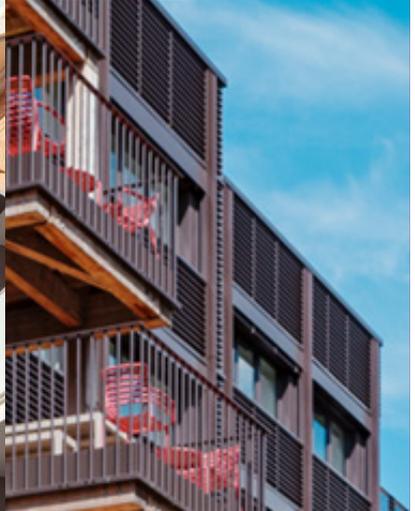




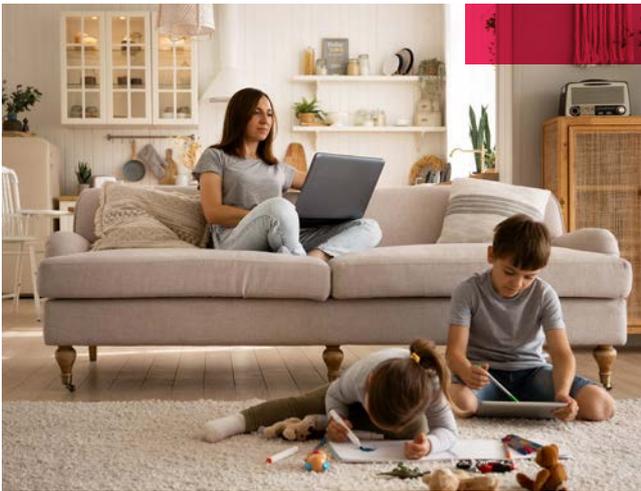
in'li 

Groupe ActionLogement



Rapport
annuel

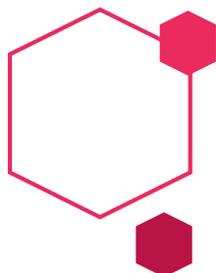
EN
O
N



Engagés pour mieux vous loger

In'li loge les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables.

In'li favorise le lien emploi-logement, facilite la mobilité professionnelle et participe à la dynamisation des territoires.



861 collaborateurs



Plus de
100 000 clients

Sommaire

Introduction

Le mot d'Action Logement Immobilier	4
Le mot du Comité exécutif	5
Les chiffres clés 2024	6
In'li, leader du logement à prix maîtrisé	7
Actionnariat	9
Capital social	9

1. Présentation d'in'li et de son organisation

1.1. Les activités	12
1.2. Stratégie de développement	14
1.3. Financement du développement	16
1.4. Actionnariat	17
1.5. Organisation	18

2. Nos actions marquantes

2.1. Une gestion patrimoniale et locative efficiente	26
2.2. Opérations immobilières 2024	35
2.3. Activité des filiales et des sociétés contrôlées	38
2.4. Engagements et perspectives	39
2.5. Évènements récents depuis la clôture : préparation de la filialisation	42
2.6. Analyse de l'exercice	43

3. Rapport de durabilité

Éditorial	46
3.1. Informations générales (ESRS-2)	47
3.2. Informations environnementales	66
3.3. Informations sociales	96
3.4. Informations liées à la conduite des affaires (ESRS-G1)	117
3.5. Vérification des états de durabilité	124

4. Etats financiers

4.1. Etats financiers au 31 décembre 2024	147
4.2. Principes généraux	151
4.3. Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture	151
4.4. Notes sur le bilan	153
4.5. Notes sur le compte de résultat	165
4.6. Autres informations	168
4.7. Comptes consolidés au 31 décembre 2024	172

5. Rapport sur la gouvernance d'entreprise

5.1. Gouvernance	212
5.2. Conventions relevant de l'art. L.225-88-1 du Code de commerce	221

Annexes

Annexe 1 : Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?	223
Annexe 2 : Note méthodologique	224



Le mot d'Action Logement Immobilier

En 2024, notre engagement est resté total pour relever les défis du logement et de l'emploi, dans un environnement en constante évolution. Face à une crise du logement qui continue de s'intensifier, nous avons renforcé nos actions pour accompagner les salariés et soutenir le développement des territoires, tout en répondant aux défis climatiques et sociaux.

Le contexte économique et social demeure particulièrement contraignant : une inflation persistante, des taux d'intérêt élevés et une raréfaction des financements impactent lourdement le secteur du logement. Dans ce cadre, nos filiales immobilières se sont mobilisées avec détermination pour maintenir un haut niveau de production et de réhabilitation de logements, en ligne avec les besoins des territoires et des bassins d'emploi. En 2024, ce sont plus de **44 000 nouveaux logements abordables** qui ont été lancés, confirmant une nouvelle fois notre rôle majeur dans l'effort collectif national.

Un rôle clé pour atténuer la crise du logement

En réponse aux besoins croissants et aux tensions accrues sur les marchés du logement, Action Logement Immobilier a continué de jouer un rôle structurant pour soutenir la filière immobilière. Grâce à la poursuite de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « **30 000 logements pour l'emploi** », nos filiales ont permis d'acquérir un volume significatif de logements auprès de la promotion privée, contribuant à garantir la pérennité de la production de logements sociaux et intermédiaires. Cette mobilisation, inédite par son ampleur et son efficacité, illustre notre capacité à agir rapidement et collectivement pour répondre aux enjeux des territoires.

Accélérer la transition énergétique et sociale

En 2024, nous avons amplifié nos efforts pour répondre à l'urgence climatique et améliorer le cadre de vie des locataires. La rénovation énergétique de notre parc a franchi un cap décisif, avec un volume record d'investissements dédiés à la décarbonation et à l'amélioration des performances énergétiques de plus de 42 000 logements, en hausse de 6,3 % par rapport à 2023. Ces actions contribuent à réduire significativement **nos émissions de gaz à effet de serre**.

Par ailleurs, nous avons intensifié le développement de solutions innovantes pour réduire les charges des locataires, tout en favorisant l'accès à des logements durables et abordables. La construction bas carbone, la rénovation thermique et la sobriété énergétique restent au cœur de notre stratégie pour conjuguer transition écologique et maintien du pouvoir d'achat.

Préparer l'avenir face aux défis financiers

L'année 2025 s'ouvre sur un environnement économique toujours instable, marqué par des contraintes financières croissantes pour l'ensemble de la filière. Ces tensions renforcent la nécessité de préserver notre modèle d'économie sociale et solidaire, qui conjugue **utilité sociale, performance économique et respect des engagements environnementaux**. Nous continuerons de veiller attentivement à la solidité financière de nos filiales, tout en innovant pour répondre aux besoins des salariés et des territoires.

Je tiens à remercier chaleureusement nos gouvernances locales, engagées et bénévoles, nos équipes dirigeantes, ainsi que l'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier d'Action Logement. Leur mobilisation, leur expertise et leur résilience permettent à notre Groupe de rester fidèle à sa mission : garantir un logement accessible, durable et adapté aux besoins des salariés, tout en soutenant l'emploi et le dynamisme des territoires.



Frédéric CARRÉ

Président du Conseil d'administration d'Action Logement Immobilier

Crédit photo : @IvanMathie

Le mot du Comité exécutif

Alors que nos concitoyens éprouvent de plus en plus de difficultés à trouver un logement à la location et face à un secteur de l'investissement immobilier au ralenti, les équipes d'in'li se sont mobilisées pour maintenir son développement, accélérer sa transformation et anticiper l'avenir, démontrant chaque jour un peu plus la pertinence de notre mission : **proposer des logements à prix maîtrisés afin de renforcer le lien Emploi-Logement. Nous avons ainsi accueilli 5.514 nouveaux clients-locataires, dont 94% de salariés en 2024.**

En 2024, nous avons su démontrer notre solidité et notre résilience au service du logement des salariés et des jeunes actifs malgré un contexte économique toujours marqué par de nombreuses difficultés.

Nous avons continué d'investir pour produire de nouveaux logements à prix maîtrisés tout en maintenant la dynamique de réhabilitation engagée sur notre patrimoine. 3.089 nouveaux logements ont ainsi été livrés, dont 831 au bénéfice de nos foncières dédiées aux investisseurs institutionnels.

Ces actions sont menées en adéquation avec nos engagements RSE pleinement intégrés à notre stratégie de développement et alignés avec les ambitions du groupe Action Logement.

Nous avons également démontré notre solidité financière, Standard & Poor's ayant confirmé ses notations A à long terme et A-1 à court terme, assorties d'une perspective stable pour in'li. En parallèle, et afin d'aligner sa politique financière avec ses fortes ambitions sociétales et environnementales, **in'li est devenue la première foncière en Europe à se doter d'un Green Financing Framework à vocation sociale.**

Enfin, cette année a été marquée par une évolution de notre gouvernance afin d'adapter notre organisation à nos nouveaux enjeux, réaffirmant ainsi le soutien du groupe Action Logement à nos côtés afin de mettre en œuvre une feuille de route claire et ambitieuse répondant aux besoins des salariés et des jeunes actifs.

2025 sera marquée par la création officielle du groupe in'li avec ses quatre filiales sur l'ensemble du territoire national.

Autant de transformations qui nous conduiront à maintenir notre niveau d'exigence tant sur la qualité de nos logements que sur la satisfaction de nos clients.

Les équipes d'in'li seront au rendez-vous de ces nombreux défis.



Les chiffres clés 2024



43 269
logements en
patrimoine



350 M€
CA loyers



389 M€
investis pour
produire
de nouveaux
logements

861
collaborateurs



568
logements
engagés



813
logements
mis en chantier



2 258
logements livrés



75 M€
travaux
d'amélioration et
de réhabilitation
sur le patrimoine



99 %
taux
de recouvrement



5 514
nouveaux
locataires
accueillis



8,7%
taux de rotation



2,31%
taux de vacance
commercialisable



672
logements
vendus



26,43%
Réduction des émissions de gaz à effet de serre, scope 1 et 2,
sur notre patrimoine depuis 2021

In'li, leader du logement à prix maîtrisé

Nos ressources

Ressources financières

- ▶ Chiffres d'affaires loyers : **350 M€**
- ▶ Endettement : LTV de 26,6 % ⁽¹⁾
- ▶ Notation financière par S&P global Ratings : **A** à long terme et **A-1** à court terme, assortie d'une perspective stable
- ▶ Notation financière par Moody's : **A2** long terme et **P-1** court terme assortie d'une perspective négative en ligne avec la perspective de la notation de l'Etat Français par l'agence Moody's.

Ces deux notations font d'in'li une des foncières les mieux notées en Europe.

Compétences internes

- ▶ Nombre de collaborateurs : **861**, dont 314 personnels de proximité
- ▶ Budget formation : **3,55%** de la masse salariale

Production de logements locatifs

- ▶ Logements engagés : **568**
- ▶ Logements mis en chantier : **813**
- ▶ Logements neufs livrés : **2 258**

(1) Les foncières dans lesquelles in'li détient des participations n'ont pas toutes édité leurs comptes audités à la date de publication du rapport d'in'li. Pour cette raison, les quotes-parts d'ANR immobilier des foncières dans lesquelles in'li détient une participation ne sont pas définitives.



Notre raison d'être



Loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables. Des logements innovants, gérés de manière professionnelle et répondant aux besoins des entreprises et des territoires au plus près des bassins d'emplois.

Notre ambition



Être un acteur majeur du logement, garant de la vitalité et de la cohésion des territoires.

Notre stratégie



Produire de nouveaux logements à prix maîtrisé

Vendre des logements pour accompagner le parcours résidentiel de nos clients et dégager des financements



Gérer et commercialiser nos logements au service de la satisfaction de nos clients

Nos résultats

Gestion du patrimoine

- ▶ Nombre de personnes logées :
 - > Près de **100 000** locataires
 - > Taux d'occupation des logements : **97,69%**
- ▶ Nouveaux entrants : **5 514** dont
 - > **94 %** de salariés d'entreprises (dont **86 %** cotisantes à la PEEC)
 - > Âge moyen : **34 ans**
 - > **38 %** de cadres

Ventes

- ▶ **562** ventes en blocs et **110** ventes à l'unité
- ▶ Prix de vente moyen des ventes à l'unité : **249 000 €** dont une vente à 3,8 M€
- ▶ Produit des ventes 2024 : **121,4 M€**

Entretien du patrimoine

- ▶ Travaux d'amélioration et de réhabilitation : **75 M€** de décaissé, auxquels s'ajoutent :
 - > **12,3 M€** de remise en état des logements
 - > **6 M€** de travaux de gros entretien

Nos activités

- ▶ Gestion du patrimoine : **43 269 logements**
- ▶ Travaux d'amélioration et de réhabilitation sur le patrimoine : **75 M€**
- ▶ Développement et maîtrise d'ouvrage : **568 logements engagés**
- ▶ Vente : **672 logements**

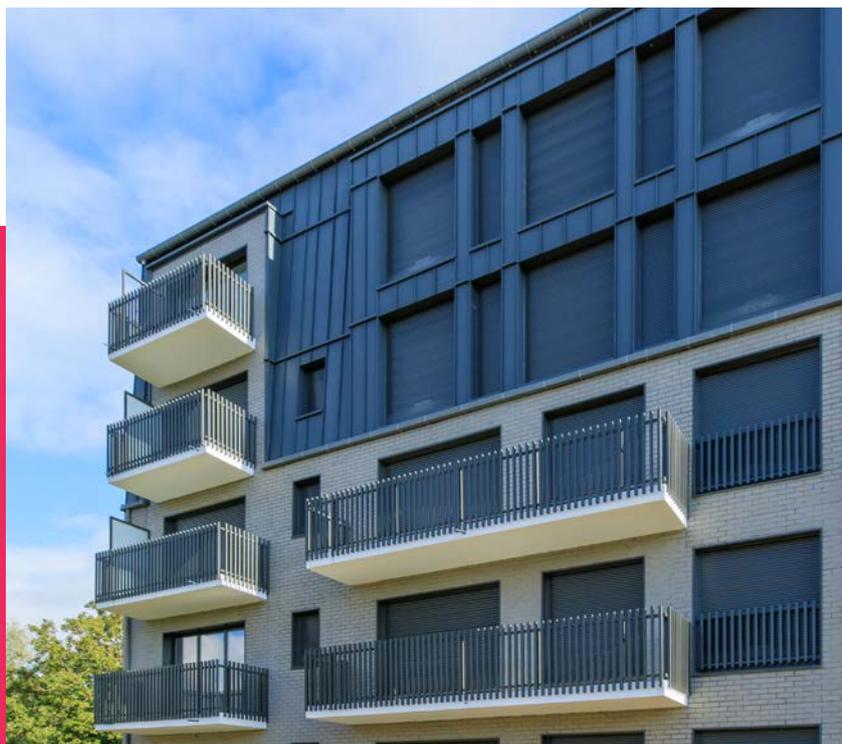
Création de valeur

Sociétale

- ▶ Répondre au besoin de logements à prix maîtrisés en Île-de-France
- ▶ Améliorer la qualité du bâti et du cadre de vie
- ▶ Favoriser le parcours résidentiel de nos clients
- ▶ Dynamiser l'économie locale
- ▶ Favoriser l'innovation technique et sociale
- ▶ Contribuer au renouvellement urbain

Environnementale

- ▶ Produire des logements durables bas carbone allant au-delà de la réglementation : niveau de performance RE 2020 seuil 2025 visé, -10% à minima
- ▶ Consommation énergétique et empreinte carbone de notre patrimoine :
 - > Empreinte carbone : 23,76 kg eq.CO2/m2SHAB.an
 - > Consommation totale d'énergie liée aux opérations propres : 130,83Kwh/m2SHAB.an
 - > Réduction des émissions de gaz à effet de serre, scope 1 et 2, sur notre patrimoine depuis 2021 : 26,43%





Actionnariat

Le capital est majoritairement détenu par Action Logement Immobilier (ALI) qui possède 61.115.217 actions au 31.12.2024 (soit 99,52 % du capital d'in'li). 2 260 autres actionnaires détiennent le solde du capital d'in'li, soit 0,48 % du capital. Ils constituent un ensemble d'actionnaires diffus, issus principalement de diverses opérations de restructuration anciennes.

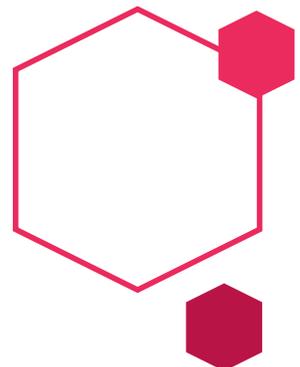
Conformément aux règles liées à la gouvernance au niveau du Groupe Action Logement, le président et le vice-président du Conseil de surveillance bénéficient d'un prêt d'action.

En complément, la société met à la disposition de ses actionnaires un service titres externalisé qui leur propose d'assurer en direct et gratuitement la tenue de leur compte-titres au nominatif pur. Elle leur permet également de bénéficier de l'expertise et de l'accompagnement d'une équipe interne dédiée.

Capital social

L'assemblée générale mixte du 12 juin 2024 a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant de 18.999.990 € par voie d'émission de 1.266.666 actions ordinaires nouvelles de 15 € chacune, augmentation de capital définitivement réalisée le 25 novembre 2024.

Le capital social d'in'li s'élève désormais à 921.106.080 €.



1 Présentation d'in'li et de son organisation





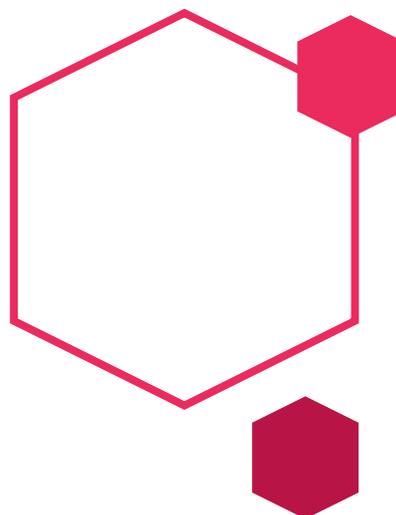
1.1. Les activités	12
1.1.1. In'li, premier propriétaire et gestionnaire de logements à prix maîtrisé en Île-de-France	12
1.1.2. Répartition du chiffre d'affaires	13
1.1.3. Des nouveaux logements dans les zones tendues d'Île-de-France	13

1.2. Stratégie de développement	14
1.2.1. Évolutions réglementaires concernant les résidences gérées en LLI	14

1.3. Financement du développement	16
--	-----------

1.4. Actionnariat	17
--------------------------	-----------

1.5. Organisation	18
1.5.1. Une gouvernance engagée et expérimentée	18
1.5.2. Nos équipes	21



1.1. Les activités

1.1.1. In'li, premier propriétaire et gestionnaire de logements à prix maîtrisé en Île-de-France

In'li détient et gère un portefeuille de 43 269 logements à prix maîtrisé, dont :

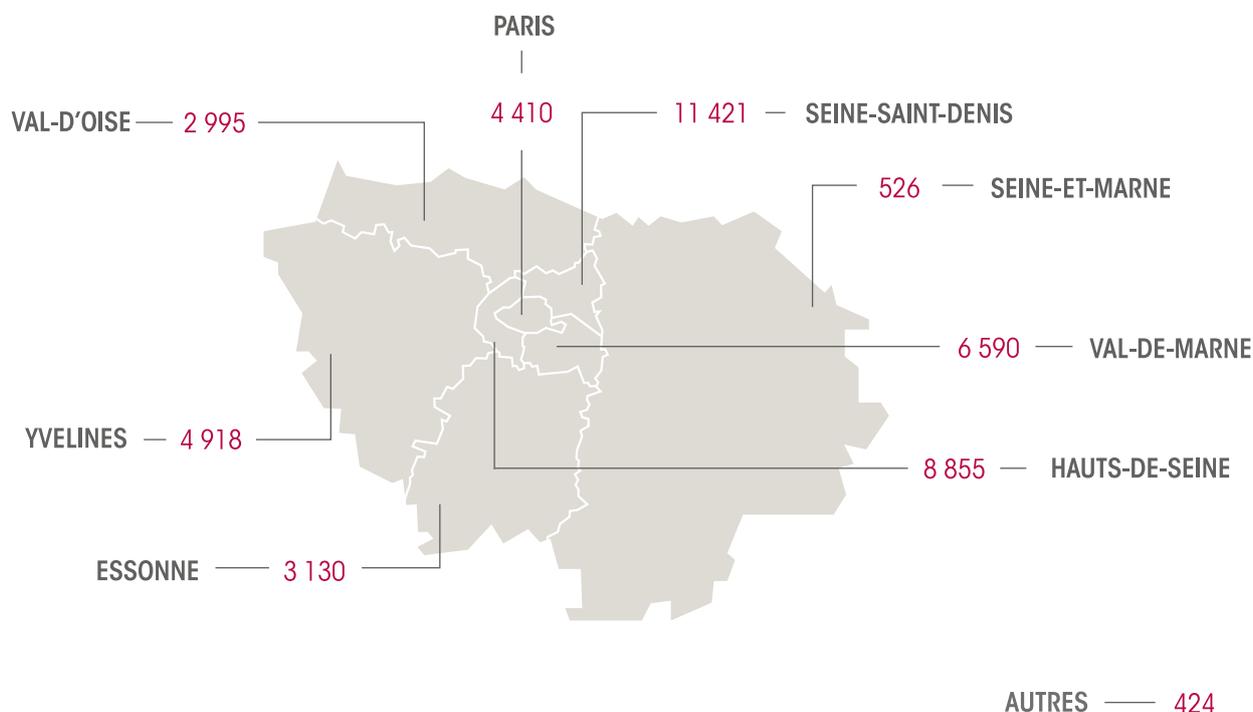
- ▶ 41 184 logements familiaux ;
- ▶ 2 085 logements en structures collectives.

In'li détient et gère également 253 commerces et locaux professionnels.

L'ensemble est réparti dans 1 003 groupes immobiliers sur 240 communes, quasi exclusivement situés en Île-de-France.

74 % en nombre (81% en valeur) sont situés à Paris et en première couronne, et le solde en seconde couronne, ce qui permet à la société de bénéficier d'un patrimoine de qualité et de performances opérationnelles solides et résilientes.

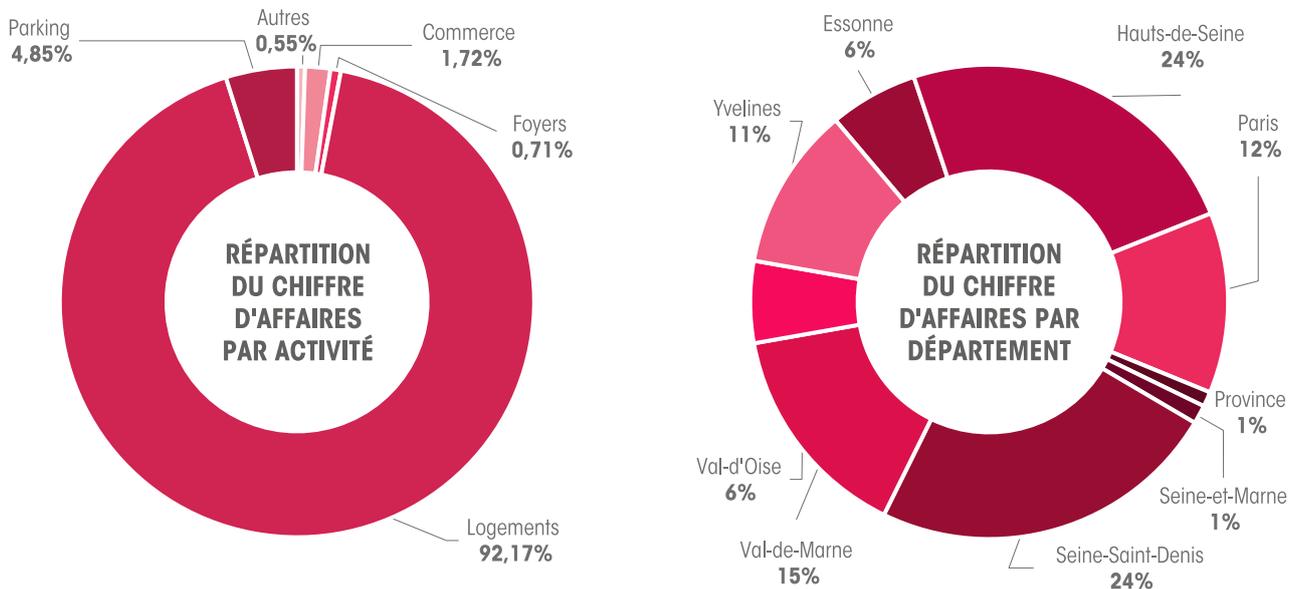
- ▶ 99 % du patrimoine (en valeur) est situé en zones tendues (zones A et A bis).
- ▶ Paris et le département des Hauts-de-Seine représentent 44 % de la valeur totale du patrimoine immobilier.



Le patrimoine détenu par in'li est estimé à 8 Mds€ par BPC Expertises Immobilières au 31 décembre 2024 (valeur en bloc hors droits) et à 11,1 Md€ (valeur vente par lots loués à la valeur locative de marché hors droits). La valorisation du patrimoine (valeur en bloc) est en hausse de 0,45 % du fait des livraisons de l'année et de -3,47 % à périmètre constant en raison du contexte général de remontée des taux de rendement qui impactent négativement les valeurs des actifs. Les actifs en Île-de-France représentent 99,5 % de la valeur du patrimoine détenu par in'li. Les autres actifs sont des actifs situés dans d'autres régions (principalement dans l'Oise).

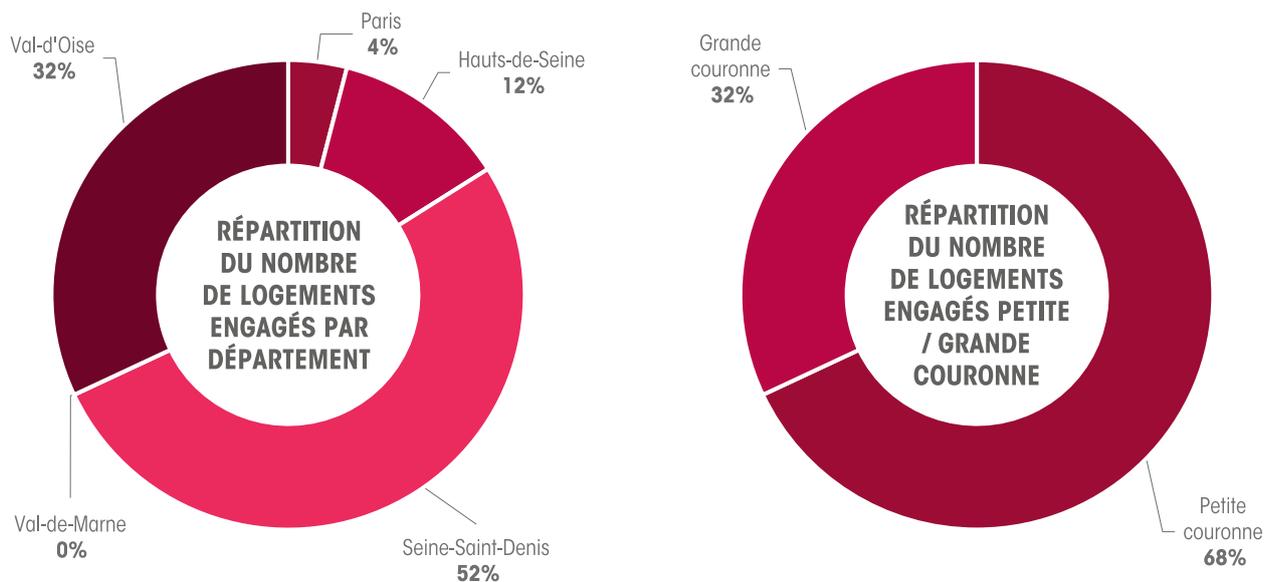
1.1.2. Répartition du chiffre d'affaires

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



1.1.3. Des nouveaux logements dans les zones tendues d'Île-de-France

Les 568 logements engagés en 2024⁽¹⁾ se répartissent géographiquement de la manière suivante :



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

1.2. Stratégie de développement

In'li, leader du logement à prix maîtrisé en Île-de-France, s'est fixé l'objectif ambitieux de développer massivement son offre de logements dans les zones tendues (A et Abis). En effet, seules les communes dans lesquelles l'écart entre les loyers libres et les loyers des logements sociaux est important sont ciblées, car c'est dans celles-ci que l'utilité sociale d'in'li est la plus forte.

Cette production nouvelle doit permettre de répondre aux besoins des salariés d'entreprises, avec un fort accent mis sur les bassins d'emplois afin de renforcer le lien Emploi-Logement.

Depuis la création d'in'li (octobre 2017), près de 30 000 logements ont ainsi été engagés en huit ans, grâce à une stratégie de développement payante, reposant à la fois sur l'acquisition en VEFA (environ 80 %) et sur le développement foncier (remembrement de parcelles, densification de patrimoine déjà existant, réponse à consultations, transformation de bureaux en logements...).

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

Ainsi le nombre total des engagements en 2024 s'est limité à 568 logements avec une forte part des engagements venant des opérations de densification qui permettent de créer de la valeur sur nos actifs.

Les engagements en VEFA ont déclinés du fait de l'incompatibilité entre les taux de financement et les prix au mètre carré proposés par les promoteurs. En effet, les opérations proposées sont des projets montés avant la hausse des taux, et le réajustement des valeurs de marché qui a commencé à s'opérer sur le second semestre 2023 n'est pas encore finalisé. En conséquence, faute de financement adressable, nos Foncières n'ont donné suite ni aux opportunités isolées ni aux portefeuilles de plus grande ampleur qui leur ont été proposées par les équipes d'Analyse Investissement.

Pour autant, la veille s'est maintenue pour conserver l'actualité du marché et son potentiel redémarrage. De même que le travail de redéfinition des indicateurs de performance financière, et de remontée de données issues des commercialisations locatives, dont l'activité s'est confirmée comme particulièrement dynamique malgré le volume des livraisons.

La totalité de la production s'est donc concentrée sur des opérations de création de valeur sur notre patrimoine. Le dépôt de permis de construire en densification de parcelles bâties appartenant à in'li constitue la majeure partie de cette activité. Dans le même temps, les équipes d'in'li sont intervenues tout au long de l'année 2024 en conseil pour le compte de la Foncière CRONOS, afin d'accompagner l'analyse du potentiel de densification du patrimoine déjà détenu par la Foncière.

1.2.1. Évolutions réglementaires concernant les résidences gérées en LLI

Depuis le 1^{er} janvier 2024, la résidence-services logement locatif intermédiaire « LLI » est reconnue par la législation fiscale. Moins d'un an après l'adoption de la loi de Finances pour 2024, le régime juridico-financier de la résidence-services en LLI est désormais complet avec la parution de deux décrets :

- ▶ Décret n° 2024-776 du 8 juillet 2024 fixant les plafonds de loyer mensuel pour les locations meublées prévus à l'article 279-0 bis A du code général des impôts
- ▶ Décret n° 2024-1144 du 4 décembre 2024. Traitant :
 - > des plafonds de loyers nus et meublés avec majoration pour les résidences-services seniors,
 - > du forfait meubles,
 - > des modalités de prise en compte des surfaces collectives,
 - > du plafonnement spécifique du coefficient multiplicateur permettant de produire des petites surfaces,
 - > du plafonnement de la part de la quittance relative aux services spécifiques non individualisables.





Livraison de la première résidence Multifamily au Bourget, le 21 novembre 2024

Réalisée en partenariat avec Urban Campus, **notre offre de résidence avec services associe le logement familial classique en LLI avec des espaces communs qui offrent des services aux familles** (espaces de jeux pour les enfants, cuisine et salle à manger grand format pour recevoir en nombre, salle de sport ou même possibilité d'adhérer à une assurance locataire négociée par in'li qui gère directement les éventuels sinistres). Autre différence, la cuisine de chaque logement est équipée, présentant une offre différenciante sur le marché de la location.



Cette résidence montre qu'il y a convergence du logement à prix maîtrisé et de la résidence gérée avec services. C'est une orientation logique que nous voulons développer. Face à différents publics, nous devons présenter une offre de produits diversifiés et une offre de logements qui répondent aux besoins des Franciliens.



Eric BALCI, Directeur général d'in'li, lors de l'inauguration de la résidence "L'Envolée" au Bourget, le 21 novembre 2024

Ce type de produit s'adresse tout particulièrement à notre clientèle jeune, urbaine, active, et qui demande du lien et des services au quotidien. Les résidents peuvent échanger entre eux avec une application, ce qui permet de fluidifier les échanges, et créer un effet de communauté, à la demande et sans obligation de participation.

1.3. Financement du développement

In'li s'appuie sur une structure bilantielle solide et la société conserve une politique financière prudente. Les ratios d'endettement de la société sont confortables avec **un ratio de LTV de 26,6%** ⁽¹⁾ et in'li dispose d'une liquidité abondante en fin d'année 2024 avec près de 1,2 Md€, assurée par 294 M€ de trésorerie et 877 M€ de crédits bancaires non tirés au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, in'li utilise une grande variété d'instruments pour maintenir des équilibres financiers robustes :

Renforcement du capital :

- ▶ Soutien d'Action Logement Immobilier par des augmentations annuelles de capital ;
- ▶ Fonds propres générés par une politique d'arbitrage des actifs existants dont les produits de cession seront utilisés pour financer la production de logements neufs. Les arbitrages se font par :
 - > **Des ventes en bloc** ;
 - > **Des ventes à l'unité** (aux locataires occupants prioritairement ou à la rotation).

Notation financière d'in'li

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

A la suite de sa revue annuelle, Standard & Poor's a confirmé en 2024 la notation financière de premier rang d'in'li (A avec perspective stable depuis janvier 2020) ainsi que sa note court terme (A-1) lui permettant de contracter des financements avec d'excellentes conditions.

In'li est également noté par l'agence de notation Moody's avec la notation A2 à long terme et P-1 à court terme, assortie d'une perspective négative.

Diversification des sources de financement :

Grâce à ses ratings financiers de qualité, in'li a su profiter de fenêtres favorables dans un environnement complexe sur les marchés de la dette pour signer plus de 700 M€ de financements en 2024. Les principaux financements sont les suivants :

- ▶ **Banque des Territoires** : In'li a signé 3 financements auprès de la Banque des Territoires pour financer le développement de 2 projets immobiliers : la Cité internationale de la recherche à Nanterre (646 chambres pour chercheurs, étudiants et jeunes actifs), où des bureaux sont transformés en logements, et la résidence de coliving Athéna à Orsay (312 lits sur 7 500 m²). A travers ces 2 opérations, d'un montant total de 140 millions d'euros, les deux partenaires réaffirment leur volonté d'apporter des solutions pérennes et qualitatives à la pénurie de logements en Île-de-France et de participer ainsi à l'attractivité des territoires.
- ▶ **Financements bancaires et placements privés** : En 2024, in'li a signé 600 M€ dont 500 M€ de RCF. Tous ces financements sont 100% responsables, avec pour la majorité d'entre eux, des marges indexées sur la performance sociale et environnementale de la société (hors Banque des Territoires).

Ainsi, in'li a renouvelé sa ligne de crédit revolving syndiqué pour un montant de 500M€ pour quatre années supplémentaires en juin 2024.

Ce renouvellement est totalement en ligne avec les objectifs d'in'li en matière de développement durable et responsable. Cette ligne de crédit intègre un mécanisme d'ajustement de la marge d'intérêts en fonction de l'atteinte de trois critères sociaux et environnementaux, cohérents avec les objectifs et la stratégie du Groupe Action Logement en termes de gain de pouvoir d'achat moyen par ménage locataire, d'amélioration de la performance énergétique, et de rénovation énergétique de logements.

La mise en place de ces différents financements s'inscrit pleinement dans le cadre des engagements forts d'in'li et du Groupe Action Logement en faveur de la transition énergétique et environnementale des logements, et de la production de logements à prix maîtrisés neufs en zones tendues, à destination des salariés et jeunes actifs.

ÉLARGISSEMENT DES SOURCES DE FINANCEMENT

- ▶ Financements extérieurs en élargissant à de nouveaux partenaires financiers. Dans le cadre de cet élargissement de la base de partenaires financiers, in'li a noué des relations solides avec de nombreux nouveaux prêteurs depuis 2018, tels que la Banque Européenne d'Investissement (BEI). **Ainsi, la BEI est devenue en seulement quelques années un des premiers prêteurs d'in'li avec 410M€ de financements au 31 décembre 2024.**

(1) Les foncières dans lesquelles in'li détient des participations n'ont pas toutes édité leurs comptes audités à la date de publication du rapport d'in'li. Pour cette raison, les quotes-parts d'ANR immobilier des foncières dans lesquelles in'li détient une participation ne sont pas définitives.

1.4. Actionnariat

Le capital s'élève au 31 décembre 2024 à 921.106.080 €, composé de 61.407.072 actions de 15 € chacune. Le capital est réparti entre 2261 actionnaires, dont les 10 principaux sont :

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	% du capital
Action logement immobilier	61 115 217	99,525%
Financière Honeywell	14 478	0,024%
MECI	11 462	0,019%
Aranda Jimenez	11 462	0,019%
Moderne de Maçonnerie	9 825	0,016%
Hi Fi Delvallee	8 187	0,013%
Nationale de Radiodiffusion	6 628	0,011%
Klepierre	5 519	0,009%
Fives	3 845	0,006%
Des ateliers R. Halftermayer	3 091	0,005%
Autres actionnaires	217 358	0,354%
TOTAL	61 407 072	100%

L'assemblée générale mixte du 12 juin 2024 a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant de 18.999.990 € par voie d'émission de 1.266.666 actions ordinaires nouvelles de 15 € chacune, augmentation de capital définitivement réalisée le 25 novembre 2024.



1.5. Organisation

Dans l'objectif de s'adapter aux nouveaux enjeux et aux ambitions pour 2025, le Groupe Action Logement a décidé de doter in'li d'un Conseil d'Administration en lieu et place du Conseil de Surveillance et du Directoire.

Le nouveau Conseil d'Administration d'in'li a pris la décision le 19 décembre de nommer Daniel WEIZMANN en qualité de Président du Conseil d'Administration et Eric BALCI en qualité de Directeur Général d'in'li.

Ces nominations s'inscrivent dans la continuité et réaffirment l'engagement et le soutien entier du Groupe Action Logement aux côtés d'in'li pour mettre en œuvre une feuille de route claire et ambitieuse répondant aux besoins des salariés et des jeunes actifs.

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 2024 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

Daniel WEIZMANN Président du Conseil, MEDEF (nommé le 12 juin 2024)	Laurianne DIJOL MEDEF	Philippe THEL MEDEF	Jackie Xiaohua TROY CPME
Michel GOYER Vice-Président du Conseil, CFDT	Philippe AMRAM MEDEF	Marie-Pierre HURÉ MEDEF	Hervé MOREL CFTC
	Sandra BUES-PIQUET MEDEF	Patricia GOMEZ-TALIMI MEDEF	Action Logement Immobilier, représenté par Pascal LANDRIN CFE-CGC
		Xavier HESSE CPME	

Comité d'audit et des comptes

Sandra BUES-PIQUET Présidente du comité	Michel GOYER Membre du comité	Xavier HESSE Membre du comité	Action Logement Immobilier représenté par Pascal LANDRIN Membre du comité
---	---	---	---

Comité des nominations et rémunérations

Daniel WEIZMANN Président du comité (depuis le 12 juin 2024)	Michel GOYER Membre du comité	Patricia GOMEZ-TALIMI Membre du comité
--	---	--

Comité des investissements

Michel GOYER Président du comité	Philippe THEL Membre du comité	Jackie Xiaohua TROY Membre du comité
--	--	--

Directoire

Damien ROBERT

Président du Directoire (jusqu'au 12 juin 2024)

Eric BALCI

Président du Directoire (nommé le 12 juin 2024)

Antoine PINEL-KEITTINGER

Membre du Directoire, Directeur Général

Stéphanie CAULET

Membre du Directoire

Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER

Membre du Directoire

Marie LEFEBVRE-SOUCÉ

Membre du Directoire

Conditions d'organisation et de fonctionnement du conseil de surveillance :

- ▶ **Composition** : le Conseil de surveillance d'in'li se compose de 11 membres⁽¹⁾, dont 5 femmes.
- ▶ **Expérience** : parmi les membres du Conseil de surveillance, 8 représentants des organisations professionnelles d'employeurs, et 3 représentants des organisations syndicales de salariés, dont le Vice-Président, tous ayant été désignés par les partenaires sociaux.
- ▶ **Mandats** : la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance est de 3 ans. Les mandats des membres du Conseil de surveillance sont renouvelés par tiers, chaque année, conformément aux statuts de la société.
- ▶ **Âge moyen** : l'âge moyen des membres du Conseil de surveillance est de 60 ans.
- ▶ **Assiduité** : 6 membres du Conseil de surveillance sur 11 siègent depuis la création d'in'li. Le taux de participation au Conseil de surveillance pour l'année 2024 s'élève à 77 %.
- ▶ **Fréquence** : au cours de l'année 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à 5 reprises sur convocation de son Président ou de son Vice-Président.

Concernant leur activité professionnelle :

- ▶ **5 membres** du Conseil de surveillance sont des dirigeants d'entreprise ;
- ▶ **3 membres** du Conseil de surveillance exercent des fonctions opérationnelles ou exécutives dans des organisations syndicales ;
- ▶ **3 membres** du Conseil de surveillance exercent des fonctions opérationnelles ou exécutives dans des entreprises privées en lien avec le secteur de l'immobilier.

Par approbation de l'Assemblée générale du 19 décembre 2024, le mode d'administration et de direction de la société, a été modifié, par adoption de la formule à Conseil d'administration, prévue par les articles L. 225-17 et suivants du code de commerce.

Il est précisé que ce nouveau mode de gouvernance a pris effet au 19 décembre 2024, ce qui a entraîné de plein droit la cessation des fonctions de membres du Conseil de Surveillance et des membres du Directoire.

Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2024 a par la suite, décidé du mode de direction de la société **en choisissant la dissociation des fonctions entre la présidence du Conseil d'administration et la direction générale de la société**, et a nommé le Président du Conseil d'administration, les membres administrateurs et le directeur général de la société.

Conseil d'administration

Daniel WEIZMANN

Président du Conseil,
MEDEF

Michel GOYER

Vice-Président du Conseil,
CFDT

Laurianne DIJOL

MEDEF

Philippe AMRAM

MEDEF

Sandra BUES-PIQUET

MEDEF

Philippe THEL

MEDEF

Marie-Pierre HURÉ

MEDEF

Patricia GOMEZ-TALIMI

MEDEF

Xavier HESSE

CPME

Jackie Xiaohua TROY

CPME

Hervé MOREL

CFTC

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

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

Conditions d'organisation et de fonctionnement des comités spécialisés au cours de l'année 2024

3 comités spécialisés : le Comité d'audit et des comptes, le Comité des nominations et rémunérations et le Comité des investissements se composent de membres du Conseil de surveillance. Ces Comités ont un rôle consultatif et rendent régulièrement compte au Conseil de surveillance de leur activité. Leur fonctionnement est défini par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Sandra BUES-PIQUET, Présidente du comité

Michel GOYER **Xavier HESSE**

Action Logement Immobilier, représentée par Pascal LANDRIN

4 RÉUNIONS EN 2024

Examine la pertinence des méthodes adoptées pour l'établissement des comptes sociaux.

Vérifie la bonne application des procédures internes de collecte et de contrôle des informations, en examinant notamment les documents d'information financière diffusés lors des arrêtés des comptes annuels, les projets de comptes sociaux, la pertinence et la permanence des méthodes comptables retenues, le processus d'audit externe et l'évaluation de son efficacité, les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société, les travaux d'audit interne et de lutte contre la fraude.

COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

Michel GOYER, Président du comité

Philippe THEL **Jackie Xiaohua TROY**

4 RÉUNIONS EN 2024

Examine certains projets d'investissement sur de nouvelles opérations et la stratégie de développement, présentés par le Directoire, et prend acte des résultats. Rend compte, au moins une fois par an, au Conseil de surveillance de la conduite de la mise en œuvre de cette politique.

Donne un avis préalable au Directoire concernant les investissements « spécifiques » à engager par in'li. Donne un avis préalable au Conseil de surveillance concernant les décisions relatives à la vente d'actifs d'un montant significatif, notamment pour les ventes en bloc, et aux créations de foncières de développement. Donne un avis préalable au Conseil de surveillance pour les projets de partenariat, les prises de participation et les montages innovants.

COMITÉ DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS

Daniel WEIZMANN, Président du Comité à compter du 12 juin 2024

Michel GOYER **Patricia GOMEZ-TALIMI**

2 RÉUNIONS EN 2024

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

Le Conseil de surveillance nomme les membres du Directoire et, le cas échéant, renouvelle leur mandat, pour une durée de 3 ans, conformément aux statuts de la société.

Conventions réglementées

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

Les conventions autorisées au cours de l'exercice 2024 sont les suivantes :

- ▶ Plan de cessions en bloc : Conventions avec Immobilière 3f, Seqens et Seqens Solidarité autorisées par le Conseil de surveillance du 29 mars 2024 ;
- ▶ Ingénierie sociale et assistance à maîtrise d'ouvrage en développement social et urbain pour les filiales d'Action Logement Immobilier : Convention avec L'APES, autorisée par le Conseil de surveillance du 12 juin 2024 ;
- ▶ Cession d'une emprise foncière au profit de la société Seqens à Chatou (78400), autorisée par le Conseil de surveillance du 12 juin 2024 ;

Les conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2024 sont les suivantes :

- ▶ Adhésion à la société en participation in'li Supports, en vue de mettre à disposition des associés leurs fonctions supports sur des projets bien définis, autorisée par le Conseil de surveillance du 20 décembre 2017 ;
- ▶ Adhésion au GIE Astrimmo, en vue de l'utilisation du produit ALIOP, autorisée par le Conseil de surveillance du 10 septembre 2018.

Comité Exécutif

Eric BALCI

Directeur Général

Antoine PINEL

Directeur Délégué

Stéphanie CAULET

Directrice générale adjointe Clients et Patrimoine (DGA CP)

Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER

Directrice générale adjointe Ressources et Transformation Numérique (DGA R TN)

Marie LEFEBVRE-SOUCÉ

Directrice générale adjointe Développement, Construction et Investissements

Hugues PIAZZA

Directeur de la Stratégie, de la Communication, de l'Innovation et des Partenariats

1.5.2. Nos équipes

Nos équipes engagées pour réussir notre ambition

L'effectif d'in'li à fin décembre 2024 est de 861 collaborateurs, dont 800 CDI, avec la répartition administratif/personnel d'immeubles suivante :

- ▶ 63,5% de personnels administratifs (15,4% d'employés et d'alternants ; 30,5% d'agents de maîtrise ; 54,1% de cadres)
- ▶ 36,5% de personnels d'immeubles (8,9% d'employés d'immeubles ; 91,1% de gardiens d'immeubles).

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

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

- ▶ Un index égalité de **91/100** ;
- ▶ 60 % de femmes au Comité Exécutif (au 31 décembre 2024) ;
- ▶ **57,02%** des managers sont des femmes ;



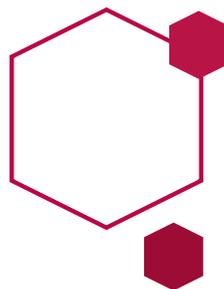
Un index égalité hommes-femmes de **91/100**.



Pour répondre aux attentes de ses clients, aux ambitions de son plan stratégique et aux innovations technologiques constantes, in'li anticipe les besoins de demain en créant de nouveaux métiers. Le développement des parcours professionnels de nos collaborateurs et le renforcement de nos compétences sont ainsi un pilier essentiel de la transformation de notre entreprise.

Pour valoriser l'engagement de chacun et accompagner les équipes dans cette transformation, notre politique de ressources humaines s'articule autour de 5 axes majeurs :

1. **Accompagner la transformation de l'entreprise et de ses métiers ;**
2. **Développer l'employabilité, les compétences nouvelles et les parcours professionnels ;**
3. **Poursuivre un dialogue social collaboratif ;**
4. **Améliorer en continu notre culture de prévention des risques professionnels ;**
5. **Favoriser pour tous les collaborateurs la qualité de vie au travail et l'engagement.**



Favoriser pour tous les collaborateurs la qualité de vie au travail et l'engagement

Impliquer nos collaborateurs pour construire nos nouveaux métiers et améliorer nos modes de fonctionnement

Notre pratique est de permettre aux collaborateurs qui le souhaitent d'être parties prenantes de nos chantiers transverses pour participer à la construction et au développement de nouveaux métiers, améliorer nos fonctionnements et toujours mieux travailler ensemble.

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

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

Dans ce contexte de transformation, in'li s'est particulièrement engagé pour accompagner les managers dans l'appropriation de ces nouveaux modes de travail et d'animation des équipes.

L'année 2024 a été l'occasion de refondre nos pratiques managériales avec la finalisation du parcours de montée en compétences de nos managers, du premier niveau de manager jusqu'au comité exécutif. Ce parcours s'est voulu adaptable aux besoins de chacun, basé sur une évaluation individuelle, et cherchant à développer un panel clé de compétences managériales : accompagnement du changement, animation d'équipe, délégation, leadership, prise de décision, transversalité, pilotage de l'activité et des performances, etc.

L'année 2024 a aussi été l'occasion du lancement de négociations avec pour objectif la signature d'un accord sur la Qualité de Vie et les Conditions de Travail durant le 1^{er} semestre 2025.

Favoriser l'inclusion en entreprise

La politique handicap est une composante essentielle de la politique des Ressources Humaines : elle vise à améliorer le maintien dans l'emploi, l'insertion et l'accueil des collaborateurs en situation de handicap. En 2024, le taux de collaborateurs en situation de handicap s'élève à 6,5%. Qui plus est, depuis 2023, in'li a nommé un référent handicap et s'engage pleinement dans la mission handicap grâce à 3 actions fortes : une mission handicap clairement identifiée dans l'entreprise, avec un livret d'information à destination des salariés, l'animation d'un comité politique Handicap et une communication proactive sur le sujet notamment lors de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées.



Développer l'employabilité, les compétences nouvelles et les parcours professionnels

Avec un budget de près de 3,55% de la masse salariale consacré annuellement au développement des compétences, in'li affirme son engagement à ce que tous les collaborateurs puissent bénéficier de la formation et développer leur employabilité :

- ▶ 19,3 heures de formation en moyenne par collaborateur
- ▶ 80,7% des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une formation
- ▶ Des parcours de formation dédiés avec près de 13 458 heures de formation pour accompagner les changements de métier

En 2024, 36.8% des formations ont été réalisées via des formateurs internes assurant la montée en compétences des collaborateurs de l'UES in'li - in'li PM dans leurs domaines respectifs, rejoints en 2023 par une formatrice interne à temps plein.



Renforcer en continu notre culture de prévention des risques

En 2024, in'li a continué à moderniser son approche dans la prévention des risques professionnels en entreprise. Après la digitalisation de son Document Unique d'Évaluation des Risques (DUER), in'li a poursuivi le déploiement de son dispositif de « fiches sécurité digitalisées », via le lancement d'une nouvelle campagne 2024/2025, visant à analyser plus finement les risques professionnels sur ses sites immobiliers. Complétées par le personnel d'immobiliers et les managers lors de points dédiés, ces fiches sécurité permettent de définir des plans d'actions au plus proche du terrain afin de réduire les risques professionnels sur le lieu de travail.

In'li a poursuivi les points réguliers avec la Commission de Santé, Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) pour animer la feuille de route Prévention Sécurité, et améliorer en continu les conditions de travail et la diffusion de notre culture de prévention des risques professionnels.

Notre politique de formation en matière de prévention des risques professionnels est diversifiée et régulièrement renouvelée. Un partenariat avec l'APES permet aussi d'organiser sur nos groupes immobiliers une veille en matière de sûreté avec la digitalisation de remontée des incidents (ALI Tranquil). Différents diagnostics sûreté sont déployés pour obtenir une analyse précise de l'environnement du site et déterminer ainsi les préconisations les plus adéquates.

39

collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité fonctionnelle.

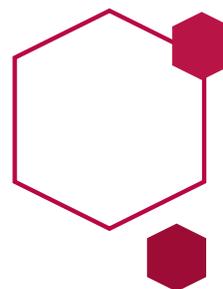
13 458 heures

de formation ont été animées en 2024

L'année 2024 a été l'occasion de finaliser le projet Pass Digital. Ce projet, reconnu au niveau du Groupe Action Logement et de l'ANDRH (Association Nationale des DRH), avait pour objectif l'accompagnement des gardiens dans la maîtrise des nouveaux outils et applicatifs numériques liés à leur travail.

Poursuivre un dialogue social collaboratif

En 2024, près de 40 réunions se sont tenues avec les instances représentatives du personnel avec 5 accords d'entreprise signés sur les consultations obligatoires et la gestion des emplois et des parcours professionnels.



2

Nos actions marquantes





2.1. Une gestion patrimoniale et locative efficiente	26
2.1.1. Situation patrimoniale	26
2.1.2. Une cession active	27
2.1.3. Une politique d'entretien engagée pour un patrimoine performant et durable	27
2.1.4. Une gestion locative dynamique	29
2.1.5. Développement de la production neuve au sein des foncières	31
2.1.6. Une diversification des modes de financement	31
2.1.7. Le renforcement de la gestion des risques et de la lutte contre la fraude	32

2.2. Opérations immobilières 2024	35
2.2.1. Résultats livraisons	35
2.2.2. Opérations engagées et livrées	36

2.3. Activité des filiales et des sociétés contrôlées	38
2.3.1. In'li Participations	38
2.3.2. In'li Property Management	38

2.4. Engagements et perspectives	39
2.4.1. Nos engagements RSE	39
2.4.2. La poursuite de la transformation digitale et data d'in'li	40
2.4.3. L'innovation chez in'li : au service de nos clients et de la performance de nos métiers	40

2.5. Évènements récents depuis la clôture : préparation de la filialisation	42
--	-----------

2.6. Analyse de l'exercice	43
2.6.1. Résultats financiers	43
2.6.2. Proposition d'affectation du résultat et de dividendes distribuables	43
2.6.3. Montant des dividendes versés sur les 3 derniers exercices (ART. 243 BIS DU CGI)	43

2.1. Une gestion patrimoniale et locative efficiente

2.1.1. Situation patrimoniale

Évaluation de l'ensemble du patrimoine

Le patrimoine immobilier détenu par in'li fait l'objet annuellement d'une valorisation au 31 décembre par un expert indépendant, BPCE Expertises Immobilières (anciennement Crédit Foncier Expertise). BPCE Expertises Immobilières communique chaque année à la société 3 valeurs d'expertises différentes :

Valeur 1 = « vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation ;

Valeur 2 = « vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation ;

Valeur 3 = « vente par lot », supposé loué à la valeur locative de marché.

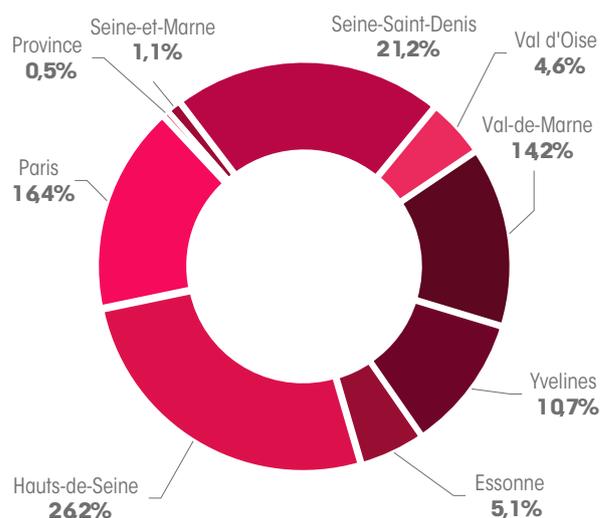
Au 31 décembre 2024 les valeurs d'expertises sont les suivantes :

VALEUR D'EXPERTISE HORS DROITS	31/12/2024	31/12/2023	Évolution	Évolution à périmètre constant
Valeur 1 = "vente en bloc", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8.025 M€	7.991 M€	0.45%	-3.47%
Valeur 2 = "vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9.325 M€	9.236 M€	0.99%	-2.66%
Valeur 3 = "vente par lot", supposé loué à la valeur locative de marché	11.085 M€	11.174 M€	-0.78%	-4.11%

Si on se réfère à la valeur en bloc du patrimoine immobilier (valeur 1), il est à noter que :

- ▶ Plus de 99 % du patrimoine est situé en Île-de-France ;
- ▶ 99,7 % du patrimoine est situé en zones tendues (zones A et A bis) ; Paris et le département des Hauts-de-Seine représentent 42,6 % de la valeur totale du patrimoine immobilier ;
- ▶ La partie résidentielle (habitations, parkings) représente près de 98,8 % du patrimoine immobilier, le solde étant composé principalement de commerces et de bureaux.

La répartition en valeur par département est la suivante :



La valorisation du patrimoine immobilier pour la valeur en bloc est en hausse de 0,45% en 2024. Cette variation s'explique par la diminution de la valorisation à périmètre constant (-3,47%), compensée par l'augmentation du périmètre (4,01%) suite à la livraison de 2 258 nouveaux logements et à la cession de 672 logements.

2.1.2. Une cession active

Au cours de l'année 2024, in'li a intensifié sa politique de vente de patrimoine, construite sur deux vecteurs de cession avec :

- ▶ la vente à l'unité, visant à favoriser l'accession à la propriété et inscrire in'li dans une trajectoire d'accompagnement de ses clients locataires et des ménages dans leur parcours résidentiel,
- ▶ la vente en bloc au profit de bailleurs sociaux, avec une prédominance de cessions intragroupe au profit de Seqens et d'I3F.

Au total, **672 logements ont été vendus en 2024**, avec 110 ventes à l'unité et 562 logements cédés en bloc, répartis sur les communes d'Asnières pour 158 logements (Seqens), Antony pour 12 logements (Hauts de Bièvre Habitat) ainsi que sur Gennevilliers et Champs sur Marne représentant 392 logements (I3F).

Le chiffre d'affaires généré est de 121,4 M€ Hors Droits, décomposé comme suit :

74,8 M€

pour les ventes en bloc

27,8 M€

pour les ventes à l'unité

18,8 M€

pour les VEFA

2.1.3. Une politique d'entretien engagée pour un patrimoine performant et durable

En 2024, nous poursuivons notre stratégie renforcée de rénovation et de décarbonation, avec pour objectif de viser à l'éradication des passoires thermiques d'ici 2028 et la neutralité carbone d'ici 2040. **Dans ce cadre, nos investissements définis dans notre plan pluriannuel de travaux jusqu'en 2034 sont maintenus entre 70 et 80 M€ par an**, avec comme ambition :

- ▶ Veiller à conserver un parc de qualité, conforme et sécurisé
- ▶ Améliorer le confort et la qualité de vie de nos clients locataires
- ▶ Réduire nos consommations énergétiques et décarboner notre parc
- ▶ Prendre en compte la démarche RSE (biodiversité, adaptation des logements au changement climatique, ...)

Sur 72,3M€ engagés sur l'année 2024, la majorité des investissements s'inscrit dans l'amélioration de la performance énergétique afin d'atteindre une étiquette catégorisée en C voire en B aussi bien pour la consommation énergétique que pour les émissions de gaz à effet de serre, en ligne avec les objectifs du Groupe Action Logement.

Ces engagements représentent 1 530 logements réhabilités engagés en 2024, dont :

- ▶ 1 151 logements réalisés en réhabilitation énergétique

- ▶ 1 041 logements bénéficient d'un gain sur la performance énergétique de plus de 30%
- ▶ 816 logements bénéficient d'une étiquette B / Label BBC rénovation



Aubergenville

Nous plaçons la qualité des logements et la satisfaction des clients locataires au cœur de nos actions. Des programmes de réhabilitation visent non seulement la performance énergétique, mais aussi l'amélioration du confort et de la fonctionnalité des logements. La requalification des parties communes et des espaces extérieurs contribue également à créer un environnement plus agréable et sécurisé pour nos résidences.



St Denis

Plusieurs projets structurants en cours vont au-delà de la réhabilitation d'immeubles et proposent une requalification à l'échelle urbaine soit par le biais d'interventions d'ampleur avec la réhabilitation de quartiers entiers (ex : lancement d'un chantier de réhabilitation de 605 logements à Garges les Gonesse), soit par la transformation du bâti en lui-même par le biais d'épaississements de façade, d'extensions ou de surélévations. Les surélévations permettent de modifier durablement l'image et l'habitabilité des bâtiments concernés tout en permettant la création de nouveaux logements dans une logique de sobriété foncière. Deux projets de ce type ont été engagés en 2024 en conception-réalisation sur les communes de Fresnes et Boulogne, et plusieurs autres sont étudiés en faisabilité sur Paris notamment.



Fresnes

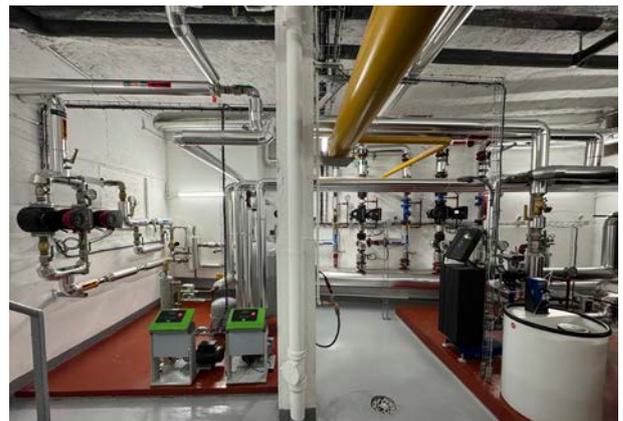
Parallèlement, diverses initiatives sont intensifiées pour accélérer la transition énergétique, notamment à travers le développement des énergies renouvelables, en favorisant le raccordement aux réseaux de chaleur urbains et en amé-

liorant les rendements et les régulations des installations techniques où les énergies fossiles sont maintenues. Ces solutions sont systématiquement étudiées en veillant à ce qu'elles n'entraînent pas une hausse des charges pour nos clients locataires. Ainsi, en 2024, nous avons livré notre première rénovation complète d'une chaufferie à Ivry Papin (16 logements) avec incorporation d'une pompe à chaleur hybride air/eau couvrant 60% des besoins en chauffage et eau chaude sanitaire.



Ivry Papin

Une attention particulière est portée au renouvellement des équipements techniques pour garantir leur fiabilité, améliorer leurs performances énergétiques et assurer le confort de nos clients locataires. Cela inclut le remplacement progressif des systèmes de chauffage vieillissants par des solutions modernes et moins énergivores, l'amélioration des installations de production d'eau chaude sanitaire, ainsi que la rénovation ou le remplacement des ascenseurs pour garantir leur sécurité et leur accessibilité. Ces actions visent à réduire les pannes, optimiser les consommations énergétiques et offrir un cadre de vie plus confortable et sécurisé à nos résidents.



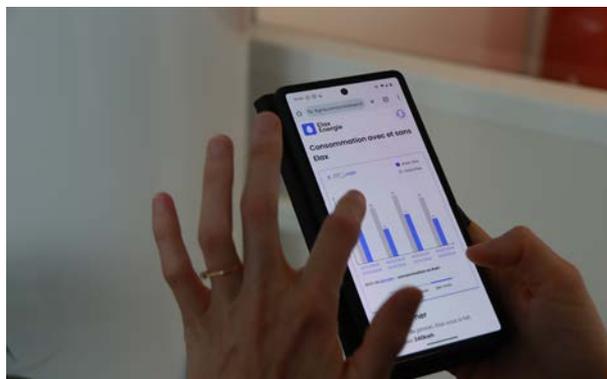
Fontenay aux Roses Dormoy

Nous poursuivons également notre démarche proactive de renouvellement et d'optimisation de nos contrats de service afin de garantir des prestations de qualité, adaptées aux besoins de nos clients locataires, aux exigences de notre parc immobilier et à nos objectifs de performance énergétique et de RSE. Cela inclut non seulement les contrats de maintenance pour les équipements techniques (chauffage, ascenseurs, ventilation, eau chaude sanitaire), mais aussi ceux liés au service (nettoyage des parties communes, sorties des ordures ménagères, entretien courant des logements, entretien des espaces verts, etc.). A chaque mise en place ou renouvellement, ces contrats sont (re)pensés pour renforcer la réactivité de nos presta-

taires, intégrer des pratiques plus respectueuses de l'environnement et garantir des espaces communs propres, fonctionnels et sécurisés. Cette approche contribue à améliorer durablement le cadre de vie des locataires tout en optimisant la gestion des coûts. En 2024, plusieurs contrats d'entretien d'ampleurs ont été mis en place ou ont été renouvelés (nettoyage des parties communes et la manutention des ordures ménagères, curage des réseaux et entretien des pompes de relevage, l'entretien des portes automatiques...).

Nous maintenons nos efforts en faveur de la sobriété, de la réduction des charges et de la mise en œuvre de nouvelles initiatives permettant d'améliorer la qualité de service et la communication avec nos clients locataires. À cet effet, nous poursuivons le déploiement de solutions innovantes telles que :

- ▶ **ELAX** - Solution de gestion des températures des ballons électriques
- ▶ **TIKO** - Solution de pilotage à distance du chauffage individuel électrique
- ▶ **KOCLIKO** - Solution de suivi des températures intérieures et d'individualisation des frais de chauffage (IFC)
- ▶ **ALACAZA** - Solution de communication spécifique sur nos chantiers de réhabilitation



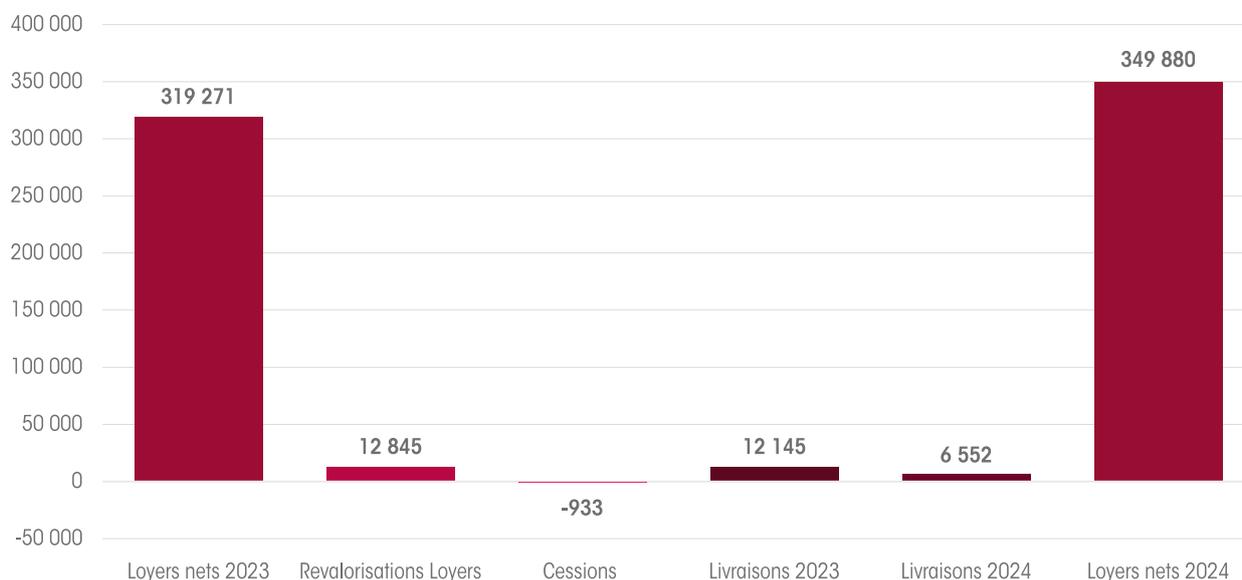
2.1.4. Une gestion locative dynamique

Une hausse des revenus locatifs

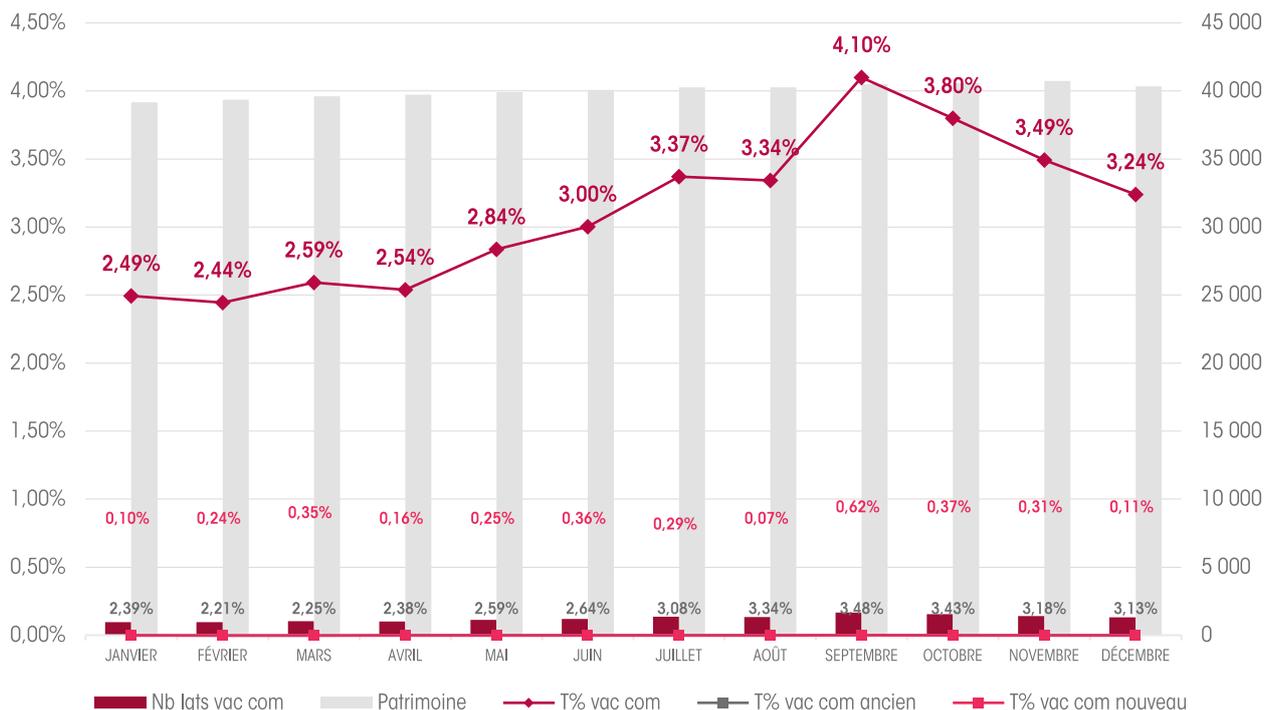
Entre 2023 et 2024, les loyers ont augmenté de **30,6 M€ (+9,6 %)**. Cette hausse est principalement liée :

- ▶ aux revalorisations de loyers liées à la rotation des locataires et à l'application de l'IRL de 3,5 % ;
- ▶ à l'effet année pleine des livraisons 2023 ;
- ▶ à la livraison de 2 258 nouveaux logements en 2024 ;
- ▶ Sur l'exercice 2024, le taux de recouvrement s'améliore passant de 98,7% en 2023 à 99,04%.

ÉVOLUTION DES LOYERS NETS 2023/2024 EN K€



ÉVOLUTION DE LA VACANCE COMMERCIALISABLE



L'activité de commercialisation a été soutenue pour l'année 2024 et a permis de loger **5 514 nouveaux occupants** notamment dans les programmes neufs livrés.

La commercialisation dynamique associée à un taux de rotation maîtrisé de 8,7% ont permis de diminuer fortement la vacance commercialisable, qui s'établit ainsi à 2,31% contre 3,1% l'année précédente.

Les mises à l'habitation de 2 109 logements sur l'année 2024 ont rencontré un vif succès avec un taux d'occupation à 92% à 1 mois, 97% à 2 mois et 99% à 3 mois.

Une offre locative attractive au service du logement des salariés

Plus de 21 988 candidats sélectionnés parmi les 421 260 dépôts de dossier positionnés sur nos offres depuis le début de l'année 2024 ont été invités par les équipes commerciales à visiter nos logements.

Nos logements à prix maîtrisé proposés à la location restent toujours aussi attractifs avec 106 304 candidats distincts ayant postulé aux offres de logements publiés sur notre site, soit une moyenne de 38 dossiers par logement contre 31 en 2023.

L'accent mis sur la promotion de notre offre locative auprès du grand public est primordial, notamment pour répondre aux spécificités des biens de notre parc immobilier.

C'est pourquoi in'li participe régulièrement à des webinaires à destination des entreprises cotisantes. Ces efforts de promotion ont permis d'atteindre un taux d'attribution aux demandeurs salariés d'entreprises cotisantes de 86%

Un travail important a été réalisé afin de réduire les délais de visite, en s'adaptant aux horaires de nos futurs clients et ainsi diminuer les délais de commercialisation.

Enfin in'li poursuit sa stratégie de développement de sa plateforme in'li.fr en commercialisant des logements intermédiaires de bailleurs du groupe et hors groupe.

Information sur nos clients locataires :

- ▶ Des jeunes ménages - âge moyen : **34 ans** ;
- ▶ Les personnes seules représentent **43 %** des personnes logées ;
- ▶ **96 %** des familles logées sont en activité ;
- ▶ **38 %** ont un statut cadre et **49%** un statut employé ;
- ▶ **86 %** des attributions à des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC ;
- ▶ **50 %** des nouveaux entrants sont issus du parc privé ;
- ▶ **16 %** sont issus du parc HLM.

2.1.5. Développement de la production neuve au sein des foncières

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

Foncière Cronos

L'activité pour le compte de la Foncière Cronos a été soutenue en 2024 avec la livraison de 670 logements.

Foncière APEC

En 2024, 2 opérations ont été cédées à la Foncière APEC DEV PROPERTY 4 pour un total de 86 logements intermédiaires à Bondy (40 logements) et Clamart (46 logements).

2.1.6. Une diversification des modes de financement

In'li a poursuivi en 2024 la diversification de ses financements, dont les principaux sont :

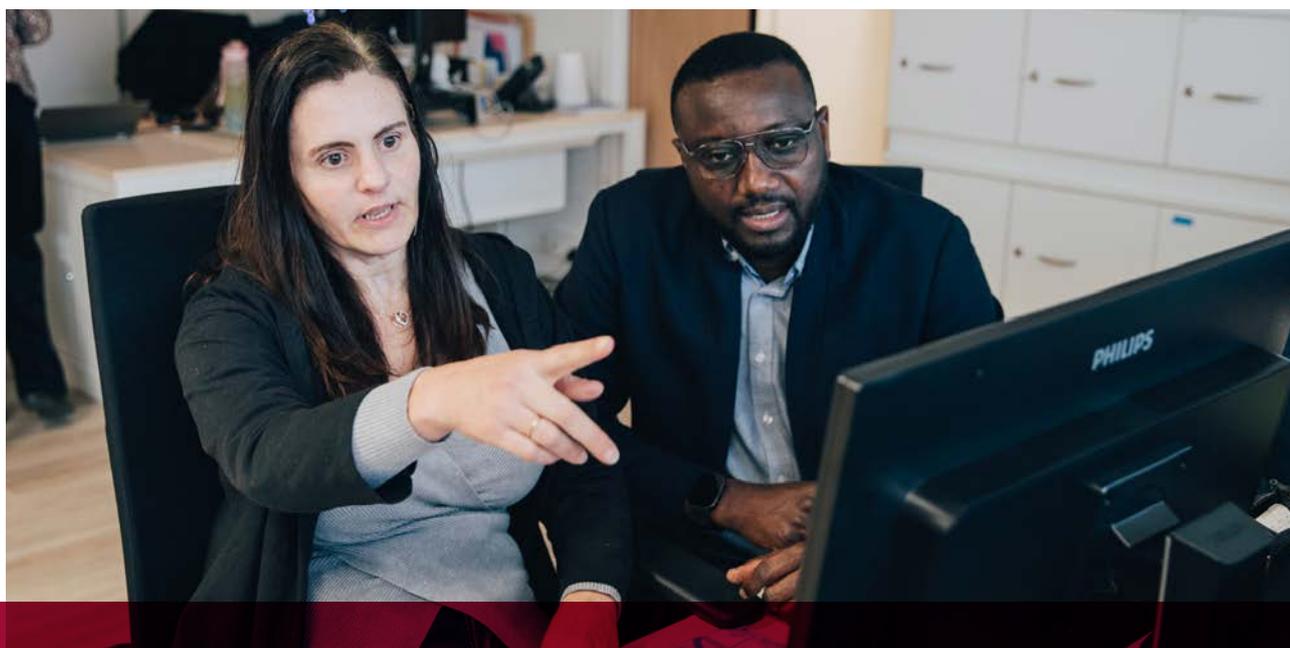
- ▶ 500 M€ dans le cadre du renouvellement du crédit syndiqué existant en club deal pour 4 années supplémentaires ;
- ▶ Un placement privé vert à vocation sociale d'un montant de 75 millions d'euros d'une durée de 19 ans auprès d'un investisseur institutionnel ;
- ▶ Accompagnement de la Banque des Territoires, en vue de financer deux résidences étudiantes à loyers maîtrisés, à Orsay et à Nanterre, d'un montant total de 140 M€.

Au 31 décembre 2024, in'li bénéficie d'une structure financière solide :

- ▶ Ratio de LTV de 26,6% ⁽¹⁾ en ligne avec la politique financière prudente de la société ;
- ▶ Près de 1,2 Md€ de liquidités composées de :
 - > 294 M€ de trésorerie ;
 - > 877 M€ de financements signés non tirés, dont 770 M€ de crédits revolving.

Par ailleurs, il est à noter qu'in'li a environ 19% de sa dette indexée sur le taux du Livret A. La baisse du taux du Livret A en février 2025 aura un impact favorable sur la charge d'intérêts sur l'année 2025.

(1) Les foncières dans lesquelles in'li détient des participations n'ont pas toutes édité leurs comptes audités à la date de publication du rapport d'in'li. Pour cette raison, les quotes-parts d'ANR immobilier des foncières dans lesquelles in'li détient une participation ne sont pas définitives.



2.1.7. Le renforcement de la gestion des risques et de la lutte contre la fraude

1. Un contexte de risque accru

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

Structuration du dispositif

Présentation du dispositif d'ensemble :



Le dispositif mis en place repose sur le modèle de référence préconisé par l'IFACI (Institut Français de l'Audit et du Contrôle Interne) et l'AMRAE (Association pour le Management des Risques et des Assurances de l'Entreprise), structuré autour des trois lignes de maîtrise :

A. LES ACTIVITÉS DE CONTRÔLE SONT DÉFINIES ET MISES EN ŒUVRE PAR LES OPÉRATIONNELS :

La première ligne de maîtrise des activités est constituée par les managers opérationnels, responsables de l'évaluation et de la diminution des risques, notamment par la mise en œuvre d'un dispositif de contrôle portant sur les processus dont ils ont la charge.

B. LE DISPOSITIF EST COORDONNÉ PAR LA DEUXIÈME LIGNE DE MAÎTRISE :

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

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

In'li inscrit le contrôle interne dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue. En 2024, in'li a poursuivi la structuration de son dispositif de contrôle afin de formaliser au sein de chaque processus, les contrôles permettant d'atténuer les risques identifiés et de compléter les contrôles lors de l'identification de zones de risques résiduelles évaluées comme trop importantes.

Ces travaux ont notamment pour finalité d'identifier au sein de chaque processus des risques clés, pour lesquels des tests d'efficacité sont menés régulièrement, afin que la 2^{ème} ligne de maîtrise s'assure de la correcte mise en œuvre des contrôles définis. L'évaluation globale et indépendante du dispositif est conduite par la troisième ligne de maîtrise.

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

Le dispositif interne de maîtrise des risques repose notamment sur :

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

2. Présentation synthétique des risques

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

In'li a mis en place un dispositif dynamique visant à recenser, coter et hiérarchiser ses risques. En constante évolution, ces risques, liés à des facteurs exogènes ou endogènes, font l'objet d'une réévaluation et d'un suivi régulier. L'identification et la cotation des risques ont été effectuées par la Direction de l'Audit et de la Gestion des Risques, sur la base d'entretiens avec les différentes directions, de sa propre expertise, des résultats des audits et des investigations menées pendant l'année. Une fois les risques identifiés, in'li définit le niveau et les modalités de contrôle permettant la mise en œuvre de sa stratégie et la conduite de ses activités dans un cadre sécurisé. Ces contrôles

sont ajustés régulièrement pour répondre à l'évolution des risques. In'li fait face à des risques génériques liés à l'environnement économique et réglementaire, à des risques génériques inhérents au fonctionnement de toute société, ainsi qu'à des risques spécifiques liés à ses activités.

Les risques, sont regroupés en 7 catégories. Parmi les risques identifiés dans la cartographie des risques, 6 risques ont été identifiés comme majeurs. Ils font l'objet d'une attention spécifique ; de contrôles réguliers et d'actions destinées à renforcer leur maîtrise et prévenir leur survenance. Le tableau ci-dessous comprend de manière agrégée les principaux risques identifiés pouvant avoir un impact significatif sur l'activité, la situation financière ou les comptes d'in'li.

Vision synthétique des risques et risques majeurs faisant l'objet d'une surveillance prioritaire

1. Risques liés au marché immobilier et à l'environnement extérieur :

- > Risques liés aux événements ou aux bouleversements climatiques et pandémies ;
- > Risques liés au marché immobilier (niveau de loyer, liquidité des actifs, inflations, pénuries, énergie...) ;
- > Risques liés à l'évolution des tendances et des usages.

2. Risques liés à la stratégie et à la gouvernance :

- > Risques liés à l'atteinte des objectifs stratégiques ;
- > Risques liés à la conduite de la transformation ;
- > Risques liés à la gestion de crise et à la continuité de l'activité.

3. Risques liés à la conduite de l'activité et aux métiers :

- > Risques liés au développement et aux opérations de construction ou de rénovation (**risque majeur**) ;
- > Risques liés à la mise à l'habitation, et à la gestion locative (vie des immeubles) ;
- > Risques liés à la cession de logements ;
- > Risques d'inexactitude du quittancement, (**risque majeur**) ;
- > Risques liés à la commercialisation et à la vacance ;
- > Risques de non-recouvrement des créances locataires ;
- > Risques liés à la conformité et modernisation des immeubles et des logements ;
- > Risques liés à la santé, la sûreté et la sécurité des personnes ;
- > Risques liés à la gestion des ressources humaines ;
- > Risques liés à la défaillance de fournisseurs ou non-optimisation des achats.

4. Risques liés aux Systèmes d'information, à la sécurité des données, à la cybercriminalité :

- > Risques liés à la sécurité des systèmes d'information (**risque majeur**) ;
- > Risques liés à la performance des Systèmes d'information, (**risque majeur**) ;
- > Risques liés à la gouvernance de la donnée (existence, fiabilité, exploitation...).

5. Risques liés à la réglementation, à la conformité et au respect des règles :

- > Risques liés aux évolutions réglementaires et à la multiplication ou complexité de réglementations ;
- > Risques liés à la conformité, au respect des règles internes et des réglementations ;
- > Risques de fraude ou de comportement contraire à l'éthique.

6. Risques financiers :

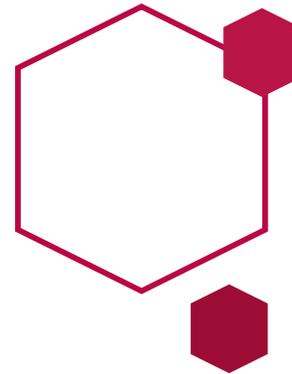
- > Risques liés aux financements ;
- > Risques de liquidité ;
- > Risques liés à la production de l'information financière ;
- > Risques liés aux assurances.

7. Risques de la relation avec les parties prenantes

- > Tous les risques majeurs font l'objet de plans d'actions destinés à améliorer la couverture du risque en limitant sa survenue ou son importance dans l'hypothèse où il surviendrait, et font l'objet d'une présentation annuelle en Comité d'audit. Des plans d'actions sont également définis sur d'autres risques lorsque des zones de faiblesses sont détectées (audits, contrôles internes ou externes, initiatives des Directions), ou à des fins d'améliorations. 80 plans d'actions ont ainsi été identifiés, et sont intégrés et suivis dans l'outil DIAGON'AL. Ils font l'objet d'une mise en œuvre par les métiers, avec l'accompagnement, et un suivi de la Direction de l'Audit interne.

In'li accorde une grande importance à la lutte contre la fraude, et s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche active de prévention, d'identification et de traitement de la fraude. Le dispositif et les actions engagées sont détaillées dans la partie 3 - Rapport de durabilité.





Sécurité informatique et protection des données personnelles

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

Une Déléguée à la Protection des Données Personnelles (DPO) est dédiée à la mise en conformité et au maintien de la conformité d'in'li avec la réglementation RGPD.

Au-delà de la protection des données personnelles, la sécurité informatique, et plus particulièrement la cybersécurité,

représentent un enjeu majeur. Ce sujet est piloté au sein de la DGA Ressources et Transformation Numérique, et suivi dans le cadre d'un Comité stratégique de sécurité informatique biannuel intégrant tous les membres du Directoire, ainsi qu'au sein d'un Comité hebdomadaire SSI, à vocation plus opérationnelle. Deux fois par an, le Comité d'Audit et des Comptes prend connaissance des risques identifiés et des actions engagées sur ce sujet.

In'li poursuit la mise en place de mesures destinées à renforcer la sécurité de ses Systèmes d'information.

2.2. Opérations immobilières 2024

2.2.1. Résultats livraisons

En 2024, 2 258 ont été livrés à in'li, 678 à la foncière Cronos et 153 à la foncière APEC.

NATURE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024 Foncières gérées par in'li PM	TOTAL 2024	Répartition en %
Maîtrise d'ouvrage	92	43	21	26	71	69	75	0	75	2,43%
Densification	0	0	0	50	80	0	68	0	68	2,20%
VEFA	972	653	736	1408	1393	2086	2091	831	2922	94,59%
Acquisition Amélioration					23	23	24	0	24	0,78%
TOTAUX	1064	696	757	1484	1567	2178	2258	831	3089	100%

-1,12%

2.2.2. Opérations engagées et livrées

Les opérations suivantes illustrent les engagements et livraisons en 2024

Orsay (91)

In'li a réceptionné en aout 2024 **une résidence de 312 unités de coliving** baptisée Athéna, développée par Demathieu Bard Immobilier et gérée par Colonies, située à proximité immédiate de l'école CentraleSupélec et du campus de l'université Paris-Saclay. En plus des unités de coliving dont des duplex, la résidence dispose également d'espaces communs telles que des salles de sport, laveries ou encore des salles de projection, ainsi que 340 m² d'espaces extérieurs.

La résidence, principalement construite en bois, repose sur un système poteau-poutre et dispose des labels biosourcé niveau 2, Effinergie +, BBCA niveau performant et NF Habitat HQE niveau excellent.



Chatou (78)

La résidence « Les Landes » à Chatou, inaugurée en septembre 2024, a été réalisée en co-maîtrise d'ouvrage in'li et Seqens. Le projet établi en conception-réalisation avec le cabinet Sud Architectes et Les Maçons Parisiens a été imaginée pour s'intégrer dans le paysage urbain de la ville de Chatou tout en répondant aux enjeux de performance énergétique et environnementale. La résidence compte **63 logements** répartis entre in'li et Seqens et dispose des labels CERQUAL, RT 2012 -20%, Effinergie + et NF Habitat HQE.



Cergy (95)

La résidence « Cyn'ERGY » a été réceptionnée par in'li en juillet 2024 et résulte de **la transformation d'un bâtiment de bureaux** datant des années 80 et ayant longtemps été occupé par la CAF du Val d'Oise. Après une réhabilitation complète imaginée par le cabinet Quadri Fiore Architecture, le bâtiment accueille aujourd'hui un projet mixte, dont une résidence de 81 unités de coliving, 47 logements en accession, un cabinet médical de 460m² ainsi que 820m² de commerces et d'activités. L'investissement in'li repose sur la résidence de coliving de 81 unités, disposant d'une salle de sport, d'une laverie, d'une salle polyvalente ainsi que d'une salle de projection.



Noisy le Grand (94)

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

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

Crédits Eiffage / Architecte Séméo



Le Blanc Mesnil (93)

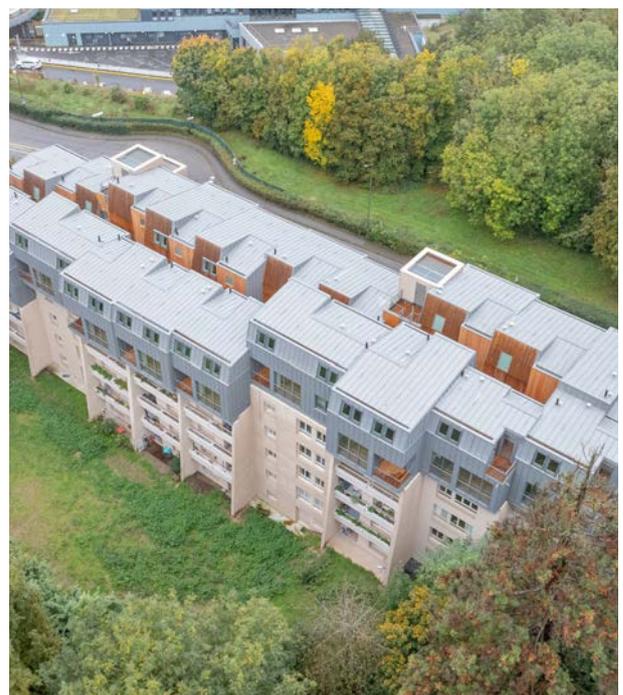
Sur le patrimoine existant, **démolition & reconstruction de 222 logements LLI** répartis sur 4 bâtiments en R+5 et R+6 en 3 phases. Il s'agit d'une opération en Maitrise d'Ouvrage Directe.

La livraison de la 1ère tranche est prévu pour février 2026 pour 69 logements.

Le Chesnay (78)

Travaux de surélévation bois sur deux niveaux pour la création de 20 logements en duplex et ravalement avec ITE du bâtiment existant ; opération réalisée en Maitrise d'ouvrage Directe. Cette opération en surélévation bois, illustre l'engagement d'in'li dans ce nouveau mode de construction et fait également écho à la convention signée avec Fibois Île-de-France.

La livraison a été effectuée le 21 octobre 2024.



2.3. Activité des filiales et des sociétés contrôlées

2.3.1. In'li Participations

La société in'li Participations est une SPPICAV (Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable sous forme de société par actions simplifiée) détenue à 100% par in'li. Au 31 décembre 2024, son capital est composé de 20 734 773,48 actions pour un capital social d'un montant de 290 909 490 €. Le résultat de l'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice de 2 151 151 €.

La société in'li Participations porte la participation de 25% d'in'li dans la société Cronos SAS qui contrôle 100% de la société Foncière Cronos SAS.

2.3.2. In'li Property Management

In'li Property Management, au capital de 2 224 950 € détenue à 100 % par in'li, gère en qualité d'administrateur de biens, au 31 décembre 2024, un parc de 10 572 logements dont 831 logements ont été livrés durant l'année (+ 9 % de patrimoine).

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 fait apparaître une légère perte de 57 303€. On note une forte progression de notre résultat par rapport à 2023 qui s'explique notamment par l'augmentation des loyers quittancés qui nous permet d'avoir une hausse de nos honoraires ainsi que par la stabilisation des coûts de développement et par la maîtrise de nos frais de personnels.



Résidence "L'Orangerie" - Puteaux (92)

2.4. Engagements et perspectives

2.4.1. Nos engagements RSE

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

La RSE est par nature au cœur de notre raison d'être et de notre mission :



Loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables. Des logements innovants, gérés de manière professionnelle et répondant aux besoins des entreprises et des territoires au plus près des bassins d'emplois.



En 2024, in'li a poursuivi le renforcement de sa démarche RSE en maintenant sa dynamique partenariale en participant activement aux différentes instances suivantes :



Nos engagements pour répondre aux enjeux de demain :

Viser la neutralité carbone d'ici 2040.

Contribuer à la maîtrise des charges de nos clients.

Être un acteur de la ville de demain.

Faire preuve de sobriété foncière et renforcer la sobriété sur notre patrimoine.

Réhabiliter notre parc en portant un investissement massif à hauteur de 80 M€ par an.

in'li est notée depuis 2022 par l'agence de notation Sustainalytics (disclaimer en bas de page). **In'li continue de figurer tout au long de l'année 2024 parmi les 5% des entreprises les mieux notées par l'agence, au niveau mondial tous secteurs confondus.** In'li se distingue également au niveau Européen, ce qui lui a valu un prix décerné l'agence Sustainalytics, au titre de l'année 2024.

Nous nous engageons pleinement dans la transition environnementale avec un objectif de neutralité carbone d'ici 2040. Pour y parvenir, nous privilégions des logements durables, rénovons notre patrimoine et renforçons la biodiversité. La sobriété foncière et l'adaptation au changement climatique sont au cœur de nos actions, intégrées à chaque étape de notre développement.

L'ensemble de cette stratégie RSE est décrite dans le chapitre dédié à la CSRD de ce rapport d'activité.

Copyright ©2025 Sustainalytics, société du groupe Morningstar. Tous droits réservés. Les informations, données, analyses et avis contenus dans ce rapport : 1) demeurent la propriété de Sustainalytics et/ou des tiers fournisseurs ayant fourni des informations contenues dans ce rapport ; 2) ne doivent être ni copiés, ni distribués, sauf accord exprès de Sustainalytics et/ou des tiers fournisseurs susmentionnés ; 3) ne constituent en rien un conseil en investissement, ni une recommandation de quelque produit, projet, stratégie d'investissement ou tout autre considération de sujets environnementaux, sociaux ou de gouvernance, en lien avec quelque stratégie d'investissement que ce soit ; 4) sont fournis à titre d'information uniquement ; et 5) ne sauraient être considérés comme complets, exacts ou opportuns. Les informations, méthodologies, outils, notations, données et opinions ESG, contenus dans ce rapport ne sont pas destinés à des clients ou utilisateurs basés en Inde ; leur utilisation ou leur distribution à des personnes morales ou physiques résidant en Inde est interdite. Morningstar Inc., Sustainalytics, Morningstar France Fund Information SARL et leurs fournisseurs ne sauraient être tenus pour responsables de l'utilisation des informations contenues dans ce rapport, ou d'actions de tiers en lien avec les informations contenues dans ce rapport, et ne sauraient être tenus pour responsables des décisions de trading, des dommages ou des pertes pouvant résulter de ces informations ou de leur utilisation. L'utilisation de ces informations est soumise à des conditions disponibles ici : <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

Chiffres clés 2024



2.4.2. La poursuite de la transformation digitale et data d'in'li

Dans le cadre de sa stratégie d'entreprise, in'li poursuit une démarche forte autour de l'innovation, de la data et du digital pour permettre à l'entreprise de renforcer son efficacité globale, de consolider le lien avec ses clients et d'améliorer la qualité du service rendu.

Elle se traduit notamment par : **un parcours clients, 100 % en ligne depuis 2018 et enrichi régulièrement de nouvelles fonctionnalités, permettant de commercialiser en direct la totalité de nos logements, à la location et à la vente**, à travers un parcours simple et rapide qui permet au futur locataire ou acquéreur d'être acteur de son parcours, en fonction de ses contraintes budgétaires, professionnelles ou familiales.

L'espace locataire inli & moi, permettant de réaliser ses démarches en ligne : modifications des données de contact, paiement des échéances (carte bancaire, prélèvements),

consultation et édition des documents relatifs aux contrats, visualisation des demandes en cours de traitement par le service clients, de nouvelles fonctionnalités sont déployées régulièrement pour enrichir l'expérience de nos locataires.

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

Enfin, **nous avons intégré de nouvelles expertises internes et adapté l'organisation** ainsi que les méthodes de travail afin de garantir une expérience utilisateur toujours plus fluide et efficiente.

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

2.4.3. L'innovation chez in'li : au service de nos clients et de la performance de nos métiers

L'innovation est au cœur de la stratégie d'in'li avec pour ambition de venir irriguer nos différents métiers au service de la satisfaction de nos clients. **Une innovation qui se focalise sur les tendances sociétales majeures : la transition énergétique, l'expérience client, l'évolution des modes d'habiter...**

Au cours de l'année 2024, in'li a ainsi poursuivi ses engagements pour développer l'innovation au sein de l'entreprise en mettant notamment l'accent sur plusieurs thématiques prioritaires : les services aux locataires, la sécurisation des bâtiments ou encore la réduction des émissions de CO2 issues des déplacements domicile-travail.

Les équipes d'in'li se sont attachées à déployer des solutions pertinentes pour proposer davantage de services à nos locataires par exemple avec **Les Biens en Commun** qui propose un service innovant de location d'équipements du quotidien via des casiers connectés installés dans les lieux de vie. Des casiers connectés ont ainsi été déployés sur deux sites pilotes. Le but à terme est d'offrir à nos locataires une alternative durable et éco-responsable à l'achat d'équipements en équipant davantage de nos résidences.



Réalisations du in'li LAB

Depuis sa création en 2018, in'li LAB soutient et accompagne l'innovation grâce à son programme d'incubation. Au sein du in'li LAB, nous imaginons le logement et la ville de demain et nous participons à accélérer les transitions du secteur.

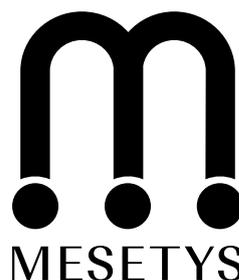
En 2024, pour la 6ème promotion, in'li LAB a accueilli cinq nouvelles startups au sein de son programme d'incubation : JOE AI, WATIO, MESETYS, SILLANT et ENEVILLE.

Les cinq startups nouvellement incubées démontrent la volonté du groupe d'intégrer des solutions d'intelligence artificielle au service de ses métiers. Elles bénéficieront d'un territoire d'expérimentation près de 60 000 logements pour tester leur solution avec in'li :

- ▶ **JOE AI** est une solution qui permet d'automatiser les échanges clients et prospects grâce à des agents IA vocaux ultra performants, disponibles 24/7 et pouvant s'adapter sur mesure à différents modes de fonctionnement. L'objectif de l'incubation de JOE AI est de faciliter le travail des chargés de client et de traiter, qualifier et répondre instantanément aux appels pour une meilleure satisfaction client.
- ▶ **WATIO** propose un constat amiable de dégâts des eaux en ligne avec une plateforme de suivi simplifiée et intelligente. L'incubation de cette solution a pour objectif de faciliter le processus de constat et de déclaration afin de le rendre plus rapide et plus simple pour nos locataires.
- ▶ **MESETYS** est une plateforme de gestion de projet pour architectes et outil de génération de plan par IA permettant d'économiser du temps de conception et d'optimiser les plans grâce à des options proposées de manière automatique. Cette solution permet de générer plus rapidement des plans et d'avoir une plateforme de gestion qui facilite grandement les échanges, la conception et le contrôle qualité.
- ▶ **SILLANT** propose une plateforme qui sécurise les achats (menés par les services marchés et achats par exemple). Pour cela, elle place l'automatisation au centre de son projet et embarque les dernières innovations pour minimiser les saisies des utilisateurs et gagner un temps précieux sur le traitement. La plateforme va notamment détecter les irrégularités de chaque offre avant de proposer un tableau comparatif en quelques clics.
- ▶ **ENEVILLE** propose une solution qui accélère la décarbonation des actifs immobiliers en fournissant les données immobilières et énergétiques ainsi que les scénarios de décarbonation des bâtiments étudiés grâce aux jumeaux numériques et l'open data.



WATIO

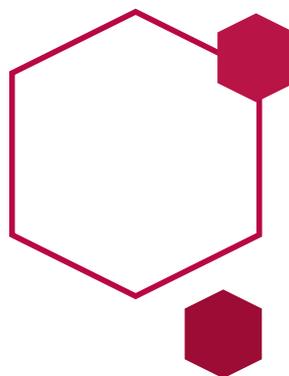
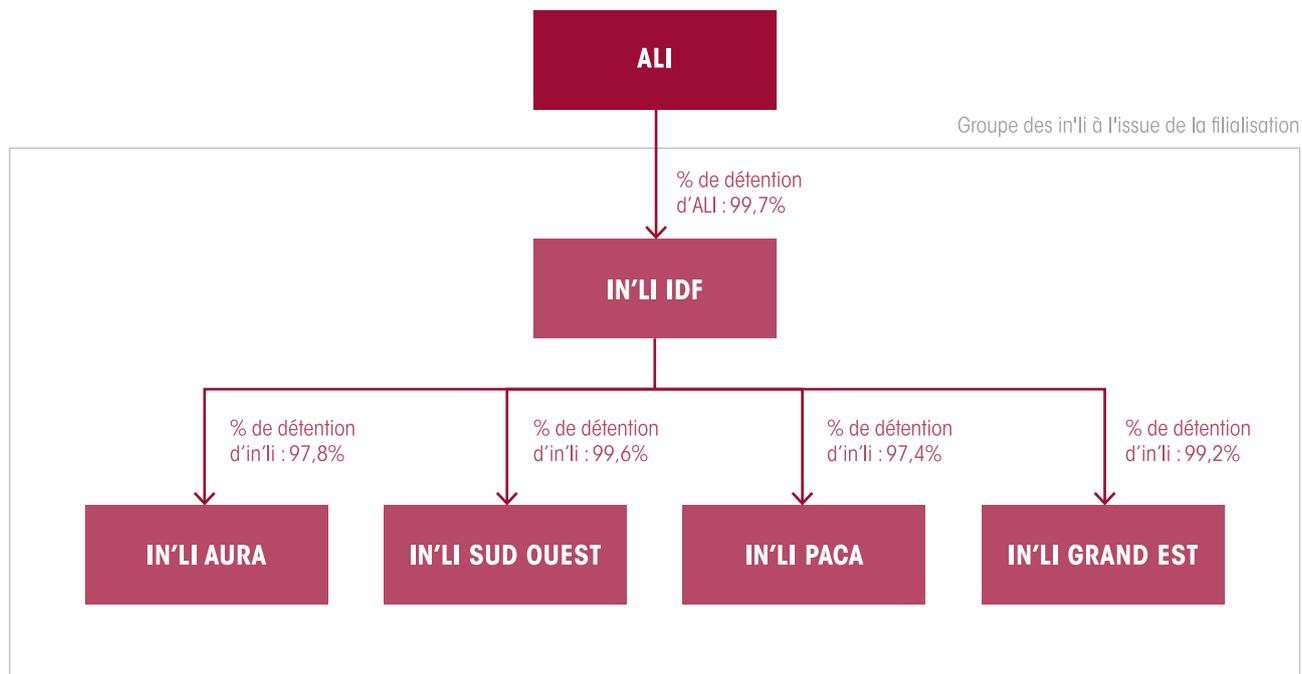


2.5. Évènements récents depuis la clôture : préparation de la filialisation

A l'issue de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 31 mars 2025, les sociétés in'li AURA, in'li Grand-Est, in'li PACA et in'li Sud-Ouest sont devenues des filiales d'in'li.

La création du groupe des in'li s'est faite par apport des titres d'in'li Sud-Ouest, in'li PACA, in'li AURA et in'li Grand-Est détenus par Action Logement Immobilier et par la société SOFONLY au profit d'in'li Île-de-France en contrepartie d'une augmentation de capital. A la suite de cette opération, la participation d'Action Logement Immobilier au capital d'in'li Île-de-France est passée de 99,5% à 99,7%.

La structure du groupe des in'li est la suivante :



2.6. Analyse de l'exercice

2.6.1. Résultats financiers

En 2024, in'li a dégagé un **résultat net de 36 429 984 €** en augmentation de 10 931 450 € par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par un résultat d'exploitation en hausse de 39 320 083 € pour s'établir à 119 681 002 € et un recul du résultat financier de 22 555 579 €.

Les principales variations expliquant cette évolution sont les suivantes :

- ▶ Une augmentation du chiffre d'affaires de 28 632 119 € pour atteindre 443 919 718 €.
- ▶ Cette variation se décompose comme suit :
 - › Une hausse des loyers et redevances de 30 922 536 € liée aux revalorisations de loyers et à la livraison de 2 258 logements sur l'exercice ;
 - › Une diminution des produits sur charges locatives récupérables de 3 799 647 € ;
 - › La facturation d'une opération de promotion située au Pecq pour un montant de 1 088 040 € ;
- ▶ Une augmentation des autres facturations de 421 189 € ;
- ▶ Une hausse de la production stockée de 6 106 077 € ;
- ▶ Une augmentation de la production immobilisée de 1 542 577 € ;
- ▶ Des reprises de provisions en baisse de 3 357 595 €.
- ▶ Une hausse des autres produits de 28 309 208 € liées aux actifs cédés sur l'exercice.
- ▶ Une progression des charges d'exploitation de 21 880 273 € qui s'explique principalement par la hausse des dotations aux amortissements et aux provisions de 22 804 788 €, une diminution des achats et charges externes de 15 241 301 € avec l'évolution des coûts de l'énergie et une hausse des autres charges et des impôts et taxes respectivement de 8 348 696 € et 4 790 662 € ;
- ▶ Un résultat financier en baisse de 22 555 579 € avec une diminution des produits financiers de 2 417 109 € et une augmentation des intérêts de la dette de 20 257 605 € liée à la hausse des taux d'intérêts et au recours à l'endettement au cours de l'exercice.
- ▶ Un résultat courant qui ressort en hausse de 16 764 504 € pour s'établir à 51 989 985 €.
- ▶ Un résultat exceptionnel en recul de 766 119 € qui ressort en perte de 1 057 693 €.

2.6.2. Proposition d'affectation du résultat et de dividendes distribuables

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 est un **bénéfice de 36 429 984,48 €**. Il est proposé à l'assemblée générale de mai 2025 d'affecter en distribution de dividendes 17 193 980,16 €, soit 0,28 € par action, 1 900 539 € en réserve légale et le solde de 17 335 465,32 € en report à nouveau.

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

Les dividendes versés s'élèvent à :

2023	2022	2021
16 237 909,62 €	16 982 121,78 €	15 982 609,62 €

3

Rapport de durabilité



3.1. Informations générales (ESRS-2)	47
3.1.1. Réalisation du rapport de durabilité d'in'li (BP-1)	47
3.1.2. Circonstances particulières et effets sur les conditions de reporting (BP2)	48
3.1.3. Composition et rôle des instances de gouvernance RSE (GOV-1)	50
3.1.4. Une gouvernance de la RSE impliquant toutes les Directions (GOV-2)	51
3.1.5. Intégration de mécanismes incitatifs liés aux résultats RSE (GOV-3)	54
3.1.6. Déclaration sur la diligence raisonnable (GOV-4)	54
3.1.7. Gestion des risques et contrôle interne de l'information en matière de durabilité (GOV-5)	55
3.1.8. Stratégie et modèle d'affaires	57
3.1.9. Des parties prenantes intégrées dans la démarche RSE (SBM-2)	61
3.1.10. Impacts, risques et opportunités importantes et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)	62
3.1.11. Identification des impacts, des risques et des opportunités (IRO-1)	64
3.1.12. Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par l'état de durabilité de l'entreprise (IRO-2)	66
3.2. Informations environnementales	66
3.2.1. Financements durables et reporting taxonomie européenne	66
3.2.2. Atténuation et adaptation au changement climatique (ESRS -E1)	79
3.2.3. Biodiversité et écosystèmes (ESRS-E4)	89
3.2.4. Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS-E5)	94
3.3. Informations sociales	96
3.3.1. Collaborateurs de l'entreprise (ESRS-S1)	97
3.3.2. Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS-S2)	103
3.3.3. Communautés affectées (ESRS-S3)	106
3.3.4. Consommateurs et utilisateurs finaux (ESRS-S4)	108
3.4. Informations liées à la conduite des affaires (ESRS-G1)	117
3.4.1. Des enjeux de gouvernance au cœur de la stratégie de l'entreprise	118
3.4.2. L'éthique et la lutte contre la fraude	118
3.4.3. Protection des données des salariés et cybersécurité	122
3.4.4. Actions en faveur de politiques publiques durables	123
3.4.5. Objectifs de délais de paiement	124
3.5. Vérification des états de durabilité	124

Éditorial

Le mot d'Eric Balci,
Directeur Général d'in'li



Dans un contexte économique instable et en constante évolution, notre engagement est intact pour loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables.

Nous garantissons des loyers inférieurs aux marché, tout en offrant à nos locataires une sélection de logements innovants, gérés de manière professionnelle et répondant aux besoins des bassins d'emplois et des territoires.

Parallèlement, nous nous positionnons résolument en tant qu'acteur engagé de la transition environnementale. **Nous visons la neutralité carbone d'ici 2040 en nous engageant à produire des logements durables en avance sur la réglementation environnementale et à rénover notre patrimoine existant.**

Porter une vision et tenir nos engagements est essentiel.

Toutefois cette démarche n'a réellement du sens que si nous savons mieux décrire en parallèle les impacts de notre entreprise sur l'environnement et la société, ainsi que la manière dont les enjeux de durabilité (environnementaux, sociaux et de gouvernance) affectent notre activité. C'est tout l'enjeu de la CSRD qui vous est présentée par la suite et qui est le fruit d'un travail de plusieurs mois.

Je retiens de cette exercice plusieurs éléments :

- ▶ La richesse du travail de définition de la double matérialité qui invite à se poser sur l'impact de nos activités. C'est un exercice qui viendra nourrir nos engagements et notre vision RSE ;
- ▶ Le défi de la collecte de la donnée qui a mobilisé de manière très transverse la DSI, la direction financière, la direction de la RSE, les ressources humaines, les services de gestion des risques et d'autres fonctions clés au sein de l'entreprise. C'est un défi que nous avons su relever collectivement ;
- ▶ L'intérêt de la CSRD dans sa capacité à mieux évaluer la résilience d'in'li et de nos activités grâce à une analyse et une démarche globale.

Nous avons beaucoup appris à travers la réalisation de cette première CSRD et je tiens à saluer l'engagement et le travail de toutes les équipes d'in'li mobilisées sur ce projet. Ce premier exercice va nous permettre d'aller plus loin lors des prochains exercices : c'est à la fois notre responsabilité mais également une réponse concrète aux attentes de nos partenaires financeurs résolument engagés dans la transition environnementale.

Aller plus loin demain, c'est notamment mieux anticiper les impacts du changement climatique et intégrer cette dimension dans toutes nos activités. C'est aussi faire preuve de sobriété foncière en mettant un point d'honneur à renforcer la biodiversité sur notre patrimoine.

Enfin, chez in'li nous croyons en la force d'un collectif engagé, au service de nos collaborateurs, de nos locataires et de nos partenaires. La transformation de nos métiers et le développement des compétences sont cruciaux demain pour améliorer la qualité de vie au travail et le bien-être de nos clients.

3.1. Informations générales (ESRS-2)

Les chapitres 3.1 État de durabilité – Informations générales (ESRS 2) à 3.5 Vérification des états du durabilité ont été préparés en application de la directive européenne sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD) et les normes européennes d'information en matière de durabilité (ESRS) associées.

La norme ESRS 2 « informations générales à publier » établit les exigences de publication générales pour toutes les questions de durabilité matérielles dans les domaines de la gouvernance, de la stratégie, de la gestion des impacts, des risques et des opportunités, et des indicateurs et objectifs. Cette norme est d'application obligatoire et n'est pas soumise à l'analyse de matérialité.

3.1.1. Réalisation du rapport de durabilité d'in'li (BP-1)

3.1.1.1. Contexte du rapport

In'li répond aux critères d'application de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) définis par la commission européenne à un double titre :

- ▶ d'une part son chiffre d'affaires est **supérieur à 40 M€** et elle emploie plus de **250 salariés** ;
- ▶ d'autre part in'li a le **statut d'entreprise d'intérêt public (EIP)**, dans la mesure où les obligations qu'elle a émises à l'été 2019 sont des titres de créance admis sur le marché réglementé Euronext Paris.

Ainsi, in'li doit publier une CSRD **pour l'exercice 2024**. In'li est la **seule entité du Groupe Action Logement à être soumise à cette obligation** de publication sur cet exercice.

3.1.1.2. Périmètre des déclarations

Les états de durabilité portent sur le **même périmètre que les états financiers**, ce qui permet une lecture cohérente des états financiers et extra-financiers. Ils ne concernent qu'une seule entité juridique, et couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur d'in'li. La chaîne de valeur du groupe in'li intègre une diversité d'activités et d'acteurs, et est présentée de manière schématisée en section 3.1.8.1 In'li un acteur du logement à prix maîtrisé en Ile de France (SBM-1).

Sur le plan géographique, le périmètre concerné est l'Ile-de-France ainsi qu'une partie du département de l'Oise.

Les horizons temporels sont définis, conformément aux lignes directrices de la CSRD :

- ▶ Pour le court terme : les années 2024 et 2025 ;
- ▶ Pour le moyen terme : 2 à 5 ans ;
- ▶ Pour le long terme : plus de 5 ans ;

- ▶ Pour le très long terme : plus de 10 ans.

La déclaration porte sur l'activité d'in'li pendant l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

In'li n'a pas fait usage de l'option qui lui permet d'omettre la publication d'informations relatives à la propriété intellectuelle, au savoir-faire ou à des résultats d'innovations, ni d'exemption relative à la publication d'informations sur des développements imminents ou à des négociations en cours.

3.1.1.3. Méthodologie de reporting

En termes d'indicateurs sociaux, le reporting couvre les effectifs propres d'in'li : personnel salarié et non salarié (S1), les travailleurs de la chaîne de valeur (S2), l'ensemble des communautés affectées par les activités d'in'li (S3), les clients et utilisateurs finaux des logements (S4).

Concernant les indicateurs environnementaux, le reporting couvre les activités propres d'in'li et celles de l'ensemble de sa chaîne de valeur sauf exception mentionnée dans le rapport. Il concerne les thématiques climatiques (E1), de biodiversité (E4) et des ressources (E5).

Enfin sur les indicateurs de gouvernance, le reporting couvre l'ensemble des collaborateurs in'li et concernent l'éthique des affaires, les délais de paiement et l'orientation de politiques publiques (G1).



3.1.1.4. Modalités de collecte des données

La collecte des données constitue le socle de construction du reporting de durabilité. In'li a identifié trois enjeux majeurs liés à cette collecte de données : l'anticipation, la coordination, et la digitalisation.

Pour y répondre au mieux dans le cadre de ce premier exercice, in'li a :

- ▶ mis en place un comité de pilotage composé de trois directions : Systèmes d'Information, Data et Digital, Responsabilité Sociétale des Entreprises, et Audit, contrôle interne et lutte contre la fraude.
- ▶ fait évoluer son contrôle interne pour adapter le processus de production, collecte et vérification des informations aux enjeux de la CSRD.

L'organisation repose sur :

1. Une **implication de toutes les fonctions de l'entreprise** dans la production des données, afin d'assurer un reporting précis et d'impliquer les différents métiers autour des enjeux de durabilité et de mise en application de la nouvelle directive.
 - > La mise en place **d'un reporting dédié pour les indicateurs chiffrés**, piloté par la Direction des Systèmes d'Information, Data et Digital. Ce reporting repose sur la définition et la production d'indicateurs par les métiers dans un cadre défini par la Direction des Systèmes d'Information, Data et Digital, une revue des indicateurs par cette même Direction puis par la responsable RSE et la Direction de l'Audit, du contrôle interne et de la lutte contre la fraude.
2. Une **centralisation de la collecte** des informations par la Responsable RSE auprès de trois Directions :
 - > Les informations **sociales**, fournies par les Direction Ressources Humaines et Direction Commerciale et Relations Clients (pour les locataires).
 - > Les informations **environnementales**, transmises par la Direction Technique du Patrimoine Immobilier et la Direction Générale Adjointe Développement Construction Investissement.
 - > Les informations **de gouvernance**, collectées par la direction de l'Audit, du contrôle interne et de lutte contre la fraude.
3. La **réalisation de contrôles** de cohérence sur les fichiers, calculs et données transmises par les Directions effectués tout au long de la réalisation des états de durabilité par les trois Directions constitutives du Comité de Pilotage.

3.1.2. Circonstances particulières et effets sur les conditions de reporting (BP2)

In'li déclare que ce rapport relatif aux informations en matière de durabilité faisant partie intégrante du rapport sur la gestion du groupe, tel que requis par l'article L.233-28-4 du code de commerce (ci-après le « Rapport de Durabilité ») a été préparé et rédigé conformément aux exigences normatives fixées par les ESRS d'une part, et l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 pour les informations taxonomiques, d'autre part, qui sont applicables à la date d'établissement de ce premier Rapport de Durabilité.

Ce rapport a été construit en tenant compte des informations et des connaissances disponibles à la date de son établissement et dans un contexte de première année d'application des dispositions relatives à la directive (UE) dite CSRD.

En particulier, ce premier Rapport de Durabilité du Groupe est caractérisé par des spécificités contextuelles liées à la première année d'application des exigences CSRD :

- ▶ des incertitudes qui subsistent sur l'applicabilité de certains points de données et les méthodologies de calcul telles que prévues par les normes ESRS pour rendre compte de la maîtrise des dispositifs couvrant les IRO par In'li (cas n°1) ;
- ▶ certaines informations requises par les normes ESRS qui ne sont pas disponibles à la clôture au 31 décembre 2024 en raison de l'absence de lignes directrices communes et partagées au sein du secteur ou d'une maturité insuffisante des outils de reporting pour isoler et traiter l'information (cas n°2) ;

Ci-dessous sont présentées les principales sources d'incertitudes ou d'interprétation des textes, de jugements de la direction du Groupe ou de limitations par point de Donnée (Data Point) :

NATURE	Point de Donnée concerné (Data Point)	Référence (section et page)
CAS N°1	G1-6_01 - Nombre moyen de jours pour payer une facture à compter de la date à laquelle le délai de paiement contractuel ou légal commence à courir G1-6_03 - Pourcentage de factures payées dans le respect des délais contractuels	cf section : Informations liées à la conduite des affaires (ESRS-G1) - page 117
CAS N°2	E1-1_05 et E1-1_06 - Ressources financières allouées aux enjeux du changement climatique ESRS E1 E5-5_04 - Taux de matières recyclées E5-4_03 - Taux de matières d'origine renouvelable ou biosourcées E5-5_03 et E5-5_04 - Taux de recyclabilité/ réparabilité E5-5_07 - Volume de déchets générés et taux de déchets recyclés, valorisés et enfouis E1-6_11 - Scope 3	cf. sections : Atténuation et adaptation au changement climatique (ESRS -E1) - page 79 et Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS-E5) - page 94

Dans ce contexte basé sur des pratiques et recommandations de place évolutives ainsi qu'une meilleure connaissance de ces nouvelles dispositions réglementaires et normatives, in'li pourra être amené à revoir certaines pratiques de reporting et de communication dans les prochaines versions de son Rapport de Durabilité au cours des exercices à venir.

De même, certaines estimations pourront être affinées au cours des périodes de reporting futures lorsque des informations plus pertinentes seront disponibles. Certaines méthodes d'estimation pourront également être modifiées ou adaptées en fonction de l'évolution des pratiques habituellement reconnues par la place.

Par ailleurs, le niveau de robustesse du processus de collecte des informations continuera à s'élever au fur et à mesure des exercices et de la montée en puissance de(s) l'outil(s) de collecte et d'analyse des données (nom à préciser éventuellement).

Les dispositifs de contrôle interne du Groupe liés à l'élaboration de l'information en matière de durabilité [en particulier les informations qui font nouvellement l'objet d'une production et d'une publication] seront progressivement renforcés sur la base de l'expérience acquise au titre des premières périodes de reporting.

In'li prévoit également de revoir périodiquement son processus d'évaluation de la matérialité des impacts, risques et opportunités liés à ses activités, pour l'affiner.

Ainsi, in'li s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue dans cet exercice de reporting et de communication en tenant compte des bonnes pratiques de publication des pairs, la publication de nouveaux guides EFRAG ou la mise en œuvre de normes supplémentaires (notamment des normes sectorielles).

Les informations en matière de durabilité ont été établies dans un contexte :

- ▶ de **première application de la directive CSRD**, telle que transposée en droit français, et **des normes ESRS**, caractérisée par :
 - > des incertitudes d'interprétation des textes, qui nécessitent le recours à des jugements pour

définir et appliquer les critères qui permettent d'obtenir des informations pertinentes pour l'établissement des informations en matière de durabilité, ainsi que des incertitudes sur l'applicabilité de certains points de données et leur pertinence pour rendre compte de la maîtrise couvrant les risques, impacts et opportunités par in'li ;

- > le recours à des estimations fondées sur l'expérience passée ainsi que divers autres facteurs jugés raisonnables ;
- > la publication des informations sur un périmètre partiel lorsque la donnée n'était pas disponible et que le recours à des estimations n'était pas pertinent (cf : note méthodologique indicateurs) ;
- ▶ d'absence de pratiques et de cadre établis notamment pour l'analyse de double matérialité, la définition des seuils de matérialité ou pour approfondir l'analyse des impacts, risques et opportunités sur la chaîne de valeur ;
- ▶ un dispositif de contrôle interne évolutif en ce y compris les systèmes de reporting et de collecte des informations.

Parmi les estimations utilisées lors de cette période de reporting, à noter plus particulièrement celles concernant :

- ▶ L'ESRS E1 : voir en annexe : note méthodologique indicateurs.

In'li ne dispose pas encore d'un plan de transition exhaustif pour l'atténuation du changement climatique et d'un plan d'adaptation au changement climatique, mais a défini et mis en œuvre des politiques dans la perspective de ses futurs plans et poursuit ses efforts pour parvenir à la formalisation de ces derniers fin 2025.

3.1.3. Composition et rôle des instances de gouvernance RSE (GOV-1)

Les exigences de publication de l'ESRS 2 GOV-1 sont présentées dans le chapitre Présentation d'in'li et de son organisation du Rapport de Gestion du Conseil d'Administration.

La gouvernance d'in'li a été assurée par un Conseil de Surveillance et un Directoire jusqu'au 19 décembre 2024. Elle est dorénavant constituée d'un Conseil d'Administration et d'un Directeur Général qui s'appuie sur un Comité Exécutif (« Comex »).

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE (JUSQU'AU 19 DÉCEMBRE 2024), TRANSFORMÉ EN CONSEIL D'ADMINISTRATION (À COMPTER DU 19 DÉCEMBRE 2024) :

► **Composition et diversité :**

- Il comprend 12 membres dont le Président du Conseil. Les membres du Conseil de Surveillance sont devenus membres du Conseil d'Administration (le nom des membres est indiqué dans la partie 1.6.1 du Rapport Annuel).
- Nombre de membres exécutifs et non exécutifs : pas de membres exécutifs, 12 membres non exécutifs, y compris le Président.
- Composition : Il est composé de représentants d'organisations patronales et syndicales.
- Expérience des membres : 5 membres du Conseil sont des dirigeants d'entreprise ; 3 membres exercent des fonctions opérationnelles ou exécutives dans des organisations syndicales ; 3 membres exercent des fonctions opérationnelles ou exécutives dans des entreprises privées en lien avec le secteur de l'immobilier.
- Répartition par genre : 5 femmes (Part de femmes /Taux de diversité des genres au sein du Conseil : 45%), 6 hommes (Part d'hommes : 55%).
- Âge moyen : l'âge moyen des membres du Conseil est de 60 ans.
- Part de membres indépendants : 83% puisque seuls le Président et le Vice-Président sont actionnaires.

► **Rôles et responsabilités :**

- Jusqu'au 19 décembre 2024, le Conseil de Surveillance donne au Directoire les autorisations préalables à la conduite des opérations. Il exerce un contrôle permanent de la gestion de la société par le Directoire, sur les documents et informations que ce dernier communique, sur la régularité des comptes, la pertinence des choix stratégiques et le suivi de la mise en œuvre des décisions adoptées.

- A partir du 19 décembre 2024, le Conseil d'Administration est responsable de l'orientation stratégique, de la nomination des dirigeants, de la surveillance de leur action, et de la communication avec les actionnaires. Il s'assure également que les opérations de l'entreprise sont conformes aux lois et aux statuts de la société, tout en représentant les intérêts des actionnaires et en veillant à la pérennité de l'entreprise.

► **Expertises et compétences en matière de durabilité :**

- La moitié des membres du Conseil a reçu une ou plusieurs formations professionnelles en lien avec des thématiques de durabilité. Par ailleurs, 6 d'entre eux déclarent avoir des engagements RSE, que ce soit sur des thématiques sociales ou environnementales...

AINSI, LES MEMBRES DU CONSEIL DÉCLARENT AVOIR REÇU DES FORMATIONS RELATIVES AUX QUESTIONS SUIVANTES :

- Formation sur la RSE « performance plurielle ».
- Formation ESG/RSE.
- Formation compliance de l'Ordre des avocats et lanceur d'alerte.
- Formation Commande publique, délit de favoritisme.

Ils tiennent aussi des engagements professionnels et personnels variés à vocation environnementale (Membre de l'association AREAS pour la préservation des sols et de la ressource en eau) ou bien sociale (Mandats sociaux bénévoles en tant que membre d'un syndicat patronal), illustrant l'importance de la place de la RSE au sein de la gouvernance d'in'li.

Le Conseil d'Administration s'appuie sur **3 comités spécialisés : le Comité d'audit et des comptes, le Comité des investissements et le Comité des nominations et rémunérations.**

Ces comités, composés de membres du Conseil d'administration, ont un rôle consultatif. Leur fonctionnement est défini par le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

Le comité d'audit et des comptes s'assure de l'application des procédures internes de collecte et de contrôle des informations. Il examine notamment les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise, les travaux d'audit interne et de prévention et lutte contre la fraude.

Les responsabilités du comité d'audit sur le reporting financier ont été étendues au reporting de durabilité et au suivi de l'assurance formulée par les auditeurs. Ce comité a désormais la charge du suivi du processus de reporting et du suivi de l'efficacité des systèmes de gestion des risques ESG et de contrôle interne de la qualité des données ESG.

Le Directoire (jusqu'au 19 décembre 2024) est composé de 6 membres (Le Président, un Directeur Général et 4 membres : 3 membres en charge de Directions de l'entreprise et la Présidente d'in'li Property Management). A partir du 19 décembre 2024, la Direction est assurée par un **Directeur Général**, qui s'appuie sur un **Comex**. (Ci-après ensemble « La Direction Générale »)

► **Composition et diversité :**

- Le Comex se compose de 4 membres en charge de Directions d'in'li et du Directeur Général, qui assure le rôle de Président du Comex. Un Comex élargi, comprend en plus des membres du Comex, le Directeur financier, la Directrice des Ressources Humaines, le Directeur des Systèmes d'Information et le Président d'in'li Property Management.
- Nombre de membres exécutifs et non exécutifs : 5 membres exécutifs, pas de membres non exécutifs.
- Représentation des salariés et autres travailleurs : pas de représentation des salariés.

- Expérience des membres : les 5 membres ont des fonctions de direction dans l'entreprise.
- Répartition par genre : 3 femmes (60%) et 2 hommes (40%).

► **Rôles et responsabilités :**

- Le Directeur Général assure la direction de l'entreprise, sous le contrôle du Conseil d'administration auquel il rend compte.

► **Expertises et compétences en matière de durabilité**

- Les membres du Comex et du Comex élargi déclarent avoir reçu des formations sur une thématique RSE et être engagés sur des sujets en lien avec la RSE.

► **Ces formations pouvaient être d'ordre général :**

- Formation CSRD et double matérialité.
- Formation bilan carbone.
- Sensibilisation sur la RSE.
- Plan de sobriété énergétique.

► **Ou bien plus spécialisées :**

- Formation ESG Sustainability – nouveaux modes constructifs.
- Formation sur les matériaux biosourcés.
- Ils tiennent aussi des engagements professionnels et personnels tourné vers la RSE (Administratrice de l'association APES ; mise en place d'initiatives sur la sobriété numérique).

3.1.4. Une gouvernance de la RSE impliquant toutes les Directions (GOV-2)

Dès 2020, in'li a défini une stratégie RSE, alignée avec les orientations stratégiques de l'entreprise et du Groupe Action Logement.

En 2021, plusieurs projets sont venus alimenter cette démarche RSE : la définition d'une stratégie environnementale, l'identification de l'exposition d'in'li aux changements climatiques ainsi que l'amélioration de l'information extra-financière.

En 2024, une analyse de double matérialité, menée avec l'accompagnement de la société de conseil spécialisé en ESG, BL Évolution, a permis d'identifier les impacts, risques et opportunités en matière d'ESG.

Ainsi, les organes de gouvernance peuvent s'appuyer sur une évaluation précise des impacts, risques et opportunités auxquels est exposé in'li et orienter leurs décisions sur cette base.

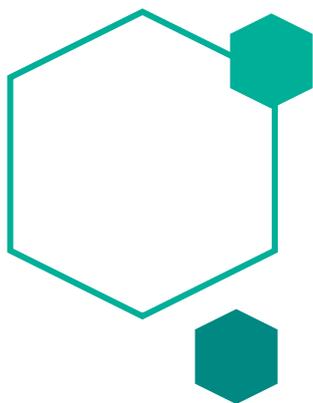
Avec l'arrivée d'une Responsable RSE en 2023, in'li s'est engagé dans une dynamique de structuration de sa démarche RSE. Ce processus se poursuit, avec un accent particulier mis sur l'organisation, la validation et la formalisation de la stratégie RSE d'in'li et aboutira d'ici fin 2025 à une mise à jour de la stratégie RSE d'in'li construite et partagée de manière collégiale.

Trois instances pilotent l'ensemble de la démarche RSE et la gestion des impacts, risques et opportunités, depuis la stratégie jusqu'à son déploiement dans l'ensemble de l'entreprise :

- ▶ La Direction générale
- ▶ La Direction Stratégie, Communication, Partenariats et Innovation
- ▶ Le Comité de pilotage de la stratégie RSE (COPIL RSE). Formé dès 2020, celui-ci réunit les représentants des directions impliquées dans la définition et la mise en œuvre de la stratégie RSE : ce sont tous des référents internes, spécialistes des enjeux abordés dans la démarche RSE d'in'li, et est animé par la Responsable RSE.

La Direction générale, donne l'impulsion de la stratégie RSE de l'entreprise et en est le garant. Elle supervise globalement la surveillance et la gestion des impacts, des risques et des opportunités.

La Direction Stratégie, Communication, Partenariats et Innovation est responsable de la mise en œuvre de stratégie RSE, elle coconstruit la politique RSE en s'appuyant sur le COPIL RSE. La direction coordonne les actions de l'ensemble des métiers concernés. Créée en fin d'année 2024, elle aura pour mission à l'avenir de gérer et superviser les impacts, les risques et les opportunités définis dans le cadre de la CSRD pour 2024 en lien avec la Direction de l'Audit et de la Conformité et de conduire leur pilotage dans le cadre des prochains exercices relatifs à la CSRD.



Le COPIL RSE est responsable du travail d'amélioration continue mené en matière de RSE. Il se réunit à minima 4 fois par an pour renforcer la communication entre les services et déployer la stratégie RSE de l'entreprise :

- ▶ il a la charge de son déploiement et son animation dans l'ensemble de l'entreprise. Par ailleurs, il définit et déploie des formations RSE destinées à certains collaborateurs pour des besoins précis identifiés et relatifs à leur activité mais également à l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise (voir en partie : Collaborateurs de l'entreprise (ESRS-S1)) ;
- ▶ il communique à la Direction générale, les actualités fortes en matière de RSE et leurs impacts sur l'entreprise et le tient informé de l'avancée des principaux projets en cours ;
- ▶ il veille à la communication entre les métiers et au bon déploiement de la démarche RSE d'in'li à l'échelle de l'entreprise ;
- ▶ il fait des propositions à la Direction générale et à la Direction Stratégie, Communication, Partenariats et Innovation pour l'amélioration continue des engagements et de la communication RSE ;
- ▶ il mène une réflexion sur les meilleures pratiques en matière de reporting extra-financier. Il s'appuie pour cela sur les référentiels standards et sectoriels de reporting applicables aux activités de l'entreprise, tels que les objectifs de développement durable de l'ONU (ODD) ;
- ▶ il supervise et accompagne chaque direction métiers dans la gestion et le pilotage des impacts, risques et opportunités qu'ils ont à traiter.

La Responsable RSE pilote l'ensemble du déploiement de la stratégie et du plan d'action RSE. Elle anime en particulier le COPIL RSE et coordonne toutes les directions pour atteindre les objectifs fixés.

L'ensemble du dispositif et les états de durabilité, sont **validés par le Conseil d'Administration, après avis du Comité d'audit et des comptes.**

SPONSOR



RESPONSABLES DE LA STRATÉGIE RSE



COMITÉ DE PILOTAGE DE LA STRATÉGIE RSE



AUTRES SERVICES ASSOCIÉS AU DÉPLOIEMENT DE LA STRATÉGIE



3.1.5. Intégration de mécanismes incitatifs liés aux résultats RSE (GOV-3)

In'li a mis en place en 2022 un accord d'intéressement qui intègre un critère RSE : le taux de satisfaction client.

3.1.6. Déclaration sur la diligence raisonnable (GOV-4)

In'li ayant moins de 5 000 salariés en France et 10 000 dans le monde, elle n'est pas soumise à la loi N°2017-399 du 27 mars 2017 relative au devoir de vigilance des sociétés, et ne publie par conséquent pas de plan de vigilance. Sur ce chapitre, il convient donc de se reporter au plan de vigilance d'Action Logement, accessible en ligne.

La loi sur le devoir de vigilance oblige les grandes entreprises françaises qui y sont soumises à élaborer, à publier et à mettre en œuvre des mesures adaptées d'identification des risques et de prévention des atteintes aux droits humains et aux libertés fondamentales, à la santé et à la sécurité de personnes, et à l'environnement.

Bien que non soumise à cette loi, in'li a identifié, lors de la réalisation de sa cartographie des risques majeurs et dans le cadre de son analyse de double matérialité, les principaux impacts, risques et opportunités liés à ses activités et à l'ensemble de sa chaîne de valeur, relatifs aux thématiques adressées par la loi sur le devoir de vigilance. **Après les avoir priorisés, elle a initié la mise en place de politiques, actions, objectifs et indicateurs pour réduire ses impacts négatifs.**

Les éléments essentiels de diligence raisonnable découlant de la loi se retrouvent directement dans les exigences de publication de la CSRD et sont traités dans les paragraphes suivants :

TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE LA DILIGENCE RAISONNABLE

Éléments essentiels de la diligence raisonnable	Paragraphes dans la déclaration relative à la durabilité
a) Intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique	<ul style="list-style-type: none"> > ESRS 2 GOV-2: Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et questions de durabilité traitées par ces organes; > ESRS 2 GOV-3: Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation > ESRS 2 SBM-3: Impacts, risques et opportunités importants et leur lien avec la stratégie et le modèle économique
b) Collaborer avec les parties intéressées concernées à toutes les étapes de la diligence raisonnable	<ul style="list-style-type: none"> > ESRS 2 GOV-2 ; > ESRS 2 SBM-2 : Intérêts et points de vue des parties intéressées ; > ESRS 2 IRO-1 ; > ESRS 2 MDR-P ; et > ESRS thématique : tenir compte des différentes étapes et finalités de la collaboration avec les parties intéressées tout au long de la procédure de diligence raisonnable ;
c) Identifier et évaluer les impacts négatifs	<ul style="list-style-type: none"> > ESRS 2 IRO-1 (y compris les exigences d'application liées à des questions de durabilité particulières dans l'ESRS concernée) ; > ESRS 2 SBM-3 ;
d) Prendre des mesures pour remédier à ces impacts négatifs	<ul style="list-style-type: none"> > ESRS 2 MDR-A ; et > ESRS thématique : montrer l'ensemble des actions, y compris les plans de transition servant à remédier aux impacts.
e) Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	<ul style="list-style-type: none"> > ESRS 2 MDR-M ; > ESRS 2 MDR-T ; et > ESRS thématique : métriques et cibles.

In'li a également mis en place un socle de politiques et de procédures se rapportant aux enjeux de droits humains, de corruption, de fiscalité et de concurrence.

Critères	Critères détaillés	Politiques et procédures in'li
Due diligence sur les droits humains	L'entreprise a mis en place un processus adéquat de diligence raisonnable en matière de droits de l'homme, comme indiqué dans les Principes directeurs des Nations unies et les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.	<ul style="list-style-type: none"> > Notice aux promoteurs (pour les VEFA) > Cahier des charges standards (sur les opérations en maîtrise d'ouvrage directe) ; > Clauses standard des marchés publics ; > Politique Qualité de Vie au Travail ; Politique relative à la Santé et la Sécurité au Travail ; > Politique Ressources Humaines ; Procédure et plateforme d'alerte ; > Règlement intérieur ;
Procédures anti-corruption	L'entreprise a mis en place des processus anti-corruption.	<ul style="list-style-type: none"> > Code de conduite/éthique > Groupe Cartographie des risques de corruption > Plan de gestion des conflits d'intérêt > Politique de lutte contre la corruption > Guide anti-fraude > Procédures pour la conformité à la loi Sapin II > Parcours Compliance obligatoire pour chaque collaborateur ; Règlement intérieur et ses annexes
Gouvernance fiscale	La gouvernance et la conformité fiscales sont considérées comme des éléments importants de la surveillance, et des stratégies et processus adéquats de gestion des risques fiscaux sont en place.	<ul style="list-style-type: none"> > Politique et procédures fiscales Groupe Action Logement
Procédures libre concurrence	L'entreprise sensibilise ses employés à l'importance du respect de toutes les lois et réglementations applicables en matière de concurrence.	<ul style="list-style-type: none"> > Code de conduite/éthique > Groupe Code des marchés publics (formalisé) Clauses standards des marchés publics

3.1.7. Gestion des risques et contrôle interne de l'information en matière de durabilité (GOV-5)

Les exigences de publication de l'ESRS 2 GOV-5 sont présentées dans le chapitre : 5.1 Gouvernance du Rapport de Gestion du Conseil d'Administration.

3.1.7.1. Le renforcement de l'identification des impacts, risques et opportunités matériels de développement durables prioritaires

In'li réalise depuis 2021 une cartographie des risques établie selon le référentiel du Groupe Action Logement. Un tiers des risques de cette cartographie est actualisé chaque année. Les résultats sont présentés en Comité d'audit et des comptes. Une démarche d'intégration des risques extra-financiers a été initiée depuis deux ans et se poursuit sur l'année 2025. Pour tenir compte des enjeux et nouveaux défis, de nouveaux risques financiers ou extra-financiers sont créés chaque année. La cartographie est ensuite déclinée sur une maille plus fine au niveau d'in'li pour tenir compte de ses spécificités et de ses enjeux propres.

L'identification des moyens de maîtrise s'effectue également selon un référentiel Groupe Action Logement. **Chaque année, 130 contrôles identifiés comme clés font l'objet d'une auto-évaluation remontée au Groupe.** Tous les risques résiduels identifiés comme importants ou significatifs font l'objet de plans d'actions.

Les risques identifiés dans ces démarches ont été pris en compte dans **l'analyse de double matérialité réalisée en 2024.** Inversement, les travaux menés pour établir la matrice de double matérialité nourrissent la cartographie de risques majeurs.

3.1.7.2. Pilotage des impacts, risques et opportunités

Les enjeux et risques majeurs RSE sont soumis à un suivi régulier par la Responsable RSE et par la Direction financière grâce à des indicateurs de performance prioritaires. Ceux-ci sont actualisés sur la base des suggestions du COPIL RSE, en prenant régulièrement en compte les normes de reporting RSE (GRI, taxonomie, CSRD...) et les attentes des parties prenantes.

Des indicateurs secondaires fournissent en parallèle un complément d'information sur les actions et engagements de l'entreprise. Ils sont accompagnés d'objectifs validés par la Direction générale et intégrés dans la feuille de route RSE, ainsi que dans les plans d'actions internes.

3.1.7.3. Gestion des risques et contrôle interne relatifs au processus de reporting de durabilité

Consciente que l'évolution de la DPEF vers la CSRD ne se limite pas à un changement d'acronyme mais constitue un véritable changement de paradigme, in'li s'est attaché à identifier les risques liés à la mise en place de ce nouveau reporting de durabilité.

Désormais, **il n'est plus possible de répondre aux exigences du marché et de performance sans information fiable et pertinente en matière de développement durable.**

Fort de ce constat, in'li a recensé plusieurs risques associés à la réalisation du rapport de durabilité :

- ▶ Le respect de la réglementation dans un contexte de constante évolution des normes et de leur interprétation ;
- ▶ Le volume important de données à publier ;
- ▶ La disponibilité des données dans les systèmes d'information et sur les chaînes de valeur amont et aval ;
- ▶ L'exactitude, l'exhaustivité et la fiabilité des données.

Pour assurer la maîtrise de ces risques, et garantir un reporting de qualité, **in'li a mis en place un Comité de pilotage** et structuré un dispositif de contrôle reposant sur plusieurs niveaux de contrôles :

- ▶ Les opérationnels sont responsables de la définition des indicateurs de performance et de leur calcul, et de la transmission des données narratives entrant dans leur périmètre. Ils portent les contrôles de niveau 1. Ils sont chargés d'identifier, d'évaluer et de gérer les risques entrant dans leur périmètre ;
- ▶ La Direction des Systèmes d'Information, Data et Digital, centralise les indicateurs et effectue une revue critique des définitions proposées ;

- ▶ Des contrôles de niveau 2 sont réalisés pour atténuer les risques de non-conformité réglementaire, et assurer une maîtrise de la fiabilité des données :
 - ▶ La Direction des Systèmes d'Information, Data et Digital, est chargée de vérifier l'exactitude et la cohérence des indicateurs chiffrés. Elle automatise le calcul de certains indicateurs identifiés par le Comité de pilotage comme complexes, notamment en raison d'un volume de données important ;
 - ▶ La Responsable RSE et la Direction de l'Audit, du contrôle interne et de la lutte contre la fraude assurent des contrôles par sondage, et une revue globale de cohérence,
 - ▶ Deux cabinets de conseil sont intervenus pour accompagner in'li tout au long de l'année 2024 sur les étapes-clés de construction de la CSRD,
 - ▶ Le rapport fait l'objet de relectures croisées par les métiers et les membres de la Direction générale.
- ▶ Enfin, un troisième niveau de contrôle est opéré par les auditeurs durabilité, chargés d'apporter une assurance raisonnable, en particulier sur le respect des exigences réglementaires et l'exactitude des données. Le rapport et les conclusions des travaux d'audit sont présentés dans la partie 3.5. Vérification des états de durabilité.

Les dispositifs de contrôle interne d'in'li liés à l'élaboration de l'information en matière de durabilité seront progressivement renforcés sur la base de l'expérience acquise au titre des premières périodes de reporting et du déploiement progressif des activités de contrôle et d'audit interne sur les informations de durabilité.

3.1.8. Stratégie et modèle d'affaires

3.1.8.1. In'li un acteur du logement à prix maîtrisé en Ile de France (SBM-1)

Activités, modèle économique et chaîne de valeur

In'li est une filiale immobilière du Groupe Action Logement. Le Groupe Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Ce Groupe a fait l'objet d'une grande réforme en 2015, avec le regroupement des anciens Comités Interprofessionnels du Logement et de leurs filiales au sein de deux sociétés anonymes (Action Logement Immobilier et Action Logement Services) contrôlées par un actionnaire unique au statut associatif, Action Logement Groupe.

In'li est détenue par Action Logement Immobilier, holding qui anime les filiales immobilières. Elle a été créée en 2017 née de la fusion de quatre entités qui géraient toutes un parc de logements à prix maîtrisé à destination des salariés.

Par son statut et sa mission, in'li est un acteur bien spécifique dans l'écosystème immobilier.

La mission d'in'li est de développer l'offre de logements à prix maîtrisé en Île-de-France, afin de rapprocher les salariés des classes moyennes et les jeunes actifs de leur lieu de travail, d'améliorer le lien emploi-logement et de contribuer à l'attractivité des territoires.

In'li permet aux salariés et aux jeunes actifs de bénéficier de logements soumis à des loyers plafonnés, inférieurs à ceux du marché privé, et accessibles selon des plafonds de ressources, notamment dans des territoires soumis à de fortes tensions locatives. Une mission que résume sa signature de marque : « Engagés pour mieux vous loger ».

Ses clients sont les locataires (particuliers pour la location de logements et commerçants pour des locaux commerciaux), ainsi que les acheteurs des biens immobiliers d'in'li, l'une de ses missions étant également de faciliter l'accès à la propriété, en particulier de ses locataires.

Implantée en Île-de-France, in'li gère 43 269 logements et loge près de 100 000 locataires. Le chiffre d'affaires est quasi exclusivement généré par la location de logements, et pour une très forte majorité, à Paris et petite couronne.

Son activité se divise en 4 domaines :

1. La gestion de son patrimoine immobilier, à travers la location des 43 269 logements détenus et loués à près de 100 000 locataires
2. Les travaux d'amélioration et de réhabilitation de son patrimoine immobilier (75M€ par an)

3. Le développement de nouveaux logements à prix maîtrisé soit par l'acquisition en VEFA soit en maîtrise d'ouvrage directe (568 logements engagés en 2024)
4. La vente de logements (672 logements vendus en 2024)

L'ensemble de son parc de logements et commerces ou locaux professionnels est réparti sur 1003 groupes immobiliers dans 240 communes, situés à 99% en Île-de-France (le 1% restant étant situé dans le département de l'Oise).

Le modèle économique d'in'li repose sur 3 catégories de ressources financières et des ressources humaines :

- ▶ Ressources financières comprenant :
 - > les loyers (350 M€ en 2024). Chaque année, des logements neufs sont livrés et loués ce qui accroît le chiffre d'affaires.
 - > les ventes de logements (672 logements vendus en 2024, soit 102,6 M€).
 - > l'endettement (LTV ⁽¹⁾ de 26,6%). Il est à noter qu'in'li est l'une des foncières les mieux notées en Europe par les agences S&P global ratings (« A » à long terme) et Moody's (« A2 »).
- ▶ Ressources humaines : 861 collaborateurs et un budget formation de 3,55% de la masse salariale.

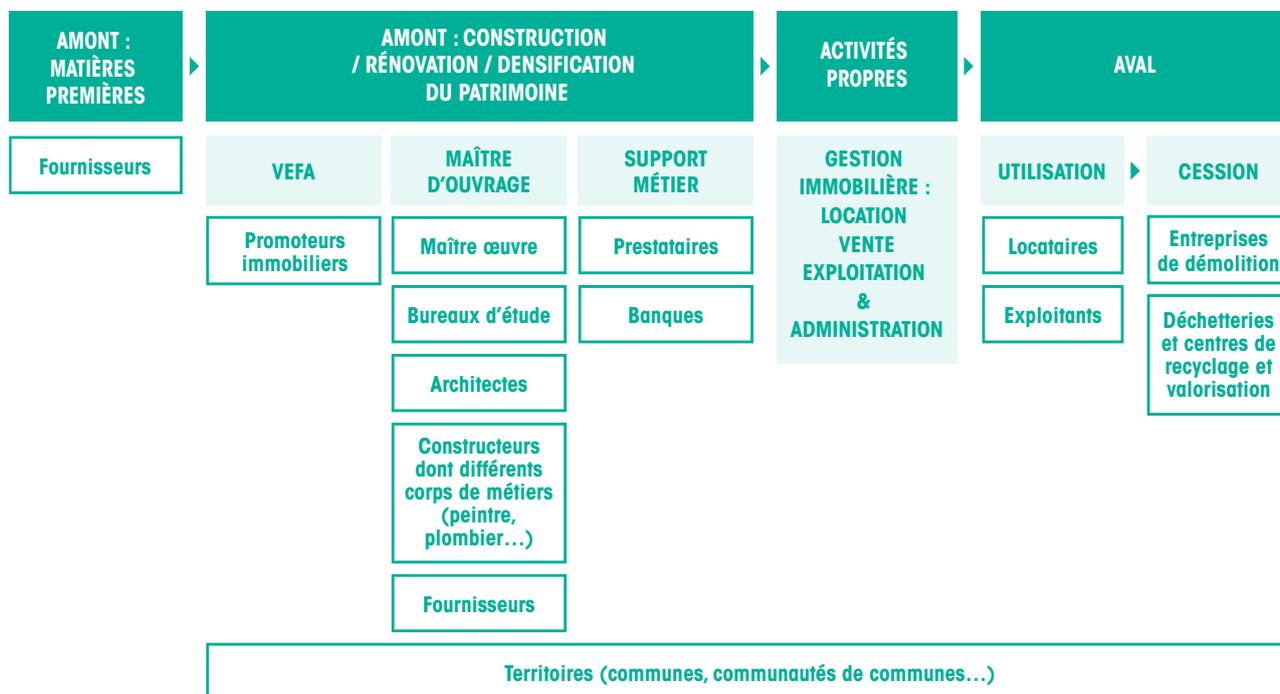
La stratégie d'in'li repose sur un plan stratégique dit « Volet 2 du plan stratégique », validé par le Conseil de Surveillance d'in'li le 22 juin 2022. Ce plan stratégique s'inscrit dans la prolongation de la stratégie actée en 2018, lors de la constitution de la société. Il s'articule autour de 5 axes : le développement, le financement, le pilotage (intégrant l'accompagnement des collaborateurs et l'évolution des métiers, la relation client, la performance énergétique, opérationnelle et financière, l'éthique), l'innovation et le renforcement des partenariats avec les entités du Groupe Action Logement et les autres acteurs du secteur immobiliers. Les politiques d'in'li encadrant ces différentes thématiques sont regroupées dans ce plan stratégique.

(1) Les foncières dans lesquelles in'li détient des participations n'ont pas toutes édité leurs comptes audités à la date de publication du rapport d'in'li. Pour cette raison, les quotes-parts d'ANR immobilier des foncières dans lesquelles in'li détient une participation ne sont pas définitives.

Une intervention sur toute la chaîne de valeur immobilière

A travers ses quatre domaines d'activités, in'li opère sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière : acquisition foncière, conception, construction, commercialisation, gestion locative, réhabilitation, vente.

CHAÎNE DE VALEUR DE IN'LI



3.1.8.2. La durabilité, intégrée dans le modèle d'affaires et la stratégie d'in'li

Les enjeux de durabilité sont au cœur même de la stratégie de développement d'in'li : d'une part car sa raison d'être est de répondre à une mission d'utilité sociale, d'autre part en raison de la forte exposition du secteur de l'immobilier aux enjeux environnementaux.

Un modèle créateur de valeur sociétale et environnementale

En développant pour les salariés et les jeunes actifs un parc immobilier à prix maîtrisés et durable, in'li offre une création de valeur sur le plan à la fois sociétal et environnemental.

Sur le plan **sociétal**, son offre répond à un fort besoin en Île-de-France et dynamise l'économie locale en contribuant à loger les salariées et en participant au renouvellement urbain. Son investissement dans des projets neufs ou dans la réhabilitation du parc existant améliore la qualité des bâtiments et du cadre de vie. Le suivi attentif du parcours résidentiel de ses locataires favorise l'adéquation entre leurs besoins et les solutions de logement. Enfin, in'li s'attache à favoriser l'innovation technique et sociale, pour créer de véritables lieux de vie.

Sur le plan **environnemental**, in'li s'engage pour faire évoluer le secteur immobilier en allant au-delà de la réglementation, grâce à la production de logements durables bas carbone et à la rénovation de son patrimoine.

Afin d'inscrire ces orientations durables dans la durée, in'li a défini un plan stratégique pour 10 ans articulé autour de ses engagements RSE. Ce plan prend en compte à la fois les objectifs de l'entreprise et l'évolution du contexte, notamment climatique et financier, qui impacte fortement le secteur immobilier.

Il se déploie en 5 axes principaux :

1. **Développer**, massivement notre l'offre de nouveaux logements intermédiaires pour rester le leader du logement à prix maîtrisé en Île-de-France ;
2. **Financer** en consolidant le modèle de développement partenarial permettant de soutenir financièrement la croissance et le renouvellement du parc résidentiel ;
3. **Piloter** : pour améliorer la gestion locative et la relation client ;
4. **Innover** : au service d'un logement décarboné et plus accessible ;
5. **Se fédérer** : avec les autres acteurs du logement intermédiaire, pour renforcer la stratégie nationale en faveur de cette offre résidentielle dans les zones tendues.

In'li a intégré dans sa stratégie RSE les Objectifs de Développement Durable (ODD) définis au niveau mondial par l'Organisation des Nations Unies (ONU). L'objectif est d'inscrire son action dans une dynamique de transparence et de reconnaissance de sa démarche.

IN'LI RÉPOND AUJOURD'HUI À 13 DES 17 ODD :



► **Dans le cadre de ses engagements environnementaux, in'li contribue aux ODD suivants :**

- > 6 (Eau propre et assainissement) ;
- > 7 (Énergie propre et d'un coût abordable) ;
- > 13 (Lutte contre les changements climatiques).



► **Dans le cadre de ses engagements sociaux, in'li contribue aux ODD suivants :**

- > 1 (Pas de pauvreté) ;
- > 3 (Bonne santé et bien-être) ;
- > 4 (Éducation de qualité) ;
- > 5 (Égalité entre les sexes) ;
- > 8 (Travail décent et croissance économique) ;
- > 9 (Industrie, innovation et infrastructure) ;
- > 10 (Inégalités réduites) ;
- > 11 (Villes et communautés durables).



► **Dans le cadre de ses engagements de gouvernance, in'li contribue aux ODD suivants :**

- > 12 (Consommation et production responsables) ;
- > 16 (Paix, justice et institutions efficaces).



3.1.9. Des parties prenantes intégrées dans la démarche RSE (SBM-2)

In'li entretient un dialogue régulier et constructif avec ses principales parties prenantes. 5 catégories de parties prenantes clés ont été identifiées du fait de leur niveau d'influence et de leur impact sur sa stratégie RSE et son activité. Le tableau ci-dessous résume les principaux modes de dialogue privilégiés avec chacune de ces catégories, leurs attentes et les réponses d'in'li.

Les parties prenantes	Effectifs	Utilisateurs	Partenaires	Territoires	Prestataires
IDENTITÉ	Collaborateurs	Locataires	Partenaires financiers, Investisseurs	Elus, administration, communautés locales, riverains	Fournisseurs et travailleurs de la chaîne de valeur
MODALITÉS D'ÉCHANGES	Les temps de dialogue formalisés font partie de la vie de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines organise également régulièrement des événements propices à des échanges informels.	In'li s'est engagé dans une démarche de digitalisation visant à simplifier et fluidifier le parcours des candidats et des locataires.	Participation à des conférences, publication de documents officiels.	In'li a mis en place une démarche de concertation auprès des riverains, locataires et autorités locales dans le cadre de ses projets de densification ou de réhabilitation.	Politique achat : appels d'offres, contractualisation, évaluation régulière des partenaires et politique en termes de délais de paiement – Développement de projets communs avec des start-up.
ATTENTES	Amélioration du dialogue social.	Les enquêtes flash « à chaud » sont menées, ainsi que des enquêtes « à froid », plus complètes. Optimisation de la relation avec les locataires.	Engagement environnemental et financier.	Contribution à l'impact économique, environnemental et social local. Relations partenariales.	Mise en place de relations durables et équilibrées. <ul style="list-style-type: none"> > Égalité de traitement entre fournisseurs. > Conduite éthique des affaires.
PROPOSITIONS D'IN'LI	Mettre en place et suivre des temps de dialogue formalisés : baromètre social, entretiens annuels, réunions du Comité Social et Economique (CSE) ou de la Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT).	Un dispositif d'astreinte, assuré par des collaborateurs d'in'li en journée et un prestataire en soirée et week-end, est mis en place au profit des locataires 7 jours sur 7. «SOWELL » Cette application permet aux équipes de proximité de dématérialiser les veilles en matière de sécurité, avec pour objectif d'accroître le niveau de veille et d'assurer la fiabilité et le suivi des informations remontées dans l'outil. Réorganisation du Service Relation Clients (SRC) et montée en compétence des collaborateurs et gardiens sur la relation clients.	Plus de 500 m€ de financements sustainability-linked, 150 m€ de financements sociaux, 75 m€ de financements verts.	In'li s'attache à instaurer une relation de collaboration. La Direction Générale organise régulièrement des rendez-vous avec les mairies.	in'li a adhéré à la Charte dite RFAR « Charte Relations Fournisseurs & Achats Responsables ». Une rencontre avec les fournisseurs a par ailleurs été organisée pour développer un esprit de collaboration et d'échanges.

De plus, afin d'intégrer pleinement les attentes et les intérêts des parties prenantes d'in'li dans sa stratégie, plusieurs actions ont été menées en 2024 :

- ▶ 20 entretiens avec les parties prenantes clés d'in'li ont été réalisés dans le cadre de l'élaboration de la matrice de double matérialité,
- ▶ une première rencontre avec les fournisseurs a été organisée,
- ▶ un questionnaire RSE a été adressé aux clients entrants d'in'li afin de comprendre les attentes et leur vision des enjeux clés.

Les opinions des parties prenantes sont intégrées dans l'analyse de la double matérialité qui a été présentée en comité RSE, comité d'audit et à la Direction générale.

3.1.10. Impacts, risques et opportunités importantes et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

En 2022, dans le cadre de l'élaboration du second volet de son plan stratégique, in'li a réalisé une analyse de la matérialité de ces enjeux extra-financiers. Cette analyse a permis de prendre des engagements et de les décliner en politiques et actions déclinées dans ce rapport.

La matrice de double matérialité d'in'li réalisée avec l'accompagnement du Cabinet BL Évolution a complété ce travail et a révélé plusieurs impacts, risques et opportunités pour l'entreprise, tels que présentés dans le tableau ci-dessous :

Enjeu sur la matrice	Sous-thème de la CSRD	Type d'IRO	Amont	Opération propre	Aval	Description
ENVIRONNEMENTAUX						
Adaptation au changement climatique	Adaptation au changement climatique	Risque		✓	✓	Incapacité à louer les logements par manque d'adaptation
		Opportunité	✓	✓		Conception de bâtiments bioclimatiques
		Impact négatif	✓	✓	✓	Exposition des logements à des risques physiques (inondations, fortes chaleurs)
Emissions de GES	Atténuation du changement climatique	Risque	✓	✓	✓	Durcissement des réglementations en matière de régulation des émissions de GES
			✓	✓	✓	Augmentation des coûts pour répondre aux attentes des parties prenantes sur la réduction des émissions de GES
		Impact négatif		✓		Impact carbone des activités internes (gestion du patrimoine, activités de bureaux...)
			✓			Impact carbone des activités de la chaîne de valeur (construction/réhabilitation)
Gestion de l'énergie	Energie	Risque	✓	✓	✓	Hausse du coût de l'énergie
		Impact négatif	✓	✓	✓	Contribution à l'augmentation des émissions de GES par l'utilisation d'énergie et de ressources fossiles
Nature en ville	Incidence sur l'état des espèces	Impact négatif	✓	✓		Dégradation des habitats naturels, artificialisation des sols
Epuisement des ressources	Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources	Risque	✓	✓	✓	Raréfaction des ressources et rupture d'approvisionnement en matières premières
	Ressources sortantes liées aux produits et services	Opportunité	✓	✓		Utilisation de matériaux recyclés, recyclables ou biosourcés
Réhabilitation et rénovation	Ressources sortantes liées aux produits et services	Opportunité	✓	✓		Mise sur le marché de nouveaux logements basés sur la réhabilitation et la rénovation

Enjeu sur la matrice	Sous-thème de la CSRD	Type d'IRO	Amont	Opération propre	Aval	Description
SOCIAUX						
Bien-être et Qualité de Vie au Travail	Conditions de travail des effectifs de l'entreprise	Risque		✓		Crise du secteur de l'immobilier
				✓		Charge de travail conséquente et large amplitude des horaires de travail des salariés d'in'li
Santé et sécurité au travail	Conditions de travail des effectifs de l'entreprise	Risque		✓		Atteinte à la santé et sécurité des effectifs propres d'in'li
Transformation des métiers	Égalité de traitement et égalité des chances pour tous	Risque		✓		Inadéquation entre les compétences des employés de l'entreprise et les évolutions du secteur
Protection des données	Autres droits liés au travail	Risque		✓		Fuite de données des salariés de in'li
Santé et sécurité sur la chaîne de valeur	Conditions de travail des travailleurs de la chaîne de valeur	Impact négatif	✓			Dégradation de la santé des travailleurs de la chaîne de valeur en raison de conditions de travail dangereuses
Droits fondamentaux des travailleurs de la chaîne de valeur	Autres droits liés au travail	Impact négatif	✓			Conditions de vie indignes pour les travailleurs de la chaîne de valeur
Protection des données	Impacts liés aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux	Risque			✓	Fuite, divulgation ou mauvais usage de données personnelles des locataires (fiche de paie, identité, données bancaires...)
					✓	Accroissement de l'utilisation des outils numériques
Dialogue et proximité avec les locataires	Impacts liés aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateur finaux	Risque			✓	Insatisfaction des locataires (messages et plaintes relayés sur les réseaux sociaux...)
					✓	Absence de dialogue, méfiance et refus de collaborer des locataires
Santé, sécurité et confort des logements	Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Risque			✓	Incapacité à louer les logements vétustes et en mauvais état
					✓	Accidents dus à des malfaçons
Logements à prix maîtrisé	Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Risque			✓	Loyers trop élevés comparés au marché privé et aux revenus des publics cibles
		Impact positif		✓	✓	Accès au logement à prix maîtrisé en Ile de France
Logements en zones tendues	Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Impact positif		✓	✓	Accès au logement à proximité des bassins d'emplois en Ile de France
GOVERNANCE						
Conseil et orientations des politiques publiques	Engagement politique	Opportunité		✓		Positionnement d'in'li en tant qu'acteur responsable
Relations avec les fournisseurs	Gestion des relations avec les fournisseurs, y compris les pratiques en matière de paiement	Risques	✓	✓		Non-respect des engagements contractuels, notamment sur les délais de paiement
				✓		Dépendance à l'égard de fournisseurs
Lutte contre la fraude	Corruption et versement de pots-de-vin	Risques	✓	✓		Manque de formation et de process pour lutter contre la corruption
			✓	✓		Cas de fraude avérés dans l'entreprise ou sur sa chaîne de valeur

Les effets financiers des risques et opportunités significatifs sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie sont pris en compte dans la matrice de double matérialité d'in'li sans avoir été davantage quantifié.

3.1.11. Identification des impacts, des risques et des opportunités (IRO-1)

En 2024, in'li a initié la réalisation de son analyse de double matérialité afin de s'aligner avec les exigences de la nouvelle directive européenne applicable en matière de reporting extra-financier :

Le principe de double matérialité consiste à déterminer les thèmes de durabilité matériels pour in'li sous 2 angles complémentaires :

- ▶ **une perspective « d'impact »**, relevant les impacts négatifs et positifs de l'entreprise sur l'environnement et la société,
- ▶ **une perspective financière**, identifiant les risques et opportunités associés aux questions environnementales et sociétales, pour les activités de l'entreprise et sa capacité à créer de la valeur.

Dans le cadre de cet exercice, est qualifié de « matériel » tout risque, impact ou opportunité tangible et significatif pour l'entreprise.

La démarche a été effectuée sur la base d'une première analyse de double matérialité au premier semestre 2024. Ce premier exercice a permis d'identifier les grandes thématiques matérielles - aussi appelées « enjeux RSE ». Au cours du deuxième semestre 2024, in'li a approfondi l'analyse initiale en réalisant une étude détaillée à l'échelle des impacts, risques et opportunités propres à chaque thématique ou sous-thématique.

L'exercice de double matérialité a été effectué sur la base des standards connus lors de la conception et la mise en œuvre de la démarche. En effet, il est important de rappeler que la méthodologie proposée par l'EFRAG évolue constamment avec la publication de nouveaux textes, et continue à évoluer. L'exercice pourra donc encore être affiné lors des mises à jour futures, en tenant compte des prochaines publications du législateur.

L'exercice de double matérialité a été réalisé avec l'appui d'un cabinet externe spécialisé, BL évolution, afin de garantir la robustesse et la neutralité de la méthodologie. Elle repose sur une approche en 4 étapes distinctes :

1. La définition des enjeux de durabilité d'in'li

La première étape de l'analyse de double matérialité a consisté à identifier les thèmes de durabilité qu'il était pertinent d'analyser. C'est sur cette étape que repose l'analyse de double matérialité d'in'li ainsi que le reporting qui en découle.

Afin de s'assurer de l'exhaustivité des enjeux de durabilité, de la conformité aux attendus de la réglementation et de l'alignement de son analyse avec les pratiques du marché, in'li a construit son univers des enjeux de durabilité en trois étapes :

- ▶ **Recensement et consolidation des thèmes de durabilité existants** ;
- ▶ **Examen de tous les thèmes, sous-thèmes, sous-sous-thèmes** énumérés dans la norme ESRS 1 AR 16 ;
- ▶ **Analyse de données issues de publication des pairs** d'in'li.

2. L'identification des Impacts, Risques et Opportunités (« IROs ») pour chacun des thèmes, sous-thèmes et sous-sous-thèmes de la CSRD pertinent pour l'activité

À partir de la liste des thèmes, sous-thèmes et sous-sous-thèmes mentionnés dans les normes (AR-16 de l'ESRS1 de la CSRD), une première sélection a été réalisée pour écarter les thèmes non significatifs au vu de l'activité d'in'li, c'est-à-dire sans lien direct ou indirect et/ou non cités par les pairs. Pour chacun des thèmes de durabilité conservés, les impacts négatifs et positifs, risques et opportunités ont ensuite été identifiés sur la base d'analyses de documents internes et du précédent exercice de double matérialité mené.

Cette étape a permis d'identifier 70 risques et opportunités ainsi que 64 impacts négatifs et positifs associés aux activités d'in'li.

3. La cotation des Impacts, Risques et Opportunités à partir des données issues du premier exercice de double matérialité

Les impacts, risques et opportunités (IROs) identifiés ont ensuite été cotés, selon les préconisations de l'EFRAG :

- ▶ d'une part, la matérialité financière a été évaluée selon l'ampleur et la probabilité des risques et opportunités ;
- ▶ d'autre part, la matérialité d'impact a été évaluée selon l'ampleur, la portée, l'irréremédiabilité (en ce qui concerne les impacts négatifs uniquement) et la probabilité des impacts.

Conformément aux exigences de la CSRD, chaque IRO a été évalué sur l'ensemble de la chaîne de valeur d'in'li et sur un horizon temporel défini (court, moyen ou long terme).

Les résultats du premier exercice de double matérialité ont permis d'alimenter les matérialités financières (risques et opportunités pour les activités de l'entreprise) et d'impacts (impact des activités de l'entreprise sur la société et l'environnement) et ont ainsi servi de base à la cotation.

Ces résultats reposaient sur une étude des pairs du secteur, l'analyse de référentiels sectoriels (référentiels d'impact : GRI, ENCORE et UNEP-FI ; référentiels financiers : SASB, DJSI CSA), l'étude des documents d'in'li sur les sujets RSE, des échanges avec le COPIL RSE ainsi que la consultation de ses parties prenantes internes et externes. En effet, **20 entretiens avec des parties prenantes** ont été réalisés début 2024 en vue de recueillir et prendre en compte leurs attentes. La sélection des parties prenantes externes a été effectuée afin de garantir une représentation des principaux acteurs de la chaîne de valeur d'in'li et une compréhension des enjeux RSE du secteur (fournisseurs, association de locataires, élus territoriaux, partenaires financiers, experts ESG, etc.). Les parties prenantes internes constituaient un panel représentatif des fonctions stratégiques de l'entreprise et des intérêts de ses collaborateurs et collaboratrices apportant une vision précise des activités de l'entreprise.

4. La consolidation des résultats et la détermination du seuil de matérialité pour évaluer la matérialité des sous-sous-thèmes selon les dimensions requises par la CSRD

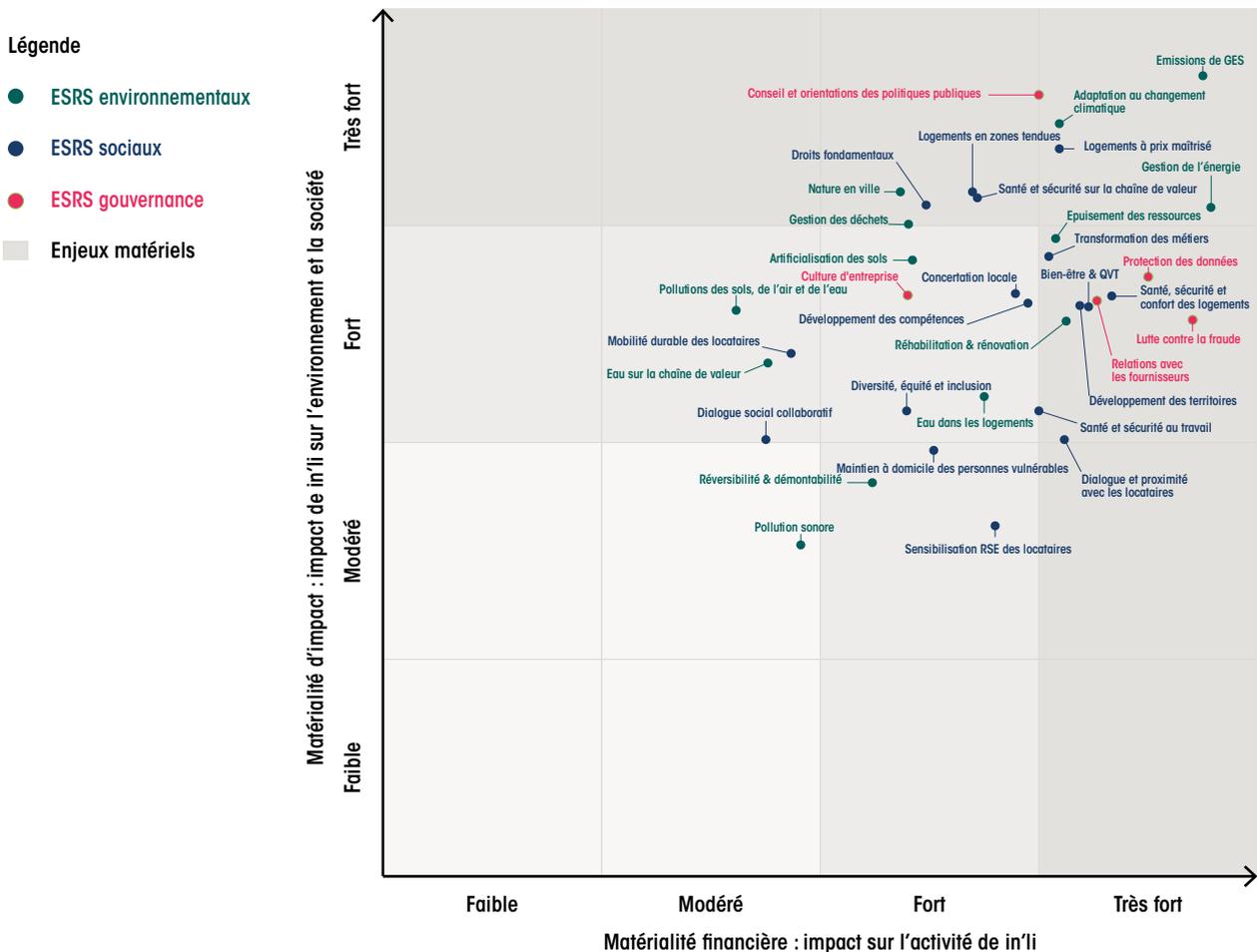
La consolidation des données des étapes précédentes a permis d'identifier les impacts, risques et opportunités (IROs) les plus significatifs pour in'li et d'évaluer la matérialité des sous-thèmes et sous-sous-thèmes auxquels ils étaient associés.

Chaque entreprise étant libre de fixer son propre seuil de matérialité, in'li a choisi d'utiliser une échelle de matérialité de 4 niveaux (1 : peu matériel, 4 : très matériel). In'li a fixé son seuil de matérialité à 3 : ainsi les cotations 3 et 4 sont considérées comme matérielles.

Les résultats, validés en Comité de Pilotage RSE, ont permis d'établir une liste finale de **33 risques ou opportunités et 8 impacts matériels**. Ces éléments ont servi de base au reporting extra-financier de l'entreprise.

Enfin, pour faciliter la lecture et la présentation des résultats, les sous-thèmes et sous-sous-thèmes de la CSRD ont été regroupés en familles thématiques, correspondant aux différents enjeux RSE définis lors du premier exercice de double matérialité. Les résultats ont été représentés visuellement sous forme de matrice pour faciliter leur présentation. Cette matrice positionne les enjeux RSE selon deux axes : l'axe des abscisses représente la matérialité financière, tandis que l'axe des ordonnées illustre la matérialité d'impact.

MATRICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ D'IN'LI



3.1.12. Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par l'état de durabilité de l'entreprise (IRO-2)

Pour toutes les publications visées par IRO-2, voir en annexe : de la déclaration relative à la durabilité.

3.2. Informations Environnementales

Adhérent au Pacte mondial des Nations Unies, in'li intègre les Objectifs de Développement Durable (ODD) au cœur de ses engagements sur l'environnement. L'entreprise contribue ainsi aux ODD suivants au travers des ESRS E1 Changement climatique, E4 Biodiversité et écosystèmes et E5 Utilisation des ressources et économie circulaire :



3.2.1. Financements durables et reporting taxonomie européenne

3.2.1.1. Financements durables

Depuis 2019, in'li s'engage dans des financements verts. Ces derniers sont en ligne avec les objectifs d'in'li en matière de développement durable et responsable. Soit ils sont verts et donc affectés au financement d'actifs verts, soit ils sont sociaux et financent donc des actifs à impact social, soit ils sont sustainability-linked. Dans ce dernier cas, ils intègrent un mécanisme d'ajustement de la marge d'intérêts en fonction de l'atteinte de trois critères sociaux et environnementaux, cohérents avec les objectifs et la stratégie du groupe Action Logement en termes de gain de pouvoir d'achat moyen par ménage locataire, d'amélioration de la performance énergétique, et de rénovation énergétique de logements.



3.2.1.2. Taxonomie européenne

I. Contexte

A. CADRE ET EXIGENCES DE LA TAXONOMIE VERTE EUROPÉENNE

Le règlement (UE) 2020/852 (**règlement Taxonomie**), adopté le 18 juin 2020 par le Parlement et le Conseil européens et entré en application le 1^{er} janvier 2022, a défini un système de classification des activités (**la Taxonomie**), afin d'établir un référentiel commun pour les entreprises et les investisseurs européens, permettant de déterminer la part de leurs activités pouvant être considérée comme durable.

Depuis 2021, in'li applique le reporting associé au règlement Taxonomie et ses actes délégués qui prévoient la publication d'indicateurs relatifs à l'alignement des activités des entreprises non financières, au regard de critères d'évaluation techniques. Pour être considérée comme alignée, une activité devra respecter les différents critères d'examen techniques que sont (1) la contribution substantielle à au moins l'un des six objectifs environnementaux, (2) l'absence de préjudice porté à l'un des cinq autres objectifs (ou « *Do No Significant Harm* », « DNSH ») et (3) le respect de garanties minimales (« *Minimum Safeguards* », « MS »).

Pour l'exercice 2024, in'li analyse l'éligibilité et l'alignement de ses activités à l'ensemble des 6 objectifs définis dans le règlement Taxonomie.

L'analyse de l'alignement des activités d'in'li sur les objectifs précités a été menée sur la base d'une analyse détaillée de l'ensemble de ses activités, au regard des textes réglementaires ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ et des différentes FAQ ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾ publiées par la Commission européenne.

B. LIEN AVEC LA STRATÉGIE RSE DU GROUPE

Les activités d'in'li sont largement couvertes par la Taxonomie Européenne, comme en attestent la part de chiffre d'affaires, de CapEx et d'OpEx éligibles à l'objectif d'atténuation du changement climatique, respectivement de 95%, 98,9% et 100%. Le règlement Taxonomie permet ainsi de rendre pleinement compte de l'engagement d'in'li pour la protection de l'environnement et la lutte contre le réchauffement climatique détaillé dans :

- ▶ Le volet 2 du Plan Stratégique de juin 2022, attestant de la démarche volontaire d'in'li pour se positionner en tant que protagoniste influent en matière de développement durable et de construction bas carbone ;
- ▶ Son livret RSE déclinant, entre autres, les engagements d'in'li en termes de performance environnementale et d'objectifs de décarbonation de son parc immobilier ;
- ▶ Le plan de développement du Groupe Action Logement⁽⁶⁾, qui s'engage au-delà des exigences réglementaires : construire des logements neufs et améliorer la performance énergétique de ses logements anciens, avec des performances environnementales supérieures aux exigences réglementaires.

II. Évaluation et méthodologie

A. ORGANISATION ET SOURCES D'INFORMATION

In'li publie les indicateurs Taxonomie depuis 2022. L'élaboration de ces indicateurs mobilise chaque année :

- ▶ la Direction Générale Adjointe en charge des Investissements et de la Construction (DGAIC) pour qualifier les caractéristiques techniques des actifs relevant des activités d'acquisition de bâtiments neufs, de construction de bâtiments neufs et de démolition de la Taxonomie ;
- ▶ la Direction Technique du Patrimoine Immobilier (DTPI)

(1) Règlement délégué Climat du 4 juin 2021 et ses annexes

(2) Règlement délégué 2021/2178 du 6 juillet 2021 et ses annexes

(3) FAQ 2 de la Commission Européenne du 2 février 2022

(4) FAQ Climat du 19 décembre 2022

(5) FAQ Article 8 du 19 décembre 2022

(6) Plan de développement du Groupe Action Logement

pour qualifier les caractéristiques techniques des actifs relevant des activités de rénovation de bâtiments et de dépollution ;

- ▶ la Direction Financière, qui détermine les CapEx, OpEx et chiffre d'affaires au sens de la Taxonomie, la part des CapEx, OpEx et chiffre d'affaires éligibles à la Taxonomie, ainsi que la part de ces mêmes agrégats alignée sur les 6 objectifs de la Taxonomie, au regard :
 - > des caractéristiques propres à chaque actif, fournies par les deux directions susmentionnées ;
 - > et des critères d'examen technique définis par la Taxonomie. Les DNSH génériques sont vérifiés avec l'aide de la Direction des Ressources Humaines (pour les minima sociaux) et de la responsable RSE (pour les DNSH génériques adaptation).

B. DÉFINITION DES INDICATEURS

Les indicateurs Taxonomie (ratios relatifs au chiffre d'affaires, aux CapEx, aux OpEx) ont été calculés selon la stricte définition de l'Acte Délégué Article 8 de la Taxonomie. Les éléments financiers Chiffre d'Affaires (CA) net des charges récupérables, CapEx et OpEx considérés sont établis sur la base des informations financières extraites des systèmes d'information d'in'li et contrôlées par la Direction Financière et Comptable.

De plus, le sous-jacent de chaque flux financier considéré (Chiffre d'Affaires net, CapEx, OpEx) a été évalué par groupe immobilier pour toutes les activités éligibles. Cette disponibilité de la donnée permet ainsi de limiter largement le risque de double-comptage.

Chiffre d'affaires

Le dénominateur du ratio relatif au chiffre d'affaires Taxonomie correspond au chiffre d'affaires net d'in'li, à savoir le revenu des biens et services vendus déduit de la récupération des charges locatives, et ce en vue d'éviter un double comptage de ces charges, soit 353 millions d'euros.

CapEx

Le dénominateur du ratio relatif aux CapEx Taxonomie correspond aux acquisitions d'immobilisations corporelles en cours de l'exercice, soit 462 millions d'euros. In'li a signé un bail de location longue durée au cours de l'exercice 2024, au sens de la norme IFRS16, les CapEx 2024 contiennent donc des CapEx relatifs à des locations longue durée au sens IFRS16.

OpEx

Le dénominateur du ratio relatif aux OpEx Taxonomie correspond aux coûts directs non-capitalisés liés à l'entretien et aux réparations, ainsi que toutes les autres dépenses liées à l'entretien quotidien des actifs corporels par l'entreprise ou par un tiers sous-traitant et aux locations à court terme, déduction faite des charges récupérables qui ne font pas partie du périmètre de la Taxonomie, soit 43 millions d'euros.

C. ELIGIBILITÉ À LA TAXONOMIE

C.1. Eligibilité aux objectifs Climat :

Les activités d'in'li éligibles au sens de la Taxonomie au titre des deux objectifs Climat sont les suivantes :

OBJECTIF D'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE :

- ▶ Les activités de location de logements (loyers, indemnités d'occupation, acomptes de charges) sont éligibles au sens de la Taxonomie dans la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers », à l'exclusion des locations de terrasses, balcons et parkings s'ils peuvent être isolés.
- ▶ Les opérations de promotion immobilière :
 - > Si destinée à la vente, la promotion immobilière est éligible au sens de la Taxonomie dans la catégorie « 7.1 Construction de bâtiments neufs » ;
 - > Si destinée à faire exercice de la propriété (location), alors l'activité peut être assimilée indifféremment à la catégorie « 7.1 Construction de bâtiments neufs » ou à la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers », comme en attestent les FAQs 144 et 147 publiés par la Commission Européenne le 19 décembre 2022. In'li a fait le choix d'assimiler ces activités à la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers ».
- ▶ L'activité de rénovation et réhabilitation de bâtiments existants est éligible au sens de la Taxonomie à la catégorie « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ».
- ▶ Les opérations de densification, d'acquisition-amélioration et de transformation de bureaux en logements, consistant à acquérir un bien immobilier et effectuer de lourds travaux de rénovation dans l'objectif de modifier leur usage final (transformation de bureaux en logements, maisons individuelles en co-living) sont éligibles au sens de la Taxonomie. Ces opérations peuvent relever de deux activités, si l'opération comprend à la fois des travaux de rénovation et des travaux de construction neuve. Lorsqu'un détournement est possible, les travaux de construction neuve sont éligibles à l'activité « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers » et les travaux de rénovation sont éligibles à l'activité « 7.2 Rénovation de bâtiments existants ». Lorsqu'il est impossible de distinguer les travaux de rénovation des travaux de construction, in'li a considéré l'opération comme éligible au sens de la Taxonomie à l'activité

« 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers », s'appuyant sur la FAQ 144 sur l'Acte Délégué Climat de la Commission Européenne, qui indique qu'une activité du processus d'acquisition peut être assimilée à la catégorie « 7.7 Acquisition et propriété de biens immobiliers ».

- ▶ Dans son chiffre d'affaires, in'li perçoit des honoraires liés à la détention de participation dans des foncières. In'li fournit des services d'AMOA (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) pour le compte de ces foncières (recherche et pilotage de projets de développement, suivi de programmes neufs) et les foncières intègrent les honoraires facturés par in'li au prix de revient de ces actifs. Il peut donc être considéré que cette activité fait partie du processus de promotion immobilière et est éligible au sens de la Taxonomie à la catégorie « 7.1 Construction de bâtiments neufs ».

OBJECTIF D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE :

Toutes les activités d'in'li éligibles à l'objectif d'atténuation du changement climatique sont également éligibles à l'objectif d'adaptation au changement climatique en ce qui concerne les indicateurs CapEx et OpEx. Aucune des activités (7.1, 7.2 et 7.3) n'étant considérée comme habilitante⁽¹⁾ selon l'annexe II (Adaptation) de l'acte délégué Climat, le chiffre d'affaires lié à l'adaptation au changement climatique est nul et in'li ne publie donc pas d'indicateur de chiffre d'affaires sur l'objectif d'adaptation au changement climatique.⁽²⁾

C.2. Eligibilité aux objectifs Environnement :

Les activités d'in'li éligibles au sens de la Taxonomie au titre des objectifs Environnement sont les suivantes :

OBJECTIF DE TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE :

- ▶ Les activités de construction de bâtiments neufs destinés à être cédés et de rénovation de bâtiments existants - déjà couvertes par les actes délégués climat - sont respectivement visées par les sections 3.1 et 3.2 de l'objectif de transition vers une économie circulaire.
- ▶ Les opérations de démolition, démantèlement de bâtiments intervenant dans le cadre de nouvelles opérations de construction dont in'li conservera la propriété, représentent des investissements portés par in'li et sont visés par la section « 3.3 Démolition et démantèlement de bâtiments et d'autres structures » de l'objectif de transition vers une économie circulaire.

(1) L'article 16 de la Taxonomie définit une activité économique comme étant habilitante une activité qui permet directement à d'autres activités d'apporter une contribution substantielle à l'un ou plusieurs objectifs énoncés dans la Taxonomie.

(2) Comme le précise dans son préambule l'acte délégué sur le climat C(2021) 2800, page 6, paragraphe 3, elles ne devraient compter que les dépenses encourues pour rendre une activité résiliente face au changement climatique (à moins qu'il ne s'agisse d'une activité habilitante), et non le chiffre d'affaires que génère cette activité à moins qu'elle remplisse les critères de contribution substantielle.

Aussi il est précisé dans le paragraphe 1.1.1 de l'acte délégué Article 8 ceci : « N'entre pas dans le numérateur de l'ICP visé au premier alinéa la partie du chiffre d'affaires net tirée de produits et de services associés à des activités économiques qui ont été adaptées au changement climatique conformément à l'article 11, paragraphe 1, point a), du règlement (UE) 2020/852 et à l'annexe II du règlement délégué (UE) 2021/2139, à moins que ces activités: a) puissent être considérées comme des activités habilitantes au sens de l'article 11, paragraphe 1, point b), du règlement (CE) 2020/852, ou b) soient elles-mêmes alignées sur la taxinomie.

Les autres CapEx ne sont pas éligibles à l'objectif de transition vers une économie circulaire.

OBJECTIF DE PRÉVENTION ET CONTRÔLE DE LA POLLUTION :

Les opérations de recherche de polluants, décontamination, désamiantage, etc. sont visées par la section « 2.4. Dépollution de sites et zones contaminés de l'objectif Prévention et contrôle de la pollution ». Pour l'exercice 2024, in'li ne comptabilise que 3K€ de CapEx liés à cette activité et aucun OpEx ni chiffre d'affaires. S'agissant d'un montant non significatif, ce dernier a été considéré comme non significatif et in'li ne publie donc pas d'indicateur de CapEx sur l'objectif de prévention et de contrôle de la pollution.

SYNTHÈSE DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE :

En synthèse ci-dessous, les différentes activités identifiées comme étant éligibles à la Taxonomie pour l'exercice 2024, sur la base des descriptions faites dans l'acte délégué Climat.

TABLEAU 1 : ACTIVITÉS D'IN'LI ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE

Objectif environnemental	Activité visée par la Taxonomie européenne	Définition de l'activité par la Taxonomie européenne	Activité d'In'li correspondante	Indicateur Taxonomie
Atténuation du changement climatique	7.1 Construction de bâtiments neufs	Promotion immobilière pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels [...] destinés ultérieurement à la vente.	Opérations de promotion immobilière destinées à la vente et assimilées. Opérations de portage des immobilisations en cours en vue d'une cession à des foncières	> Chiffre d'affaires > Dépenses d'investissement
	7.2 Rénovation de bâtiments existants	Construction et travaux de génie civil ou leur préparation.	Travaux de rénovation et de réhabilitation.	> Dépenses d'investissement
	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments	Achat d'immobilier et exercice de la propriété de cet immobilier.	Opérations de promotion immobilière non destinées à la vente. Location de logements, commerces et bureaux. Activités d'« Acquisition-amélioration ». Location IFRS16 bureaux. Honoraires liés aux participations dans des foncières.	> Chiffre d'Affaires, Dépenses d'investissement, > Dépenses d'exploitation
Adaptation au changement climatique	7.1 Construction de bâtiments neufs	Promotion immobilière pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels [...] destinés ultérieurement à la vente.	Opérations de promotion immobilière destinées à la vente et assimilées. Opérations de portage des immobilisations en cours en vue d'une cession à des foncières.	> Dépenses d'investissement
	7.2 Rénovation de bâtiments existants	Construction et travaux de génie civil ou leur préparation.	Travaux de rénovation et de réhabilitation.	> Dépenses d'investissement
	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments	Achat d'immobilier et exercice de la propriété de cet immobilier.	Opérations de promotion immobilière non destinées à la vente. Location de logements, commerces et bureaux. Activités d'« Acquisition-amélioration ». Location IFRS16 bureaux. Honoraires liés aux participations dans des foncières.	> Dépenses d'investissement, > Dépenses d'exploitation
Economie Circulaire	3.1 Construction de bâtiments neufs	Concerne la promotion immobilière pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels.	Opérations de promotion immobilière destinées à la vente et assimilées. Opérations de portage des immobilisations en cours en vue d'une cession à des foncières	> Chiffres d'affaires, Dépenses d'investissement
	3.2 Rénovation de bâtiments existants	Concerne la construction et travaux de génie civil ou leur préparation.	Rénovation classique	> Dépenses d'investissement
	3.3 Démolition et démantèlement de bâtiments et d'autres structures	Concerne la démolition et le démantèlement de bâtiments ainsi que d'autres structures ou l'aménagement et réaménagement de terrains.	Démolition de bâtiments	> Dépenses d'investissement

D. ALIGNEMENT SUR LA TAXONOMIE

A compter de l'exercice 2024, l'analyse d'alignement porte sur l'ensemble des objectifs du règlement Taxonomie.

Pour chacune des catégories d'activité, l'évaluation a été conduite comme-suit :

- ▶ Evaluation de la contribution substantielle de chaque activité éligible
- ▶ Evaluation des DNSH spécifiques pour les activités ayant rempli les critères de contribution substantielle
- ▶ Vérification que le DNSH générique (adaptation) s'est appliqué aux activités identifiées
- ▶ Revue des Minima Sociaux

D.1. Analyse de l'alignement à l'objectif d'atténuation du changement climatique

L'analyse de l'alignement des activités éligibles au titre de la taxonomie est synthétisée comme suit :

7.1 CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS

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

Contribution substantielle

Pour certains bâtiments, le respect du seuil NZEB – 10 % (RT 2012 – 10%, puis RE 2020 en France) est respecté. Les actifs construits sous la norme RT 2012 font l'objet de tests d'étanchéité à l'air, démontrant une certaine performance en termes d'efficacité énergétique du bâtiment. En revanche, ces actifs n'ont pas subi de tests d'intégrité thermique. En conséquence, les bâtiments construits sous la norme RT 2012 dont la surface est supérieure à 5 000 m² ne vérifient pas le critère de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique.

A l'inverse, les actifs de plus de 5 000 m² construits sous la norme RE 2020 contribuent substantiellement à l'objectif d'atténuation, car ils font l'objet de tests d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

Ceci étant, le DNSH eau n'étant pas atteint pour les raisons évoquées ci-après, les flux relevant de cette activité ne peuvent pas être alignés sur l'objectif d'atténuation. Pour cette raison, il n'était pas utile pour cette activité, de vérifier la présence de bâtiments d'une superficie supérieure à 5 000 m².

Do No Significant Harm (DNSH) spécifiques :

DNSH EAU

Il n'a pas pu être démontré que les bâtiments respectent le critère suivant : « Le débit des douches n'excède pas 8 litres/minute » ;

En effet, la majeure partie des programmes neufs d'in'li sont certifiés NF Habitat ou NF Habitat HQE ou atteignent des niveaux similaires, mais les exigences relatives à cette certification indiquent des débits minima supérieurs à 8 litres/minute.

DNSH ECONOMIE CIRCULAIRE

Les déchets de chantier sont gérés de sorte à maximiser leur réutilisation et leur recyclage :

In'li confirme que ses bâtiments sont conformes aux exigences législatives pertinentes de l'UE telles que la directive-cadre⁽¹⁾ sur les déchets, qui stipule que d'ici 2020, au moins 70 % en poids des déchets de construction et de démolition non dangereux sont préparés pour être réutilisés, recyclés ou autres valorisation de la matière. In'li réfléchit actuellement à intégrer dans ses cahiers des charges des procédures afin de contrôler la part des déchets de chantier non dangereux préparés en vue de réutilisation, recyclage ou valorisation. Le démantèlement des bâtiments n'est pas encore réglementé en France mais est indirectement motivé par la législation locale sur la lutte contre le changement climatique et le renforcement de la résilience à ses effets. In'li confirme que les bâtiments inclus dans ce cadre sont conformes à l'article 224 de la loi française n° 2021-1104 du 22 août 2021, dès son application, qui permet l'extension de constructions existantes à condition qu'elles soient démontables.

In'li a adopté une stratégie d'économie circulaire formelle consistant à (i) promouvoir le réemploi des matériaux, (ii) renforcer la gestion responsable des déchets de chantier, (iii) allonger la durée d'usage des matériaux et (iv) anticiper l'économie circulaire dès la phase conception.

DNSH POLLUTION

In'li confirme que ses bâtiments situés en France sont conformes aux exigences législatives et réglementaires européennes et nationales applicables aux produits chimiques et polluants dangereux⁽²⁾, ainsi qu'aux nuisances sonores et émissions de poussière durant la construction. Par ailleurs, la Direction Technique du Patrimoine d'in'li fait régulièrement appel à des auditeurs externes tiers, s'assurant ainsi que tous les bâtiments sont conformes aux réglementations en vigueur.

Entre 2021 et 2024, la pratique de marché a consisté à considérer le respect de la réglementation comme répondant aux exigences de ce DNSH. Depuis 2024, certains acteurs de marché ont pu revoir leur position pour considérer désormais que le respect de la réglementation ne suffisait pas à valider ce DNSH. Cela étant, au regard du projet de loi européenne OMNIBUS⁽³⁾ et dans un souci de pérennité de sa méthodologie, in'li maintient pour l'exercice 2024 la méthodologie validée depuis l'exercice 2021.

(1) Directive 2008/98/CE amendée par la Directive (UE) 2018/851

(2) Conformément aux dispositions de la directive 2011/65/UE (RoHS) et du règlement 1907/2006 (REACH)

(3) Projet de lois du 26 février 2025 qui sera soumis au vote du Parlement Européen courant 2025 pour application dès 2026. Ce projet de loi vise à simplifier les obligations des entreprises en matière de reporting durable. L'un de ces articles concerne plus particulièrement le DNSH pollution, afin de le rendre accessible aux acteurs du secteur immobilier.

Ainsi, in'li continue de considérer que le respect de la réglementation européenne et française valide ce DNSH. In'li reverra sa position en fonction de l'adoption ou non du projet de loi OMNIBUS par le Parlement Européen.

DNSH BIODIVERSITÉ

La totalité des activités de construction d'in'li se situe en zone urbaine. Les permis de construire délivrés par les autorités compétentes attestent du bon respect des critères relatifs à la biodiversité terrestre.

In'li confirme que les immeubles de son portefeuille sont conformes à la législation française réglementant la construction dans les zones de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel⁽¹⁾.

Conformément à la réglementation en vigueur, les programmes immobiliers d'in'li font l'objet, le cas échéant, d'une Etude d'Impact Environnemental (EIE) présentée lors du dépôt du permis de construire. Cette étude mesure les impacts potentiels sur la faune et la flore du programme immobilier et présente les mesures d'atténuation et de compensation de ces éventuels impacts.

Do No Significant Harm (DNSH) générique adaptation :

Voir paragraphe relatif au DNSH générique.

En résumé, les DNSH n'ont pas pu être validés dans leur totalité pour cette catégorie d'activité (7.1) en raison notamment des exigences en matière de débit minimum d'eau pour les sanitaires, incompatibles avec les objectifs de confort poursuivis par les normes NF Habitat et NF Habitat HQE.

7.2 RÉNOVATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS

In'li mène des activités de rénovation de bâtiments existants conformément à la définition réglementaire.

Contribution substantielle

Tous les travaux de rénovation⁽²⁾ identifiés comme alignés sur la taxonomie, engendrent une réduction de consommation d'énergie primaire d'au moins 30%, attestée par un diagnostiqueur extérieur à in'li.

Do No Significant Harm (DNSH) spécifiques :

DNSH EAU

Les travaux de rénovation énergétique d'in'li pris en compte ne contiennent pas d'installations relatives aux points d'eau (robinetterie, chasses d'eau, douches). Pour cette raison, l'activité 7.2 d'in'li n'est pas concernée pour l'exercice 2024, par le DNSH relatif à l'eau.

DNSH ECONOMIE CIRCULAIRE

Voir paragraphe relatif à l'activité 7.1.

DNSH POLLUTION

Voir paragraphe relatif à l'activité 7.1.

Do No Significant Harm (DNSH) générique adaptation :

Voir paragraphe relatif au DNSH générique.

7.7 ACQUISITION ET PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS

In'li mène des activités de location de logements, de construction de bâtiments neufs et d'acquisition-amélioration en vue de faire exercice de la propriété sur les biens acquis.

Contribution substantielle

Les critères permettant d'établir la contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique pour les activités de propriété de bâtiment sont les suivants :

S'agissant des bâtiments dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2020, l'évaluation a consisté dans la constatation sur le DPE (Diagnostic de Performance Energétique), d'une étiquette A, ou d'une consommation d'énergie primaire inférieure au plafond du top 15% du secteur résidentiel établi par l'Observatoire de l'Immobilier Durable pour l'exercice 2024, à savoir inférieure à 135 Kwh/m².an⁽³⁾

Pour les bâtiments dont la demande de permis de construire a été déposée après cette date, la demande d'énergie primaire, mesurée par la performance énergétique du bâtiment a été comparée au seuil NZEB-10% français (équivalent à RT2012 -10%), étant précisé que depuis l'entrée en vigueur de la RE2020, le 1^{er} janvier 2022, l'Etat Français a précisé que l'application de cette nouvelle norme conduit à respecter automatiquement le critère NZEB-10%.

Au 31 décembre 2024, 5 bâtiments relevant de cette activité, en cours de construction, possèdent une superficie supérieure à 5 000 m² et un permis de construire déposé postérieurement au 31 décembre 2020. Ces actifs sont donc concernés par l'analyse de cycle de vie du bâtiment et par les tests d'intégrité thermique. 3 de ces actifs ne sont pas alignés car ils relèvent de la norme RT 2012, qui ne prévoit ni test d'intégrité thermique ni analyse du cycle de vie du bâtiment. Les 2 autres actifs relèvent de la norme RE 2020, qui prévoit des tests thermiques ainsi qu'une analyse du cycle de vie du bâtiment.

Do No Significant Harm (DNSH) spécifiques :

non applicable.

(1) Article L411-1 du code de l'environnement

(2) Tels qu'établis dans les réglementations nationales et régionales applicables aux travaux de rénovation importants destinés à mettre en œuvre la directive 2010/31/EU. La performance énergétique du bâtiment ou de sa partie rénovée satisfait aux exigences en matière de performance énergétique relative aux travaux de rénovation importants.

(3) Source : Baromètre 2024 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments – Décembre 2024

In'li a engagé un bureau d'études externe depuis 2021 pour mener annuellement une évaluation des risques climatiques physiques potentiels pour son portefeuille d'actifs, sur la base de la répartition géographique des actifs. Parmi la liste des risques potentiels figurant dans l'Appendice A, le risque de montée des eaux et le risque de vague de chaleur ont été identifiés comme pouvant potentiellement impacter significativement la région Île-de-France et donc le patrimoine d'in'li. Des scénarios du GIEC à horizons 2070 et 2100 ont été testés et les analyses indiquent une exposition limitée à ces risques. In'li a pris des mesures d'adaptation suivantes :

- ▶ Le respect des indications réglementaires et des politiques locales en matière de zones inondables et la cohérence des Plans Nationaux d'Adaptation élaborés par la France ;
- ▶ Une priorisation des travaux d'isolation sur le patrimoine existant portée sur les actifs les moins bien isolés, afin d'améliorer le confort et la santé des locataires, entre autres lors des vagues de chaleur ;
- ▶ Sur la construction neuve, le respect d'un indice de confort d'été maximal à ne pas dépasser, le degrés-heures, qui mesure le nombre d'heures d'inconfort d'été pour le locataire ;
- ▶ La souscription d'une police d'assurance multi-risques couvrant l'intégralité de son patrimoine contre les risques liés aux aléas climatiques.

En 2024, in'li a également demandé à un bureau d'études externe la cartographie de son patrimoine au regard des zones de retrait et de gonflements d'argile. Cette cartographie aidera in'li à cibler le patrimoine, sur lequel une analyse plus fine sera menée sur l'année 2025 et les suivantes, afin d'évaluer les risques potentiels au cas par cas.

Les éléments relatifs aux risques climatiques sont détaillés dans L'ESRS E1.

D.2. Analyse de l'alignement à l'objectif d'adaptation au changement climatique

La qualification de la contribution substantielle à l'adaptation au changement climatique implique, entre autres :

- ▶ **la mise en œuvre des solutions physiques issues du plan d'adaptation:** in'li met systématiquement en œuvre des solutions d'adaptation à travers des infrastructures dédiées (évacuation des eaux de pluie, nivellement, etc). Cependant, ces mesures sont systématiques pour les nouvelles constructions et ne découlent pas forcément de l'analyse des risques climatiques à ce stade.

- ▶ **l'impact des solutions d'adaptation :** les solutions d'adaptation sont conformes à la réglementation locale. Cependant elles ne sont pas spécifiquement suivies et mesurées et ne privilégient pas forcément des solutions basées sur la nature comme requis par la Taxonomie.

Par conséquent, les activités d'in'li ne sont pas considérées comme étant alignées sur l'objectif d'adaptation au changement climatique de la taxonomie.

D.3. Analyse de l'alignement à l'objectif de transition vers une économie circulaire :

3.1 CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS

La qualification de la contribution substantielle de cette activité à l'objectif de transition vers une économie circulaire, implique notamment :

- ▶ la préparation en vue de réemploi ou recyclage de 90% des déchets de construction et de démolition non dangereux produits sur chantier ;
- ▶ Le respect d'une quote-part maximale d'utilisation de matières 1ères primaires, dont la liste est établie par composant dans le règlement délégué. Ce critère vise à favoriser l'utilisation de matières 1ères secondaires.

La totalité des programmes immobiliers relevant de cette activité sont acquis en VEFA, un mode d'acquisition par lequel les promoteurs sont tenus de préparer 70% des déchets de chantier en vue de réemploi ou recyclage, soit un niveau inférieur au prérequis du critère de contribution substantielle de l'objectif de transition. Par ailleurs, les opérations acquises en VEFA ne respectent pas les quotes-parts maximales du règlement délégué en matière d'utilisation de matières 1ères primaires.

Enfin, les programmes immobiliers relevant de cette activité ne respectent pas le DNSH relatif à l'eau ; comme évoqué précédemment, les labels utilisés sur la plupart des opérations ne sont pas compatibles avec les débits d'eau relatifs à ce DNSH.

Pour ces raisons, les flux relevant de cette activité ne sont pas alignés sur l'objectif de transition vers une économie circulaire.

3.2 RÉNOVATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS

La qualification de la contribution substantielle de cette activité à l'objectif de transition vers une économie circulaire, implique notamment le respect d'une quote-part maximale d'utilisation de matières 1ères primaires, dont la liste est établie par composant dans le règlement délégué. Ce critère vise à favoriser l'utilisation de matières 1ères secondaires.

Or les opérations de rénovation menées par in'li ne respectent pas les quotes-parts maximales du règlement délégué en matière d'utilisation de matières 1ères primaires.

Pour ces raisons, les flux relevant de cette activité ne sont pas alignés sur l'objectif de transition vers une économie circulaire.

3.3 DÉMOLITION ET DÉMANTÈLEMENT DE BÂTIMENTS ET D'AUTRES STRUCTURES

La qualification de la contribution substantielle de cette activité à l'objectif de transition vers une économie circulaire, implique notamment la préparation en vue de réemploi ou recyclage de 90% des déchets de construction et de démolition non dangereux produits sur chantier.

Il n'a pas pu être démontré que ce critère était respecté sur les quelques opérations de démolitions concernées par cette activité.

Par ailleurs, il n'a pas pu être démontré si des panneaux de mousse ou de contreplaqué ont été récupérés à l'occasion des démolitions des bâtiments concernés par cette activité. En conséquence, le respect du DNSH relatif à l'atténuation du changement climatique ne peut être démontré.

Pour ces raisons, les flux relevant de cette activité ne sont pas alignés sur l'objectif de transition vers une économie circulaire.

D.4. Analyse des garanties minimales (MS)

Pour que ses activités soient considérées comme alignées sur la taxonomie, une entreprise doit mettre en œuvre des procédures « pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme y compris les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme... » (Article 18 du Règlement taxonomie).

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

Critères	Critères détaillés	Politiques et procédures in'li
DUE DILIGENCE SUR LES DROITS HUMAINS	L'entreprise a mis en place un processus adéquat de diligence raisonnable en matière de droits de l'homme, comme indiqué dans les Principes directeurs des Nations unies et les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.	<ul style="list-style-type: none"> > Notice aux promoteurs (pour les VEFA) > Cahier des charges standard (sur les opérations en maîtrise d'ouvrage directe) ; > Clauses standard des marchés publics ; > Politique Qualité de Vie au Travail ; Politique relative à la Santé et la Sécurité au Travail ; > Politique Ressources Humaines ; Procédure et plateforme d'alerte ; > Règlement intérieur ; > Rapport de durabilité 2024
PROCÉDURES ANTI-CORRUPTION	L'entreprise a mis en place des processus anti-corruption.	<ul style="list-style-type: none"> > Code de conduite/éthique Groupe > Cartographie des risques de corruption > Plan de gestion des conflits d'intérêt > Politique de lutte contre la corruption > Guide anti-fraude > Procédures pour la conformité à la loi Sapin II > Parcours Compliance obligatoire pour chaque collaborateur ; Règlement intérieur et ses annexes
GOVERNANCE FISCALE	La gouvernance et la conformité fiscales sont considérées comme des éléments importants de la surveillance, et des stratégies et processus adéquats de gestion des risques fiscaux sont en place.	<ul style="list-style-type: none"> > Politique et procédures fiscales Groupe
PROCÉDURES LIBRE CONCURRENCE	L'entreprise sensibilise ses employés à l'importance du respect de toutes les lois et réglementations applicables en matière de concurrence.	<ul style="list-style-type: none"> > Code de conduite/éthique Groupe > Code des marchés publics (formalisé) > Clauses standards des marchés publics

In'li n'a connu à ce jour aucune condamnation concernant la corruption, la fiscalité, la libre concurrence ou les Droits de l'Homme. L'entreprise dispose d'un certain nombre de procédures en son sein et à travers les documents contractuels qui la lie à ses partenaires.

III. Résultats

A. RÉSULTATS D'ÉLIGIBILITÉ ET D'ALIGNEMENT SUR L'EXERCICE 2024

TABLEAU 3 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE TAXONOMIE CHIFFRE D'AFFAIRES

Exercice N	2024			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important («critères DNSH»)									
	Code (2)	Chiffre d'affaires (3)	Part du chiffre d'affaires, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie (A.1.) ou éligible à la taxonomie (A.2.), année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
		EUR	%	OUI ; NON ; N/EL						OUI/ NON						OUI/ NON	%	H	T
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	145 698 917 €	41,3%	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	38,8%		
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)		145 698 917 €	41,3%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	38,8%		
Dont habitantes		0 €	0,0%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%	H	
Dont transitoires		0 €	0,0%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%		T
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																			
EL ; N/EL																			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	187 812 460 €	53,2%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							55,7%			
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1 CE 3.1	1 794 848 €	0,5%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL							0,6%			
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)		189 607 308 €	53,7%													56,2%			
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A.1. + A.2.)		335 306 226 €	95,0%													95,0%			
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie		17 748 548 €	5,0%																
TOTAL (A. + B.)		353 054 773 €	100%																

TABLEAU 4 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE SYNTHÉTIQUE TAXONOMIE CHIFFRE D'AFFAIRES

Part du Chiffre d'affaires/chiffre d'affaires total

	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM	41,3%	95,0%
CCA	NC	0,0%
WTR	NC	0,0%
CE	0,0%	0,5%
PPC	NC	0,0%
BIO	NC	0,0%

NC - Non calculé car aucune activité concernée

TABEAU 5 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE TAXONOMIE CAPEX

Exercice N	2024			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important («critères DNSH»)										
	Code (2)	CapEx (3)	Part des CapEx, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Economie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part des CapEx alignée sur la taxonomie (A.1.) ou éligibles (A.2.) à la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)	
		EUR	%	OUI ; NON ; N/EL						OUI / NON						OUI / NON	%	H	T	
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																				
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																				
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2 CCA 7.2 CE 3.2	42 961 336 €	9,3%	OUI	NON	N/EL	N/EL	NON	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	9,5%		T	
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	332 028 513 €	71,9%	OUI	NON	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	73,3%			
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)		374 989 849 €	81,2%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	82,9%			
Dont habilitantes		0 €	0,0%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%	H		
Dont transitoires		42 961 336 €	9,3%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,7%		T	
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																				
				EL ; N/EL																
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers	CCM 6.5 CCA 6.5	0 €	0,0%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,0%			
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2 CCA 7.2 CE 3.2	58 845 827 €	12,7%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								9,2%			
Construction de bâtiments neufs ⁽¹⁾	CCM 7.1 CCA 7.1 CE 3.1	-1 976 573 €	-0,4%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								1,3%			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	23 273 662 €	5,0%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								3,7%			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7 CE 3.3	1 461 939 €	0,3%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								0,0%			
CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)		81 604 854 €	17,7%														14,2%			
A. CapEx des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)		456 594 703 €	98,9%														97,1%			
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																				
CapEx des activités non éligibles à la taxonomie		5 158 729 €	1,1%																	
TOTAL (A. + B.)		461 753 433 €	100%																	

(1) Pour l'exercice 2024, cette activité ne contient que des régularisations de frais notariés sur des opérations anciennes, raison pour laquelle le montant est négatif.

TABLEAU 6 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE SYNTHÉTIQUE TAXONOMIE CAPEX

Part des CapEx/Total des CapEx

	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM	81,2%	98,9%
CCA	0%	98,9%
WTR	NC	0%
CE	0%	21,9%
PPC	NC	0%
BIO	NC	0%

NC - Non calculé car aucune activité concernée

TABLEAU 7 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE TAXONOMIE OPEX

Exercice N	2024			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important («critères DNSH»)									
	Code (2)	OpEx (3)	Part des OpEx, année N (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Economie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation au changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part des OpEx alignée sur la taxonomie (A.1.) ou éligibles à la taxonomie (A.2.), année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
		EUR	%	OUI ; NON ; N/EL						OUI/ NON						OUI/ NON	%	H	T
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	14 130 711 €	32,6%	OUI	NON	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	30,9%		
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1.)		14 130 711 €	32,6%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	30,9%		
Dont habitantes		0 €	0,0%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%	H	
Dont transitoires		0 €	0,0%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%		T
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																			
EL ; N/EL																			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 CCA 7.7	29 267 614 €	67,4%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								69,1%		
OpEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2.)		29 267 614 €	67,4%														69,1%		
A. OpEx des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2)		43 398 325 €	100,0%														100%		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie		0 €	0,0%																
TOTAL (A. + B.)		43 398 325 €	100%																

TABLEAU 7 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE TAXONOMIE OPEX

Part des OpEx/Total des OpEx

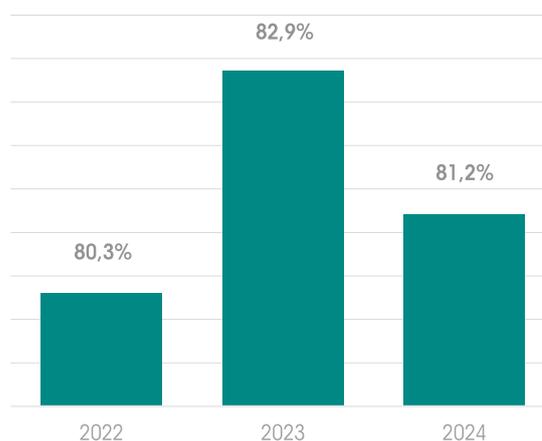
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM	32,6%	100,0%
CCA	0,0%	100,0%
WTR	NC	0,0%
CE	NC	0,0%
PPC	NC	0,0%
BIO	NC	0,0%

NC - Non calculé car aucune activité concernée

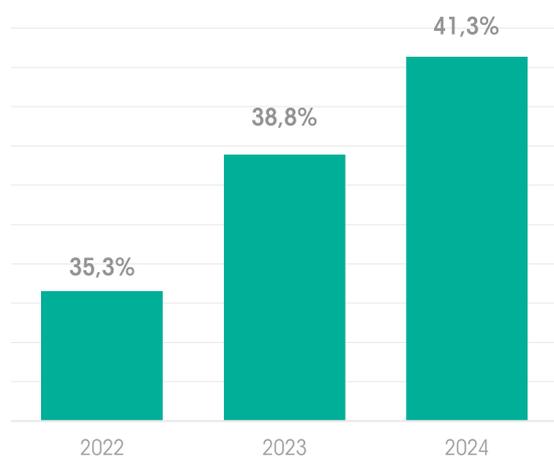
TABLEAU 8 : TABLEAU RÉGLEMENTAIRE SYNTHÉTIQUE TAXONOMIE

Objectif d'atténuation du changement climatique	2022	2023	2024
% des CapEx alignés	80,3%	82,9%	81,2%
% du chiffre d'affaires aligné	35,3%	38,8%	41,3%
% des OpEx alignés	28,0%	30,9%	32,6%

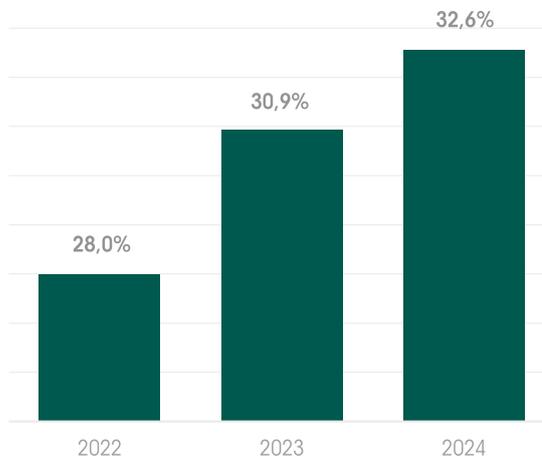
ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE : % DES CAPEX ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE



ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE : % DU CHIFFRE D'AFFAIRES ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE



ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE : % DES OPEX ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE



B. EVOLUTION PAR RAPPORT À L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Evolution du niveau d'éligibilité et d'alignement sur l'objectif d'atténuation du changement climatique

In'li concentre ses efforts sur l'objectif d'atténuation du changement climatique, en lien avec sa stratégie RSE. L'analyse de l'évolution de ses ratios portera donc sur cet objectif.

Chiffre d'affaires

Le ratio de chiffre d'affaires net éligible demeure stable, à 95% en 2023 et en 2024. Le ratio de chiffre d'affaires net aligné sur l'objectif d'atténuation du changement climatique continue de progresser, passant de 38,8% à 41,3% entre l'exercice 2023 et l'exercice 2024.

Cette progression est principalement due à la livraison d'actifs neufs au cours de l'exercice 2024 et de l'effet année pleine des actifs neufs livrés au cours de l'exercice 2023, présentant des performances alignées sur la Taxonomie européenne.

CapEx

Le ratio des CapEx éligibles à l'objectif d'atténuation du changement climatique progresse de 1,8 point entre l'exercice 2023 et l'exercice 2024, passant de 97,1% en 2023 à 98,9% en 2024. Cette progression s'explique par la baisse de la part d'achats de terrains au sein des CapEx ; en effet les acquisitions foncières étant non éligibles à la Taxonomie, leur baisse fait mécaniquement progresser la part de CapEx éligibles.

Le ratio de CapEx alignés sur l'objectif d'atténuation du changement climatique demeure à un niveau très élevé, à 81,2% (soit une très légère baisse de 1,7 point entre l'exercice 2023 et l'exercice 2024. Cette légère baisse s'explique par une part grandissante d'opérations alliant rénovation de bâtiments existants et construction neuve, pour lesquelles un audit énergétique avant travaux n'a pas toujours été mené. En l'absence d'audit, in'li ne peut pas encore attester du gain de consommation d'énergie primaire qui sera atteint sur la partie rénovée.

OpEx

Comme pour les exercices précédents, 100% des OpEx comptabilisés en 2024 (hors charges récupérables) sont éligibles à la Taxonomie européenne.

La part des OpEx alignés sur l'objectif d'atténuation du changement climatique progresse de 1,7 point, passant de 30,9% sur l'exercice 2023 à 32,6% sur l'exercice 2024. Cette progression est en phase avec celle observée sur le ratio de chiffre d'affaires aligné sur l'objectif d'atténuation du changement climatique ; comme pour ce précédent ratio, cette hausse est principalement due à la livraison d'actifs neuf au cours de l'exercice 2024.

Evolutions méthodologiques

La méthodologie d'analyse utilisée pour élaborer les ratios Taxonomie au titre de l'exercice 2024 est identique à la méthodologie utilisée pour élaborer les ratios de l'exercice 2023.

C. PERSPECTIVES

Intégration de la Taxonomie dans le pilotage stratégique

In'li continue d'intégrer les critères de l'objectif d'atténuation du changement climatique dans ses décisions d'investissement. L'éco-conception, l'efficacité énergétique et le confort permettront de proposer aux locataires des logements conformes aux meilleures pratiques de marché et attractifs dans un contexte de transition énergétique et écologique.

Pour rappel, in'li a pour objectif de réduire la consommation d'énergie primaire moyenne des logements exploités en-dessous de 95 kWh/m²/an, avec des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) inférieures en moyenne à 15 kg CO₂ eq/m² à l'horizon 2030. Cet objectif sera atteint via 2 leviers :

- ▶ La rénovation du patrimoine ancien, avec pour objectif la recherche d'une étiquette de DPE « B » sur 33% des opérations de rénovations thermiques (label BBC Rénovation)
- ▶ La recherche systématique de la performance environnementale sur les programmes résidentiels neufs.

Ces 2 leviers contribuent à la progression des ratios d'alignement (du Chiffre d'affaires, des CapEx et des OpEx) sur l'objectif d'atténuation du changement climatique de la Taxonomie.

Ainsi, la part de chiffre d'affaires aligné sur l'objectif d'atténuation du changement climatique est en phase avec les objectifs qu'in'li s'est fixés :

% DU CHIFFRE D'AFFAIRES ALIGNÉ SUR L'OBJECTIF D'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Objectif	40%	42,5%	45%	47,5%	50%	52,5%	55%
Réalisé	41,3%						

3.2.2. Atténuation et adaptation au changement climatique (ESRS -E1)

Le secteur de l'habitat est un des plus gros consommateurs d'énergie et l'un des principaux contributeurs aux émissions de gaz à effet de serre en France.

L'atténuation du changement climatique et l'adaptation sont donc des enjeux centraux pour in'li, confronté à un nombre important de défis et de problématiques sur ce plan. C'est aussi l'opportunité de démontrer sa capacité à innover et à se positionner à l'avant-garde de son secteur. C'est dans cet esprit d'anticipation et d'engagement qu'in'li se saisit de ces enjeux, pour mener une politique ambitieuse au bénéfice de ses clients finaux.

3.2.2.1. Un modèle économique et une stratégie qui tiennent compte du changement climatique – identification des risques de transition (ESRS2 – SBM-3)

L'ensemble des parties prenantes d'in'li sont impactées par son action en matière de changement climatique. De ce fait, elles sont toutes incluses dans le champ d'application de la divulgation en vertu de l'ESRS 2.

La réalisation de la matrice de double matérialité d'in'li a permis d'identifier un grand nombre de **risques physiques et de transition**, d'opportunités et d'impacts positifs et négatifs relatives au changement climatique.

Ceux-ci relèvent de 3 enjeux : **l'adaptation au changement climatique, les émissions de gaz à effet de serre et enfin la gestion de l'énergie**. Ils sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Enjeu sur la matrice	Sous-thème de la CSRD	Type d'IRO	Type de risque/opportunité	Description	Horizon temporel	
Adaptation au changement climatique	Adaptation climatique	Risque	> Financier	Incapacité à louer les logements par manque d'adaptation	Moyen terme	
			> Opérationnel			
			> Physique			
		Opportunité	> Financier	Conception de bâtiments bioclimatiques	Long terme	
			> Opérationnel			
			> Physique			
		Impact négatif		Exposition des logements à des risques physiques (inondations, fortes chaleurs)	Long terme	
			Risque	> Réglementaire	Durcissement des réglementations en matière de régulation des GES	Court terme
				> Financier	Augmentation des coûts pour répondre aux attentes des parties prenantes sur la réduction des émissions de GES.	Long terme
> Opérationnel						
Emissions de GES	Atténuation du changement climatique	Impact négatif		Impact carbone des activités internes (gestion du patrimoine, activités de bureaux...)	Long terme	
				Impact carbone des activités de la chaîne de valeur (construction)	Long terme	
			Risque	> Réglementaire	Hausse du coût de l'énergie	Court terme
> Opérationnel	Obligation de rénovation des systèmes énergétiques des logements	Court terme				
> Financier						
Gestion de l'énergie	Energie	Impact négatif		Contribution à l'augmentation des émissions de GES par l'utilisation d'énergie et de ressources fossiles pour assurer les activités	Long terme	

I. L'adaptation du parc immobilier d'in'li au changement climatique

In'li est d'abord exposé économiquement à un risque d'incapacité à louer les logements. L'évolution de la réglementation, par exemple sur les « passoires thermiques », contraint les bailleurs à adapter leur parc locatif à ces nouvelles règles : les critères de localisation, de surface, de qualité ou d'embellissement ne suffisent plus à garantir l'attractivité ou la conformité réglementaire d'un logement. Désormais, les critères environnementaux sont déterminants : ignorer les sujets tels que l'isolation thermique, l'exposition aux inondations ou la qualité thermique des bâtiments, expose l'entreprise à un risque réglementaire et/ou un manque d'attractivité pour de potentiels locataires.

Cette évolution offre à in'li une opportunité liée à la conception de bâtiments bioclimatiques : en intégrant ces nouveaux critères environnementaux dans la conception de ses logements, in'li peut anticiper les futures réglementations. Il peut également démontrer sa capacité à innover et à être un acteur à l'avant-garde de son secteur.

En revanche, les logements peuvent être exposés à des risques physiques causés par le changement climatique : inondations ou fortes chaleurs peuvent avoir un impact négatif sur l'habitabilité et le confort des logements, en cas d'inadaptation du parc immobilier d'in'li.

II. L'enjeu des émissions de gaz à effet de serre

Deux risques ont été identifiés.

Un risque physique relatif au durcissement des réglementations en matière de régulation des gaz à effet de serre (GES) : la loi Climat et Résilience qui interdit de louer des passoires thermiques ou les exigences de la taxonomie européenne exposent in'li à un risque réglementaire. Des sanctions financières sont également possibles en cas d'émissions de GES provoquées par les activités au-delà des seuils réglementaires. Cela peut, in fine, entraîner une perte de confiance des clients d'in'li et le désengagement de partenaires financiers.

Un risque de transition lié à l'augmentation des coûts pour répondre aux attentes des parties prenantes sur la réduction des émissions de GES : cela peut menacer l'équilibre économique d'in'li. À l'inverse, un manque d'ambition climatique pourrait exposer in'li à un risque réputationnel.

Par ailleurs, deux impacts négatifs liés aux GES ont été relevés :

La première relève de l'impact carbone des activités de la chaîne de valeur d'in'li, en particulier la construction : celle-ci peut contribuer fortement à la hausse des émissions de GES par la production de matériaux de construction, les modes constructifs, l'acheminement du matériel, etc.

Le second concerne l'impact carbone des activités internes (gestion du patrimoine, activités de bureaux...) : les activités internes d'in'li, liées au fonctionnement et au patrimoine, contribuent également à la hausse des émissions de GES.

III. L'enjeu de la gestion de l'énergie du patrimoine immobilier

In'li est exposé à deux risques liés à la gestion de l'énergie : la hausse du coût de l'énergie et l'obligation de rénovation des systèmes énergétiques des logements.

L'augmentation du coût de l'énergie peut augmenter les coûts de fonctionnement d'in'li, mais aussi les charges des locataires, entraînant ainsi une perte d'attractivité de son parc immobilier sur le marché locatif. Par ailleurs, cette augmentation des coûts serait contraire à la mission d'in'li de proposer des logements à prix maîtrisés.

L'obligation de rénovation des systèmes énergétiques des logements peut également se traduire par un risque réglementaire en cas de non-réalisation des travaux.

Enfin, in'li peut également présenter un impact négatif par sa contribution à l'augmentation des émissions de GES par l'utilisation d'énergie et de ressources fossiles pour assurer les activités, notamment de chauffage et de climatisation.

En matière d'exposition aux risques physiques, in'li respecte, pour les logements neufs, les plans de prévention réalisés par les services de l'État. Ceux-ci identifient les risques naturels propres à chaque territoire et réglementent la construction en conséquence.

Par ailleurs, depuis 2021, un bureau d'études accompagne in'li dans le suivi annuel de l'exposition de son patrimoine en réalisant une cartographie des risques liés aux aléas climatiques.

3.2.2.2. Plan de transition, politiques et actions liées à l'atténuation du changement climatique (ESRS E1-2) (ESRS E1-3)

Face à l'enjeu crucial que représente le changement climatique pour son activité, in'li a fait de l'ambition environnementale le pilier central de sa politique RSE, s'alignant ainsi sur son principal actionnaire, Action Logement.

Le plan de transition initié par la Direction générale en 2022 dans le cadre du plan stratégique s'inscrit dans la stratégie globale d'in'li et couvre l'ensemble des Impacts, risques et opportunités identifiés.

Ce plan de transition sera complété en 2025 par l'identification et la quantification des investissements nécessaires à sa réalisation. A date, sont présentés uniquement les leviers de décarbonation et les actions associées.

A ce titre, in'li ne présente pas un plan de transition complet selon les attendus des ESRS.

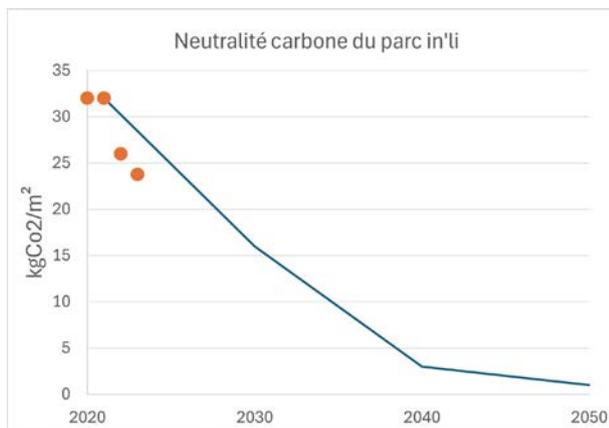
En 2021, in'li a mis en place sa trajectoire carbone alignée sur l'Accord de Paris, qui vise à limiter la hausse de la température moyenne mondiale à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels.

Cette approche scientifique a permis sur le long-terme de prendre des engagements en matière de performance énergétique et d'émissions de GES pour le parc immobilier, sur les scopes 1 et 2.

Pour définir sa trajectoire climat in'li s'est appuyé sur un bureau d'études et d'ingénierie spécialisé. Une première phase préalable a permis de réaliser :

- ▶ L'élaboration de la cartographie du patrimoine.
- ▶ L'optimisation du profil environnemental des bâtiments.
- ▶ L'amélioration de la collecte des données environnementales du parc.

L'entreprise a pris des engagements en matière de performance énergétique et d'émissions de GES sur les scopes 1 et 2.

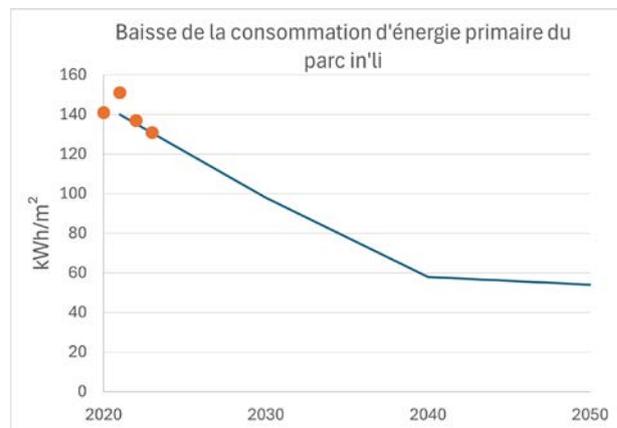


En 2021, trois objectifs à long terme ont été définis sur l'ensemble du patrimoine d'in'li :

- ▶ En 2030 : la réduction de la consommation d'énergie primaire des logements exploités en dessous de 95 kWh/m2/an avec des émissions de GES inférieures à 15 kg CO2 eq/m2.
- ▶ En 2040 : viser la neutralité carbone du patrimoine immobilier.
- ▶ En 2050 : la réduction de plus de 60% de sa consommation énergétique, s'alignant ainsi avec l'Accord de Paris et la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) française.



En 2025, in'li entamera des travaux afin de mesurer et suivre l'empreinte carbone de l'ensemble de l'entreprise (pas uniquement celle de son patrimoine immobilier) sur les scopes 1, 2 et 3.



Afin de concrétiser ces objectifs et intégrer le changement climatique dans son modèle d'affaires, in'li a défini un plan de transition articulé autour de trois axes prioritaires :

- ▶ la réhabilitation du parc existant ;
- ▶ le développement de logements neufs à haute qualité environnementale ;
- ▶ et enfin un recours croissant à des sources d'énergies moins carbonées ;

Sans mener d'étude spécifique, In'li a estimé que les émissions de GES potentielles verrouillées sont constituées majoritairement des actifs voués à sortir du patrimoine (cessions) ou à y entrer (acquisition) et qui consomment de l'énergie fossile.

Les risques transitionnels d'in'li sont directement liés à l'atténuation du changement climatique dont les actions mises en œuvre dans le cadre du plan de transition contribuent également à la maîtrise de ces risques.

Politiques et actions

Les politiques et actions sont portées par les Directions :

- ▶ Clients & Patrimoine
- ▶ Développement, Construction & Investissements

A. LA RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT

L'amélioration de la performance énergétique du patrimoine existant constitue, pour in'li, le premier levier d'amélioration de son impact sur le changement climatique. Dans ce but, l'entreprise a défini une politique de travaux exigeante, visant à éradiquer de son patrimoine immobilier les « passoires énergétiques » d'ici 2028, c'est-à-dire les logements ayant un diagnostic de performance énergétique (DPE) de niveau F et G.

Pour les logements en pleine propriété d'in'li, un diagnostic a d'abord été réalisé dès 2021 par un tiers indépendant. Celui-ci a permis de renouveler les DPE des bâtiments et d'établir en 2023 une évaluation précise de la performance énergétique du parc.

La question des copropriétés est plus complexe, in'li n'étant pas le gestionnaire des parties communes ni le seul propriétaire. La cartographie des logements a donc été lancée, en collaboration avec les syndicats de copropriété, sur le patrimoine d'in'li en copropriété.

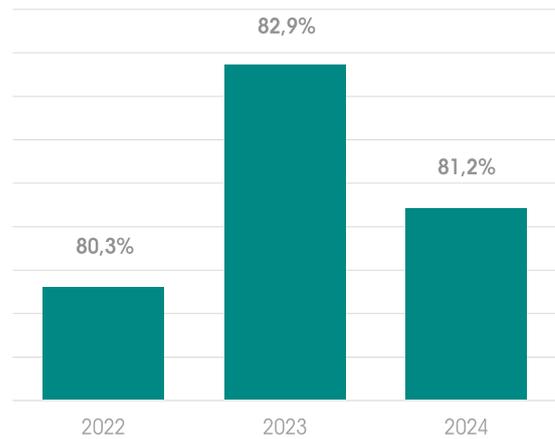
Ces diagnostics précis ont constitué le socle d'un plan de rénovation et d'isolation ciblé et efficace, lancé en 2021. Grâce à lui, dès 2023, 99,9% du patrimoine ne comportait déjà plus de logements classés F et G. Ce plan sera poursuivi jusqu'en 2034 sur les logements en étiquette E. Fin 2024, 42,29% du parc contribuait à l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Pour respecter la trajectoire carbone définie en amont, in'li s'est fixé pour objectif la réhabilitation de **750 logements** chaque année, équivalent à un gain annuel de consommation d'énergie primaire d'au moins **30%**.

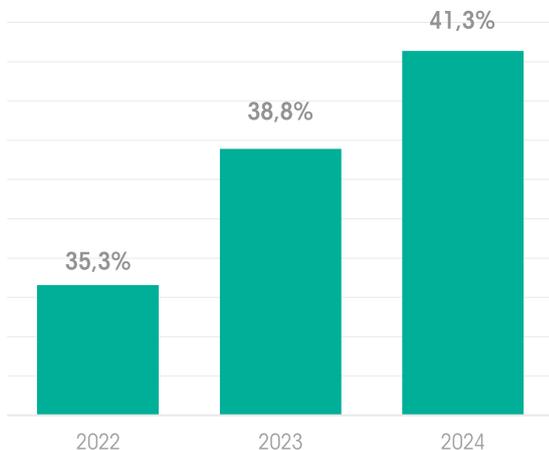
En 2024, in'li a consacré un budget de **75 M€** à la réhabilitation et la rénovation, dont **24 M€** dédiés à l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine et permettant un gain énergétique de plus de 30%.

Le bilan des travaux lancés représente une économie de **8482 MWh/an** et un gain de **1441 TCO²eq/an**. La grande majorité des logements réhabilités ont obtenu une étiquette énergétique B, et **71%** des logements réhabilités s'inscrivent dans un label BBC Rénovation ou visent un niveau équivalent. In'li surpasse l'objectif d'Action logement d'atteindre dès 2023 le niveau BBC Rénovation pour 33% des réhabilitations.

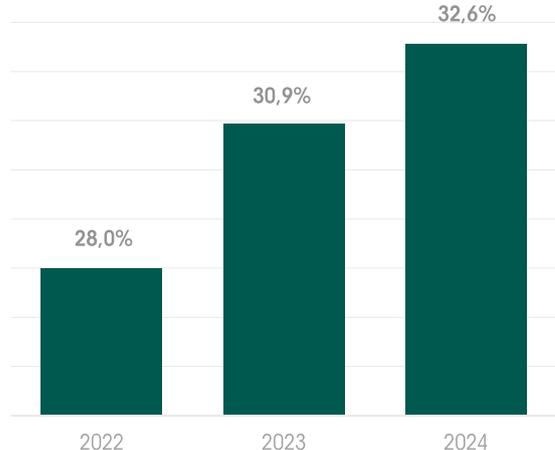
ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE : % DES CAPEX ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE



ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE : % DU CHIFFRE D'AFFAIRES ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE



ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE : % DES OPEX ALIGNÉS SUR LA TAXONOMIE



Part des OpEx (dépenses d'exploitation) et des CapEx (dépenses d'investissement ou dépenses en capital) alignés sur la taxonomie

Une nouvelle opération innovante à Gennevilliers

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

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

En parallèle de sa politique travaux, in'li depuis 2021 a mis en œuvre des solutions sur certains groupes immobiliers afin d'assurer le pilotage plus efficient de ses équipements, d'améliorer leurs performances et de réduire les consommations de ses clients.

Après une période d'analyse des données et des résultats, in'li a pris la décision d'implanter ces solutions de façon pérenne au sein de ses résidences, chacune représentant un intérêt pour la sobriété énergétique.

Homey's

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

Tiko

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

Elax

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

Kocliko

Une solution clé en main « capteurs + logiciel » pour la répartition des frais de chauffage et optimisation énergétique représentant des gains compris entre 10 et 35% selon la performance des équipements. À l'horizon 2025, les sondes permettront de répartir les frais de chauffage. La structure a été accompagnée par l'incubateur in'li Lab sur une précédente promotion.

B. LE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS NEUFS À HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'intégration de critères environnementaux dans les programmes neufs d'in'li constitue l'un des piliers de sa stratégie environnementale.

In'li a mené une politique ambitieuse et volontariste à cet égard, anticipant largement la réglementation. En effet, la conception des nouveaux immeubles d'in'li privilégie déjà la durabilité en matière de performances énergétiques des matériaux comme de gestion des ressources. L'entreprise a adopté depuis plusieurs années une politique visant à surpasser les normes environnementales pour ses opérations neuves, surperformant la réglementation environnementale **RE 2020**.

Ainsi, sur les opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe comme en VEFA, in'li s'engage depuis début 2024 sur ses opérations sur le **seuil 2025 moins 10%**.

Par ailleurs, l'entreprise certifie 100% de ses nouveaux programmes NF Habitat HQE. Cette certification, axée sur la qualité environnementale et la performance globale des bâtiments, répond à des standards élevés en matière de conception, construction et gestion immobilière. Elle garantit ainsi aux occupants des logements durables et confortables.

Enfin, in'li développe son activité dans des écoquartiers, qui répondent à des critères de performance environnementale rigoureux : proximité des transports en commun, recyclage de déchets, écoconstruction... Ce sont ainsi plus de 1 400 logements qui ont été initiés au sein d'écoquartiers depuis 2021.

Initiative : un premier bâtiment neuf à énergie positive à Gentilly

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



C. UN RECOURS CROISSANT AUX SOURCES D'ÉNERGIES MOINS CARBONÉES

En plus de la réhabilitation du parc existant, le plan de transition d'in'li pour maîtriser son empreinte carbone porte sur les énergies utilisées pour le chauffage des bâtiments. Il vise le déploiement des énergies les moins carbonées dans les logements, **et a supprimé le gaz naturel dès 2022 dans les bâtiments neufs.**

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

En 2024, 992 logements du parc ont été raccordés à un réseau de chaleur dont, pour 100% d'entre eux, avec un mix majoritairement composé d'énergies renouvelables.

Dans le cadre de son plan de transition, **in'li a contractualisé avec son fournisseur de gaz une garantie de gaz « vert » à hauteur de 10% de sa consommation.** Une nouvelle politique d'achats a été mise en place : à chaque renouvellement de ses contrats d'énergie, in'li négocie des conditions avantageuses pour ses locataires et respectueuses de l'environnement. La gestion à distance des équipements a par exemple été négociée, afin de limiter les déplacements des exploitants.

En parallèle, après des études de faisabilité réalisée en 2023 avec le Groupe Action Logement, in'li a testé en 2024 la mise en place de panneaux photovoltaïques sur son patrimoine. In'li participe par ailleurs au groupe de travail d'Action Logement sur l'autoconsommation.

3.2.2.3. Plan d'adaptation, politiques et actions liées à l'adaptation au changement climatique (ESRS2 IRO1), (ESRS E1-2)

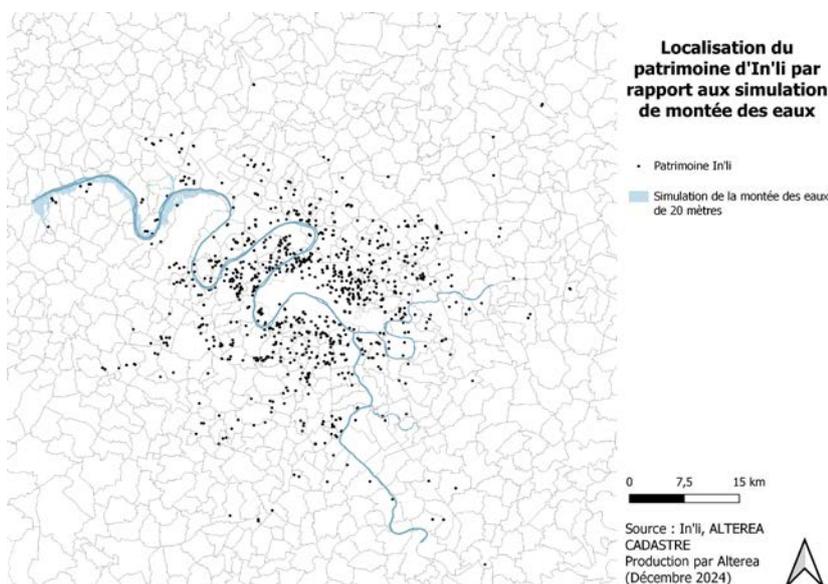
Pour plus d'informations sur l'analyse de double matérialité et la méthodologie d'identification des impacts, risques et opportunités, merci de se rapporter au chapitre Identification des impacts, des risques et des opportunités (IRO-1).

Afin d'adapter son patrimoine immobilier au changement climatique, in'li a mis en œuvre depuis 2021, des mesures d'évaluation des risques physiques auquel son parc immobilier est déjà ou pourrait être confronté dans un avenir proche.

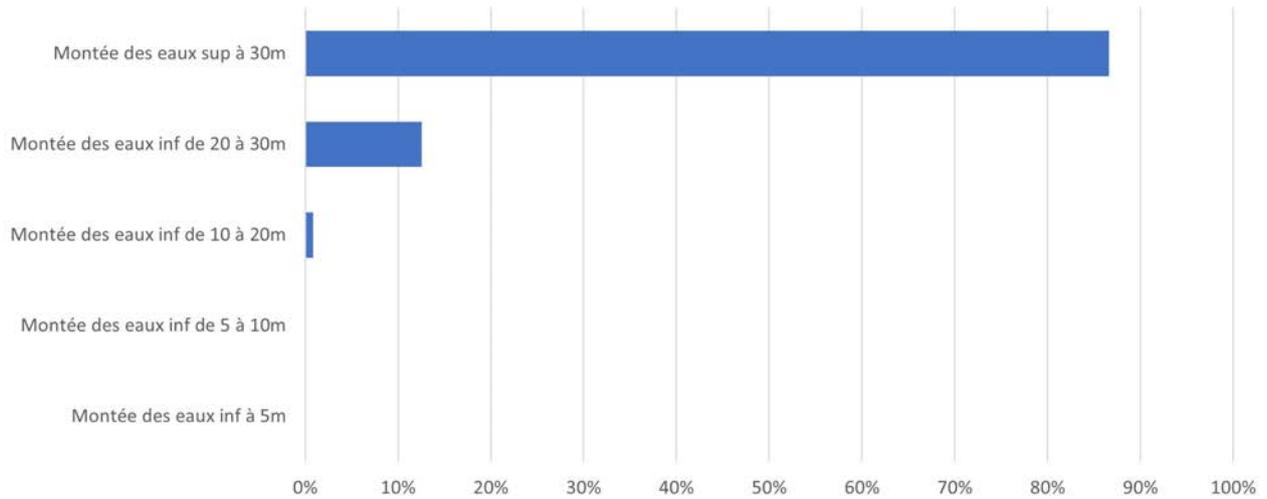
Trois risques physiques spécifiques font l'objet d'un suivi annuel par un bureau d'études :

LA MONTÉE DES EAUX

la cartographie des risques a révélé que le patrimoine d'in'li n'est pas exposé à ce risque si la montée des eaux est inférieure à 10 mètres. Or aucun des scénarii du GIEC ne prévoit actuellement de montée des eaux supérieure à 1 mètre, ce scénario correspondant déjà à une probabilité médiane de réchauffement climatique de 4,4°C à l'horizon 2100, qui constitue le scénario le plus pessimiste (SSP5 8.5). Un plan d'adaptation à la montée des eaux n'est donc pas nécessaire.

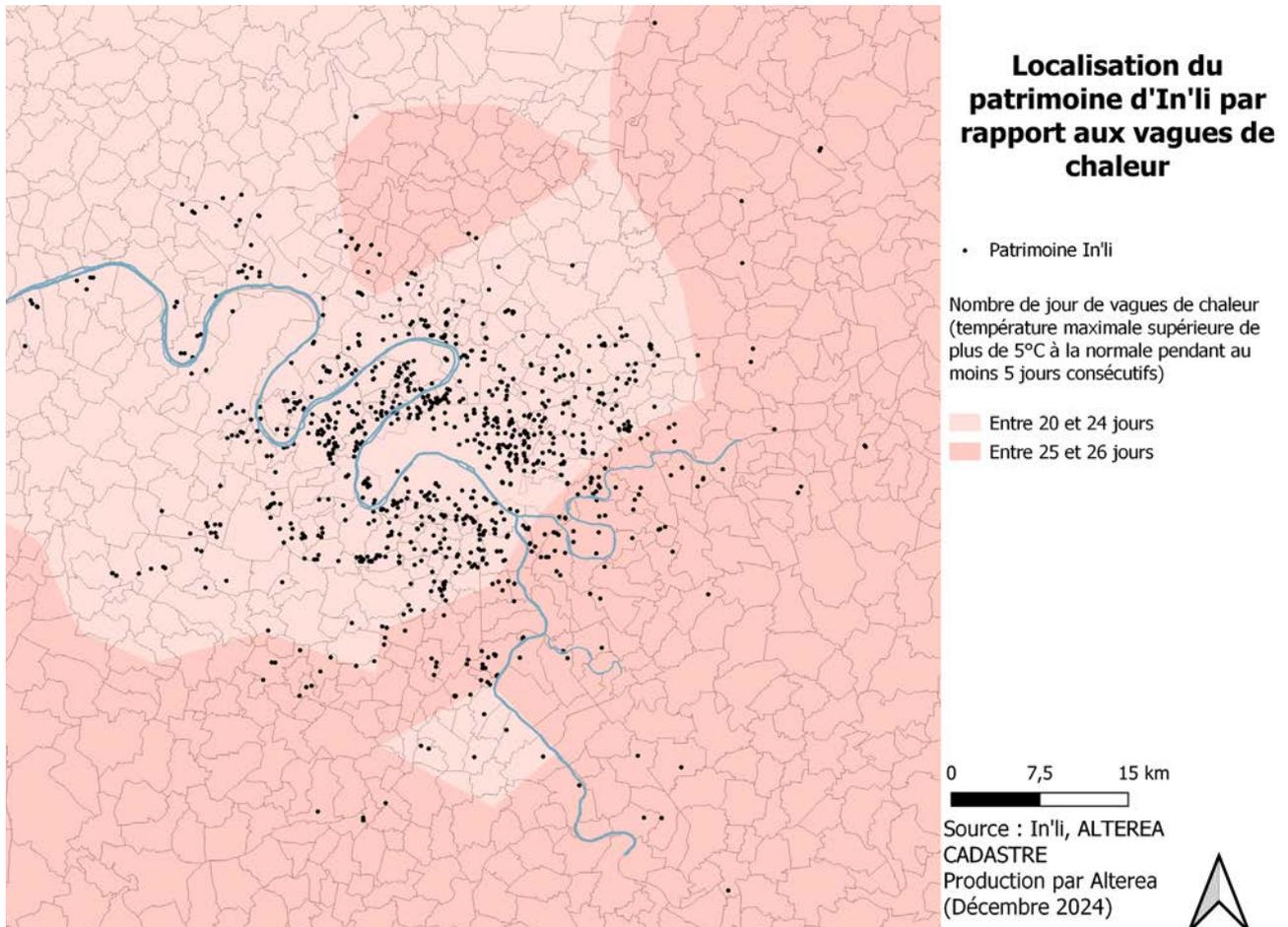


Part des logements concernés par la montée des eaux

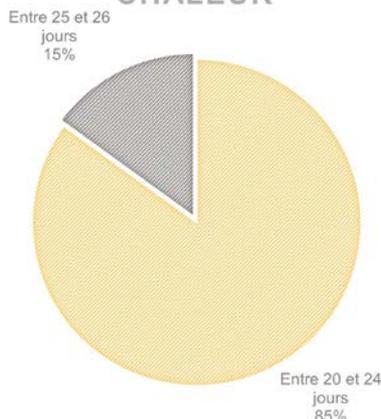


LES VAGUES DE CHALEUR

Le réchauffement climatique amène également in'li à s'interroger sur le risque de vague de chaleurs auquel son patrimoine pourrait être exposé. Les cartes ci-après illustrent les vagues de chaleur attendues entre 2041 et 2060, correspondant au scénario intermédiaire du GIEC (scénario SSP2 4.5) qui simule une hausse médiane des températures de 2°C entre 2041 et 2060 et 2,7°C en 2100.



NB JOURS VAGUES DE CHALEUR



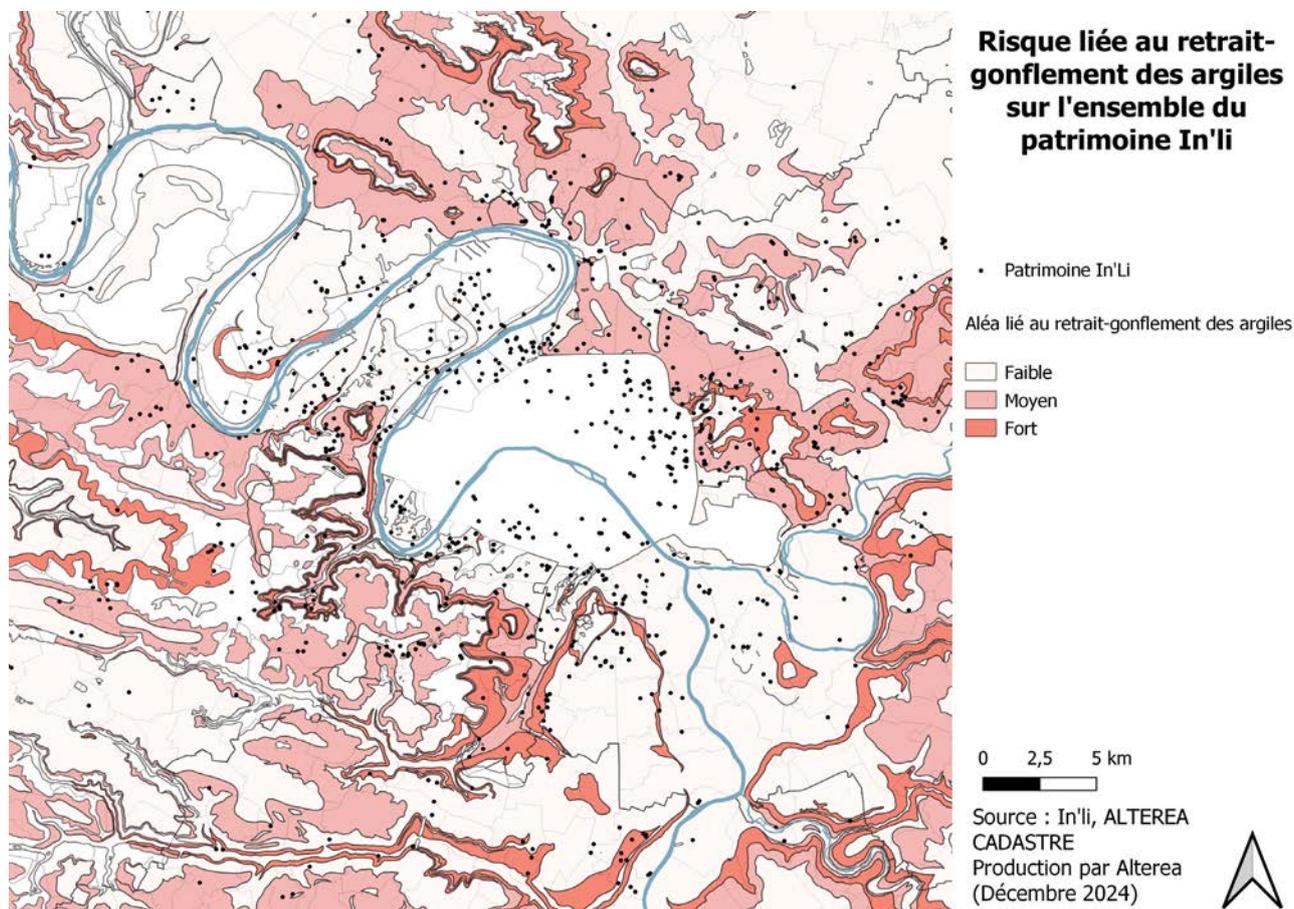
In'li a mis en place un dispositif de suivi de ce risque et entend le suivre avec attention dans les années à venir.

LE RISQUES DE RETRAIT DE GONFLEMENT D'ARGILE

Les sols argileux peuvent gonfler ou resserrer en fonction de leur humidité, entraînant des tassements verticaux qui peuvent endommager les fondations des bâtiments.

D'après la cartographie qui recense les aléas au retrait de gonflement d'argile en Ile de France, le patrimoine d'in'li est majoritairement en risque faible.

Ce phénomène touche principalement les maisons individuelles et constructions légères. In'li poursuivra son analyse en 2025 par des études de sols pour chaque projet ciblé et concerné. Cette analyse permettra à in'li d'évaluer le risque dans un temps plus long.



Politiques et actions :

In'li est en cours de définition de sa politique d'adaptation au changement climatique, mais met d'ores et déjà en place des actions dédiées :

- ▶ La conception de l'ensemble des bâtiments neufs intègre de façon réglementaire les prescriptions des plans de prévention des risques naturels, réalisés par les services de l'État pour protéger les habitants et les bâtiments.
- ▶ In'li a renouvelé en 2024 une police d'assurance multi-risques couvre désormais l'intégralité du patrimoine d'in'li contre les risques liés aux aléas climatiques, en incluant la couverture de la potentielle perte de loyers.
- ▶ In'li anticipe le risque de vagues de chaleur, en intégrant pour 100% des logements neufs un indice de confort défini par la réglementation RE 2020, qui indique un palier de nombre d'heures d'inconfort pour le locataire à ne pas dépasser : 350 à 1250 heures par an à +26° la nuit et 28° le jour.
- ▶ Sur le patrimoine d'in'li, les travaux d'isolation, les équipements d'occlusion de la lumière et la végétalisation du patrimoine sont des exemples de mesures prises pour améliorer le confort d'été et prévenir l'inconfort des locataires.
- ▶ Enfin, in'li a renforcé les ressources humaines dédiées aux problématiques environnementales. Un poste de chargé de mission Énergie et Environnement a ainsi été créé, dont sa mission consistera en 2025 à déployer un plan d'adaptation au changement climatique.

3.2.2.4. Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs (ESRS2-GOV3)

Se référer à L'ESRS 2.

3.2.2.5. Objectifs et indicateurs liés à l'atténuation et l'adaptation du changement (ESRS E1-4), (ESRS E1-5), (ESRS E1-6)

Pour suivre sa trajectoire carbone scope 1 et 2, in'li établit un bilan annuel des consommations et gains énergétiques réalisés grâce aux travaux (Méthodologie disponible en annexe).

Concernant le scope 3, in'li publie cette année les résultats issus du bilan carbone réalisé par Action Logement Immobilier pour le périmètre d'in'li sur la base des consommations 2022. Le scope 3 sera mis à jour pour l'ensemble du groupe In'li post réorganisation afin de couvrir l'exhaustivité des filiales intégrées au périmètre consolidé d'in'li.

Les catégories composant le scope 3 sont détaillées en annexe dans la note méthodologique indicateurs.

ESRS	Libellé 2025	Résultat de l'indicateur	Objectifs	Atteinte d'objectif
E1	Consommation d'énergie primaire moyenne estimée en kWh/m ² /an	130,83	<ul style="list-style-type: none"> > 2040 : < 60 kWh/m².an > 2050 : <55 kWh/m²/an 	
E1	Emissions estimées en kilos eq. CO2 rejetés moyens/m ² /an	23,76	<ul style="list-style-type: none"> > 2030 : < 15kg eq CO2/m²/an > 2040 : < 5 kg eq CO2/m²/an > 2050 : neutralité carbone 	
E1	Nombre de logements avec un DPE en étiquette F ou G.	<ul style="list-style-type: none"> > Etiquette F : 240 logements > Etiquette G : 83 logements > Etiquette F ou G : 323 logements 	<ul style="list-style-type: none"> > Fin 2023 : plus aucun logement en étiquette F ou G > Avant 1^{er} janvier 2034 : plus aucun logement en étiquette E 	
E1	% du patrimoine (bâtiment) possédant une étiquette A, B ou C	43,44 %		
E1	Taux de logements contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique	42,29 %		
E1	Nombre de logements ayant bénéficié de travaux avec une amélioration de la performance énergétique	1151 logements		
E1	Emissions évitées grâce aux travaux	1441 TCO ² eq/an	399 TCO ² eq./an jusqu'en 2026	✓
E1	Economies d'énergie réalisées grâce aux travaux de rénovation	8482 MWh/an	1 356 MWh/an jusqu'en 2026	
E1	Nombre de foyers ayant bénéficié d'une amélioration de la performance énergétique > 30%	1041 logements	750 logements / an	✓
E1	% des logements réhabilités s'inscrivant dans un label BBC Rénovation, visant à minima le niveau étiquette C	71 %	33% chaque année	✓
E1	Montant d'investissements dédiés à la rénovation énergétique des logements et permettant un gain énergétique > 30%	24 083 547,67 €		

(en milliers d'euros)	Unité	Valeur année de référence	Année de réfé- rence	Valeur 2024	Objectif 2024	Objectif 2030	Objectif 2040	% de réduction par rapport à l'année de référence
Consommation totale d'énergie liée aux opérations propres	Kwhep/m ² SHAB.an	140,6	2021	130,83	121	95	60	6,90 %
Mix énergétique in'li source fossile	%			61 %				
Mix énergétique in'li source nucléaire	%			9 %				
Mix énergétique in'li source RCU	%			30 %				
Consommation totale d'énergie provenant de sources fossiles / gaz	Kwhep/m ² SHAB.an			80,13				
Consommation totale d'énergie provenant de sources nucléaires électricité	Kwhep/m ² SHAB.an			11,35				
Consommation totale d'énergie provenant de sources renouvelables (dont RCU)	Kwhep/m ² SHAB.an			39,35				
Consommation totale d'énergie liée aux opérations propres	Kwh			330 625 857				
Consommation totale d'énergie provenant de sources fossiles / gaz	Kwh			202 499 808				
Consommation totale d'énergie provenant de sources nucléaires électricité	Kwh			28 683 050				
Consommation totale d'énergie provenant de sources renouvelables (dont RCU)	Kwh			99 442 998				
Production d'énergie renouvelable				0				
Emissions de GES atteintes scope 1, 2	eq.CO2/m ² SHAB.an	32,3	2021	23,76	25	15	<5	26,43 %
SHAB TOTALE	m ²	2 527 141	2024					
Émissions brutes de gaz à effet de serre du Scope 1, 2 basé sur la localisation	kg eq.CO2			60 047 102				
Émissions brutes de gaz à effet de serre du Scope 3	kg eq.CO2			270 751 500				
Emissions de GES atteintes scope 1, 2								
Émissions brutes de gaz à effet de serre du Scope 3	kg eq.CO2			270 751 500				
Revenus nets utilisés pour calculer l'intensité des GES	€			36 429 984				
Intensité des émissions de GES scope 1,2,3 basée sur la localisation (émissions totales de GES par rapport aux revenus nets)	kg eq.CO2/€			9,08				

In'li ne dispose pas encore de données sur la compensation carbone, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants.

Les achats de biogaz ne sont pas encore valorisés dans la collecte des données.

Il n'y a pas d'autres consommations que celles indiquées dans le tableau ci-dessus.

3.2.3. Biodiversité et écosystèmes (ESRS-E4)

En artificialisant des sols et en diminuant la superficie d'espaces naturels, le secteur de l'immobilier a un impact important sur la biodiversité et la richesse des écosystèmes, ainsi que sur les ressources en eau.

De par son activité, in'li possède la maîtrise de tout le cycle de vie du bâtiment. C'est pourquoi, l'entreprise estime avoir un rôle majeur à jouer en matière de préservation de la biodiversité et de renaturation de son parc immobilier.

3.2.3.1. Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique (ESRS E4-1)

In'li étant situé en région parisienne uniquement dans des zones fortement artificialisées, in'li n'a pas réalisé de plan de transition biodiversité.

In'li a identifié la préservation de la biodiversité comme l'un de ses enjeux principaux en 2023, avec l'économie circulaire. Cette démarche proactive dépasse le simple cadre des obligations réglementaires.

Pour définir ses orientations stratégiques sur ces enjeux, in'li a constitué en 2023 plusieurs groupes de travail. Composés de collaborateurs représentant l'ensemble des différents métiers d'in'li, ces groupes ont d'abord mené en 2023 une réflexion approfondie sur la stratégie. Puis en 2024, ils ont travaillé à la mise en application, à travers l'identification des objectifs et actions à mener et de leurs modalités de mise en œuvre.

L'objectif : concrétiser les engagements stratégiques définis, en identifiant les leviers d'action, les partenariats et les synergies internes. Ce travail se poursuit sur l'année 2025.

3.2.3.2. Impacts, risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes (ESRS2 – SBM3)

L'analyse a révélé que l'activité de construction d'in'li peut avoir un impact négatif sur les habitats naturels et l'artificialisation des sols.

L'impact sur les espèces menacées n'a pas été analysé en 2024.

Les sites à proximités des zones protégées sont identifiés dans la partie : Indicateurs d'impact liées à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes (ESRS E4-5).

Le thème identifié comme matériel est décrit dans le tableau ci-dessous.

Enjeu sur la matrice	Sous-thème de la CSRD	Type d'IRO	Description	Horizon temporel
Nature en ville	Incidence sur l'état des espèces	Impact négatif	Dégradation des habitats naturels, artificialisation des sols	Long terme

Légende : Impacts, risques et/ou opportunités matériels identifiés sur l'ESRS E4

3.2.3.3. Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes (ESRS2 IRO-1)

Afin de réaliser son diagnostic biodiversité, in'li a fait appel à la start-up REVELEO, incubée dans le in'li Lab en 2023.

Ce diagnostic n'a pas vocation à évaluer la dépendance aux écosystèmes et à la biodiversité ni à prendre en compte les risques systémiques.

Aucun risque de transition et physique ni d'opportunités n'ont été identifiés.

Les équipes d'in'li ont pu fournir la liste des 410 sites détenus en pleine propriété ainsi que les parcelles constituant les unités foncières de ces patrimoines.

Une fois l'ensemble des périmètres à étudier définis, REVELEO s'est servi des fichiers IGN et notamment des vues aériennes et satellites pour déterminer le Coefficient de Biotope par Surface : CBS de chaque site grâce à un algorithme de machine learning qui segmente et interprète les différentes zones.

Le CBS correspond à proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Surface bâtie : 1263m² - Surface de voirie : 117m² - Surface faiblement perméable : 861m² - Surface fortement perméable : 742m² - Surface totale : 2983m²
 Biodiversité min : 36% - Biodiversité max : 47% - Biodiversité moyenne : 41%



légende

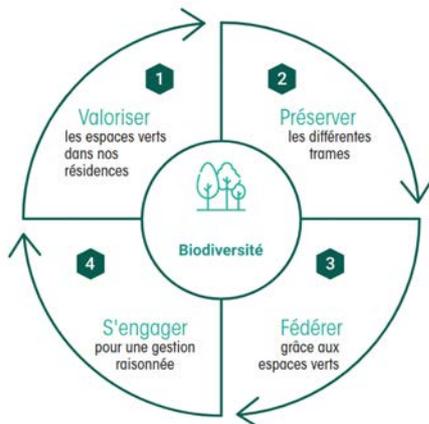
Bâtiments	Surface imperméable	Eau	Feuillus	Vignoble	Terres agricoles
Sol nu artificiel	sols naturels nus	Conifères	Broussailles	Végétation herbacée	Terre labourée

Ces zones, au nombre de quatre, se sont vues attribuer un coefficient spécifique :

- ▶ surfaces bâties : 0
- ▶ surfaces imperméables : 0
- ▶ surfaces faiblement végétalisées : 0,6
- ▶ surfaces fortement végétalisées : 0,95

3.2.3.4. Politique liée à la biodiversité et aux écosystèmes (ESRS E4-2)

In'li a la capacité d'agir sur l'ensemble de son parc immobilier et de limiter l'artificialisation des sols. La Direction générale, conscient du rôle majeur que peut jouer l'entreprise en matière de biodiversité et de renaturation, a choisi de s'engager sur ces sujets à travers 4 axes stratégiques, pilotés par la direction Stratégie, Communication, Partenariats et Innovation sur tout son patrimoine :



I. Valoriser les espaces verts :

Le recours à des paysagistes dans les résidences d'in'li permet de créer de façon pérenne des espaces verts de qualité, qui valorisent écologiquement et socialement des zones urbaines denses.

II. Préserver les différentes trames :

Les trames sont des réseaux écologiques qui permettent aux espèces animales et végétales de se déplacer entre les zones naturelles pour s'alimenter, se reproduire ou se reposer. Elles sont déterminantes pour garantir leur cycle de vie.

En intégrant cette exigence dans la conception et la gestion des bâtiments, in'li favorise la protection de la biodiversité et des écosystèmes. Plusieurs trames sont intégrées dans cette stratégie de préservation :

- ▶ la trame verte par la préservation des continuités écologiques, la renaturation de son patrimoine, la création d'espaces verts non cloisonnés, et l'intégration de projets de micro forêt urbaine ;
- ▶ la trame brune (conservation des sols) par la maximisation de la pleine terre, la compacité des infrastructures, la proximité entre les espaces verts de pleine terre et ceux des parcelles voisines ;
- ▶ la trame noire (pollution lumineuse) par les choix d'éclairages extérieurs notamment ;
- ▶ la trame blanche (bruit et pollution sonore) par les exigences d'in'li de réduire les nuisances sonores grâce à la conception du bâti et le traitement des espaces pouvant avoir un effet « caisse de résonance ».

III. Fédérer grâce aux espaces verts :

Fidèle à sa mission sociale, in'li développe également les espaces verts pour le bien-être qu'ils apportent aux habitants. Non seulement ils participent à leur santé et leur reconnexion à la nature, mais ils favorisent également la création de lien social entre locataires.

IV. S'engager pour une gestion raisonnée :

Soucieux d'économiser les ressources, in'li a mis en place des politiques pour une gestion plus économe des espaces verts, passant notamment par la récupération des eaux de pluie ou encore la création d'espaces verts contemplatifs avec fauchage tardif et panneaux explicatifs.

Avec seulement 4 sites situés dans des espaces protégés, in'li a pris la décision de ne pas mettre en œuvre de politique spécifique sur ces enjeux.

Aucune politique sur la déforestation n'a été mise en place.

3.2.3.5. Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (ESRS E4-3)

Aucune action compensatoire n'a été mise en place par in'li. Toutefois, afin de concrétiser ses engagements en faveur de la biodiversité, in'li a nommé une référente Biodiversité qui déploie un éventail d'actions en vue d'améliorer l'existant mais aussi d'innover pour l'avenir.

I. La biodiversité dans la conception et la gestion du parc immobilier d'in'li

In'li a fait évoluer le cahier des charges des logements neufs pour y introduire, sur l'aménagement des espaces extérieurs, des exigences liées à la biodiversité :

- ▶ Le traitement des trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée), ainsi que la création de toitures-terrasses végétalisées ;
- ▶ Les principes de conception des espaces verts des résidences (jardins contemplatifs, communs accessibles, partagés ou privatifs).

Par ailleurs, en 2025, deux actions clés sont en cours de validation :

- ▶ Mise en place d'un pourcentage incompressible du coût de construction dédié aux espaces verts et à la biodiversité ;
- ▶ Élaboration d'un accord-cadre sur l'entretien des espaces verts qui doit entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2026.

II. La mise en place d'une trajectoire sobriété foncière et renaturation (SFR)

Afin d'inscrire sur le long terme son action pour la biodiversité, in'li procède actuellement à la définition **d'une trajectoire sobriété foncière et renaturation**.

Pour cela, sur la base du diagnostic établi in'li priorisera les sites sur lesquels intervenir et se fixera des objectifs à atteindre pour les années à venir.

Les sites prioritaires seront ceux sur lesquels des travaux sont prévus dans le plan pluriannuel de travaux mais aussi ceux qui présentent un fort taux d'imperméabilisation en raison d'un important parc de stationnement extérieur, ces surfaces pouvant assez aisément être déminéralisées et traitées en espaces perméables voire végétalisés.

In'li envisage également d'intervenir sur les grands espaces verts déjà existants mais pauvres en biodiversité car faiblement végétalisés.

III. L'innovation et le lien social grâce aux micro-forêts urbaines

Pour aller encore plus loin dans cette démarche de végétalisation, in'li a initié des projets pilotes d'implantation de micro-forêts urbaines sur 2 sites, à Fresnes et à Paris.

Cette solution permet de lutter contre les îlots de chaleur urbains en recréant un écosystème forestier sur un espace limité, tout en préservant et en alimentant les trames vertes du bassin parisien.

C'est aussi, dans des environnements citadins, l'occasion de sensibiliser les habitants à l'environnement. Une des ambitions du projet est en effet d'associer divers participants (locataires, écoles, associations...) à la plantation et l'entretien de ces espaces.

Si la pertinence des deux pilotes est démontrée, le projet pourrait être démultiplié dans le cadre de la trajectoire Sobriété Foncière et Renaturation et ce, dès 2026.





septembre 2022

mai 2024

Illustration d'une micro-forêt urbaine

IV. L'optimisation de la gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est une préoccupation majeure pour in'li en raison de la raréfaction de l'eau, ressource vitale pour la biodiversité. C'est pourquoi, l'entreprise favorise l'infiltration des eaux de pluie dans les parcelles, avec pour objectif d'atteindre le seuil « Zéro rejet » vers le domaine public sur la totalité de ses projets de construction neuve. L'objectif est que les espaces verts soient ainsi le plus possible autonomes en eau avec une gestion optimisée.

3.2.3.6. Objectifs liés à la biodiversité et aux écosystèmes (ESRS E4-4)

En l'absence d'objectifs, la politique est pilotée par la Responsable RSE et la référente Biodiversité.

Dans le cadre de la trajectoire Sobriété Foncière et Renaturation, le patrimoine d'in'li devra s'inscrire en 2025 dans un CSB global qui sera défini ultérieurement.

3.2.3.7. Indicateurs d'impact liés à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes (ESRS E4-5)

In'li a missionné un bureau de conseil pour identifier l'ensemble de son patrimoine localisé dans un espace naturel, c'est-à-dire, en :

- ▶ Espace protégé
- ▶ Zone Natura 2000
- ▶ Zone Naturelle d'Intérêt Economique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- ▶ Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)



4 sites d'in'li altérant la biodiversité et les écosystèmes ont été répertoriés :

- ▶ 3 sites en zones Espaces protégés à Senlis (1 site) et Gif sur Yvette (2 sites)
- ▶ 1 site en zone ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) à Viroflay

Ces sites représentent en m² SHAB :

- ▶ Viroflay : 1 139
- ▶ Senlis : 10 176
- ▶ Gif-Sur-Yvette : 338 et 184

In'li est propriétaire d'une parcelle soumise à une ZNIEFF sur la commune de Viroflay. En effet, cet ensemble immobilier de 19 logements est directement implanté en limite de la forêt de Meudon.

Pour tenir compte de cette contrainte, le PLU de Viroflay a donc intégré ce secteur dans une OAP (Orientations d'Aménagement et de programmation) . Notre projet immobilier, acquis par le biais d'une VEFA en 2022, est strictement conforme aux exigences de cette OAP en venant développer une « offre résidentielle » assurant « une transition entre l'entrée forestière et le Village ».

Trois autres sites du parc immobilier d'in'li relèvent d'espaces protégés en raison de leur implantation au cœur de parcs naturels régionaux.

Deux résidences de Gif-sur-Yvette s'inscrivent dans le PNR (Parc Naturel Régional) de la Haute Vallée de Chevreuse depuis 2011. La première est une acquisition de lots en copropriété avec la commune visant à maintenir l'offre commerciale et accroître l'offre de logements intermédiaires sur la commune. Cette démarche s'ancre dans la volonté d'un développement économique et social durable. La seconde contribue à préserver les espaces verts en zone urbaine de par sa dimension restreinte à savoir une maison individuelle et un petit collectif de 4 logements entourés de verdure.

Enfin, le dernier site, situé à Senlis dans le PNR Oise – Pays de France, préserve les espaces verts et la biodiversité tout en proposant une importante offre de logements. En effet, les différents bâtiments regroupant plus de 170 appartements sont implantés autour d'un cœur d'ilot végétalisé à deux pas de la forêt domaniale d'Ermenonville.

3.2.4. Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS-E5)

La construction est l'un des secteurs les plus consommateurs de matières premières et compte parmi les plus gros producteurs de déchets. En tant que promoteur et gestionnaire d'un parc immobilier important, in'li est conscient de son impact sur l'environnement. Pour palier cela, l'entreprise s'attache à introduire les principes de l'économie circulaire dans son activité pour devenir une référence en matière de transformation de son secteur.

3.2.4.1. Impacts, risques et opportunités liés à la raréfaction des ressources et à l'économie circulaire (ESRS2 – E5)

Enjeu sur la matrice	Sous-thème de la CSRD	Type d'IRO	Description	Horizon temporel
Épuisement des ressources	Ressources entrantes	Risque	Raréfaction des ressources et rupture d'approvisionnement en matières premières	Long terme
	Ressources sortantes	Opportunité	Utilisation de matériaux recyclés, recyclables ou biosourcés	Long terme
Ressources sortantes	Ressources sortantes	Opportunité	Conception de nouveaux logements basée sur la réhabilitation et la rénovation	Long terme

In'li a analysé ses activités par le biais de la direction construction durable d'in'li afin d'identifier ses impacts, risques et opportunités, réels et potentiels, dans ses propres activités comme dans sa chaîne de valeur, en amont et en aval. Cette analyse de double matérialité est détaillée dans les informations générales du document.

Selon la matrice de double matérialité, l'utilisation des ressources fait apparaître un risque et deux opportunités

I. Un risque lié aux ressources entrantes

La raréfaction des ressources menace d'augmenter fortement le **coût des approvisionnements** et donc celui des opérations. Cette raréfaction peut même conduire à une **rupture d'approvisionnement** en matières premières.

II. Deux opportunités relatives aux ressources sortantes liées aux produits et services

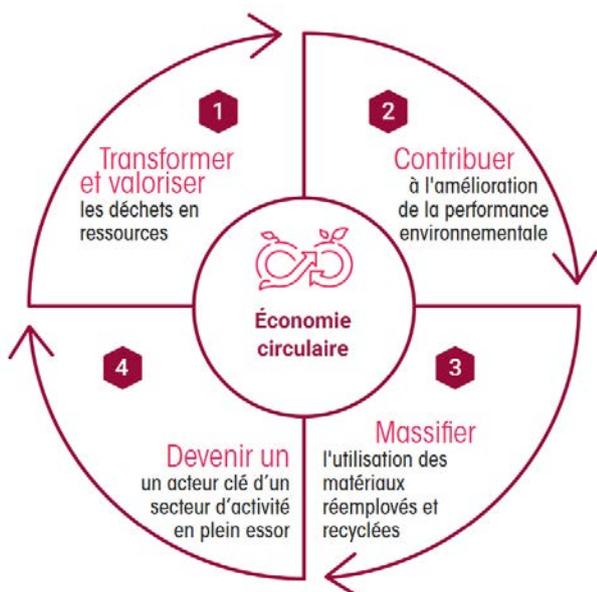
La raréfaction des ressources est aussi, pour in'li, l'opportunité de se positionner à l'avant-garde de son secteur, en jouant un rôle de leader dans sa transformation. **L'utilisation de matériaux recyclés, recyclables ou bio-sourcés** permettrait en effet à in'li de se différencier sur le marché en démontrant son pouvoir d'innovation et son engagement dans la durabilité.

Par ailleurs, la **conception de nouveaux logements, basée sur la transformation, la réhabilitation et la rénovation de l'existant**, soutient le développement économique d'in'li et renforce son positionnement de précurseur en prouvant sa capacité à développer des opérations innovantes en termes de régénération urbaine.

3.2.4.2. Politique liée à la raréfaction des ressources et à l'économie circulaire (ESRS E5-1)

La Direction générale d'in'li est résolument engagé dans l'intégration des principes de l'économie circulaire dans chacune de ses activités : construction, réhabilitation et gestion du parc immobilier. Pour concrétiser cet engagement à la fois dans les constructions neuves ou existantes, la stratégie d'in'li repose sur 4 axes pilotés par la direction Stratégie, Communication, Partenariats et Innovation :

1. Transformer et valoriser les déchets en ressources
2. Contribuer à l'amélioration de la performance environnementale du patrimoine
3. Massifier l'utilisation des matériaux réemployés
4. Devenir un acteur clé d'un secteur en transformation



Cette démarche est particulièrement cruciale dans la phase de conception-construction, qui conditionne la durabilité du futur parc immobilier d'in'li. L'entreprise a par conséquent défini plusieurs principes afin d'inclure l'économie circulaire dans ses projets et ainsi diminuer son impact environnemental.

Ces principes sont les suivants :

- ▶ **Promouvoir le réemploi des matériaux**, en collaborant avec ses partenaires pour privilégier l'utilisation de matériaux réemployés
- ▶ **Mettre en place une gestion responsable des déchets de chantier** en encourageant le tri sélectif et le recyclage des matériaux
- ▶ **Allonger la durée d'usage des matériaux** à travers leur réutilisation afin de réduire la demande de nouvelles ressources
- ▶ **Anticiper l'économie circulaire dès la phase de conception** en intégrant dans ses projets de construction des critères pour faciliter le démontage des structures et faciliter la déconstruction

In'li réfléchit par ailleurs à l'intégration, dans ses cahiers des charges, d'objectifs demandés aux prestataires et entreprises en matière d'économie circulaire.

3.2.4.3. Des actions pour accélérer la transition vers la durabilité (ESRS E5-2)

Fin 2023, in'li a initié sa démarche d'économie circulaire en adhérant à Pirée, une plateforme dédiée au réemploi, mise en place par Upcyclea en collaboration avec l'Union Sociale pour l'Habitat. Cette plateforme collaborative rassemble une communauté de bailleurs, qui partagent leurs diagnostics PEMD (Produits équipements matériaux et déchets). Chaque bailleur signataire peut déclarer et rechercher des matériaux de réemploi selon les besoins et les ressources qu'il a déclarés sur la plateforme. Ce système collaboratif permet ainsi à chacun de faciliter et maximiser le réemploi sur ses opérations.

En 2024, in'li a poursuivi cette politique par la mise en place d'un référent Economie Circulaire qui déploie une feuille de route avec un large éventail d'actions qualitatives et quantitatives :

1. Pilotage continu du changement et accompagnement des équipes sur les enjeux de l'économie circulaire.
2. Appui opérationnel sur les projets de construction et de réhabilitation pour intégrer les principes circulaires.
3. Formation de l'ensemble des collaborateurs de la direction générale adjointe développement construction et investissement en cours sur la plateforme Pirée, la RE2020 et le rôle clé de l'économie circulaire dans l'atteinte des objectifs réglementaires.
4. Déploiement de la plateforme Pirée dans les équipes concernées par l'économie circulaire et sa boîte à outils pour optimiser son utilisation dans les projets d'économie circulaire.
5. Introduction de clauses d'économie circulaire dans les cahiers des charges de construction neuve, axées sur :
 - > La conception circulaire ;
 - > La sélection de produits à faible impact environnemental.
6. Mise à jour du référentiel produits in'li pour accélérer la décarbonation :
 - > Priorisation des références disposant de FDES (Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire) ;
 - > Réduction de l'empreinte carbone des matériaux utilisés.
7. Préparation d'un accord-cadre pour la rédaction des diagnostics PEMD.

In'li contribue à l'innovation immobilière durable avec le programme ELAN'C à Stains. Ce projet exemplaire incarne la transition écologique du secteur immobilier et renforce l'engagement d'in'li en faveur d'un habitat responsable.

Le modèle d'économie circulaire ELAN'C se distingue par des chiffres clés ambitieux :

- ▶ 735 tonnes de matières premières économisées grâce au réemploi
- ▶ 131 tonnes de CO2 évitées, équivalent à 65 allers-retours Paris-New York en avion
- ▶ 5% de béton recyclé local intégré à l'ensemble des structures



3.2.4.4. Objectifs relatifs à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (ESRS E5-3)

En l'absence d'objectifs, la politique est pilotée par la responsable RSE et le référent Economie Circulaire.

La définition des objectifs relatifs à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire sera réalisée sur les années 2025 et 2026.

3.2.4.5. Indicateurs ressources entrantes et sortantes (ESRS E5-4) (ESRS E5-5)

In'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants.

3.3. Informations sociales

Adhérent au Pacte mondial des Nations Unies, in'li intègre les Objectifs de Développement Durable (ODD) au cœur de ses engagements sociaux et sociétaux. L'entreprise contribue ainsi aux ODD suivants au travers des ESRS S1 Effectifs de l'entreprise, S2 Travailleurs de la chaîne de valeur, S3 Communautés affectées et S4 Consommateurs et utilisateurs finaux :



3.3.1. Collaborateurs de l'entreprise (ESRS-S1)

Pour répondre aux attentes de ses clients, aux enjeux environnementaux et aux innovations technologiques, in'li anticipe les besoins de demain en accompagnant l'évolution de ses métiers. Parce que ses collaborateurs sont le socle de son activité, le développement des parcours professionnels et le renforcement des compétences sont des piliers essentiels de la transformation de l'entreprise.

Pour valoriser l'engagement de chacun et accompagner les équipes dans cette transformation, la politique de ressources humaines s'articule autour de 5 axes majeurs :

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

3.3.1.1. Impacts, risques et opportunités liés aux salariés dans un marché en profonde transformation (ESRS1 – SBM-3)

L'ensemble des collaborateurs et collaboratrices d'in'li sont impactés de manière importante par l'action de l'entreprise. De ce fait, ils sont tous inclus dans le champ d'application de la divulgation en vertu de l'ESRS 2.

La matrice de double matérialité détaillée en page 65 d'in'li réalisée avec l'accompagnement du cabinet BL Évolution a révélé plusieurs risques matériels en lien avec la gestion de ses collaborateurs, auxquels l'entreprise fait face.

Enjeu sur la matrice	Sous-thème de la CSRD	Type d'IRO	Description	Horizon temporel
Transformation des métiers	Égalité de traitement et égalité des chances pour tous	Risque	Inadéquation entre les compétences des employés de l'entreprise et les évolutions du secteur	Moyen terme
Bien-être et Qualité de Vie au Travail	Conditions de travail des effectifs de l'entreprise	Risques	Crise du secteur de l'immobilier	Moyen terme
			Charge de travail conséquente et large amplitude des horaires de travail des salariés d'in'li	Court terme
Santé et sécurité au travail	Conditions de travail des effectifs de l'entreprise	Risque	Atteinte à la santé et sécurité des effectifs propres d'in'li	Court terme

Légende : Impacts, risques et/ou opportunités matériels identifiés sur l'ESRS S1

Ces risques sont détaillés ci-dessous.

IRO non matériel

in'li étant une société française dont les opérations sont réalisées en France, le risque de travail forcé ou de travail des enfants au sein des travailleurs de sa chaîne de valeur est jugé négligeable.

I. La transformation des métiers

Le risque identifié est lié à la formation et au développement des compétences.

Un défaut de formation et d'actualisation des compétences des collaborateurs et collaboratrices pourrait rendre leurs compétences inadéquates aux nouveaux besoins du secteur et de l'entreprise. La digitalisation des métiers et pratiques, les évolutions réglementaires ou les nouveaux enjeux environnementaux sont autant de nouvelles tendances qui bouleversent la pratique des métiers. Si elles ne sont pas prises en compte par une politique de formation adéquate, elles peuvent entraîner une obsolescence des compétences des équipes et une perte de compétitivité pour l'entreprise. L'absence de nouveaux apprentissages peut conduire à une baisse de la motivation des salariés et à une baisse de leur productivité, un désengagement, voire des départs et donc à un risque financier.

II. Le bien-être et la qualité de vie au travail

Deux risques ont été identifiés en lien avec ces thématiques :

Le premier est lié à la **l'évolution du secteur de l'immobilier** : les difficultés actuelles du secteur de l'immobilier peuvent amener l'entreprise à mener des évolutions et réorganisations, avec des conséquences sur les évolutions des métiers.

Le second risque est lié au **temps de travail et à l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée** : une charge de travail importante et une large amplitude horaire peuvent menacer l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle des salariés. Ils peuvent également entraîner une dégradation de la santé physique et mentale des équipes. L'entreprise s'expose ainsi à un risque d'augmentation des arrêts de travail et de l'absentéisme, un désengagement, une baisse de la fidélisation de ses employés, et donc à un risque financier et réputationnel.

Concernant la charge de travail et les amplitudes horaires, la Direction des Ressources Humaines porte une attention particulière au respect du cadre de travail. Ces thématiques sont intégrées au formulaire d'entretien annuel afin de faire remonter et traiter les difficultés. De plus, les référentes RH réalisent des points individuels avec les managers et collaborateurs le souhaitant pour ajuster au mieux la charge de travail de chaque collaborateur au regard des objectifs fixés.

3.3.1.2. Politique des ressources humaines axée sur le dialogue (ESRS S1-3)

Un certain nombre de process individuels et collectifs ont été mis en place pour écouter les collaborateurs, leurs besoins, leurs idées et leurs attentes, et de cette manière intégrer leur expérience métier dans la correction des impacts négatifs.

Un baromètre social est ainsi régulièrement réalisé pour évaluer leur compréhension de la stratégie de l'entreprise, leur engagement, leur équilibre vie privée/vie professionnelle, ou encore leur satisfaction quant aux perspectives d'évolution offertes par l'entreprise. Ainsi, à l'issue du dernier baromètre social, in'li a intégré dans son plan d'actions 2023 les axes d'amélioration suggérés par les collaborateurs, tels que la transversalité entre les services (en créant des ateliers transverses sur différents sujets de développement et d'innovation).



III. Santé et sécurité au travail

In'li est exposé à un risque lié aux conditions de travail : l'atteinte à la santé et la sécurité de ses effectifs propres.

Un manque de prévention sur ces sujets pourrait se traduire par une détérioration de la santé physique et mentale des travailleurs, une hausse de l'accidentologie et des arrêts maladies.

En cas de non-respect des obligations réglementaires en matière de sécurité et de protection de la santé de ses collaborateurs et collaboratrices, in'li pourrait être sanctionné par des amendes ou faire l'objet de poursuites judiciaires.

Cela concerne l'ensemble des collaborateurs, mais plus particulièrement certaines fonctions davantage en lien avec les locataires, dont la mission est de traiter leurs doléances : gardiens, services clients... Cette situation entraînant une baisse de la productivité, l'entreprise pourrait faire face à une dégradation de son chiffre d'affaires.

IV. La protection des données des collaborateurs

In'li a enfin identifié un risque lié à la protection de la vie privée de ses salariés. Ce sujet est traité dans la partie ESRS G1.

Les **entretiens annuels d'évaluation de performance et entretiens professionnels** permettent aux collaborateurs d'évoquer des enjeux individuels et collectifs : le salarié échange avec son manager sur son parcours professionnel, les formations réalisées et demandées, ainsi que ses souhaits d'évolution, et plus généralement sur ses compétences, son parcours professionnel et son bien-être. Mais il est également invité à partager son retour d'expérience et ses réflexions sur l'entreprise. Outre ce moment privilégié, des temps d'échanges formels (par exemple entre services) et informels constituent autant d'occasions de faire circuler l'information et de partager les ressentis, les analyses et les suggestions d'amélioration dans les différents départements et métiers de l'entreprise.

Enfin, la digitalisation des outils RH, de l'entretien annuel à la formation en passant par le baromètre RH, permet d'améliorer la fluidité, l'historisation et le suivi des échanges.

Ces différents canaux de communication donnent à la Direction générale une vision claire et constamment actualisée de l'engagement et de la satisfaction des collaborateurs. C'est aussi pour elle, un moyen efficace de recueillir et d'intégrer dans ses plans d'actions les axes d'amélioration proposés par les équipes.

3.3.1.3. Des politiques et actions axées sur l'accompagnement des collaborateurs (ESRS S1-1) (ESRS S1-4)

In'li mène une politique de Ressources Humaines ambitieuse, sous la responsabilité de la Direction générale et plus particulièrement de la Direction Ressources & Transformation Numérique. Pour affirmer cette ambition, l'entreprise adhère officiellement depuis 2022 au United Nations Global Compact.

Les 5 piliers de la politique de ressources humaines d'in'li répondent aux dix principes du Pacte mondial des Nations Unies et aux enjeux identifiés dans la matrice de double matérialité. Ceux-ci sont issus de la Déclaration universelle des droits de l'homme, la Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail, la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement et la Convention des Nations Unies contre la corruption.

I. Transformation des métiers : développer l'employabilité, les compétences nouvelles et les parcours professionnels des collaborateurs.

POLITIQUE

Les entreprises de l'immobilier ont d'importants enjeux de recrutement. Les métiers de l'immobilier évoluent et se transforment, en partie liés à l'innovation technologique et aux nouvelles attentes des clients. La capacité à attirer et former des talents, et à développer leurs compétences sur le long terme sont donc des enjeux centraux pour in'li.

Pour garantir l'évolution professionnelle et l'actualisation constante des compétences de ses collaborateurs, in'li a mis en place un dispositif de Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels, centré sur les projets de transformation en cours. Celui-ci se concrétise par une animation conjointe des Instances Représentatives du Personnel (IRP), des managers et des salariés. L'objectif est double : identifier les qualifications indispensables pour faire face à la transformation des métiers et anticiper les accompagnements à mettre en œuvre (formation, mobilité...).

In'li renforce également le recours à l'apprentissage et aux contrats de professionnalisation, afin d'élargir les parcours professionnels offerts au sein de l'entreprise.

Ces politiques de ressources humaines renforcent l'attractivité d'in'li, en démontrant sa capacité à accompagner ses collaborateurs et collaboratrices vers les nouveaux métiers du secteur immobilier et à les fidéliser.

ACTIONS

La formation, socle de l'engagement et de la fidélisation

En 2024, in'li a concentré ses actions sur le renforcement des compétences de ses collaborateurs et collaboratrices.

Les salariés bénéficient régulièrement de formations sur des compétences métiers (métiers de l'administration de biens, gestion de patrimoine, sécurité...) ou transversales (compétences managériales, compétences RSE, relation clients...).

Ainsi, le nombre d'heures de formation par salarié a significativement augmenté depuis 2018. **En 2024, 80,7% des collaborateurs ont bénéficié d'une formation, pour une moyenne de 19,3 heures de formation par personne formée.**

Les équipes sont accompagnées dans la transformation de l'entreprise et des métiers par des actions de formation qui sont en partie animées par des collaborateurs (36,8 % des formations en 2023). Ce dispositif favorise les échanges concrets entre collaborateurs et managers.



Une réponse aux besoins spécifiques

L'activité d'in'li mobilise des métiers et des compétences très variés, qui exigent des formations spécifiques. C'est pourquoi, un plan de développement des compétences a été conçu en 2023, en répondant aux besoins de certaines catégories de collaborateurs. Il s'appuie sur 5 piliers :

1. Refonte du parcours de formation managériale.
2. Déploiement d'un parcours de formation sur le thème de la copropriété.
3. Accompagnement de la montée en compétences des collaborateurs vers les métiers de l'administration de biens.
4. Renforcement des compétences RSE en lien avec les nouveaux modes constructifs (nouveaux matériaux, surélévation des immeubles, etc).
5. Lancement d'une démarche sur l'excellence relationnelle afin d'améliorer la satisfaction des locataires.

Ainsi, concernant la transition vers un modèle économique plus vert et plus neutre sur le plan climatique, **une action de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs via un programme de formation en ligne à la RSE a été déployé pour tous les collaborateurs en 2024.**

De plus, in'li a co-construit avec l'observatoire de l'immobilier durable un programme de formation, le **Label'ID**, en partenariat avec le Mastère Immobilier et Bâtiments durables de l'École de Ponts ParisTech. Il s'agit d'un programme en plusieurs étapes qui vise à renforcer les compétences des professionnels en immobilier durable.

Le parcours qui sera déployé en 2025, débutera par un atelier avec la Fresque de l'Immobilier Durable suivi d'un dispositif en ligne de validation des compétences professionnelles en immobilier durable.

Ce programme propose un socle commun de connaissances à travers 4 modules totalisant 14 heures, accessibles via une plateforme d'e-learning.

Il aborde des thématiques clés telles que les grandes métriques du développement durable, les enjeux spécifiques au secteur immobilier, les normes et outils disponibles, ainsi que les opportunités et limites du domaine. Deux options sont offertes : un parcours complet incluant formation et évaluations, ou une attestation de connaissances basée uniquement sur des tests. L'obtention de l'Openbadge Label'ID permet de valoriser les compétences acquises, renforçant ainsi la reconnaissance professionnelle des participants dans le domaine de l'immobilier durable.

Certaines fonctions bénéficient quant à elles de formations spécifiques : **ainsi les managers ont reçu une formation sur les risques psychosociaux et un séminaire les a réunis autour de ce thème.** Par ailleurs, des « Club Managers » rassemblent régulièrement des managers autour d'une thématique, pour leur permettre de développer ensemble des pratiques managériales.

Ces actions de formation sur mesure intègrent un axe fort **sur la formation des gardiens.** Ainsi, une « **École de gardiens** » a été créée avec d'autres filiales d'Action Logement et le concours de l'APES. L'objectif est de répondre aux besoins de recrutement des gardiens d'immeubles à proximité des sites en tension. In'li poursuit par ailleurs ses partenariats de long terme avec les associations « Franchir » et « Egérie » pour former à ce métier des personnes en situation de précarité, en insertion ou en reconversion. Enfin, 100% des gardiens d'immeubles ont été certifiés « Pass Digital » en 2024.

L'évolution des salariés tout au long de leur parcours professionnel

L'attention apportée à l'évolution des salariés est valable tout au long de leur parcours professionnel : l'intégration des nouveaux collaborateurs fait ainsi l'objet d'un suivi particulier, avec un dispositif de tutorat pour les gardiens et alternants dès leur 1^{er} jour et l'accompagnement des nouveaux salariés par une formatrice du service RH. L'entretien annuel est une autre étape importante, qui permet aux salariés d'échanger sur leurs souhaits de formation et d'évolution avec leur manager.

Pour favoriser l'engagement des collaborateurs :

- ▶ la mobilité interne est favorisée et une charte de mobilité interne est en cours de rédaction,
- ▶ l'intranet permet à chacun d'accéder aux offres de mobilité dans l'ensemble du Groupe Action Logement.



II. Bien-être et qualité de vie au travail : favoriser un dialogue social collaboratif, assurer la sécurité de l'emploi et promouvoir l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée.

POLITIQUE

Le secteur de l'immobilier est un secteur en constante évolution, l'inquiétude des collaborateurs liée à la sécurité de l'emploi et aux conditions de travail est patente. Soucieuse de répondre à leurs attentes et à leurs préoccupations, in'li a instauré une véritable culture du dialogue social : l'échange continu entre salariés et direction rythme la vie de l'entreprise, de manière formelle et informelle. D'une part, de nombreux canaux de communication assurent efficacement la diffusion descendante de l'information aux collaborateurs, que ce soit sur les sujets de sécurité de l'emploi, de santé, de formation, de qualité de vie ou de mobilité interne

Un exemple emblématique de cette culture du dialogue est les « Lives teams » de la Direction générale : lors de ces sessions en direct, celui-ci détaille des axes stratégiques ou les résultats de l'entreprise auprès de l'ensemble des collaborateurs, qui peuvent poser des questions en retour, de manière anonyme s'ils le souhaitent.

Concernant le temps de travail, in'li mène depuis 2020 une politique pour préserver l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée. Une des mesures phares a été l'instauration du télétravail, à la demande des salariés et dans le cadre d'un accord avec les partenaires sociaux. Prévu à l'origine pour les personnels administratifs et adopté à 95% par les salariés éligibles, il a été étendu en 2023 aux collaborateurs nomades ainsi qu'à des salariés en période d'essai et aux alternants.

En matière de dialogue social, après le renouvellement du CSE (Comité Social et Economique) à la suite des élections professionnels en 2023, la négociation d'un accord sur la qualité de vie au travail a été engagée en 2024.

ACTIONS

Sécurité de l'emploi : l'adaptation à une situation exogène

Pour répondre aux inquiétudes des collaborateurs, un cadre RH a été mis en place : son rôle est de sensibiliser, soutenir et répondre aux salariés en cas de risques psychosociaux identifiés. Une procédure d'alerte a été élaborée, qui prévoit l'intervention graduelle de différents acteurs en fonction du type et de la gravité de chaque situation. Par ailleurs, un « **Séminaire Managers** », dont l'un des objectifs était de sensibiliser les managers sur le sujet, s'est également tenu octobre 2024.

Au-delà de cette politique liée à la santé mentale, in'li gère attentivement la masse salariale et la gestion des compétences de ses salariés. Le renforcement de la mobilité interne, largement promue dans l'ensemble du groupe Action Logement, offre des parcours professionnels riches et intéressants soutenus par la formation.

Le respect de l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée

Afin de préserver l'équilibre vie professionnelle /vie personnelle, des mesures ont été prises pour que chacun puisse adapter ses horaires. Depuis 2020, le télétravail est mis en place (à l'exception des fonctions non éligibles nécessitant une présence sur site) et étendu en 2023 aux collaborateurs nomades, à des salariés en période d'essai et aux alternants.

La Semaine de la qualité de vie au travail a également été reconduite pour la 3^e fois en 2024.

Enfin, des ateliers de sensibilisation avec des experts du sujet de la qualité de vie au travail, ainsi que des conférences sur la performance et l'addiction au travail, ont été proposés aux collaborateurs.

III. Santé et sécurité au travail : améliorer la culture de prévention des risques.

POLITIQUE

La sécurité des collaborateurs est une priorité pour in'li, qui a défini une politique qui va au-delà des exigences réglementaires.

In'li mène une politique très volontariste quant aux conditions de travail, la santé et la sécurité de ses salariés, à travers notamment une stratégie de prévention des risques ciblée notamment sur les sujets suivants : accidents, risques psychosociaux, risques métiers en lien avec des habilitations (électrique, échelle...).

Depuis 2020, **3 comités** structurent cette politique sécurité :

- ▶ Un Comité politique sécurité, qui se réunit en présence de la Direction générale 2 fois par an.
- ▶ Des Comités de sécurité dans chaque Direction immobilière, qui traitent de la prévention des risques tous les trimestres.
- ▶ Un Comité de prévention des risques professionnels, qui se réunit à une fréquence trimestrielle également pour analyser l'évolution des risques professionnels et mettre en place les priorités d'actions.

La Commission de Santé, de Sécurité et des Conditions de Travail (CSSCT) complète ce dispositif : elle se réunit 4 fois par an. Ces commissions sont composées de représentants du personnel et de la Direction des ressources humaines. La CSSCT apporte le regard des représentants du personnel sur la politique de protection de la santé des salariés et la prévention des risques professionnels au sein de l'entreprise.

ACTIONS

in'li s'engage pleinement en matière de santé et sécurité au travail et a mis en place des actions pour s'assurer du respect de l'application de sa politique.

- ▶ 2943 heures de formation règlementaires et non règlementaires, liées à la santé et la sécurité au travail de tous les collaborateurs, soit 21,8% du total des heures de formations dispensées en 2024 :
 - Les gestes de premiers secours (environ 56 collaborateurs formés)
 - La prévention des risques liés à l'activité physique (à destination du personnel de proximité)
 - Les habilitations nécessaires aux installations techniques (à destination par exemple des gardiens et des responsables de programmes en maîtrise d'ouvrage directe).
 - La poursuite des sensibilisations « Amiante » pour les collaborateurs de proximité
 - La prévention des risques psychosociaux à destination des managers.

Conformément à la loi, in'li organise des rappels de formation obligatoires aux risques professionnels pour les collaborateurs concernés. Une animation ouverte à tous les collaborateurs d'in'li sur les thèmes de la prévention des gestes de premiers secours à l'occasion de la journée mondiale de la sécurité et santé au travail a eu lieu au cours de l'année 2024.

- ▶ La mise en place de fiches de sécurité digitales pour identifier sur chaque site immobilier les risques professionnels spécifiques grâce à un échange entre le personnel de proximité et son manager, Après un important travail

réalisé en 2021 pour digitaliser le Document unique d'évaluation des risques (DUER), mis à jour annuellement conformément à la réglementation, des DUERP par site ont été mis en place de façon digitalisée.

- ▶ La réalisation d'un livre d'accueil sécurité sur les risques existants, « les règles d'or de la sécurité », mis à la disposition des collaborateurs.
- ▶ L'analyse de l'accidentologie a été prolongée et le Plan d'action RPS ainsi que le memento SST actualisés. Par ailleurs, une dizaine d'études ergonomiques sur site ont été réalisées.
- ▶ La prévention des risques psychosociaux
 - Les bouleversements des quatre dernières années, liés notamment à la crise sanitaire de 2020 ont particulièrement exposé in'li à ces risques. Afin de prévenir ces situations, in'li a défini un cadre RH qui permet de sensibiliser, soutenir et répondre aux cas de risques psychosociaux identifiés.

In'li a mis en place une procédure d'alerte : ce dispositif s'active lorsqu'une situation potentielle ou avérée de risques psychosociaux, individuelle ou collective, est identifiée. Il prévoit graduellement l'intervention de différents acteurs en fonction de la réalité/gravité de chaque situation et il doit permettre à chaque salarié de recevoir le support nécessaire en vue de la résolution du problème identifié.

IV. Protection des données des salariés

In'li a identifié un risque lié à la protection des données personnelles de ses collaborateurs. Ce sujet est traité dans l'ESRS GOUV 1.

3.3.1.4. Objectifs et indicateurs liés aux collaborateurs de l'entreprise (ESRS S1-5), (ESRS S1 – 6), (ESRS S1-13), (ESRS S1-15)

Caractéristiques des salariés de l'entreprise, se référer au Rapport de Gestion du Conseil d'Administration.

EFFECTIF AU 31/12/2024	Femme	Homme	Total
Nombre de salariés	452	409	861
Nombre de salariés permanents (CDI)	414	386	800
Nombre de salariés temporaires (CDD et alternants)	38	23	61

Les objectifs liés à la gestion des incidences, des risques et des opportunités sont déterminés par la gouvernance d'in'li. Un dialogue est instauré avec le CSE sur les heures et la nature des formations.

ESRS	Libellé 2025	Résultat de l'indicateur	Objectifs	Atteinte d'objectif
S1	Part des collaborateurs ayant suivi une formation	81 %	> 70% chaque année	✓
S1	Moyenne des heures de formation par collaborateur formé	19,3h / Femmes : 18,1h / Hommes : 20,7h	> 14 heures chaque année	✓
S1	Nombre total d'heures de formation	13 458	12 500 chaque année	✓
S1	Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle	39	Formation dans 100% des cas de mobilité	
S1	Taux de Turnover	10,60 %	< 10% chaque année	↻
S1	Part des collaborateurs couverts par les conventions collectives	100 %	100% chaque année	✓
S1	Nombre d'employés ou nombre moyen d'employés par type de contrat (CDI/CDD) et par genre	800 CDI (414 femmes et 386 hommes) - 61 CDD (38 femmes et 23 hommes)		
S1	Nombre d'employé ayant quitté l'entreprise	69 fins de CDD - 115 fins de CDI dont 2 mobilités vers in'li PM, entité de l'UES		
S1	Nombre d'employés non permanents	61 CDD		
S1	Le pourcentage d'employés couverts par des représentants du personnel	100 %		
S1	Répartition des employés par tranche d'âge 30/30-50/50+	<30 ans = 136 ≥30 ans et <50 ans = 449 ≥50 ans = 276		
S1	Nombre d'employés par genre et type de contrat au 31/12/2024 (permanent et non permanent)	861 collaborateurs (800 CDI dont 414 femmes et 386 hommes et 61 CDD dont 38 femmes et 23 hommes)		
S1	Pourcentage des employés couverts par un health and safety management system	100 %		
S1	Nombre de décès d'employés liés à un accident ou une maladie professionnelle	0		
S1	Nombre de décès d'autres travailleurs liés à un accident ou une maladie professionnelle sur site	0		
S1	Nombre d'accidents du travail	43		
S1	Taux d'accidents du travail	15,33		

3.3.2. Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS-S2)

Afin de garantir la responsabilité de l'ensemble de sa chaîne de valeur, in'li a souhaité engager ses fournisseurs et partenaires dans sa démarche RSE. C'est pour l'entreprise la garantie de l'éthique des pratiques dans ses différentes activités, mais aussi un levier pour engager ses fournisseurs dans une dynamique de progrès.

3.3.2.1. Impacts, risques et opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS2 – SBM-3)

En vertu de l'ESRS 2, l'ensemble des travailleurs de la chaîne de valeur d'in'li sont inclus dans le champ d'application de la divulgation, y compris par l'intermédiaire de ses produits ou services et de ses relations d'affaires.

Cette chaîne de valeur inclut une grande diversité de travailleurs, l'entreprise intervenant sur l'ensemble des métiers de l'immobilier, de la conception à la reconstruction de logements, en passant par la réhabilitation, la vente et la location de son parc immobilier.

- ▶ En amont : ses activités de construction et de promotion immobilière mobilisent les fournisseurs de matières premières, les partenaires financiers, les bureaux d'études et architectes, les entreprises de BTP, les promoteurs, et répondent à une demande des collectivités et des communautés locales des villes accueillant les projets immobiliers...
- ▶ En aval, la location, l'entretien et la vente de logements impliquent de nombreux sous-traitants, locataires et acheteurs, ainsi que les communautés locales.

Le détail de la chaîne de valeur est à retrouver dans la section ESRS2-SBM1.

Concernant les travailleurs de la chaîne de valeur d'in'li, les impacts matériels identifiés lors de la réalisation de la matrice de double matérialité sont décrits dans le tableau ci-après.

Enjeu sur la matrice	Sous-thème de la CSRD	Type d'IRO	Description	Horizon temporel
Santé et sécurité sur la chaîne de valeur	Conditions de travail – Santé et sécurité	Impact négatif	Dégradation de la santé des travailleurs de la chaîne de valeur en raison de conditions de travail dangereuses	Court terme
Droits fondamentaux	Autres droits liés au travail – Travail forcé	Impact négatif	Conditions de vie indignes pour les travailleurs de la chaîne de valeur	Court terme

Légende : Impacts, risques et/ou opportunités matériels identifiés sur l'ESRS S2

Ils correspondent aux 2 enjeux suivants :

1. Enjeu lié à la santé et la sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur

Sur la chaîne de valeur d'in'li, les conditions de travail peuvent parfois être dangereuses, par exemple dans le cadre de chantiers insuffisamment sécurisés. La santé des travailleurs peut alors être affectée, en cas de blessures ou d'accidents.

2. Enjeu lié aux droits fondamentaux des travailleurs de la chaîne de valeur

In'li évolue dans un secteur où le recours par des sous-traitants à de la main d'œuvre irrégulière est relativement répandu, notamment en amont de la chaîne de valeur, dans les phases de construction ou de rénovation. Cette pratique pourrait entraîner des conditions de vie ou de travail indignes pour les travailleurs, qui pourraient être fragilisés psychologiquement et socialement.

3.3.2.2. Un cadre pour engager toute la chaîne de valeur dans une politique et actions responsables (ESRS S2-1), (ESRS S2-4)

Politiques et actions

L'ensemble des actions menées par la fonction achats d'in'li vise à assurer la déclinaison opérationnelle de la politique achat du groupe Action Logement.

Pilotée par la Direction Achats Groupe, cette politique :

1. Définit, encadre et organise la contribution de toutes les filiales à la performance achat.

A ce titre, elle se doit de servir la stratégie RSE du groupe et accompagner les feuilles de route des entités, proposer une vision globale consolidée du rôle des achats, garantir une performance visible des achats.

2. S'articule autour de 4 axes stratégiques :

- > Axe 1 Performance et innovation
- > Axe 2 Développement de relations mutuellement bénéfiques, durables et équilibrées avec les fournisseurs
- > Axe 3 Renforcement des enjeux environnementaux et sociétaux
- > Axe 4 Sécurité juridique et déontologie

A. LE RESPECT DES DROITS HUMAINS

Respectueuse des normes internationales en matière de droits fondamentaux et de protection de la santé et sécurité des travailleurs, in'li se conforme à la réglementation en vigueur et adhère au Pacte Mondial de l'ONU, dont elle met en application les principes directeurs. **In'li n'a pas connaissance de cas d'atteinte à la santé et à la sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur.**

B. LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ SUR LA CHAÎNE DE VALEUR, PILOTÉS PAR LE SERVICE ACHATS ET MARCHÉS.

L'alignement avec les critères de la commande publique

Les relations d'in'li avec ses fournisseurs et prestataires sont encadrées par différents textes juridiques et engagements volontaires de l'entreprise.

L'APPLICATION DU CODE DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Tout d'abord, si in'li relève d'un statut de droit privé, l'entreprise, en tant que filiale du Groupe Action Logement, est soumise pour tous ses achats, dès le premier euro, à l'obligation d'appliquer le Code de la Commande Publique. Celui-ci repose sur 3 principes fondamentaux : la liberté d'accès à la commande publique, l'égalité de traitement des candidats et la transparence des procédures.

Un service Achats et Marchés créé en 2018 au sein de la Direction Générale Adjointe Ressources pilote et encadre sur le plan opérationnel la relation des directions et services prescripteurs avec les fournisseurs. Il accompagne l'exécution des marchés sur les plans administratif et juridique et supervise les procédures de passation des marchés.

Sa finalité est de veiller au respect, par les directions et services, des principes juridiques auxquels sont soumis les achats d'in'li, en amont dans les stratégies d'achat comme en aval.

Il gère également les précontentieux et contentieux des marchés et recueille la satisfaction du client interne en fin de procédure.

Une culture du dialogue :

In'li s'attache à développer une culture du dialogue avec ses fournisseurs et des relations collaboratives avec les prestataires. **Ainsi, in'li a adhéré en octobre 2023 à la Charte dite RFAR « Charte Relations Fournisseurs & Achats Responsables ».**

Élaborée en 2019 pour engager les signataires dans une démarche de progrès avec leurs fournisseurs, elle constitue le socle d'une politique d'achats responsable, encourage une culture du dialogue et incite au renforcement des relations, à travers une écoute régulière, proactive et conciliante des fournisseurs.

L'action d'in'li s'articule autour des 10 engagements de la Charte RFAR :

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

Pour renforcer ses engagements, in'li a déployé en 2024 les actions suivantes :

- ▶ **Une rencontre avec les fournisseurs a par ailleurs été organisée pour développer cet esprit de collaboration et d'échanges.**
- ▶ **Des actions de formations et de sensibilisations pour l'ensemble des directions** métiers ont été mises en place : des « rendez-vous de la commande publique », à savoir les formations sur la définition des besoins, l'analyse des candidatures, l'analyse des offres et le suivi d'exécution.
- ▶ La création d'un nouvel espace dédié aux fournisseurs sur le site institutionnel.
- ▶ La mise en place d'un Correspondant PME, avec une adresse mail dédiée, pour être contacté par les entreprises (correspondantPME@inli.fr), et par le médiateur Relation Fournisseurs avec une adresse mail dédiée (mediateur@inli.fr).
- ▶ La participation à la démarche initiée par le groupe Action Logement pour rédiger le futur SPASER. Le SPASER (Schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsables) est un document réglementaire établi par certains acheteurs, dont l'objet est de fixer des objectifs d'achat responsable en matière sociale et écologique et d'en rendre compte par le biais d'indicateurs précis.

In'li poursuivra en 2025 le déploiement d'actions afin de traiter les impacts identifiés sur les travailleurs de la chaîne de valeur et pour en mesurer l'efficacité. Ces actions seront portées conjointement par le Service RSE et le service marché.

L'engagement des prestataires dans la démarche RSE d'in'li :

L'un des piliers de la démarche RSE d'in'li est de garantir l'éthique de ses pratiques. Pour s'assurer de son respect sur l'ensemble de sa chaîne de valeur, l'entreprise demande à ses prestataires de s'engager avec elle dans cette démarche.

Ainsi, dans le cadre de l'exécution des marchés, chaque prestataire est tenu par in'li de prendre des engagements sociaux et environnementaux, formalisés dans une annexe au Cahier des clauses administratives particulières (CCAP), signée par les prestataires.

Sur le plan social, ces engagements portent notamment sur le respect :

- ▶ des principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE) sur la conduite responsable des entreprises,
- ▶ des 5 principes et droits fondamentaux au travail issus de la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), parmi lesquels un milieu de travail salubre et sûr, ainsi que l'absence de recours au travail forcé,

- ▶ des droits de l'homme, qui implique le fait d'éviter, prévenir ou atténuer les impacts négatifs sur les droits de l'homme,
- ▶ de l'interdiction de recourir au travail dissimulé.
- ▶ appliquer une politique de non-discrimination vis-à-vis de leurs propres parties prenantes,
- ▶ proscrire toute relation directe et indirecte avec des pays et territoires non coopératifs.

Par ailleurs, les prestataires s'engagent à :

3.3.2.3. Le service Achats et Marchés, pilote de la relation fournisseurs (ESRS S2-2)

In'li est en cours d'élaboration de son processus général de dialogue avec les travailleurs de sa chaîne de valeur. L'organisation d'une première rencontre avec les fournisseurs constitue une première étape pas dans ce sens. In'li travaille

par ailleurs à la mise en place de ce processus d'interaction avec ses fournisseurs en vue de reporter sur ce point lors des prochains exercices.

3.3.2.4. Procédures visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations (ESRS S2-3)

In'li n'a pas encore créé de canal permettant aux travailleurs de sa chaîne de valeur de faire entendre leurs préoccupations, mais elle le prend en compte en vue de reporter

sur ce point lors des exercices suivants. Ce canal sera mis en œuvre dans le cadre du projet Spaser en plus tard en 2026.

3.3.2.5. Objectifs liés à la gestion des impacts négatifs importants, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités importants (ESRS S2-5)

In'li ne dispose pas encore de suffisamment de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants. La définition des cibles et objec-

tifs est en cours de réalisation dans le cadre du SPASER Groupe Action Logement.

3.3.3. Communautés affectées (ESRS-S3)

La mission d'intérêt général d'in'li a un impact sur les collectivités locales où l'entreprise mène ses projets : en construisant ou réhabilitant des logements, en intégrant la dimension environnementale dans ses projets et en attirant de nouvelles populations, l'activité d'in'li fait évoluer les quartiers à la fois sur le plan urbanistique, environnemental, économique et social.

C'est pourquoi, le dialogue avec les communautés locales fait l'objet d'une attention particulière d'in'li, pour la réussite à long terme de ses projets.

3.3.3.1. Impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectés (ESRS2 – SBM-3)

Les parties prenantes locales concernées par l'activité d'in'li sont variées : riverains des immeubles gérés par in'li, commerçants, entreprises domiciliées à proximité, élus, mais aussi services municipaux sont concernés par les projets de construction ou de réhabilitation des logements.

à l'enjeu d'attractivité et au développement socio-économique des territoires.

La matrice de double matérialité a permis d'identifier une opportunité relative aux communautés affectées, liée

Enjeu sur la matrice	Sous-thème de la CSRD	Type d'IRO	Description	Horizon temporel
Développement des territoires	Droits économiques, sociaux et culturels des communautés	Opportunité	Contribution d'in'li au développement des territoires	Long terme

Cet enjeu relève des droits économiques, sociaux et culturels des communautés, et concerne le logement.

La mission d'intérêt général d'in'li se traduit en effet par une offre de logements à prix maîtrisé à proximité des transports et des bassins d'emploi pour les salariés des classes moyennes et les jeunes actifs. En permettant à ces catégories d'actifs de rester ou de s'installer dans ces zones d'habitation où les loyers sont souvent élevés, in'li contribue à l'attractivité de ces territoires.

À long terme, leur dynamisme économique se trouve renforcé par un cercle vertueux : la construction de nouveaux logements et l'arrivée de nouveaux habitants suscitent de nouveaux besoins, qui entraînent la création d'une nouvelle offre (équipements publics, restauration, commerces, crèches ou écoles, par exemple). Celle-ci renforce ensuite l'attractivité et donc la demande. Autant de facteurs qui dynamisent un quartier et renforcent le lien social sur la durée.

Pour in'li, cela représente une opportunité majeure : donner une image très positive de l'entreprise, à la fois par sa raison d'être et par l'impact positif de sa mission sur les territoires comme sur les populations.

3.3.3.2. Une démarche collaborative, clé de voute de la relation avec les communautés locales (ESRS S3-1).

La Direction générale d'in'li s'est expressément engagée à consulter activement et régulièrement les parties prenantes locales concernées par ses projets. Les projets se font systématiquement en concertation avec la collectivité locale et le dialogue avec les parties prenantes locales est maintenu tout au long de la durée d'exploitation des bâtiments réalisés.

Afin de mener ses projets en pleine collaboration avec les parties prenantes locales, in'li a mis au point une démarche de dialogue et concertation avec les riverains, locataires et autorités locales dans le cadre de ses projets de densification ou de réhabilitation.



3.3.3.3. Un dialogue adapté avec chaque communauté (ESRS S3-4).

In'li est en cours de structuration de sa démarche de contribution au développement des territoires. C'est pourquoi, elle n'est pas encore en mesure de fournir l'intégralité des informations demandées, notamment sur la portée, l'avancée et l'horizon temporel des actions, ainsi que sur les ressources financières actuelles et futures allouées. In'li le prend en compte et reportera sur les exercices suivants.

L'opportunité que représente le développement socio-économique des territoires passe notamment par le dialogue et la concertation avec les parties prenantes mis en place par in'li.

Celui-ci s'articule autour de 3 axes :

- ▶ Faciliter l'appropriation du projet par les riverains ou les locataires en les intégrant dès la conception de l'opération
- ▶ Assurer une communication en continu autour des projets et mettre en place des actions permettant de répondre aux attentes de chaque communauté
- ▶ Fédérer les riverains et locataires autour des nouveaux espaces et usages créés dans le cadre des projets afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

Les différentes communautés concernées par l'activité d'in'li le sont chacune de manière spécifique. C'est pourquoi, l'entreprise a mis en place des actions spécialement adaptées à chacune.

- ▶ **Les habitants et riverains des zones concernées** sont régulièrement consultés lors des opérations en maîtrise d'ouvrage directe. Dans certains cas, l'association APES, partenaire d'in'li intervient dans la consultation. Cette association de développement urbain a en effet été créée en 1961 pour favoriser le vivre ensemble et la vie sociale dans les résidences. Aujourd'hui, l'association agit avec ses partenaires pour développer la concertation et le dialogue avec les habitants dans le cadre de grands projets urbains. Par ailleurs, un « guide de la Communication / Concertation » a été élaboré avec l'aide d'un tiers médiateur : il permet à in'li de déployer une approche dédiée et systématique pour chaque opération.

- ▶ **Avec les collectivités locales**, in'li s'attache à instaurer une relation de collaboration. La Direction générale, a ainsi organisé à 20 rendez-vous avec des mairies en 2024, afin de présenter l'offre d'in'li en logements locatifs intermédiaires et d'échanger sur la stratégie de développement de la commune, ainsi que sur les projets en cours et à venir.
- ▶ **Enfin, in'li a renforcé le dialogue terrain avec les locataires** en mettant à leur disposition l'application Alacaza. En cas de travaux, cette application fluidifie la communication en offrant aux habitants un contact direct avec le chef de projet, l'architecte et les entreprises. Les locataires peuvent ainsi signaler ou suivre les incidents, contacter facilement leurs voisins et accéder aux informations utiles.

In'li attache ainsi une importance particulière à dialoguer avec les parties prenantes locales et contribue au développement des territoires concernés par ses projets.

3.3.4. Consommateurs et utilisateurs finaux (ESRS-S4)

La mission d'intérêt général d'in'li répond à un besoin fondamental : l'accès au logement. La portée de son activité va bien au-delà de la simple gestion immobilière. En favorisant l'accès des salariés des classes moyennes et jeunes actifs à un habitat de qualité, adapté à leurs besoins et leurs moyens, elle transforme la vie de ses locataires et joue un rôle sociétal déterminant.

3.3.4.1. Impacts, risques et opportunités liés aux utilisateurs finaux (ESRS2 – SBM-3)

Tous les consommateurs et utilisateurs finaux - les locataires - qui peuvent être touchés de manière importante par l'action d'in'li sont inclus dans le champ d'application de la divulgation en vertu de l'ESRS 2.

Selon la matrice de double matérialité d'in'li, l'entreprise fait face à plusieurs risques et impacts relatifs à ses locataires, liés à des enjeux de nature variée. Les thèmes identifiés comme matériels sont décrits dans le tableau ci-dessous.

Enjeu sur la matrice	Sous-thème de la CSRD	Type d'IRO	Description	Horizon temporel
Santé, sécurité et confort des logements	Santé et sécurité	Risques	Incapacité à louer les logements vétustes et en mauvais état	Moyen terme
			Accidents dus à des malfaçons	Court terme
Dialogue et proximité avec les locataires	Sécurité de la personne	Risque	Incapacité à maintenir la sécurité autour des résidences dû à des situations de délinquance	Court terme
			Messages et plaintes relayés par les locataires sur les réseaux sociaux	Court terme
Logements à prix maîtrisé	Accès à l'information (de qualité)	Risques	Absence de dialogue, méfiance et refus de collaborer des locataires	Court terme
			Loyers trop élevés comparés au marché privé et aux revenus des publics cibles	Court terme
Logements en zones tendues	Accès aux produits et services	Impact positif	Accès au logement à prix maîtrisé en Ile de France	Court terme
			Accès au logement à proximité des bassins d'emplois en Ile de France	Court terme

Légende : Impacts, risques et/ou opportunités matériels identifiés sur l'ESRS S4

Ces thèmes correspondent aux **5 enjeux** décrits ci-dessous.

I. Enjeu lié à la santé, la sécurité et au confort des locataires

In'li a identifié deux risques liés à la santé et sécurité des locataires :

- ▶ Des malfaçons dans la construction des logements, qui peuvent provoquer des accidents et mettre en danger la sécurité des locataires, exposant l'entreprise à un risque financier et réputationnel fort.
- ▶ Un mauvais entretien des logements, qui accentuerait le risque d'accidents ou de maladies (notamment des risques sanitaires) pour les locataires. La conséquence serait une incapacité à louer les logements en mauvais état, ainsi qu'un risque réglementaire et l'exposition à des sanctions financières pour non-conformité.

Un risque sur la sécurité des personnes a été identifié.

L'incapacité d'in'li à maintenir la sécurité dans ses résidences et à empêcher des incidents de délinquance pourrait créer un sentiment d'insécurité chez les locataires. De plus, cela impliquerait le recours à des dispositifs de sécurité coûteux qui pèseraient sur le chiffre d'affaires.

II. Enjeu de dialogue et proximité avec les locataires

In'li a identifié deux risques liés à l'accès à l'information de qualité :

- ▶ Une mauvaise communication entre le bailleur et les locataires pourrait provoquer la diffusion de messages et de plaintes des locataires sur les réseaux sociaux, et donc un risque réputationnel pour l'entreprise. Une telle situation pourrait se traduire par une perte de confiance de nos parties prenantes (investisseurs, maires, autorités de contrôle...).
- ▶ L'absence de dialogue entre locataires et bailleur pourrait engendrer de la méfiance et un refus de collaborer des locataires. Cela pourrait conduire à des retards de travaux en cas de non-coopération des locataires, des recours juridiques, des procès, et in fine entraîner une dégradation des logements et des pertes économiques pour l'entreprise.

III. Enjeu d'offre de logement à prix maîtrisés

Un impact positif lié à l'accès aux produits et services a été identifié pour in'li.

Grâce à son offre de logements à prix maîtrisés en Ile-de-France, in'li permet aux salariés et jeunes actifs d'accéder à un habitat d'une qualité similaire à celle du parc privé, tout en bénéficiant de loyers inférieurs à ceux du marché.

IV. Enjeu d'offre de logements en zones tendues

Un impact positif lié à l'accès aux produits et services a été identifié.

In'li répond à la hausse des prix et à la crise du logement en permettant à des salariés d'accéder à un logement à proximité des transports et des bassins d'emploi. Cela améliore à la fois le lien emploi-logement, la qualité de vie des locataires et réduit les impacts environnementaux de leurs déplacements.

Un risque lié à l'accès aux produits et services a été identifié pour in'li.

Le niveau de loyer proposé sur le parc immobilier d'in'li est déterminant pour les potentiels locataires, et par conséquent pour l'équilibre financier d'in'li des loyers trop élevés pour le public cible pourraient représenter un risque pour l'entreprise

V. Enjeu de protection des données

In'li a identifié deux risques liés à la protection de la vie privée des consommateurs et utilisateurs finaux. Ce point est traité dans la partie ESRG G1.

3.3.4.2. Politiques et actions relatives au dialogue et à la proximité, à la santé, sécurité et confort des logements avec les locataires et processus d'interaction au sujet des impacts avec les clients et utilisateurs finaux (ESRS S4-1), (ESRS S4-2), (ESRS S4-4)

La Direction générale et particulièrement la Direction Clients et Patrimoine à la responsabilité de la mise en œuvre des politiques relatives aux locataires du parc immobilier d'in'li, dans leurs différentes dimensions.

I. Dialogue et proximité avec les locataires

POLITIQUE

La satisfaction de tous les locataires est un enjeu central pour in'li. L'entreprise a formalisé dans une charte qualité de services son engagement pour une communication fluide et une information transparente, ainsi que sa volonté d'accompagner ses locataires tout au long de leur parcours résidentiel, et sur l'ensemble de leurs problématiques.

Cette charte décline les **6 engagements** d'in'li auprès de ses locataires :

- ▶ Les accompagner dans leur parcours résidentiel et leur mobilité professionnelle.
- ▶ Leur assurer un parcours serein jusqu'à l'installation dans leur logement.
- ▶ Leur garantir un lieu de vie de qualité tout au long de leur location.
- ▶ Leur faciliter la vie dans leur logement en restant à l'écoute de leurs préoccupations.
- ▶ Assurer un traitement de qualité de leurs demandes.
- ▶ Les aider à maîtriser leurs charges locatives.

La Direction générale a la responsabilité d'instaurer et d'entretenir un dialogue efficace et transparent avec les résidents d'in'li afin de préserver la qualité du lien et améliorer la qualité de service.

Pour cela, le processus d'interaction mis en place avec les locataires repose sur un maillage d'interlocuteurs à 2 niveaux :

- ▶ D'une part, pour répondre aux demandes des locataires, des personnels de proximité (gardiens, responsables de sites) assurent la relation au quotidien sur le terrain. Un service relations clients fait de même dans les services centraux. L'entreprise met également à disposition de tous ses locataires des moyens de communication variés : téléphone, mail, service de proximité, rendez-vous, service d'urgence.
- ▶ D'autres part, pour mieux comprendre les besoins des locataires et améliorer les services proposés, plusieurs types d'enquêtes sont menées de manière ponctuelle ou récurrente réalisées par in'li ou par des prestataires externes.
 - > Une enquête flash auprès de chaque locataire, pour évaluer sa satisfaction à un moment clé du parcours utilisateur : dans la semaine suivant l'attribution d'un logement. Ce retour d'expérience permet de prendre des mesures correctives si nécessaire. Un autre projet d'enquête flash est à l'étude, qui concerne les réponses apportées par les services experts.
- ▶ Une enquête à la clôture d'une sollicitation d'un locataire. Celle-ci se fait désormais sur les demandes effectuées via l'extranet locataire « in'li et moi » ou par téléphone, et pour l'ensemble des services.



- ▶ Des enquêtes plus complètes, pour une vision globale :
 - > L'une, annuelle pour estimer le taux global de satisfaction et recueillir les suggestions d'amélioration. Elle est menée depuis 2022 auprès d'un échantillon de 2 500 locataires, avec un objectif à terme de 80% de satisfaction client. L'enquête de satisfaction 2024 a fait état d'un taux de satisfaction client de 66 % (en hausse de 4 points). Le principal sujet d'insatisfaction remonté est lié à la très forte sensibilité des locataires d'in'li aux dimensions loyer-charges qui perdurent en 2024. En 2023, in'li a en effet fait le choix d'ajuster les appels de provisions sur charges de ses locataires, suite à la forte hausse des prix de l'énergie afin d'éviter un rattrapage au moment de la régularisation des charges, ce qui a pesé et pèse encore sur la satisfaction des locataires.
 - > l'autre enquête est effectuée lors de la mise à l'habitation d'un logement neuf, pour identifier les éventuels problèmes ou besoins spécifiques : elle a pour but d'évaluer la satisfaction des locataires lorsqu'ils emménagent dans un logement récemment livré, et d'identifier les éventuels problèmes ou besoins spécifiques.

L'entreprise suit avec attention le taux de réponse aux enquêtes et le taux de satisfaction de ses locataires. Ces enquêtes offrent notamment aux locataires les plus vulnérables l'occasion d'exprimer leurs préoccupations pour lesquelles in'li assure un suivi personnalisé. Grâce à ce dispositif, in'li développe une bonne connaissance des besoins de ses locataires et adapte ses services.

ACTIONS

Une meilleure réponse aux demandes grâce à une communication multicanale

Un volet d'outils et d'actions ont permis de répondre plus rapidement et de manière plus pertinente aux différentes demandes.

- ▶ Une communication directe : un numéro unique a été mis en service pour joindre le bon gardien selon la résidence, raccourcissant ainsi le temps de mise en contact.
- ▶ Un traitement optimisé : afin d'améliorer la satisfaction client et d'apporter plus rapidement une solution au locataire lors de sollicitations qui dépassent la compétence du 1^{er} niveau de contact, le Service Relation Clients propose au client un rendez-vous téléphonique avec un expert du niveau 2. Pour les sollicitations techniques, le Service Relation Clients a déployé un outil permettant d'adresser un lien au locataire afin qu'il filme ou photographie le problème rencontré. Cela permet aux téléconseillers de mieux qualifier le dysfonctionnement pour un traitement plus réactif par les collaborateurs de proximité.

- ▶ Des outils innovants : en 2024, un outil d'aide au diagnostic technique au travers de schémas des différents équipements du logement a été mis en place pour identifier les dysfonctionnements les plus fréquents. Pour 2025, in'li travaille à la mise en place d'un outil d'intelligence artificielle, afin d'accompagner ses équipes et ses clients dans l'identification de la demande et de la réponse à lui apporter.
- ▶ Une meilleure prise en charge des sollicitations des prospects : la mise à disposition d'une file dédiée aux questions commerciales, techniques et administratives avec des collaborateurs formés a permis d'apporter des réponses de qualité.

Le renforcement du Service Relation Clients (SRC)

- ▶ La formation continue des collaborateurs du SRC pour monter en compétence sur des sujets métiers a permis de les affecter et de les spécialiser sur plusieurs files de traitement (technique, administratif, commercial ou digital).
- ▶ L'instauration d'une transversalité entre les métiers a permis de mieux servir les clients : tous les nouveaux collaborateurs du SRC passent du temps à la Direction Immobilière et inversement.
- ▶ La mise en place de référents au sein du SRC a rassuré les conseillers clientèles en favorisant un accompagnement plus rapide.

Suivi et évaluation des actions

La charte qualité de services d'in'li informe les locataires de l'ensemble des prestations de services auxquelles s'engage in'li. Elle informe également des délais de traitement des demandes, s'engageant à la fois sur la clarté de l'information et sur le délai de réponse. Par exemple, une demande technique et administrative recevra une réponse dans les 48h, et une demande d'adaptation de logement sera traitée dans un délai de 30 jours.

Afin d'assurer un suivi de ses actions, in'li a défini des critères de performance qui lui permettent d'évaluer la qualité de ses interactions avec ses locataires et la pertinence des réponses qui leur sont apportées.

Le suivi du taux global de satisfaction et des réponses aux enquêtes permettent d'adapter les lieux, services et process en fonction des retours des locataires.

Par ailleurs, le pourcentage de parcours clients proposés et réalisés à 100% en digital est également un indicateur suivi avec attention.

Enfin, les indicateurs liés aux situations particulières (relogement pour des raisons de sécurité ou de santé par exemple) font également l'objet d'un suivi.

L'accompagnement personnalisé des locataires

In'li porte une attention particulière à l'accompagnement de ses locataires et agit notamment pour le maintien dans le logement de ses clients les plus fragiles.

Ainsi, certaines situations exigent un suivi spécifique, par exemple lorsque les locataires font face à des problèmes particuliers de santé ou de sécurité : les victimes de violences (conjugales ou de voisinage), les locataires en perte de revenus ou occupant un logement de surface inadaptée à leurs besoins et ceux ayant une maladie ou un handicap survenu après leur entrée dans les lieux.

L'entreprise dispose pour y répondre d'un service social, qui propose des dispositifs d'accompagnement sur des problématiques autant sociales qu'économiques ou de santé. Ses missions sont les suivantes :

- ▶ Orientation des ménages fragiles vers les dispositifs de droit commun.
- ▶ Accompagnement et mise en relation des locataires vulnérables vers les services sociaux spécialisés.
- ▶ Aide à la gestion du budget ou à l'ouverture de droits sociaux en cas de problèmes économiques, voire une aide énergie de 300 € attribuée aux ménages les plus fragiles.
- ▶ Aide au relogement pour motif de santé (en cas de maladie ou de handicap) vers des logements accessibles ou pour motif social en cas de sureffectif des logements.
- ▶ Maintien à domicile des personnes âgées grâce à un partenariat conclu avec Camarage, un service qui organise des cohabitations entre générations.
- ▶ Accompagnement de chantiers pour aider les locataires vulnérables (personnes dépendantes, en perte de mobilité, etc) à mieux vivre une période de travaux longue dans leur logement.
- ▶ Prévention de l'impayé : la garantie Visale d'Action Logement Service est proposée aux candidats lors de la commercialisation des logements. En l'absence de garantie, des plans d'apurement de leurs dettes sont proposés aux locataires.
- ▶ L'accompagnement dans le dispositif d'aide énergie, qui permet de palier les augmentations de charges dues à la hausse des prix de l'énergie. Ce dispositif comprend deux formules d'aides différentes.

La digitalisation de la relation

Pour fluidifier l'expérience des locataires, in'li s'est engagé dès sa création dans une démarche de digitalisation de l'ensemble de leur parcours, depuis le dépôt de candidatures jusqu'à l'achat de logements, en passant par la signature électronique des baux. Le but est de simplifier et fluidifier le parcours des candidats locataires, dans le strict respect de la confidentialité de leurs données personnelles. Cette gestion digitalisée garantit également l'égalité de traitement des candidatures : la cotation automatisée des dossiers permet en effet d'écarter tout risque de discrimination. La transparence du processus d'attribution contribue ainsi à instaurer une relation de confiance entre in'li et ses locataires.

En 2023, le lancement de la plateforme « in’li et moi » a encore renforcé la proximité entre in’li et ses locataires en digitalisant toute la gestion administrative de la location, offrant ainsi une plus grande autonomie aux locataires.

Ainsi les demandes et problématiques des locataires, qu’elles soient techniques, administratives, financières, liées à la sécurité, à une situation sociale ou économique particulière, ou encore à des travaux, sont traitées rapidement et efficacement.

Un réseau de partenaires engagés

Enfin, in’li s’appuie sur des partenaires engagés pour renforcer son action sociale auprès des personnes fragilisées, qu’elles soient ou non locataires de ses logements :

- ▶ In’li est membre de l’APES (Association Pour les Équipements Sociaux), qui œuvre à l’amélioration du cadre de vie, de la cohésion et de l’insertion sociales au sein des résidences de ses membres. Elle

est par exemple à l’initiative d’actions telles que la « conciergerie seniors » qui lutte contre l’isolement des personnes âgées, ou « l’école des gardiens », qui forme des personnes en insertion au métier de gardien d’immeubles.

- ▶ In’li est sociétaire de la société coopérative d’Intérêt collectif Plateau Urbain avec laquelle elle a noué un partenariat. Ainsi, sur les actifs faisant l’objet d’études en vue de réhabilitation ou de construction, des activités d’utilité sociale et environnementale ont été déployées. En 2023, 1 site est mis à disposition de Plateau Urbain à Paris.
- ▶ In’li est par ailleurs mécène depuis 2021 de l’association Lazare, qui propose des colocations destinées à la cohabitation de jeunes actifs avec des personnes auparavant sans abri, afin de poursuivre la réinsertion de ces dernières.

II. Santé, sécurité et confort des logements

POLITIQUE

La qualité des logements est un des piliers de la politique d’in’li envers ses locataires. L’entreprise investit régulièrement dans la rénovation de son parc immobilier, afin d’assurer à la fois la santé des locataires et leur confort.

La sécurité est également un axe majeur. Elle fait l’objet d’une stratégie volontariste de prévention des risques immobiliers (notamment phytosanitaires), des incivilités et des actes de délinquance, à l’intérieur et aux abords des logements.

ACTIONS

In’li ne dispose pas encore de données sur les ressources financières allouées au plan d’action, mais le prend en compte et reportera cette information sur les exercices suivants.

La sécurité des personnes

En matière de sécurité des personnes et des biens, les locataires bénéficient d’un double système : en plus des gardiens de résidence, un dispositif leur permet de contacter en cas d’incident 7 jours sur 7, 24h/24 le service d’astreinte, qui déclenche des interventions. Par ailleurs, des équipements garantissent aux locataires une sécurité au quotidien : ainsi la vidéosurveillance a été installée sur 36 résidences fin 2024.

Les incidents sont reportés et documentés par le service client et le personnel de proximité dans le CRM. Le traitement de ces données a été optimisé en 2024 : elles sont désormais utilisées pour cartographier les incidents, afin d’améliorer les procédures d’intervention.

La sécurité des bâtiments

Concernant la sécurité du bâti, des audits externes sont menés régulièrement sur l’intégrité physique des bâtiments, leurs équipements et les normes phytosanitaires. Leurs préconisations sont ensuite intégrées dans le plan d’interventions et de travaux de la Direction Technique du Patrimoine.

De nombreuses formations sont par ailleurs dispensées aux collaborateurs de la Direction technique du patrimoine immobilier et des directions immobilières :

- ▶ Certaines sont réalisées afin de protéger et de faire monter en compétence les collaborateurs dans la gestion de la sécurité des immeubles : formation à la sécurité des immeubles, réglementation et contrôle, sécurité technique du patrimoine, accès toiture, utilisation échafaudage, ascenseurs et automatismes, etc..
- ▶ D’autres programmes visent à les former aux risques phytosanitaires et techniques : recherche des termites ; exposition au plomb et à l’amiante ; détection de légionnelles dans l’eau ; installation de chauffages (individuel ou collectif) ; prévention des risques d’incendie ; sécurité des ascenseurs et des automatismes (portes automatiques par exemple).
- ▶ Enfin, l’application « SOWELL » permet de renforcer la veille et son suivi. Elle permet aux équipes de proximité de dématérialiser les veilles en matière de sécurité et d’assurer la fiabilité et le suivi des informations remontées dans l’outil.

ISOLATION THERMIQUE	REMPLACEMENT DES ÉQUIPEMENTS DE PLOMBERIE SANITAIRES	RÉFECTION DES PIÈCES HUMIDES
DÉPLOIEMENT DE LA VMC	RÉFECTION ÉLECTRIQUE	MODERNISATION DU CHAUFFAGE
REMPLACEMENT DES ASCENSEURS	ISOLATION THERMIQUE	ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Légende : Travaux de modernisation et de rénovation du patrimoine existant

Santé et confort des bâtiments

La qualité des bâtiments est un critère essentiel pour in'li. C'est pourquoi, l'entreprise mène chaque année des travaux de modernisation et de rénovation du patrimoine existant, dans un double objectif : assurer le confort des habitants en améliorant la qualité des logements et services et répondre aux enjeux environnementaux, notamment à travers la rénovation énergétique des bâtiments.

3.3.4.3. Politiques et actions relatives à l'offre de logements à prix maîtrisés, en zones tendues (ESRS S4-1) (ESRS S4-4)

I. Offre de logements à prix maîtrisés

POLITIQUE

L'offre de cette catégorie de logements est le cœur de la mission d'in'li et concerne tous ses clients locataires.

L'entreprise mène à cet effet une politique ambitieuse qui, en offrant une décote sur les loyers, protège le pouvoir d'achat des locataires dans un contexte marqué par l'inflation et la hausse des loyers.

ACTIONS

Pour permettre aux salariés et jeunes actifs des classes moyennes (ayant des revenus trop élevés pour accéder au logement social, mais trop bas pour se loger correctement dans le parc privé) de se loger à proximité des bassins d'emploi, in'li mène plusieurs actions :

- ▶ Pour assurer la maîtrise des loyers proposés, clé de voute de son action, in'li propose sur la majorité de son patrimoine des loyers en moyenne 15 % inférieurs aux prix du marché : cette décote atteint en moyenne 33,6% sur 91,2% du patrimoine d'in'li. Il faut noter que, grâce à cette politique de loyers décotés, chaque ménage locataire bénéficie d'un gain de pouvoir d'achat moyen de 3 959 € par an, soit un gain mensuel d'environ 330€ par mois.
- ▶ Afin de remplir sa mission de loger des salariés et jeunes actifs, in'li attribue ses **logements à 86% en 2024** aux salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction : contribution obligatoire pour les entreprises de plus de 50 salariés, afin de financer le logement social et intermédiaire et fournir des aides au logement aux salariés des entreprises cotisantes). Elle leur permet ainsi d'accéder à une offre de qualité à des prix maîtrisés, sans sacrifier la proximité géographique avec leur travail.
- ▶ Pour s'assurer que le profil des locataires correspond bien à la cible, in'li suit le revenu moyen des nouveaux entrants et attribue ses logements en priorité aux personnes éligibles au Logement Locatif Intermédiaire – LLI (personnes dont les ressources N-2 sont inférieures aux plafonds définis annuellement par décret ministériel et déterminés selon la composition du ménage et par zone Abis, A, B1). Aujourd'hui les revenus moyens des nouveaux ménages logés se situent bien en deçà des plafonds de ressources du LLI.
- ▶ Enfin, pour répondre exactement à la demande, in'li identifie les communes où l'écart entre les loyers libres et sociaux est significatif pour y implanter de nouveaux logements. Ce ciblage lui permet d'apporter, à travers ses projets de développement, une offre absente de ces villes et zones urbaines et répondant à un véritable besoin des classes moyennes.

II. Offre de logements en zones tendues

POLITIQUE

L'amélioration du lien emploi-logement fait partie de la raison d'être d'In'li.

Afin de répondre aux besoins des salariés et jeunes actifs des classes moyennes travaillant dans des zones où le parc privé est rare et cher, la stratégie d'In'li est de produire exclusivement des logements dans les zones à forte demande. C'est la raison pour laquelle 95% de son parc immobilier est en Ile-de-France.

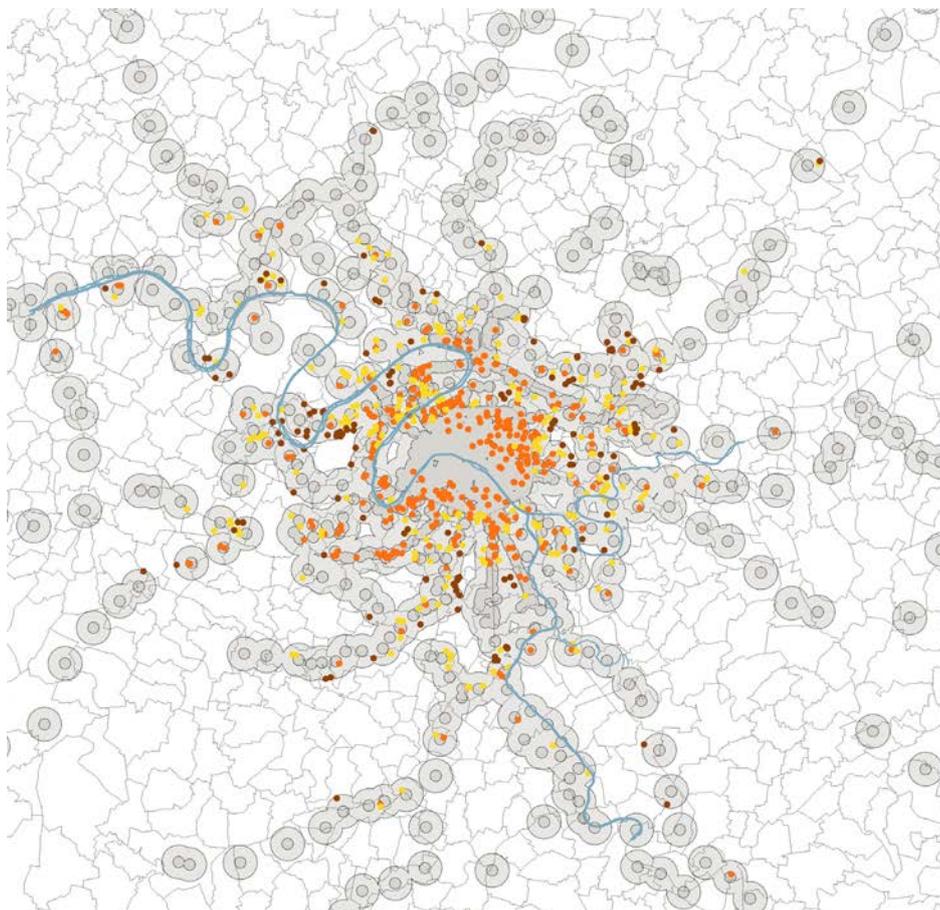
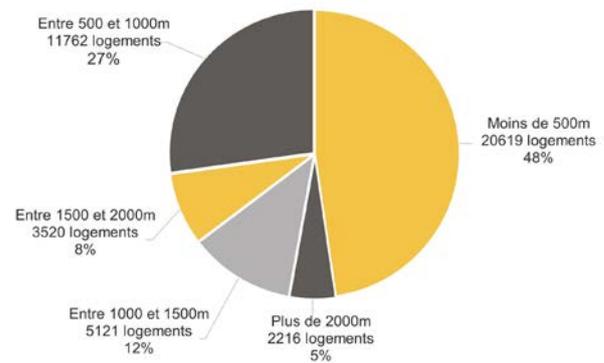
Pour ce faire, In'li densifie le patrimoine existant en y créant de nouveaux logements, tout en modernisant les ensembles immobiliers et en veillant à une artificialisation minimale des sols.

Autre axe stratégique : attribuer la grande majorité des logements de son parc immobilier à des salariés d'entreprises et leurs familles. Avec cette politique, l'entreprise contribue au développement socio-économique des territoires où ses logements sont situés.

ACTIONS

Afin de garantir des logements à proximité des transports en commun et des bassins d'emploi pour améliorer le lien emploi-logement, la politique de ciblage d'In'li pour ses projets en développement prend notamment pour ce 1^{er} critère. Cela permet à la fois d'améliorer la qualité de vie des locataires et de diminuer leur empreinte carbone en réduisant leur temps de trajet. Aujourd'hui, 48% du patrimoine d'In'li se trouve à moins de 500 m d'une gare et 75% à moins d'1 km.

Proximité du patrimoine d'In'li des transports en commun ferrés



Localisation du patrimoine d'In'li par rapport aux gares et stations de transports en commun d'Ile-de-France

- Patrimoine d'In'li situé dans un rayon de 1 km à 1,5km autour d'une gare ou station de transports en commun d'Ile-de-France
- Patrimoine d'In'li situé dans un rayon de 0,5 km à 1km autour d'une gare ou station de transports en commun d'Ile-de-France
- Patrimoine d'In'li situé dans un rayon de moins de 500m autour d'une gare ou station de transports en commun d'Ile-de-France

■ Périmètre de 500m autour d'une gare ou station de transports en commun d'Ile-de-France

■ Périmètre de 1500m autour d'une gare ou station de transports en commun d'Ile-de-France

0 7,5 15 km

Source : In'li, ALTEREA
CADASTRE
Production par Alterea
(Décembre 2024)



III. Protection des données et cybersécurité

La protection des données est une priorité stratégique d'in'li, en raison de la nature sensible des informations qu'elle recueille auprès de ses locataires. C'est pourquoi l'entreprise apporte le plus grand soin à mettre en place un environnement numérique de confiance, qui garantisse la sécurité et la vie privée de tous ses utilisateurs.

Les informations liées à la politique et actions de cybersécurité et de conformité RGPD sont détaillées dans la partie consacrée à l'ESRS G1.

3.3.4.4. La structuration de la gestion des risques et impacts (ESRS S4-3)

Comme décrit dans le paragraphe précédent, in'li a mis en place divers canaux de communication pour répondre efficacement aux préoccupations et aux besoins des locataires. Ces derniers sont informés des moyens

à leur disposition pour exprimer leurs demandes, que ce soit directement auprès du personnel de proximité, via le service relations clients, ou par le biais des différentes enquêtes menées. Les actions qui en découlent sont détaillées dans le chapitre sur les actions menées par In'li.

Les incidents de sécurité sont recensés par les personnels de proximité d'in'li ou le prestataire d'astreinte - qui sont en lien direct avec les locataires - via l'application Ali Tranquil.

Conçue dans le respect du RGPD, cette application leur permet en effet de remonter tout type d'incident, de la simple incivilité à l'acte de délinquance. Après une première phase de déploiement sur des logements situés en Seine-Saint-Denis en 2020 dans le cadre du plan « Tranquillité – Cohésion sociale », Ali Tranquil a été étendue début 2023 à tout le parc immobilier d'in'li en Île-de-France (99% des logements d'in'li).

Depuis le déploiement d'Ali Tranquil en 2019, 3140 incidents ont été recensés, dont 1 849 incidents liés à l'atteinte à la tranquillité, 1 147 liés à l'atteinte aux biens et 144 liés à l'atteinte aux personnes.

En 2024, 425 incidents ont été recensés.

ALITRANQUIL - ILE-DE-FRANCE (DINO/DIOU/DIES)

EN 2024
425 INCIDENTS

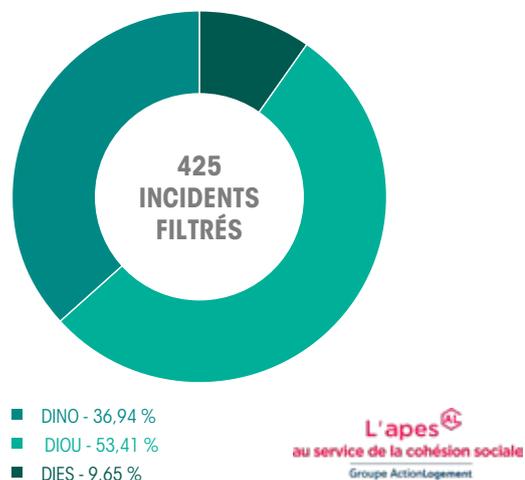
Atteinte à la tranquillité
264 (62,12%)

Atteinte aux biens
145 (34,12%)

Atteinte aux personnes
16 (3,76%)



RÉPARTITIONS DES INCIDENTS
PAR DIRECTION IMMOBILIÈRE



Légende : Types d'incidents signalés via l'application Ali Tranquil

Intégrées dans le Customer Relationship Management (CRM) d'in'li, ces données ont permis d'établir la cartographie du niveau de sécurité de chaque ensemble immobilier et d'améliorer les procédures d'intervention en 2024. Les actions de sécurité ont en effet été adaptées à la gravité des incidents remontés. Par ailleurs, ces données sont aussi partagées avec les partenaires qui assurent le maintien de la sécurité : police, mairies et associations de quartier. Enfin, l'application a permis de mieux accompagner le personnel de proximité confronté à ces incidents : les gardiens disposent désormais d'une procédure claire pour chaque type de problème, précisant les actions à prendre et les services à informer ou alerter.

En parallèle, l'entreprise met en place une politique active pour prévenir les risques de délinquance et de dégradations, avec des actions comme la résidentialisation des immeubles.

Trois comités assurent tout au long de l'année l'évaluation, le suivi et la prise en compte des nouveaux risques pour les immeubles comme pour les personnes (locataires ou employés) :

- ▶ Le comité politique de sécurité ;
- ▶ Les comités de sécurité ;
- ▶ Le comité de prévention des risques professionnels.

Enfin, le service social répond aux situations spécifiques, en accompagnant les locataires qui font face à des problématiques sociales, économiques ou de santé.

Protection des données des locataires

Du fait de son expansion et de la digitalisation de ses process, in'li gère une quantité croissante de données. Or, la protection des données des locataires est clé pour préserver une relation de confiance et de transparence avec ces derniers. C'est pourquoi in'li a mis en place des procédures pour les sécuriser et a formé ses collaborateurs sur le sujet. Les actions mises en place par in'li sur la cybersécurité et la conformité RGPD sont détaillées dans la partie consacrée à l'ESRS G1.

3.3.4.5. Objectifs et indicateurs liés aux consommateurs et utilisateurs finaux (ESRS S4-5)

Les objectifs liés à la gestion des incidences, des risques et des opportunités sont déterminés par la gouvernance d'in'li.

ESRS	Libellé 2025	Résultat de l'indicateur	Objectifs	Atteinte d'objectif
S4	Logements à prix maîtrisé exploités	41 183		
S4	Logements à prix maîtrisé exploités neufs	2 258		
S4	Logements à prix maîtrisé programmés	545		
S4	Taux de logements à prix maîtrisé exploités en zone tendue	43% en zone A 57% en zone Abis 99% en zone tendue	Plus de 95% des logements abordables en zones tendues (Abis et A) chaque année	✓
S4	Taux de logements à prix maîtrisé programmés en zone tendue	88% en zone A 12% en zone Abis 100% en zone tendue	100% des logements abordables engagés en zones tendues (Abis et A) chaque année	✓
S4	% du patrimoine situé à moins de 1 km d'une station ou d'une gare de transports en commun ferrés	75 %		
S4	Taux d'attribution à des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC	86 %	75% des familles logées chaque année	✓
S4	Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote d'au moins 10%	91,2 %		
S4	Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote d'au moins 15%	79,4 %		
S4	Gain moyen annuel de pouvoir d'achat par ménage logé	3 959		
S4	Taux de satisfaction clients	66 %	70% en 2025	↻

3.4. Informations liées à la conduite des affaires (ESRS-G1)

Adhérent au Pacte mondial des Nations Unies, in'li intègre les Objectifs de Développement Durable (ODD) au cœur de ses engagements en matière de gouvernance. L'entreprise contribue ainsi aux ODD suivants :



La norme ESRS G1 est relative à la performance en matière de conduite des affaires. Elle comporte un ensemble de thématiques ayant trait à l'éthique, à la transparence et aux relations de l'entreprise avec ses partenaires.

La Direction générale d'in'li et particulièrement la Direction Ressources & Transformation Numérique s'attachent à construire une gouvernance d'entreprise responsable et transparente et à une conduite exemplaire des affaires. En faisant de ces enjeux une priorité, in'li engage chacune de ses parties prenantes dans une vision partagée de l'entreprise : collaborateurs, fournisseurs, élus et locataires. In'li s'affirme ainsi comme un acteur engagé et s'attache à faire évoluer son secteur vers des pratiques durables et éthiques.

IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS

Enjeu sur la matrice	Sous-thème de la CSR	Type d'IRO	Description
Lutte contre la fraude	Corruption et versement de pots-de-vin	Risques	Manque de formation et de process pour lutter contre la corruption Cas de fraude avérés dans l'entreprise ou sur sa chaîne de valeur
Protection des données	Incidences liées aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux	Risque	Fuite, divulgation ou mauvais usage de données personnelles des locataires (fiche de paie, identité, données bancaires...) Accroissement de l'utilisation des outils numériques
Protection des données	Autres droits liés au travail	Risque	Fuite de données des salariés de in'li
Conseil et orientations des politiques publiques	Engagement politique	Opportunité	Positionnement d'in'li en tant qu'acteur responsable
Relations avec les fournisseurs	Gestion des relations avec les fournisseurs, y compris les pratiques en matière de paiement	Risques	Non-respect des engagements contractuels, notamment sur les délais de paiement Dépendance à l'égard de fournisseurs (promoteurs immobiliers, fournisseurs de matériaux de construction...)

Lutte contre la fraude (G1-3 et 4)

Une insuffisance de mesures de détection et de contrôles pour prévenir et identifier la fraude, et plus particulièrement la corruption peuvent exposer in'li à des risques réputationnels, juridiques et financiers. Des manquements aux règles éthiques et déontologiques peuvent constituer un frein au développement d'in'li.

En cas de corruption avérée, la relation de confiance entre in'li et ses partenaires pourrait être altérée, et in'li pourrait être considéré comme un tiers risqué.

La protection des données personnelles

In'li a identifié un risque lié à la protection de la vie privée de ses salariés, de ses prospects et de ses clients. En effet, in'li crée et gère un très grand nombre de données, dont une partie de données à caractère personnel. Les atteintes à la sécurité des données, à leur intégrité et à leur confidentialité peuvent entraîner des conséquences préjudiciables sur les droits et libertés individuelles et compromettre le respect de la réglementation. Dans un contexte d'augmentation des cyberattaques, de digitalisation, et de croissance des échanges, in'li est de plus en plus exposée au risque de fuites de données. Sans mesures fortes pour assurer la sécurité des données de l'entreprise, celle-ci s'exposerait à des sanctions réglementaires et financières liées au Règlement général sur la protection des données (RGPD) et à un risque réputationnel.

Conseil et orientations des politiques publiques (G1-5)

Leader du logement intermédiaire en Île-de-France, in'li est un acteur engagé pour favoriser l'accès au logement à proximité des bassins d'emplois en Île-de-France. In'li se positionne en tant qu'acteur responsable et engage des échanges avec les pouvoirs publics dans le strict respect des règles éthiques et réglementaires.

Relations avec les fournisseurs (G1-2 et 6)

L'impact des retards de paiement des fournisseurs est fort et peut engendrer des défaillances d'entreprises, en particulier sur les entreprises de petite taille. In'li s'expose à un risque réglementaire, opérationnel, réputationnel, et financier en cas de non-respect de la réglementation applicable en matière de délai de paiement ou de ses engagements contractuels.

La prise en compte des critères sociaux et environnementaux dans le choix des prestataires est traité dans le chapitre ESRS S2.

3.4.1. Des enjeux de gouvernance au cœur de la stratégie de l'entreprise

L'équilibre des pouvoirs s'appuie sur une dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, une limitation des pouvoirs de la Direction Générale, l'indépendance du Conseil d'Administration, l'efficacité des comités spécialisés et un dispositif de prévention des conflits d'intérêts.

L'histoire du groupe Action Logement repose sur une conviction forte et partagée par l'ensemble de la gouvernance : construire et rénover des logements pour les mettre à la disposition des salariés ne peut se concevoir sans un engagement citoyen et un comportement irréprochable.

Cette gouvernance éthique et responsable se structure autour :

- ▶ D'un comité de déontologie au niveau du groupe Action Logement, chargé d'édicter les règles de déontologie applicables à toutes les entités du groupe.
- ▶ D'un pôle déontologie au sein de la Direction Audit, Risques, Contrôle Interne, Conformité et Déontologie d'Action Logement, qu'in'li peut solliciter sur toute question liée à la mise en œuvre des règles de déontologie.
- ▶ D'un Comité d'Audit et des Comptes au niveau d'in'li, émanation du Conseil d'Administration, chargé

d'étudier la robustesse des dispositifs de prévention et de sensibilisation en matière de déontologie et de fraude, ainsi que tout dossier d'investigation sur des manquements avérés.

- ▶ D'un pilotage opérationnel de ces sujets au sein de la Direction de l'Audit, du contrôle interne et de la lutte contre la fraude d'in'li. Cette Direction s'est dotée d'un service dédié à la prévention, à la sensibilisation, et à l'investigation de tout sujet lié à une problématique éthique, de fraude et de conflit d'intérêt.

In'li est engagé, au côté d'autres acteurs immobiliers au service de l'intérêt collectif pour faire évoluer les pratiques vers un immobilier durable et responsable.

Ainsi la Responsable RSE d'in'li, est depuis 2024, membre du Conseil d'Administration de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Cette association indépendante, a pour but d'accélérer la transition écologique du secteur de l'immobilier en France et à l'international. Composée de plus d'une centaine d'adhérents et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier, l'OID constitue la référence pour toute la chaîne de valeur du secteur, et promeut l'intelligence collective pour résoudre les problématiques environnementales, sociales et sociétales de l'immobilier.

3.4.2. L'éthique et la lutte contre la fraude

Politiques

La démarche d'exemplarité que la gouvernance du groupe Action Logement et d'in'li souhaitent insuffler et développer repose sur l'engagement de chacun des administrateurs et des collaborateurs à respecter :

- ▶ Strictement les réglementations,
- ▶ La lutte contre toute forme de fraude,
- ▶ L'honnêteté en toute circonstance.

Cette ligne de conduite collective est formalisée dans un socle documentaire :

- ▶ Une **charte de déontologie Groupe** rappelant les principes de solidarité, d'efficacité et de loyauté qui guident les dirigeants et leurs équipes, et dicte les modalités de leur mise en œuvre. Elle formalise également les valeurs du Groupe, qui servent de boussole à l'action des dirigeants et des collaborateurs :
 - > solidarité et utilité sociale
 - > ouverture et proximité
 - > équité et transparence
 - > engagement et service
- ▶ Une **note de déontologie** relative aux fonctions électives dans la vie publique édictée par le Comité de déontologie Groupe, « **des dossiers administrateurs** » mis en place par le Groupe et destinés à identifier et prévenir les conflits d'intérêts au sein des organes de gouvernance et les **lignes directrices de déclarations des activités de représentations d'intérêts** auprès de la HATVP établies par le Groupe.
- ▶ Le **règlement intérieur**. Il exige des collaborateurs une attitude déontologique et des comportements éthiques dans l'exercice de leur activité professionnelle. Il traite de la prévention des risques de fraude et de corruption, des conflits d'intérêts, des obligations de confidentialité sur les informations retenues, de la prévention des agissements discriminatoires et du harcèlement. Il prévoit également les sanctions dont sont passibles les collaborateurs qui ne respecteraient pas ce règlement, y compris des poursuites pénales le cas échéant.
- ▶ Le **code de conduite anti-corrupcion** : Validé par les instances représentatives du personnel et annexé au règlement intérieur, ce code de conduite s'applique à tous les membres du Conseil d'Administration, aux dirigeants et aux collaborateurs. Il définit la corruption et le trafic d'influence passif ou actif, ainsi que les situations de conflits d'intérêt qui sont proscrits par l'entreprise. Il précise la politique de l'entreprise en cas de cadeaux, invitations, dons ou parrainages. Il rappelle également l'obligation d'appliquer les politiques et procédures de prévention, tout comme l'obligation de formation. Enfin, il décrit les procédures de signalement et de contrôle, ainsi que les sanctions encourues en cas de non-respect de ces principes.
- ▶ La **charte de déontologie boursière**. Cette charte est annexée au règlement intérieur. Elle pose les obligations en matière de détention et de communication d'informations privilégiées en lien avec le risque de délit d'initié. Sa finalité est de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs au cadre juridique concernant la détention, la diffusion et l'exploitation des informations sensibles liées à l'entreprise, appelées informations privilégiées. Elle couvre

également les normes régissant la détention de certaines données, les procédures relatives aux titres de la société, ainsi que les mesures préventives mises en place. Enfin, elle rappelle les sanctions administratives et pénales qui peuvent être appliquées en cas de non-respect de ces règles.

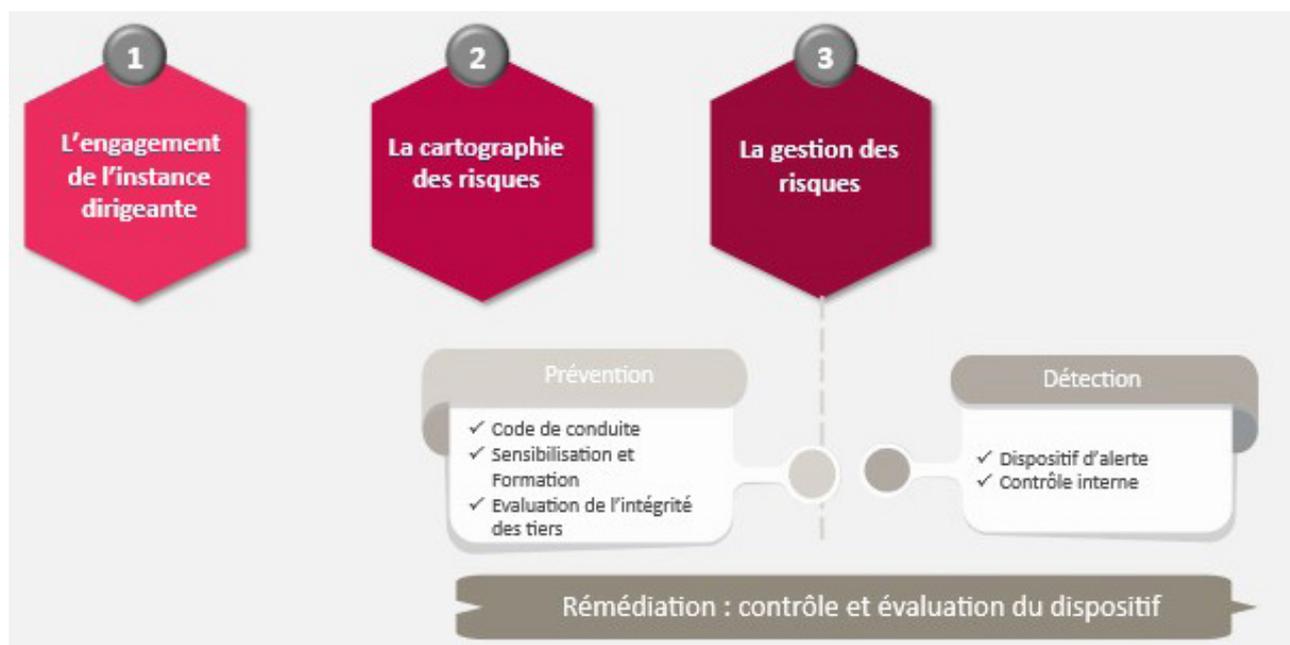
- ▶ **Des procédures de mise en œuvre et des outils** : in'li a établi des procédures pour guider concrètement les collaborateurs et développer des outils afin que ces derniers puissent devenir acteurs de leur propre transparence :
 - > Une procédure cadeaux et invitations.
 - > Une procédure de gestion des conflits d'intérêts s'appuyant sur la transparence, le déport et la vigilance.
 - > Des formulaires de déclaration en ligne des cadeaux, invitations ou conflits d'intérêts permettent à chaque collaborateur de déclarer les cadeaux et invitations reçus et ses éventuelles situations de conflits d'intérêts.
- ▶ Une **procédure de recueil des signalements** émis par les lanceurs d'alerte, et des **règles de fonctionnement de la ligne d'alerte** ont par ailleurs été édictées au niveau du Groupe Action Logement.

In'li interagit avec de nombreuses parties prenantes, et s'attache à défendre ses valeurs à l'intérieur comme à l'extérieur de l'entreprise. Elle exige un haut niveau d'éthique de la part de ses collaborateurs comme de ses partenaires. En 2024, in'li a réaffirmé ses valeurs et ses engagements dans une charte éthique fondée sur les principes directeurs de l'ONU, de l'OIT et de l'OCDE, en matière de protection des droits humains, de lutte contre la corruption et de transparence des activités économiques. Elle y rappelle ses engagements de :

- ▶ Respecter les droits fondamentaux des personnes.
- ▶ Agir de façon juste et égalitaire.
- ▶ Prévenir les conflits d'intérêts.
- ▶ Assurer la lutte contre la fraude et la corruption, à travers la mise en place de dispositifs d'alertes internes, l'interdiction de financer un parti politique ou des lobbys.
- ▶ Lutter contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.
- ▶ Protéger les données personnelles de ses membres.
- ▶ S'engager au sein de la société, en contribuant de manière positive au bien-être des communautés dans lesquelles elle opère et en minimisant son empreinte écologique.

Actions

L'éthique des affaires anime in'li au quotidien. Un dispositif de prévention des risques de corruption structuré autour de trois piliers a été mis en œuvre :



1. Engagement de la Direction générale

Convaincue que l'intégrité et la transparence sont essentielles pour établir et maintenir la confiance de ses partenaires, clients et collaborateurs, et pour développer ses activités, la Direction générale est déterminée à maintenir les plus hauts standards éthiques. Consciente des risques générés par ses activités, et convaincue que la volonté ne suffit pas, la direction générale a décidé de doter in'li d'un service dédié pour s'engager durablement dans la prévention, la détection et la sensibilisation en matière de fraude et réduire efficacement son exposition au risque de corruption.

2. Cartographie des risques de corruption

La cartographie des risques d'atteintes à la probité constitue la pierre angulaire du dispositif anticorruption. C'est sur son fondement que sont définies les autres mesures de prévention et de détection. Elle repose sur l'identification, l'évaluation et la hiérarchisation des risques d'atteintes à la probité propres à in'li. La cartographie des risques de corruption est mise à jour périodiquement et les plans d'actions qui en résultent sont régulièrement suivis.

3. La gestion des risques

La gestion de ces risques, à travers la **mise en œuvre de mesures et procédures efficaces** tendant à leur **prévention, à la détection** d'éventuels comportements ou situations contraires au code de conduite ou susceptibles de constituer des atteintes à la probité et à la sanction de celles-ci. Cette gestion comprend également **le contrôle et l'évaluation de l'efficacité desdites mesures et procédures**.

PREVENTION

- 1 Code de conduite
- 2 Formation
- 3 Evaluation des tiers

DETECTION

- 1 Alerte interne
- 2 Contrôles
 - Contrôles comptables
 - Contrôles internes niveau 1,2,3

REMEDIAION

- 1 Mesures correctrices
- 2 Régime disciplinaire

LE CODE DE CONDUITE : VECTEUR DE RESPONSABILITÉ

Le code de conduite anti-corruption, adopté en 2020 et annexé au règlement intérieur de l'entreprise est disponible sur l'intranet. Il couvre de nombreux sujets relatifs aux pratiques responsables, tels que la lutte contre la corruption, les conflits d'intérêts, le trafic d'influence, le parrainage, les dons, les engagements politiques.

Il définit et illustre, au regard de la cartographie des risques, les différents types de comportements à proscrire comme étant susceptibles de caractériser des atteintes à la probité.

LA FORMATION ET LA SENSIBILISATION

Un module e-learning sur les thématiques éthiques, lutte contre la fraude et protection des données personnelles est effectué par tous les nouveaux entrants. Les collaborateurs les plus exposés aux risques de corruption (collaborateurs en charge du développement et de la maîtrise d'ouvrage, collaborateurs du service attributions, collaborateurs du service ventes, chargées de gestion locative) bénéficient en plus périodiquement de formations présentielles approfondies sur le risque de corruption.

L'ÉVALUATION DES TIERS

Une méthodologie d'évaluation des tiers a été élaborée par le Groupe Action Logement en 2024. Elle repose sur trois étapes clés :

- ▶ Une évaluation du niveau de risque par catégorisation de tiers.
- ▶ La réalisation des diligences raisonnables à mener pour évaluer et le cas échéant traiter le risque potentiel que les tiers peuvent représenter. Ces diligences sont plus ou moins étendues selon la catégorie dans laquelle le tiers est intégré.
- ▶ La prise de décision sur l'entrée ou le maintien des relations avec le tiers.

La mise en œuvre de ce projet comprend l'acquisition d'un outil permettant de faciliter la recherche des critères d'évaluation, et pour lequel un appel d'offre mutualisé au niveau du Groupe Action Logement va être lancé.

Dans l'attente du déploiement de cette méthodologie, des évaluations ont été initiées par in'li sur la base de questionnaires à travers l'outil éval tiers, ou sur la base d'investigations si l'évaluation est effectuée suite à une alerte. Ces évaluations sont réalisées de manière ponctuelle et en fonction des risques identifiés.

DISPOSITIF D'ALERTE INTERNE

Tous les salariés sont encouragés à faire part de leur préoccupation concernant tout acte répréhensible par le biais de plusieurs canaux :

- ▶ **Au niveau d'in'li**, 3 canaux sont possibles : la voie hiérarchique directe ou de niveau supérieur si nécessaire, la Direction de l'Audit, du Contrôle interne et de la lutte contre la fraude, ou encore le Service Client.
- ▶ **Au niveau du groupe**, Action Logement s'appuie sur une plateforme de recueil des alertes, « Whistle B » : ce canal introduit un intermédiaire entre in'li et le lanceur d'alerte. Les signalements sont ainsi recueillis et qualifiés au niveau de la Direction de l'Audit des risques et du Contrôle Interne d'Action Logement, et sont ensuite transmis à in'li pour un traitement opérationnel. Cet outil respecte les principes d'anonymat, conformément à la législation applicable transposant la directive (UE) 2019/1937.

Les alertes sont traitées de manière rapide, indépendante et objective, en trois étapes :

- ▶ Réception et qualification de l'alerte
- ▶ Traitement de l'alerte
- ▶ Clôture de l'alerte

Chaque demande est traitée rapidement et en toute confidentialité, quelle que soit la langue dans laquelle l'alerte est remontée. Les investigations sont menées en toute indépendance, en interne, ou en externe.

Les collaborateurs d'in'li et d'Action Logement Immobilier qui traitent des questions de déontologie s'engagent à respecter la confidentialité des dossiers. Toute personne signalant un manquement potentiel aux règles déontologiques a droit à l'anonymat. Cependant, in'li encourage les personnes qui rapportent des faits à s'identifier afin de faciliter l'analyse de la situation et la conduite éventuelle d'investigations.

Les collaborateurs déclarant de bonne foi un manquement possible ne peuvent en aucun cas être pénalisés, même si les faits faisant l'objet de l'alerte s'avèrent inexacts ou ne donnent lieu à aucune suite. Lorsqu'un collaborateur s'interroge sur l'éthique d'une situation, il est invité à mener sa réflexion à partir d'un certain nombre de questions destinées à filtrer les actes éthiquement responsables et doit, en cas de doute, se référer à sa hiérarchie ou à la Direction de l'Audit, du Contrôle interne et de la Lutte contre la fraude.

Les anomalies et défaillances de contrôle interne identifiées dans le cadre des investigations menées donnent lieu à des plans d'actions visant à améliorer la robustesse des processus.

Les comportements répréhensibles donnent lieu à des sanctions graduées en fonction de la gravité des faits commis et pouvant aller d'une mesure de formation à un licenciement pour faute lourde.

Les investigations font l'objet d'un rapport détaillé intégrant le contexte, les faits, le modus operandi, les personnes impliquées et dans la mesure du possible les enjeux financiers. Il est présenté à la Direction Générale et au Comité d'audit et des comptes.

In'li réalise des **contrôles spécifiques** à la conformité pour s'assurer de la mise en œuvre efficace des règles édictées et de son dispositif de prévention. Ces contrôles couvrent des questions spécifiques telles que les cadeaux et invitations, les appels d'offres, et les transactions comptables atypiques.

INDICATEURS RELATIFS AUX CAS DE CORRUPTION

En 2024, in'li a reçu 3 signalements en lien avec différentes thématiques liées à des comportements contraires à l'éthique dont 0 sur des sujets de corruption.

Les investigations menées ont donné lieu à plusieurs

sanctions disciplinaires mais aucun cas n'a eu d'impact significatif à l'échelle d'in'li.

En 2024, in'li n'a pas été condamnée ni eu d'amende pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption.

En 2020, tous les collaborateurs présents dans l'entreprise ont effectué une sensibilisation sur la conformité (règles éthique et Sapin 2). Depuis 2021, tout nouveau collaborateur doit le réaliser dans les premiers mois de son arrivée. Ainsi tous les nouveaux collaborateurs sont sensibilisés, et ceux identifiés comme les plus à risques reçoivent en complément des formations présentielles.

En 2024, 87,6% des nouveaux collaborateurs ont suivi la sensibilisation sur la conformité (règles éthique et Sapin 2) à leur arrivée dans l'entreprise, l'objectif est d'atteindre 100% en 2025.

3.4.3. Protection des données des salariés et cybersécurité

Politique

in'li est engagée dans un rapport de confiance et de transparence auprès de ses collaborateurs, de ses candidats et de ses clients en matière de protection des données à caractère personnel. Ainsi, in'li a désigné une Déléguée à la Protection des données Personnelles (DPO) depuis 2019, dédiée à la conformité d'in'li avec le Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGPD).

La protection des données personnelles est encadrée par une politique Groupe Action Logement et sa déclinaison au niveau d'in'li, établie en 2021. Le Groupe Action Logement organise et participe à la conformité au RGPD de ses filiales à travers de nombreuses actions : conventions cadres, ateliers de travail entre DPO, veille etc...

Les lignes directrices de la politique de sécurité des systèmes d'information sont entérinées dans la Politique de Sécurité des Systèmes d'Informations (PSSI) validée par le Comité Stratégique de cybersécurité. Ce Comité est composé des membres de la Direction générale, du DSI, du RSSI, de la DPO et de la Directrice de l'audit, du contrôle interne et de la lutte contre la fraude. Cette politique est réactualisée tous les deux ans, elle a été révisée pour la dernière fois en mai 2024, et porte désormais sur 36 objectifs de sécurité, répartis sur 12 thématiques clés et traduits en 183 règles applicables. Cette politique, est alignée avec les lignes directrices du Groupe Action Logement, et s'inspire des normes ISO/IEC 27001, 27002, 27005, 22301, ainsi que des recommandations de l'ANSSI.

En 2021, in'li a internalisé la fonction de Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Informations pour une meilleure appréhension des enjeux de sécurité informatique dans une approche « Security by design », en amont des projets.

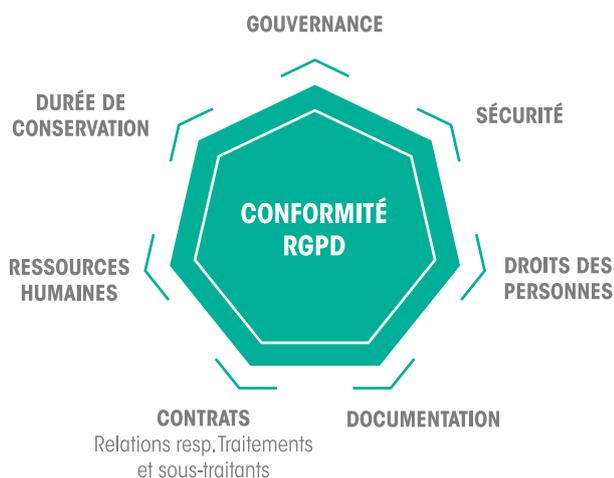
La DPO et le RSSI œuvrent quotidiennement pour garantir la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des données.

Actions

En matière protection des données à caractère personnel, in'li avec l'aide de son DPO s'attache notamment à :

- ▶ Diffuser une culture de la conformité auprès de tous les collaborateurs, notamment via la diffusion régulière de communications, de notes de sensibilisation et l'organisation de formations.
- ▶ Prendre en compte la protection des données à caractère personnel dès la conception de ses projets.
- ▶ Intégrer les clauses et annexes nécessaires dans les contrats.
- ▶ Informer les personnes concernées en toute transparence des collectes et traitements de leurs données à caractère personnel.
- ▶ Gérer les violations de 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 personnelles.

La DPO déploie la mise en conformité à travers 7 chantiers définis dans une Feuille de route validée en 2019 par le Comité d'audit et des comptes. Celle-ci est réactualisée tous les ans et le suivi de son déploiement est présenté annuellement au Directeur Général et au Comité d'audit :



En 2024, in'li a continué à mettre en œuvre une stratégie robuste de cybersécurité pour sécuriser son système d'information intégrant des actions de sensibilisations et un plan d'actions dédié piloté par le RSSI.

La sécurité est chez in'li une composante centrale du cycle de vie des projets. Ainsi, les contrats informatiques intègrent la sécurité « by design », c'est-à-dire que la signature du contrat est conditionnée à la garantie, en amont, de la sécurité du logiciel, du matériel ou du service. La sécurité est par ailleurs intégrée dans le cycle de vie des projets, grâce à la participation du Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI) aux comités de pilotages des projets avec une composante informatique.

Par le biais d'un support technique, les demandes d'habilitations ou d'évolution d'habilitation des directions métiers sont traitées, en fonction du besoin, de son adéquation avec le périmètre métier et des fonctions exercées par le collaborateur. Cette procédure permet de garantir l'intégration de la sécurité dans le cycle de vie des habilitations et le parcours des collaborateurs au sein de l'organisation.

Sur le plan opérationnel, une surveillance continue de l'activité du réseau et des systèmes a été mise en place grâce à des outils de monitoring. Cela permet d'assurer une veille active sur les incidents de sécurité, notamment en matière de disponibilité, confidentialité et intégrité du système d'information. Les alertes générées par ces outils sont immédiatement analysées par l'équipe de sécurité, qui est responsable des actions de remédiation de premier niveau. **En termes de formation, l'ensemble des collaborateurs bénéficient de formations obligatoires à la cybersécurité** afin de les acculturer au sujet. Les nouveaux embauchés sont formés dans les 4 mois suivant leur arrivée. Quant aux autres collaborateurs, ils suivent un cursus, avec 3 campagnes de formations obligatoires par an sur de nouveaux thèmes, l'objectif étant d'atteindre 100% de collaborateurs formés. Enfin, une veille réglementaire et technologique est menée en permanence par l'équipe dédiée à la sécurité des systèmes d'information. Cette veille permet de suivre les évolutions technologiques et les nouvelles régulations afin d'adapter constamment les mesures de sécurité en fonction des meilleures pratiques et des normes en vigueur.

3.4.4. Actions en faveur de politiques publiques durables

Dons et parrainages

Le code de conduite attaché au règlement intérieur de l'entreprise comprend une partie « dons et parrainages » qui encadre les dons et parrainages que les collaborateurs, mandataires sociaux et membres du Conseil d'administration pourraient consentir dans l'exercice de leur fonction. Ce document interdit tout don ou parrainage au profit d'un parti ou d'un homme politique, et encadre les dons ou parrainages au profit d'organismes à but non lucratif.

Conformément à cette politique, in'li ne verse aucune contribution politique aux partis politiques, représentants élus ou candidats à un mandat ni aux associations ou fondations qu'ils détiennent ou contrôlent. In'li ne soutient aucun parti politique, candidat ou groupe qui font la promotion des intérêts d'un parti politique sous quelque forme que ce soit.

En 2024, aucun versement n'a été effectué sous forme de dons ou de parrainage.

Devoir de réserve

Le Comité de déontologie Groupe impose un principe de réserve et de discrétion à tout collaborateur, dirigeant et membres du Conseil d'Administration, en rappelant que la liberté d'opinion doit se concilier avec l'obligation de réserve imposant aux salariés et dirigeants en exercice de manifester leurs opinions avec retenue et de faire preuve de modération dans leur comportement et leur expression.

Activité de lobbying

Dans le cadre de ses activités de lobbying, in'li interagit avec des tiers pour trouver des solutions aux problèmes de l'immobilier et aux défis sociaux et environnementaux auxquels le monde de l'immobilier est actuellement confronté. Ces actions sont menées la responsabilité du Directeur Général.

Toutes les actions sont menées dans le strict respect des réglementations, de la charte de déontologie et du code de conduite anti-corrupcion.

Les activités de lobbying menées ont pour but de soutenir des mesures visant à améliorer les enjeux sociétaux auxquels le secteur de l'immobilier, doit faire face.

Ainsi, in'li a la possibilité et la volonté d'avoir un impact positif sur le logement en contribuant à renforcer le lien emploi-logement, et en construisant des logements à prix maîtrisés.

Les activités sont menées en toute transparence et sont déclarées à la Haute Autorité de la Transparence de la vie publique dans le respect de la réglementation par le groupe Action Logement pour les actions menées au niveau national et par in'li pour les actions menées au niveau local.

Aucun montant n'est versé à titre de dépenses de lobbying ou pour l'adhésion à des associations de lobbying.

3.4.5. Objectifs de délais de paiement

Conscient de l'impact des pratiques de paiement sur la santé financière de ses fournisseurs, et en particulier des plus petites structures, in'li s'attache à observer les délais de paiement convenus réglementaires. Ses procédures de paiement sont organisées dans le respect des dispositions de la Réglementation sur les marchés publics qui prévoient un paiement à 30 jours. Le Groupe Action Logement a fixé à ses filiales un objectif de paiement de 70% des factures à 21 jours à horizon 2025.

In'li n'a pas de politique spécifique en ce qui concerne les délais de paiements dans la mesure où son activité est localisée uniquement en France et que la réglementation, et le Groupe Action Logement cadrent ce sujet.

Le délai moyen de paiement constaté sur l'exercice 2024 est de 30 jours.

Au 31 décembre 2024, aucune procédure judiciaire n'est en cours concernant des retards de paiement.

3.5. Vérification des états de durabilité



45, Rue Kléber
92300 Levallois-Perret

in'li

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Exercice clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société in'li,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaire aux comptes de la société in'li. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et incluses dans la partie 3 du rapport sur la gestion (ci-après le « Rapport de durabilité »).

En application de l'article L.233-28-4 du code de commerce, in'li est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte du rapport de gestion. Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, le recours à des estimations significatives, l'absence de pratiques et de cadre établis notamment pour l'analyse de double matérialité ainsi que par un dispositif de contrôle interne évolutif. Elles permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L.821-54 du code précité notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux normes d'information en matière de durabilité adoptées en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après les « ESRS » pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par in'li pour déterminer les informations publiées, et le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312-17 du code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « *Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852* ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par in'li dans le Rapport de durabilité, nous formulons un paragraphe d'observations.

In'li
Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations
prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852
Exercice clos le 31 décembre 2024

1

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

En outre, cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion d'in'li, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par in'li en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

Elle permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Notre mission ne porte pas sur les éventuelles données comparatives.

Conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par in'li pour déterminer les informations publiées, et respect de l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312-17 du code du travail

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par in'li lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité et ;
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

En outre, nous avons contrôlé le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par in'li avec les ESRS.

Concernant la consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312-17 du code du travail, nous vous informons que cette obligation a été respectée.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par in'li pour déterminer les informations publiées.

Concernant l'identification des parties prenantes

Les informations relatives à l'identification des parties prenantes sont mentionnées au paragraphe 3.1.9 « des parties prenantes intégrées dans la démarche RSE (SBM-2) » du Rapport de durabilité.

Nous avons pris connaissance de l'analyse réalisée par in'li pour identifier :

- les parties prenantes, qui peuvent affecter les entités du périmètre des informations ou peuvent être affectées par elles, par leurs activités et relations d'affaires directes ou indirectes dans la chaîne de valeur ;
- les principaux utilisateurs des états de durabilité (y compris les principaux utilisateurs des états financiers).

Nous nous sommes entretenus avec la direction et les personnes que nous avons jugé appropriées et avons inspecté la documentation disponible. Nos diligences ont notamment consisté à :

- apprécier la cohérence des principales parties prenantes identifiées par in'li avec la nature de ses activités et son implantation géographique, en tenant compte de ses relations d'affaires et de sa chaîne de valeur ;
- apprécier le caractère approprié de la description donnée dans le paragraphe 3.1.9 « des parties prenantes intégrées dans la démarche RSE (SBM-2) » du Rapport de durabilité d'in'li, notamment, en ce qui concerne les modalités de collecte des intérêts et des points de vue des parties prenantes mises en place par in'li.

Concernant l'identification des impacts, risques et opportunités

Les informations relatives à l'identification des impacts, risques et opportunités sont mentionnées dans le paragraphe 3.1.11 « Identification des impacts, des risques et des opportunités (IRO-1) » du Rapport de durabilité.

Nous avons pris connaissance du processus mis en œuvre par l'entité concernant l'identification des impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (« IRO »), réels ou potentiels, en lien avec les enjeux de durabilité mentionnés dans le paragraphe AR 16 des « Exigences d'application » de la norme ESRS 1 et ceux qui sont spécifiques à in'li.

En particulier, nous avons apprécié la démarche mise en place par l'entité pour déterminer ses impacts et ses dépendances, qui peuvent être source de risques ou d'opportunités.

Nous avons également apprécié l'exhaustivité des activités comprises dans le périmètre retenu pour l'identification des IRO.

Nous avons pris connaissance du tableau des IRO identifiés présenté au paragraphe 3.1.10 « Impacts, risques et opportunités importantes et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3) », incluant notamment la description de leur répartition dans les activités propres et la chaîne de valeur, et apprécié la cohérence de ce tableau avec notre connaissance de l'entité.

Nous avons apprécié :

- la manière dont l'entité a considéré la liste des sujets de durabilité énumérés par la norme ESRS 1 (AR 16) dans son analyse ;
- la cohérence des impacts, risques et opportunités réels et potentiels identifiés par l'entité avec les analyses sectorielles disponibles ;
- la cohérence des impacts, risques et opportunités actuels et potentiels identifiés par l'entité, avec notre connaissance sectorielle ;
- comment l'entité a pris en considération les différents horizons temporels notamment s'agissant des enjeux climatiques.

Concernant l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière

Les informations relatives à l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière sont mentionnées au paragraphe 3.1.11 « Identification des impacts, des risques et des opportunités (IRO-1) » du Rapport de durabilité.

Nous avons pris connaissance, par entretien avec la direction et inspection de la documentation disponible, du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière mis en œuvre par l'entité, et apprécié sa conformité au regard des critères définis par la norme ESRS 1.

Nous avons notamment apprécié la façon dont l'entité a établi et appliqué les critères de matérialité de l'information définis par la norme ESRS 1, y compris relatifs à la fixation de seuils, pour déterminer les informations matérielles publiées au titre des indicateurs relatifs aux IRO matériels identifiés conformément aux normes ESRS thématiques concernées et au titre des informations spécifiques à l'entité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans l'État de durabilité avec les exigences de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par in'li relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, que ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les exigences de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les informations figurant dans les notes 3.1.1 « réalisation du rapport de durabilité d'in'li (BP-1) » et 3.1.2 « circonstances particulières et effets sur les conditions de reporting (BP2) » du Rapport de durabilité qui exposent les incertitudes et limites auxquelles la société a fait face dans un contexte général de première application de la Directive CSRD et les difficultés encourues, au titre de l'exercice 2024, pour collecter certains points de donnée identifiés dans ces mêmes notes.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

- Informations fournies en application de la norme ESRS E1 – changement climatique

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées dans le paragraphe 3.2.2 « Atténuation et adaptation au changement climatique (ESRS – E1) » du Rapport de durabilité.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction RSE, pour prendre connaissance des politiques et orientations de l'entité afin de couvrir l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ;
- prendre connaissance des processus et de la documentation interne de l'entité visant à permettre la conformité des informations publiées.

Plus particulièrement, en ce qui concerne les informations publiées au titre du bilan d'émission gaz à effet de serre (GES), nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du protocole d'établissement, de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par l'entité pour établir le bilan d'émissions de gaz à effet de serre et apprécier ses modalités d'application sur une sélection de catégorie d'émissions des scopes 1, 2 et 3 ;
- apprécier, sur la base d'une sélection, les facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation, compte tenu de l'incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées ;
- prendre connaissance de la méthodologie retenue pour les estimations que nous avons jugées structurantes et apprécié si les méthodes ont été appliquées de manière cohérente ;
- rapprocher, pour les données directement mesurables telles que la consommation d'énergie, sur la base d'une sélection, les données sous-jacentes à l'évaluation des émissions de GES avec les pièces justificatives. ;
- mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par in'li pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités de l'entité.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « DNSH Pollution » de la section 3.2.1.2 « Taxonomie européenne » du Rapport de durabilité, qui décrit l'analyse par in'li du respect des exigences du DNSH Pollution

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Concernant le caractère éligible des activités

Nous avons apprécié, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse de l'entité sur le caractère éligible de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Concernant le caractère aligné des activités éligibles

Dans le cadre de nos vérifications, nous avons notamment :

- apprécié les choix opérés par l'entité quant à la prise en compte, ou non, des communications de la Commission européenne sur l'interprétation et la mise en œuvre de certaines dispositions du Référentiel Taxonomie ;
- consulté, par sondage, les sources documentaires utilisées, y compris externes le cas échéant, et mené des entretiens avec les personnes concernées ;
- analysé, par sondage, les éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives, issues du Référentiel Taxonomie, nécessaires pour être qualifiées d'alignées ;

- apprécié l'analyse réalisée au titre du respect des garanties minimales, principalement au regard des éléments collectés dans le cadre de la prise de connaissance du groupe et de son environnement.

Concernant les indicateurs clés de performance et les informations qui les accompagnent

Dans le cadre de nos vérifications, nous avons notamment :

- s'agissant des totaux de chiffres d'affaires, de CapEx et OpEx présentés dans les tableaux réglementaires, vérifié les rapprochements réalisés par l'entité avec les données issues de la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des états financiers et/ou les données en lien avec la comptabilité telles que notamment, la comptabilité analytique ou des états de gestion ;
- s'agissant des autres montants composant les différents indicateurs d'activités éligibles et/ou alignées, mis en œuvre des procédures analytiques et apprécié ces montants sur la base d'une sélection d'activités, d'investissements ou de projets, que nous avons déterminée en fonction de leur contribution aux indicateurs clés de performance et d'une analyse de risques ;
- apprécié le caractère approprié des informations contextuelles accompagnant les indicateurs clés de performance publiée.

Enfin, nous avons apprécié la cohérence des informations figurant dans la note 3.2.1.2 « Taxonomie européenne » du Rapport de durabilité avec les autres informations en matière de durabilité de ce rapport.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 4 juin 2025

Said BENCHAYOUNE

Associé

DocuSigned by:
Said BENCHAYOUNE
08B8725BC90D40A...

Annexes

Annexe 1

Liste des points de données dans les normes transverses et thématiques dérivées d'autres textes législatifs de l'UE en application de la norme ESRS 2, appendice B.

Exigence de publication et point de donnée associé	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence au règlement sur les indices de référence	Référence à la législation européenne sur le climat	Emplacement dans le rapport (section concernée)
ESRS 2 GOV-1 Mixité au sein des organes de gouvernance paragraphe 21, point d)	Indicateur n° 13, tableau 1, annexe I		Règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission (5), annexe II		ESRS 2
ESRS 2 GOV-1 Pourcentage d'administrateurs indépendants paragraphe 21, point e)			Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		ESRS 2
ESRS 2 GOV-4 Déclaration sur la diligence raisonnable paragraphe 30	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I				ESRS 2
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées aux combustibles fossiles paragraphe 40, point d) i)	Indicateur n° 4, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n°575/2013; Règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission(6), tableau 1: Informations qualitatives sur le risque environnemental et tableau 2: Informations qualitatives sur le risque social	Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Ne concerne pas in'li
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la fabrication de produits chimiques paragraphe 40, point d) ii)	Indicateur n° 9, tableau 2, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		Ne concerne pas in'li
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à des armes controversées paragraphe 40, point d) iii)	Indicateur n° 14, tableau 1, annexe I		Article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818(7), annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Ne concerne pas in'li
ESRS 2 SBM-1 Participation à des activités liées à la culture et à la production de tabac paragraphe 40, point d) iv)			Règlement délégué (UE) 2020/1818, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II.		Ne concerne pas in'li
ESRS E1-1 Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050 paragraphe 14				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	ESRS E1
ESRS E1-1 Entreprises exclues des indices de référence «accord de Paris» paragraphe 16, point g)		Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1: Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 12, paragraphe 1, points d) à g), et article 12, paragraphe 2, du règlement délégué (UE) 2020/1818		ESRS E1 (In'li n'est pas exclu des indices de référence)
ESRS E1-4 Objectifs de réduction des émissions de GES paragraphe 34	Indicateur n° 4, tableau 2, annexe I	Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3: Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 6 du règlement délégué (UE) 2020/1818		ESRS E1

Exigence de publication et point de donnée associé	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence au règlement sur les indices de référence	Référence à la législation européenne sur le climat	Emplacement dans le rapport (section concernée)
ESRS E1-5 Consommation d'énergie produite à partir de combustibles fossiles ventilée par source d'énergie (uniquement les secteurs ayant une forte incidence sur le climat) paragraphe 38	Indicateur n° 5, tableau 1, et indicateur n° 5, tableau 2, annexe I				ESRS E1
ESRS E1-5 Consommation d'énergie et mix énergétique paragraphe 37	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I				ESRS E1
ESRS E1-5 Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique paragraphes 40 à 43	Indicateur n° 6, tableau 1, annexe I				ESRS E1
ESRS E1-6 Émissions de GES brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de GES paragraphe 44	Indicateurs n° 1 et n° 2, tableau 1, annexe I	Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 5, paragraphe 1, article 6 et article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		ESRS E1
ESRS E1-6 Intensité des émissions de GES brutes paragraphes 53 à 55	Indicateur n° 3, tableau 1, annexe I	Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : métriques d'alignement	Article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		ESRS E1
ESRS E1-7 Absorptions de GES et crédits carbone paragraphe 56				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	ESRS E1
ESRS E1-9 Exposition du portefeuille de l'indice de référence à des risques physiques liés au climat paragraphe 66			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818, annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		ESRS E1
ESRS E1-9 Désagrégation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique paragraphe 66, point a) ESRS E1-9 Emplacement des actifs importants exposés à un risque physique significatif paragraphe 66, point c)		article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphes 46 et 47, modèle 5 : Portefeuille bancaire – Risque physique lié au changement climatique : expositions soumises à un risque physique.			Non publié en 2024 : in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
ESRS E1-9 Ventilation de la valeur comptable des actifs immobiliers de l'entreprise par classe d'efficacité énergétique paragraphe 67, point c)		Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, paragraphe 34, modèle 2 : Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique : Prêts garantis par des biens immobiliers — Efficacité énergétique des sûretés			Non publié en 2024 : in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
ESRS E1-9 Degré d'exposition du portefeuille aux opportunités liées au climat paragraphe 69			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1818 de la Commission		Non publié en 2024 : in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants

Exigence de publication et point de donnée associé	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence au règlement sur les indices de référence	Référence à la législation européenne sur le climat	Emplacement dans le rapport (section concernée)
ESRS E2-4 Quantité de chaque polluant énuméré dans l'annexe II du règlement E-PRTR (registre européen des rejets et des transferts de polluants) rejetés dans l'air, l'eau et le sol, paragraphe 28	Indicateur n° 8, tableau 1, annexe I; indicateur n° 2, tableau 2, annexe I, indicateur n° 1, tableau 2, annexe I; indicateur n° 3, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-1 Ressources aquatiques et marines, paragraphe 9	Indicateur n° 7, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-1 Politique en la matière paragraphe 13	Indicateur n° 8, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-1 Pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers paragraphe 14	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-4 Pourcentage total d'eau recyclée et réutilisée paragraphe 28, point c)	Indicateur n° 6.2, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E3-4 Consommation d'eau totale en m³ par rapport au chiffre d'affaires généré par les activités propres paragraphe 29	Indicateur n° 6.1, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point a) i	Indicateur n° 7, tableau 1, annexe I				Non matériel
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point b)	Indicateur n° 10, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point c)	Indicateur n° 14, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques foncières/ agricoles durables paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 11, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/ mers paragraphe 24, point c)	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Non matériel
ESRS E4-2 Politiques de lutte contre la déforestation paragraphe 24, point d)	Indicateur n° 15, tableau 2, annexe I				ESRS E4 Partie III et ESRS 2 Partie IV-1
ESRS E5-5 Déchets non recyclés paragraphe 37, point d)	Indicateur n° 13, tableau 2, annexe I				Non publié en 2024 : in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
ESRS E5-5 Déchets dangereux et déchets radioactifs paragraphe 39	Indicateur n° 9, tableau 1, annexe I				Non publié en 2024 : in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
ESRS 2- SBM3 - S1 Risque de travail forcé paragraphe 14, point f)	Indicateur n° 13, tableau 3, annexe I				Non matériel

Exigence de publication et point de donnée associé	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence au règlement sur les indices de référence	Référence à la législation européenne sur le climat	Emplacement dans le rapport (section concernée)
ESRS 2- SBM3 - S1 Risque d'exploitation d'enfants par le travail paragraphe 14, point g)	Indicateur n° 12, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS S1-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme paragraphe 20	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				ESRS S1
ESRS S1-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 21			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		ESRS S1
ESRS S1-1 Processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains paragraphe 22	Indicateur n° 11, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS S1-1 Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail paragraphe 23	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I				ESRS S1
ESRS S1-3 Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes paragraphe 32, point c)	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I				ESRS S1
ESRS S1-14 Nombre de décès et nombre et taux d'accidents liés au travail paragraphe 88, points b) et c)	Indicateur n° 2, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission		ESRS S1
ESRS S1-14 Nombre de jours perdus pour cause de blessures, d'accidents, de décès ou de maladies paragraphe 88, point e)	Indicateur n° 3, tableau 3, annexe I				Non publié en 2024 : in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
ESRS S1-16 Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé paragraphe 97, point a)	Indicateur n° 12, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		Non matériel
ESRS S1-16 Ratio de rémunération excessif du Directeur Général paragraphe 97, point b)	Indicateur n° 8, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS S1-17 Cas de discrimination paragraphe 103, point a)	Indicateur n° 7, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS S1-17 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 104, point a)	Indicateur n° 10, tableau 1, et indicateur n° 14, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Non matériel

Exigence de publication et point de donnée associé	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence au règlement sur les indices de référence	Référence à la législation européenne sur le climat	Emplacement dans le rapport (section concernée)
ESRS 2- SBM3 – S2 Risque important d'exploitation d'enfants par le travail ou de travail forcé dans la chaîne de valeur (paragraphe 11, point b)	Indicateurs n° 12 et n° 13, tableau 3, annexe I				ESRS S2
ESRS S2-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme (paragraphe 17)	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				ESRS S2
ESRS S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur (paragraphe 18)	Indicateurs n° 11 et n° 4, tableau 3, annexe I				ESRS S2
ESRS S2-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE (paragraphe 19)	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		ESRS S2
ESRS S2-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, (paragraphe 19)			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816		ESRS S2
ESRS S2-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme recensés en amont ou en aval de la chaîne de valeur (paragraphe 36)	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Non publié en 2024 : in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
ESRS S3-1 Engagements à mener une politique en matière de droits de l'homme (paragraphe 16)	Indicateur n° 9, tableau 3, annexe I, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I				Non matériel
ESRS S3-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, des principes de l'OIT et/ou des principes directeurs de l'OCDE (paragraphe 17)	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818		Non matériel
ESRS S3-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme (paragraphe 36)	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS S4-1 Politiques en matière de consommateurs et d'utilisateurs finals (paragraphe 16)					Non matériel

Exigence de publication et point de donnée associé	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence au règlement sur les indices de référence	Référence à la législation européenne sur le climat	Emplacement dans le rapport (section concernée)
ESRS S4-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I				Non matériel
ESRS S4-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme paragraphe 35	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS G1-1 Convention des Nations unies contre la corruption paragraphe 10, point b)	Indicateur n° 15, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS G1-1 Protection des lanceurs d'alerte paragraphe 10, point d)	Indicateur n° 6, tableau 3, annexe I				Non matériel
ESRS G1-4 Amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point a)	Indicateur n° 17, tableau 3, annexe I				ESRS G1
ESRS G1-4 Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 16, tableau 3, annexe I				ESRS G1

Annexe 2 : Note méthodologique

PÉRIODE COUVERTE :

- ▶ La déclaration porte sur l'activité d'in'li pendant l'année civile du 1er janvier au 31 décembre 2024.

PÉRIMÈTRE :

- ▶ En termes d'indicateurs sociaux : le reporting couvre les effectifs propres d'in'li.
- ▶ En termes indicateurs environnementaux : le reporting couvre l'ensemble des activités propres d'in'li.
- ▶ Enfin sur les indicateurs de gouvernance : le reporting couvre l'ensemble des collaborateurs in'li.

MODALITÉS DE COLLECTES DES DONNÉES :

La collecte des données constitue le socle de construction du reporting de durabilité. In'li a identifié trois enjeux majeurs liés à cette collecte de données : l'anticipation, la coordination, et la digitalisation.

Pour y répondre au mieux dans le cadre de ce premier exercice, in'li a :

- ▶ mis en place un comité de pilotage composé de trois directions : Systèmes d'Information, Data et Digital, Responsabilité Sociétale des Entreprises, et Audit, contrôle interne et lutte contre la fraude.
- ▶ fait évoluer son contrôle interne pour adapter le processus de production, collecte et vérification des informations aux enjeux de la CSRD.

L'organisation repose sur :

- 1. Une implication de toutes les fonctions de l'entreprise dans la production des données, afin d'assurer un reporting précis et d'impliquer les différents métiers autour des enjeux de durabilité et de mise en application de la nouvelle directive.**

2. Une centralisation de la collecte des informations par la Responsable RSE auprès de trois Directions :

- ▶ Les informations sociales, fournies par les Direction Ressources Humaines et Direction Commerciale et Relations Clients (pour les locataires).
- ▶ Les informations environnementales, transmises par la Direction Technique du Patrimoine Immobilier et la Direction Générale Adjointe Développement Construction Investissement.
- ▶ Les informations de gouvernance, collectées par la direction de l'Audit, du contrôle interne et de lutte contre la fraude.

La mise en place d'un reporting dédié pour les indicateurs chiffrés, piloté par la Direction des Systèmes d'Information, Data et Digital. Ce reporting repose sur la définition et la production d'indicateurs par les métiers dans un cadre défini par la Direction des Systèmes d'Information, Data et Digital, une revue des indicateurs par cette même Direction puis par la responsable RSE et la Direction de l'Audit, du contrôle interne et de la lutte contre la fraude.

3. La réalisation de contrôles de cohérence sur les fichiers, calculs et données transmises par les Directions effectués tout au long de la réalisation des états de durabilité par les trois Directions constitutives du Comité de Pilotage.

SPÉCIFICITÉS LIÉES AUX INDICATEURS :

Indicateurs liés à l'offre de logements :

Les indicateurs portant sur le nombre de logements exploités correspondent au nombre de logements familiaux et en résidences gérées (coliving, résidences étudiantes, foyers...) détenus par in'li au 31 décembre 2024.

Le nombre de logements abordables engagés au cours de l'exercice correspond au nombre de logements engagés programmés dans l'année civile.

Le nombre de familles logées correspond au nombre de familles ayant pris possession d'un logement au cours de l'exercice.

Indicateurs liés à la qualité de service :

La satisfaction des locataires a été mesurée sur la base d'une enquête menée par un prestataire externe sur un échantillon représentatif du patrimoine et de la population logée par in'li, de 2 500 locataires.

Indicateurs sociaux :

Les indicateurs sociaux sont suivis par la Direction Ressources Humaines et métiers et calculés sur la base de l'effectif total de la Société.

La part de collaborateurs formés correspond au nombre de collaborateurs ayant suivi une formation au cours de l'exercice, rapporté au nombre de collaborateurs présents dans l'effectif au 31 décembre de l'exercice. Le taux de turnover correspond au nombre de départs CDI (hors décès, retraite et fin de période d'essai) au regard de l'effectif CDI au 31/12 de l'année précédente.

Le nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle (dont part ayant été formée dans le cadre de cette mobilité) correspond aux collaborateurs qui ont bénéficié d'une évolution (dont ceux qui ont bénéficié d'une ou plusieurs formations).

Indicateurs environnementaux :

La trajectoire énergétique et environnementale du patrimoine d'in'li porte sur les scopes 1 et 2. Elle a été réalisée en deux étapes :

PHASE DE DIAGNOSTIC :

Cette première phase consiste dans le recouplement des données patrimoniales (consolidation au 31/12/2024) avec les données de consommations énergétiques de l'année 2024 (gaz, réseau de chaleur urbain et électricité).

La collecte des données de consommation de l'année 2024 a permis de couvrir 53% du patrimoine. Afin de compléter ces éléments, la phase de diagnostic s'est poursuivie par un travail de segmentation des données réelles récoltées, selon :

- ▶ **Le mode de chauffage** : la gestion du chauffage, collectif ou individuel, porte la régulation du chauffage sur l'utilisateur ou sur l'exploitant. Les locataires en chauffage individuel montrent une plus grande attention à leur facture énergétique ;
- ▶ **La source d'énergie** : les systèmes au gaz ou en réseau de chaleur urbain centralisés, possèdent une régulation gérée par l'exploitant. Les systèmes électriques (individuels) sont eux pilotables par chacun des locataires. Les systèmes de chauffage électriques présentent généralement une performance énergétique semblable aux systèmes de gaz ou en réseau de chaleur urbain (mais au détriment du confort) ;
- ▶ **L'année de construction de l'actif** : le mode de construction est lié à l'année de construction. Les bâtiments d'avant-guerre sont majoritairement construits en briques, avec des habillages de façades ouvragés. Les bâtiments des années 70 sont en béton et commencent à intégrer l'isolation. Les bâtiments d'après 2012 sont conformes à la RT2012 et possèdent une performance du bâti importante. Dès lors, l'année de construction fournit une indication sur la performance du bâti ;

- ▶ Les hypothèses concernant les bâtiments d'après 2012, ont pu être affinées grâce à la récolte de données et également à la prise en compte du renforcement des objectifs de la RT2012 au 01/01/2018 impactant les livraisons post 2020. Ces objectifs impactent le **segment 2020-2022 avec une réduction de plus de 10% des consommations/émissions cibles.**

- ▶ Pour les sites au gaz :

Hypothèse site après 2012

2013 à 2015	120 kWh/m ²	28 kgCo2/m ²
2016 à 2019	120 kWh/m ²	28 kgCo2/m ²
2020 à 2022	100 kWh/m ²	23 kgCo2/m ²

- ▶ Pour les sites reliés au RCU :

Hypothèse site après 2012

2013 à 2015	115 kWh/m ²	15 kgCo2/m ²
2016 à 2019	115 kWh/m ²	15 kgCo2/m ²
2020 à 2022	100 kWh/m ²	12 kgCo2/m ²

Elaboration de la trajectoire

In'li a construit sa trajectoire, en accord avec la Stratégie Nationale Bas Carbone et les ambitions d'Action Logement Groupe.

La trajectoire établie intègre les éléments suivants :

- > **Sur les rénovations énergétiques du patrimoine existant** : 750 logements rénovés par an jusqu'en 2026 puis 500 logements par an jusqu'à 2030, pour un budget annuel de rénovation stable dans le temps ;
- > **Sur les constructions neuves** : renforcement des normes thermiques et environnementales françaises à chaque décennie.

Dès lors, la trajectoire emmène le patrimoine à une neutralité carbone en 2050.

A moyen terme, la trajectoire de décarbonation du patrimoine d'in'li (scopes 1 et 2) se traduit par les objectifs intermédiaires suivants :

OBJECTIFS D'ÉMISSIONS DE GES MOYENNES SUR LE PARC AU M ²	OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE MOYENNES SUR LE PARC AU M ²
2024 : 25 kg eq.CO2/m ² .an	2024 : 121 kWhEP/m ² .an
2025 : 23 kg eq.CO2/m ² .an	2025 : 115 kWhEP/m ² .an
2026 : 21 kg eq.CO2/m ² .an	2026 : 110 kWhEP/m ² .an
2027 : 19 KG EQ.CO2/M ² .AN	2027 : 106 KWHEP/M ² .AN
2028 : 17 KG EQ.CO2/M ² .AN	2028 : 101 KWHEP/M ² .AN
2029 : 16 KG EQ.CO2/M ² .AN	2029 : 97 KWHEP/M ² .AN
2030 : 15 KG EQ.CO2/M ² .AN	2030 : 95 KWHEP/M ² .AN

Taux carbone des énergies

Lors de la première DPEF en 2021, basée sur les consommations 2020, il a été retenu le contenu carbone imposé par les décrets réglementaires en vigueur soit l'Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants en France métropolitaine :

- > Gaz naturel : 0,234 kgCO2/kWh
- > Electricité chauffage : 0,180 gCO2/kWh

La trajectoire globale tracée cette année-là prends ainsi ces valeurs de base.

Le décret du 31 mars 2021 rentré en vigueur le 1er juillet 2021 « Arrêté du 15 septembre 2006 modifié » a modifié les contenus CO2 des énergies, imposant ainsi :

- > Gaz naturel : 0,227 kg CO2/kWh
- > Electricité chauffage : 0,079 kg CO2/kWh

Afin de comparer et d'analyser l'évolution entre les années 2020, 2021, 2022 et 2023 et que seules soient juger l'effort de rénovations, d'acquisition du nouveau patrimoine et de la récolte plus fiables des données, il ne convient pas de changer ces paramètres jusque-là.

► Identification des étiquettes des DPE des actifs

La base de données des DPE des actifs se fonde sur la nouvelle réglementation en vigueur.

Sur les sites possédant un DPE issu de l'ancienne réglementation (< juillet 2021), les changements suivants ont été appliqués aux valeurs des DPE réalisés, afin d'estimer l'étiquette des actifs sur la base de la nouvelle réglementation :

- Ajout d'usages : Les DPE « ancienne réglementation » se présentent sur 3 usages (Chauffage, Eau chaude, Refroidissement) tandis que les nouveaux DPE sont sur 5 usages (+ Eclairage et Auxiliaires)
 - > D'après sa base de données, constituée grâce aux nombreuses missions qu'il a réalisées sur le secteur, le bureau d'études et d'ingénierie mandaté par in'li a rajouté une part fixe de consommation liée aux 2 usages « Eclairage et Auxiliaires » à hauteur de 15 kWhep/m² sur chacun des DPE.
- Modification du coefficient de conversion EP (énergie primaire) /EF (énergie finale) : pour l'énergie électrique, la nouvelle réglementation a revu le coefficient de conversion EP/EF à la baisse ; en effet il passe de 2,58 à 2,3 sur la nouvelle réglementation.
- Evolution du contenu Carbone des énergies : pour toutes les énergies, les contenus carbone (issus de la base Ademe) ont évolué, et ont été pris en compte pour actualiser les émissions de Co2 estimées en kgéqCO2/m².
- Evolution réglementaire de la règle d'attribution de

l'étiquette de l'actif : alors que l'ancienne réglementation impliquait 2 étiquettes (une pour l'énergie, une pour le carbone), la nouvelle réglementation se base sur une seule et unique étiquette : c'est la valeur la plus défavorable entre l'étiquette énergie et l'étiquette carbone qui sera retenue.

- Evolution réglementaire des seuils des étiquettes : il est à noter que les valeurs des seuils des étiquettes énergie et carbone ont évolué entre les deux réglementations.

Exemple sur les seuils de l'étiquette C : avec la nouvelle réglementation, l'étiquette C comprend les actifs consommant entre 110 kWhep/m² et 180 kWhep/m² pour la partie énergie et émettant entre 11 kgéqCO2/m² et 30 kgéqCO2/m² pour la partie carbone. Dans l'ancienne réglementation, les seuils de l'étiquette C se situaient entre 91 kWhep/m² et 150 kWhep/m² pour la partie énergie et entre 11 kgéqCO2/m² et 20 kgéqCO2/m² pour la partie carbone.

Les DPE et consommations énergétiques ainsi obtenus, ainsi que ceux obtenus en lecture directe sur les actifs dont les DPE ont été renouvelés depuis le 1er juillet 2021, ont servi à la fois :

- A identifier les étiquettes F et G du parc, l'objectif d'in'li étant d'éradiquer ces étiquettes « du patrimoine sur lequel in'li est décisionnaire unique ou majoritaire dans la gestion et l'entretien des actifs ».
- A qualifier la contribution des actifs construits avant le 31 décembre 2020, à l'atténuation du changement climatique, au sens de la Taxonomie européenne. 9

POUR LE SCOPE 3 :

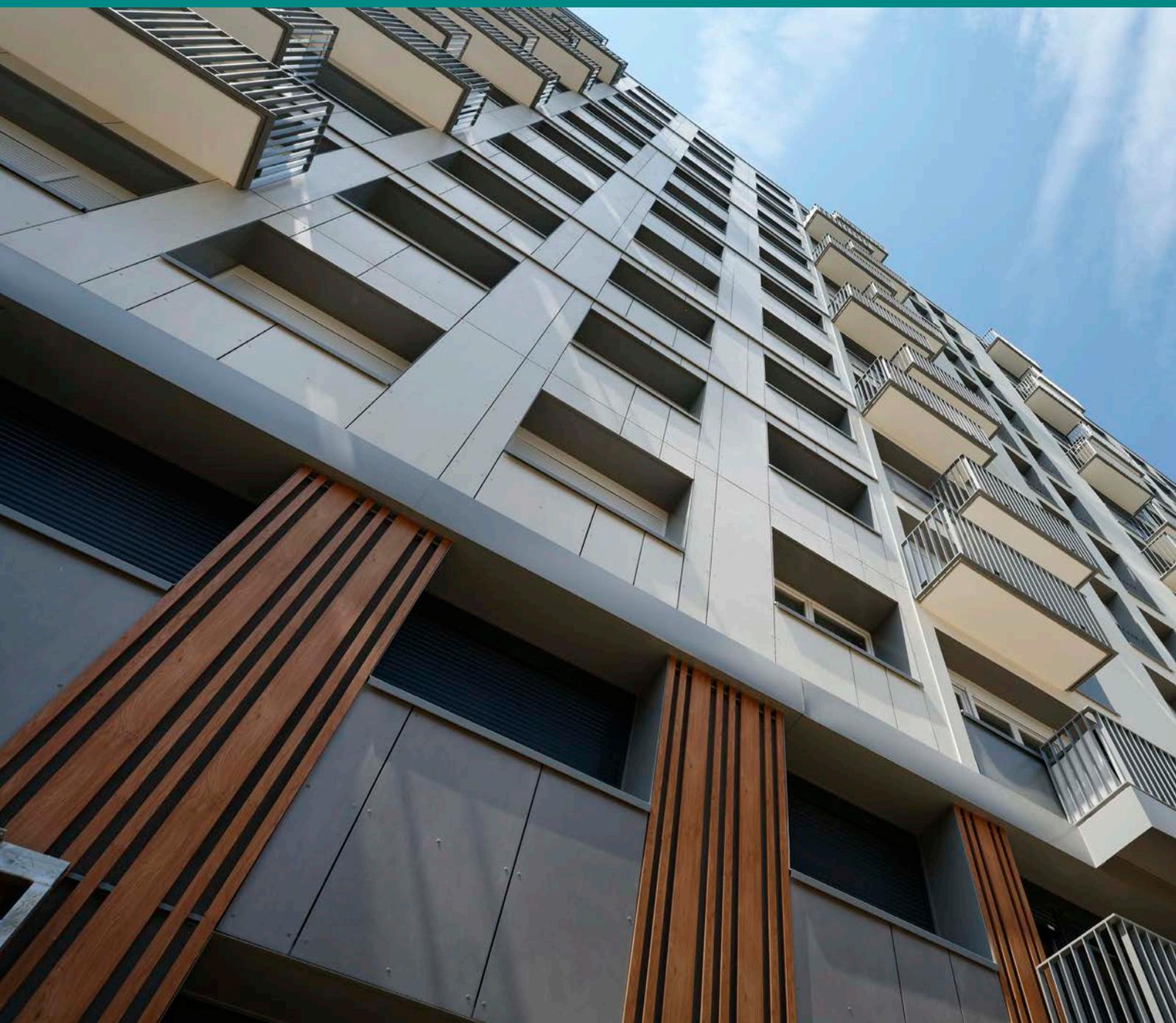
In'li publie cette année pour le scope 3 les résultats issus du bilan carbone réalisé par Action Logement Immobilier pour l'ensemble de ses filiales sur les données de 2022.

Les catégories incluses dans le scope 3 sont les suivantes :

- > Emissions indirectes associées au transport, avec notamment les déplacements des employés et le transport de marchandises.
- > Emissions indirectes associées aux achats de biens et services.
- > Emissions indirectes associées aux produits vendus, avec notamment les émissions associées des phases d'utilisation et de fin de vie.
- > Emissions indirectes qui ne sont pas répertoriées dans les catégories précédentes.

4

Etats financiers



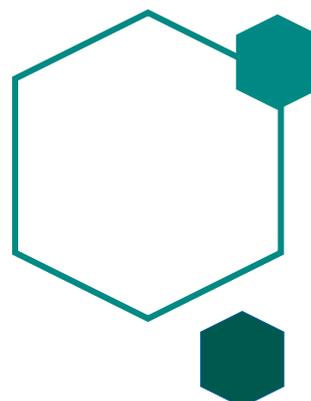
4.1. Etats financiers au 31 décembre 2024	147
4.1.1. Bilan au 31 décembre 2024	147
4.1.2. Compte de résultat (en millier d'euros)	149
4.1.3. Tableau des flux de trésorerie (en millier d'euros)	150
4.2. Principes généraux	151
4.3. Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture	151
4.3.1. Affectation du résultat 2023 et distribution du dividende	151
4.3.2. Augmentation de Capital	151
4.3.3. Changements comptables	151
4.3.4. Cessions d'immobilisations	152
4.3.5. Livraisons et acquisitions d'immobilisations	152
4.3.6. Financements	152
4.4. Notes sur le bilan	153
4.4.1. Actifs immobilisés	153
4.4.2. Immobilisations financières	156
4.4.3. Stocks et en-cours	156
4.4.4. Créances clients locataires et autres	157
4.4.5. Autres créances	158
4.4.6. Disponibilités (y compris les valeurs mobilières de placement)	158
4.4.7. Charges constatées d'avance	158
4.4.8. Charges à répartir sur plusieurs exercices	159
4.4.9. Prime d'émission des emprunts	159
4.4.10. Capitaux propres	159
4.4.11. Provisions pour risques et charges	160
4.4.12. Dettes financières	161
4.4.13. Dettes court terme	163
4.4.14. Produits constatés d'avance	163
4.4.15. Engagements hors bilan	164
4.4.16. Détail des charges à payer et des produits à recevoir	164



4.5. Notes sur le compte de résultat	165
4.5.1. Formation du résultat	165
4.5.2. Chiffre d'affaires	165
4.5.3. Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation	165
4.5.4. Reprises sur amortissements et provisions d'exploitation	166
4.5.5. Autres produits et autres charges d'exploitation	166
4.5.6. Résultat financier	167
4.5.7. Résultat exceptionnel	167
4.5.8. Impôts sur les bénéfices	167

4.6. Autres informations	168
4.6.1. Notation financière	168
4.6.2. Dépenses non déductibles fiscalement	168
4.6.3. Délais de paiement des fournisseurs et clients	168
4.6.4. Participation des salariés et intéressement	169
4.6.5. Effectifs au 31 décembre 2024	169
4.6.6. Transactions effectuées avec des parties liées	169
4.6.7. Société en Participation (SEP) - in'li SUPPORTS	169
4.6.8. Honoraires des commissaires aux comptes	170
4.6.9. Consolidation	170
4.6.10. Rémunération des dirigeants	170
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)	170
4.6.12. Liste des filiales et participations	171

4.7. Comptes consolidés au 31 décembre 2024	172
--	------------



4.1. Etats financiers au 31 décembre 2024

4.1.1. Bilan au 31 décembre 2024

ACTIF

RUBRIQUES	notes	Montant Brut	Amortissements	31/12/2024	31/12/2023
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	3 098 967	2 721 772	377 195	301 977
Fonds commercial	4.4.1	1		1	1
Autres	4.4.1	52 141 197	10 493 594	41 647 603	37 042 769
Immobilisations incorporelles en cours	4.4.1	181 278		181 278	1 680 544
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	4.4.1	1 074 506 903	2 226 753	1 072 280 150	989 519 761
Constructions	4.4.1	4 020 432 586	1 292 561 270	2 727 871 316	2 422 082 055
Installations techniques, matériel, outillage	4.4.1	21 553 010	20 374 466	1 178 544	267 817
Autres	4.4.1	14 744 106	10 499 288	4 244 818	5 535 966
Immobilisations corporelles en cours	4.4.1	1 020 632 667		1 020 632 667	1 117 929 530
Avances et acomptes		328 570		328 570	151 745
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	4.4.2	360 753 286		360 753 286	341 869 681
Créances rattachées à des participations	4.4.2	64 817		64 817	60 696
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	4.4.2	65 291		65 291	75 108
Prêts					
Autres immobilisations financières	4.4.2	6 387 425		6 387 425	5 718 305
ACTIF IMMOBILISE		6 575 145 651	1 339 132 690	5 236 012 961	4 922 235 954
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements	4.4.3	12 578 507	11 011 718	1 566 789	1 632 281
En-cours de production de biens	4.4.3	15 591 801	4 466 846	11 124 955	7 093 988
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes		2 674 861		2 674 861	
CREANCES					
Créances clients et comptes rattachés	4.4.4	88 118 492	32 186 767	55 931 725	55 271 021
Autres	4.4.5	144 684 552	142 209	144 542 343	128 057 872
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
Actions propres					
Autres titres	4.4.6	43 660 009	873 633	42 786 376	135 909 004
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	4.4.6	251 444 364		251 444 364	268 904 806
Charges constatées d'avance	4.4.7	3 127 933		3 127 933	4 073 170
ACTIF CIRCULANT		561 880 519	48 681 173	513 199 346	600 942 144
Charges à répartir sur plusieurs exercices	4.4.8	3 242 013		3 242 013	3 363 347
Primes de remboursement des emprunts	4.4.9	697 500		697 500	852 500
Ecart de conversion actif					
TOTAL GENERAL		7 140 965 683	1 387 813 863	5 753 151 820	5 527 393 944

PASSIF

RUBRIQUES	notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital	4.4.10	921 106 080	902 106 090
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4.4.10	572 934 434	572 934 434
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	4.4.10	90 210 609	84 910 609
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	4.4.10	4 582 904	4 582 904
Autres réserves	4.4.10	422 248 939	422 248 939
Report à nouveau	4.4.10	610 828 867	606 868 242
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	4.4.10	36 429 984	25 498 534
Subventions d'investissement	4.4.10	30 680 590	31 005 524
Provisions réglementées		128 943	123 773
CAPITAUX PROPRES		2 689 151 350	2 650 279 050
Provisions pour risques	4.4.11	7 018 591	790 613
Provisions pour charges	4.4.11	11 196 382	10 602 117
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		18 214 973	11 392 730
DETTES FINANCIERES			
Autres emprunts obligataires	4.4.12	599 000 000	599 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.4.12	2 171 466 801	2 084 897 309
Emprunts et dettes financières divers	4.4.12	35 293 332	33 284 082
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4.4.13	42 346 069	29 546 454
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.4.13	27 255 655	33 995 983
Dettes fiscales et sociales	4.4.13	28 570 871	24 269 638
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.4.13	36 964 633	36 254 100
Autres dettes	4.4.13	90 854 122	12 156 670
Produits constatés d'avance	4.4.14	14 034 012	12 317 929
DETTES		3 045 785 496	2 865 722 164
Ecarts de conversion passif			
TOTAL GÉNÉRAL		5 753 151 820	5 527 393 944
<i>Résultat de l'exercice en centimes</i>		<i>36 429 984,48</i>	
<i>Total bilan en centimes</i>		<i>5 753 151 819,72</i>	

4.1.2. Compte de résultat (en millier d'euros)

RUBRIQUES	notes	31/12/2024	31/12/2023
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		443 919 718	415 287 599
- dont acomptes charges locatives : 2024 = 86 716 664 € / 2023 = 89 428 270 €			
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	4.5.2	443 919 718	415 287 599
Production stockée		8 503 467	2 397 390
Production immobilisée		5 480 269	3 937 692
Subventions d'exploitation		18 973	51 003
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.5.4	2 122 597	5 480 192
Autres produits	4.5.5	135 821 448	107 512 240
PRODUITS D'EXPLOITATION		595 866 472	534 666 117
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		167 921 380	183 162 681
Impôts, taxes et versements assimilés		62 102 039	57 311 377
Salaires et traitements		37 413 012	36 571 882
Charges sociales		18 686 840	18 350 544
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.5.3	109 061 795	99 147 774
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4.5.3	1 091 934	397 349
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.5.3	4 489 855	4 261 007
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.5.3	13 411 143	1 443 809
Autres charges	4.5.5	62 007 472	53 658 776
CHARGES D'EXPLOITATION		476 185 471	454 305 198
RESULTAT D'EXPLOITATION		119 681 002	80 360 919
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		752 634	1 406 863
Autres intérêts et produits assimilés		12 827 657	13 671 252
Reprises sur provisions et transferts de charges			342 056
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			577 229
PRODUITS FINANCIERS		13 580 291	15 997 400
Dotations financières aux amortissements et provisions		532 249	651 384
Intérêts et charges assimilés		80 739 058	60 481 453
Différences négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIÈRES		81 271 307	61 132 837
RESULTAT FINANCIER	4.5.6	-67 691 017	-45 135 438
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		51 989 985	35 225 481
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 673 554	1 225 002
Produits exceptionnels sur opérations en capital		3 795 320	2 307 733
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 405	98 405
PRODUITS EXCEPTIONNELS		5 472 279	3 631 140
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 820 001	1 529 311
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 475 478	1 075 269
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		3 234 492	1 318 135
CHARGES EXCEPTIONNELLES		6 529 972	3 922 714
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4.5.7	-1 057 693	-291 574
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	4.5.8	14 502 308	9 435 373
TOTAL DES PRODUITS		614 919 042	554 294 656
TOTAL DES CHARGES		578 489 058	528 796 122
RESULTAT [Bénéfice ou Perte]		36 429 984	25 498 534

4.1.3. Tableau des flux de trésorerie (en millier d'euros)

RUBRIQUES	31/12/2024	31/12/2023
RÉSULTAT NET	36 430	25 498
Amortissements et dépréciations actif	113 530	101 013
Provisions risques et charges et prov réglementées	6 826	-1 875
Reprises de subventions	-3 101	-2 308
Plus ou moins-values de cessions d'actifs immobilisés	-76 004	-51 702
Impact IS des cessions d'actifs immobilisés	14 502	9 435
Elimination des bonis/malis de fusions		3
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	92 183	80 064
Stocks et en cours	-4 031	-2 380
Créances et comptes de régularisation	117	45 576
Dettes et comptes de régularisation	-2 412	-39 614
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	85 857	83 646
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-1 945	-1 912
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-450 062	-622 763
Acquisitions de titres	-18 884	-32 549
Versements de prêts	-987	-712
TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	-471 878	-657 936
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	107 708	86 447
Cessions de titres	694	0
Remboursements de prêts	314	107
TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS	108 716	86 554
Incidences des opérations de fusion		517
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-363 162	-570 865
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés	-16 169	-16 907
Augmentations de capital et primes d'émission	19 000	53 000
Emissions d'emprunts	222 292	620 751
Remboursements d'emprunts	-133 714	-130 535
Frais d'émission des emprunts	-787	-479
Subventions d'investissements reçues	550	381
Avances versées	-6 606	-51 960
Avances reçues	82 151	8 605
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	166 718	482 856
VARIATION NETTE DE TRESORERIE	-110 587	-4 362
Trésorerie d'ouverture	404 815	409 177
Trésorerie de clôture	294 228	404 815
	-110 587	-4 362

4.2. Principes généraux

Les comptes annuels ont été établis conformément au règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31.12.2024).

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

1. Continuité de l'exploitation,
2. Indépendance des exercices,
3. Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques, à l'exception des apports enregistrés lors de la fusion absorption par l'OGIF (devenue in'li) de trente-quatre sociétés anonymes immobilières entre 1973 et 1975, des apports en nature consentis par la SIF DU LOGIS MODERNE à l'OGIF (devenue in'li) en 1998 et 1999, des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SICB en 2007 et de cinq SCI situées dans l'Oise en 2010, des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SLP en 2016 et des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SCI Ruisseau des Gains en 2018.

4.3. Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture

4.3.1. Affectation du résultat 2023 et distribution du dividende

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 12 juin 2024, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de 25 498 534,20 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 3 960 624,48 €, à la réserve légale à hauteur de 5 300 000,10 € et en distribution de dividendes à hauteur de 16 237 909,62 €, soit un dividende de 0,27 € par action.

4.3.2. Augmentation de Capital

L'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024 a décidé d'augmenter le capital social de 18 999 990 € pour le porter de 902 106 090 € à 921 106 080 €, par voie d'émission de 1 266 666 actions ordinaires nouvelles de 15 € chacune.

Cette augmentation de capital réservée à Action Logement Immobilier a été souscrite par un versement en numéraires.

4.3.3. Changements comptables

Changement de méthode comptable

Néant

Changement de présentation

Néant

4.3.4. Cessions d'immobilisations

Les résultats de cession et/ou d'apports d'actifs en portefeuille sont comptabilisés en résultat d'exploitation et non pas au niveau du résultat exceptionnel. Cette présentation vise à refléter les conditions d'exploitation des actifs immobiliers qui prévoit des cessions régulières de patrimoine pour permettre le financement d'opérations nouvelles.

Au cours de l'exercice 2024, les cessions d'immobilisations concernent 672 logements ainsi que 86 logements en VEFA et quelques parcelles de terrains :

- ▶ 158 logements situés à Asnières, vendus en bloc à SEQENS pour un montant de 21 334 K€.
- ▶ 2 opérations situées à Gennevilliers et Champs sur Marne représentant 392 logements cédées en bloc à Immobilière 3F pour 51 745 K€.
- ▶ 12 logements situés à Antony cédées à Hauts de Bièvre Habitat pour 1 739 K€.
- ▶ 110 logements en diffus pour un montant de 25 557 K€.
- ▶ 2 opérations en VEFA cédées à APEC DEV4 représentant 86 logements pour un montant de 18 950 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 76 788 K€.

4.3.5. Livraisons et acquisitions d'immobilisations

2 258 logements ont été mis à l'habitation en 2024.

Dans le cadre de la procédure accélérée de clôture de comptes d'in'li, les livraisons de décembre 2024 restent comptabilisées en immobilisations en cours et ne font pas l'objet d'une expertise immobilière.

Sur cette base, 2 177 logements ont été immobilisés en 2024 représentant 463 130 K€. Cela comprend :

- ▶ 49 opérations en VEFA représentant 2 010 logements dont 196 logements étudiants, 393 logements en co-living et 32 logements en usufruit situés à Gennevilliers, Sceaux et Versailles.
- ▶ 6 opérations en maîtrise d'ouvrage directe représentant 167 logements.

4.3.6. Financements

Les principaux emprunts reçus en 2024 consistent en :

- ▶ Un financement de 23 000 K€ auprès de la Caisse d'Épargne d'IDF. Le dernier remboursement interviendra en 2043.
- ▶ Un financement (Green Bond) de 75 000 K€ auprès de HSBC.
- ▶ Plusieurs contrats de prêt indexés sur le livret A auprès du Crédit Agricole pour un total de 3 854 K€. La durée de ces financements est comprise entre 17 et 20 ans.
- ▶ Deux financements CDC pour des opérations à Nanterre et Orsay d'un montant de 40 000 K€ et d'une durée de 24 ans.
- ▶ Deux emprunts auprès de La Banque Postale pour 28 000 K€, d'une durée de 30 ans.
- ▶ Un tirage d'une durée de 3 mois sur RCF, à hauteur de 25 000 K€. Ce tirage a été remboursé en février 2025.

Évènements postérieurs à la clôture

Début 2025, Action Logement Immobilier cédera à in'li les titres qu'il détient dans in'li Sud-Ouest, in'li PACA, in'li AURA et in'li Grand Est afin de constituer un groupe à vocation nationale.

En rémunération, Action Logement Immobilier augmentera sa participation dans in'li.



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'évènements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Il est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais compris. Elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement au 31/12/24 :

IMMOBILISATION INCORPORELLES	valeur brute	valeur nette	durée amort
Frais établissement	255 546	0	1 an
Logiciels, licences et développ. informatiques	13 507 213	6 086 301	3 à 5 ans
Usufruits ⁽¹⁾	41 113 387	35 938 497	durée usufruit
Autres immob. incorporelles	619 565	1	3 à 5 ans
Immobilisations incorporelles en cours	181 278	181 278	
TOTAL	55 676 989	42 206 077	

Actifs immobilisés - Baux à construction et baux emphytéotiques

Un bail à construction est un contrat par lequel le propriétaire cède l'usage du terrain à un preneur qui s'engage en contrepartie à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Durant la durée du bail in'li dispose d'un droit réel, librement cessible. A l'expiration du bail, la propriété des constructions revient au bailleur.

Les immeubles sur sol d'autrui sont ventilés par composant selon les mêmes règles que les immeubles en pleine propriété, à l'exception de la structure qui est amortie selon la durée du bail à construction.

Les baux immobilisés sont les suivants :

COMMUNES	nb de logt	date de début	date de fin	durée	durée résiduelle
Pantin	68	01/09/1988	31/08/2058	70 ans	34 ans
Boulogne Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	15 ans
Egly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	12 ans
Saint Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	33 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	24 ans
Ablon sur Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	33 ans
Neuilly sur Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	24 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	1 an
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	24 ans

(1) Les usufruits portent sur :

- 12 logements situés à Rueil Malmaison, livrés en 2015.
- 35 maisons situés à Saint Cyr, livrés en 2018.
- 19 logements situés à Versailles, livrés en 2020.
- 31 logements situés à Neuilly sur seine, livrés en 2021.
- 31 logements situés à Rueil-Malmaison, livrés en 2021.

- 23 logements situés à Montreuil, livrés en 2022.
- 35 logements situés à Paris, livrés en 2023.
- 77 logements situés à Saint Ouen, livrés en 2023.
- 10 logements situés à Gennevilliers, livrés en 2024.
- 14 logements situés à Sceaux, livrés en 2024.
- 8 logements situés à Versailles, livrés en 2024.

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.

Depuis 2023, les frais de personnel de la Direction des Investissements et de la Construction directement imputables à la construction des opérations neuves sont immobilisés. Ils sont déterminés en fonction de la contribution des collaborateurs aux opérations de construction et intègrent un taux de non-réalisation de l'opération. A chaque étape de la construction le montant des frais internes par logement est déterminé.

L'incorporation de ces frais aux coûts de construction est progressive de 2023 à 2025 afin de tenir compte du phasage des travaux dans le temps.

Valorisations des immeubles de placement

Le patrimoine immobilier d'in'li fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants une fois par an.

Les missions d'expertises immobilières ont été confiées à BPCE expertises immobilières.

Dans ce cadre, l'expert recherche la valeur vénale (market value) de chaque actif à une date donnée. La valeur vénale est le prix le plus probable qui peut être obtenu à la date d'évaluation sur le marché, dans des conditions raisonnables.

Le patrimoine a été évalué à la date du 31/12/2024 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

	12/2024	12/2023	12/2024 à périmètre constant
Hypothèse 1 = «vente en bloc», en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8 025 M€	7 991 M€	7 617 M€
Hypothèse 2 = «vente par lot», en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 325 M€	9 236 M€	8 862 M€
Hypothèse 3 = «vente par lot», supposé loué à la valeur locative de marché	11 085 M€	11 174 M€	10 556 M€

Amortissements des constructions :

Pour les constructions neuves, les dépenses sont ventilées selon les coûts réels lorsqu'ils peuvent être déterminés. Dans le cas contraire, notamment pour les VEFA et l'acquisition de patrimoine ancien, les coûts sont répartis sur la base de la table CSTB ci-après.

COMPOSANTS	Durée Amortissement	clés de répartition logt collectif	clés de répartition logt individuel
Ascenseur	15 ans	2,80%	
Chauffage collectif	25 ans	3,20%	
Chauffage individuel	15 ans	3,20%	3,20%
Menuiseries extérieures	25 ans	3,30%	5,40%
Etanchéité	15 ans	1,10%	
Ravalement	15 ans	2,10%	2,70%
Electricité	25 ans	5,20%	4,20%
Plomberie	25 ans	4,60%	3,70%
Structure	50 ans	solde	solde

Les travaux de reconstruction et d'amélioration des VRD ainsi que les travaux de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs sont immobilisés sous le composant «espaces extérieurs». La durée d'amortissement est de 20 ans.

Les plans d'amortissements des constructions provenant des fusions intervenues au cours des exercices précédents n'ont pas été modifiés. En conséquence, la durée d'amortissement du composant structure est comprise entre 40 et 60 ans. Pour les nouvelles immobilisations, cette durée est de 50 ans.

Provision pour dépréciations des immeubles de placement

In'li procède à des tests de dépréciation en comparant la valeur nette comptable des immeubles de chaque opération aux expertises réalisées par BPCE expertises immobilières.

Lorsque pour une opération, il existe un écart défavorable entre la valeur d'expertise (hors droits) et la valeur nette comptable (après prise en compte des subventions d'investissement) présentant un caractère à la fois significatif et durable une dépréciation est comptabilisée à hauteur de la différence entre la valeur d'expertise et la valeur nette comptable, nette des subventions d'investissement.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont amorties selon le mode linéaire, elles comprennent :

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	durée amort
Installations techniques	10 et 20 ans
Matériel et outillage	5 ans
Agencements et aménagements	10 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de bureau et informatique	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

Les plans d'amortissements des sociétés absorbées étant maintenus, ces durées peuvent être dans certains cas différentes.

Tableau de variation des immobilisations incorporelles et corporelles

(en euros)	12/2023	Acquisitions et dotations	Cessions et reprises	Reclassements	12/2024
Immobilisations incorporelles brutes	47 396 219			8 099 492	55 495 711
Terrains	991 831 459		-6 445 084	89 120 527	1 074 506 903
Constructions locatives	3 505 647 799		-44 146 579	419 204 245	3 880 705 465
Travaux d'amélioration	100 596 024		-676 085	-1 426 597	98 493 342
Baux à construction	33 212 805		-487 500	8 508 475	41 233 780
Immobilisations corporelles divers ⁽¹⁾	35 365 130		-54 620	986 606	36 297 116
IMMOBILISATION EN COURS					
Immobilisations incorporelles en cours	1 680 544	1 767 468		-3 266 734	181 278
Immobilisations corporelles en cours	1 117 929 530	450 839 433	-26 910 281	-521 226 014	1 020 632 667
Avances et acpt sur immobilisations	151 745	176 825			328 570
TOTAL IMMO VALEURS BRUTES	5 833 811 254	452 783 726	-78 720 149	0	6 207 874 832
Amt/prov. immobilisations incorp.	-10 051 474	-3 419 439			-13 470 914
Amt/prov. constructions locatives	-1 108 202 372	-106 207 214	31 682 676	2 881 934	-1 179 844 976
Amt/prov. travaux d'amélioration	-97 032 141	-289 477	674 698	1 426 597	-95 220 322
Amt/prov. baux à construction	-14 451 758	-1 191 561	229 126	-4 308 531	-19 722 722
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	-29 561 347	-1 367 027		54 620	-30 873 754
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours					
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV	-1 259 299 092	-112 474 718	32 586 500	54 620	-1 339 132 690
IMMOBILISATIONS NETTES	4 574 512 162	340 309 008	-46 133 649	54 620	4 868 742 142

La variation des immobilisations brutes s'élève à 374 064 K€. Elle provient de l'augmentation des immobilisations en cours de construction (423 929 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

Les sorties d'immobilisations (78 720 K€) correspondent aux cessions de logements mentionnées au point 4.3.5 des notes annexes et aux remplacements de composants.

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

4.4.2. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. En cas de besoin une provision pour dépréciation est comptabilisée.

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

(en euros)	12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement	12/2024
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	347 723 790	21 680 891	-2 133 863	0	367 270 818
VALEURS BRUTES	347 723 790	21 680 891	-2 133 863	0	367 270 818
Titres de participation ⁽¹⁾	341 869 681	20 693 751	-1 810 146	0	360 753 286
Autres créances et prêts rattachés à des particip. ⁽²⁾	60 696	4 121	0	0	64 817
Autres titres immobilisés	75 108	0	-9 818	0	65 291
Autres Immo financières brutes ⁽³⁾	5 718 305	983 019	-313 899	0	6 387 425
DÉPRÉCIATIONS	0	0	0	0	0
sur titres de participation	0	0	0	0	0
sur autres Immo financières brutes	0	0	0	0	0

4.4.3. Stocks et en-cours

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière et les terrains sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition ou leur coût de revient. Si un indice de perte de valeur apparaît par rapport à la valeur de revente future, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants.

La dépréciation des terrains est calculée sur la base d'expertises foncières.

Les stocks de terrains correspondent à :

- ▶ Plusieurs parcelles à Chatou représentant un total de 11 037 m² et valorisées à 418 128 €.
- ▶ Une parcelle à Cannes valorisée à 350 K€.
- ▶ Plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m² d'une valeur brute de 11 776 441 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m² d'une valeur brute de 382 357 €. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 10 653 946 € et 356 540 €.

Dix opérations de promotion sont en cours pour un total de 15 591 801 €. Ces opérations font l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 4 466 846 € et d'une provision pour perte à terminaison de 4 404 154 €.

(en euros)	12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassements	12/2024
STOCKS	8 726 269	5 595 489	-1 630 014	0	12 691 744
Stocks terrains	12 638 343	5 656	-65 492	0	12 578 507
Dépréciation des stocks terrains	-11 006 062	-5 656	0	0	-11 011 718
Stocks promotion	7 093 988	10 062 335	-1 564 522	0	15 591 801
Dépréciation des autres stocks	0	-4 466 846	0	0	-4 466 846

(1) L'augmentation des titres de participation correspond aux augmentations de capital d'in'li PM (2 000 K€), d'APEC Développement (1 194 K€) et d'in'li Participations (17 500 K€). La diminution de 1 810 K€ des titres de participation provient de la réduction de capital d'APEC Développement.

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

(3) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (3 567 K€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 301 K€).

4.4.4. Créances clients locataires et autres

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Les créances clients locataires comprennent :

- ▶ Les loyers et les charges locatives non réglés au 31/12/2024 (64 782 K€)
- ▶ Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses comptabilisées (1 6 712 K€).

Les autres créances clients comprennent principalement :

- ▶ Les soldes à recevoir sur les ventes en VEFA de six opérations de promotion en cours de construction pour un total de 4 578 K€. Les échéances sont réglées au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- ▶ Les honoraires dus par Foncière CRONOS dans le cadre des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage (579 K€).
- ▶ Le solde des refacturations 2023 de la SEP à in'li PM (434 K€).

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
CRÉANCES CLIENTS NETTES	55 931 725	55 271 022	660 704
Créances clients locataires présents	33 254 844	33 682 845	-428 001
Créances clients locataires partis	31 486 370	28 950 050	2 536 320
Créances clients locataires gestion déléguée	41 223	45 182	-3 959
Charges locatives à régulariser	16 712 116	13 914 098	2 798 018
CRÉANCES CLIENTS LOCATAIRES BRUTES	81 494 553	76 592 175	4 902 378
Dépréciation créances clients locataires présents	-5 697 853	-4 709 292	-988 561
Dépréciation créances clients locataires partis	-26 464 163	-23 105 078	-3 359 085
PROVISION SUR CRÉANCES LOCATAIRES	-32 162 016	-27 814 370	-4 347 646
CRÉANCES CLIENTS LOCATAIRES NETTES DE PROVISIONS	49 332 537	48 777 805	554 732
Créances autres clients brutes	6 623 940	6 517 968	105 972
Dépréciation créances autres clients	-24 751	-24 751	0
AUTRES CRÉANCES CLIENTS NETTES DE PROVISIONS	6 599 188	6 493 216	105 972

Les créances clients locataires ont une échéance inférieure à un an.

Les autres créances ont une échéance inférieure à un an à hauteur de 5 504 K€ et de 1 à 5 ans à hauteur de 1 070 K€.

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 2024, le taux moyen de non-recouvrement ressort à 84,50 % (81,60 % au 31 décembre 2023). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018.

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

à la date du départ des locataires et le montant moyen des impayés des locataires présents. Il est calculé à partir des impayés 2019 à 2024 et il s'élève à 41,60% au 31 décembre 2024 contre 40,80% en 2023.

Le taux ainsi obtenu a été multiplié par le taux de non-recouvrement des créances des locataires partis pour donner le taux de couverture sur les impayés des locataires présents. Ce taux ressort à 35,15 % au 31 décembre 2024 (33,29% au 31 décembre 2023).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 31 054 259 €.

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 2024 à ce titre s'élève à 1 107 757 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 32 162 016 €.

4.4.5. Autres créances

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
AUTRES CRÉANCES NETTES	144 542 343	128 057 871	16 484 472
Subventions à recevoir ⁽¹⁾	2 621 723	399 865	2 221 858
Créances sur cessions d'actifs	200 867	1 000 304	-799 437
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	6 515 551	6 927 649	-412 098
Groupe et Associés ⁽²⁾	104 476 295	98 559 986	5 916 309
Créances sociales et fiscales ⁽³⁾	18 229 834	5 445 407	12 784 427
Autres créances brutes ⁽⁴⁾	12 640 283	15 724 661	-3 084 378
Provisions pour dépréciation	-142 209	0	-142 209

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)	12/2024	12/2023	Variation
DISPONIBILITÉS	295 104 373	405 310 194	-110 205 821
Placements	43 660 009	136 405 388	-92 745 379
Solde des comptes bancaires et caisses	251 444 364	268 904 806	-17 460 442
Découverts bancaires (au passif du bilan)	0	0	0
TRÉSORERIE NETTE DES DÉCOUVERTS BANCAIRES	295 104 373	405 310 194	-110 205 821
Provision pour dépréciation des placements	-873 633	-496 384	-377 249

4.4.7. Charges constatées d'avance

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
Charges constatées d'avance	3 127 933	4 073 170	-945 237	1 316 754	230 717	1 580 462

Les charges constatées d'avance comprennent principalement le loyer payé d'avance au titre du bail à construction de l'opération de Neuilly sur Seine prenant fin en 2048 (1 888 K€) et le loyer du 1^{er} trimestre 2025 de la tour Ariane (694 K€).

(1) Subventions à recevoir dans le cadre du financement des opérations neuves ainsi que deux nouvelles subventions ANRU pour la transformation d'une opération située à Epinay sur Seine.

(2) Les créances en tant qu'associé ou auprès des sociétés du groupe comprennent principalement des avances à Apec résidence (4 273 K€), Apec Développement (18 507 K€), RESICOFFIM (3 515 K€) et in'li Participations (77 952 K€).

(3) concerne principalement la TVA.

(4) Les autres créances brutes se composent principalement de divers produits à recevoir, des refacturations dans le cadre de la SEP in'li SUPPORTS (6 565 K€), et des comptes débiteurs divers.

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

4.4.8. Charges à répartir sur plusieurs exercices

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
Frais d'émission des emprunts	3 242 013	3 363 347	-121 334

Correspond aux primes de couverture des emprunts HSBC, BEI et CACIB souscrits en 2022, 2023 et 2024.

4.4.9. Prime d'émission des emprunts

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
Prime d'émission des emprunts	697 500	852 500	-155 000

Il s'agit de la prime d'émission d'un montant total de 1 550 K€ sur l'emprunt obligataire de 500 000 K€. Cette prime est amortie sur la durée de l'emprunt soit 10 ans (du 2/7/2019 au 2/7/2029). La dotation comptabilisée en 2024 s'élève à 155 K€.

4.4.10. Capitaux propres

Au 31 décembre 2024, le capital social se compose de 61 407 072 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune.

(en euros)	12/2023	Augmentation de capital	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Résultat de l'exercice N	Autres mouvements	12/2024
CAPITAUX PROPRES	2 650 279 051	18 999 990		36 429 984	-319 764	2 689 151 350
Capital	902 106 090	18 999 990				921 106 080
Primes liées au capital	572 934 434					572 934 434
Réserves	511 742 452		5 300 000			517 042 452
Report à nouveau	606 868 242		3 960 624			610 828 867
Résultat de l'exercice	25 498 534		-25 498 534	36 429 984		36 429 984
Subventions d'investissement	31 005 524				-324 934	30 680 590
Provisions réglementées	123 773				5 170	128 943
Distribution de dividendes			16 237 910			

L'augmentation de capital de 18 999 990 € a été souscrite par Action Logement Immobilier en numéraire.

Subventions

Les subventions servant à financer des immobilisations amortissables font l'objet d'une reprise au compte de résultat. Cette reprise est calculée linéairement sur la durée de vie de l'immobilisation amortissable à laquelle elle est affectée.

4.4.11. Provisions pour risques et charges

Engagements de retraite

Les engagements de retraite envers les salariés sont principalement couverts par un fonds de retraite dans le cadre d'une gestion externe à prestations définies. Le montant éventuellement non couvert fait l'objet d'une provision pour charges.

Le montant des engagements de retraite est calculé en tenant compte de différents critères revus chaque année, dont le taux de turn-over (adm = 7,57% , PIME = 3,57%, PIMG = 1,67%), le taux de progression du salarié (adm = 3,47% , PIME = 4,03%, PIMG = 3,51%), le taux d'actualisation (3,43%), le taux de charges sociales (adm = 56,17%, PIME = 48,41%, PIMG = 49,36%).

L'âge moyen de départ en retraite retenu est de 64 ans.

Au 31/12/2024, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élevaient à 6 936 715 € soit une diminution de 814 227 € par rapport à 2023. Cet engagement étant intégralement couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière, il n'y a plus de provision à ce titre. Une reprise de provision de 429 702 € a été comptabilisée.

Un accord collectif relatif au statut du personnel a été signé en octobre 2018. Celui-ci a modifié le calcul de l'indemnité de départ en retraite. En conséquence, «un groupe fermé» a été constitué pour les collaborateurs qui répondent à certains critères d'âge et d'ancienneté.

Médailles du travail

Au 31/12/2024, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élevaient à 704 376 €. Une reprise de provision de 41 435 € a été comptabilisée.

(en euros)	12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	12/2024	dont reprises utilisées
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	11 392 730	8 938 641	-2 116 398	18 214 973	-507 267
Provisions pour IFC, retraites et médailles du trav ⁽¹⁾	1 175 513	0	-471 137	704 376	-427 669
Provisions pour impôts sur immo (fusions)	7 490 737	0	-270 538	7 220 199	-50 890
Provisions pour congés payés / arrêts maladie ⁽²⁾	1 135 640	0	-1 001 347	134 293	-28 708
Provisions sur opérations de promotion ⁽³⁾	0	4 404 154		4 404 154	0
Provisions / opérations ANRU ⁽⁴⁾	0	2 308 487		2 308 487	0
Autres provisions pour risques & charges ⁽⁵⁾	1 590 840	2 226 000	-373 376	3 443 464	0

(1) Les indemnités de fin de carrière sont totalement couverts par le montant versé sur un fonds d'épargne-retraite externalisé d'un total de 7 518 K€.

(2) Provision qui fait suite à l'arrêt de la Cour de cassation du 13/9/2023 sur les droits des salariés à acquérir des congés payés durant les arrêts maladie.

(3) Provisions pour pertes à terminaison des opérations en stock

(4) Coûts de démolition sur parcelles à céder dans le cadre d'une opération ANRU à Epinay

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

4.4.12. Dettes financières

Les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs éligibles sont intégrés au coût des actifs correspondants.

(en euros)	12/2023	Reclassements	Souscriptions	Remboursements	12/2024
DETTES FINANCIÈRES	2 717 181 390		222 291 795	-133 713 053	2 805 760 132
Emissions Obligataires	599 000 000				599 000 000
Emprunts PEEC	186 198 309			-12 200 445	173 997 864
Emprunts CFF	67 721 619			-2 955 107	64 766 512
Emprunts CDC	69 143 400		40 000 000	-524 940	108 618 460
Emprunts Crédit Agricole	319 912 095		3 853 766	-14 394 492	309 371 369
Emprunts Caisse d'Épargne	410 410 529		23 000 000	-13 762 581	419 647 948
Emprunts Société Générale	82 033 675			-1 196 974	80 836 701
Emprunts HSBC			75 000 000		75 000 000
Emprunts BEI	410 000 000				410 000 000
Emprunt hypothécaire	190 000 000				190 000 000
Autres emprunts	279 563 836		28 000 000	-15 275 423	292 288 413
Crédit renouvelable	50 000 000		25 000 000	-50 000 000	25 000 000
Intérêts courus non échus	19 913 845		21 939 533	-19 913 845	21 939 533
Concours bancaires					
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABL CRÉDIT	2 683 897 308		216 793 299	-130 223 807	2 770 466 800
Dépôts de garantie	28 054 581		5 498 496	-3 081 083	30 471 994
Autres dettes financières	5 229 501			-408 163	4 821 338
DETTES FINANCIÈRES DIVERSES	33 284 082		5 498 496	-3 489 246	35 293 332

Les mobilisations d'emprunts s'élèvent à 194 854 K€ afin de financer les opérations neuves. Elles comprennent principalement :

- ▶ Un financement (Green Bond) de 75 000 K€ d'une durée de 19 ans.
- ▶ Un financement hypothécaire de 40 000 K€ auprès de la CDC (Banque des Territoires) d'une durée de 24 ans.
- ▶ Deux refinancements auprès de La Banque Postale d'un montant de 28 000 K€ et d'une durée de 30 ans.
- ▶ Un financement de 23 000 K€ auprès de la Caisse d'Épargne d'Ile de France d'une durée de 18,5 ans.
- ▶ Plusieurs emprunts auprès du Crédit Agricole pour un total de 3 854 K€ pour le financement d'opérations.

Par ailleurs, la ligne de crédit revolving de 600 000 K€ a été ramenée à 500 000 K€ et 25 000 K€ ont été tirés sur le crédit revolving de 135 000 K€. Les lignes de crédit disponibles représentent 770 000 K€.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 110 718 K€.

DETTES FINANCIÈRES PAR ÉCHÉANCE (en euros)	Clôture 2024	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	2 805 760 132	107 752 632	1 069 830 962	1 628 176 539
Emprunts PEEC	173 997 864	12 151 695	44 892 331	116 953 838
Emprunts CFF	64 766 512	3 026 023	12 963 051	48 777 438
Emprunts CDC	108 618 460	457 552	8 079 900	100 081 008
Emprunts Crédit Agricole	309 371 369	12 712 323	50 257 655	246 401 392
Emprunts Caisse d'Épargne	419 647 948	15 328 930	63 993 039	340 325 979
Emprunts Société Générale	80 836 701	1 052 684	4 210 736	75 573 281
Emission Obligataire	599 000 000		599 000 000	
Emprunts HSBC	75 000 000			75 000 000
Emprunts BEI	410 000 000		29 454 781	380 545 219
Emprunts hypothécaires	190 000 000		190 000 000	
Autres emprunts	292 288 413	15 675 729	65 455 845	211 156 839
Crédit renouvelable	25 000 000	25 000 000		
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT	21 939 533	21 939 533		
Comptes créditeurs de banque	0	0		
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABL CRÉDIT	2 770 466 800	107 344 469	1 068 307 338	1 594 814 994
Dépôts de garantie	30 471 994			30 471 994
Autres dettes financières	4 821 338	408 163	1 523 624	2 889 551
DETTES FINANCIÈRES DIVERSES	35 293 332	408 163	1 523 624	33 361 545

Type de taux	encours	%
Fixe	1 446 413 347	52,50%
Indexé	1 306 935 260	47,50%

Au 31 décembre 2024, la dette d'in'li possédait une durée de 8 ans et 4 mois, dont plus de la moitié est amortissable.

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

- ▶ 60% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- ▶ 19% est indexée sur le Livret A. Bien qu'il s'agisse d'un taux variable, celui-ci demeure régulé par l'Etat Français et n'est donc pas soumis directement aux évolutions de marché.
- ▶ 21% de la dette est indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia), dont 18% couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, moins de 3% de la dette d'in'li est à taux variable et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

Instruments financiers dérivés

In'li utilise des instruments financiers dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux.

Ils se décomposent comme suit :

EMPRUNT	Montant crédit	Montant couverture	Type de couverture
BEI	84 160 000	84 160 000	SWAP de taux
BEI	154 000 000	62 000 000	SWAP de taux
		62 000 000	COLLAR
		30 000 000	COLLAR
BEI	71 800 000	30 000 000	SWAP de taux
		40 000 000	COLLAR
		40 000 000	SWAP de taux
BEI	100 000 000	50 000 000	COLLAR
		50 000 000	SWAP de taux
BEI	100 000 000	40 000 000	COLLAR
		40 000 000	SWAP de taux
HSBC	190 000 000	95 000 000	COLLAR
		95 000 000	COLLAR
Société Générale	63 500 000	55 000 000	COLLAR
LBP	28 000 000	25 000 000	SWAP de taux
Société Générale	30 000 000	29 305 988	CAP
CFF-BRED	19 000 000	19 000 000	CAP

Les contrats de couvertures sont valorisés à 7 167 K€ au 31/12/24.

4.4.13. Dettes court terme

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	64 220 288	70 250 083	-6 029 795
Fournisseurs et comptes rattachés	27 255 655	33 995 983	-6 740 328
Fournisseurs d'immobilisations	36 964 633	36 254 100	710 533
AUTRES DETTES CT	161 771 063	65 972 763	95 798 300
LOCATAIRES ET RÉGULARISATION DE CHARGES CRÉDITEURS⁽¹⁾	42 346 069	29 546 454	12 799 615
Locataires créditeurs	3 285 577	2 820 501	
Locataires charges à régulariser	39 060 492	26 725 953	
DETTES SOCIALES	13 763 451	13 600 003	163 448
Provision congés payés et épargne temps	8 852 536	8 247 851	
Provision participation des salariés + charges			
Provision intéressement + charges	1 516 713	1 912 370	
Autres dettes sociales	3 394 202	3 439 782	
DETTES FISCALES	14 807 420	10 669 635	4 137 785
Impôt sur les sociétés			
Taxe sur la valeur ajoutée	12 941 413	9 617 575	
Autres dettes fiscales	1 866 007	1 052 060	
Créditeurs divers ⁽²⁾	90 854 122	12 156 670	78 697 452

4.4.14. Produits constatés d'avance

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	14 034 012	12 317 928	1 716 084	7 697 527	4 366 622	1 969 863
Loyer bail à construction 2011 à 2064 - SEQENS	2 044 160	2 095 264	-51 104	51 104	204 416	1 788 640
Contrat VEFA - 22 logements à Montreuil	3 431 115	3 431 115		3 431 115		
Contrat VEFA - 10 logements à Villeparisis	1 403 683	1 403 683		1 403 683		
Contrat VEFA - 4 logements à Viroflay	422 400	422 400		422 400		
Contrat VEFA - 7 logements au pecq		1 088 040	-1 088 040			
Contrat VEFA - 7 logements à pontault Combault	889 824	889 824		889 824		
Contrat VEFA - 20 logements à Gagny	3 069 341		3 069 341		3 069 341	
Etalement différentiel de taux sur émission obligatoire de 99 M€	1 643 768	2 016 194	-372 426	369 680	1 092 865	181 223
Indemnités assurances sur sinistres	964 971	890 598	74 373	964 971		
Autres	164 750	80 810	83 940	164 750		

Concerne principalement :

- ▶ Les loyers versés d'avance par SEQENS (2 044 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20^e,
- ▶ 5 opérations de promotion en cours de construction cédées à des bailleurs. L'opération du Pecq a été livrée en 2024.

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 39 060 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 16 712 K€ (point 4.4.4).

(2) L'augmentation de ce poste provient du versement par Action Logement Immobilier d'une avance en compte courant de 80 000 K€.

4.4.15. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2024 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Emprunts hypothécaires et privilèges	1 052 682	1 017 025
Promesses d'achats signées à régulariser	6 132	9 975
Contrats VEFA à régulariser	0	50 039
Souscription de titres	0	0
Versement de prêt	0	0
Redevances sur baux à construction	12 601	12 877
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1 071 415	1 089 916
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions bancaires et garanties financières ⁽¹⁾	446	1 631
Cautions fournisseurs	25 757	23 781
Emprunts à recevoir	877 515	873 000
Subventions à recevoir	2 381	0
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	0	50 039
Promesses de ventes signées à régulariser	132 763	77 231
Droits utilisation terrains sur baux à construction	12 601	12 877
Avance à recevoir	80 000	0
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	1 131 463	1 038 559

4.4.16. Détail des charges à payer et des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
DÉTAIL DES CHARGES À PAYER		
Emprunts et dettes financières	21 940	19 914
Avances et acomptes	39 052	26 710
Dettes sur Immobilisations	17 562	14 560
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	16 674	19 488
Dettes Fiscales et sociales	11 388	11 007
Autres dettes	2 613	4 902
TOTAL DES CHARGES À PAYER	109 229	96 581
DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR		
Clients et comptes rattachés	16 512	13 914
Autres créances	10 557	10 608
Subventions à recevoir	2 622	400
Valeurs mobilières de placement	827	1 820
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	30 518	26 742

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

4.5. Notes sur le compte de résultat

4.5.1. Formation du résultat

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
Résultat d'exploitation	119 681 002	80 360 919	39 320 083
Résultat financier	-67 691 017	-45 135 438	-22 555 579
Résultat exceptionnel	-1 057 693	-291 574	-766 119
Participation des salariés	0	0	0
Impôts sur les bénéfices	-14 502 308	-9 435 373	-5 066 935
RÉSULTAT NET	36 429 984	25 498 534	10 931 450

4.5.2. Chiffre d'affaires

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
CHIFFRE D'AFFAIRES & RÉCUPÉRATION DE CHARGES	443 919 718	415 287 599	28 632 119
Loyers d'habitations	323 184 611	295 024 909	28 159 702
Loyers des parkings	16 975 516	15 301 817	1 673 699
Loyers commerciaux et de bureaux	7 498 278	7 477 682	20 596
Redevances foyers	2 490 349	1 741 947	748 402
Honoraires	2 069 973	1 893 083	176 890
Autres	4 984 328	4 419 892	564 436
Récupération de charges locatives	86 716 664	89 428 270	-2 711 606

Les loyers poursuivent leur augmentation cette année (+ 30 602 K€).

Dans le cadre des partenariats passés avec Foncière CRONOS et APEC Développement, in'li perçoit des honoraires au titre de la recherche et du pilotage des projets de développements ainsi que des honoraires de suivi des programmes neufs.

Ces honoraires se sont élevés à 2 070 K€ en 2024, soit 1 004K€ avec Foncière CRONOS et 1 066 K€ avec APEC Développement.

4.5.3. Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
DOTATIONS AUX AMORT. & PROV.	128 054 727	105 249 939	22 804 788
Dotations aux amortissements sur immobilisations	109 061 795	99 147 774	9 914 021
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	1 091 934	397 349	694 585
Dotations pour dépréciations créances locataires	4 489 855	4 261 007	228 848
Dotations aux provisions/actif circulant	0	0	0
Dotations aux provisions autres ⁽¹⁾	13 411 143	1 443 809	11 967 334

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

- provision pour dépréciation et pertes à terminaison des opérations de promotion stockées : 8 871 K€
- provision des coûts de démolition sur des parcelles à céder dans le cadre de l'opération ANRU à Epinay : 2 308 K€
- provision pour divers litiges

4.5.4. Reprises sur amortissements et provisions d'exploitation

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
REPRISES SUR AMORT. & PROV.	2 122 597	5 480 192	-3 357 595
Reprises provisions pour dépréciation créances locataires	0	2 272 966	-2 272 966
Reprises provisions indemn départ retraite	429 702	808 008	-378 306
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	0	0	0
Reprises provisions pour impôts	270 538	1 757 948	-1 487 410
Reprises provisions autres ⁽¹⁾	1 422 357	641 270	781 087
Transfert de charges	0	0	0

4.5.5. Autres produits et autres charges d'exploitation

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	135 821 448	107 512 240	28 309 208
Produits de cession des immeubles de placement ⁽²⁾	121 411 172	94 501 612	26 909 560
Produits de cession des titres de participation	0	0	0
Régularisations sur charges locatives récupérées	6 082 917	5 487 663	595 254
Autres produits ⁽³⁾	8 327 359	7 522 965	804 394
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	62 007 472	53 658 776	8 348 696
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés	44 622 972	41 572 789	3 050 183
Valeur nette comptable des titres de participation cédés	0	0	0
Régularisations sur charges locatives récupérées	12 878 527	8 470 085	4 408 442
Créances locataires irrécouvrables	1 816 231	2 031 490	-215 259
Autres charges	2 689 742	1 584 412	1 105 330



(1) il s'agit notamment de :

- reprise de provision pour congés payés sur arrêts maladie : 1 001 K€
- reprise de provision pour médailles du travail : 41 K€
- diverses provisions pour litiges.

(2) comme indiqué en point 4.3.5, les cessions d'immeubles de placement sont enregistrées en résultat courant. En 2024, la plus-value dégagée par ces cessions s'élève à 76 788 K€.

(3) Les autres produits comprennent les refacturations aux in'li des régions et à in'li PM dans le cadre de la SEP pour 6 565 K€.

4.5.6. Résultat financier

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
RÉSULTAT FINANCIER	-67 691 017	-45 135 438	-22 555 579
Charges d'intérêts sur op. locatives	-80 204 434	-59 766 535	-20 437 899
Pertes liées à des participations	0	-7 442	7 442
Autres charges financières	-534 624	-707 476	172 852
Charges sur cession de VMP	0	0	0
Dotations / reprises de provisions	-532 249	-309 328	-222 921
Revenus titres et qp de résultat ⁽¹⁾	752 634	1 406 863	-654 229
Revenus des avances et comptes courants	12 369 450	12 969 618	-600 168
Commissions de portage ⁽²⁾	234 458	559 567	-325 109
Autres produits placement de la trésorerie	223 749	142 067	81 682
Produits sur cession de VMP	0	577 229	-577 229

4.5.7. Résultat exceptionnel

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-1 057 693	-291 574	-766 119
Résultat des sorties d'actifs Immo ⁽³⁾	-1 465 660	-1 075 269	-390 391
Résultat des sorties de titres ⁽⁴⁾	684 495	0	684 495
Charges de sinistres	-1 766 138	-1 395 262	-370 876
Dotations / reprises de provisions	-3 231 087	-1 219 730	-2 011 357
Autres charges exceptionnelles	-53 863	-134 048	80 185
Produits exceptionnels sinistres	1 459 668	917 490	542 178
Reprises de subventions	3 101 007	2 307 733	793 274
Autres produits exceptionnels	213 886	307 512	-93 626

4.5.8. Impôts sur les bénéfices

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
TOTAL IS	14 502 308	9 435 373	5 066 935
IS exigible	14 502 308	9 435 373	5 066 935

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2024 est intégralement imputable aux éléments courants.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégrées fiscalement en 2023 mais déductibles en 2024 s'élève à 139 675 €.

(1) Correspond à la distribution des résultats d'APEC Résidence (429 K€), d'APEC Développement (50 K€), d'in'li AURA (213 K€) et d'in'li Grand Est (57 K€).

(2) Commissions facturées à APEC Développement.

(3) Sorties d'immobilisations suite à des renouvellements de composants.

(4) Correspond à la sortie des titres de la SEM de la ville de Rombas suite à sa liquidation.

4.6. Autres informations

4.6.1. Notation financière

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

En 2024, Standard & Poor's Global Ratings a confirmé la note «A» assortie d'une perspective stable et la note à court terme «A-1».

Moody's a attribué la note A2 à long terme et P-1 à court terme, assortie d'une perspective négative.

4.6.2. Dépenses non déductibles fiscalement

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 28 421 € en 2024.

4.6.3. Délais de paiement des fournisseurs et clients

Le code de commerce n'envisage, au titre des délais de paiement, que les relations entre professionnels, excluant, par conséquent, les relations professionnels/particuliers. De ce fait, les informations relatives aux créances civiles avec les particuliers ont été exclues des tableaux présentés ci-après.

ARTICLE D. 441.6

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	+ 91 jours
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées ⁽¹⁾	nd	nd	nd	nd	nd
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)	15 133	10 024	1 325	30	65
Pourcentage du montant total des achats (HT)	2,40%	1,60%	0,20%	0,00%	0,00%
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice	3,40%	2,30%	0,30%	0,00%	0,00%

ARTICLE D. 441.6

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	+ 91 jours
Nombre de factures concernées		83			15
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)		443			202
Pourcentage du montant total des achats (HT)		0,10%			0,00%
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice		0,10%			0,00%

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues Néant

Montant total des factures exclues (en K€) Néant

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L 441-5 ou article L 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement : Légal

(1) L'information du nombre de factures non réglées par échéance n'est pas disponible dans notre système de gestion

4.6.4. Participation des salariés et intéressement

(en euros)	12/2024	12/2023	Variation
	1 140 386	1 437 872	-297 486
Participation	0	0	0
Intéressement	1 140 386	1 437 872	-297 486

Les montants sont indiqués hors charges sociales et fiscales.

4.6.5. Effectifs* au 31 décembre 2024

(en nombre)	12/2024	12/2023	Variation
TOTAL EFFECTIFS	856,6	835,7	20,9
CDI administratifs	487,9	487,4	0,5
CDI gardiens et employés d'immeubles	309,7	287,8	21,9
CDD administratifs	24	19,5	4,5
CDD gardiens et employés d'immeubles	1	2	-1
Apprentis	34	39	-5

* Effectif Equivalent Temps Plein

Les gardiens et employés d'immeuble refacturés à in'li PM représentent 62 ETP au 31/12/24 contre 61 ETP au 31/12/23.

4.6.6. Transactions effectuées avec des parties liées

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

4.6.7. Société en Participation (SEP) - in'li SUPPORTS

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

Les membres de la société en participation in'li SUPPORTS sont in'li, in'li Property Management, in'li AURA, in'li Grand-Est, in'li Sud-Ouest, in'li PACA.

Cette société a pour objet la gestion des fonctions supports principalement les ressources humaines, la comptabilité, les services financiers, les services juridiques, les services administratifs, les moyens généraux, les services informatiques, la communication, les services support à la gestion locative et le conseil en stratégie.

La répartition des dépenses internes se fait entre les associés en fonction de plusieurs critères : le nombre de logements gérés au titre de l'exercice considéré, le temps passé, les effectifs, le chiffre d'affaires.

La SEP est gérée par la société in'li.

Afin d'accélérer la clôture des comptes, les refacturations sont calculées sur la base de la situation au 30 novembre projetée au 31 décembre 2024.

A l'issue de la clôture des comptes, lorsque les dépenses réelles et les taux journaliers moyens des salariés seront connus, la facturation définitive sera établie.

Sur cette base, les refacturations 2024 à effectuer dans le cadre de la SEP aux in'li des régions et in'li PM sont estimées à 6 565 305 €.

4.6.8. Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes s'élève à 192 K€.

FORVIS MAZARS SA (en K€ TTC)	192
Honoraires afférents à la certification des comptes	119
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité ⁽¹⁾	70
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	3

4.6.9. Consolidation

Les comptes d'in'li sont consolidés au niveau d'Action Logement Immobilier.

in'li n'établit pas de comptes consolidés avec les filiales qu'elle contrôle (in'li PM et SAS in'li Participations) en raison de l'intérêt négligeable que représentent ces filiales, tant individuellement que collectivement.

L'absence d'intégration des données des filiales a une faible incidence sur celles d'inli. Ainsi en 2024, les deux filiales représentent dans l'ensemble moins de 1% du total du bilan, de l'endettement, des immobilisations corporelles nettes, 5% du résultat net et 2 % 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)	2020	2021	2022	2023	2024
I - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	748 811 607	799 130 481	849 106 089	902 106 090	921 106 080
b) Nombre d'actions émises	499 207 738	532 753 654	566 070 726	60 140 406	61 407 072
II - RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	401 977 329	355 312 860	371 051 996	415 287 599	443 919 718
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	156 286 030	810 510 356	157 249 576	138 145 082	182 630 128
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	38 102 513	523 480 767	49 856 548	25 498 534	36 429 984
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	1 873 047	7 152 643	1 436 366	1 912 370	1 516 713
III - RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	0,25	1,12	0,25	2,11	2,71
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	0,08	0,98	0,09	0,42	0,59
IV - PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	761	716	762	775	795
b) Montant de la masse salariale	30 101 370	31 061 097	32 424 615	36 571 882	37 413 012
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	16 348 317	16 766 051	16 662 714	18 350 544	18 686 840

(1) pour les missions prévues au II de l'article L.821-54 du code de commerce

4.6.12. Liste des filiales et participations

(en euros)	Capital	Capitaux propres (hors capital)	Quote part du capital detenu 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 h.T. Dernier exercice clos	Résultat (bénéfices ou pertes) dernier exercice clos	Dividendes encaissés	Données provenant de l'exercice clos le :
				Brute	Nette						
FILIALES											
SAS in'li Property Management	2 224 950,00	-110 687	100,00%	2 024 571	2 024 571			12 439 144	-56 244		31/12/2024
SPPICAV in'li Participations	290 909 490	2 151 151	100,00%	229 060 852	229 060 852			0	2 151 151		31/12/2024
PARTICIPATIONS											
SAS TERRAE OPTIMAE 1	7 415 594	-179 542	37,99%	2 817 475	2 817 475			0	-264 269		31/12/2023
SA in'li Aura	261 693 732	217 324 181	6,29%	48 759 459	48 759 459			66 008 986	-955 692	213 177	31/12/2024
SA in'li Grand Est	112 275 578	49 087 393	8,16%	34 401 695	34 401 695			16 827 438	722 432	57 084	31/12/2023
SAS APEC RESIDENCE	62 244 176	1 380 200	25,00%	14 338 160	14 338 160			4 034 460	1 380 199	428 803	31/12/2024
SAS APEC DEVELOPPEMENT	87 456 912	6 186 168	25,00%	24 338 377	24 338 377			0	3 460 243	49 757	31/12/2024
SCCV PARIS REILLE	5 000	-440 898	35,00%	1 750	1 750			0	-440 898		31/12/2023
SCI Foncière RésiCOFFIM	35 100	4 599 419	40,00%	14 040	14 040			0	46 579		31/12/2023
AUTRES											
SA d'HLM ERIGERE	127 563 248	352 853 414	0,96%	4 673 482	4 673 482			129 189 209	-7 891 754	3 810	31/12/2023
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	67 061 315	527 576 266	0,00%	14	14			129 366 479	6 512 238	1	31/12/2023
SA d'HLM 3F GRAND EST	158 014 000	92 999 000	0,00%	152	152			59 496 000	9 633 000	1	31/12/2023
SEMCODA	81 040 300	586 608 996		152	152			275 703 211	1 254 077		31/12/2023
SEMARELP	19 797 225	24 643 703	0,15%	15 275	15 275			3 797 017	231 167		31/12/2023
SCI SAINT-CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCI Montreuil Chavaux	1 000	-51 590		0,15	0,15			0	-7 420		31/12/2023
SCIC Plateau Urbain	818 300	1 185 540	6,11%	50 000	50 000			10 078 009	86 149		31/12/2023
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en indivision				92 755	92 755						
TOTAL				360 818 576	360 818 576					752 633	



Comptes consolidés au 31 décembre 2024

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

Etats financiers consolidés

I. Etat du résultat global consolidé	175
II. Etat de la situation financière consolidée	176
III. Etat des flux de trésorerie consolidés	177
IV. Etat de variation des capitaux propres consolidés	178

Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 1 : Faits marquants de l'exercice 2024	179
1.1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers	179
1.2. Financement	180
1.3. Augmentation de capital	180
Note 2 : Principes généraux de consolidation	180
2.1. Référentiel IFRS	180
2.2. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2024	180
2.3. Retraitement d'homogénéisation	

des comptes sociaux	181
2.4. Opérations réciproques	181
2.5. Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations	181
2.6. Information sectorielle	182

Note 3 : Périmètre de consolidation	182
3.1. Méthodes de consolidation	182
3.2. Périmètre	182
3.3. Regroupements d'entreprises	183

Note 4 : Méthodes comptables	183
4.1. Patrimoine immobilier	183
4.2. Titres de participations	185
4.3. Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)	186
4.4. Créances clients et comptes rattachés	186
4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie	187
4.6. Contrats de location (IFRS 16)	187
4.7. Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)	187
4.8. Provisions et passifs non financiers à long terme	188
4.9. Dépréciation des actifs (IAS 36)	188
4.10. Engagements sociaux	188
4.11. Impôts	189
4.12. Revenus et créances	189
4.13. Subventions	190

Note 5 : Exposition aux risques	190
5.1. Risque de taux	190
5.2. Risque de contrepartie	190
5.3. Risque de liquidité	190
5.4. Risque de fraude ou de corruption	191
5.5. Risques opérationnels	191

Note 6 : Notes sur l'état consolidé de la situation financière 192

6.1. Immeubles de placement	192
6.2. Autres actifs corporels	194
6.3. Actifs financiers	195
6.4. Participations dans les entreprises associées	196
6.5. Instruments financiers dérivés	196
6.6. Actifs et passifs d'impôts différés	196
6.7. Créances clients et comptes rattachés	197
6.8. Autres créances	197
6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie	198
6.10. Capitaux propres consolidés	198
6.11. Emprunts et dettes financières	198
6.12. Provisions	200
6.13. Retraites et autres avantages accordés aux salariés	200
6.14. Fournisseurs et comptes rattachés	201
6.15. Autres dettes	201
6.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers	201

Note 7 : Notes sur l'état du résultat global consolidé 202

7.1. Revenus locatifs bruts	202
7.2. Charges nettes d'exploitation	203
7.3. Frais de structure	203
7.4. Résultat de cession	203
7.5. Variation de valeur des immeubles de placement	203
7.6. Résultat financier	205
7.7. Impôts	205

Note 8 : Autres éléments d'information 206

8.1. Engagements hors bilan	206
8.2. Parties liées	207
8.3. Effectifs du Groupe	207
8.4. Rémunération des organes d'administration et de direction	207
8.5. Honoraires des commissaires aux comptes	208
8.6. Événements postérieurs à la clôture	208

4.7

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

In'li est une société anonyme détenue à 99,52 % par Action Logement Immobilier (ALI). Elle est enregistrée au RCS 602 052 359 et son siège social est domicilié Tour Ariane, 5 place de la Pyramide - 92800 - Puteaux.

Le groupe In'li, premier bailleur de logement intermédiaire en Ile-de-France, gère un parc de 43 269 logements. Le patrimoine est situé quasi exclusivement en Ile de France, 74 % des logements (81% en valeur) sont situés à Paris et en première couronne.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Etats financiers consolidés

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître.

I. Etat du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	7.1	350 621	319 998
Charges sur immeubles	7.2	(106 751)	(88 034)
Revenus sur charges locatives récupérables	7.2	84 658	88 503
Charges locatives récupérables	7.2	(80 843)	(93 432)
LOYERS NETS		247 685	227 035
Activité promotion		1 088	-
Coût des stocks		(1 565)	-
MARGE SUR PROMOTION		(477)	-
Revenus des autres activités	7.3	7 323	6 589
Achats consommés	7.3	(619)	(576)
Maintenance	7.3	(5 690)	(6 012)
Services extérieurs	7.3	(13 053)	(29 941)
Impôts, taxes et versements assimilés	7.3	(31 782)	(30 760)
Charges de personnel, intéressement et participation	7.3	(42 992)	(41 888)
Autres produits des activités opérationnelles	7.3	36 286	27 471
Autres charges des activités opérationnelles	7.3	(45 331)	(25 699)
EXCEDENT OPERATIONNEL BRUT		151 350	126 219
Résultat de cession de sociétés	7.4	684	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7.4	2 517	2 059
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.5	(361 293)	(371 806)
RESULTAT OPERATIONNEL		(206 742)	(243 528)
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		(4 399)	(29 497)
RESULTAT OPERATIONNEL APRÈS QP MEE		(211 141)	(273 025)
Produits financiers		15 336	21 877
Charges financières		(93 588)	(87 300)
RESULTAT FINANCIER	7.6	(78 252)	(65 423)
RESULTAT AVANT IMPOTS		(289 393)	(338 448)
Charges (Produits) d'impôts	7.7	92 935	91 843
RESULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES		(196 457)	(246 605)
Part des minoritaires dans le résultat		-	-
RESULTAT NET, PART DU GROUPE		(196 457)	(246 605)

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
RESULTAT NET		(196 457)	(246 605)
Gains (pertes) sur titres non consolidés		(120)	(129)
ID sur mise à la JV des titres non consolidés		30	32
Ecart actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi		399	(1 371)
ID sur écarts actuariels des avantages postérieurs à l'emploi		(100)	343
Éléments non recyclables en résultat net		209	(1 125)
RESULTAT GLOBAL		(196 248)	(247 730)
Part des minoritaires dans le résultat global		-	-
RESULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE		(196 248)	(247 730)

II. État de la situation financière consolidée

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS NON COURANTS		9 363 147	9 426 163
Immeubles de placement		8 930 072	9 021 481
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	6.1.1	7 909 439	7 903 551
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	6.1.2	1 020 633	1 117 930
Autres actifs corporels	6.2	27 800	20 594
Actifs incorporels		6 086	4 120
Actifs financiers	6.3	106 903	96 845
Participations dans les entreprises associées	6.4	277 346	263 841
Instruments financiers dérivés	6.5	14 940	19 282
ACTIFS COURANTS		679 017	705 848
Actifs détenus en vue de la vente	6.1.3	125 277	69 385
Stocks		12 691	8 726
Clients et comptes rattachés	6.7	58 606	55 279
Autres créances	6.8	186 064	166 551
Créances fiscales		-	627
Actifs financiers	6.3	41 593	21 593
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.9	254 786	383 687
TOTAL ACTIFS		10 042 164	10 132 011
CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE	6.10	5 914 773	6 108 325
Capital		921 106	902 106
Primes d'émission		572 934	572 934
Réserves consolidées		4 617 190	4 879 890
Résultat consolidé		(196 457)	(246 605)
PASSIFS NON COURANTS		3 752 006	3 731 921
Emprunts et dettes financières	6.11	2 687 565	2 576 366
Part non-courante des emprunts liés à des contrats de location		19 030	10 242
Impôts différés passifs	6.6	1 021 389	1 138 483
Dettes sur investissements		(117)	-
Provisions non courantes	6.12	16 366	3 004
Instruments financiers dérivés	6.5	7 773	3 826
PASSIFS COURANTS		375 385	291 765
Passifs détenus en vue de la vente	6.1.3	23 309	12 736
Fournisseurs et comptes rattachés	6.14	106 566	99 858
Autres dettes	6.15	105 493	23 973
Emprunts et dettes financières	6.11	106 823	130 567
Part courante des emprunts liés à des contrats de location		2 922	3 111
Impôts différés passifs - courant	6.6	285	220
Dettes fiscales et sociales		28 540	20 860
Provisions courantes	6.12	1 447	440
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		10 042 164	10 132 011

III. État des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net		(196 457)	(246 605)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		22 601	5 266
Résultat des sociétés mises en équivalence	6.4	4 399	29 497
Plus ou moins values de cession	7.4	(2 517)	(2 059)
Elimination des produits de dividendes		(274)	(1 064)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		(172 249)	(214 965)
Variation de juste valeur des instruments financiers	7.6	8 289	19 749
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.5	361 293	371 806
Coût de l'endettement financier net		80 773	56 250
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	7.7	(102 648)	(91 843)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		175 457	140 997
Impôts versés		(13 483)	(288)
Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle			
- Variations de stock		(3 965)	(2 380)
- Variations des dettes et créances d'exploitation		119 830	(26 990)
dont Variations des créances		(23 297)	(3 384)
dont Variations des dettes		143 127	(23 606)
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (A)		277 840	111 339
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		(38 267)	(1 611)
Acquisitions d'immeubles de placement	6.1	(452 339)	(633 122)
Acquisitions d'actifs financiers	6.3	(10 045)	(23 689)
Cessions d'immeubles de placement	6.1	121 411	94 502
Cessions d'actifs financiers	6.3	1 008	106
Subventions d'investissements reçues		2 776	0
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		753	1 197
Variation nette des placements court terme	6.3	(20 000)	20 001
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)		(394 704)	(542 616)
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Augmentations de capital ¹		620	32 602
Dividendes versés		(16 171)	(16 906)
Nouveaux emprunts	6.11	200 896	600 139
Remboursement des emprunts	6.11	(117 871)	(122 271)
Intérêts financiers nets versés	6.11 & 7.6	(78 747)	(47 796)
Primes payées sur les instruments financiers dérivés		(787)	(479)
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)		(12 060)	445 289
VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C)		(128 923)	14 012
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE	6.9	383 687	369 675
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE	6.9	254 764	383 687

1 - Augmentation de capital de 19 m€ sur in'li. Cette augmentation est nettement des augmentations de capital des filiales du groupe en contre partie de l'augmentation de la valeur des titres pour 18 380 k€.

IV. État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves OCI	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2023	849 106	572 934	5 018 571	(4)	(120 282)	6 320 326
Résultat net de la période	-	-	-	-	(246 605)	(246 605)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(1 125)	-	(1 125)
Résultat net global de la période	-	-	(120 282)	(1 125)	(126 324)	(247 730)
Augmentation de capital	53 000	-	-	-	-	53 000
Versement de dividendes	-	-	(16 981)	-	-	(16 981)
Autres mouvements	0	0	(290)	0	0	(290)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023	902 106	572 934	4 881 019	(1 129)	(246 605)	6 108 326
Affectation du résultat	-	-	(246 605)	-	246 605	-
Résultat net de la période	-	-	-	-	(196 457)	(196 457)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	209	-	209
Résultat net global de la période	-	-	(246 605)	209	50 148	(196 248)
Augmentation de capital	19 000	-	-	-	-	19 000
Versement de dividendes	-	-	(16 239)	-	-	(16 239)
Autres mouvements	0	0	(65)	0	0	(65)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2024	921 106	572 934	4 618 110	(920)	(196 457)	5 914 773

L'augmentation de capital d'In'li est présentée en note 1.3.

Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 1 : Faits marquants de l'exercice 2024

1.1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers

Présentation du bilan

Le bilan est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants.

Les actifs non courants sont composés des actifs dont la maturité est supérieure à 12 mois. Ils sont notamment constitués des immobilisations incorporelles, des immeubles de placement, des titres non consolidés, des titres mis en équivalence, des dérivés, des autres actifs financiers non courants et des impôts différés actifs.

Les actifs courants sont composés des actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation

du groupe, tels que les stocks et en-cours, les créances d'exploitation ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les passifs non courants incluent la partie des dettes bancaires, des dérivés et des autres dettes financières dont l'échéance est à plus d'un an ainsi que les impôts différés passifs.

Les passifs courants comprennent l'ensemble des dettes d'exploitation et la partie des dettes bancaires et des dettes financières dont le règlement doit intervenir dans les douze mois de la clôture. Les découverts bancaires sont compris parmi les passifs courants.

Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par nature en distinguant les éléments suivants :

EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL (EBO)

L'excédent brut opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et de toutes les autres activités avant le résultat sur cession des sociétés et immeubles de placement ainsi que de la variation de juste valeur des immeubles de placement.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des sociétés et immeubles de placement ainsi que de la variation de juste valeur des immeubles de placement. Le résultat opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et toutes les autres activités qui ne sont pas d'investissement ou de financement.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES MEE

Selon la recommandation de l'ANC 2013-01 du 04 avril 2013, la quote-part dans le résultat net des sociétés mise en équivalence est présentée dans un agrégat de résultat opérationnel.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période. La variation de juste valeur des titres non consolidées est incluse dans le résultat financier.

1.2. Financement

Les principaux emprunts mobilisés en 2024 sont les suivants :

- ▶ Un financement de 23 000 K€ auprès de la Caisse d'Épargne d'IDF. Le dernier remboursement interviendra en 2043 ;
- ▶ Un financement (Green Bond) de 75 000 K€ auprès de HSBC.
- ▶ Plusieurs contrats de prêt indexés sur le livret A auprès du Crédit Agricole pour un total de 3 854 K€. La durée de ces financements est comprise entre 17 et 20 ans.
- ▶ Deux financements CDC pour des opérations à Nanterre et Orsay d'un montant de 40 000 K€ et d'une durée de 24 ans.
- ▶ Deux emprunts auprès de La Banque Postale pour 28 000 K€, d'une durée de 30 ans.
- ▶ Un tirage d'une durée de 3 mois sur RCF, à hauteur de 25 000K(e). Ce tirage a été remboursé en février 2025.

1.3. Augmentation de capital

L'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024 a décidé d'augmenter le capital social de 18 999 990 € pour le porter de 902 106 090 € à 921 106 080 €, par voie d'émission de 1 266 666 actions ordinaires nouvelles de 15€ chacune. Cette augmentation de capital réservée à Action Logement Immobilier a été souscrite par un versement en numéraire.

In'Li a participé aux augmentations de capital des filiales du groupe pour un montant de 18 380 K€.

Note 2 : Principes généraux de consolidation

Pour rappel, pour ses besoins d'informations à l'égard de partenaires financiers, le groupe In'li a choisi d'établir des comptes consolidés selon les normes comptables internationales « International Financial Reporting Standards » (« IFRS »).

2.1. Référentiel IFRS

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés publiés au titre de l'exercice au 31 décembre 2024 sont établis conformément aux normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées dans l'Union européenne. Le référentiel IFRS est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (<https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-accounting-standards-ias-regulation.html>).

2.2. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2024

Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2024

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2024 n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés au 31 décembre 2024 de In'li. Ces normes sont les suivantes :

- ▶ Amendements à IAS 1 concernant la classification des passifs comme courants ou non courants et les passifs non courants avec clauses.
- ▶ Amendements à IFRS 16 concernant le passif de location dans une opération de cession-bail.
- ▶ Amendements à IAS 7 et IFRS 7 concernant les informations à fournir sur les accords de financement des fournisseurs.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés mais d'application ultérieure ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée compte tenu des impacts non matériels attendus dans les états financiers du Groupe. Ils concernent les textes suivants :

Autres textes en cours d'adoption par l'Union Européenne :

- ▶ Amendements à IAS 21 : « The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates » concernant le manque d'interchangeabilité des devises. Ces amendements entreront en vigueur pour les périodes annuelles

commençant à partir du 1er janvier 2025. L'application anticipée est autorisée et devra être mentionnée.

- ▶ IFRS 18: « Presentation and Disclosure in Financial Statements », qui remplace IAS 1 « Presentation of Financial Statements ». IFRS 18 introduit de nouvelles exigences de présentation dans l'état du résultat net, y compris des totaux et sous-totaux spécifiés. Elle exige également la publication d'informations sur les mesures de performance définies par la direction. Cette norme entre en vigueur pour les périodes de reporting commençant le 1er janvier 2027, avec une application rétrospective obligatoire. Une application anticipée est permise et doit être divulguée.
- ▶ IFRS 19: « Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures ». Cette norme permet aux entités éligibles de choisir d'appliquer ses exigences de divulgation réduites. IFRS 19 entrera en vigueur pour les périodes de reporting annuelles commençant le 1er janvier 2027.

2.3. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe. Toutes les sociétés clôturent au 31 décembre 2024.

2.4. Opérations réciproques

Les opérations réciproques, ainsi que les éventuels résultats de cession résultant d'opérations entre les sociétés consolidées, sont éliminées.

2.5. Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note 4.1.1.

La méthode retenue pour l'évaluation de la juste valeur des titres de participation des filiales non consolidés est explicitée en note 4.2.1.

L'évaluation des provisions et avantages au personnel sont conformes aux notes 4.8 et 4.10.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 4.1.2.

2.6. Information sectorielle

Le Groupe présente un seul secteur d'activité en raison de :

- ▶ L'activité majoritairement concentrée sur un secteur d'activité (la gestion immobilière d'un parc locatif à usage d'habitation détenu en propre ou sur sol d'autrui) ;

- ▶ La localisation de la totalité du patrimoine du Groupe en France et principalement en Ile-de-France.

Ce secteur d'activité est suivi par le management du groupe In'li et l'assemblée générale.

Note 3 : Périmètre de consolidation

3.1. Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles In'li exerce une influence notable ou un contrôle conjoint, entrent dans le périmètre de consolidation.

D'après la norme IFRS 10, un investisseur contrôle une entité faisant l'objet d'un investissement lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité faisant l'objet d'un investissement et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci.

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- ▶ Contrôle : consolidation par intégration globale.
- ▶ Contrôle conjoint : c'est le partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le classement d'un partenariat en tant qu'activité conjointe ou coentreprise est fonction des droits et des obligations des parties à l'opération.
- ▶ Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs dans lesquels il a des obligations, des produits et charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe.
- ▶ Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont comptabilisées par mise en équivalence.
- ▶ Influence notable : comptabilisation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage égal ou supérieur à 20% des droits de vote dans une entité sauf s'il peut être démontré clairement que le Groupe n'exerce pas d'influence notable.

3.2. Périmètre

Au 31 décembre 2024, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

SOCIÉTÉS	SIREN	31/12/2024		31/12/2023	
		% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts	Méthode de consolidation
in'li	602 052 359	100 %	Mère	100 %	Mère
in'li Participations	884 854 175	100 %	IG	100 %	IG
APEC Résidences	333 542 892	25 %	MEE	25 %	MEE
APEC Développement	892 072 687	25 %	MEE	25 %	MEE
CRONOS	882 922 404	25 %	MEE	25 %	MEE

IG : Intégration Globale MEE : Mise En Evidence

3.3. Regroupements d'entreprises

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par la norme IFRS 3 révisée.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises placé sous IFRS 3, le Groupe détermine si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des processus acquis ou l'autonomie de la cible. Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nets des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu, tandis qu'un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge.

La norme IFRS 3 révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation

définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur si et quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice.

Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part hors Groupe sans impact résultat et/ou modification de l'écart d'acquisition.

Note 4 : Méthodes comptables

4.1. Patrimoine immobilier

IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement. Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur d'acquisition frais et droits inclus.

In'li a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (cf. Note 4.1.2). La société a choisi, par convention, de retenir dans les comptes consolidés la valeur bloc des immeubles comme juste valeur des immeubles de placement. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023 : BPCI Expertises Immobilières) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 31 décembre de chaque exercice et qui prennent en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun

des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. In'li valorise l'ensemble de ses actifs à partir d'une expertise indépendante. La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciations. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminé de la façon suivante :

- ▶ Valeur de marché n – (valeur de marché $n-1$ + montant des travaux et autres variations capitalisés de la période n).

Les immeubles de placement en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. In'li considère que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès lors qu'il n'y a plus d'incertitudes majeures sur le prix de revient des constructions. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée

des coûts éventuellement immobilisés sur la période.

Méthodologie d'évaluation

Chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. Les méthodes d'évaluation retenues par l'expert sont décrites ci-dessous. Dans le cadre de sa mission, l'expert immobilier évalue les immeubles hors droits, hors taxes et hors frais. Il respecte en cela la position de l'Afrexim et retient les taux suivants :

- ▶ 1,8 % de frais d'actes pour les immeubles en TVA ;
- ▶ De 6,9 % à 7,5 % de frais et droits d'enregistrement pour les autres immeubles.

L'actif est évalué à sa juste valeur de marché qui correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales, sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation. La valeur retenue dans les comptes consolidés est la valeur hors droits.

Immobilier résidentiel

La juste valeur bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des trois méthodes suivantes : comparaison directe et capitalisation des revenus, actualisation des flux futurs. La moyenne arithmétique simple des trois méthodes est retenue. Dans le cas où le résultat de des méthodes est sensiblement différent, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- ▶ Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise
- ▶ Méthode par capitalisation du revenu : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel brut, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.
- ▶ Méthode par actualisation des flux futurs (discounted cash flow) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention de dix ans. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base

du cash-flow net de l'année 11 capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR (IFRS 13)

Le Groupe applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- ▶ Niveau 1 : cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- ▶ Niveau 2 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- ▶ Niveau 3 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (highest and best use). L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des droits d'utilisation du siège, d'installations techniques, d'aménagement et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 à 40 ans. Ils sont valorisés au coût historique minoré du montant des amortissements.

ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE (IFRS 5)

La norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » précise qu'un actif non courant doit être classé comme détenu en vue de la vente et pour autant que ce soit une ligne majeure d'activité, si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Dans ce cas, la vente doit être hautement probable. La vente d'un actif est ainsi hautement probable dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- ▶ Un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- ▶ L'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- ▶ Il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

Lorsque la cession porte sur un actif ou un groupe d'actifs uniquement, ces actifs en vente sont présentés séparément au bilan, dans le poste « Actifs détenus en vue de la vente », et évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur, déterminée à partir de la promesse de vente ou de l'offre d'achat, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession et, le cas échéant, des créances résiduelles nées de la linéarisation des avantages commerciaux selon IFRS 16.

Si l'actif comporte des passifs, ceux-ci sont présentés distinctement en « passifs détenus en vue de la vente ».

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (IAS 38)

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit à la fois être identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'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.

4.2. Titres de participations

PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES

Sous IFRS 9, le principe de l'évaluation à la juste valeur est renforcé. Une option doit être choisie pour la comptabilisation de la variation de juste valeur de l'actif :

- ▶ Juste valeur par résultat (« JVR ») ; ou
- ▶ Juste valeur par OCI (« JV OCI ») non recyclables (les gains et pertes potentiels pendant la durée de détention de l'actif ou avérés lors de la cession ne sont jamais reconnus en résultat).

Sur cette base, le groupe a réalisé une classification de son portefeuille de titres. Les détentions sont évaluées à la juste valeur par OCI à l'exception de celles portant sur des sociétés ayant une activité atypique au regard des activités principales du Groupe et/ou pour lesquelles la durée de l'investissement est limitée dans le temps. Les principes retenus pour l'évaluation de la juste valeur sont les suivants :

- ▶ Pour les sociétés ESH, la juste valeur est égale, au maximum, au montant d'acquisition de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession d'un intérêt calculé sur le livret A plus 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période (art. 423-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) ;
- ▶ Pour les sociétés opérant pour tout ou partie sur le secteur non réglementé, la valorisation se fait au cas par cas, sur la base de la valeur économique réelle des sociétés, à défaut sur la base de quote-part de situation nette.

La variation de juste valeur est présentée sur une ligne spécifique au compte de résultat ainsi que dans le tableau de variation des capitaux propres.

Détail des titres de participation non consolidés dont la valeur brute excède 1% du capital d'In'li.

PARTICIPATIONS	CAPITAL	CAPITAUX PROPRES HORS CAPITAL	% DE DÉTENTION	VALEUR BRUTE DES TITRES	DÉPRÉCIATIONS	VALEUR NETTE DES TITRES	CHOIX DE MÉTHODE DE RÉÉVALUATION
SAS in'li Property Management	2 225	-111	100 %	2 025	0	2 025	JVOCI
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 516	1 670	38 %	2 817	0	2 817	JVOCI
SCCV PARISREILLE	5	-441	35 %	2	0	2	JVOCI
SA in'li Aura	261 694	217 324	6 %	48 759	0	48 759	JVOCI
SA in'li Grand Est	112 276	49 087	8 %	34 402	0	34 402	JVOCI
SA d'HLM ERIGERE	127 563	352 853	1 %	4 673	0	4 673	JVOCI
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPE	67 061	527 576	0 %	0	0	0	JVOCI
SA d'HLM 3F GRAND EST	158 014	92 999	0 %	0	0	0	JVOCI
SEMCODA	81 040	586 609	0 %	0	0	0	JVOCI
SEMARELP	19 797	24 644	0 %	15	0	15	JVOCI
SCI SAINT-CHARLES	260	111	0 %	0	0	0	JVOCI
SCI Montreuil Chavaux	1	-52	0 %	0	0	0	JVOCI
SCI Foncière RésiCOFFIM	35	4 599	40 %	14	0	14	JVOCI
SCI Plateau Urbain	818	1 186	6 %	50	0	50	JVOCI
SCI pleine propriété			0 %	230	0	230	JVR
SCI en indivision			0 %	93	0	93	JVR

Les sociétés non incluses dans la consolidation sont soit des entités sans activité et/ou en cours de liquidation, soit des entités dont l'intégration, individuellement ou collectivement, n'aurait pas d'impact significatif sur les principaux agrégats du Groupe.

AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les prêts, créances et autres instruments financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement ou un risque de défaut, celui-ci est comptabilisé en résultat.

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers selon le nouveau modèle de dépréciation pour risque de crédit fondé sur les pertes attendues prescrit par IFRS 9. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

4.3. Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière, ou acquis sous le régime fiscal de marchand de biens, dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Un test de dépréciation est réalisé dès l'apparition d'indices de perte de valeur. S'il existe un tel indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat (dont le coût du terrain).

Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges. Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

4.4. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées sur la base du risque de non-recouvrement. Le coût du risque de non-recouvrement est comptabilisé en charges sur immeubles. Ces créances sont évaluées au coût amorti. Les pertes de valeur sont évaluées selon la méthode simplifiée optionnelle de la norme IFRS

9. Les pertes de crédit attendues sont calculées sur leur durée de vie, basée sur les données historiques de pertes du Groupe. Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires (locataires présents/partis et locataires ordinaires/en contentieux). Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie :

- ▶ Locataire parti : 84,50% en 2024 et 81,60% en 2023 ;
- ▶ Locataire dans les lieux : 35,15% en 2024 et 33,29% en 2023.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides et facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de tré-

sorerie à court terme.

Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur dont la variation est comptabilisée en résultat.

4.6. Contrats de location (IFRS 16)

Le Groupe applique la norme IFRS 16 suivant la méthode rétrospective modifiée. Les contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme portent principalement sur des baux à construction et sur la prise à bail du siège social et des directions. Les contrats d'une durée inférieure à 12 mois ou de faible valeur unitaire ne sont pas visés par la norme. À ce titre, le Groupe comptabilise dans son bilan :

- ▶ au passif, au sein de la « part courante et non courante des emprunts liés à des contrats de location », une dette financière relative aux obligations locatives à hauteur des loyers restants à courir, actualisés à un taux égal au coût de la dette qu'aurait eu à supporter le Groupe sur une durée équivalente à celle des contrats ;
- ▶ à l'actif, au sein des « autres actifs corporels », des droits d'utilisation amortis linéairement depuis la mise en place des contrats.

Dans le compte de résultat, aux loyers et redevances payés sont substitués :

- ▶ les dotations aux amortissements des droits d'utilisation, enregistrés en autres charges des activités opérationnelles avec une durée d'amortissement, sont calculées en fonction de la durée du contrat de location ;
- ▶ une charge financière, égale à la part d'intérêts payés dans les loyers versés en sus de la part de capital remboursé et venant en augmentation des charges financières.

Le droit d'utilisation comprend le montant de l'évaluation initiale du passif locative, les avantages incitatifs à la location, les coûts directs engagés et les éventuels frais de remise en état.

Le droit d'utilisation étant un actif, il convient d'appliquer IAS 36 "dépréciation des actifs" pour déterminer une éventuelle perte de valeur.

4.7. Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)

INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE

La couverture du risque de taux du Groupe s'inscrit dans une stratégie de macro-couverture. Elle est assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique et qui ne répondent donc pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture.

Le Groupe a décidé de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par l'IFRS 9, et d'appliquer les dispositions de l'IAS 39. En conséquence, les instruments

dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur par résultat.

Les intérêts payés ou reçus au titre des instruments dérivés sont comptabilisés au sein des « frais financiers nets », alors que les variations de valeurs et éventuels effets des cessions ou résiliations de contrats impactent le poste « variation de valeur des instruments financiers ».

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 (cf. Note 6.5) par les établissements financiers.

L'évaluation des instruments dérivés de couverture à la juste valeur repose sur des données de marché observables et relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs établie par l'IFRS 13 (les niveaux de juste valeur sont détaillés en Note 6.16.1).

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont comptabilisés au coût amorti, à la juste valeur par autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par résultat. Les instruments de dettes (instruments dont les flux de trésorerie sont définis contractuellement) sont classés entre les trois catégories en fonction de leur modèle de gestion d'une part et de l'analyse des caractéristiques contractuelles d'autre part. Les instruments de capitaux propres sont comptabilisés par défaut à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par autres éléments du résultat global (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction).

Les passifs financiers sont constitués essentiellement d'un emprunt obligataire, d'emprunts bancaires, de lignes de cré-

dit et de dépôts de garantie. Les lignes de crédit à moyen et long terme sont utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan reçu.

Les obligations long terme sont présentées au coût amorti (net du coût de transaction) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs à long terme, compte tenu de la durée des baux d'habitation. Ils ne font l'objet d'aucune actualisation.

DÉPRÉCIATION DES ACTIFS FINANCIERS

Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou « ECL ») sur les crédits et les instruments de dette évalués au coût amorti ou à la juste valeur autres éléments du résultat global, sur les engagements de prêts et sur les contrats de garantie financière qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur.

4.8. Provisions et passifs non financiers à long terme

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle, légale ou implicite, à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provo-

quera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Les provisions sont revues à chaque date de clôture afin de les ajuster sur la base des appréciations actuelles.

4.9. Dépréciation des actifs (IAS 36)

Un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur et au moins une fois par an pour les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée et les droits d'utilisation reconnus sous IFRS 16. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur

comptable à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. Si la juste valeur de l'actif est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

4.10. Engagements sociaux

La norme IAS 19 Révisée impose la prise en compte de tous les engagements de l'entreprise vis-à-vis de son personnel (présents et futurs, formalisés ou implicites, sous forme de rémunérations ou d'avantages). Les coûts des avantages du personnel doivent être comptabilisés sur la période d'acquisition des droits.

les douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants, font l'objet d'une comptabilisation en « Charges à payer » figurant au passif du bilan sous la rubrique « Dettes fiscales et sociales ».

Avantages à court terme

Les avantages à court terme (salaires, congés payés, contributions sociales, intéressement...) qui sont dus dans

Avantages postérieurs à l'emploi

Les régimes de retraite peuvent être des régimes à cotisations définies ou à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies sont ceux pour lesquels

l'obligation de l'employeur se limite uniquement au versement d'une cotisation, et ne comportent aucun engagement du Groupe sur le niveau des prestations fournies. Les cotisations versées constituent des charges de l'exercice.

Les régimes à prestations définies désignent les régimes pour lesquels l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme. Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées, qui tient compte d'hypothèses démographiques, des départs anticipés, des augmentations de salaires et de taux d'actualisation et d'inflation.

4.11. Impôts

La norme IAS 12 distingue les impôts exigibles des impôts différés. L'impôt exigible est le montant de l'impôt sur le résultat au titre du bénéfice imposable. Les passifs d'impôt différé sont des impôts sur le résultat, payable au cours de périodes futures au titre des différences temporelles imposables.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués au taux d'impôt attendu sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt qui ont été adoptés à la date de clôture.

L'amendement IAS 12 relatif à la mise en œuvre du modèle de règles Pilier 2 n'a pas d'incidence sur les comptes du groupe In'li, celui-ci n'entrant pas dans le champ d'application des règles Pilier 2 dans la mesure où son chiffre d'affaires annuel n'excède pas 750 millions d'euros.

4.12. Revenus et créances

► Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accessoirement des commerces. Concernant les commerces, les revenus sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Le cas échéant, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée, etc.) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les indemnités de fin de carrière constituant des prestations définies font l'objet de constitution d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures. Conformément à IAS 19 Révisée, les pertes et profits actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ».

Avantages à long terme

Ce sont les avantages versés aux salariés dans un délai supérieur à douze mois après la clôture de l'exercice pendant lequel ces derniers ont rendu les services correspondants. La méthode d'évaluation est identique à celle utilisée pour les avantages postérieurs à l'emploi. La provision pour médailles du travail constitue un avantage à long terme.

RÉGIME DE DROIT COMMUN

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe.

ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les impôts différés résultent des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs. Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où leur réalisation future est probable.

► Activité promotion (contrats de construction et VEFA)

Les produits de l'activité de promotion sont reconnus à l'avancement. Le produit comptabilisé au cours de l'exercice correspond au produit prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice (y compris le coût des terrains conformément à IFRS 15) diminué du produit comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice. La reconnaissance du produit à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

4.13. Subventions

Les subventions et aides publiques reçues dans le cadre des activités du Groupe sont comptabilisées pour les sub-

ventions d'investissements en résultat, l'année de leur notification.

Note 5 : Exposition aux risques

5.1. Risque de taux

La politique de couverture est centralisée et mise en œuvre pour l'ensemble de la société au sein d'un même département, le département Financements.

Au 31 décembre 2024, la dette d'In'li possédait une durée de 8 ans et 4 mois dont plus de la moitié est amortissable.

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

- ▶ 60% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- ▶ 19% est indexée sur le Livret A. Bien qu'il s'agisse d'un taux variable, celui-ci demeure régulé par l'Etat

Français et n'est donc pas soumis directement aux évolutions de marché.

- ▶ 21% de la dette est indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia), dont 18% couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 3% de la dette d'In'li est à taux variable (hors dette indexée sur le Livret A) et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

Il est à noter que les pourcentages indiqués s'entendent pour la dette financière hors frais d'emprunts.

5.2. Risque de contrepartie

Dans le cadre de la gestion du risque de contrepartie, In'li porte une attention particulière à la qualité des établissements bancaires auprès desquels les dépôts et les placements sont réalisés. In'li privilégie les banques bénéficiant de notations financières de premier rang attri-

buées par les agences de notation.

In'li s'efforce également d'élargir le panel d'établissements bancaires partenaires pour minimiser et diversifier le risque de contrepartie.

5.3. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'appuie sur les 4 piliers suivants :

- ▶ Pilotage de la durée des financements et de l'échéancier de dette de la société ;
- ▶ Permanence de crédits disponibles ;
- ▶ Diversification de sources de financements ;
- ▶ Gestion de la trésorerie et des placements, étant précisé que la société privilégie pour les placements

des instruments liquides et sécurisés (à capital garanti).

Par ailleurs, la majorité de la dette d'In'li est constituée d'emprunts amortissables.

5.4. Risque de fraude ou de corruption

Un dispositif de prévention de la fraude et de la corruption est intégré au dispositif de contrôle interne d'In'li. Ce dispositif repose sur trois piliers :

- ▶ Une cartographie des risques qui a été mise en œuvre pour la première fois en 2018 par la Direction de l'Audit interne et de la gestion des risques ;
- ▶ Une sensibilisation e-learning des collaborateurs à travers un parcours conformité et la rédaction d'un code de conduite ;
- ▶ La constitution d'un référentiel de contrôle interne amorcée en 2020 qui permettra de mieux appréhender les risques et d'élaborer des plans de contrôle adaptés à chacun des processus opérationnels.

5.5. Risques opérationnels

Les risques opérationnels majeurs auxquels est exposé In'li portent sur les métiers suivants :

Développement

- ▶ La capacité d'In'li à maintenir un niveau de fonds propres suffisant.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son plan stratégique, In'li diversifie ses modes de financement (emprunts obligataires, emprunts BEI, ...), génère des fonds propres à travers des cessions de patrimoines en blocs ou à l'unité, met en œuvre des partenariats avec des investisseurs institutionnels à travers la constitution de foncières de développement et bénéficie d'apports en fonds propres de son actionnaire de référence Action Logement Immobilier.

- ▶ La tenue des délais de réalisation et la maîtrise du coût des opérations.

Afin d'éviter les retards dans les livraisons et les dérives financières, des reportings réguliers sont réalisés permettant d'effectuer un suivi des opérations de construction et de l'avancement des contrats de VEFA.

Patrimoine

- ▶ L'augmentation des investissements en matière de transition énergétique.

Afin d'atteindre ses objectifs en matière d'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine, In'li

prévoit que ses groupes immobiliers affichant des performances énergétiques classées en F et G soient tous réhabilités au plus tard en 2025.

Ces investissements permettront de réduire les charges locatives et de bénéficier et générer des certificats d'économie d'énergie qui seront cédés sur le marché.

- ▶ La réalisation des objectifs en matière de vente en bloc et de ventes en lots.

Pour permettre de faciliter la réalisation de ses objectifs en matière de cession de patrimoine, In'li met en place des data-room pour rassembler toute la documentation technique, locative et juridique relative aux groupes immobiliers concernés par des ventes. Par ailleurs, les campagnes de cessions de patrimoine à l'unité seront mises en œuvre en recourant à des ensembliers.

Gestion locative

- ▶ La vacance des logements peut générer un manque à gagner en termes de chiffre d'affaires.

Un suivi régulier de la vacance est mis en œuvre à travers des revues de gestion régulières et des arbitrages sur des loyers pratiqués peuvent également être effectués si nécessaires dans le cadre des comités loyers qui se tiennent régulièrement.

Note 6 : Notes sur l'état consolidé de la situation financière

6.1. Immeubles de placement

Le patrimoine immobilier de In'li fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants une fois par an.

Les missions d'expertises immobilières ont été confiées à BCPE expertise Immobilières, (anciennement Crédit Foncier Expertise).

Dans ce cadre, l'expert recherche la valeur vénale (market value) de chaque actif à une date donnée. La valeur vénale est le prix le plus probable qui peut être obtenu à la date d'évaluation sur le marché, dans des conditions raisonnables.

Le patrimoine a été évalué à la date du 31/12/2024 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

HYPOTHÈSES	31/12/2024	31/12/2023
hypothèse 1 = "Vente en bloc", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8 052 M€	7 991 M€
hypothèse 2 = "Vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 373 M€	9 236 M€
hypothèse 3 = "Vente par bloc", supposé loué à la valeur locative de marché	11 154 M€	11 174 M€

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur la base des JV issues de l'hypothèse 1.

IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR

(en milliers d'euros)	IP à la JV	Immeubles destinés à la vente	Total IP à la JV
01/01/2023	7 808 945	64 457	7 873 402
Acquisitions et dépenses capitalisées	19 999	-	19 999
Cessions et sorties de périmètre	-37 506	-26 957	-64 463
Reclassements et transferts de catégories	483 919	31 885	515 804
Variations de juste valeur	-371 806	-	-371 806
31/12/2023	7 903 551	69 385	7 972 936
Acquisitions et dépenses capitalisées			-
Cessions et sorties de périmètre	-88 503	-8 443	-96 946
Reclassements et transferts de catégories	455 684	64 335	520 019
Variations de juste valeur	-361 293		-361 293
31/12/2024	7 909 439	125 277	8 034 716

DÉTAIL DES CESSIONS

Au cours de l'exercice 2024, les cessions d'immobilisations concernent 672 logements ainsi que 86 logements VEFA notamment :

158 logements situés à Asnières, vendus en bloc à SEQENS pour un montant de 21 334 K€.

2 opérations situées à Gennevilliers et Champs sur Marne représentant 392 logements cédées en bloc à Immobilière

3F pour 51 745 K€.

12 logements situés à Antony cédées à Hauts de Bièvre Habitat pour 1 739 K€.

110 logements en diffus pour un montant de 25 557 K€.

2 opérations en VEFA cédées à APEC DEV4 représentant 86 logements pour un montant de 18 950 K€.

Ces cessions ont dégagé un résultat de cession avant impôt de 2 517 K€.

DÉTAIL DES PROMESSES DE VENTE

Conformément à la norme IFRS 5, les logements pour lesquels des promesses de ventes ont été signées, ainsi que les passifs qui leur sont rattachés sont présentés sur des lignes distinctes dans l'État de la situation financière consolidée : « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente ».

Au 31 décembre 2024, les actifs et passifs détenus en vue de la vente correspondent principalement à des immeubles situés à La Courneuve, Argenteuil, Creil, Maison Alfort et Senlis.

Les impacts de cette présentation sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2024
ACTIFS NON COURANTS	-125 277
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	-125 277
ACTIFS COURANTS	125 277
Actifs détenus vue de la vente	125 277
TOTAL ACTIFS	-
PASSIFS NON COURANTS	-23 309
Emprunts et dettes financières	-2 167
Impôts différés passifs	-21 142
PASSIFS COURANTS	23 309
Passifs détenus en vue de la vente	23 309
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	-

VARIATIONS DE JUSTE VALEUR

Voir Note 7.5 « Variation de valeur des immeubles de placement ».

Hypothèses de valorisation et sensibilités

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que l'expert immobilier utilise pour ses évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, In'li a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs d'In'li.

Au 31 décembre 2024, 100% de la valeur du patrimoine en exploitation du Groupe a fait l'objet d'une expertise externe

IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS AU COÛT

(en milliers d'euros)	Valeurs brutes	Total IP au coût
01/01/2023	1 042 722	1 042 722
Acquisitions et dépenses capitalisées	613 115	613 115
Dépenses capitalisées		
Cessions et sorties de périmètre	-27 962	-27 962
Reclassements et transferts de catégories	-509 945	-509 945
Dépréciations/reprises		
31/12/2023	1 117 930	1 117 930
Acquisitions et dépenses capitalisées	450 839	450 839
Cessions et sorties de périmètre	-26 910	-26 910
Reclassements et transferts de catégories	-521 226	-521 226
Dépréciations/reprises		
31/12/2024	1 020 633	1 020 633

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 31.12.23 et au 31.12.24.

ACQUISITIONS

En 2024, comme en 2023, les acquisitions correspondent aux décaissements sur les immeubles de placement en cours de construction et les immeubles livrés dans l'exercice.

CESSIONS

En 2024, les cessions s'expliquent notamment par 2 opérations représentant 86 logements :

2 opérations en VEFA cédées à APEC DEV4 représentant 86 logements pour un montant de 18 950 K€.

AUTRES VARIATIONS

Les reclassements s'expliquent par le transfert des immeubles de placement au coût à immeubles de placement à la juste valeur sur l'exercice.

ACTIFS ET PASSIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE (IFRS 5)

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles à la JV destiné à la vente	125 277	69 385
Total actifs détenus en vue de la vente	125 277	69 385

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts et dettes financières	2 167	1 321
Impôts différés passifs	21 142	11 415
Dettes fournisseurs et autres dettes	-	-
Autres dettes	-	-
Total passifs détenus en vue de la vente	23 309	12 736

Au 31 décembre 2024, les passifs détenus en vue de la vente sont principalement liés aux immeubles situés à La Courneuve, Argenteuil, Creil, Maison Alfort et Senlis comme présenté en 6.1.1 B.

6.2. Autres actifs corporels

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Droits d'utilisation d'immobilisations corporelles	37 094	25 303
Installations techniques, matériel et outillage	21 553	20 612
Autres immobilisations corporelles	15 254	16 586
Total autres actifs corporels bruts	73 901	62 501
Amortissement des droits d'utilisations	-15 228	-12 346
Amortissement des installations techniques, matériel et outillage	-20 374	-20 344
Amortissement des autres immobilisations corporels	-10 499	-9 217
Dépréciations	-	-
Total amortissements et dépréciations des autres actifs corporels	-46 101	-41 907
Total autres actifs corporels	27 800	20 594

INFORMATION SUR LE DROIT D'UTILISATION DES ACTIFS CORPORELS LOUÉS (IFRS 16)

(en milliers d'euros)	01/01/2024	Acquisitions	Cessions	Dotation aux amortissements de la période	Reprise d'amortissements de la période	31/12/2024
Droits d'utilisation	25 303	11 791	-	-	-	37 094
Amortissement	-12 346	-	-	-2 882	-	-15 228
Total brut	12 957	11 791	-	-2 882	-	21 866

Les droits d'utilisations des actifs corporels loués sont composés de l'immeuble du siège social d'INLI et de deux nouveaux baux à constructions situés respectivement à Suresnes et à Noisy le Grand pour une durée respectivement de 40 et 55 ans.

INFORMATIONS RELATIVES AUX CONTRATS DE LOCATION – TYPOLOGIE DES BAUX

CATÉGORIE DES ACTIFS LOUÉS	CONDITIONS D'OPTIONS DE RENOUVELLEMENT OU D'ACHATS	CLAUSES D'INDEXATION	TERME
Immeuble de bureau (siège)	Pas d'option de renouvellement à ce jour	Indice de révision des loyers (IRL) -1,25%	7 ans
Baux à construction	Pas d'option de renouvellement	Indice de révision des loyers (IRL) -1,3%	40 ans

6.3. Actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Titres de participation non consolidés	93 624	91 754
Dépôts et cautionnements	5 761	5 091
Autres immobilisations financières	-	-
Actif de couverture (IAS19)	7 518	-
Actifs financiers non courants	106 903	96 845
Valeurs mobilières de placement	41 593	21 593
Actifs financiers courants	41 593	21 593
Total actifs financiers bruts	148 496	118 438
Dépréciations	-	-
Total actifs financiers nets	148 496	118 438

Les actifs financiers non-courant se composent principalement des titres de participation non consolidés (cf. Note 4.2.1).

En 2023, le montant de la PIDR avait été compensé au passif pour un montant de 7'321K€ et qu'un montant de 7'982K€ aurait dû être inscrit au bilan de l'actif 2023.

6.4. Participations dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées sont uniquement constituées de titres mis en équivalences.

(en milliers d'euros)	APEC Résidence		APEC Développement		Cronos	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Bilan Synthétique						
Patrimoine Immobilier	90 940	94 910	166 060	152 777		
Autres actifs	3 035	2 791	3 951	8 217	1 476 606	1 412 834
Total actif	93 975	97 701	170 011	160 994	1 476 606	1 412 834
Capitaux propres	64 056	68 539	95 978	98 066	949 352	888 760
Emprunts	11 601	11 574	74 033	60 127	462 522	458 373
Autres passifs et impôts différés	18 318	17 588		2 801	64 732	65 701
Total passif	93 975	97 701	170 011	160 994	1 476 606	1 412 834
	0	0	0	0	0	0
Résultat net	-2 769	-2 780	-5 417	-8 818	-9 406	-106 389
% de détention	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
QP de résultat des sociétés ME	-692	-695	-1 354	-2 205	-2 352	-26 597
Capitaux propres	64 056	68 539	95 978	98 066	949 352	888 760
% de détention	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
Titres des sociétés MEE	16 014	17 135	23 995	24 516	237 338	222 190

(en milliers d'euros)	2024	2023
TOTAL QUOTE PART DU RESULTAT MEE	-4 399	-29 497
TOTAL TITRES DES SOCIETES MEE	277 346	263 841

6.5. Instruments financiers dérivés

Au cours de l'année 2024, dans le cadre de sa politique de couverture contre le risque de taux, le Groupe In'li a contracté des instruments financiers dérivés dont l'encours au 31 décembre 2024 se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Juste Valeur 31/12/2024	Échéances <1 an	Échéances de 1 à 5 ans	Échéances >5ans	Juste Valeur 31/12/2023
Swaps receveurs taux fixe	14 214			14 214	17 922
Collar	-			-	
Cap	726			726	1 360
Instruments financiers dérivés actifs	14 940			14 940	19 282
Swaps receveurs taux fixe	-2 135			-2 135	
Collar	-5 638			-5 638	-3 826
Cap	-			-	-
Instruments financiers dérivés passifs	-7 773			-7 773	-3 826

6.6. Actifs et passifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2024, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 022 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2023	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2024
Total IDA									
IDP sur immeubles de placement	1 234 518	-95 085	-11 414		1 128 019	-103 985	-9 662	70	1 014 442
Autres IDP	2 729	-6 193	14 522	-375	10 683	-3 452			7 231
Total IDP	1 237 247	-101 278	3 108	-375	1 138 702	-107 437	-9 662	70	1 021 673
Total ID nets	-1 237 247	101 278	-3 108	375	-1 138 702	107 437	9 662	-70	-1 021 673

6.7. Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	81 600	76 592
Autres créances clients	6 518	6 518
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	2 675	8
Franchises et paliers des contrats de location		
Créances clients brutes	90 793	83 118
Provisions sur créances douteuses	-32 187	-27 839
Créances clients nettes	58 606	55 279

Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles comprennent principalement :

- ▶ Les loyers et les charges locatives non réglés (64 782 K€ au 31 décembre 2024 et 62 678 K€ au 31 décembre 2023) ;
- ▶ Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (16 712 K€ au 31 décembre 2024 et 13 914 K€ au 31 décembre 2023).

Les provisions sont calculées conformément aux méthodes comptables décrites en note 4.4.

6.8. Autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Autres créances rattachées à des participations	115 711	114 670
Créances rattachées à des part. - courant	-	1 498
Comptes courants Groupe actif	27 113	21 197
Charges constatées d'avance	3 174	4 119
Créances fiscales hors impôts sur les sociétés	18 128	1 022
Autres	22 080	24 045
Autres créances brutes	186 206	166 551
Dépréciations	-142	-
Autres créances nettes	186 064	166 551

6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Titres monétaires disponibles à la vente	2 000	113 000
Disponibilités bancaires	252 901	271 176
Intérêts courus non échus s/disponibilités	759	7
Total actif	255 660	384 183
Découverts bancaires	-22	-
Total passif	-22	-
Dépréciation VMP	-874	-496
Trésorerie nette à la clôture	254 764	383 687

Le poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » diminue de 129 M€ en 2024.

6.10. Capitaux propres consolidés

Voir l'état comptable précédant la présente annexe, en Note 1.1.4 « État de variation des capitaux propres consolidés ».

6.11. Emprunts et dettes financières

DETTE FINANCIÈRE NETTE PAR NATURE

(en milliers d'euros)	2024	2023
Emprunts obligataires	592 952	593 831
Emprunts bancaires	2 060 084	1 949 658
Dépôts de garantie	29 963	28 055
Autres emprunts et lignes de crédit	4 566	4 822
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 687 565	2 576 366
Emprunts bancaires à moins d'un an	84 497	110 259
Autres emprunts et lignes de crédit	408	408
Découverts bancaires	22	-
Intérêts courus	21 896	19 900
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	106 823	130 567
Emprunts et dettes financières	2 794 388	2 706 933
Placements financiers	-41 593	-21 593
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-254 786	-383 687
Dettes financières nettes	2 498 009	2 301 653

VARIATION DE LA DETTE FINANCIÈRE

(en milliers d'euros)	Encours au 31/12/2023	Souscription	Remboursement	Reclassements et autres variations	En cours au 31/12/2024
Emprunts obligataires	593 831	-	-879	-	592 952
Emprunts bancaires	2 059 917	195 398	-110 310	-424	2 144 581
Autres emprunts et lignes de crédit	5 230	-	-409	-	4 974
Dépôts de garantie	28 055	5 498	-3 081	-509	29 963
Découverts bancaires	-	-	-	-	22
Intérêts courus	19 900	21 940	-19 919	-25	21 896
Emprunts et dettes financières	2 706 933	222 836	-134 598	-958	2 794 388

DÉTAIL DES PRINCIPAUX FINANCEMENTS

En 2024, In'li a réalisé des tirages d'emprunts pour un montant de 195 398K€ afin de financer les opérations neuves. Elles comprennent principalement :

- ▶ Un financement de 23 000 K€ auprès de la Caisse d'Épargne d'IDF. Le dernier remboursement interviendra en 2043.
- ▶ Un financement (Green Bond) de 75 000 K€ auprès de HSBC.
- ▶ Plusieurs contrats de prêt indexés sur le livret A auprès du Crédit Agricole pour un total de 3 854 K€. La durée de ces financements est comprise entre 17 et 20 ans.
- ▶ Deux financements CDC pour des opérations à Nanterre et Orsay d'un montant de 40 000 K€ et d'une durée de 24 ans.
- ▶ Deux emprunts auprès de La Banque Postale pour 28 000 K€, d'une durée de 30 ans.
- ▶ Un tirage d'une durée de 3 mois sur RCF, à hauteur de 25 000K€. Ce tirage a été remboursé en février 2025.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 134 598 K€.

ECHÉANCIER DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	Encours au 31/12/2024	Échéances		
		Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	592 952	-	-	592 952
Emprunts bancaires	2 144 581	84 497	466 507	1 593 577
Autres emprunts et lignes de crédit	4 974	408	4 413	-
Dépôts de garantie	29 963	-	-	29 963
Intérêts courus	21 896	21 896	-	-
Découverts bancaires	22	22	-	-
Emprunts et dettes financières	2 794 388	106 823	470 920	2 216 492
Placements financiers	-41 593	-41 593	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-254 786	-254 786	-	-
Dettes financières nettes	2 498 009	-189 556	470 920	2 216 492

COVENANTS

Les principaux crédits dont bénéficie In'li sont assortie de dispositions contractuelles relatives au respect de ratios financiers définis au contrat. Les principales clauses sont :

Ratio	Engagement	2024	2023
LTV ⁽¹⁾	Max 65%	26,6%	24,4%
ICR	Min 1,5x	4,3x	5x
Valeur du patrimoine consolidé	> 3 000M€	9 435M€	9 490M€
Valeur du patrimoine immobilier	> 2 500M€	9 046M€	9 109M€

6.12. Provisions

Les provisions et autres passifs non courants s'analysent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Reprises	Ecarts actuariels	Reclassement	31/12/2024
Provisions pour risques et charges	2 479	8 941	-1 374	-	304	10 350
Avantages consentis au personnel	525	-	-1 463	-399	7 354	6 017
Part non courante des provisions	3 004	8 941	-2 837	-399	7 658	16 367
Provisions pour risques et charges	304	-	-	-	-304	-
Avantages consentis au personnel	136	-	-	-	1 311	1 447
Part courante des provisions	440	-	-	-	1 007	1 447
Total	3 444	8 941	-2 837	-399	8 665	17 814

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction, sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler différentes de la réalité, ainsi que l'exercice de son jugement.

Les avantages consentis au personnel sont totalement couverts par un actif de couverture.

6.13. Retraites et autres avantages accordés aux salariés

Engagements de retraite

Les engagements de retraite envers les salariés sont principalement couverts par un fonds de retraite dans le cadre d'une gestion externe à prestations définies. Le montant éventuellement non couvert fait l'objet d'une provision pour charges.

Le montant des engagements de retraite est calculé en tenant compte de différents critères revus chaque année, dont le taux de turn-over (adm = 7,57%, PIME = 3,57%, PIMG = 1,67%), le taux de progression du salarié (adm = 3,47%, PIME = 4,03%, PIMG = 3,51%), le taux d'actualisation (3,43%), le taux de charges sociales (adm = 56,17%, PIME = 48,41%, PIMG = 49,36%). L'âge moyen de départ en retraite retenu est de 64 ans.

Au 31/12/2024, les engagements de retraite vis-à-vis

des salariés s'élèvent à 6 937K€ soit une diminution de 814K€ par rapport à 2023. Cet engagement étant intégralement couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière, il n'y a plus de provision à ce titre. Une reprise de provision de 430K€ a été comptabilisée.

Un accord collectif relatif au statut du personnel a été signé en octobre 2018. Celui-ci a modifié le calcul de l'indemnité de départ en retraite. En conséquence, « un groupe fermé » a été constitué pour les collaborateurs qui répondent à certains critères d'âge et d'ancienneté.

Médailles du travail

Au 31/12/2024, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 704K€. Une reprise de provision de 41K€ a été comptabilisée.

6.14. Fournisseurs et comptes rattachés

Le poste Fournisseurs et comptes rattachés au cours des exercices présentés proviennent des éléments suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs sur biens et services	46 656	55 767
Dettes fournisseurs sur immobilisations	17 562	14 560
Locataires créditeurs	3 296	2 821
Locataires charges à régulariser	39 052	26 710
Clients avoirs à établir		
VEFA		
Dette fournisseur sur locations		
Fournisseurs et comptes rattachés	106 566	99 858

6.15. Autres dettes

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Comptes courants Groupe passif	80 464	3
Produits constatés d'avance	14 034	12 318
Autres	10 995	11 652
Autres dettes	105 493	23 973

En 2024, In'Li a bénéficié d'un apport en compte courant d'associé pour un montant de 80 m€ de la part d'ALI.

6.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

(en milliers d'euros)	Valeur comptable 31/12/2024	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Actif					
Actifs financiers	106 903	107 032	-129	-	106 903
Créances clients et comptes rattachés	58 606	58 606	-	-	58 606
Instruments financiers dérivés	14 940	-	-	14 940	14 940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	254 786	254 786	-	-	254 786
Total	435 235	420 424	-129	14 940	435 235
Passif					
Emprunt obligataire	592 952	592 952	-	-	592 952
Autres dettes financières	2 201 436	2 201 436	-	-	2 201 436
Instruments financiers dérivés	7 773	-	-	7 773	7 773
Dettes fournisseurs	46 656	46 656	-	-	46 656
Dettes fournisseurs d'immobilisation	17 562	17 562	-	-	17 562
Total	2 866 380	2 858 607	-	7 773	2 866 380

VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser les différentes techniques de valorisation pour chacun des instruments financiers. Les catégories sont définies comme suit:

- ▶ Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- ▶ Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- ▶ Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marchés observables.

(en milliers d'euros)	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Immeubles de placement (y compris actifs destinés à la vente)	8 034 716	-	-	8 034 716
Instruments financiers dérivés	14 940	-	14 940	
Total actif	8 049 656	-	14 940	8 034 716
Instruments financiers dérivés	7 773	-	7 773	
Total passif	7 773	-	7 773	-

Note 7 : Notes sur l'état du résultat global consolidé

7.1. Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	2024	2023
Revenus des loyers d'habitation et annexes	323 577	295 400
Revenus des loyers parkings	16 976	15 302
Revenus des loyers commerces et bureaux	7 498	7 478
Loyers bruts	348 051	318 179
Autres revenus locatifs	2 570	1 819
Revenus locatifs bruts	350 621	319 998

Entre 2023 et 2024, la hausse des revenus locatifs s'explique principalement par :

- ▶ L'application de l'indice de révision des loyers de 3,5 %,
- ▶ La revalorisation des loyers lors de la rotation des locataires.
- ▶ L'impact des loyers des 2 177 nouveaux logements livrés en 2024.

7.2. Charges nettes d'exploitation

Elles se composent de :

- ▶ Des charges qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux éventuels ainsi que des frais liés à la gestion immobilière ;
- ▶ De la quote-part des charges locatives refacturables par nature qui restent à la charge du Groupe, correspondant essentiellement aux locaux vacants.

(en milliers d'euros)	2024	2023
Sous traitance et maintenance	29 901	24 969
Entretien et réparations	32 748	32 720
Impôts et taxes	20 928	17 895
Charges de personnel	7 436	7 224
Autres charges	15 738	5 226
Charges sur immeubles	106 751	88 034
Fluides	26 787	42 113
Impôts et taxes	9 392	8 656
Charges de personnel	5 672	5 810
Autres charges (dont charges copropriétés)	38 992	36 853
Charges refacturables	80 843	93 432
Provisions sur charges	-91 633	-98 190
Charges à régulariser	2 737	4 759
Charges sur lots vacants	4 238	4 928
Charges refacturées	-84 658	-88 503
Charges nettes d'exploitation	102 936	92 963

7.3. Frais de structure

Les frais de structure se composent principalement des charges de personnel, des honoraires payés par la société et des frais de fonctionnement du siège (maintenance, informatique, assurance, publicité... etc).

Les charges de personnel se rapportent au personnel

de la société, à l'exception des employés d'immeubles inclus dans les charges sur immeubles. En fonction de leur nature, certaines charges de personnel et certains frais de gestion sont reclassés dans les charges sur immeubles.

7.4. Résultat de cession

En 2024 et 2023, il n'y a pas eu de cession de société. Pour les cessions d'immeubles de placement, se référer

au détail des cessions en Notes 6.1.1 et 6.1.2.

7.5. Variation de valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

(en milliers d'euros)	2024	2023
Immeubles de placement à la JV	-361 293	-371 806
Immeubles de placement au coût		
Total variation de juste valeur	-361 293	-371 806

HIÉRARCHIES DES JUSTES VALEURS

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS	VALEUR M2 "BLOC"		TAUX D'ACTUALISATION DCF		TAUX DE RENDEMENT	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Paris	1 408	10 353	2,0	8,3	1,0	5,5
Seine-Saint-Denis	105	7 226	3,7	9,4	1,7	7,5
Hauts-de-Seine	117	10 870	2,9	11,0	0,9	8,5
Val-de-Marne	652	9 652	3,6	8,3	1,6	6,4
Yvelines	848	6 325	2,6	9,4	2,2	7,4
Val-d'Oise	739	5 391	2,0	10,9	2,8	8,9
Essonne	14	3 878	5,3	8,6	3,3	7,0
Seine-et-Marne	745	4 107	4,4	9,3	2,5	7,1
Autres départements	347	3 188	6,2	18,7	4,4	16,7

En application de la norme IFRS 13, le tableau ci-dessus présente les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts en évaluation immobilière.

ANALYSE DE SENSIBILITÉ

	VALEUR M2 "BLOC"		TAUX D'ACTUALISATION DCF		TAUX DE RENDEMENT	
	MIN prix m ² et uni- taires -5%	MAX prix m ² et uni- taires +5%	MIN Taux d'actualisa- tion +25 pdb	MAX Taux d'actualisa- tion -25 pdb	MIN Taux de rende- ment +25 pdb	MAX Taux de rende- ment -25 pdb
Paris	1 245 109 000 €	1 390 971 000 €	1 260 862 000 €	1 370 616 000 €	1 200 643 000 €	1 437 252 000 €
Petite couronne	4 728 611 000 €	5 297 195 000 €	4 833 587 000 €	5 125 883 000 €	4 693 636 000 €	5 337 194 000 €
Grande couronne	1 561 177 000 €	1 752 653 000 €	1 262 488 000 €	1 728 551 000 €	1 559 750 000 €	1 751 534 000 €
Autre	36 493 000 €	40 700 000 €	406 673 000 €	41 070 000 €	36 776 000 €	40 083 000 €
Total	7 571 390 000 €	8 481 519 000 €	7 763 610 000 €	8 266 120 000 €	7 490 805 000 €	8 566 063 000 €
<i>Ecart avec la valeur conclusive de la méthode considérée</i>	-5,3%	6,1%	-2,8%	3,4%	-6,3%	7,2%

7.6. Résultat financier

Le résultat financier inclut notamment les intérêts sur les emprunts auprès des établissements de crédit ainsi que les intérêts sur les emprunts obligataires.

(en milliers d'euros)	2024	2023
Produits de cession de valeurs mobilières	-	-
Revenus des titres immobilisés	274	1 064
Intérêts activés	-	-
Intérêts reçus divers	6 679	7 918
Juste valeur des produits dérivés	-	-
Autres revenus et produits financiers	8 383	12 553
Reprise financière sur autres immobilisations financières	-	342
Produits financiers	15 336	21 877
Services bancaires	-3 609	-2 027
Charges de cession de valeurs mobilières	-	-
Intérêts des emprunts obligataires	-17 446	-13 883
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	-63 038	-50 202
Juste valeur des produits dérivés	-8 289	-19 749
Intérêts payés divers	-	-
Autres charges financières	-605	-678
Dotation dépréciation des actifs financiers	-394	-678
Dotation amortissement primes de remboursement obligation	-155	-
Charges financières	-93 536	-87 217
Charges financières au titre des contrats de location	-52	-83
Résultat financier	-78 252	-65 423

7.7. Impôts

La charge d'impôt sur l'exercice s'explique de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	2024	2023
Contribution additionnelle à l'IS	-440	-278
Autres	-	-
Impôts récurrents	-440	-278
Impôts sur les bénéfices	-14 062	-9 157
Impôts différés	107 437	101 278
Impôts non récurrents	93 375	92 121
Total impôts	92 935	91 843

La réconciliation du taux d'impôt effectif s'explique de la manière suivante :

Réconciliation du taux d'impôt effectif (K€)	2024	2023
Résultat net part du groupe	-196 457	-246 605
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat net	-196 457	-246 605
(Charges) / produits d'impôts	92 935	91 843
Résultat net avant impôts	-289 393	-338 448
Taux impôt	25 %	25 %
Impôt théorique en valeur	72 348	84 612
Impact du résultat des sociétés mises en équivalence	-1 100	-7 374
Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE	71 249	77 238
Charges d'impôts	92 935	91 843
Différence d'impôts	-21 687	-14 605
Différences permanentes	-678	-229
Dividendes		17
Variation du stock d'impôts différés	-22 308	-13 341
Autres variations	1 299	-1 052
Explications	-21 687	-14 605

Note 8 : Autres éléments d'information

8.1. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023 s'analysent comme suit :

HOI	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts hypothécaires et privilèges	1 052 682	1 017 025
Promesses d'achats signées à régulariser	6 132	9 975
Contrats VEFA à régulariser	0	50 039
Souscription de titres ⁽¹⁾	0	0
Versement de prêt ⁽¹⁾	0	0
Redevance sur baux à construction	12 601	12 877
Total des engagements donnés	1 071 415	1 089 916
Cautions bancaires et garanties financières ⁽²⁾	446	1 631
Cautions fournisseurs	25 757	23 781
Emprunts mobilisables ⁽³⁾	877 515	873 000
Subventions à recevoir (ANRU)	2 381	0
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	0	50 039
Promesses de ventes signées à régulariser	132 763	77 231
Droits utilisation terrains sur baux à construction	12 601	12 877
Avances à recevoir	80 000	0
Total des engagements reçus	1 131 463	1 038 559

(1) Engagement pris dans le cadre de la souscription au fonds d'investissement Terae Optimae pour la transformation de bureaux en logements

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

(3) Dont principalement 770M€ sur les RCF

8.2. Parties liées

Action Logement, société mère de In'li est assimilée à la notion « d'entités liées à une autorité publique » au sens de la norme IAS24R. Par conséquent, l'exemption du §25 d'IAS24 s'applique.

Les principales parties liées à la société sont :

- ▶ Les filiales
- ▶ APEC Développement : Avance en compte courant versée de 17,7 M€ et des intérêts pour 1 M€.
- ▶ APEC Résidence : Avance en compte courant versée de 4,3 M€ et des intérêts pour 0,2 M€ ;
- ▶ In'li Participations : Avance en compte courant versée de 77.4 M€ et des intérêts pour 4.5 M€.
- ▶ Le président et le Directeur général ;
- ▶ La société mère Action Logement Immobilier ainsi qu'Action Logement Groupe,
- ▶ Les autres transactions intervenues avec les parties liées sont jugées comme non significatives.

8.3. Effectifs du Groupe

L'effectif moyen du Groupe se détaille comme suit :

Effectif moyen ⁽¹⁾	31/12/2024	31/12/2023
Cadres	293	297
Employés et agents de maîtrise	208	203
Personnel d'immeubles	296	291
Apprentis	35	39
Total	832	830

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent

8.4. Rémunération des organes d'administration et de direction

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

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



8.5. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissaires aux comptes au titre des années 2023 et 2024 pour la certification des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

Honoraires du Commissaire aux comptes au titre de l'exercice 2024 (en K€ HT)	FORVIS MAZARS SA
Honoraires afférents à la certification des comptes d'in'li	99
Honoraires afférents à la certification des comptes d'in'li pm	18
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité (*)	58
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	3
Total	178

8.6. Evénements postérieurs à la clôture

Début 2025, Action Logement Immobilier cédera à in'li les titres qu'il détient dans in'li Sud-Ouest, in'li PACA, in'li AURA et in'li Grand Est afin de constituer un groupe à vocation nationale.

En rémunération, Action Logement Immobilier augmentera sa participation dans in'li.

5

Rapport sur la gouvernance d'entreprise





5.1. Gouvernance	212
5.1.1. Le conseil de surveillance (en vigueur jusqu'au 19 décembre 2024)	212
5.1.1.1. Composition	213
5.1.1.2. Fonctionnement	213
5.1.2. Le Directoire (en vigueur jusqu'au 19 décembre 2024)	216
5.1.3. Les comités spécialisés	217
5.1.4. Liste des mandats exercés dans toute la société	219

5.2. Conventions relevant de l'art. L.225-88-1 du Code de commerce	221
5.2.1. Délégation de compétences et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital	221
5.2.2. Observations du conseil d'administration sur le rapport de gestion et sur les comptes de l'exercice écoulé	221
5.2.3. Modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	221



5.1. Gouvernance

Le présent rapport a été élaboré conformément aux dispositions de l'article L.225-68 du Code de commerce. Le Conseil établit chaque année un rapport qui a pour objet de présenter aux actionnaires, dans le cadre de l'assemblée générale appelée à statuer sur toutes les questions relatives aux comptes de l'année passée, les informations en lien avec le gouvernement d'entreprise, notamment sa composition et l'organisation des travaux du Conseil de surveillance de la société.

Par approbation de l'Assemblée générale du 19 décembre 2024, le mode d'administration et de direction de la société, a été modifié, par adoption de la formule à Conseil d'administration, prévue par les articles L. 225-17 et suivants du code de commerce.

5.1.1. Le conseil de surveillance (en vigueur jusqu'au 19 décembre 2024)

Missions

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil de surveillance sont régies par les statuts de la société, ainsi que par le règlement intérieur du Conseil de surveillance. Le Conseil de surveillance a adopté à l'unanimité, dans sa séance du 14 novembre 2017, un règlement intérieur qui a pour objectif de fixer le détail de la composition, de l'organisation et du fonctionnement du Conseil, ainsi que ses relations avec le Directoire. Le règlement intérieur du Conseil de surveillance fait l'objet d'une revue régulière. Il a été modifié autant de fois que nécessaire, pour s'adapter au contexte organisationnel de la société ou au contexte réglementaire. Le Conseil de surveillance de la société a pour objectif d'exercer le contrôle permanent de la gestion d'in'li par le Directoire. À ce titre, il exerce, dans le cadre de ses pouvoirs, tous les contrôles, vérifications et émissions d'avis qu'il estime opportuns :

- ▶ Sur les documents et informations communiqués par le Directoire, dont il juge de la régularité, la pertinence et la fiabilité ;
- ▶ Sur la régularité des comptes, la fiabilité et la permanence des principes et méthodes comptables en vigueur dans la société, relatifs aux comptes et résultats sociaux présentés par le Directoire, ainsi que sur les moyens mis en œuvre, pour ce faire, par les commissaires aux comptes ;
- ▶ Sur la pertinence des choix stratégiques définis par le Directoire et l'opportunité des actes de gestion de ce dernier ;
- ▶ Sur le suivi de la mise en œuvre des décisions adoptées.

Le Conseil de surveillance exerce également les attributions spécifiques que lui confère la loi et qui sont détaillées dans les statuts. Également, il donne au Directoire les autorisations préalables à la conclusion des opérations que ce dernier ne peut accomplir sans son autorisation. Enfin, le Conseil de surveillance contrôle le suivi de la mise en œuvre des décisions adoptées.

Trois comités spécialisés, le comité d'audit et des comptes, le comité des nominations et rémunérations et le comité des investissements se composent de membres du Conseil de surveillance. Ces comités ont un rôle consultatif et rendent régulièrement compte au Conseil de surveillance de leur activité. Leur fonctionnement est défini par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.



5.1.1.1. Composition

Composition et fonctionnement

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'assemblée générale des actionnaires. En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membres, le Conseil de surveillance peut, entre 2 assemblées générales, procéder à des cooptations. Ces nominations provisoires sont ensuite soumises à ratification lors de l'assemblée générale qui suit.

Ainsi, durant l'année 2024 et jusqu'au 19 décembre 2024, le Conseil de surveillance d'in'li s'est composé de 12 membres : 9 représentants des organisations professionnelles d'employeurs, dont le Président, et 3 représentants des organisations syndicales de salariés, dont le Vice-Président, tous ayant été désignés par les partenaires sociaux. La durée des mandats des membres du Conseil de surveillance est de 3 ans. Les mandats des membres du Conseil de surveillance sont renouvelés par tiers, chaque année, conformément aux statuts. A compter du 19 décembre 2024, les mêmes règles régissent le Conseil d'administration d'in'li.

Il est précisé qu'un nouveau mode de gouvernance a pris effet au 19 décembre 2024, ce qui a entraîné de plein droit la cessation des fonctions de membres du Conseil de Surveillance et des membres du Directoire.

Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2024 a par la suite, décidé du mode de direction de la société en choisissant la dissociation des fonctions entre la présidence du Conseil d'administration et la direction générale de la société, et a nommé le Président du Conseil d'administration, les membres administrateurs et le directeur général de la société.

Au 31 décembre 2024, le Conseil d'administration était composé de :

- ▶ **Daniel WEIZMANN**, Président
- ▶ **Michel GOYER**, Vice-Président ;
- ▶ **Action Logement Immobilier**, représentée par **Pascal LANDRIN** ;
- ▶ **Philippe AMRAM** ;
- ▶ **Laurianne DIJOL** ;
- ▶ **Sandra BUES-PIQUET** ;
- ▶ **Patricia GOMEZ-TALIMI** ;
- ▶ **Xavier HESSE** ;
- ▶ **Marie-Pierre HURÉ** ;
- ▶ **Hervé MOREL** ;
- ▶ **Philippe THEL** ;
- ▶ **Jackie Xiaohua TROY**.

Les membres du Conseil exercent leurs missions à titre gratuit. Sous l'organisation à Conseil de surveillance, l'assemblée générale du 29 septembre 2017 a décidé que les membres du Conseil de surveillance ne percevaient pas de rémunération au titre de leurs fonctions, ce principe a continué à s'appliquer pour l'exercice 2024. Sous l'organisation à Conseil d'administration, l'assemblée générale du 19 décembre 2024 a décidé que les membres du Conseil d'administration ne percevaient pas de rémunération au titre de leurs fonctions.

5.1.1.2. Fonctionnement

Au cours de l'année 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à 5 reprises sur convocation de son Président, dont une fois par écrit. Le conseil d'administration s'est réuni une fois.

Le Conseil s'est prononcé sur la mise en œuvre du plan stratégique de la société, sa feuille de route pour 2024, a nommé son nouveau président et le nouveau président du directoire, a pris des décisions d'arbitrage de patrimoine, approuvé les opérations sur capital et, plus largement, validé l'arrêté des comptes annuels, ainsi que l'affectation du résultat, pris connaissance des états financiers, mais aussi de l'activité trimestrielle. Il s'est également prononcé sur le budget et le plan d'audit, ainsi que sur la couverture des risques 2025. Le Conseil de surveillance s'est également prononcé sur le plan de ventes à l'unité et les foncières de développement.

Le conseil de surveillance s'est prononcé sur le projet de filialisation des entités in'li en régions.

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

Politique de diversité : règles communes pour le Conseil de surveillance et le Conseil d'administration

Le Conseil est composé de 5 femmes sur 11 membres du Conseil, 3 d'entre elles siégeant également dans un des 3 comités spécialisés. Une femme préside le comité d'audit et des comptes.

La recherche de la représentation équilibrée des femmes et des hommes se poursuit également dans les postes à forte responsabilité puisque, parmi les 5 membres du directoire, 3 sont des femmes.

Les membres du Conseil sont choisis en raison de leurs compétences, de leurs diverses expériences, de leur volonté d'être associés à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie de la société et de ses filiales, et de la contribution qu'ils peuvent apporter aux travaux du Conseil. Les statuts de la société prévoient que le nombre de membres du Conseil ayant atteint l'âge de 70 ans ne peut être supérieur à 30 % des membres en fonction. Lorsque cette proportion se trouve dépassée, le plus âgé des membres du Conseil, excepté le Président, cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire. Également, il est tenu compte, pour la composition du Conseil des règles de gouvernance en vigueur au sein de la société et du Groupe Action Logement, et en particulier les règles internes relatives à la proportion des membres devant

Il est proposé à l'assemblée générale, appelée à se tenir le 28 mai 2025, constatant que les mandats de membre du Conseil d'administration de M. Michel GOYER, Mme Marie-Pierre HURE, Mme Patricia GOMEZ BIDONDO, M Hervé MOREL, 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 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2027. Les organisations patronales et des membres devant représenter les organisations syndicales de salariés. Ainsi, le Président est choisi parmi les membres personnes physiques représentants des organisations patronales, et le Vice-Président est choisi parmi les membres personnes physiques représentants des organisations de salariés.

La recherche de mixité se poursuit également au sein du comité de direction composé de 41 % de femmes au 31 décembre 2024.

In'li est particulièrement vigilante en matière d'égalité hommes/femmes au sein de l'entreprise. Un accord sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes a été signé à cet effet en 2011 entre la Direction Générale et les représentants syndicaux du personnel. Cet accord garantit l'égalité de traitement à tous les collaborateurs, indépendamment de leur genre. La représentation équilibrée des femmes dans les postes à forte responsabilité traduit cette sensibilité, avec parmi les collaborateurs en CDI : au delà du Comité de Direction, ce sont 55,8 % de femmes cadres, 57,02% de femmes managers, au 31 décembre 2024.

Déontologie - Prévention des conflits d'intérêts

Chaque membre du Conseil 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 s'engage, en toutes circonstances, à maintenir sa liberté d'analyse, de jugement, de décision, d'action, et à rejeter toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur lui.

Intégré au règlement intérieur du Conseil, un Code de conduite anticorruption rappelle que chaque membre du Conseil de surveillance doit agir, en toutes circonstances, dans l'intérêt social de la société. Ainsi, chacun de ses membres devra informer le Conseil de tout conflit d'intérêts réel ou potentiel dans lequel il pourrait, directement ou indirectement, être impliqué. Une charte de déontologie établie au niveau du Groupe Action Logement s'adresse à l'ensemble des dirigeants et salariés du Groupe. Elle vient poser les engagements pour une éthique professionnelle et guider les comportements et bonnes pratiques. Un comité de déontologie groupe est constitué pour traiter des questions relatives à la déontologie au sein du Groupe et examiner des situations qui lui seraient soumises en rapport avec la charte.

Un Pack Déontologie est adressé à chaque membre du Conseil dont le mandat se voit renouvelé ou désigné, il a pour but de renforcer la sensibilisation des membres du Conseil sur les bonnes pratiques en matière de déontologie et tout particulièrement concernant la prévention des conflits d'intérêts.

Une charte de déontologie boursière applicable à l'ensemble des dirigeants et collaborateurs de la société a aussi été mise en place à la suite de l'émission obligatoire inaugurale. Elle a pour objet de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs sur le cadre juridique en vigueur relatif à la détention, à la communication et à l'exploitation de certaines informations relatives à la société, dites privilégiées, les règles applicables à la détention de certaines informations sensibles, les règles d'intervention sur les titres de la société et les mesures préventives mises en place, ainsi que les sanctions administratives et/ou pénales encourues en cas de violation de ces règles.

Dispositif de contrôle interne en matière d'information comptable et financière

Le processus de contrôle interne consiste à mettre en place et à adapter en permanence des systèmes de management et de communication appropriés, ayant pour but de conférer aux organes sociaux et aux dirigeants une assurance raisonnable que l'information financière est fiable, que la réglementation et les directives internes sont respectées et que les principaux processus de l'entité fonctionnent efficacement et de manière efficiente. Il vise notamment à prévenir et à maîtriser les principaux risques d'erreur et/ou de fraude.

Environnement de contrôle interne

CADRE DE CONTRÔLE INTERNE

Le groupe Action Logement a édicté une charte de déontologie formalisant les valeurs du Groupe et devant guider les actions des dirigeants et collaborateurs.

Une politique de contrôle interne élaborée par le Groupe Action Logement définit les rôles et responsabilités des différents acteurs du dispositif : les opérationnels et le management (niveau 1), les fonctions expertes (niveau 2) et l'audit interne (niveau 3). Elle précise l'organisation, les modalités d'évaluation et de pilotage, les outils de reporting et les attentes du groupe. L'outil SIGR groupe « Diagon'AL » permet de formaliser des auto-évaluations annuelles dans le cadre d'un référentiel commun contenant environ 130 points de contrôles.

In'li a mis en place un code de conduite anti-corruption qui définit la corruption et le trafic d'influence, ainsi que les situations de conflits d'intérêt qui sont proscrits par l'entreprise. Il précise la politique de l'entreprise en cas de cadeaux, invitations, dons ou parrainages. Il rappelle également l'obligation d'appliquer les politiques et procédures de prévention, tout comme l'obligation de formation. Enfin, il décrit les procédures de signalement et de contrôle, ainsi que les sanctions encourues en cas de non-respect de ces principes.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES ET ACTIVITÉS DE CONTRÔLE.

La gestion des risques est un processus dynamique, défini et mis en oeuvre sous la responsabilité de la Direction générale, et couvrant l'ensemble des activités et des processus. In'li dispose d'une cartographie des risques, établie dans le cadre d'une démarche structurée et animée par son actionnaire, Action Logement Immobilier. Le référentiel groupe est mis à jour annuellement (création, ou suppression ou regroupement de risques). L'évaluation des risques dont la survenance pourrait avoir un impact financier ou réputationnel significatif est réalisée régulièrement. Des plans d'actions sont définis en face de chaque risque identifié comme significatif et/ou insuffisamment maîtrisé.

Des contrôles réguliers sont effectués à chaque étape du processus de production comptable et financière afin de sécuriser les données, limiter les risques d'erreur ou de fraude et assurer le respect des normes comptables en vigueur.

La fiabilité des informations comptables est assurée par une organisation reposant sur la séparation des fonctions, la validation et l'autorisation des opérations avec des seuils d'autorisation définis notamment pour les engagements de dépenses, et une gestion rigoureuse des accès aux systèmes d'information comptable.

COMITOLOGIE

Le Conseil d'Administration s'appuie sur un comité d'audit et des comptes qui se réunit quatre fois par an. Ce Comité a pour mission d'examiner les documents d'information financière, les projets de comptes sociaux et consolidés, la pertinence et la permanence des méthodes comptables retenues, les méthodes adoptées pour l'établissement des comptes, les procédures internes de collecte et de contrôle des informations. En 2024, avec l'application de la Directive CSRD, son périmètre a été élargi à l'examen des états de durabilités de l'entreprise. Ce Comité a vocation à examiner annuellement le budget, les documents d'informations prévisionnelles relatifs à la prévention des entreprises en difficultés, et tout autre sujet pouvant avoir une traduction financière significative dans les comptes. Le Comité suit également les travaux menés sur les risques et le contrôle interne de la société, les travaux d'audit interne et externe, et le dispositif de lutte contre la fraude dans sa dimension prévention et investigation.

Description du dispositif de contrôle interne en matière d'information comptable et financière

1. DES CONTRÔLES DE PREMIER NIVEAU

Le processus d'élaboration des états financiers repose sur :

- ▶ des instructions formalisées de clôture des comptes selon un calendrier précis adressé à tous les contributeurs
- ▶ un suivi et une mise à jour des règles et méthodes comptables
- ▶ des données métiers contrôlées par des managers opérationnels responsables de mettre en oeuvre les éléments de maîtrise nécessaires pour garantir la fiabilité des données du périmètre dont ils ont la charge
- ▶ la documentation des opérations comptables
- ▶ des revues analytiques permettant de valider les variations des postes clés du bilan et du compte de résultat



2. DES CONTRÔLES DE SECOND NIVEAU

A la clôture, la fiabilité de l'évaluation du patrimoine repose sur une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant. Le montant des dettes bancaires et les provisions pour litiges sont corroborés par des confirmations des banques et des avocats. Le quittance et le recouvrement des loyers et autres charges sont assurés par les métiers selon des procédures et des contrôles spécifiques. De nombreuses écritures sont automatisées dans le système d'information, et les écritures manuelles font l'objet d'un suivi rigoureux.

Le contrôle de gestion contribue à la fiabilité des données comptables par le biais d'analyses menées soit par type de flux, soit par indicateur, soit par immeuble.

Tout au long de l'année le contrôle de gestion sécurise la fiabilité des données, par la production d'indicateurs et des tableaux de bords mensuels, et la réalisation d'analyses partagées avec les Directions. Un suivi budgétaire est réalisé périodiquement ainsi qu'un contrôle intégrant le suivi des écarts entre le prévisionnel et le réalisé, et une analyse des évolutions d'une année sur l'autre.

Chaque année la Direction de l'audit, du contrôle interne et de la lutte contre la fraude pilote une campagne d'auto-évaluation sur la maturité des contrôles clés définis par Action Logement, et vérifie par sondage l'effi-

cacité effective d'un échantillon d'éléments de maîtrise. Ces campagnes sont remontées à la Direction de l'Audit et du Contrôle interne d'Action Logement Immobilier dans le SIGR dédié. Une revue des résultats incluant des contrôles sur pièces, est effectuée par l'équipe de contrôleurs d'Action Logement Immobilier. En 2024, la Direction de l'Audit et du Contrôle interne d'Action Logement Immobilier a conclu, sur la base des échantillons testés, que les évaluations retenues par in'li reflétaient fidèlement la maturité des contrôles en place

3. DES CONTRÔLES DE TROISIÈME NIVEAU

Des missions d'audit interne et d'investigations de fraude sont réalisées par la Direction de l'audit de manière régulière afin de détecter d'éventuelles anomalies, d'identifier des défaillances dans les process ou des fraudes pouvant avoir des traductions comptables. Des actions correctrices sont mises en place dans le cadre de recommandations afin d'améliorer la couverture des risques et de limiter les possibilités de survenance de fraudes. Une analyse est menée annuellement sur les données du fichier des écritures comptables par la Direction de l'audit afin d'identifier de potentiels schémas atypiques qui pourraient révéler des erreurs ou des fraudes. Les informations financières sont revues et validées par un commissaire aux comptes.

5.1.2. Le Directoire (en vigueur jusqu'au 19 décembre 2024)

Une charte de déontologie boursière applicable à l'ensemble des dirigeants et collaborateurs de la société a aussi été mise en place à la suite de l'émission obligataire inaugurale. Elle a pour objet de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs sur le cadre juridique en vigueur relatif à la détention, à la communication et à l'exploitation de certaines informations relatives à la société, dites privilégiées, les règles applicables à la détention de certaines informations sensibles, les règles d'intervention sur les titres de la société et les mesures préventives mises en place, ainsi que les sanctions administratives et/ou pénales encourues en cas de violation de ces règles.

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

La composition du Directoire a été approuvée par une décision du Conseil de surveillance réuni le 21 décembre 2021.

Le mandat de chacun des 5 membres du Directoire, d'une durée de 3 ans, est arrivé à échéance le 19 décembre 2024 :

- ▶ **M. Eric BALCI**, Président du Directoire ;
- ▶ **M. Antoine PINEL**, Directeur Général, membre du Directoire ;
- ▶ **Mme Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER**, DGA Ressources et Transformation Numérique, membre du Directoire ;
- ▶ **Mme Stéphanie CAULET**, DGA Clients et Patrimoine, membre du Directoire ;
- ▶ **Mme Marie LEFEBVRE-SOUCÉ**, Présidente d'in'li Property Management, membre du Directoire ;

Fonctionnement (jusqu'au 19 décembre 2024)

Le Directoire assure la direction collégiale de la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi.

Le Directoire agit collégalement, sans plus de répartition des tâches de direction entre ses membres.

Ainsi, le Directoire fixe les lignes de conduite générales et demeure sponsor des projets stratégiques pour les différentes activités de la société. Il détermine l'organisation et le pilotage de cette dernière, et définit les objectifs et les moyens nécessaires à la conduite des opérations.

Le Directoire s'est réuni autant de fois que nécessaire pour valider toutes les politiques globales et adopter les grands projets de la société. Il en rend compte au Conseil de surveillance. À cet effet, le Directoire présente au Conseil de surveillance un rapport, une fois par trimestre, retraçant les principaux actes ou faits relatifs à la gestion de la société, orienté notamment sur l'avancement du pro-

jet stratégique, les indicateurs clés liés à l'activité, l'audit interne, la gestion des risques et la nouvelle organisation d'in'li sur les nouveaux outils et métiers.

Un nouveau mode de gouvernance a pris effet au 19 décembre 2024, ce qui a entraîné de plein droit la cessation des fonctions de membres du Directoire.

Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2024 a par la suite, décidé du mode de direction de la société en choisissant la dissociation des fonctions entre la présidence du Conseil d'administration et la direction générale de la société, et a nommé le Président du Conseil d'administration, les membres administrateurs et le directeur général de la société.

A compter du 19 décembre 2024, le Directeur général de la société est :

- ▶ **Eric BALCI**, nommé par le Conseil d'administration en date du 19 décembre 2024.

5.1.3. Les comités spécialisés

Il est rappelé que le Conseil de surveillance a institué, par décision du 14 novembre 2017, 3 comités permanents dont les missions essentielles sont les suivantes :

Comité d'audit et des comptes

Examine la pertinence des méthodes adoptées pour l'établissement des comptes sociaux, et vérifie la bonne application des procédures internes de collecte et de contrôle des informations, en examinant notamment les documents d'information financière diffusés lors des arrêtés de comptes annuels, les projets de comptes sociaux, la pertinence et la permanence des méthodes comptables retenues, le processus d'audit externe, les systèmes de contrôle interne de la société.

Plus généralement, il délibère sur les questions les plus importantes concernant la gestion de la société



Le Comité des investissements

Examine certains projets d'investissement sur de nouvelles opérations de développement présentées par le COMEX. Le comité des investissements exerce les missions suivantes :

- ▶ être informé de la mise en œuvre de la politique d'investissement d'in'li, conformément à son plan stratégique, et notamment des caractéristiques de ces investissements ;
- ▶ rendre compte au moins une fois par an au Conseil de la mise en œuvre de cette politique ;
- ▶ donner un avis préalable concernant les investissements « spécifiques » à engager par in'li ;
- ▶ donner un avis préalable au Conseil concernant la décision de vendre les actifs de la société qui présentent un montant significatif ;
- ▶ donner un avis préalable au Conseil sur des projets de partenariat, prises de participation, montages innovants ou non directement rattachés à l'objet social d'in'li, et plus largement d'étudier et donner un avis sur tout projet pour lequel le Conseil le sollicite.

Comité des nominations et rémunérations

Émet des recommandations en vue de la nomination de nouveaux membres du Conseil et du Directoire puis du directeur général sous l'organisation à Conseil d'administration, 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 Conseil d'administration du 19 décembre 2024 a décidé de renouveler ces 3 comités spécialisés.

Réalisations en 2024

Comité d'audit et des comptes

Sandra BUES-PIQUET, Présidente du comité

Michel GOYER

Action Logement Immobilier, dont le représentant permanent est **Pascal LANDRIN**

Xavier HESSE

4 RÉUNIONS EN 2024

Le comité d'audit et des comptes s'est réuni les 19 mars, 28 mai, 1er octobre et 26 novembre 2024, afin d'examiner notamment les comptes annuels et les documents de gestion prévisionnelle, la politique de financement de la société et la structuration de foncières de développement, et de valider les travaux d'audit et de gestion des risques, de contrôle interne et de lutte contre la fraude, le plan 2025.

Comité des investissements

Michel GOYER, Président du comité

Philippe THEL

Jackie Xiaohua TROY

4 RÉUNIONS EN 2024

Le comité s'est réuni régulièrement au cours de l'exercice écoulé, les 14 mars, 3 juillet, 9 octobre et 13 décembre 2024 afin d'analyser les éléments de reporting d'activité liés à la maîtrise d'ouvrage, aux comités d'engagements fonciers, d'arbitrer les opérations de développement et les décisions de cessions immobilières (ventes en bloc et plan de ventes par lots).

Comité des nominations et rémunérations

Daniel WEIZMANN Président du comité
(à compter du 12 juin 2024)

Michel GOYER

Patricia GOMEZ-TALIMI

3 RÉUNIONS EN 2024

Le comité s'est réuni les 12 juin, 19 décembre 2024. Pour 2024, sur avis des comités des nominations et rémunérations d'Action Logement Groupe et d'Action Logement Immobilier, le comité des nominations et rémunérations d'in'li a émis des recommandations sur la rémunération du Président du Directoire puis du Directeur général sous la forme à Conseil d'administration, également sur les mandats des filiales de la société, conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts de la société, le Conseil de surveillance du 12 juin 2024 et le Conseil d'administration du 19 décembre 2024 ont approuvé les propositions du comité de la société. Précision étant faite que ce dispositif a également été approuvé par le Conseil d'administration d'Action Logement Immobilier qui agrée toute désignation de mandataire au sein de ses filiales, conformément à ses statuts, et statue sur leur rémunération.

5.1.4. Liste des mandats exercés dans toute la société

Ci-après, conformément à l'article L.225-37-4 du Code de commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés, au cours de l'exercice 2024, dans toute société par chaque mandataire social.

Nous vous précisons que les administrateurs n'ont bénéficié d'aucune rémunération, ni avantages sociaux de toute nature au cours de l'exercice 2024.

Liste des mandats sociaux :

MANDATAIRE SOCIAL	DÉNOMINATION	MANDAT / FONCTION
Eric BALCI	SA in'li	Président du Directoire (jusqu'au 19/12/2024) Directeur Général (à compter du 19/12/2024)
Antoine PINEL	SA in'li	Directeur Général (jusqu'au 19/12/2024)
	Association UDLI	Président, représentant permanent d'in'li
	Association Cités Caritas	Administrateur
M. Daniel WEIZMANN	SA in'li	Président du conseil de surveillance (jusqu'au 19/12/2024) Président du conseil d'administration (à compter du 19/12/2024)
	AGFPN	Président
	MEDEF Ile-de-France	Président
	CDC Habitat	Membre du Conseil de surveillance
	CDC Habitat Social	Membre du Conseil de surveillance
	IDFM	Administrateur
M. Michel GOYER	SA in'li	Vice-président du conseil de surveillance (jusqu'au 19/12/2024) Vice-président du conseil d'administration (à compter du 19/12/2024)
	Syndicat CFDT HTR (hôtellerie, tourisme, restauration) IDF	Secrétaire régional
	Tribunal judiciaire de Paris	Assesseur
	Cour d'Appel d'Amiens	Conseiller
	Conseil des Prud'Hommes de Paris	Conseiller
	Défenseur des droits Section 78	Délégué
	SAS AREAS SERVICES	Responsable de point de vente
Mme Sandra BUES-PIQUET	SA in'li	Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 19/12/2024) Administratrice (à compter du 19/12/2024)
	SA D'HLM SEQENS	Administratrice
	SA VEOLIA ENVIRONNEMENT	Directeur Immobilier Corporate
M. Philippe AMRAM	SA in'li	Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 19/12/2024) Administrateur (à compter du 19/12/2024)
Mme Lauriane DIJOL	SA in'li	Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 19/12/2024) Administratrice (à compter du 19/12/2024)
	Groupe Albaron	Présidente
	FFB Ile de France	Administratrice
	CGCCP Syndicat	Administratrice
M. Philippe THEL	SA in'li	Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 19/12/2024) Administrateur (à compter du 19/12/2024)
	SA D'HLM SEQENS	Administrateur
	SAS PHT CONSEIL	Président
	Association 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 (jusqu'au 19/12/2024) Administratrice (à compter du 19/12/2024)
	GSC	Administrateur
	HORIZON SANTE TRAVAIL	Administrateur
	Instance Paritaire Spécifique (FRANCE TRAVAIL)	Mandataire employeur suppléant
	Observatoire du dialogue social 92	Mandataire employeur suppléant
	MEDEF 92	Secrétaire générale
Mme Patricia GOMEZ-TALIMI	SA in'li	Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 19/12/2024) Administratrice (à compter du 19/12/2024)
	SCP PDGB	Avocate associée
	Conseil de prud'homme	Juge assesseur
	Tribunal des affaires de sécurité sociale	Juge assesseur
	APPI	Administrateur
	ESAIP Angers	Membre du conseil de surveillance
M. Xavier HESSE	SA in'li	Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 19/12/2024) Administrateur (à compter du 19/12/2024)
	SAS FRANCEDUCKTOURS	Président
	SAS PARISDUCKTOUR	Président
	EIRL PARISSPEED	Entrepreneur individuel
	Réseau RIVALIS	Conseiller indépendant
Mme Jackie Xiaohua TROY	SA in'li	Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 19/12/2024) Administratrice (à compter du 19/12/2024)
	SARL société générale pour l'impression et la papeterie (SOGIP)	Gérante
	SCI BAMBOO	Gérante
	SCI LISA	Gérante
	SCI TROY-YAN	Gérante
	CCI Paris Ile-de-France	Membre élue Membre du bureau départemental
	CPME Paris Ile-de-France	Vice-Présidente
CAF de Paris	Administratrice	
M. Pascal LANDRIN	SA in'li	Membre du conseil de surveillance, représentant permanent d'Action Logement Immobilier (jusqu'au 19/12/2024) Administrateur, représentant permanent d'Action Logement Immobilier (à compter du 19/12/2024)
	SAEM de Maisons-Laffitte	Administrateur, représentant permanent d'Action Logement Immobilier
	SA KONE	Directeur régional service
M. Hervé MOREL	SA in'li	Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 19/12/2024) Administrateur (à compter du 19/12/2024)
	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 FAMILIAL	Représentant du CSE
	SA D'HLM LOGIS FAMILIAL VAROIS	Représentant du CSE
	SA D'HLM LOGIS MEDITERRANEE	Représentant du CSE
	SA D'HLM SOLLAR	Représentant du CSE
	Mutuelle MUTLOG	Administrateur
	Mutuelle MUTLOG GARANTIES	Administrateur

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

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par les articles L.225-86 et L.225-88-1 du Code de commerce liste les conventions qui ont été autorisées au cours de l'exercice écoulé et celles qui ont été autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice écoulé. Le Conseil de surveillance a approuvé les opérations relatées dans ce rapport. Ces conventions ont été présentées à l'approbation de l'assemblée générale de mai 2024. Les conventions autorisées au cours de l'exercice 2024 sont les suivantes :

- ▶ Plan de cessions en bloc : Conventions avec Immobilière 3f, Seqens et Seqens Solidarité autorisées par le Conseil de surveillance du 29 mars 2024 ;
- ▶ Ingénierie sociale et assistance à maîtrise d'ouvrage en développement social et urbain pour les filiales d'Action Logement Immobilier : Convention avec L'APES, autorisée par le Conseil de surveillance du 12 juin 2024 ;
- ▶ Cession d'une emprise foncière au profit de la société Seqens à Chatou (78400), autorisée par le Conseil de surveillance du 12 juin 2024 ;

Les conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2024 sont les suivantes :

- ▶ Adhésion à la société en participation in'li Supports, en vue de mettre à disposition des associés leurs fonctions supports sur des projets bien définis, autorisée par le Conseil de surveillance du 20 décembre 2017 ;
- ▶ Adhésion au GIE Astrimmo, en vue de l'utilisation du produit ALIOP, autorisée par le Conseil de surveillance du 10 septembre 2018.

5.2.1. Délégation de compétences et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital

L'assemblée générale mixte du 12 juin 2024 a décidé de donner tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre une augmentation de capital d'un montant de 18.999.990 €, et constater sa réalisation régulière et définitive, le 25 novembre 2024 .

5.2.2. Observations du conseil d'administration sur le rapport de gestion et sur les comptes de l'exercice écoulé

Le Conseil d'administration ne formule pas d'observation sur la sincérité et la concordance, avec les comptes annuels, des informations figurant dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

5.2.3. Modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les articles 21 à 29 des statuts d'in'li dans leur version mise à jour à la date du 19 décembre 2024, prévoient les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales.

Annexes

Annexe 1 : Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

Le statut du logement locatif intermédiaire (LLI) a été créé en 2014. Il constitue un segment spécifique de l'offre locative de logements, destiné aux ménages des classes moyennes et aux jeunes actifs dans les zones tendues. En effet, ces derniers, exclus du logement social du fait du niveau de leurs revenus trop élevé, rencontrent des difficultés à se loger correctement dans le parc privé, en raison de l'augmentation des loyers, ou résident dans des logements ne correspondant pas à leurs besoins (logements trop petits, très éloignés de leur lieu de travail).

Avec des loyers plafonnés inférieurs à ceux du marché privé (10 à 15 % en moyenne), le logement intermédiaire permet aux classes moyennes et aux jeunes actifs de se loger correctement, améliore leur pouvoir d'achat, renforce le lien emploi-logement, facilite la mobilité professionnelle et participe ainsi au renforcement de l'attractivité des territoires.

L'accès au logement intermédiaire est soumis à plafonds de ressources. Les plafonds annuels de ressources des locataires pour les baux conclus sont les suivants :

Logement locatif intermédiaire - plafonds applicables à compter du 1^{er} janvier 2025 :

PLAFONDS DE RESSOURCES	2024		2025	
	Zone Abis	Zone A ⁽¹⁾	Zone Abis	Zone A
1 - Une personne seule	43 475 €	43 475 €	43 953 €	43 953 €
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	64 976 €	64 976 €	65 691 €	65 691 €
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	85 175 €	78 104 €	86 112 €	78 963 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.	101 693 €	93 556 €	102 812 €	94 585 €
5 - Cinq personnes ou ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	120 995 €	110 753 €	122 326 €	111 971
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	136 151 €	124 630 €	137 649 €	126 001 €
Personne supplémentaire	+ 15 168 €	+ 13 886 €	15 335 €	14 039 €

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

PLAFONDS DE LOYERS	2024		2025	
	Zone Abis	Zone A	Zone Abis	Zone A
en euros par mois et par m ² de SU	18,89 €	14,03 €	19,51 €	14,49 €

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

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

En contrepartie, certains engagements doivent être respectés :

- ▶ L'application des plafonds de loyers et de ressources ;
- ▶ La construction dans les zones les plus tendues (A/Abis/B) ;
- ▶ L'interdiction de revente pendant 10 ans pour 50 % des logements d'un immeuble et de 15 ans pour les 50 % restants.

(1) Zone A : majorité du territoire de la seconde couronne d'Île-de-France où les loyers et les prix des logements sont très élevés. Zone A bis : comprend Paris et 75 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise.

Annexe 2 : Note méthodologique

Période couverte

- ▶ La déclaration porte sur l'activité d'in'li pendant l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Périmètre

- ▶ En termes d'indicateurs sociaux : le reporting couvre les effectifs propres d'in'li.
- ▶ En termes indicateurs environnementaux : le reporting couvre l'ensemble des activités propres d'in'li.
- ▶ Enfin sur les indicateurs de gouvernance : le reporting couvre l'ensemble des collaborateurs in'li.

Modalités de collectes des données

La collecte des données constitue le socle de construction du reporting de durabilité. In'li a identifié trois enjeux majeurs liés à cette collecte de données : l'anticipation, la coordination, et la digitalisation.

Pour y répondre au mieux dans le cadre de ce premier exercice, in'li a :

- ▶ mis en place un comité de pilotage composé de trois directions : Systèmes d'Information, Data et Digital, Responsabilité Sociétale des Entreprises, et Audit, contrôle interne et lutte contre la fraude.
- ▶ fait évoluer son contrôle interne pour adapter le processus de production, collecte et vérification des informations aux enjeux de la CSRD.

L'organisation repose sur :

- ▶ Une **implication de toutes les fonctions de l'entreprise** dans la production des données, afin d'assurer un reporting précis et d'impliquer les différents métiers autour des enjeux de durabilité et de mise en application de la nouvelle directive.
- ▶ Une **centralisation de la collecte** des informations par la Responsable RSE auprès de trois Directions :
 - Les informations **sociales**, fournies par les Direction Ressources Humaines et Direction Commerciale et Relations Clients (pour les locataires).
 - Les informations **environnementales**, transmises par la Direction Technique du Patrimoine Immobilier et la Direction Générale Adjointe Développement Construction Investissement.

- Les informations de **gouvernance**, collectées par la direction de l'Audit, du contrôle interne et de lutte contre la fraude.

La mise en place d'un **reporting dédié pour les indicateurs chiffrés**, piloté par la Direction des Systèmes d'Information, Data et Digital. Ce reporting repose sur la définition et la production d'indicateurs par les métiers dans un cadre défini par la Direction des Systèmes d'Information, Data et Digital, une revue des indicateurs par cette même Direction puis par la responsable RSE et la Direction de l'Audit, du contrôle interne et de la lutte contre la fraude.

- ▶ **La réalisation de contrôles** de cohérence sur les fichiers, calculs et données transmises par les Directions effectués tout au long de la réalisation des états de durabilité par les trois Directions constitutives du Comité de Pilotage.

Spécificités liées aux indicateurs

Indicateurs liés à l'offre de logements

Les indicateurs portant sur le nombre de logements exploités correspondent au nombre de logements familiaux et en résidences gérées (coliving, résidences étudiantes, foyers...) détenus par in'li au 31 décembre 2024.

Le nombre de logements abordables engagés au cours de l'exercice correspond au nombre de logements engagés programmés dans l'année civile.

Le nombre de familles logées correspond au nombre de familles ayant pris possession d'un logement au cours de l'exercice.

Indicateurs liés à la qualité de service

La satisfaction des locataires a été mesurée sur la base d'une enquête menée par un prestataire externe sur un échantillon représentatif du patrimoine et de la population logée par in'li, de 2 500 locataires.

Indicateurs sociaux

Les indicateurs sociaux sont suivis par la Direction Ressources Humaines et métiers et calculés sur la base de l'effectif total de la Société.

La part de collaborateurs formés correspond au nombre de collaborateurs ayant suivi une formation au cours

de l'exercice, rapporté au nombre de collaborateurs présents dans l'effectif au 31 décembre de l'exercice. Le taux de turnover correspond au nombre de départs CDI (hors décès, retraite et fin de période d'essai) au regard de l'effectif CDI au 31/12 de l'année précédente.

Le nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité fonctionnelle (dont part ayant été formée dans le cadre de cette mobilité) correspond aux collaborateurs qui ont bénéficié d'une évolution (dont ceux qui ont bénéficié d'une ou plusieurs formations).

Indicateurs environnementaux

La trajectoire énergétique et environnementale du patrimoine d'in'li porte sur les scopes 1 et 2. Elle a été réalisée en deux étapes :

PHASE DE DIAGNOSTIC

Cette première phase consiste dans le recouplement des données patrimoniales (consolidation au 31/12/2024) avec les données de consommations énergétiques de l'année 2024 (gaz, réseau de chaleur urbain et électricité).

La collecte des données de consommation de l'année 2024 a permis de couvrir 53% du patrimoine. Afin de compléter ces éléments, la phase de diagnostic s'est poursuivie par un travail de segmentation des données réelles récoltées, selon :

- ▶ **Le mode de chauffage** : la gestion du chauffage, collectif ou individuel, porte la régulation du chauffage sur l'utilisateur ou sur l'exploitant. Les locataires en chauffage individuel montrent une plus grande attention à leur facture énergétique ;
- ▶ **La source d'énergie** : les systèmes au gaz ou en réseau de chaleur urbain centralisés, possèdent une régulation gérée par l'exploitant. Les systèmes électriques (individuels) sont eux pilotables par chacun des locataires. Les systèmes de chauffage électriques présentent généralement une performance énergétique semblable aux systèmes de gaz ou en réseau de chaleur urbain (mais au détriment du confort) ;
- ▶ **L'année de construction de l'actif** : le mode de construction est lié à l'année de construction. Les bâtiments d'avant-guerre sont majoritairement construits en briques, avec des habillages de façades ouvragés. Les bâtiments des années 70 sont en béton et commencent à intégrer l'isolation. Les bâtiments d'après 2012 sont conformes à la RT2012 et possèdent une performance du bâti importante. Dès lors, l'année de construction fournit une indication sur la performance du bâti ;
- ▶ Les hypothèses concernant les bâtiments d'après 2012, ont pu être affinées grâce à la récolte de données et également à la prise en compte du renforcement des objectifs de la RT2012 au 01/01/2018 impactant les livraisons post 2020. Ces objectifs impactent

le segment 2020-2022 avec une réduction de plus de 10% des consommations/émissions cibles.

- ▶ Pour les sites au gaz :

Hypothèse site après 2012

2013 à 2015	120 kWh/m ²	28 kgCo2/m ²
2016 à 2019	120 kWh/m ²	28 kgCo2/m ²
2020 à 2022	100 kWh/m ²	23 kgCo2/m ²

- ▶ Pour les sites reliés au RCU :

Hypothèse site après 2012

2013 à 2015	115 kWh/m ²	15 kgCo2/m ²
2016 à 2019	115 kWh/m ²	15 kgCo2/m ²
2020 à 2022	100 kWh/m ²	12 kgCo2/m ²

Élaboration de la trajectoire

In'li a construit sa trajectoire, en accord avec la Stratégie Nationale Bas Carbone et les ambitions d'Action Logement Groupe.

La trajectoire établie intègre les éléments suivants :

- ▶ **Sur les rénovations énergétiques du patrimoine existant** : 750 logements rénovés par an jusqu'en 2026 puis 500 logements par an jusqu'à 2030, pour un budget annuel de rénovation stable dans le temps ;
- ▶ **Sur les constructions neuves** : renforcement des normes thermiques et environnementales françaises à chaque décennie.

Dès lors, la trajectoire emmène le patrimoine à une neutralité carbone en 2050.

A moyen terme, la trajectoire de décarbonation du patrimoine d'in'li (scopes 1 et 2) se traduit par les objectifs intermédiaires suivants :

	Objectifs d'émissions de GES moyennes sur le parc au m ²	Objectifs de consommation d'énergie primaire moyennes sur le parc au m ²
2024	25 kg eq.CO2/m ² .an	121 kWhEP/m ² .an
2025	23 kg eq.CO2/m ² .an	115 kWhEP/m ² .an
2026	21 kg eq.CO2/m ² .an	110 kWhEP/m ² .an
2027	19 kg eq.CO2/m ² .an	106 kWhEP/m ² .an
2028	17 kg eq.CO2/m ² .an	101 kWhEP/m ² .an
2029	16 kg eq.CO2/m ² .an	97 kWhEP/m ² .an
2030	15 kg eq.CO2/m ² .an	95 kWhEP/m ² .an

Taux carbone des énergies

Lors de la première DPEF en 2021, basée sur les consommations 2020, il a été retenu le contenu carbone imposé pas les décrets réglementaires en vigueur soit l'Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants en France métropolitaine :

- ▶ Gaz naturel : 0,234 kgCO₂/kWh
- ▶ Electricité chauffage : 0,180 gCO₂/kWh

La trajectoire globale tracée cette année-là prends ainsi ces valeurs de base.

Le décret du 31 mars 2021 rentré en vigueur le 1^{er} juillet 2021 « Arrêté du 15 septembre 2006 modifié » a modifié les contenus CO₂ des énergies, imposant ainsi :

- ▶ Gaz naturel : 0,227 kg CO₂/kWh
- ▶ Electricité chauffage : 0,079 kg CO₂/kWh

Afin de comparer et d'analyser l'évolution entre les années 2020, 2021, 2022 et 2023 et que seules soient juger l'effort de rénovations, d'acquisition du nouveau patrimoine et de la récolte plus fiables des données, il ne convient pas de changer ces paramètres jusque-là.

Identification des étiquettes des DPE des actifs

La base de données des DPE des actifs se fonde sur la nouvelle réglementation en vigueur.

Sur les sites possédant un DPE issu de l'ancienne réglementation (< juillet 2021), les changements suivants ont été appliqués aux valeurs des DPE réalisés, afin d'estimer l'étiquette des actifs sur la base de la nouvelle réglementation :

- ▶ **Ajout d'usages** : Les DPE « ancienne réglementation » se présentent sur 3 usages (Chauffage, Eau chaude, Refroidissement) tandis que les nouveaux DPE sont sur 5 usages (+ Eclairage et Auxiliaires)
 - > D'après sa base de données, constituée grâce aux nombreuses missions qu'il a réalisées sur le secteur, le bureau d'études et d'ingénierie mandaté par in'li a rajouté une part fixe de consommation liée aux 2 usages « Eclairage et Auxiliaires » à hauteur de 15 kWh/m² sur chacun des DPE.
- ▶ **Modification du coefficient de conversion EP (énergie primaire) /EF (énergie finale)** : pour l'énergie électrique, la nouvelle réglementation a revu le coefficient de conversion EP/EF à la baisse ; en effet il passe de 2,58 à 2,3 sur la nouvelle réglementation.

- ▶ Evolution du contenu Carbone des énergies : pour toutes les énergies, les contenus carbone (issus de la base Ademe) ont évolué, et ont été pris en compte pour actualiser les émissions de Co₂ estimées en kgéqCO₂/m².
- ▶ Evolution réglementaire de la règle d'attribution de l'étiquette de l'actif : alors que l'ancienne réglementation impliquait 2 étiquettes (une pour l'énergie, une pour le carbone), la nouvelle réglementation se base sur une seule et unique étiquette : c'est la valeur la plus défavorable entre l'étiquette énergie et l'étiquette carbone qui sera retenue.
- ▶ Evolution réglementaire des seuils des étiquettes : il est à noter que les valeurs des seuils des étiquettes énergie et carbone ont évolué entre les deux réglementations.
 - > Exemple sur les seuils de l'étiquette C : avec la nouvelle réglementation, l'étiquette C comprend les actifs consommant entre 110 kWh/m² et 180 kWh/m² pour la partie énergie et émettant entre 11 kgéqCO₂/m² et 30 kgéqCO₂/m² pour la partie carbone. Dans l'ancienne réglementation, les seuils de l'étiquette C se situaient entre 91 kWh/m² et 150 kWh/m² pour la partie énergie et entre 11 kgéqCO₂/m² et 20 kgéqCO₂/m² pour la partie carbone.

Les DPE et consommations énergétiques ainsi obtenus, ainsi que ceux obtenus en lecture directe sur les actifs dont les DPE ont été renouvelés depuis le 1^{er} juillet 2021, ont servi à la fois :

- ▶ A identifier les étiquettes F et G du parc, l'objectif d'in'li étant d'éradiquer ces étiquettes « du patrimoine sur lequel in'li est décisionnaire unique ou majoritaire dans la gestion et l'entretien des actifs ».
- ▶ A qualifier la contribution des actifs construits avant le 31 décembre 2020, à l'atténuation du changement climatique, au sens de la Taxonomie européenne.

Pour le scope 3

In'li publie cette année pour le scope 3 les résultats issus du bilan carbone réalisé par Action Logement Immobilier pour l'ensemble de ses filiales sur les données de 2022.

Les catégories incluses dans le scope 3 sont les suivantes :

- ▶ Emissions indirectes associées au transport, avec notamment les déplacements des employés et le transport de marchandises.
- ▶ Emissions indirectes associées aux achats de biens et services.
- ▶ Emissions indirectes associées aux produits vendus, avec notamment les émissions associées des phases d'utilisation et de fin de vie.
- ▶ Emissions indirectes qui ne sont pas répertoriées dans les catégories précédentes.

