoint Transformation Numérique et Data Management (DGA TNDM)
- Bénédicte LÉBOUCHER, Directrice commerciale et Relations Clients (DGA CP)
- Stéphane MENARD, Directeur technique du Patrimoine Immobilier (DGA CP)
- Jérôme HERVIER, Directeur Immobilier 92 95 (DGA CP)
- Patrick CEBULSKI, Directeur Immobilier 75 78 (DGA CP)
- Johann SAUVAGE, Directeur Immobilier 93 60 (DGA CP)
- Franck TABOURET, Directeur Immobilier 77 91 94 (DGA CP)
- Éric LASCROMPES, Directeur du Développement (DGA IC)
- Laurent PALU, Directeur de l'Investissement (DGA IC)
- Olivier DEBOST, Directeur Finances et Gestion (DGA R)
- Razek LOUKKAF, Directeur des Financements (DGA R)
- Nadège de BECQUEVORT, Directrice de l'Audit et de la Gestion des Risques (DGA R)
- Marie LEFEBVRE-SOUCÉ, Directrice in'li Property Management

1

2

3

4

5

1.5.2 LES EFFECTIFS

Entre 2017 et 2019, la croissance de l'entreprise et la nouvelle organisation, visant à répondre à nos objectifs stratégiques, ont entraîné une nouvelle répartition des effectifs entre personnels administratifs et d'immeubles notamment via le renforcement des équipes suivantes : développement et maîtrise d'ouvrage directe ; commercialisation ; services supports (juridique, achats...).

À la fin de l'exercice 2019, l'effectif d'in'li à fin décembre 2019 est de 752 collaborateurs dont 709 CDI avec la répartition administratif/personnel d'immeuble suivante :

- ◆ **59 % de personnels administratifs** (11 % d'employé(e)s ; 18 % d'agents de maîtrise ; 30 % de cadres) ;
- ◆ **41 % de personnels d'immeubles** (7 % d'employé(e)s d'immeubles ; 34 % de gardiens d'immeubles).

LES EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2019

2019 Statut	Effectif contrat			Effectif ETP		
	CDI	CDD	Total	CDI	CDD	Total
Apprenti		4	4		4	4
Employé(e)	52	28	80	50,8	28	78,8
Agent de Maîtrise	133	3	136	130,5	3	133,5
Cadre	221	2	223	219,3	1,8	221,1
Sous-total	406	37	443	400,6	36,8	437,4
Employé(e) d'immeuble	52		52	46,1		46,12
Gardien d'immeuble	251	6	257	248,4	5,4	253,83
Sous-total	303	6	309	294,5	5,4	300
TOTAL GÉNÉRAL	709	43	752	695	42	737

L'effectif d'in'li comprend 95 managers dont 54 % sont des femmes.

Valoriser l'engagement de chacun et accompagner les équipes et les métiers dans la transformation de l'entreprise

Nos 752 collaborateurs témoignent de leur niveau d'adhésion élevé au projet stratégique d'in'li avec **92 % qui se déclarent prêts à s'engager pour contribuer au succès d'in'li**, 80 % d'entre eux qui jugent leurs relations avec leurs managers bonnes ou très bonnes et 78 % qui recommanderaient in'li pour y travailler.

Pour les accompagner et soutenir cet engagement :

- ◆ **Nos collaborateurs sont impliqués pour participer à la construction de nos nouveaux métiers, améliorer nos fonctionnements et toujours mieux travailler ensemble.**

Parmi les principaux chantiers qui ont été initiés et menés de manière collaborative en s'appuyant sur des équipes interservices, on peut citer :

- les ateliers et groupes de travail miroir pour développer les fonctionnalités de notre plateforme inli.fr,
- la définition des métiers de l'administration de biens pour la structure in'li PM,
- l'optimisation du processus transverse « mises à l'habitation »,
- le renforcement de l'animation de la filière technique,
- l'amélioration du processus d'intégration,
- le démarrage d'une réflexion sur un nouvel aménagement des bureaux,
- la digitalisation des métiers de proximité.



- ◆ **Le développement des compétences et des parcours professionnels est une priorité** qui s'est traduite en 2019 par :

- 18 heures de formation en moyenne par collaborateur en CDI,
- **73 %** des collaborateurs qui ont bénéficié d'au moins une formation,
- un budget de près de 4 % de la masse salariale consacré au développement des compétences,
- 26 collaborateurs qui ont bénéficié d'une mobilité fonctionnelle et 8 d'une mobilité géographique en 2019,
- des parcours de formation dédiés avec plus de 30 heures de formation en moyenne pour accompagner les changements de métier.

Et depuis 2018 : 95 collaborateurs qui ont bénéficié d'une mobilité fonctionnelle, géographique ou au sein du Groupe Action Logement soit **près d'un collaborateur administratif sur 4 présents à la création d'in'li qui a évolué vers un nouvel emploi.**

♦ **Le renforcement de nos expertises est un axe majeur avec 107 recrutements en CDI en 2019.**

107 nouveaux collaborateurs nous ont rejoint en CDI pour renforcer nos équipes dans tous les domaines de l'entreprise dont, notamment nos expertises et métiers en croissance du développement et des ventes.

Et aussi, 8 gardiens stagiaires et 22 collaborateurs en alternance accueillis et accompagnés au sein des équipes d'in'li.

Le télétravail continue de se développer :

- ♦ 157 collaborateurs concernés (87 en 2018) ;
- ♦ la capacité de passer à 100 % des personnels administratifs pendant la crise covid 19.

♦ **Un programme d'intrapreneuriat est ouvert à tous les collaborateurs.**

Il favorise des projets innovants au sein de l'entreprise, portés par des collaborateurs et soutient ceux qui ont un projet de création d'entreprise.

Trois projets sont actuellement accompagnés au sein de l'entreprise, deux dans la catégorie projets innovants et un dans la catégorie création d'entreprise.

♦ **En cohérence avec son accord égalité hommes/femmes, in'li poursuit son engagement notamment concernant :**

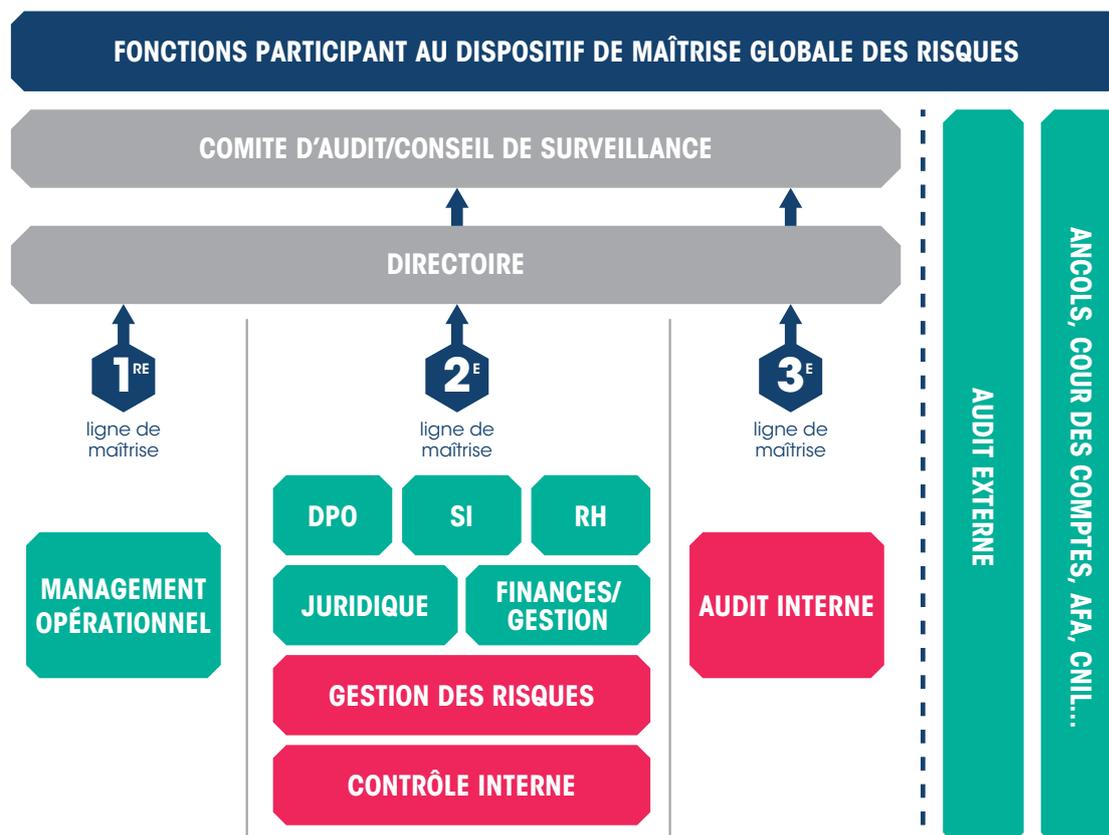
- l'égalité d'accès à la fonction managériale avec plus d'**un manager in'li sur deux qui est une femme,**
- l'égalité salariale,
- la féminisation des fonctions techniques (chargé d'opérations, expert informatique, gardien superviseur...).

L'index égalité homme femme est de 94 % en 2019.

1.6 GESTION DES RISQUES

1.6.1 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 :

1. les activités de contrôles 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 contrôles adéquat, portant sur les processus dont ils ont la charge ;
2. le dispositif est structuré et coordonné par la deuxième ligne de maîtrise :
 - la deuxième ligne de maîtrise est constituée des services fonctionnels responsables de domaines d'expertise et 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,
 - proposant des politiques et des procédures,
 - contribuant avec les opérationnels à la conception des contrôles les plus pertinents ;
3. 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 ;
- ◆ un système de délégations de pouvoirs ;
- ◆ un système d'information sécurisé ;
- ◆ une cartographie des risques et des activités de contrôles.

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. Ils sont recensés dans une cartographie des risques, et regroupés en trois catégories : les risques stratégiques, les risques opérationnels et les risques liés aux services supports.

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.

1.6.2 LUTTE CONTRE LA FRAUDE

La Direction de l'audit et de la gestion des risques traite également des sujets relatifs à l'éthique, à la déontologie et à la fraude dans leurs trois dimensions : la prévention, la détection et le traitement. En particulier, un dispositif de prévention de la corruption a été mis en place, conformément aux exigences de la loi du 9 décembre 2016 dite « Sapin 2 » (voir développements p. 50 3. Performance extra-financière, para. 3.2.6 Engagements en faveur de la conformité). Ce dispositif repose notamment sur une évaluation et une

analyse des risques de fraude et de corruption au travers des travaux de cartographie. Ces évaluations permettent d'orienter les mesures de prévention qui reposent notamment sur la charte de déontologie du Groupe Action Logement, le Code de conduite, et des actions de formations et de sensibilisation auprès des collaborateurs. In'li s'efforce par ailleurs d'intégrer des principes de séparation des tâches et de double contrôle dans ses process internes afin de limiter les possibilités de survenance d'actes frauduleux.

1.6.3 SÉCURITÉ INFORMATIQUE ET PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Dans un contexte d'accroissement de la volumétrie des données et de digitalisation des outils, la sécurité informatique et la protection des données personnelles sont des enjeux majeurs pour in'li :

- ◆ une déléguée à la Protection des Données Personnelles est dédiée à la mise en conformité et au maintien de la conformité d'in'li avec la réglementation RGPD (voir développements p. 51 3. Performance extra-financière, para. 3.2.6 Engagements en faveur de la conformité) ;

- ◆ au-delà de la protection des données personnelles, c'est tout le sujet de la sécurité informatique et plus particulièrement de la cyber sécurité qui représente un enjeu majeur. Ce sujet est piloté au sein de la DGA Transformation Numérique et Data Management qui effectue un point régulier au Comité d'audit et des comptes sur les risques identifiés et les actions engagées. En 2019, in'li a diligencé un audit de la sécurité de ses systèmes d'information, et a fait procéder à des tests d'intrusion. Ces travaux ont permis de cibler les actions prioritaires à mettre en place. In'li se donne pour objectif de répondre aux principales exigences de la norme ISO27001 d'ici mars 2021.

1.7 ACTIONNARIAT

CAPITAL SOCIAL

Le capital s'élève au 31 décembre 2019 à :

- ♦ 613 331 008,50 €, composé de 408 887 339 actions de 1,50 € chacune.

Le capital est réparti entre 2 281 actionnaires, dont les 10 principaux sont :

Nom de l'actionnaire	Quantité de titres	Détention du capital (en %)	Quantité vote simple
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	361 506 661	88,4135 %	361 506 661
ASTRIA DÉVELOPPEMENT*	44 320 922	10,8394 %	44 320 922
AZUR	14 193	0,0035 %	14 193
FINANCIÈRE HONEYWELL	144 784	0,0354 %	144 784
CILGERE SERVICES*	120 744	0,0295 %	120 744
ARANDA JIMENEZ	114 625	0,0280 %	114 625
MECI	114 625	0,0280 %	114 625
MODERNE DE MAÇONNERIE	98 250	0,0240 %	98 250
HI FI DELVALLEE	81 875	0,0200 %	81 875
NATIONALE DE RADIODIFFUSION RADIO FRANCE	66 285	0,0162 %	66 285

* Entités détenues directement ou indirectement par ALI.

En 2019, l'assemblée générale du 12 décembre a décidé de donner tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre une augmentation de capital d'un montant maximal de 76 666 377 €, et a délégué au Directoire tous pouvoirs à l'effet de procéder à

une augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions nouvelles réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise. Cette délégation n'a pas encore été mise en œuvre.

1.8 PERSPECTIVES

1.8.1 LA CRÉATION DE FONCIÈRES DE DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre de son plan stratégique qui vise à produire 80 000 nouveaux logements intermédiaires d'ici 10 ans, pour un investissement global de l'ordre de 18 Mds€, in'li va structurer de nouveaux outils de financement et continuer à faire appel à de nouveaux financeurs à travers la création de deux foncières de développement qui seront détenues à 25 % par in'li et à 75 % par des investisseurs institutionnels.

Pour partager l'effort financier lié au développement des 80 000 nouveaux logements locatifs intermédiaires prévus à son plan stratégique, in'li a décidé de créer des foncières de développement. L'objectif attendu est de financer environ 50 % de ces nouveaux logements sur le bilan d'in'li et de faire financer les 50 % restants.

Environ 6 000 logements existants sont ainsi sélectionnés, ainsi qu'environ 4 300 logements en VEFA, afin d'être apportés à des foncières de développement. In'li conservera 25 % du capital de ces sociétés, ainsi qu'un mandat pour développer le patrimoine neuf de la structure. Sa filiale à 100 % in'li PM sera chargée de commercialiser les logements et les gérer. In'li bénéficiera ainsi d'un effet de levier 4 fois supérieur pour réaliser des logements intermédiaires neufs en les faisant porter principalement sur le bilan d'investisseurs institutionnels. Ceux-ci seront sélectionnés au terme d'un processus compétitif à l'été 2020, notamment sur leur capacité à accompagner de manière solide in'li dans son développement futur. Entre 2 000 et 2 500 logements neufs devraient ainsi être fléchés vers ces foncières de développement tous les ans.

1

2

3

4

5

1.8.2 LOCATION-ACCESSION INTERMÉDIAIRE

En 2019, in'li a signé ses deux premières opérations d'accession intermédiaire sous forme de location - accession. À destination des classes moyennes, cette offre permettra d'« essayer » son logement avant de l'acquérir à un prix préférentiel. Pendant une période de 5 à 10 ans, le locataire verse un loyer intermédiaire et un sur-loyer lui permettra de créer une épargne et un apport personnel nécessaire à l'achat. Au terme de cette période, il peut décider de lever son option et d'acheter son logement : in'li s'est alors engagé à lui revendre sans aucune inflation et en lui faisant bénéficier du prix préférentiel dont in'li a bénéficié au départ par un mécanisme d'achat en « bloc ».

Dans les mois qui viennent, in'li va développer d'autres produits d'accession intermédiaire comme l'accession progressive.



▲
1, rue Carnot, Bois-Colombes (92)

1.8.3 VENTES AUX OCCUPANTS



▲
8, rue du Pont des Maures, Chilly-Mazarin (91)

La vente à l'unité, destinée en priorité aux locataires-occupants, de près de 8000 logements est en préparation (mise en copropriété, déroulement de la procédure dite des accords collectifs...) alors que la sélection préalable sur appel d'offres européen de 4 groupements de professionnels dits « Ensembliers » composés d'un commercialisateur, un notaire, un diagnostiqueur, un géomètre, un bureau de contrôle et un syndic a eu lieu en 2019. La première campagne de vente démarrera au cours du premier semestre 2021 après la phase de préparation des immeubles à la vente.

1.8.4 IN'LI PM

Le 30 janvier dernier, la société SOGUIM, filiale d'in'li, qui assurait la gérance de la SCI APEC RESIDENCE a évolué dans sa forme juridique et sa dénomination sociale pour devenir in'li Property Management (in'li PM), une société par actions simplifiées avec pour actionnaire unique in'li.

La société in'li Property Management sera dédiée à l'activité d'administration de biens et de gestion pour le compte de tiers ; une activité nouvelle qui émerge dans le cadre de la création des foncières de développement.

Il est donc primordial pour in'li de se doter d'une filiale dédiée la gestion pour le compte de tiers, pour poursuivre les missions essentielles qui sont les siennes sur le périmètre des foncières (attribution des logements à des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC et gestion locative).

In'li PM, filiale à 100 % d'in'li, titulaire d'une carte professionnelle de gestion et de transactions immobilières, conformément à la loi Hoguet, assurera ces missions. Pour ce faire, la filiale signera avec les foncières des mandats de gestion au travers desquels lui seront notamment déléguées la commercialisation, la gestion administrative, locative et technique des logements ainsi que la relation client.

1.8.5 LA POURSUITE DE LA TRANSFORMATION NUMÉRIQUE DE L'ENTREPRISE

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

La politique de transformation numérique d'in'li lui permet d'optimiser ses process et de renforcer le lien avec ses clients. Elle se traduit par :

- ◆ la poursuite de la dématérialisation : généralisation de l'usage d'une Gestion Electronique des Documents (GED) d'entreprise, mise en place de *datarooms*, mise à disposition du service Docapost pour les locataires, Lecture Automatique de Documents (LAD)/ Reconnaissance Automatique de Documents (RAD) des factures, parapheur et signature électroniques ;
- ◆ l'amélioration de l'expérience utilisateur : généralisation du bail numérique, harmonisation de l'expérience utilisateur sur nos différents sites (plateforme de commercialisation, refonte du site institutionnel...), développement des différents canaux de communication (application mobile, extranet, *chatbot*...);
- ◆ le développement de nouveaux outils : mise à disposition de nos gardiens de matériels et applications de mobilité (état des lieux dématérialisé, accès simplifié au CRM...), mise en place d'outils de Gestion technique du patrimoine pour suivre au plus près les interventions de nos prestataires techniques ;
- ◆ l'amélioration de nos fonctionnements internes : automatisation des process, gestion des habilitations, outils de supervision.

Le chantier sur la sécurité informatique se concrétise par la mise en place d'une PSSI afin de s'aligner sur les exigences de la norme ISO 27001, la nomination d'un RSSI, et le suivi régulier des indicateurs de mise en conformité.

Enfin, la DSI poursuit son plan d'amélioration continue sur le choix des outils, l'optimisation des processus, le choix des fournisseurs, la qualité et la continuité de service.



1

2

3

4

5



2

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

2.1	FAITS MARQUANTS	28	2.5	SITUATION PATRIMONIALE	36
2.1.1	In'li, 1 ^{er} propriétaire et gestionnaire de logements intermédiaires en Île-de-France	28	2.5.1	Évaluation de l'ensemble du patrimoine par CFE	36
2.1.2	Une forte hausse des revenus locatifs	28	2.6	ÉVÉNEMENTS RÉCENTS DEPUIS LA CLÔTURE	38
2.1.3	Une vacance commercialisable réduite	29			
2.1.4	Évolution de la rotation des locataires	29			
2.1.5	Recouvrement	29			
2.1.6	Une commercialisation des logements dynamique	29			
2.1.7	Une montée en puissance des cessions de patrimoine	30			
2.1.8	Une politique d'entretien du patrimoine ciblée	30			
2.1.9	Une année 2019 record pour le développement du logement intermédiaire en Île-de-France	30			
2.1.10	Structure financière et financements	31			
2.1.11	Innovation	31			
2.2	PRINCIPALES RÉALISATIONS	32			
2.3	ANALYSE DE L'EXERCICE	34			
2.3.1	Résultats financiers et analyse de la situation	34			
2.3.2	Proposition d'affectation du résultat et de dividendes distribuables	35			
2.3.3	Montant des dividendes versés sur les 3 derniers exercices	35			
2.4	ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	36			
2.4.1	SOGUIM devenue in'li Property Management	36			
2.4.2	Apec Résidence	36			
2.4.3	SAMCEH	36			



2.1 FAITS MARQUANTS

2.1.1 IN'LI, 1^{ER} PROPRIÉTAIRE ET GESTIONNAIRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE

In'li détient et gère un portefeuille de 42 749 logements intermédiaires dont :

- ◆ 42 305 logements familiaux ;
- ◆ 444 logements en structures collectives.

In'li détient et gère également 284 commerces et locaux professionnels.

L'ensemble est réparti dans 867 groupes immobiliers sur 201 communes.

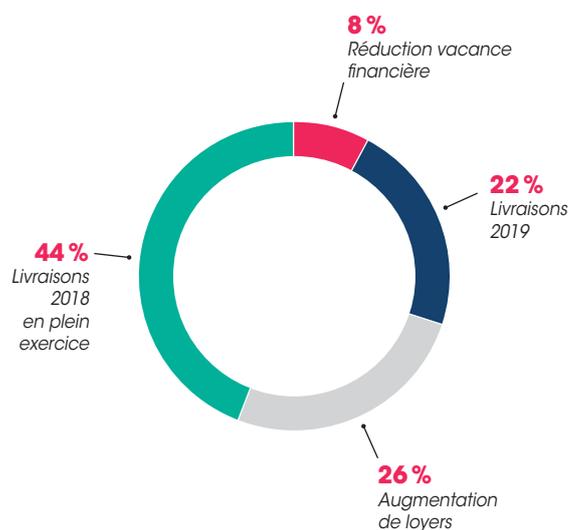
2.1.2 UNE FORTE HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS

Entre 2018 et 2019, les loyers ont augmenté de 14 M€.

Cette hausse s'explique principalement par :

- ◆ une augmentation des loyers de 13,2 M€ liée à l'application de l'indice de révision des loyers de 1,25 %, aux loyers des 696 nouveaux logements livrés en 2019 et à l'impact des loyers des nouveaux logements livrés en 2018 et dont la commercialisation s'est achevée en 2019 ;
- ◆ une diminution de la vacance financière de 0,66 pts par rapport à 2018.

VARIATION DES REVENUS LOCATIFS 2018-2019



(en milliers d'euros)	2019	2018	Évolution
Revenus locatifs	297,6	283,3	14,2
Loyers d'habitations	278,8	266,1	12,8
Loyers des parkings	13,2	12,4	0,8
Loyers commerciaux et de bureaux	5,5	4,9	0,7

2.1.3 UNE VACANCE COMMERCIALISABLE RÉDUITE

La digitalisation du parcours client entamée en 2018 s'est poursuivie au cours de l'année 2019 qui a fêté le premier anniversaire de la plateforme de commercialisation inli.fr. Cette plateforme de commercialisation permet d'afficher sur le marché en permanence en moyenne environ 5 000 logements intermédiaires disponibles à la commercialisation alors qu'une partie des logements sont proposés directement aux réservataires. Elle a contribué à faire connaître ce produit qui trouve sa place entre le logement locatif privé et le logement social en le regroupant sur un support dédié. Elle a aussi permis de rendre le client acteur de sa demande de logement du dépôt de son dossier sous forme numérique jusqu'à la prise de rendez-vous sur in'li Lib pour visiter son logement après validation

de son dossier de candidature. Le parcours numérique a raccourci les délais de commercialisation et permis d'augmenter de 17 % le nombre d'attributions par rapport à l'année 2018.

Près de 100 000 comptes ont été créés sur la plateforme à fin 2019, dont plus de 17 000 actifs en permanence. Près de 4 100 états d'entrée dans les lieux ont été réalisés en 2019 après sélection des nouveaux locataires.

Ces nouveaux modes de commercialisation ont réduit la vacance commercialisable à 3,06 % (contre 3,93 % en 2018) alors qu'in'li a livré près de 700 nouveaux logements neufs en 2019.

2.1.4 ÉVOLUTION DE LA ROTATION DES LOCATAIRES

- ◆ Le taux de rotation global s'est abaissé à 7,18 % (contre 7,74 % en 2018) suite à une baisse sur l'ensemble des territoires.

2.1.5 RECOUVREMENT

- ◆ Le taux de recouvrement s'élève à 99,2 %.

2.1.6 UNE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS DYNAMIQUE

La plateforme de commercialisation inli.fr a été mise en service le 18 juin 2018. Elle permet la publication en ligne de l'offre locative de logements intermédiaires et le dépôt digitalisé des dossiers de demande par les prospects intéressés.

En 2019, plus de 100 000 comptes ont été créés sur la plateforme et 17 000 dossiers de demande de logement sont en permanence actifs sur la plateforme.

Sur l'année 2019, 7 945 dossiers ont été validés en revue de candidatures, permettant l'entrée de 4 093 familles.

- ◆ Nombre de locataires et composition par tranche d'âge :
 - 7 724 nouveaux locataires dont 1 693 enfants :
 - 50 % sont en couple,
 - 43 % sont seuls,
 - 5 % sont des familles monoparentales,
 - 2 % sont des colocataires,
 - 55 % des locataires ont un emploi statut cadre,
 - 41 % des locataires ont un emploi statut employé,
 - 85 % des attributions à des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC,
 - 47 % des locataires ont moins de 30 ans.

L'année 2019 a vu quelques évolutions dans le process de commercialisation parmi lesquelles :

- ◆ la réduction des délais de sélection des candidatures ;
- ◆ le déploiement d'un outil de planification de rendez-vous (in'li Lib) pour la visite de logements par les clients, à compter de mars 2019 ;
- ◆ le développement des messages automatiques poussés vers les prospects au fur et à mesure de leur parcours digital pour les accompagner à chaque étape.

1

2

3

4

5

2.1.7 UNE MONTÉE EN PUISSANCE DES CESSIONS DE PATRIMOINE

- ♦ Au cours de l'année 2019, in'li a poursuivi sa politique d'arbitrage. In'li privilégie la vente aux locataires sans congés pour vente. En 2019, deux ensembles immobiliers ont été cédés à des sociétés du Groupe Action Logement ;
- ♦ 653 logements ont été vendus (contre 261 logements vendus en 2018) dont :
 - 563 en bloc ;
 - 90 à l'unité.
- ♦ Ces ventes ont généré un produit de 78,9 M€.

2.1.8 UNE POLITIQUE D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE CIBLÉE

46 M€ de travaux consacrés à l'amélioration, la réhabilitation et l'entretien du parc

Le patrimoine d'in'li bénéficie d'un entretien régulier qui permet un très bon niveau de qualité du bâti et des équipements. Une programmation pluriannuelle d'opérations ciblées de travaux d'amélioration et de réhabilitation a été définie fin 2019 pour compléter cet entretien régulier.

En 2019, les opérations se sont orientées principalement dans l'amélioration des parties privatives. Des ressources importantes ont été mobilisées pour l'accompagnement des locataires qui constitue un enjeu important pour la réussite des opérations et la satisfaction des locataires.

La réglementation étant de plus en plus contraignante sur le contrôle et l'exploitation - maintenance des équipements techniques, le montant des contrats va donc évoluer à la hausse. De plus, l'intégration des groupes neufs augmente le parc des équipements à entretenir et maintenir contribuant aussi à l'augmentation des dépenses qui y sont consacrées.

2.1.9 UNE ANNÉE 2019 RECORD POUR LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 5 043 logements engagés en 2019, l'objectif fixé de 4 500 réservations et promesses de vente est largement dépassé. Cela représente un investissement supérieur à 1 Md€.

Cette forte croissance repose sur de solides partenariats avec de grands acteurs nationaux, mais également avec une multitude de partenaires locaux qui croient au projet d'in'li et l'accompagnent avec ferveur. En 2019, in'li a ainsi signé des contrats de réservation avec 58 promoteurs différents !

Une marge de progression reste encore atteignable avec les promoteurs sous accord cadre dont les conventions n'ont pas encore révélé leur plein potentiel de développement.

Dans le détail, 4 187 logements ont été engagés en VEFA, 769 en maîtrise d'ouvrage directe sur des nouveaux terrains, 66 en densification et 21 en achat direct de maisons avec

travaux à réaliser pour les transformer en résidences de *co-living*.

L'objectif est de permettre aux salariés d'entreprises de se loger pour favoriser le lien emploi-logement, faciliter la mobilité professionnelle et participer au renforcement de l'attractivité des territoires. La priorité est donc de répondre à la situation des zones tendues où le niveau des loyers libres ne permet pas l'accès au logement privé pour un grand nombre de salariés des classes moyennes et jeunes actifs. À ce titre, 66 % de ces logements sont en zone A et 34 % en zone Abis.

Il est à noter que Paris et les 3 départements de première couronne (Hauts de Seine, Seine Saint-Denis, Val de Marne) représentent toutefois 68 % du développement, en cohérence avec le besoin des salariés.

NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS (ENGAGEMENTS)

Nature	2017	2018	2019	Répartition
Terrain	286	366	769	15 %
VEFA	1 391	3 559	4 187	83 %
Densification	50	144	66	1 %
Acquisition Amélioration	229	22	21	1 %
TOTAUX	1 956	4 091	5 043	100 %

2.1.10 STRUCTURE FINANCIÈRE ET FINANCEMENTS

En 2019, in'li a poursuivi sa politique de diversification des financements *via* les actions suivantes :

- ◆ mai 2019 : notation financière inaugurale, BBB+ avec une perspective positive, par S&P Global Ratings ;
- ◆ juillet 2019 : émission obligataire publique inaugurale de 500 M€ à 10 ans, offrant un coupon à taux fixe de 1,125 %. Cette primo-émission, très réussie, permet à in'li de diversifier ses sources de financements et le produit de cette obligation servira principalement à financer la production de logements intermédiaires neufs en Île-de-France. Cette opération permet également à in'li de sécuriser un financement à des conditions de marché favorables ;
- ◆ novembre 2019 : in'li, a vu sa notation par S&P Global Ratings réévaluée suite à la communication financière d'Action Logement (ALG) et d'Action Logement Immobilier (ALI), l'actionnaire principal d'in'li. L'agence de notation a révisé la note d'in'li, passant de BBB+ perspective positive à la note A- assortie d'une perspective stable. Il est à noter qu'in'li a vu sa notation par S&P Global Ratings de nouveau réévaluée passant de A- à A avec une perspective stable en janvier 2020. Cette nouvelle notation fait d'in'li la foncière européenne la mieux notée par S&P Global Ratings ;

- ◆ décembre 2019 : in'li a signé avec la Banque européenne d'investissement (BEI) un accord de financement de 250 M€. Ce prêt entre dans le cadre du fonds européen d'investissement stratégique (FEIS), aussi appelé Plan Juncker. Ce financement renforce encore davantage la politique de diversification des financements d'in'li.

Au 31 décembre 2019, in'li bénéficie d'une structure financière très solide :

- ◆ ratio de LTV stable à 18,5 % en ligne avec la politique financière prudente de la Société ;
- ◆ trésorerie de 475 M€ ;
- ◆ financements signés non tirés : 1,1 Md€, dont 800 M€ sur le financement syndiqué signé en 2018 (non tiré au 31 décembre 2019) et 250 M€ sur le financement BEI (non tiré au 31 décembre 2019) ;
- ◆ pas d'échéances de remboursement significatives au cours des 5 prochaines années avec 18 % de la dette financière de la Société à rembourser au cours des 5 prochaines années.

2.1.11 INNOVATION

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

Durant l'année 2019, les *start-up* ont pu travailler sur une feuille de route commune avec in'li afin de lancer des opérations de tests « grandeur nature » nous permettant d'avancer ensemble sur les différents domaines d'innovation proposés par ces « jeunes pousses » :

- ◆ le *co-living* avec MyRedBlanket ;
- ◆ une bourse d'échange de logements entre locataires avec Lokalok ;
- ◆ un dispositif de sécurité des appartements avec Keepen ;
- ◆ une solution de *blockchain* pour accélérer et sécuriser la signature de contrats avec ContractChain ;
- ◆ un hub de communication à destination des locataires avec Syment ;
- ◆ l'optimisation énergétique avec Kocliko.

Par ailleurs, in'li s'efforce de réduire son empreinte carbone en demandant à ses fournisseurs d'intégrer une problématique de réemploi ou de réutilisation des matériaux ce qui permet d'en allonger la durée d'usage.

En 2019, in'li a signé une convention dans le cadre du programme Cycle Terre porté par la Ville de Sevrans et Grand Paris Aménagement, et s'est engagée à utiliser dans ses programmes neufs 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. Cycle Terre 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.

In'li a souhaité expérimenter à petite échelle ce procédé dès 2019.

À titre d'exemple, à Alfortville, in'li a obtenu un permis de construire qui mettra en œuvre la première utilisation de ce procédé par 3 moyens innovants à la fois dans les parties communes et dans des intérieurs de logements :

- ◆ briques de terre comprimée (BTC) ;
- ◆ panneaux d'argile extrudée (PAE) ;
- ◆ enduits.

La convention signée avec la ville de Sevrans et l'Atelier Amàco, qui étudie la transformation de la matière brute en matériaux de construction, prévoit un volet formation et expérimentation, notamment à destination des architectes travaillant avec in'li, et un volet R&D pour améliorer les systèmes constructifs.

Pour l'ensemble de ces expérimentations, nous avons bénéficié d'un financement d'ALI dans le cadre de l'appel à projets ALINOV.

Enfin, nous développons de nouveaux produits d'accession intermédiaire pour faciliter le parcours résidentiel, comme la location-accession.

1

2

3

4

5

2.2 PRINCIPALES RÉALISATIONS

En 2019, in'li a démarré les travaux en opérations neuves pour 3 515 logements.

Nature	2017	2018	2019	Répartition
Terrain	25	89	66	2 %
VEFA	1 470	1 383	3 449	98 %
Densification	28	90		0 %
TOTAUX	1 523	1 562	3 515	100 %

En 2019, in'li a livré 696 logements.

Nature	2017	2018	2019	Répartition
Maitrise d'ouvrage	123	92	43	6 %
VEFA	377	972	653	94 %
TOTAUX	500	1 064	696	100 %

Quelques opérations emblématiques :

Février 2019 – Issy-les-Moulineaux, rue des Peupliers

In'li réalise une première expérience d'opération de surélévation. Ces 18 nouveaux logements, construits en structure bois, ont pris place aux deux derniers niveaux d'un immeuble existant à Issy-les-Moulineaux.



Maître d'ouvrage : in'li
Entreprise générale : GTM
Architecte : Cuadra

Avril 2019 – Montreuil – rue Édouard-Vaillant

Au pied du marché et du métro, dans un environnement qui évolue de manière positive chaque jour, in'li livre une nouvelle opération réalisée en maîtrise d'ouvrage. Ces 25 logements bénéficient tous de balcons, terrasses ou jardin et d'une conception sur-mesure.



Maître d'ouvrage : in'li
Entreprise générale : Angevin Île-de-France
Architectes : Petitdidier Prioux Architectes

Octobre 2019 – Villejuif – Avenue de Paris

À proximité de la ligne 7 du métro, in'li démarre un chantier de 161 logements acquis auprès du promoteur Sogeprom. Symbole d'un partenariat fructueux qui a permis à in'li de développer plus de 396 logements ces 2 dernières années.



Décembre 2019 – Paris 15^e – Bains Douches Castagnary

Cette opération, qui s'inscrit dans le cadre de l'appel à projets « Réinventer Paris » lancé par la Mairie de Paris en novembre 2014, réside en un immeuble de 8 étages destiné à la colocation et comportant 56 chambres. Cette construction a nécessité la démolition partielle de l'ancien site des Bains-Douches datant des années 1930, une partie ayant été conservée et abritant aujourd'hui un espace de coworking.

In'li, emphytéote, sur une durée de 20 ans, offre 17 chambres en *co-living*.



Promoteur : Axiitis
Architecte : RED Architectes

Décembre 2019 – Paris 13^e – avenue Edison

Ce programme a été développé dans le cadre de l'appel à projets innovants « Réinventer Paris » pour lequel le promoteur Loffissime a été lauréat. Cette opération innovante comporte 26 logements au total dont 8 pour in'li, 1 crèche et des espaces partagés (potager, salle de réunion...).

La construction a été assurée par GTM pour une livraison en décembre 2019.



Promoteurs : Loffissime et Nouvelles Fonctions Urbaines
Architecte : Manuelle Gautrand

1

2

3

4

5

2.3 ANALYSE DE L'EXERCICE

2.3.1 RÉSULTATS FINANCIERS ET ANALYSE DE LA SITUATION

Les différents événements intervenus lors de l'exercice se sont traduits sur le bilan et le compte de résultat de la Société de la manière suivante :

ACTIF

(en euros)	31/12/2019	Évolution
Actif immobilisé	3 307 016 935	+ 364 897 567
Immobilisations incorporelles	7 909 892	+ 11 409
Immobilisations corporelles	3 299 107 043	+ 364 886 158

Cette augmentation, dont le détail est donné au chapitre 4 : États financiers au 31 décembre 2019, s'explique par l'augmentation des constructions locatives et des terrains pour 495 592 963 € avec les mises à l'habitation et les travaux

d'amélioration, les valeurs comptables des cessions et reprises (- 41 392 668 €), et la dotation aux amortissements de l'exercice (- 85 067 923 €).

(en euros)	31/12/2019	Évolution
Immobilisations financières	153 788 698	+ 2 885 411

La variation provient principalement de la souscription au fonds d'investissement Terrae Optimae.

(en euros)	31/12/2019	Évolution
Actif circulant	583 770 225	+ 92 902 046
Stocks et en-cours	17 653 128	+ 4 966 990
Avances et acomptes	754 896	- 1 987 468
Créances clients	70 962 510	+ 9 431 911
Autres créances	16 114 764	14 576 995
Disponibilités	475 302 532	+ 95 164 152
Charges constatées d'avance	3 026 222	- 52 718
Prime d'émission d'emprunts	1 472 500	+ 1 472 500

L'évolution de l'actif circulant est liée principalement à la hausse des disponibilités avec notamment l'émission obligataire inaugurale de 500 M€ réalisée au cours de l'exercice.

PASSIF

(en euros)	31/12/2019	Évolution
Capitaux propres	1 796 756 082	+ 51 456 842

La variation correspond à la distribution de dividendes sur le résultat 2018 (- 8 177 747 €), à la variation des primes liées au capital (- 87 900 €), à l'amortissement des subventions d'investissement (- 3 618 048 €) et au résultat de l'exercice (63 340 536 €).

(en euros)	31/12/2019	Évolution
Provisions pour risques et charges	32 848 821	- 1 211 349

La diminution des provisions s'explique par l'amortissement des provisions pour impôts liées aux fusions (- 806 853 €) et à l'actualisation des provisions pour indemnités de fins de carrières.

(en euros)	31/12/2019	Évolution
Dettes	2 216 443 467	+ 411 912 345
Dettes financières	2 016 034 076	+ 349 888 634
Dettes court terme	200 409 391	+ 62 023 711

La variation des dettes financières s'explique principalement par la souscription de nouveaux emprunts pour 620 734 070 € et les remboursements d'emprunts (- 255 467 183 €).

Résultats

En 2019, in'li a dégagé un résultat net de 63 340 536 € en augmentation de 17 964 409 € (+ 40 %) par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par les éléments suivants :

- ◆ un résultat d'exploitation en diminution de 6 037 372 € à 50 349 222 € avec les principales variations suivantes :
 - une hausse du chiffre d'affaires de 35 161 165 € pour atteindre 387 177 249 €. Cette hausse est due à :
 - celle des loyers et redevances de 14 030 710 €,
 - l'absence de facturation d'opérations en VEFA contrairement à l'exercice précédent (- 8 903 519 €),
 - une augmentation des produits sur charges locatives de 30 033 973 € qui s'explique par le changement de méthode intervenu sur le quittance trimestriel des consommations d'eau et les charges de syndic récupérables à régulariser au titre d'exercices précédents,
 - une augmentation de la production immobilisée de 7 790 555 € liée principalement à l'avancement de l'opération de la rue Jean Leclair à Paris qui doit être livrée au cours de l'exercice 2020,
 - une hausse des autres produits de 4 162 055 € liée essentiellement aux régularisations de charge sur exercices antérieurs,
 - des reprises de provisions en hausse de 1 323 458 € avec les reprises de provisions pour impôts sur opérations de fusion et sur les provisions pour indemnités de fins de carrières,
 - une hausse des charges d'exploitation de 54 500 777 € pour s'établir à 352 882 333 € qui s'explique principalement par la hausse des dépenses d'eau récupérables liée à l'impact du changement de méthode sur le quittance trimestriel de l'eau aux locataires (+ 5 968 695 €), les charges de syndic récupérables (+ 21 857 834 €),

l'augmentation des honoraires (+ 2 514 849 €) la hausse des dépenses de personnel (+ 4 510 646 €), et des impôts et taxes (+ 2 399 598 €).

Par ailleurs, les dotations aux amortissements ont augmenté de 6 680 335 € sur l'exercice 2019.

Les autres charges en hausse de 4 091 384 € sont liées principalement aux créances irrécouvrables passées en pertes sur l'exercice en hausse de 1 837 663 € et aux redevances informatiques en hausse de 823 105 €.

- ◆ Un résultat financier en diminution de 20 410 102 € compte tenu de la hausse de la charge d'intérêt sur l'exercice de 4 519 789 € et des bonis de fusion constatés en produits financiers en 2018 dans le cadre des absorptions des SCI Puits Mi-ville et Ruisseau des Gains (14 921 124 €). Aucun boni de fusion n'a été constaté sur l'exercice 2019.
- ◆ Un résultat courant qui ressort en baisse de 26 447 474 €.
- ◆ Un résultat exceptionnel en hausse de 53 284 837 € à 77 816 344 € compte tenu des plus-values réalisées sur les cessions de 653 logements et des bureaux de l'ancien siège social au cours de l'exercice 2019.

Au 31 décembre 2019, in'li bénéficie d'une structure financière très solide :

- ◆ ratio de LTV stable à 18,5 % en ligne avec la politique financière prudente de la Société ;
- ◆ trésorerie de 475 M€ ;
- ◆ financements signés non tirés : 1,1 Md€, dont 800 M€ sur le financement syndiqué signé en 2018 (non tiré au 31 décembre 2019) et 250 M€ sur le financement BEI (non tiré au 31 décembre 2019) ;
- ◆ pas d'échéances de remboursement significatives au cours des 5 prochaines années avec 18 % de la dette financière de la Société à rembourser au cours des 5 prochaines années.

1

2

3

4

5

2.3.2 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DE DIVIDENDES DISTRIBUABLES

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 est un bénéfice de 63 340 536 € que nous vous proposons d'affecter en distribution de dividendes à hauteur de 12 266 620,17 €, soit 0,03 € par action, et le solde de 51 073 916 € en report à nouveau.

2.3.3 MONTANT DES DIVIDENDES VERSÉS SUR LES 3 DERNIERS EXERCICES (ART. 243 BIS DU CGI)

Les dividendes versés s'élèvent à :

- ◆ 2019 = 8 177 747 € ;
- ◆ 2018 = 12 783 285 € ;
- ◆ 2017 = 0.

2.4 ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

2.4.1 SOGUIM DEVENUE IN'LI PROPERTY MANAGEMENT

Cette EURL, transformée en SASU, au capital de 225 000 € détenu par in'li gère au 31 décembre 2019 :

- ◆ en qualité de gérant de la société APEC Résidence : 330 logements et 1 local commercial ;
- ◆ en qualité d'administrateur de biens : 4 logements.

Elle a clôturé son exercice au 31 décembre 2018 avec un bénéfice de 37 237 €.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 est un bénéfice de 12 122 €.

2.4.2 APEC RÉSIDENCE

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

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

Elle a dégagé au 31 décembre 2018 un bénéfice de 1 108 392 €.

Le résultat de l'exercice 2019 est un bénéfice de 1 116 266 €.

2.4.3 SAMCEH

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

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

Elle a dégagé au 31 décembre 2018 une perte de 3 628 €.

Le résultat de l'exercice 2019 est une perte de 5 086 €.

2.5 SITUATION PATRIMONIALE

2.5.1 ÉVALUATION DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE PAR CFE

Le patrimoine immobilier détenu par in'li fait l'objet annuellement d'une valorisation au 31 décembre par un expert indépendant, Crédit Foncier Expertise (CFE).

CFE 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 2019, les valeurs d'expertises sont les suivantes :

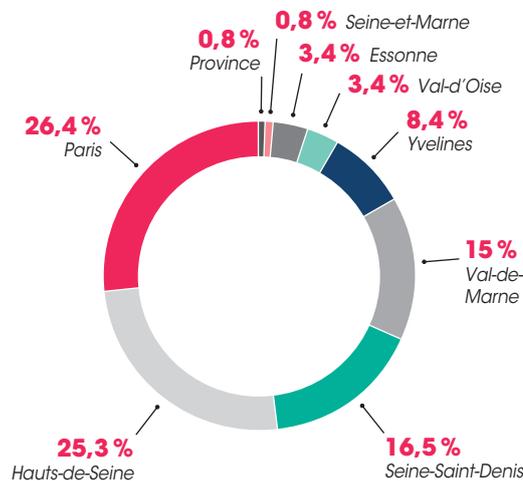
Valeur d'expertise hors droits	31/12/2019	31/12/2018	Évolution	Évolution à périmètre constant
Valeur 1 = « vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8,334 M€	7,909 M€	+ 5,4 %	+ 4,4 %
Valeur 2 = « vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9,273 M€	8,751 M€	+ 6,0 %	+ 4,9 %
Valeur 3 = « vente par lot », supposé loué à la valeur locative de marché	10,740 M€	10,116 M€	+ 6,2 %	+ 5,0 %

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 ;
- ♦ Paris et le département des Hauts-de-Seine représentent 52 % de la valeur totale du patrimoine immobilier.

La répartition géographique du patrimoine immobilier est la suivante :

RÉPARTITION DE LA VALEUR EN BLOC PAR DÉPARTEMENT⁽¹⁾



(1) Valeur d'expertise CFE au 31 décembre 2019.

L'évolution positive de la valorisation du patrimoine immobilier (+ 5,4 % pour la valeur en bloc) s'explique par les phénomènes suivants :

- ♦ évolution positive de la valorisation à périmètre constant (+ 4,4 % pour la valeur en bloc) liée notamment à :
 - une hausse des valeurs métriques observées en 2019 en Île-de-France liée notamment à un marché de l'ancien très dynamique dans les grandes métropoles françaises comme la région parisienne. Les prix de l'ancien ont par exemple augmenté de plus de 6 % à Paris,
 - une légère baisse des taux de capitalisation sur les actifs résidentiels qui s'explique par un intérêt croissant des investisseurs institutionnels ;
- ♦ une augmentation des loyers sur le patrimoine d'in'li.

2.6 ÉVÉNEMENTS RÉCENTS DEPUIS LA CLÔTURE

- ◆ **Réévaluation de la notation** : le 30 janvier 2020, in'li a vu sa notation par S&P Global Ratings de nouveau réévaluée passant de A- à A avec une perspective stable. Cette nouvelle réévaluation à la hausse repose sur les perspectives financières fortes d'Action Logement Immobilier à moyen terme liées notamment à une visibilité accrue de sa stratégie financière pour les années à venir. L'agence S&P Global Ratings, à travers cette notation, a par ailleurs souligné « la pertinence du modèle de développement d'in'li qui propose des logements à loyers intermédiaires dans un territoire où la très forte demande lui garantit des revenus au moins stables pour les 24 prochains mois ». Elle souligne une nouvelle fois son rôle stratégique pour ALI.
- ◆ **Création d'in'li PM** : le 30 janvier dernier, la société SOGUIM, filiale d'in'li, qui assurait la gérance de la SCI APEC a évolué dans sa forme juridique et sa dénomination sociale pour devenir in'li Property Management (in'li PM), une société par actions simplifiées avec pour actionnaire unique in'li. La société in'li Property Management sera dédiée à l'activité d'administration de biens et de gestion pour le compte de tiers ; une activité nouvelle qui émerge dans le cadre de la création des foncières de développement.
- ◆ **Influence de la crise Covid-19** : la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19 n'a pas d'impact sur les comptes de la Société clos au 31 décembre 2019. Elle ne remet pas en cause la valorisation des actifs et passifs tels que mentionnés dans les comptes, ni le chiffre d'affaires. Toutefois, l'évolution du virus COVID-19 en pandémie au premier trimestre 2020 et ses conséquences, pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la société. A ce jour, ces risques ne sont pas chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme de cette crise sanitaire.

La Société n'a pas identifié de risque de continuité de l'exploitation à cette date.
- ◆ **Plan de relance** : pour montrer son fort engagement dans la relance de l'économie, in'li annonce le 27 mars 2020 l'ambition d'accélérer la réalisation de son plan stratégique et d'acquérir 10 000 logements d'ici la fin 2020 auprès de promoteurs immobiliers financés sur ses fonds propres et par endettement déjà sécurisé.

1

2

3

4

5



3

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

3.1	LA DÉMARCHE ET LES MODALITÉS D'IDENTIFICATION DES RISQUES EXTRA-FINANCIERS	42
3.2	LES PRINCIPAUX RISQUES EXTRA-FINANCIERS	43
3.2.1	Être attentifs à notre empreinte sur l'environnement	43
3.2.2	Le développement de nouveaux logements à proximité des centres de décisions et des bassins d'emplois	45
3.2.3	Garantir un service de qualité pour les candidats et les locataires	46
3.2.4	L'adaptation de nos métiers aux enjeux de demain et le développement de nos compétences	47
3.2.5	Informations spécifiques devant figurer dans la DPEF	49
3.2.6	Engagements en faveur de la conformité	50
3.3	NOTE MÉTHODOLOGIQUE	52
3.4	TABLE DE CONCORDANCE	53
3.5	RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT ANNUEL	54



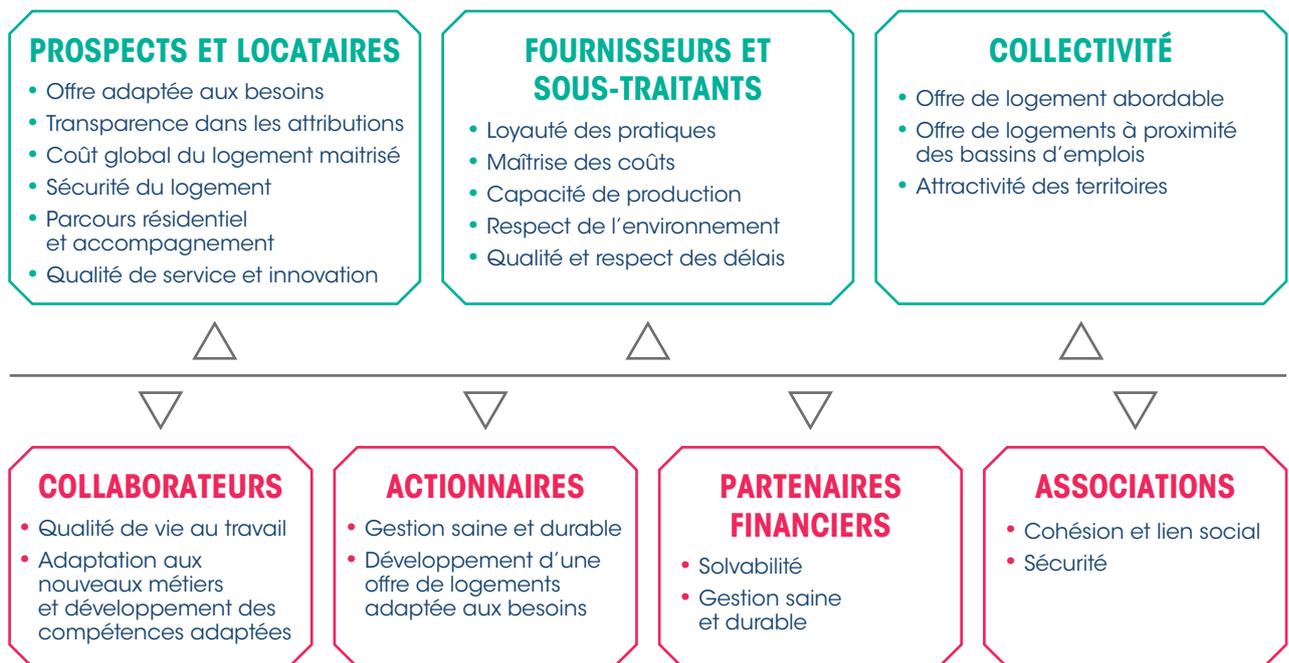
3.1 LA DÉMARCHE ET LES MODALITÉS D'IDENTIFICATION DES RISQUES EXTRA-FINANCIERS

La Gestion des Risques est pilotée par la Direction de l'audit interne et de la gestion des risques.

Lors de la création de la société in'li, un travail de cartographie et de cotation des risques a été élaboré, et a abouti à la réalisation d'une cartographie des risques fin 2018. En 2019, l'analyse des risques de la Société – intégrant les risques extra-financiers – a été revue à travers

la constitution d'un groupe de travail réunissant des collaborateurs internes et des prestataires externes, dans le cadre de l'émission obligataire inaugurale.

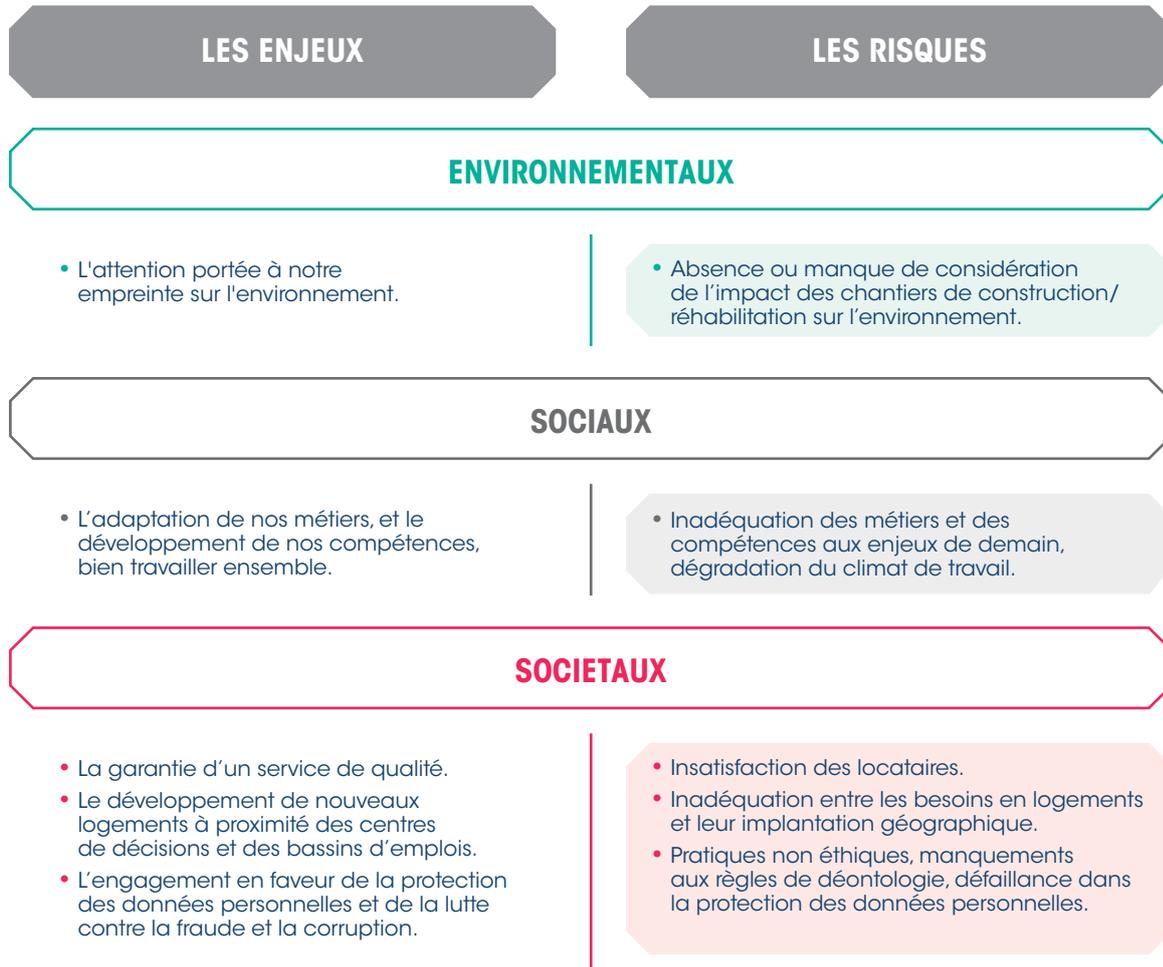
L'identification des principaux risques extra-financiers a été effectuée en prenant en compte les enjeux des différents acteurs.



Les enjeux et les risques associés, considérés comme majeurs, ont été répartis en trois catégories : environnementaux, sociaux et sociétaux. Ils ont fait l'objet d'un suivi sur la base d'indicateurs de performance, préalablement établis.

Les procédures de *reporting* de ces indicateurs ont fait l'objet d'une vérification externe par le cabinet Mazars, un organisme tiers indépendant.

3.2 LES PRINCIPAUX RISQUES EXTRA-FINANCIERS



1

2

3

4

5

3.2.1 ÊTRE ATTENTIFS À NOTRE EMPREINTE SUR L'ENVIRONNEMENT

Les enjeux et notre politique

L'habitat étant l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre, le développement d'un parc économe en énergie constitue un enjeu environnemental majeur. C'est également un enjeu fort pour les résidents, en termes de confort thermique comme de soutenabilité des charges de chauffage.

Conscient de cet enjeu, in'li s'est engagée dans une démarche de maîtrise de son empreinte carbone sur son patrimoine existant et sur les immeubles neufs.

In'li s'est fixé pour objectif de réduire l'émission de gaz à effet de serre d'environ 10% sur sa production neuve par rapport à la réglementation technique actuelle. Dans ce cadre, elle a mis en place depuis plusieurs années une politique favorisant la sur-performance technique pour ses opérations neuves. Son cahier des charges prévoit sur la plupart des opérations une performance thermique de 10 à 20 % supérieure à la réglementation (RT2012 - 10 % ou - 20 %).

Dans le cadre de son financement bancaire, elle s'engage également auprès de la Banque Européenne d'Investissement à justifier annuellement des économies d'énergie réalisées sur les opérations financées dans ce cadre.

Indicateurs de performance

- ◆ Consommation énergétique moyenne/m².an : 187 Kwhep/m².an.
- ◆ Nombre de kilos éq CO₂ rejetés moyens/m².an : 36.

Nos actions

Les actions menées dans le patrimoine existant

En 2019, in'li a poursuivi son programme d'investissements pour améliorer la performance environnementale de son patrimoine existant. À ce jour, 100 % de nos résidences sont chauffées au gaz, à l'électricité ou par des réseaux de chaleur urbain.

Les efforts d'in'li pour maîtriser l'empreinte carbone portent également sur les travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Au total, 365 foyers ont bénéficié de ces travaux d'isolation en 2019 permettant un gain de :

- ◆ Total Cumac (Mwh) : 50 635 Mwh ;
- ◆ Total CO₂ évité (T) : 11 848,59 T.

Ce plan de travaux ambitieux s'accompagne d'une redéfinition des relations avec les fournisseurs d'in'li et la mise en place d'un partenariat « gagnant-gagnant » :

- ◆ Contrat d'intéressement avec les exploitants de chauffage collectif gaz : les clauses d'intéressement des contrats in'li visent à assurer un intérêt pour les prestataires d'exploitation de chauffage collectif en cas de baisse de la consommation. Le principe est de définir une « consommation cible », et de fixer la répartition des économies ;
- ◆ Instrumentation des groupes immobiliers afin de détecter les défauts de fonctionnement des équipements : in'li a étendu la démarche aux réseaux urbains de chaleur. Cette démarche repose sur le principe d'éco-citoyenneté visant à facturer le véritable prix de la chaleur aux locataires.

Les actions menées pour les opérations nouvelles

La plupart des cahiers des charges in'li fixe des exigences de performance énergétique au-delà des exigences réglementaires actuelles en visant des performances 10 à 20 % supérieures à la réglementation thermique. Par ailleurs, la moitié des programmes neufs sont labellisés NF Habitat ou NF Habitat HQE ou BEE+.

Outre leur performance énergétique, les immeubles neufs in'li sont conçus dans une optique de durabilité : performance des matériaux, système de chauffage collectif, pose de compteurs individuels pour une meilleure gestion des ressources.

Le développement de l'activité de production d'in'li dans des écoquartiers est en cohérence avec ses objectifs de développement durable. En effet, ces quartiers présentent un potentiel de développement économique, répondent

à des critères de performance environnementale rigoureux (transport en commun, recyclage de déchets, écoconstruction...) et assurent la mixité sociale et fonctionnelle (logements, commerces, équipements publics...).

En 2019, in'li a procédé à la signature de contrats de réservation de logements dans les écoquartiers suivants :

- ◆ Aubervilliers – Fort d'Aubervilliers (93) : 38 logements ;
- ◆ Bussy-Saint-Georges – Sycomore (77) : 79 logements ;
- ◆ Cergy – Puiseux (95) : 72 logements ;
- ◆ Clamart – Grand Canal (92) : 13 logements ;
- ◆ Ivry-sur-Seine – Confluence (94) : 45 logements ;
- ◆ Massy – Vilgenis (91) : 80 logements ;
- ◆ Neuilly-sur-Marne – Maison Blanche (93) : 108 logements ;
- ◆ Rueil-Malmaison – Arsenal (92) : 33 logements.

En outre, in'li a procédé à la livraison de logements dans les écoquartiers suivants :

- ◆ Paris 17^e – Clichy Batignolles (75) : 88 logements ;
- ◆ Paris 13^e – Bruneseau (75) : 86 logements ;
- ◆ Gif-sur-Yvette – Moulon (91) : 65 logements ;
- ◆ Nanterre – Cœur Université (92) : 25 logements.

Une expérimentation est à venir sur l'individualisation des frais de chauffage : des études ont été lancées afin de tester l'individualisation des frais de chauffage avec mise en place d'objets communicants dans chaque logement. La consommation sera ensuite suivie pendant les deux ans qui suivront la livraison de cet immeuble de 50 logements (livraison prévue fin 2020) pour en identifier les bénéficiaires.

Réemploi de matériaux de construction

In'li s'efforce de réduire son empreinte carbone en demandant à ses fournisseurs d'intégrer une problématique de réemploi ou de réutilisation des matériaux ce qui permet d'en allonger la durée d'usage.

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. Cycle Terre 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.

Un tiers de la population mondiale vit dans une construction en terre crue. Pourtant cette matière brute est très peu exploitée par les professionnels de la construction en France et en Europe. Les qualités de ce matériau sont connues : il offre une inertie thermique et une régulation de l'hygrométrie remarquables, c'est un produit sain, sans émanation de polluants, biodégradable et recyclable avec un bilan carbone proche de zéro. In'li a souhaité expérimenter à petite échelle ce procédé dès 2019.

À titre d'exemple, à Alfortville, in'li a obtenu un permis de construire qui mettra en œuvre la première utilisation de ce procédé par 3 moyens innovants à la fois dans les parties communes et dans des intérieurs de logements :

- ♦ briques de terre comprimée (BTC) ;
- ♦ panneaux d'argile extrudée (PAE) ;
- ♦ enduits.

La convention signée avec la ville de Sevran et l'Atelier Amàco, qui étudie la transformation de la matière brute en matériaux de construction, prévoit un volet formation et expérimentation, notamment à destination des architectes travaillant avec in'li, et un volet R&D pour améliorer les systèmes constructifs.



3.2.2 LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX LOGEMENTS À PROXIMITÉ DES CENTRES DE DÉCISIONS ET DES BASSINS D'EMPLOIS

Les enjeux et notre politique

Le logement intermédiaire répond à des attentes fortes des entreprises, salariés et jeunes actifs désireux d'habiter des logements aux loyers accessibles à proximité des centres de décisions et des bassins d'emplois.

La production de logements intermédiaires figure au deuxième rang des dix engagements du Groupe Action Logement « 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, d'un point de vue sociétal est de produire 80 000 logements intermédiaires, conformément à la stratégie du Groupe.

Dans cette démarche, et face à la rareté du foncier dans les zones tendues, in'li s'appuie sur ses implantations actuelles, et privilégie la densité à l'étalement pour mieux intégrer ses réalisations dans la ville. Notre approche sur la requalification du patrimoine, permet de faire évoluer durablement nos ensembles immobiliers tout en assurant la création de nouveaux logements. L'objectif de ces projets est de pouvoir améliorer le cadre de vie des habitants, tout en créant une offre nouvelle.

Nos actions

À titre d'exemple, en 2019, deux permis de construire ont été déposés sur des terrains appartenant déjà à in'li :

- ♦ à Paris 12^e, réalisation de 42 logements intermédiaires en démolition reconstruction d'un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ordinaire ;
- ♦ à Châtillon, un délaissé de parking laissera prochainement place à un immeuble de 30 logements et une crèche à destination des enfants du quartier.

Pour conjuguer un volume ambitieux en accompagnant le développement des territoires à proximité des gares notamment du Grand Paris, in'li s'est fixé comme objectif une répartition de sa production à hauteur de 50 % des logements en zone Abis et 50 % en zone A. Par ailleurs, seules les communes dans lesquelles l'écart entre loyers libres et loyers des logements sociaux est important sont ciblées.

Indicateur de performance

Répartition géographique des logements engagés en 2019 : 34 % en zone Abis (soit 1 727 logements), dont 68 % à Paris et dans les 3 départements de première couronne (Hauts de Seine, Val de Marne, Seine Saint-Denis) et 66 % en zone A (soit 3 316), (contre 37 % en zone Abis et 63 % en zone A en 2018).

1

2

3

4

5

3.2.3 GARANTIR UN SERVICE DE QUALITÉ POUR LES CANDIDATS ET LES LOCATAIRES

3.2.3.1 La digitalisation du parcours client

Les enjeux et notre politique

Depuis sa création, in'li s'attache à proposer un parcours digital aux candidats locataires. Cette volonté s'est traduite, par la mise en place en 2018 d'une plateforme regroupant sur un site dédié accessible à tous, une offre importante de logements disponible chez in'li. Avec cette plateforme, les clients sont devenus acteurs de leur parcours locatif en déposant leurs dossiers en ligne. Cet accès direct aux offres participe également à l'équité entre les salariés des petites et grandes entreprises. À ce jour, plus de 100 000 candidats se sont inscrits sur la plateforme, et 7 500 candidats ont été sélectionnés.

En 2019, in'li a effectué une nouvelle avancée vers un parcours « 100 % numérique » en mettant à disposition un agenda numérique in'li LIB, permettant aux candidats retenus de prendre rendez-vous pour la visite du logement directement sur un agenda numérique partagé et de confirmer leur intérêt à l'issue de la visite de façon dématérialisée. In'li a également initié la signature électronique du bail sur un espace sécurisé. Cette avancée permet aux futurs locataires de limiter les déplacements pour la signature du bail et une contractualisation plus rapide avant l'entrée dans le lieu.

In'li a par ailleurs lancé en juillet 2019 la commercialisation sur la plateforme in'li.fr des logements vacants sélectionnés pour être vendus à l'unité en diffus. Ces logements sont situés dans des groupes immobiliers déjà en copropriété.

Les locataires ont également bénéficié d'avancées digitales, avec la mise en place d'avis d'échéances électroniques via un coffre fort numérique.

3.2.3.2 Les travaux de rénovation

Les enjeux et notre politique

In'li investit chaque année de façon régulière dans des travaux de modernisation et de rénovation de son patrimoine existant pour le confort des locataires.

Nos actions

Ces travaux consistent notamment dans le remplacement des équipements de plomberie-sanitaires et de réfection des pièces humides. 724 logements ont bénéficié de ces travaux de rénovation et de modernisation en 2019.

In'li est aussi attentif à la qualité de l'aération dans les logements et a poursuivi le déploiement de la VMC ; 484 logements ont été équipés en 2019.

Parmi tous les travaux d'amélioration de l'habitat, 150 logements ont bénéficié de travaux de réfection électrique et 59 logements d'une modernisation de leur chauffage individuel.

11 ascenseurs ont subi un remplacement complet sur l'année 2019. 4 chaufferies collectives ont été renouvelées totalement sur l'année 2019.

En outre, in'li investit dans l'entretien des parties communes, notamment dans la réfection des halls et des accès aux résidences pour préserver l'image des résidences et la tranquillité des locataires :

- ◆ résidentialisation de 188 logements sur la Résidence « EPINAY 05 Ter » ;
- ◆ résidentialisation et réfection des halls d'entrées de 33 logements sur la Résidence « LILAS 22 » ;
- ◆ résidentialisation de 80 logements sur la Résidence « ROMAINVILLE 01 ».

Une campagne importante de diagnostics techniques et énergétiques a été lancée au dernier trimestre 2019 afin d'être en mesure d'appréhender de manière plus précise le périmètre des travaux et les améliorations à apporter aux locataires en termes de confort et de réduction des charges locatives.

3.2.3.3 Indicateurs de performance de la satisfaction client

Pour suivre et améliorer la qualité de service, la satisfaction des locataires est mesurée de manière ponctuelle ou récurrente par des enquêtes réalisées par des prestataires externes. En 2019, in'li a diligenté une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon de 1 000 locataires. Les locataires ont placé en tête de satisfaction le logement, la qualité des réparations et le fonctionnement des équipements de l'immeuble. Les items relatifs à la communication et aux échanges avec in'li se situent plus en retrait.

Des plans d'actions spécifiques ont été mis en œuvre sur les items les plus en recul. Un diagnostic du service Relation client et des plans d'actions ont été mis en place en 2019, pour renforcer l'efficacité du traitement des demandes clients.

Taux global de satisfaction client selon l'enquête 2019 : 71,1 %, stable par rapport à 2018.

Cette note, qui devra progresser en 2020, est à corrélérer à la transformation de la Société qui a apporté de nombreux changements dans l'organisation de la relation client.

3.2.4 L'ADAPTATION DE NOS MÉTIERS AUX ENJEUX DE DEMAIN ET LE DÉVELOPPEMENT DE NOS COMPÉTENCES

3.2.4.1 Développement des compétences et des parcours

Nos enjeux et notre politique

L'évolution et l'adaptation constante des métiers constituent un élément majeur pour répondre aux mutations de l'entreprise, et aux enjeux de son plan stratégique. Le développement des compétences et l'accompagnement des collaborateurs dans leurs parcours professionnels sont des priorités de la politique Ressources Humaines d'in'li.

Nos actions

Proposer à nos collaborateurs des parcours professionnels diversifiés

En 2019, 26 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité fonctionnelle et 8 d'une mobilité géographique. Pour les accompagner dans la découverte et la maîtrise de leur nouveau métier, les collaborateurs en mobilité fonctionnelle ont suivi des parcours de formation dédiés avec en moyenne près de 32 heures de formation.

Depuis la création d'in'li fin 2017, 95 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité fonctionnelle, géographique ou au sein du Groupe Action Logement ; sur les deux années, près d'un collaborateur administratif sur 4 présents à la création d'in'li a évolué vers un nouvel emploi.

Accompagner de manière pragmatique les évolutions des métiers par des dispositifs de formation adaptés

En 2019, in'li anime un dispositif de GPEC (Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences) opérationnel centré sur les projets de transformation en cours. Ce dispositif s'est concrétisé par une animation menée avec les IRP, les managers et les collaborateurs pour anticiper comment les différents projets connus impactent les métiers existants. Cette animation mensuelle a permis de mettre en perspective les impacts prévisibles sur les métiers, de créer une vision et un langage communs sur les évolutions à venir et d'anticiper les accompagnements à mettre en œuvre (formations, etc.).

Pour favoriser le développement des compétences en situation de travail, in'li s'appuie sur la valorisation de la transmission interne à travers nos experts qui animent des ateliers sur les fondamentaux de nos métiers, des échanges lors des pratiques en situation de travail, des accompagnements sur les prises de postes.

Les projets sont menés en mobilisant des collaborateurs référents et des groupes miroir pour tester, améliorer les outils et bâtir les formations adéquates.

Participer au développement de l'employabilité au niveau local

Sur les 752 collaborateurs de la Société, 257 occupent un poste de gardien d'immeubles.

Ce métier est en pleine évolution. Aussi, in'li a souhaité porter avec d'autres filiales d'Action Logement et le concours de l'APES le projet « École de gardien ». Ce projet a pour objectif de répondre aux besoins en recrutement des gardiens d'immeubles tout en permettant des recrutements à proximité des sites en tension. La démarche « École de gardien » s'inscrit dans un projet global d'amélioration de vie des quartiers et des habitants en proposant une offre de formation qui contribue à l'emploi local et durable.

En parallèle, in'li poursuit ses partenariats de long terme avec les associations Franchir et Égérie pour former au métier de gardiens d'immeubles des personnes en insertion ou en reconversion professionnelle.

En 2019, 8 gardiens stagiaires ont été accueillis et accompagnés au sein des équipes d'in'li. De façon globale au niveau de l'entreprise, nous continuons à mener une politique d'alternance volontariste avec l'accueil de 22 collaborateurs en alternance.

Indicateur de performance

En 2019, près de 73 % des collaborateurs ont suivi au moins une formation, représentant un total 12 500 heures de formation, et 23 heures de formation en moyenne par collaborateur.

3.2.4.2 Bien travailler ensemble

L'année 2019 a été l'occasion de consolider nos pratiques communes de travail (travail à distance, démarche interne d'innovation...) et de co-construire avec nos collaborateurs un plan d'action en phase avec leurs perceptions des évolutions de l'entreprise.

Nos actions

Mesurer les attentes/perceptions de l'ensemble des collaborateurs et co-construire un plan d'action

En juin 2019, 18 mois après la création de la société in'li, la direction a souhaité mesurer la perception des collaborateurs sur le projet de la société in'li, identifier les sujets jugés prioritaires pour les collaborateurs et entretenir une communication sur le projet auprès de l'intégralité des collaborateurs. À cet effet, une enquête a été réalisée auprès de l'ensemble des collaborateurs in'li à laquelle 80% d'entre eux ont répondu.

1

2

3

4

5

Dans le prolongement de cette enquête, un séminaire réunissant l'ensemble des managers a été mis en place afin de co-construire et animer un plan d'actions. De nombreux projets et actions ont d'ores et déjà été mis en place et d'autres sont en cours :

- ◆ développement de la transversalité : nouvelle organisation de la DRH avec la mise en place de référents RH de proximité, organisation de temps de rencontre et d'échanges entre les différentes fonctions (centre d'appels, commerciaux et gardiens d'immeubles...), optimisation du processus transverse de mises à l'habitation, renforcement de l'animation de la filière technique...
- ◆ amélioration du processus d'intégration (modification des temps d'intégration, du livret d'accueil...);
- ◆ renforcement des communications sur les projets transverses à l'entreprise (réunions d'information...);
- ◆ mise en œuvre d'événements de convivialité inter-services (Christmas Party, fêtes des voisins de bureaux, etc.);
- ◆ réflexion sur un nouvel aménagement des bureaux;
- ◆ lancement d'un projet de refonte de l'intranet.

Ces différents axes ont fait l'objet de groupes de travail dédiés.

Indicateurs de performance

L'enquête a fait ressortir :

- ◆ des résultats positifs :
 - 92 % des collaborateurs prêts à s'engager pour contribuer au succès d'in'li ; 80 % des collaborateurs jugent leurs relations avec leurs managers bonnes ou très bonnes ; 78 % des collaborateurs recommanderaient in'li pour y travailler ;
- ◆ des résultats plus en retrait, sur lesquels in'li met en place des actions :
 - 45 % des collaborateurs jugent que les relations inter-services sont à améliorer ; 62 % des collaborateurs qui nous ont rejoints depuis un an s'identifient à in'li ; 41 % des collaborateurs ont des réserves sur l'organisation des bureaux en *open space*.

Poursuite et développement du télétravail

En 2019, 157 collaborateurs ont bénéficié d'une journée de télétravail hebdomadaire (contre 87 en 2018). Par ailleurs, tous les collaborateurs sont équipés d'un système de connexion à distance, ce qui permet aux salariés dont le poste est compatible avec une activité à distance de télétravailler en cas d'événements

particuliers. Cette possibilité est offerte aux collaborateurs pour une meilleure articulation vie professionnelle et vie personnelle. Face à la crise sanitaire Covid 19, ces équipements nous ont permis d'opérer une bascule complète de l'ensemble de nos collaborateurs en télétravail tout en organisant la poursuite de notre activité.

Programme d'intrapreneuriat

Dans le cadre de sa stratégie d'innovation, in'li a lancé en 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.

Suite à une première sélection et un oral, trois projets ont été sélectionnés :

- ◆ deux dans la catégorie projets innovants :
 - un projet de densification en surélévation, au service du logement intermédiaire,
 - « in'li go », un projet de colocation de voitures pour les locataires sur le parc in'li ;
- ◆ un dans la catégorie création d'entreprises,
 - art et savoir, un projet de création d'un espace culturel et artistique.

Développement du management

L'accompagnement des managers de l'entreprise et le développement des compétences managériales sont un axe fort de la politique des Ressources Humaines.

Après deux événements fin 2018 (un Club Manager sur le thème des bonnes pratiques managériales et un Séminaire visant à partager les éléments de la feuille de route 2019), l'animation de la communauté managériale s'est concrétisée en 2019 par :

- ◆ un séminaire managérial « été » : restitution de l'enquête collaborateur et analyse collective des résultats ;
- ◆ des clubs managers « printemps/hiver » : un club sur le thème de la rémunération globale (avec le lancement de notre premier Livret Social Individualisé) et du droit social du manager ; un autre club sur le thème « Bien recruter ensemble » et le partage des travaux 2019 (suite de l'enquête collaborateur...).

Une démarche sur le rôle du manager in'li et l'accompagnement sur le développement des compétences managériales va être mise en œuvre en 2020.

3.2.5 INFORMATIONS SPÉCIFIQUES DEVANT FIGURER DANS LA DPEF

Dialogue social : accords collectifs conclus dans l'entreprise

Suite à une année 2018 qui a permis de bâtir le nouveau socle social d'in'li avec la signature de 11 accords, l'année 2019 s'est concentrée sur le suivi de ces nouveaux accords, mené avec les instances représentatives du personnel. Il n'y a pas eu de nouvel accord conclu cette année hormis un avenant à l'accord d'intéressement.

Par ailleurs, conformément à notre accord de dialogue social et en conformité avec notre feuille de route sociale, nous avons mené les consultations obligatoires sur les orientations stratégiques, sur la situation économique et financière et sur la politique sociale. Des avis favorables ont été délivrés sur chacune de ces consultations. De façon globale, 52 réunions avec les représentants du personnel et les délégués syndicaux (CSE, CSSCT, Commissions...) ont eu lieu en 2019.

Diversité et discrimination

Sur le plan de la diversité et de la lutte contre les discriminations au travail, in'li a continué à agir en 2019.

3.2.5.1 Politique antidiscriminatoire

Le socle de la politique antidiscriminatoire de l'entreprise a pour fondement l'acceptation de la diversité sous toutes ses formes (origine raciale, handicap, genre, âge...). En 2019, in'li a intégré un collaborateur reconnu handicapé dans ses effectifs. Comme en 2018, in'li atteint ses obligations d'emploi de travailleurs handicapés. Ceci résulte de nombreux accompagnements que la Direction des Ressources Humaines effectue avec chaque manager, en partenariat avec le médecin du travail, auprès des salariés rencontrant des restrictions physiques pour raison médicale afin de trouver une solution de maintien dans l'emploi.

3.2.5.2 Lutte contre le harcèlement

In'li s'attache à identifier toute forme de discrimination et de harcèlement. En 2019, un système d'alerte au niveau du Groupe Action Logement a été mis en place permettant aux collaborateurs de signaler toute situation de discrimination et de harcèlement dont ils pourraient avoir connaissance ou être victimes. Ce mécanisme offre ainsi aux collaborateurs une alternative à la voie hiérarchique ou au contact du service ressources humaines d'in'li, pour effectuer un signalement.

Afin de lutter contre le harcèlement sous toutes ces formes et notamment le harcèlement sexuel dans l'entreprise, des référents CSE et Entreprise ont été formés pour orienter, informer et accompagner les salariés en matière de lutte contre le harcèlement sexuel et les agissements sexistes.

3.2.5.3 Égalité Femmes/Hommes

En cohérence avec son accord égalité hommes femmes, in'li poursuit son engagement notamment concernant :

- ◆ l'égalité d'accès à la fonction managériale avec plus d'un manager in'li sur deux qui est une femme ;
- ◆ l'égalité avec des actions spécifiques lors des campagnes d'augmentations 2019 et 2020 pour garantir cette égalité ;
- ◆ la féminisation des fonctions techniques (chargé d'opérations, expert informatique, gardien superviseur...).

L'index égalité homme femme est de 94 % en 2019.

1

2

3

4

5

3.2.6 ENGAGEMENTS EN FAVEUR DE LA CONFORMITÉ

3.2.6.1 Une conduite éthique des affaires

Les enjeux et notre politique

In'li évolue dans un secteur d'activité sensible au regard de risque de corruption. Certaines activités sont particulièrement exposées : les achats, la vente de logement, l'acquisition de fonciers et les attributions de logements.

In'li accorde une grande vigilance en matière de lutte contre la fraude, et notamment la corruption, et s'attache à construire un dispositif de prévention structuré autour des 8 piliers prévus par la loi du 9 décembre 2016 dite Sapin 2 :



Nos actions

In'li a adopté ou mis à jour en 2019 plusieurs documents structurants en matière d'éthique et de conformité :

- ◆ le groupe Action Logement a communiqué sa nouvelle charte de déontologie à toutes les filiales du Groupe. Cette charte est structurée autour de valeurs, lesquelles sont déclinées en comportements attendus ;
- ◆ le règlement Intérieur d'in'li a été enrichi, avec notamment l'introduction de la notion de conflit d'intérêts ;
- ◆ le Code de conduite a été validé par les instances représentatives du personnel en fin d'année 2019, et est devenu applicable début 2020 ;
- ◆ deux procédures, l'une relative aux règles concernant les cadeaux et invitations et l'autre au traitement des conflits d'intérêts ont été également élaborées pour préciser le Code de conduite, guider les collaborateurs de manière concrète sur ces sujets.

In'li a souhaité intégrer cette documentation dans un « parcours conformité » permettant de déployer de manière concrète la conformité au sein d'in'li. Ce parcours formalise

et regroupe un socle de règles, de valeurs et de repères, et intègre *via* des *e-learning* une sensibilisation à la déontologie et à la lutte contre la corruption. Tous les collaborateurs qui rejoignent in'li ou qui travaillent déjà chez in'li devront réaliser ce parcours sur l'année 2020.

Les collaborateurs identifiés comme les plus exposés au risque de corruption (Direction investissements et construction, service commercial) ont reçu une formation présentielle d'une journée dispensée par un prestataire externe.

Un dispositif d'alerte destiné à recueillir le signalement de comportements ou de situations contraires au Code de conduite anticorruption a été mis en place au niveau du Groupe en fin d'année 2019. La réception et le traitement des alertes s'effectuent au travers d'une plateforme accessible *via* un lien internet qui a été diffusé aux collaborateurs. Ce dispositif permet de déposer, en toute confidentialité, une alerte qui sera reçue, traitée et analysée en toute impartialité.

Indicateur de performance

Nombre de collaborateurs ayant reçu une formation relative à la prévention de la corruption : 61.

3.2.6.2 La protection des données personnelles

Les enjeux et notre politique

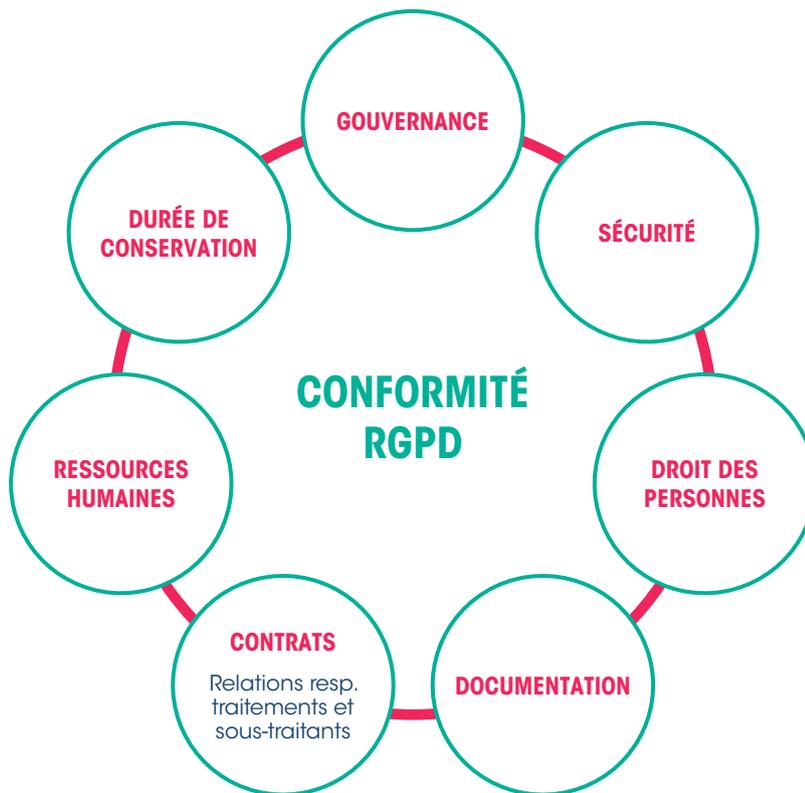
La protection des données de nos prospects, clients et collaborateurs est un gage de confiance et de transparence que nous leur devons. Dans un contexte d'accroissement des flux de données, et de développement des outils numériques et du digital, la protection des données à caractère personnel constitue un enjeu majeur pour in'li.

In'li a procédé à la désignation d'une Déléguée à la Protection des données Personnelles, intégralement dédiée à la mise en conformité d'in'li avec le règlement général sur la Protection des Données Personnelles, et au maintien de cette conformité.

Avec l'appui de la DPO et la collaboration de tous les salariés, in'li s'engage à :

- ◆ diffuser une culture de la conformité auprès de tous les collaborateurs, notamment *via* la diffusion régulière de notes de sensibilisation, et des séances présentiellelles 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.

Les chantiers de mise en conformité RGPD



1

2

3

4

5

La Déléguée à la Protection des Données Personnelles déploie la mise en conformité à travers 7 chantiers définis dans une feuille de route validée en juin 2019 par le Comité d'audit et des comptes. Un suivi du déploiement de cette feuille de route est effectué annuellement auprès du Directoire. En 2019, in'li, a conçu son registre des traitements. Ce registre qui recense 88 traitements de données personnelles répond aux exigences du RGPD.

In'li a également rédigé la Politique de protection des données des prospects et locataires. Cette Politique disponible sur la plateforme inli.fr est annexée à chaque contrat de bail.

Indicateur de performance

En 2019, 82 collaborateurs de 5 services (Service Social, Direction Immobilière de Vincennes, Service relation client, Service vente et Service Commercial locatif) ont été conviés à une sensibilisation dispensée par la Déléguée à la Protection des Données Personnelles.

3.3 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

PÉRIODE COUVERTE

Les informations communiquées dans la DPEF concernent l'exercice 2019. La période de reporting retenue est l'année civile du 01/01/2019 au 31/12/2019.

PÉRIMÈTRE

Les données communiquées concernent la société in'li.

MODALITÉS DE COLLECTE DES INDICATEURS

Les indicateurs de gestion sont produits par les différents services concernés et le service contrôle de gestion à partir de données disponibles dans les systèmes d'information.

Les données communiquées concernant la consommation énergétique moyenne et le nombre kilos eq CO₂ rejetés moyens sont consolidées sur 430 groupes immobiliers (88 groupes avec copropriétés) concernés par la mise en place d'un DPE et sur un patrimoine immobilier d'in'li représentant un total de 32756 logements. La base de données utilisée correspond à une version du 25/03/2020.

Sur ces 430 groupes immobiliers, nous avons une moyenne de :

- ◆ Note climat en kWh/m² : 187
- ◆ Etiquette Climat : D
 - 2 sites classés A (75 logements)
 - 51 sites en B (1457 logements)
 - 88 sites en C (8531 logements)
 - 150 sites en D (14 655 logements)
 - 103 sites en E (7 193 logements)
 - 32 sites en F (765 logements)
 - 4 sites en G (80 logements)
- ◆ Note GES en kgeqCO₂/m² : 36
- ◆ Etiquette GES : E

A ce jour, 226 groupes immobiliers ont un DPE périmés depuis fin 2019 ce qui représente 27 139 logements (ils seront réalisés sur l'année 2020).

- ◆ La répartition géographique des investissements a été réalisée sur la base du nombre de logements engagés en 2019.
- ◆ Les indicateurs sociaux sont suivis par le service ressources humaines et calculés sur la base de l'effectif total de la Société.
- ◆ La satisfaction des locataires a été mesurée sur la base d'une enquête menée à la fin du moins de juin sur un échantillon de 1001 locataires.
- ◆ Le calcul de l'indicateur RGPD est suivi par la Déléguée à la Protection des Données Personnelles qui pilote les actions de sensibilisation.

3.4 TABLE DE CONCORDANCE

Thématiques	Chapitre	pages
ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA DPEF		
Modèle d'affaires		6
Principaux risques extra-financiers	3.2	43
THÉMATIQUES OBLIGATOIRES CITÉES DANS L'ARTICLE L.225-102-1		
Les conséquences sociales de l'activité	3.2	43
Les conséquences environnementales de l'activité	3.2	47
La lutte contre la corruption	3.2.6	50
Les conséquences sur le changement climatique de l'activité de la Société et de l'usage des biens et services qu'elle produit	3.2.1	43
Les engagements sociétaux en faveur de l'économie circulaire	3.2.1	44
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	3.2.5	49
Les actions visant à lutter contre les discriminations et à promouvoir les diversités	3.2.5	49
Les engagements sociétaux en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire	N/A : in'li n'est pas concerné par cette thématique	
Les mesures prises en faveur des personnes handicapées	3.2.5.1	49
Les engagements sociétaux en faveur de la lutte contre la précarité alimentaire	N/A : in'li n'est pas concerné par cette thématique	
Les engagements sociétaux en faveur du respect du bien-être animal	N/A : in'li n'est pas concerné par cette thématique	
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	
Les engagements sociétaux en en faveur de développement durable	3.2.2	46

1

2

3

4

5

3.5 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT ANNUEL

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société in'li, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1058 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2019 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion, en application des dispositions légales et réglementaires des articles L.225-102-1, R.225-105 et R.225-105-1 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Il appartient au Conseil de Surveillance 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.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la Société, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de la Société.

INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. 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.

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 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, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par la Société des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

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 et à la norme internationale ISAE 3000 ⁽¹⁾ :

- ◆ nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité et de l'exposé des principaux risques ;
- ◆ nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L.225-102-1 en matière sociale et environnementale ;
- ◆ 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 2^{ème} alinéa du III de l'article L.225-102-1 ;
- ◆ nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- ◆ nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - 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
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour l'ensemble des risques extra-financiers présentés, nos travaux ont été réalisés en central ;
- ◆ nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- ◆ pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés en central et 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.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

MOYENS ET RESSOURCES

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 4 personnes et se sont déroulés entre décembre 2019 et avril 2020 sur une durée totale d'intervention de 4 semaines.

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.

(1) ISAE 3000 - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, 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 :

- ♦ la politique portant sur l'impact des chantiers de construction/ réhabilitation sur l'environnement s'applique sur un périmètre qui est limité à une partie des opérations nouvelles.

Fait à Paris La Défense, le 28 avril 2020

L'organisme tiers indépendant

Mazars SAS

Said BENVAYOUNE
Associé

SAID BENVAYOUNE
Signé numériquement par SAID BENVAYOUNE
DN : cn=SAID BENVAYOUNE, c=FR, o=MAZARS, ou=0002 784824153, email=said.benhayoune@mazars.fr
Date : 2020.04.28 12:36:50 +02'00'

Edwige REY

Associée RSE & Développement Durable

**Signature numérique
de Edwige REY**
Date : 2020.04.28
09:45:44 +02'00'

ANNEXE 1 : INFORMATIONS CONSIDÉRÉES COMME LES PLUS IMPORTANTES

Informations qualitatives (actions et résultats) relatives aux principaux risques

- ◆ Impact des chantiers de construction/ réhabilitation sur l'environnement.
- ◆ Besoins en logements et leur implantation géographique.
- ◆ Satisfaction des locataires.
- ◆ Adéquation des métiers et compétences aux enjeux de demain.
- ◆ Climat de travail.
- ◆ Ethique des pratiques, règles de déontologie, protection des données personnelles.

Indicateurs quantitatifs incluant les indicateurs clé de performance

- ◆ Consommation énergétique moyenne/m².an.
- ◆ Nombre de kilos éq CO₂ rejetés moyens/m².an.
- ◆ Répartition géographique des logements engagés.
- ◆ Taux global de satisfaction client.
- ◆ Nombre de collaborateurs ayant reçu une formation relative à la prévention de la corruption.
- ◆ Pourcentage des collaborateurs qui ont suivi au moins une formation.
- ◆ Résultats de l'enquête interne.
- ◆ Nombre d'heures de formation en moyenne par collaborateur.
- ◆ Nombre de collaborateurs sensibilisés à la protection des données personnelles.

1

2

3

4

5



4

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019

4.1	ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019	60	4.5	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	76
4.1.1	Bilan au 31 décembre 2019	60	4.5.1	Formation du résultat	76
4.1.2	Compte de résultat	62	4.5.2	Chiffre d'affaires	76
4.1.3	Tableau des flux de trésorerie	63	4.5.3	Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation	77
4.2	PRINCIPES GÉNÉRAUX	64	4.5.4	Reprise sur amortissements et provisions d'exploitation	77
4.3	FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE ET ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	64	4.5.5	Résultat financier	77
4.3.1	Affectation du résultat 2018 et distribution du dividende	64	4.5.6	Résultat exceptionnel	78
4.3.2	Cessions d'immobilisations	64	4.5.7	Impôt sur les bénéfices	78
4.3.3	Livraisons et acquisitions d'immobilisations	65	4.6	AUTRES INFORMATIONS	79
4.3.4	Notation financière	65	4.6.1	Dépenses non déductibles fiscalement	79
4.3.5	Financements	65	4.6.2	Délais de paiement des fournisseurs et clients	79
4.3.6	Opérations ANRU	66	4.6.3	Participation des salariés et intéressement	80
4.3.7	COVID-19	66	4.6.4	Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi	80
4.4	NOTES SUR LE BILAN	66	4.6.5	Effectifs au 31 décembre 2019	80
4.4.1	Actifs immobilisés	66	4.6.6	Transactions effectuées avec des parties liées	80
4.4.2	Immobilisations financières	69	4.6.7	Société en participation (SEP) - in'li SUPPORTS	80
4.4.3	Stocks et en-cours	69	4.6.8	Honoraires des commissaires aux comptes	81
4.4.4	Créances clients locataires et autres	70	4.6.9	Consolidation	81
4.4.5	Autres créances	71	4.6.10	Rémunération des dirigeants	81
4.4.6	Disponibilités	71	4.6.11	Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	81
4.4.7	Charges constatées d'avance	71	4.6.12	Liste des filiales et participations	82
4.4.8	Prime d'émission des emprunts	72			
4.4.9	Capitaux propres	72			
4.4.10	Provisions pour risques et charges	72			
4.4.11	Dettes financières	73			
4.4.12	Dettes court terme	74			
4.4.13	Produits constatés d'avance	75			
4.4.14	Engagements hors bilan	75			
4.4.15	Détail des Charges à payer et des produits à recevoir	76			

4.1 ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019

4.1.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

ACTIF

Rubriques	Notes	Montant Brut	Amortissements	31/12/2019	31/12/2018
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement	4.4.1	255 546	255 546		
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets et droits similaires	4.4.1	2 153 084	1 543 787	609 297	1 066 103
Fonds commercial	4.4.1	1		1	283 331
Autres	4.4.1	9 448 213	3 594 721	5 853 492	6 528 121
Immobilisations incorporelles en cours	4.4.1	1 447 102		1 447 102	20 932
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	4.4.1	773 312 172	2 649 932	770 662 240	710 591 672
Constructions	4.4.1	2 935 551 239	1 058 598 927	1 876 952 311	1 795 244 791
Installations techniques, matériel, outillage	4.4.1	26 385 248	26 303 894	81 355	90 837
Autres	4.4.1	15 747 725	6 157 778	9 589 947	10 093 156
Immobilisations corporelles en cours	4.4.1	641 821 201		641 821 201	418 079 280
Avances et acomptes					121 145
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	4.4.2	145 525 137		145 525 137	145 525 137
Créances rattachées à des participations	4.4.2	81 933		81 933	1 097 283
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	4.4.2	4 151 940		4 151 940	26 940
Prêts	4.4.2	15		15	15
Autres immobilisations financières	4.4.2	4 029 673		4 029 673	4 253 912
Actif immobilisé		4 559 910 229	1 099 104 586	3 460 805 643	3 093 022 654
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements	4.4.3	12 814 770	7 108 268	5 706 502	5 705 633
En-cours de production de biens	4.4.3	11 946 626		11 946 626	6 980 505
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes		754 896		754 896	2 742 364
CRÉANCES					
Créances clients et comptes rattachés	4.4.4	93 356 807	22 394 298	70 962 510	61 530 599
Autres	4.4.5	16 239 902	125 138	16 114 764	30 691 759
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT					
Actions propres					
Autres titres	4.4.6	96 893 317	43 826	96 849 491	58 623 834
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	4.4.6	378 409 215		378 409 215	321 514 546
Charges constatées d'avance	4.4.7	3 026 222		3 026 222	3 078 940
Actif circulant		613 441 754	29 671 529	583 770 225	490 868 179
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des emprunts	4.4.8	1 472 500		1 472 500	
Écarts de conversion actif					
TOTAL GÉNÉRAL		5 174 824 484	1 128 776 115	4 046 048 369	3 583 890 833

PASSIF

Rubriques	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Capital	4.4.9	613 331 009	613 331 009
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4.4.9	573 103 808	573 191 708
Écarts de réévaluation			
Réserve légale	4.4.9	61 333 100	33 007 689
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	15 872 970	7 000 000
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	4.4.9	63 340 536	45 376 127
Subventions d'investissement		42 850 061	46 468 109
Provisions réglementées		92 755	92 755
Capitaux propres		1 796 756 082	1 745 299 240
Provisions pour risques	4.4.10	2 864 701	1 393 277
Provisions pour charges	4.4.10	29 984 120	32 667 193
Provisions pour risques et charges		32 848 821	34 060 470
DETTES FINANCIÈRES			
Autres emprunts obligataires	4.4.11	500 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.4.11	1 482 273 578	1 632 115 745
Emprunts et dettes financières divers	4.4.11	33 760 498	34 029 697
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4.4.12	28 562 318	35 551 373
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.4.12	24 826 025	25 996 092
Dettes fiscales et sociales	4.4.12	32 672 677	25 087 433
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.4.12	21 687 291	25 252 916
Autres dettes	4.4.12	74 178 598	7 964 279
Produits constatés d'avance	4.4.13	18 482 482	18 533 586
Dettes		2 216 443 467	1 804 531 122
Écarts de conversion passif			
TOTAL GÉNÉRAL		4 046 048 369	3 583 890 833
Résultat de l'exercice en centimes		63 340 536,32	
Total bilan en centimes		4 046 048 368,94	

1

2

3

4

5

4.1.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Rubriques	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		387 177 249	352 016 084
♦ dont acomptes charges locatives : 2018 = 57 201 165 €/2019 = 87 235 138 €			
Chiffre d'affaires net	4.5.2	387 177 249	352 016 084
Production stockée, immobilisée		4 966 989	- 2 823 566
Subventions d'exploitation		38 521	12 349
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.5.4	2 815 486	1 492 028
Autres produits		8 233 310	4 071 255
Produits d'exploitation		403 231 555	354 768 150
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		155 301 272	119 380 522
Impôts, taxes et versements assimilés		54 087 204	51 687 606
Salaires et traitements		29 922 111	27 585 464
Charges sociales		16 331 692	14 157 693
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.5.3	85 067 923	78 387 588
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.5.3	2 737 349	1 509 981
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.5.3	1 547 123	1 876 428
Autres charges		7 887 659	3 796 274
Charges d'exploitation		352 882 333	298 381 556
Résultat d'exploitation		50 349 222	56 386 594
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		62 308	1 072 237
Autres intérêts et produits assimilés		875 232	15 787 999
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		69 365	35 246
Produits financiers		1 006 905	16 895 482
Dotations financières aux amortissements et provisions		121 326	
Intérêts et charges assimilées		31 731 636	27 211 847
Différences négatives de change		75 524	195 113
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Charges financières		31 928 485	27 406 960
Résultat financier	4.5.5	- 30 921 580	- 10 511 478
Résultat courant avant impôts		19 427 642	45 875 116
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 931 848	976 193
Produits exceptionnels sur opérations en capital		123 579 898	72 279 830
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 405	183 519
Produits exceptionnels		125 515 151	73 439 542
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		6 246 139	2 771 185
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		41 392 669	46 046 650
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		60 000	90 200
Charges exceptionnelles		47 698 807	48 908 035
Résultat exceptionnel	4.5.6	77 816 344	24 531 507
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	4.5.7	33 903 451	25 030 496
Total des produits		529 753 612	445 103 174
Total des charges		466 413 076	399 727 047
Résultat		63 340 536	45 376 127

4.1.3 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Rubriques (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	63 341	45 376
Amortissements et dépréciation actif	85 147	78 387
Provisions risques et charges et prov réglementées	- 1 211	289
Reprises de subventions	- 3 660	- 3 912
Plus ou moins values de cessions d'actifs immobilisés nettes d'IS	- 51 592	- 12 996
Plus ou moins values de cessions de titres immobilisés		- 2 557
Elimination des bonis de fusions		- 14 921
Marge brute d'autofinancement	92 025	89 665
Stocks et en cours	- 4 969	7 833
Créances et comptes de régul	5 195	- 28 299
Dettes et comptes de régul	61	41 512
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	92 312	110 711
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	- 1 429	- 7 385
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 492 842	- 335 806
Acquisitions de titres	- 4 125	- 7
Versements de prêts	- 286	- 306
Total acquisitions d'immobilisations	- 498 682	- 343 504
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	94 385	24 023
Cessions de titres		37 559
Remboursements de prêts	1 525	200
Total cessions d'immobilisations	95 910	61 782
Incidences des opérations de fusion		16 431
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 402 772	- 265 293
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés	- 8 133	- 12 722
Augmentations de capital et primes d'émission		74 509
Emissions d'emprunts	634 470	446 725
Remboursements d'emprunts	- 268 382	- 116 036
Subventions d'investissements reçus	379	932
Avances reçues/remboursées	65 000	
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	423 334	393 408
<i>Variation nette de trésorerie</i>	<i>112 874</i>	<i>238 826</i>
Trésorerie d'ouverture	362 385	123 559
Trésorerie de clôture	475 259	362 385

1

2

3

4

5

4.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

- ◆ 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 de trente-quatre sociétés anonymes immobilières entre 1973 et 1975, des apports en nature consentis par la SIF DU LOGIS MODERNE à l'OGIF en 1998 et 1999, des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SICB en 2007 et de cinq SCI situées dans l'Oise en 2010, 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 2018 ET DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 20 juin 2019, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2018 d'un montant de 45 376 127 € est affecté à la réserve

légale à hauteur de 28 325 411 € et en distribution de dividendes à hauteur de 8 177 747 €, soit un dividende de 0,02 € par action.

4.3.2 CESSIONS D'IMMOBILISATIONS

Au cours de l'exercice 2019, les cessions d'immobilisations concernent 653 logements :

- ◆ 2 opérations vendues en bloc représentant 563 logements :
 - PONTAULT-COMBAULT - 414 logements cédés à SEQUENS pour un montant de 38 000 K€,
 - ROISSY EN BRIE - 149 logements cédés à I3F Seine et Marne pour un montant de 17 000 K€ ;
- ◆ 90 logements en diffus pour un montant de 23 834 K€.

Elles concernent également :

- ◆ 2 immeubles de bureaux à Levallois-Perret (ancien siège social d'in'li) pour 37 457 K€ ;
- ◆ divers terrains et parkings pour un montant de 3 629 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 81 283 K€.

4.3.3 LIVRAISONS ET ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS

20 opérations neuves pour un total de 679 logements ont été achevées en 2019. Les coûts de construction immobilisés de ces opérations et les terrains représentent 201 365 K€. 18 opérations ont été acquises en VEFA et 2 opérations en maîtrise d'ouvrage. Elles sont situées à :

- ◆ ISSY-LES-MOULINEAUX : 18 logements ;
- ◆ MONTREUIL – rue E. Vaillant : 25 logements ;
- ◆ IVRY-SUR-SEINE – rue JJ. Rousseau : 25 logements en VEFA ;
- ◆ PARIS 13^e – Edison : 8 logements en VEFA ;
- ◆ PARIS 13^e – quai d'Ivry : 86 logements en VEFA ;
- ◆ COURBEVOIE – mission Marchand : 85 logements en VEFA ;
- ◆ SURESNES – rue de la République : 61 logements en VEFA ;
- ◆ DEUIL-LA-BARRE – rue G. Desailly : 7 logements en VEFA ;
- ◆ VIROFLAY – rue A. Petit : 14 logements en VEFA ;
- ◆ CLAMART – Pavé Blanc : 36 logements en VEFA ;

- ◆ GIF-SUR-YVETTE – ZAC du Moulon : 65 logements en VEFA ;
- ◆ PARIS 17^e – ZAC des Batignolles : 88 logements en VEFA ;
- ◆ CORBEIL-ESSONNES – rue Saint-Spire : 46 logements en VEFA ;
- ◆ ANTONY – av. A. Pujaud : 36 logements en VEFA ;
- ◆ ROSNY-SOUS-BOIS – rue Jean-Jaurès : 10 logements en VEFA ;
- ◆ CLICHY – rue G. Boiseau : 5 logements en VEFA ;
- ◆ NANTERRE : 25 logements en VEFA ;
- ◆ COLOMBES – rue de l'Europe : 7 logements en VEFA ;
- ◆ SAINT-MICHEL-SUR-ORGE – rue Gambetta : 25 logements en VEFA ;
- ◆ COLOMBES – av. de l'Agent-Sarre : 7 logements en VEFA.

À cela s'ajoute 17 logements situés à Paris mis à l'habitation dans le cadre d'un bail emphytéotique, soit un total de 696 logements.

4.3.4 NOTATION FINANCIÈRE

Dans le cadre de son projet de développement du logement intermédiaire en zones tendues en Île-de-France qui vise à produire 80 000 logements d'ici 10 ans, in'li a entrepris une démarche de notation financière.

Le 22 mai 2019, Standard & Poor's Global Ratings a attribué la note « BBB+ » assortie d'une perspective positive. En novembre 2019, in'li a vu sa notation par S&P Global Ratings réévaluée suite à la communication financière d'Action Logement (ALG) et d'Action Logement Immobilier (ALI),

l'actionnaire principal d'in'li. L'agence de notation a révisé la note d'in'li, passant de BBB+ perspective positive à la note A- assortie d'une perspective stable.

Il est à noter qu'in'li a vu sa notation par S&P Global Ratings de nouveau réévaluée passant de A- à A avec une perspective stable en janvier 2020. Cette nouvelle notation fait d'in'li la foncière européenne la mieux notée par S&P Global Ratings.

4.3.5 FINANCEMENTS

À la suite de sa notation financière inaugurale « BBB+ », in'li a procédé à sa première émission obligataire publique de 500 M€. Une obligation d'une valeur nominale de 500 M€ a été émise pour une durée de 10 ans et à un taux de 1,125 %.

L'opération a été arrangée par Crédit Agricole *Corporate and Investment Bank* et Société Générale en tant que Coordinateurs Globaux et Chefs de Files ainsi que HSBC et Natixis en tant que Chefs de File.

Le règlement livraison et l'admission aux négociations des obligations sur Euronext Paris sont intervenus le 2 juillet 2019.

Par ailleurs, in'li a signé en fin d'année 2019 un accord de financement avec la Banque européenne d'investissement (BEI) pour un montant de 250 M€.

1

2

3

4

5

4.3.6 OPÉRATIONS ANRU

Deux opérations de renouvellement urbain sont toujours en cours et concernent les sites de Epinay 04 et Saint-Denis 01.

En 2019 une parcelle de terrain à Epinay a été vendue à la société Minerve. Les coûts de démolition enregistrés en charge à ce titre s'élèvent à 292 K€. Cette vente a dégagé une plus-value de 1 109 K€.

Les coûts de démolition et d'aménagement des terrains vendus sont calculés sur la base du budget de l'ANRU.

Provision pour charges « ANRU »

Les provisions pour charges ANRU ont été déterminées sur la base des bilans de démolitions annexés aux conventions ANRU en vigueur à la clôture de l'exercice.

Ces provisions correspondent à la quote-part des charges prévues qui ne sont pas financées par l'ANRU.

4.3.7 COVID-19

La crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19 n'a pas d'impact sur les comptes 2019. Elle ne remet pas en cause la valorisation des actifs et passifs tels que mentionnés dans les comptes, ni le chiffre d'affaires.

La Société n'a pas identifié de risque de continuité de l'exploitation à cette date.

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 décembre 2019 :

Immobilisations incorporelles	Valeur brute	Valeur nette	Durée d'amortissement
Frais établissement	255 546		1 an
Logiciels, licences et développements informatiques	3 479 585	1 343 496	3 à 5 ans
Usufruits ⁽¹⁾	5 558 719	5 119 294	durée usufruit
Autres immobilisations incorporelles	2 562 994		3 à 5 ans
Immobilisations incorporelles en cours	1 447 102	1 447 102	
TOTAL	13 303 946	7 909 892	

(1) Correspond à :

- l'usufruit sur une opération de 35 maisons située à Saint Cyr et livrée en 2018 ;
- l'usufruit sur 6 logements d'une opération en comportant 12 située à Rueil-Malmaison et livrée en 2015.

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. À 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 logement	Date de début	Date de fin	Durée	Durée résiduelle
Pantin	68	01/09/1988	31/08/2058	70 ans	39 ans
Boulogne-Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	20 ans
Égly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	17 ans
Saint-Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	38 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	29 ans
Ablon-sur-Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	38 ans
Neuilly-sur-Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	29 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	6 ans
Sceaux	Bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	29 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 d'amortissement	Clés de répartition logement collectif	Clés de répartition logement 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 %
Électricité	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 décembre 2019 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

- ◆ hypothèse 1 = « vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation : 8 334 M€ ;

- ◆ hypothèse 2 = « vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation : 9 273 M€ ;
- ◆ hypothèse 3 = « vente par lot », supposé loué à la valeur locative de marché : 10 740 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 d'amortissement
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)	12/2018	Acquisitions et dotations	Cessions et reprises	Reclassements	12/2019
Immobilisations incorporelles brutes	12 131 069	4 583		- 278 808	11 856 844
Terrains	713 219 704		- 14 324 601	74 417 070	773 312 172
Constructions locatives	2 636 007 478	1 228 840	- 51 592 115	189 471 978	2 775 116 181
Travaux d'amélioration	129 803 392		- 557 456		129 245 936
Baux à construction	30 884 016			305 107	31 189 123
Immobilisations corporelles divers ⁽¹⁾	41 802 494	879 124	- 831 975	283 330	42 132 973
Immobilisations incorporelles en cours	20 932	1 426 169			1 447 102
Immobilisations corporelles en cours	418 079 279	493 484 999		- 269 743 078	641 821 200
Avances et acpt sur immobilisations	121 145			- 121 145	
TOTAL IMMOBILISATIONS VALEURS BRUTES	3 982 069 510	497 023 715	- 67 306 147	- 5 665 546	4 406 121 531
Amt/prov. immobilisations incorporelles	- 4 253 518	- 1 140 539			- 5 394 054
Amt/prov. constructions locatives	- 870 225 405	- 81 264 892	24 805 566		- 926 684 733
Amt/prov. travaux d'amélioration	- 123 876 636	- 356 606	542 182		- 123 691 060
Amt/prov. Baux à construction	- 9 976 082	- 896 984			- 10 873 066
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	- 31 618 501	- 1 408 902	565 731		- 32 461 672
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours					
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV.	- 1 039 950 142	- 85 067 923	25 913 479		- 1 099 104 585
IMMOBILISATIONS NETTES	2 942 119 368	411 955 792	- 41 392 668	- 5 665 546	3 307 016 946

(1) Comprend des malis de fusion pour 5 807 K€.

La variation des immobilisations brutes s'élève à 424 052 K€. Elle provient principalement de l'augmentation des constructions locatives (139 109 K€) et des terrains (60 092 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice. Les immobilisations corporelles en cours progressent de 223 742 K€ en raison de notre politique de développement.

Les sorties d'immobilisations correspondent aux cessions de logements mentionnées au point 4.3.2 des états financiers 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.

Au cours de l'exercice in'li a pris une participation à hauteur de 37,99% au fonds d'investissement Terrae Optimaë, représentant un montant de 4 125 K€.

Les immobilisations financières sont principalement composées de titres de participations, de créances rattachées à des participations et de dépôts de garantie.

(en euros)	12/2018	Augmentation	Diminution	Reclassement	12/2019
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	150 903 287	4 411 400	- 1 525 988		153 788 698
Titres de participation	145 525 137				145 525 137
Autres créances et prêts rattachés à des participations ⁽¹⁾	1 097 283		- 1 015 349		81 933
Autres titres immobilisés ⁽²⁾	26 940	4 125 000			4 151 940
Autres immobilisations financières brutes ⁽³⁾	4 253 927	286 400	- 510 639		4 029 688
Dépréciations					
– sur titres de participation					
– sur autres immobilisations financières brutes					

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

(2) L'augmentation de ce poste correspond à la souscription au fonds d'investissement Terrae Optimaë.

(3) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (2 556 K€) et un dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (838 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. 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.

Les stocks de terrains correspondent à :

- Plusieurs parcelles à Chatou représentant un total de 13 750 m² et valorisées à 701 209 € et une parcelle à Cannes valorisée à 300 € ;

- Plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m² et valorisées à 11 730 605 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m² valorisées à 381 787 €. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 6 751 996 € et 355 969 €.

Les stocks de promotion correspondent principalement à une opération de promotion immobilière en cours située à Paris 17^e pour un montant de 10 261 124 €. La livraison de ce programme qui a débuté en 2017 est prévue en 2020. Huit autres opérations de promotion sont en cours pour un total de 1 685 501 €.

(en euros)	12/2018	Augmentation	Diminution	Reclassements	12/2019
STOCKS	12 686 138	4 966 989			17 653 128
Stocks terrains	12 813 901	869			12 814 770
Dépréciation des stocks terrains	- 7 108 268				- 7 108 268
Stocks promotion	6 980 505	4 966 120			11 946 625
Dépréciation des autres stocks					

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 décembre 2019 (57 031 K€) ;
- ◆ les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (19 607 K€).

Les autres créances clients comprennent principalement :

- ◆ le solde restant dû sur la vente en VEFA de l'opération de promotion à Saint Cyr (294 K€) conclue en 2016 et de l'opération de Paris 17^e - Jean Leclair (16 103 K€).

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
CRÉANCES CLIENTS NETTES	70 962 510	61 530 599	9 431 910
Créances clients locataires présents	30 143 442	31 316 478	- 1 173 036
Créances clients locataires partis	26 861 790	25 851 527	1 010 263
Créances clients locataires gestion déléguée	26 071	47 876	- 21 805
Charges locatives à régulariser	19 606 977	6 039 766	13 567 211
Créances clients locataires brutes	76 638 280	63 255 647	13 382 633
Dépréciation créances clients locataires présents	- 3 956 512	- 3 314 361	- 642 151
Dépréciation créances clients locataires partis	- 18 410 916	- 16 415 720	- 1 995 196
Provision sur créances locataires	- 22 367 428	- 19 730 081	- 2 637 347
CRÉANCES CLIENTS LOCATAIRES NETTES DE PROVISIONS	54 270 853	43 525 566	10 745 286
Créances autres clients brutes	16 718 527	18 032 023	- 1 313 496
Dépréciation créances autres clients	- 26 870	- 26 990	120
AUTRES CRÉANCES CLIENTS NETTES DE PROVISIONS	16 691 657	18 005 033	- 1 313 376

L'ensemble des créances clients locataires et autres a une échéance inférieure à un an.

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 2019, le taux moyen de non-recouvrement ressort à 67,50 % (63,50 % au 31 décembre 2018). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 et 2013.

Pour les locataires occupant leur logement, le pourcentage de locataires pour lesquels des impayés ont été constatés lorsqu'ils occupaient leur logement et qui sont partis sans avoir réglé leur dette a été déterminé. Ce pourcentage

correspond au rapport entre le montant total des impayés à la date du départ des locataires et le montant moyen des impayés des locataires présents. Il est calculé sur une période de six ans de 2014 à 2019.

Le taux obtenu a été multiplié par le taux de non-recouvrement des créances des locataires partis pour donner le taux de couverture sur les impayés des locataires présents. Ce taux ressort à 25,92 % au 31 décembre 2019 (23,11 % au 31 décembre 2018).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 21 066 607 €.

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 2019 à ce titre s'élève à 1 300 821 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 22 367 428 €.

4.4.5 AUTRES CRÉANCES

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
AUTRES CRÉANCES NETTES	16 114 764	30 691 759	- 14 576 995
Subventions à recevoir ⁽¹⁾	671 250	1 008 249	- 336 999
Créances sur cessions d'actifs	121 000	12 812	108 188
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	5 233 912	14 667 191	- 9 433 279
Groupe et Associés ⁽²⁾	1 666 028	1 794 773	- 128 745
Créance CICE		1 028 324	- 1 028 324
Créances sociales et fiscales	437 689	1 626 964	- 1 189 275
Autres créances brutes ⁽³⁾	8 110 023	10 578 583	- 2 468 560
Provisions pour dépréciation	- 125 138	- 25 138	- 100 000

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

(2) Les créances sur les associés et sociétés du Groupe comprennent principalement une avance à Apec Résidence pour 1 200 K€ et des créances sur les in'li en régions pour 483 K€.

(3) 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.

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

4.4.6 DISPONIBILITÉS (Y COMPRIS LES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT)

Les valeurs de placement figurent au bilan pour leur prix d'acquisition. Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les découverts bancaires sont classés au passif du bilan dans le poste « emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ».

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
DISPONIBILITÉS	475 302 532	380 138 380	95 164 152
Placements	96 893 317	58 623 834	38 269 483
Solde des comptes bancaires et caisses	378 409 215	321 514 546	56 894 669
Découverts bancaires (au passif du bilan)	17	17 753 181	- 17 753 164
Trésorerie nette des découverts bancaires	475 302 515	362 385 199	112 917 316
Provision pour dépréciation des placements	- 43 826		- 43 826

4.4.7 CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3 026 222	3 078 940	- 52 718

Les charges constatées d'avance comprennent principalement le loyer payé d'avance au titre du bail à construction de l'opération de Neuilly/Seine prenant fin en 2048 (2 196 K€) et le loyer du 1er trimestre 2020 de la tour Ariane (828 K€).

4.4.8 PRIME D'ÉMISSION DES EMPRUNTS

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
PRIME D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	1 472 500		1 472 500

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 juillet 2019 au 2 juillet 2029). La dotation comptabilisée en 2019 pour six mois s'élève à 77,5 K€.

4.4.9 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2019, le capital social se compose de 408 887 339 actions d'une valeur nominale de 1,50 € chacune.

(en euros)	12/2018	Augmentation de capital	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Résultat de l'exercice N	Autres mouvements	12/2019
CAPITAUX PROPRES	1 745 299 240			63 340 536	- 3 705 948	1 796 756 082
Capital	613 331 009					613 331 009
Primes liées au capital	573 191 708				- 87 900	573 103 808
Réserves	459 839 532		28 325 411			488 164 943
Report à nouveau	7 000 000		8 872 969			15 872 970
Résultat de l'exercice	45 376 127		- 45 376 127	63 340 536		63 340 536
Subventions d'investissement	46 468 109				- 3 618 048	42 850 061
Provisions réglementées	92 755					92 755
Distribution de dividendes			8 177 747			

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.

4.4.10 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 = 2,13 %, PIME = 1,54 %, PIMG = 0,80 %), le taux de progression du salarié (adm = 2,49 %, PIME = 0,92 %, PIMG = 1,33 %), le taux d'actualisation (0,56 %), le taux de charges sociales (adm = 62,89 %, PIME = 53,46 %, PIMG = 55,54 %).

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

Au 31 décembre 2019, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 12 015 595 € contre 12 808 034 € au 31 décembre 2018. Une reprise de provision de 930 016 € a été comptabilisée portant la provision à 5 334 676 € 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 décembre 2019, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 1 064 445 €.

(en euros)	12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	12/2019	Dont reprises utilisées
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	34 060 470	1 607 123	- 2 818 772	32 848 821	- 2 537 047
Provisions pour IFC, retraites et médailles du travail	7 305 609	23 528	- 930 016	6 399 121	- 660 462
Provisions pour impôts sur immobilisations (fusions)	23 317 825		- 806 853	22 510 972	- 806 853
Provisions pour charges ANRU	575 000			575 000	
Autres provisions pour risques et charges ⁽¹⁾	2 862 036	1 583 595	- 1 081 903	3 363 728	- 1 069 732

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

4.4.11 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)	12/2018	Souscriptions	Remboursements	Reclassement	12/2019
DETtes FINANCIÈRES	1 666 145 442	636 022 564	- 286 133 927		2 016 034 076
Émission Obligataire		500 000 000			500 000 000
Emprunts PEEC	300 681 962	19 690 000	- 23 011 410		297 360 553
Emprunts CFF	122 327 617		- 10 145 107		112 182 511
Emprunts CDC	44 070 500	11 544 073	- 1 070 293		54 544 280
Emprunts Crédit Agricole	344 071 101	12 636 307	- 26 928 486		329 778 922
Emprunts Caisse d'Épargne	300 214 930	9 916 255	- 13 665 208		296 465 977
Emprunts Société Générale	39 540 599	12 766 732	- 2 753 954		49 553 377
Préfinancements	30 725 246		- 30 725 246		
Crédit renouvelable	125 000 000		- 125 000 000		
Autres emprunts	298 257 425	54 180 701	- 22 167 481		330 270 645
Intérêts courus non échus	9 473 182	12 117 296	- 9 473 182		12 117 296
Concours bancaires	17 753 181		- 17 753 164		17
Emprunts et dettes auprès des établ. crédit	1 632 115 745	632 851 366	- 282 693 529		1 982 273 580
Dépôts de garantie	26 656 026	3 171 198	- 2 681 118		27 146 106
Autres dettes financières	7 373 671		- 759 280		6 614 391
Dettes financières diverses	34 029 697	3 171 198	- 3 440 398		33 760 498

Les souscriptions d'emprunts s'élèvent à 620 734 K€ pour financer les opérations neuves. Ils comprennent l'émission obligataire de 500 000 K€ reçue le 2 juillet 2019.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 256 226 K€.

L'encours de 125 M€ au titre du crédit syndiqué de 800 M€ (signé en 2018 auprès d'un pool de banques françaises et

internationales) a été remboursé en 2019. Au 31 décembre 2019, le montant disponible au titre de ce crédit syndiqué était donc de 800 M€.

Un contrat de financement a été souscrit le 23 décembre 2019 auprès de la Banque Européenne d'Investissement pour un montant de 250 000 K€. Ce crédit n'a pas été utilisé en 2019.

Dettes financières par échéance (en euros)	Clôture 2019	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	2 016 034 078	108 078 941	282 936 915	1 625 018 222
Emprunts PEEC	297 360 553	17 701 730	73 429 020	206 229 802
Emprunts CFF	112 182 511	7 339 473	23 402 254	81 440 783
Emprunts CDC	54 544 280	1 277 910	4 327 684	48 938 688
Emprunts Crédit Agricole	329 778 922	12 704 387	52 150 786	264 923 750
Emprunts Caisse d'Épargne	296 465 977	14 318 308	58 510 717	223 636 951
Emprunts Société Générale	49 553 377	2 915 417	12 769 676	33 868 284
Émission Obligataire	500 000 000			500 000 000
Autres emprunts	330 270 645	12 129 756	56 604 573	261 536 316
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT	12 117 296	12 117 296		
Comptes créditeurs de banque	17	17		
Emprunts et dettes auprès des établ. crédit	1 982 273 580	80 504 294	281 194 710	1 620 574 576
Dépôts de garantie	27 146 106	27 146 106		
Autres dettes financières	6 614 391	428 541	1 742 205	4 443 646
Dettes financières diverses	33 760 498	27 574 647	1 742 205	4 443 646

Type de taux	En-cours	%
Fixe	1 213 384 791	61,4 %
Variable	118 140 222	6,0 %
Indéxé	645 245 644	32,6 %

4.4.12 DETTES COURT TERME

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	46 513 316	51 249 008	- 4 735 692
Fournisseurs et comptes rattachés	24 826 025	25 996 092	- 1 170 067
Fournisseurs d'immobilisations	21 687 291	25 252 916	- 3 565 625
AUTRES DETTES COURT TERME	135 413 593	68 603 086	66 810 508
Locataires et régularisation de charges créditeurs ⁽¹⁾	28 562 318	35 551 373	- 6 989 055
Locataires créditeurs	1 554 217	2 167 105	
Locataires charges à régulariser	27 008 101	33 209 544	
Autres clients créditeurs		174 724	
Dettes sociales ⁽²⁾	11 635 151	10 289 659	1 345 492
Provision congés payés et épargne temps	6 429 066	5 936 208	
Provision pour intéressement	2 083 186	1 091 879	
Autres dettes sociales	3 122 899	3 261 572	
Dettes fiscales	16 497 185	10 275 360	6 221 825
Impôt sur les sociétés	8 872 955	5 623 620	
Taxe sur la valeur ajoutée	2 950 566	2 765 948	
Autres dettes fiscales	4 673 664	1 885 791	
Subventions sur opérations ANRU ⁽³⁾	4 540 342	4 522 415	17 927
Créditeurs divers ⁽⁴⁾	74 178 598	7 964 279	66 214 319

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 27 008 K€. Ce montant est partiellement compensé par les charges à régulariser débitrices de 19 607 K€ (point 4.4.4).

(2) Les dettes sociales comprennent la provision pour congés payés et épargne temps (6 429 K€) et la provision pour intéressement y compris cotisation et taxe (2 083 K€).

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

(4) Action Logement Immobilier a versé une avance en compte courant de 65 000 K€ fin décembre 2019. Cette somme pourra être utilisée pour participer à l'augmentation de capital d'in'li prévue en 2020. Cette avance porte intérêt sur la base de l'EURIBOR à 12 mois majoré de 0,05 point avec un plancher minimal fixé à 0,25 point de base.

4.4.13 PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	18 482 482	18 533 586	- 51 104
Loyer bail à construction 2011 à 2064 – SEQUENS (FH)	2 299 680	2 350 784	
Contrat VEFA Paris – Jean Leclaire	16 102 592	16 102 592	
Autres	80 210	80 210	

Concerne :

- ◆ Les loyers versés d'avance par SEQUENS (ex-SA d'HLM France Habitation) (2 300 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20^e.
- ◆ Le solde de la vente en VEFA de l'opération de promotion à Paris 17^e – Jean Leclaire – non encore livrée (16 103 K€).

4.4.14 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2019 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Emprunts hypothécaires et privilèges	937 507	972 298
Cautions		
Promesses d'achats signées à régulariser	41 532	10 125
Contrats VEFA à régulariser	745 113	
Souscription de titre ⁽¹⁾	30 875	
Versement de prêt ⁽¹⁾	15 000	
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1 770 027	982 423
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions bancaires et garanties financières ⁽²⁾	19 015	26 008
Dettes garanties par des collectivités locales	80 934	77 333
Autres garanties sur emprunts	36 278	
Cautions fournisseurs	18 122	16 608
Engagements constructeurs sur VEFA	745 113	
Emprunts à recevoir	1 114 168	793 823
Subventions à recevoir (ANRU)	7 947	7 947
Promesses de ventes signées à régulariser	6 723	3 797
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	2 028 300	925 516

(1) Engagement pris dans le cadre de la souscription au fonds d'investissement Terrae Optimaie pour la transformation de bureaux en logements (voir note 4.4.2).

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

1

2

3

4

5

4.4.15 DÉTAIL DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
CHARGES À PAYER		
Emprunts et dettes financières	12 117	9 473
Avances et acomptes	27 008	33 209
Dettes sur Immobilisations	9 469	5 808
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	13 034	13 845
Dettes Fiscales et sociales	12 370	7 568
Autres dettes	5 898	6 176
TOTAL DES CHARGES À PAYER	79 896	76 079
PRODUITS À RECEVOIR		
Clients et comptes rattachés	18 446	5 600
Autres créances	3 202	2 750
Subventions à recevoir	671	1 008
Valeurs mobilières de placement	449	322
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	22 768	9 680

4.5 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.5.1 FORMATION DU RÉSULTAT

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
Résultat d'exploitation	50 349 222	56 386 594	- 6 037 372
Résultat financier	- 30 921 580	- 10 511 478	- 20 410 102
Résultat exceptionnel	77 816 344	24 531 507	53 284 837
Impôts sur les bénéfices	- 33 903 451	- 25 030 496	- 8 872 955
RÉSULTAT NET	63 340 536	45 376 127	17 964 409

4.5.2 CHIFFRE D'AFFAIRES

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
CHIFFRE D'AFFAIRES & RÉCUPÉRATION DE CHARGES	387 177 249	352 016 084	35 161 165
Loyers d'habitations	278 816 731	266 052 996	12 763 735
Loyers des parkings	13 208 932	12 391 061	817 871
Loyers commerciaux et de bureaux	5 537 028	4 879 001	658 027
Redevances foyers	792 275	784 990	7 285
Opérations de promotion ⁽¹⁾		8 903 519	- 8 903 519
Autres	1 587 145	1 803 353	- 216 208
Récupération de charges locatives	87 235 138	57 201 165	30 033 973

(1) Livraison de l'opération de Saint-Cyr en 2018.

4.5.3 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	89 352 395	81 773 997	7 578 398
Dotations aux amortissements sur immobilisations	85 067 923	78 387 588	6 680 335
Dotations pour dépréciations d'immobilisations			
Dotations pour dépréciations créances locataires	2 637 349	1 509 981	1 127 368
Dotations aux provisions/actif circulant	100 000		100 000
Dotations aux provisions autres ⁽¹⁾	1 547 123	1 876 428	- 329 305

(1) Il s'agit principalement des dotations suivantes :
 - provision pour médailles du travail : 23 K€ ;
 - provision pour divers litiges : 1 514 K€.

4.5.4 REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	2 815 486	1 492 028	1 323 458
Reprises provisions pour dépréciation créances locataires			
Reprises provisions indemnités départ retraite	930 016	973 435	- 43 419
Reprises provisions dépréciation des immobilisations			
Reprises provisions pour opérations ANRU			
Reprises provisions autres ⁽¹⁾	1 885 470	518 593	1 366 877
TRANSFERT DE CHARGES			

(1) Il s'agit notamment de :
 - reprises de provisions pour impôts suite à des fusions (807 K€) ;
 - reprise de provision couvrant un loyer de bail à construction (458 K€) ;
 - diverses provisions pour litiges.

4.5.5 RÉSULTAT FINANCIER

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
RÉSULTAT FINANCIER	- 30 921 580	- 10 511 478	- 20 410 102
Charges d'intérêts sur op. locatives	- 31 059 432	- 25 887 993	- 5 171 439
Pertes liées à des participations		- 3 889	3 889
Autres charges financières	- 672 204	- 1 319 966	647 762
Charges sur cession de VMP	- 75 524	- 195 113	119 589
Dotations/reprises de provisions	- 121 326		- 121 326
Revenus titres et qp de résultat ⁽¹⁾	62 307	1 072 237	- 1 009 930
Autres produits placement de la trésorerie	875 232	866 875	8 357
Produits sur cession de VMP	69 365	35 246	34 119
Boni de fusion (SCI Puits mi-ville et Ruisseau des gains en 2018)		14 921 124	- 14 921 124

(1) Correspond principalement à la distribution d'in'li GE.

4.5.6 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	77 816 344	24 531 507	53 284 837
Résultat des sorties d'actifs Immo ⁽¹⁾	78 527 601	19 763 573	58 764 028
Résultat des sorties de titres ⁽²⁾		2 557 609	- 2 557 609
Charges de sinistres	- 988 350	- 689 326	- 299 024
Dotations/reprises de provisions	- 56 595	93 319	- 149 914
Autres charges exceptionnelles ⁽³⁾	- 5 257 789	- 2 093 093	- 3 164 696
Produits exceptionnels sinistres	1 046 549	829 527	217 022
Reprises de subventions	3 659 628	3 911 998	- 252 370
Autres produits exceptionnels ⁽⁴⁾	885 298	157 900	727 398

(1) Correspond aux plus-values réalisées sur les cessions de patrimoine mentionnées au point 4.3.2 des notes annexes et aux moins-values enregistrées lors du renouvellement des composants.

(2) En 2018 correspondait principalement à la cession des titres de France Habitation.

(3) Comprend :

- des coûts de démolition et d'aménagement sur la vente d'un terrain à Épinay-sur-Seine (ANRU) pour 292 K€ ;
- des indemnités pour remboursements anticipés d'emprunts (4 263 K€), dont le siège de Levallois (2 716 K€).

(4) Comprend des indemnités reçues dans le cadre d'expropriations et de servitudes (823 K€).

4.5.7 IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
TOTAL IS	33 903 451	25 030 496	8 872 955
IS exigible	33 903 451	25 030 496	8 872 955

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2019 imputable aux éléments exceptionnels s'élève à 7 149 K€ et la part imputable aux autres éléments à 26 754 K€.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégrées fiscalement en 2019 mais déductibles en 2020 s'élève à 154 654 €.

4.6 AUTRES INFORMATIONS

4.6.1 DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 21 188 €.

4.6.2 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET CLIENTS

L'article L.446-6-1 du Code de commerce n'envisage, au titre des délais de paiement, que les relations entre professionnels, excluant, par conséquent, les relations professionnels/particuliers. De ce fait, les informations relatives aux créances civiles avec les particuliers ont été exclues des tableaux présentés ci-après, dans l'attente d'une position de la commission des études juridiques de la CNCC saisie sur ce sujet.

	Article D.441. L. -1 Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441. L. -2 Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)	
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	51 à 90 jours	91 jours et plus		
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	9 849	289	232	288	318		100				63	
Montant total des factures concernées (en milliers d'euros) (TTC)	22 223	381	223	25	289		770				615	
Pourcentage du montant total des achats (HT)	3,4						0,12				0,09	
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice	5,4	0,1					0,20				0,16	
(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 milliers d'euros)											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

2

3

4

5

4.6.3 PARTICIPATION DES SALARIÉS ET INTÉRESSEMENT

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
TOTAL	2 083 186	1 091 879	991 307
Participation			
Intéressement	2 083 186	1 091 879	991 307

L'intéressement de 2 083 186 € comprend le forfait social de 20 % et la taxe sur les salaires de 13 %.

4.6.4 CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA COMPÉTITIVITÉ ET L'EMPLOI (CICE)

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) a été transformé en un allègement de cotisations sociales pérennes et à effet immédiat.

4.6.5 EFFECTIFS* AU 31 DÉCEMBRE 2019

(en ETP)	12/2019	12/2018	Variation
TOTAL EFFECTIFS	737,3	738,1	- 0,8
CDI administratifs	400,6	369,1	31,5
CDI gardiens et employés d'immeubles	294,5	327,0	- 32,5
CDD administratifs	32,8	34,0	- 1,2
CDD gardiens et employés d'immeubles	5,4	4,0	1,4
Apprentis	4,0	4,0	0,0

* Effectif Équivalent Temps Plein.

4.6.6 TRANSACTIONS EFFECTUÉES AVEC DES PARTIES LIÉES

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

4.6.7 SOCIÉTÉ EN PARTICIPATION (SEP) - IN'LI SUPPORTS

Une société en participation est régie par les articles 1871 à 1872-2 du Code civil. Elle est caractérisée par l'absence de personnalité morale.

Les membres de la société en participation in'li supports sont in'li, in'li PM (ex SOGUIM), 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 effectuées dans le cadre de la SEP par in'li en 2019 s'élevèrent à 1 478 139 €.

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 182 K€. Les honoraires se ventilent comme suit :

- ♦ honoraires audit, commissariat aux comptes : 97 K€ ;
- ♦ honoraires services autres que la certification des comptes : 85 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 (ex SOGUIM), SAMCEH et Apec Résidence) 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'in'li. Ainsi en 2019, les trois filiales représentent dans l'ensemble moins de 1 % du total du bilan, de l'endettement et des immobilisations corporelles nettes, 1,7 % du résultat net et 1 % du chiffre d'affaires.

4.6.10 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Dans la mesure où cette information permettrait d'identifier, directement ou indirectement, la situation individuelle de membres des organes de direction de la Société, cette

information n'est pas communiquée comme l'autorise l'article 833-17 du Plan Comptable Général.

4.6.11 RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (ART. 133, 135 ET 148 DU DÉCRET SUR LES SOCIÉTÉS COMMERCIALES)

Nature des indications (en euros)	2015	2016	2017	2018	2019
I – Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	87 953 268	123 146 996	479 373 551	613 331 009	613 331 009
b) Nombre d'actions émises	58 635 512	82 097 997	319 582 367	408 887 339	408 887 339
II – Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	211 859 908	212 358 165	340 387 347	352 016 084	387 177 249
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement amortissements et provisions	67 424 213	70 272 204	117 708 597	151 687 151	186 042 003
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	20 908 882	20 125 616	33 476 284	45 376 127	63 340 536
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	1 576 959	1 472 289	2 084 730	1 091 879	2 083 186
III – Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	+ 0,91	+ 0,68	+ 0,30	+ 0,31	+ 0,37
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 0,36	+ 0,25	+ 0,10	+ 0,11	+ 0,15
IV – Personnel					
a) Nombre de salariés (ETP)	473	476	646	738	737
b) Montant de la masse salariale	16 391 757	16 466 491	24 264 980	27 585 464	29 922 111
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	8 280 972	9 393 788	13 766 487	14 157 693	16 331 692

4.6.12 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)	Capital	Capitaux propres (hors capital)	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT Dernier exercice clos	Résultat (bénéfices ou pertes) dernier exercice clos	Dividendes encaissés	Données provenant de l'exercice clos le
				Brute	Nette						
FILIALES											
in'li PM (ex SOGUIM)	225 000	1 097 991	100,00 %	24 621	24 621			275 868	12 122		31/12/2019
SAMCEH	6 990	- 5 062	100,00 %	7 014	7 014				- 5 086		31/12/2019
in'li AURA	160 110 920	169 647 424	27,43 %	48 759 459	48 759 459			57 084 892	5 424 654		31/12/2019
in'li Grand Est	24 814 083	44 494 963	36,94 %	34 401 695	34 401 695			14 398 758	4 814 160		31/12/2019
Apec Résidence	2 740 655	16 789 908	99,97 %	57 335 418	57 335 418			3 811 814	1 116 266		31/12/2019
Erigère	108 816 240	311 035 700	1,84 %	4 673 482	4 673 482			108 080 243	18 391 335		31/12/2019
in'li – action en propre				2	2						
SA d'HLM IRA	48 156 667	442 334 508	0,00 %	14	14			109 478 349	19 061 595		31/12/2018
SA d'HLM 3F Grand Est	151 469 000	57 103 000	0,00 %	152	152			53 063 000	6 760 000		31/12/2018
PROCIVIS				19	19						
SEMCODA	46 256 100	438 291 571		152	152			322 105 531	-13 139 522		31/12/2018
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en indivision				92 755	92 755						
PARTICIPATIONS											
TERRAE OPTIMAE		10 857 000	37,99 %	4 125 000	4 125 000						
SEMARELP	19 823 475	22 010 565	0,14 %	15 275	15 275			17 626 345	3 462 089		31/12/2018
SAMIRAM				1 524	1 524						
SA VILLE DE ROMBAS				9 818	9 818						
SCI ST CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	- 51 857		31/12/2018
SACI Est				19	19						
GIE Alliage Organisation				288	288						
TOTAL				149 677 073	149 677 073						

1

2

3

4

5



RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

5.1	GOVERNANCE	86	5.2	CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L.225-88-1 DU CODE DE COMMERCE	92
5.1.1	Le Conseil de surveillance	86	5.2.1	Délégations de compétences et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital	92
5.1.2	Le Directoire	88	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	92
5.1.3	Comités spécialisés	88			
5.1.4	Liste des mandats exercés dans toute Société durant l'exercice écoulé, par chacun des mandataires sociaux	90			



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 délibérer et 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 plus largement 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 émission 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 ;
- ◆ 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 confèrent la loi et qui sont détaillées au sein des 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, le Comité des investissements sont constitués au sein du Conseil de surveillance. Ces comités ont un rôle consultatif et rendent régulièrement compte au Conseil de surveillance de leur activité. Leur composition et leur fonctionnement sont définis 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, sur proposition du Conseil de surveillance. En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membres du Conseil de surveillance, 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.

5.1.1.1 Composition

Ainsi, le Conseil de surveillance d'in'li se compose de 12 membres dont 9 représentants des organisations professionnelles d'employeurs, dont le Président, et de 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 2019, le Conseil de surveillance était composé de :

- ◆ M. Pierre BRAJEUX, Président ;
- ◆ M. Jean-Jacques DENIZARD, Vice-Président ;
- ◆ Action Logement Immobilier, représentée par M. Pascal LANDRIN, membre du Conseil ;
- ◆ Mme Sandra BUES-PIQUET, membre du Conseil ;
- ◆ M. Bruno CANEPARO, membre du Conseil ;
- ◆ M. Jean-François GABILLA, membre du Conseil ;
- ◆ Mme Patricia GOMEZ, membre du Conseil ;
- ◆ M. Xavier HESSE, membre du Conseil ;
- ◆ Mme Marie-Pierre HURE (depuis le 20 juin 2019), membre du Conseil ;
- ◆ M. Hervé MOREL, membre du Conseil ;
- ◆ M. Philippe THEL, membre du Conseil ;
- ◆ Mme Jackie Xiaohua TROY, membre du Conseil.

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 percevront pas de rémunération au titre de leurs fonctions, ce principe a été appliqué pour l'exercice 2019.

Il sera proposé à l'assemblée générale, appelée à se tenir le 11 juin 2020, constatant que les mandats de membre du Conseil de surveillance de Mme Sandra BUES-PIQUET, M. Bruno CANEPARO, M. Jean-François GABILLA, et M. Xavier HESSE 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 2023 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2022, à l'exception du mandat de M. Jean-François GABILLA dont le mandat ne pourra pas être renouvelé compte tenu des règles statutaires liées à la limite d'âge.

Au cours de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance a vu sa composition modifiée par le départ de Mme Elsa BAGARRY, membre du Conseil de surveillance jusqu'au 20 juin 2019, et la nomination de Mme Marie-Pierre HURE, membre du Conseil de surveillance à compter de cette même date.

5.1.1.2 Fonctionnement

Au cours de l'année 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises sur convocation de son Président.

Le Conseil s'est prononcé sur la mise en œuvre du plan stratégique de la Société, pris les décisions d'arbitrage de patrimoine, approuvé les opérations sur capital et plus largement les opérations de restructuration (fusions absorptions et opérations d'apports), 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 également sur le budget et le plan d'audit et la couverture des risques 2020.

Le Conseil de surveillance s'est prononcé sur la mise en place d'une émission obligataire inaugurale d'un montant de 500 M€, mais également sur la constitution de foncières de développement en vue de concourir à l'objectif de production de 80 000 logements.

Il a autorisé diverses conventions réglementées nécessaires à la poursuite de l'activité de la Société.

Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de quatre femmes sur douze membres du Conseil, 3 d'entre elles siégeant également dans un des trois 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 Directeurs Généraux Adjoint, 3 sont des femmes.

La recherche de mixité se poursuit également au sein du Comité de direction composé de près de 30 % de femmes.

L'ensemble des membres du Conseil de surveillance sont choisis en raison de leur compétence, de leur diversité d'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 ainsi que de la contribution qu'ils peuvent apporter aux travaux du Conseil de surveillance.

Les statuts de la Société prévoient la limite d'âge légale selon laquelle le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut pas être supérieur au tiers des administrateurs en fonctions. Par ailleurs, le nombre de membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur à 30 % des membres du Conseil de surveillance en fonction. Lorsque cette proportion se trouve dépassée, le plus âgé des membres du Conseil de surveillance, le Président excepté, 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, et en particulier les règles internes relatives à la proportion des membres devant représenter les organisations patronales et des membres devant représenter les organisations salariées. Ainsi, le Président est choisi parmi les membres personnes physiques représentants des organisations patronales et le Vice-Président est choisi parmi les membres personnes physiques représentants des organisations de salariés.

Déontologie - Absence de conflit 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 :

- ♦ intégrée dans le règlement intérieur du Conseil de surveillance une charte de déontologie interne rappelle que chaque membre du Conseil de surveillance doit agir en toute circonstance dans l'intérêt social de la Société. Ainsi, chacun des membres du Conseil de surveillance informera le Conseil de surveillance de tout conflit d'intérêts réel ou potentiel dans lequel il pourrait, directement ou indirectement, être impliqué ;
- ♦ une seconde charte de déontologie établie au niveau du Groupe Action Logement s'adresse aux 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 dans le Groupe et examiner des situations qui lui seraient soumises en rapport avec la charte ;
- ♦ une charte de déontologie boursière applicable à l'ensemble des dirigeants et collaborateurs de la Société a aussi été mise en place suite à 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 et les sanctions administratives et/ou pénales encourues en cas de violation de ces règles.

1

2

3

4

5

5.1.2 LE DIRECTOIRE

Composition

Le fonctionnement et la composition du Directoire sont régis par un règlement Intérieur.

La composition des membres du Directoire a été approuvée par une nouvelle décision du Conseil de surveillance réuni le 20 juin 2018.

Le Conseil de surveillance a par conséquent approuvé la modification de la composition des membres du Directoire pour la durée statutaire de trois ans, expirant lors de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2019 :

- ◆ M. Benoist APPARU, nommé en qualité de Président du Directoire pour la durée de son mandat de membre du Directoire ;
- ◆ M. Antoine PINEL, nommé en qualité de Directeur Général pour la durée de son mandat de 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 la Société et définit les objectifs et les moyens nécessaires à la conduite des opérations et, plus généralement, 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 de la gestion de la Société, orienté notamment sur l'avancement du projet stratégique, les indicateurs clés liés à l'activité, l'audit interne et la gestion des risques et la nouvelle organisation d'in'li sur les nouveaux outils et métiers.

5.1.3 COMITÉS SPÉCIALISÉS

Il est rappelé que le Conseil de surveillance a institué, par décision du 14 novembre 2017, trois comités permanents dont les missions essentielles sont les suivantes :

- ◆ **le Comité d'audit et des comptes** qui 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 des 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 ;
- ◆ **le Comité d'investissements** qui examine certains projets d'investissement sur de nouvelles opérations de développement présentées par le Directoire ; Par décision du Conseil de surveillance du 20 juin 2018, les missions du Comité d'investissements ont été modifiées. Ainsi, il a été décidé que le Comité d'investissement 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. De rendre compte au moins une fois par an au Conseil de surveillance de la conduite de la mise en œuvre de cette politique,

- de donner un avis préalable au Directoire concernant les investissements « spécifiques » à engager par in'li,
- de donner un avis préalable au Conseil de surveillance concernant la décision de vendre les actifs de la Société qui présentent un montant significatif,
- de donner un avis préalable au Conseil de surveillance à 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 ;
- ◆ **le 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.

Le Comité d'audit et des comptes

Le Conseil de surveillance a décidé de nommer les membres suivants au Comité d'audit et des comptes :

- ◆ Mme Sandra BUES-PIQUET, en qualité de Présidente du comité ;
- ◆ Mme Elsa BAGARRY, en qualité de membre du comité jusqu'en juin 2019, remplacée par Action Logement Immobilier dont le représentant permanent est M. Pascal LANDRIN ;
- ◆ M. Xavier HESSE, en qualité de membre du comité.

Suivant sa création le 14 novembre 2017, le Comité d'audit et des comptes s'est réuni le 1^{er} avril, le 3 juin, le 7 octobre et le 2 décembre 2019 afin d'examiner notamment les comptes annuels et les documents de gestion prévisionnelle, la politique de financement de la Société et notamment le lancement de l'émission obligataire inaugurale, la structuration de foncières de développement, de valider les travaux d'audit (les missions d'audit 2019) et de gestion des risques (la cartographie des risques et le plan d'actions suivi 2019 et présentation 2020), valider le budget 2020 de la Société, le plan de travail et les honoraires des commissaires aux comptes en vue de leur mission de certification pour les comptes 2019.

Le Comité des nominations et rémunérations

Le Conseil de surveillance a décidé de nommer les membres suivants au Comité des nominations et des rémunérations :

- ◆ M. Pierre BRAJEUX, en qualité de Président du comité ;
- ◆ M. Jean-Jacques DENIZARD, en qualité de membre du comité ;
- ◆ Mme Patricia GOMEZ, en qualité de membre du comité ;
- ◆ M. Bruno CANEPARO, en qualité de membre du comité.

Suivant sa création le 14 novembre 2017, le comité s'est réuni à deux reprises le 4 avril 2019 et le 12 décembre 2019.

Pour 2019, sur avis du Comité des nominations et de rémunérations d'Action Logement Groupe et Action Logement Immobilier, le Comité des nominations et des 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 11 avril 2019 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 qui statue également sur leur rémunération.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est également réuni notamment pour valider la politique salariale globale de la Société pour l'année 2019, suivant la négociation annuelle obligatoire sur les salaires, sur la mise en place d'un dispositif de rémunération variable pour les Directeurs Généraux Adjointes, le dispositif de rémunération pour les collaborateurs des directions de la maîtrise d'ouvrage et du développement.

Le Comité des investissements

Le Conseil de surveillance a décidé de nommer les membres suivants au Comité des investissements :

- ◆ M. Jean-Jacques DENIZARD, en qualité de Président du comité ;
- ◆ M. Jean-François GABILLA, en qualité de membre du comité ;
- ◆ M. Philippe THEL, en qualité de membre du comité ;
- ◆ Mme Jackie Xiaohua TROY, en qualité de membre du comité.

Suivant sa création le 14 novembre 2017, le comité s'est réuni régulièrement au cours de l'exercice écoulé, les 15 février, 29 avril, 27 mai, 19 juillet, 9 septembre, 30 octobre, 14 novembre et le 12 décembre 2019 afin d'analyser les éléments de *reporting* d'activité liés à la maîtrise d'ouvrage, aux comités d'engagements fonciers, arbitrer les opérations de développement et les décisions de cessions immobilières (ventes en bloc et plan de ventes par lots).

1

2

3

4

5

5.1.4 LISTE DES MANDATS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ, PAR CHACUN DES MANDATAIRES SOCIAUX

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 2019, dans toute Société par chaque mandataire social.

Mandataire social	Dénomination	Mandat/Fonction
DIRECTOIRE		
M. Benoist APPARU	SA in'li	Président du Directoire
	Commune de Châlons-en-Champagne	Maire
M. Antoine PINEL	SA in'li	Directeur Général, membre du Directoire
	SARL SOGUIM	Gérant
	SCI APEC RÉSIDENCE	Gérant, représentant permanent de la SOGUIM
	SNC SAMCEH	Gérant, représentant permanent de la SOGUIM
	Association UDLI (ex. APLI)	Président, représentant permanent d'in'li
CONSEIL DE SURVEILLANCE		
M. Pierre BRAJEUX	SA in'li	Président du Conseil de surveillance
	SAS BRENNCORP	Président
	SAS TORANN-FRANCE	Président
	SARL ASGARTH CONSULTANTS	Gérant
	SARL TELEVEILLE	Gérant
	SARL FERGUS AUTORITÉ	Gérant
	SCI VOLFONI	Gérant
	SCI BERETTO	Gérant
	SCI WILLSDORF	Gérant
	Assoc. Horizon Santé Travail	Administrateur
MEDEF 92	Président	
M. Jean-Jacques DENIZARD	SA in'li	Vice-Président du Conseil de surveillance
	CFDT	Chargé de mission sur le logement
	Assoc. pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT)	Administrateur, représentant la CFDT
M. Jean-François GABILLA	SA in'li	Membre du conseil de surveillance
	SA D'HLM IMMOBILIÈRE 3F	Administrateur
	SA D'HLM 3F SUD	Administrateur
	SAS JFG CONSEIL ET DÉVELOPPEMENT	Président
	SASU LIGHTHOUSE REAL ESTATE ADVISORS	Président
Mme Sandra BUES-PIQUET	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SA D'HLM IMMOBILIÈRE 3F	Administratrice
	SA D'HLM SEQENS	Administratrice
	SA VEOLIA ENVIRONNEMENT	Directeur immobilier <i>corporate</i>
M. Philippe THEL	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SA D'HLM ERIGERE	Administrateur, représentant permanent d'Action Logement Immobilier
	SA D'HLM SEQENS	Administrateur
	SA CILGERE SERVICES	Administrateur
	SAS PHT CONSEIL	Président
	SA BNP PARIBAS REIM FRANCE	Président du Comité d'investissement (jusqu'à septembre 2019)
	Assoc. Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier (IFPImm)	Président

Mandataire social	Dénomination	Mandat/Fonction
Mme Marie-Pierre HURE	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance (depuis le 20 juin 2019)
	Observatoire d'analyse et d'appui au dialogue social – DIRECCTE	Mandataire employeur titulaire
	Pôle Emploi	IPT (mandataire employeur suppléant)
	MEDEF 92	Secrétaire générale
Mme Patricia GOMEZ	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SCP PDGB	Avocate associée
	Conseil de prud'homme	Juge assesseur
	Tribunal des affaires de sécurité sociale	Juge assesseur
	Centre technique des institutions de prévoyance (CTIP)	Administrateur
	ESAIIP Angers	Membre du Conseil de surveillance
M. Bruno CANEPARO	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SARL ALIASOL	Gérant
M. Xavier HESSE	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	EIRL PARISSPEED	Entrepreneur individuel
	Réseau RIVALIS	Conseiller indépendant
Mme Jackie Xiaohua TROY	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SARL société générale pour l'impression et la papeterie (SOGIP)	Gérante
	SCI BAMBOO	Gérante
	SCI LISA	Gérante
	SCI TROY-YAN	Gérante
	École LA FABRIQUE	Administratrice
	CCI Paris Île-de-France	Membre élue
	CPME Paris Île-de-France	Administratrice
M. Pascal LANDRIN	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance, représentant permanent d'Action Logement Immobilier
	SA KONE	Directeur régional service
M. Hervé MOREL	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance
	SA D'HLM 1001 VIES HABITAT	Responsable assurance Groupe et commande publique
	SA D'HLM 1001 VIES HABITAT	Représentant du CSE
	SA D'HLM LOGIS ATLANTIQUE	Représentant du CSE
	SA D'HLM LOGIS FAMILIAL	Représentant du CSE
	SA D'HLM LOGIS FAMILIAL VAROIS	Représentant du CSE
	SA D'HLM LOGIS MÉDITERRANÉE	Représentant du CSE
	SA D'HLM SOLLAR	Représentant du CSE
	Mutuelle MUTLOG	Administrateur
	Mutuelle MUTLOG GARANTIES	Administrateur
Mme Elsa BAGARRY	SA in'li	Membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 20 juin 2019)

1

2

3

4

5

5.2 CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L.225-88-1 DU CODE DE COMMERCE

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.225-86 du Code de commerce, relate les conventions intervenues au cours de l'exercice, le Conseil de surveillance approuve les opérations relatées dans ce rapport qui seront présentées à l'approbation de l'assemblée générale.

Aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de l'entité, et, d'autre part, une autre société dont l'entité possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital (C. com art. L.225-37-4, 2°).

5.2.1 DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCES ET DE POUVOIRS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

En 2019, l'assemblée générale a décidé de donner tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre une augmentation de capital d'un montant maximal de 76 666 377 €, et a délégué au Directoire tous pouvoirs à l'effet de procéder à une augmentation du

capital social, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions nouvelles réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise. Cette délégation n'a pas encore été mise en œuvre.

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 données dans le rapport de gestion

du Directoire et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

CRÉDITS PHOTOS

1^{ère} de couverture : ©iStock, page 1 (haut/bas) : ©in'li/©iStock, page 2 : ©in'li, page 3 : ©Vincent Bourdon, page 4 : ©Cyril Bruneau, page 8 : ©in'li, page 9 (haut/bas) : ©kupicoo/©in'li, page 10 : ©in'li, page 11 : Designed by drobotdean / ©Freepik, page 19 : ©Cyril Bruneau, page 20 : ©Daniel Moulinet, page 24 : ©in'li, page 25 : ©in'li, page 26 : ©in'li, page 27 : ©iStock, page 32 : ©in'li, page 33 : ©in'li, page 40 : ©in'li, page 41 : Designed by drobotdean / ©Freepik, page 45 : ©Cycleterre Amaco, page 58 : ©in'li, page 82 : ©in'li, page 83 : ©iStock, 4^e de couverture : ©in'li.

PEFC™ 10-31-3162 / Certifié PEFC / Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées / pefc-france.org



Tour Ariane, 5 Place de la Pyramide
92088 Paris La Défense Cedex

www.inli.com

in'li 

Groupe ActionLogement