

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

in'li 

---

Groupe ActionLogement



# Engagés par essence

Le logement est la base de tout.



Le logement garantit les essentiels : l'emploi, le lien social, la qualité de vie et les dynamiques territoriales. Chez in'li, nous facilitons la rencontre entre les entreprises, les jeunes actifs et les salariés en proposant des logements bien situés, à prix maîtrisé, de qualité et durables.

**Ancrés**, nous le sommes partout en France au cœur des bassins d'emploi, là où l'activité économique est au rendez-vous et où l'offre de logements est insuffisante.

**Animés**, nous le sommes par notre mission d'intérêt général. Convaincus qu'il existe un besoin entre le logement social et le logement libre, nous donnons vie à un autre modèle : le logement à prix maîtrisé pour loger les personnes dont les revenus sont trop importants pour accéder à un logement social, et trop faibles pour prétendre à un logement adapté à leurs besoins sur le marché libre.

**Impliqués**, nous le sommes auprès de tous ceux pour qui un bon logement, au bon prix et au bon endroit est vital pour travailler dans l'entreprise de leur choix à proximité de chez eux. Nous leur apportons également plus de pouvoir d'achat et de bien-être.

**Attentionnés**, nous le sommes à l'égard des entreprises en quête d'attractivité pour recruter des talents et des salariés que nous accompagnons tout au long de leur parcours résidentiel avec une offre diversifiée. Nous le sommes aussi avec les élus et nos partenaires, de manière à concrétiser leurs ambitions urbaines et à répondre aux besoins de nos clients.

**Parce que tout cela est essentiel, nous innovons en permanence pour renforcer le lien emploi-logement et apporter la meilleure réponse avec une offre de logements à prix maîtrisé.**

**Éditeur :**  
in'li - Tour Ariane  
5, place de la Pyramide  
92088 Paris-La Défense

**Directeur de la publication :**  
Hugues Piazza

**Responsable de la publication :**  
Cécile de Pimodan

**Cheffe de la publication :**  
Isaure Daligault

**Conception, réalisation, production :**  
**ikigai**

**Crédits photos :**  
in'li, in'li Aura, in'li Grand Est, in'li PACA & Corse, in'li Sud Ouest, Focus Kpture - Kamil Sivgin, Bertrand Guigou, CARTA - REICHEN et ROBERT Associés Architectes Urbanistes, ALL Architectes, ANMA Architectes Urbanistes Paysagistes, Baumschlager Eberle, La Fabrique de Perspectives, Patrice Quillet, ActFor, Association Lazare, iStock, Adobe Stock, Magnific.  
— Retouches générées par Gemini, ChatGPT, Magnific Ai, Topaz

**Illustrations :**  
Issues de l'IA, générées par l'agence Ikigai, sous licence de la marque Midjourney

# 01 /31

## Introduction

- Manifeste - Engagés par essence
- Portraits
- Le mot de Frédéric Carré
- Regards croisés entre Daniel Weizmann et Eric Balci
- Notre gouvernance
- Le Comité exécutif Groupe
- Carte d'identité Groupe in'li
- Notre plan stratégique
- Projets marquants
- Les tendances de fond
- Les parties prenantes
- Notre chaîne de valeur
- Notre modèle d'affaires



# 34 /39

## Au cœur des territoires pour dynamiser l'économie et l'emploi

Défi de la proximité

- Au cœur des territoires pour dynamiser l'économie et l'emploi
- Notre réponse
- Zoom sur trois opérations qui dynamisent les territoires

## Accompagner les clients dans leur parcours de vie

Défi de la satisfaction client

- Accompagner les clients dans leur parcours de vie
- Notre réponse
- La performance opérationnelle au service de nos clients
- Zoom sur trois réhabilitations

# 40 /47



# 48 /55

## Innover pour faciliter le quotidien et gagner en compétitivité

Défi de l'innovation

- Innover pour faciliter le quotidien et gagner en compétitivité
- Notre réponse
- Retours d'expérience : les succès du Lab et le parcours client
- Zoom sur trois opérations innovantes



# 56 /61

## Un Groupe engagé au service de ses collaborateurs

Défi des talents

- Un Groupe engagé au service de ses collaborateurs
- Notre réponse
- Témoignages de collaborateurs



# 62 /69

## Concilier croissance financière et extra-financière

Défi de la croissance durable

- Concilier croissance financière et extra-financière
- Notre réponse
- Reporting financier
- Reporting extra-financier

# 70 /197

## Rapport de durabilité

- Éditorial
- Informations générales ESRS-2
- Informations environnementales
- Informations sociales
- Informations liées à la conduite des affaires ESRS-G1
- Vérification des états de durabilité



# 198 /267

## États financiers

- États financiers au 31 décembre 2025
- Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture
- Notes sur le bilan
- Notes sur le compte de résultat
- Autres informations
- Comptes consolidés au 31 décembre 2025



## Rapport sur la gouvernance d'entreprise et les risques

- Gouvernance
- Conventions relevant de l'art. L.225-38
- La gestion des risques

## Annexes

- Annexe 1, 2, 3, 4

# 268 /279

# Sommaire



#### Logement familial

Cliente d'in'li

## Mariam

« Nous cherchions un logement adapté à notre vie de famille sans quitter notre quartier. In'li nous a permis de devenir locataires d'un appartement neuf, spacieux et fonctionnel. Les démarches ont été fluides, et la proximité des écoles et des commerces facilite notre quotidien. Nous retenons surtout la qualité de l'habitat et la disponibilité des équipes sur le terrain. »



#### Lien emploi-logement

Directeur du service  
Logement du Groupe La Poste

GUY

## Saez

« Pour La Poste, l'offre de logements intermédiaires d'in'li est un atout majeur. En offrant des solutions de qualité et une prise en charge personnalisée, elle soutient la transformation du Groupe. Ainsi, in'li permet l'installation des nouveaux talents, la mobilité des cadres et un nombre de postiers logés en croissance de 20 % par an. »



#### Élu local

Maire d'Antony (92)

## JEAN-YVES Sénant

« Antony est une ville attractive où la pression sur le logement est forte. Notre objectif est de développer une offre diversifiée répondant aux besoins des Antoniens. Ce que j'apprécie dans la relation avec in'li tient en trois piliers : coopération, écoute et prise en considération des spécificités de notre ville. Nos échanges nous permettent de dessiner les meilleurs projets pour Antony et de proposer des logements confortables. »



#### Résidence mobilité

Cliente d'in'li

## Caroline

« Le concept "clé en main" de la résidence est idéal : l'appartement est meublé, bien agencé et bien insonorisé. La relation avec les gestionnaires est excellente : l'accueil est toujours souriant et les demandes sont prises en charge très rapidement. C'est une solution sécurisante, et l'emplacement me permet de sortir de Montpellier très facilement pour rejoindre mon travail à La Grande-Motte. »



### Accession à la propriété

Propriétaires au sein d'une résidence in'li

## Malika et Olivier

« Devenir propriétaires à Croissy-sur-Seine était une priorité pour notre famille. Déjà installés dans la résidence, nous avons sereinement pu acquérir le logement dans lequel nous étions locataires. L'accompagnement d'in'li a été déterminant : leur équipe s'est montrée disponible, claire et à l'écoute, nous guidant jusqu'à la signature de l'acte authentique. »



# LE MOT

DE FRÉDÉRIC  
**Carré**

Président du Conseil  
d'administration  
d'Action Logement Immobilier

Leur objectif partagé est de mettre en place une offre toujours plus complète et toujours plus agile, répondant tant aux exigences environnementales qu'aux mutations sociétales : logements familiaux, logements en accession sociale, résidences pour salariés en mobilité ou en formation, hébergements pour jeunes actifs ou saisonniers...

En 2026, Action Logement Immobilier va confirmer cette trajectoire. Je sais pouvoir compter sur l'engagement de chacune et chacun des 17 000 collaborateurs et collaboratrices d'Action Logement Immobilier, et je connais la détermination de nos filiales à proposer une qualité de service exemplaire aux salariés des entreprises. Toutes et tous, collaborateurs, équipes dirigeantes et administrateurs bénévoles, sont les artisans méticuleux de notre réussite collective, facteur de cohésion sociale.

Ensemble, poursuivons avec audace notre action en faveur du logement abordable des salariés !

**Bonne lecture,**  
Frédéric Carré

### Des engagements tenus !

**L**es filiales d'Action Logement Immobilier, dans une conjoncture morose marquée par l'instabilité, ont su, en 2025, mener à bien une stratégie ambitieuse de production et de réhabilitation pour répondre aux besoins des salariés des entreprises. Un chiffre résume cette mobilisation : près de 45 000 logements mis en chantier, dans tous les territoires de la France hexagonale et ultra-marine, au plus près des bassins d'emploi.

Animées par un volontarisme sans faille au service de leur mission d'utilité sociale et portées par une volonté d'innover pour proposer des solutions de logement toujours plus durables, les filiales immobilières de notre Groupe paritaire développent leurs savoir-faire, en partenariat sur le terrain avec l'ensemble des acteurs économiques.



**ÉRIC  
Balci**  
Directeur général

**DANIEL  
Weizmann**  
Président du Conseil  
d'administration

## Regards croisés

**Daniel Weizmann, Président du Conseil d'administration d'in'li, et Éric Balci, Directeur général, reviennent sur une année 2025 marquée par la création du Groupe in'li, et évoquent les perspectives pour 2026.**

### Quel bilan dressez-vous de l'année écoulée ?

**Daniel Weizmann** — L'année 2025 a marqué un tournant majeur avec la création du Groupe in'li, nous permettant de prendre une dimension nationale. C'est une étape importante que nous avons pu concrétiser grâce au soutien d'Action Logement, avec l'objectif de devenir le leader national du logement à prix maîtrisé. Sur l'ensemble de nos métiers, de la production à la gestion, en passant par la vente, une activité que nous avons structurée, nous atteignons nos objectifs. Dans un marché immobilier qui reste difficile, nous avons pu constater que les fondamentaux du groupe sont très solides. C'est une base sur laquelle s'appuyer pour aller encore plus loin demain.

**Éric Balci** — Nous avons produit 3500 logements en 2025, en ligne avec nos objectifs et notre feuille de route. Cela représente près d'un milliard d'euros d'investissement pour répondre aux besoins en logement des salariés et des jeunes actifs sur l'ensemble des territoires en tension. Sur plus de 9 000 nouveaux clients logés en 2025, 94% sont des salariés. C'est notre raison d'être en tant que filiale du Groupe Action Logement : loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements de qualité, durables et à prix maîtrisé. Enfin, nous avons fait le choix de développer des produits premium : cuisine équipée, aménagements intérieurs soignés, parties communes

de qualité et localisation privilégiée, à proximité des transports. Ce sont des marqueurs visibles pour penser une offre d'accession différée.

### Pourquoi la création du Groupe in'li est-elle un événement structurant ?

**Daniel Weizmann** — Avec la création du Groupe in'li, nous portons plusieurs ambitions : déployer une stratégie unifiée et coordonnée dans les territoires, professionnaliser et mutualiser nos ressources et nos expertises, produire davantage sur les territoires en tension, car les besoins sont immenses, et enfin se différencier et être le leader national du logement à prix maîtrisé. Ces ambitions, nous les portons collectivement avec l'ensemble des Présidents et Vice-présidents des conseils d'administration. La création du Groupe est un levier formidable pour renforcer le lien emploi-logement au plus près des bassins d'emploi.

**Éric Balci** — La création du Groupe s'inscrit dans la stratégie d'Action Logement d'afficher clairement son engagement en faveur de cette offre diversifiée, à prix maîtrisé et durable, dans les zones tendues. Le Groupe in'li est ainsi doté d'un patrimoine de 80000 logements, dont près de 22000 en région, et nous logeons plus de 160000 clients. Nous sommes plus robustes et plus solides financièrement, ce qui conforte notre modèle de foncière résidentielle de développement et nous permet de continuer d'investir massivement.

### En quoi l'offre de logement à prix maîtrisé est-elle essentielle pour l'emploi et l'économie des territoires ?

**Daniel Weizmann** — Nous répondons à un besoin croissant de logements à prix maîtrisé pour les salariés du privé, qui sont trop « riches » pour le logement social, mais trop « pauvres » pour se loger correctement dans le parc privé. Aujourd'hui, un jeune cadre célibataire ou un couple avec enfants, qui gagne entre 2000 et 4500 euros par mois, peut difficilement se loger décemment dans les grandes métropoles. Le logement est devenu un frein à l'emploi. Toutes les études le soulignent, qu'elles viennent du MEDEF ou du Crédoc, tout comme celle menée par in'li en 2025 avec OpinionWay : 76% des Français constatent que la crise du logement est un frein à la recherche d'emploi. Loger les salariés, c'est favoriser la croissance et la cohésion territoriale.

**Éric Balci** — Nos investissements répondent à notre ambition d'être un opérateur de dimension nationale au

plus près des bassins d'emploi pour offrir des solutions de logements pour les salariés et les jeunes actifs. Nous avons fait le choix, en 2025, de réaliser nos premiers investissements dans le Grand Ouest. Notre offre sera bientôt présente à Saint-Nazaire, Dieppe, Rennes et Nantes. La demande de logements y est forte, à Saint-Nazaire avec les chantiers navals, et à Dieppe avec EDF dans la perspective du grand chantier de l'EPR 2 de Penly. Enfin, nous cherchons à innover au service des entreprises en proposant des résidences Emploi et Mobilité pour loger pendant quelques mois des salariés en mobilité ou encore des saisonniers.

### Comment les élus perçoivent-ils votre offre, et quelle relation in'li entretient-il avec eux ?

**Daniel Weizmann** — Les élus sont demandeurs de ce type d'offre immobilière et ont bien compris le positionnement du logement intermédiaire dans le parcours résidentiel des salariés. Les maires savent aujourd'hui que cette offre leur permet de loger une population qui participe à la vie économique locale, d'enrichir la mixité sociale et de rééquilibrer leur parc. 61% des élus de communes situées en zone tendue veulent développer du logement à prix maîtrisé sur leur territoire. Notre devoir est d'analyser avec eux leurs besoins, et d'y répondre avec une offre et une commercialisation de qualité. À Paris, Nanterre, Nice, Toulouse, Lyon ou encore Strasbourg, nous travaillons dans un climat de confiance.

### Quels sont les ressorts et les spécificités du modèle d'in'li ? Quelles sont les ambitions de la nouvelle stratégie du Groupe à horizon 2027 ?

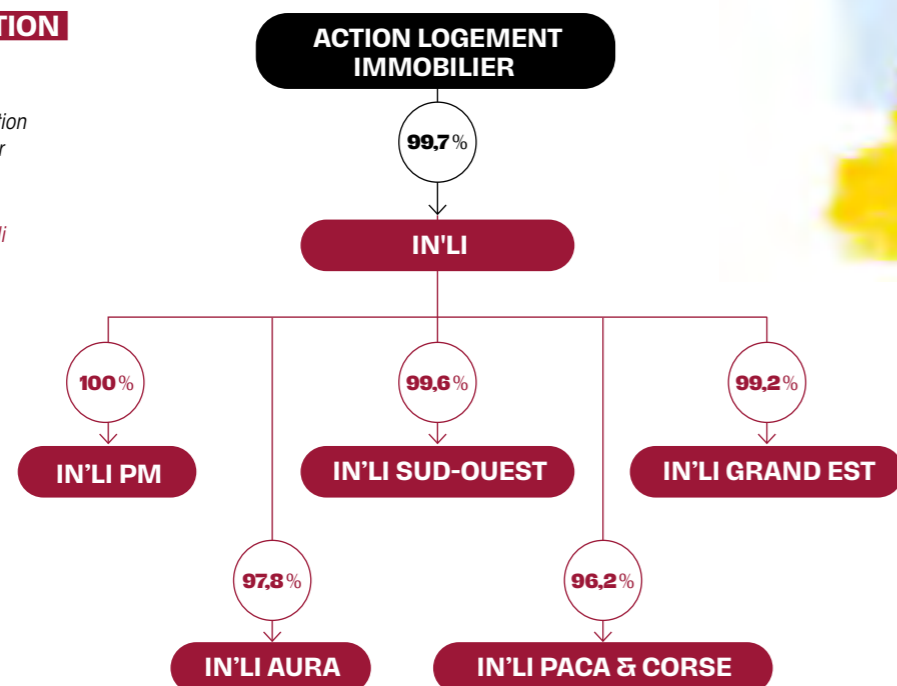
**Éric Balci** — En 2025, nous avons défini collectivement notre raison d'être, nous avons réaffirmé notre modèle de foncière résidentielle de développement, nous nous sommes fixé des objectifs collectifs au niveau du Groupe et nous avons défini notre stratégie à horizon 2027. Au cœur de cette stratégie, il y a trois ambitions : loger les salariés et les jeunes actifs pour renforcer le lien emploi-logement, améliorer la satisfaction client dans la durée, et s'engager pour davantage de performance opérationnelle et financière. Ces douze derniers mois, nous nous sommes collectivement mobilisés pour répondre à ces ambitions sur nos trois activités centrales : produire, vendre et gérer. En 2026, nous continuerons à développer massivement l'offre de logements à prix maîtrisé et à maintenir notre position de leader sur ce segment de marché en France.

# Notre gouvernance

## ORGANISATION

Ⓢ % de détention d'Action Logement Immobilier

Ⓢ % de détention d'in'li



## MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'IN'LI

- DANIEL **Weizmann**  
Président du Conseil, MEDEF
- HERVÉ **Cuillandre**  
Vice-président du Conseil, CFDT
- PHILIPPE **Amram**  
MEDEF
- LAURIANNE **Dijol**  
MEDEF
- SANDRA **Bues-Piquet**  
MEDEF
- PHILIPPE **Theil**  
MEDEF
- MARIE-PIERRE **Huré**  
MEDEF
- NATHALIE **Bordeau**  
MEDEF
- XAVIER **Hesse**  
CPME
- JACKIE XIAOHUA **Troy**  
CPME
- HERVÉ **Morel**  
CFTC
- PASCAL **Landrin**  
(représentant permanent)  
CFE-CGC, Action Logement Immobilier

## PRÉSIDENTS ET VICE-PRÉSIDENT DES CONSEILS D'ADMINISTRATION, ET DIRECTEURS GÉNÉRAUX D'IN'LI ET DE SES FILIALES

- IN'LI :**  
Président : DANIEL **Weizmann**  
Vice-président : HERVÉ **Cuillandre**  
Directeur général : ÉRIC **Balci**
- IN'LI SUD OUEST :**  
Président : ANTOINE **Nunes**  
Vice-président : MICHEL **Ducourtieux**  
Directeur général : MIKAEL **Loyer**
- IN'LI GRAND EST :**  
Président : ARSÈNE **Dahl**  
Vice-présidente : MARIE-CLAIRE **Debelloni**  
Directeur général : MATHIAS **Eloudyi**
- IN'LI PACA & CORSE :**  
Présidente : VALÉRIE **Copin**  
Vice-président : OLIVIER **Ménard**  
Directeur général : PHILIPPE **Sagnes**

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration définit les orientations stratégiques de la société et veille à leur mise en œuvre conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

- 12 membres
- 5 réunions
- 82% Taux d'assiduité
- 41,6% Taux de parité hommes-femmes

## CENSEURS SIÉGEANT AUPRÈS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- JEAN-FRANÇOIS **Gabilla**  
Conseil en stratégie et montage d'opérations immobilières
- CHRISTEL **Zordan**  
Directrice générale de la Société de la Tour Eiffel

## ACTIONNARIAT

Le capital social s'élève, au 31 décembre 2025, à 1 765 706 670 €, composé de 117 713 778 actions de 15 € chacune.

Le capital est réparti entre 2 261 actionnaires, dont les 10 principaux sont les suivants.

NOMBRE D'ACTIONS	ACTIONNAIRES
112 249 768	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
5 172 165	SOFONLY
14 478	FINANCIÈRE HONEYWELL
11 462	ARANDA JIMENEZ
11 462	MECI
9 825	MODERNE DE MAÇONNERIE
8 187	HI FI DELVALLÉE
6 628	NATIONALE DE RADIODIFFUSION
5 519	KLÉPIERRE
3 845	FIVES

## LES TRAVAUX DES COMITÉS

Le Comité d'audit et des comptes, le Comité des nominations et rémunérations, et le Comité des investissements se composent de membres du Conseil d'administration. Ces Comités ont un rôle consultatif et rendent régulièrement compte au Conseil d'administration de leur activité.

## COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Réuni à quatre reprises.

**SANDRA Bues-Piquet**  
Présidente du comité

**NATHALIE Bordeau**

**XAVIER Hesse**

Action Logement Immobilier,  
représenté par  
**PASCAL Landrin**

Il examine la pertinence des méthodes adoptées pour l'établissement des comptes sociaux. Ce comité 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, ainsi que les travaux d'audit interne et de lutte contre la fraude.

## COMITÉ DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS

Réuni à une reprise.

**DANIEL Weizmann**

Président du comité

**HERVÉ Cuillandre**

**PHILIPPE Thel**

Il émet des recommandations, en vue de la nomination du Directeur général et sur sa rémunération, en tenant compte des règles de gouvernance applicables au sein de la société et du Groupe Action Logement.

## COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

Réuni à quatre reprises.

**HERVÉ Cuillandre**

Président du comité

**JEAN-FRANÇOIS Gabilla**

**PHILIPPE Thel**

**JACKIE XIAOHUA Troy**

**CHRISTEL Zordan**  
(personne qualifiée)

Il examine certains projets d'investissement dans de nouvelles opérations et sur la stratégie de développement, et prend acte des résultats. Il rend compte au Conseil d'administration de la conduite de la mise en œuvre de cette politique. Il donne un avis préalable au Conseil d'administration concernant les investissements « spécifiques » à engager par in'li. Il donne un avis préalable au Conseil d'administration concernant les décisions relatives à la vente d'actifs d'un montant significatif, notamment pour les ventes en bloc, les créations de foncières de développement, les projets de partenariat, les prises de participation et les montages innovants.



# CONVENTIONS

## relevant de l'art. L.225-38 du Code de commerce

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par les articles L.225-38 et L.225-40-1 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 d'administration a approuvé les opérations relatives dans ce rapport. Ces conventions sont présentées à l'approbation de l'Assemblée générale de juin 2026.

Les conventions autorisées au cours de l'exercice 2025 sont les suivantes :

### CONVENTION DE TRÉSORERIE,

convention conclue avec in'li PACA & Corse autorisées par le Conseil d'administration du 6 mars 2025 ;

### CONVENTION ASSISTANCE MAÎTRISE D'OUVRAGE,

convention conclue avec Séqens, autorisée par le Conseil d'administration du 29 avril 2025 ;

### CESSION EN BLOC D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 183 LOGEMENTS SIS AUX MUREAUX (78130),

au profit de Séqens, autorisée par le Conseil d'administration du 26 juin 2025 ;

### CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS L'APES POUR 2025,

autorisée par le Conseil d'administration du 26 juin 2025 ;

### MANDAT D'AIDE À LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES,

au profit d'Immobilier 3F, autorisée par le Conseil d'administration du 26 juin 2025 ;



### CESSIONS EN BLOC DE 5 ENSEMBLES IMMOBILIERS AU PROFIT DE SEQENS/SEQENS SOLIDARITÉS,

220 logements à Argenteuil (95018), 140 logements à Saint-Denis (93200), deux ensembles de 99 et 90 logements à La Courneuve (93120) et 227 logements à Maisons-Alfort (94700), autorisées par le Conseil d'administration du 9 octobre 2025 ;

### CESSIONS EN BLOC DE 5 ENSEMBLES IMMOBILIERS AU PROFIT D'IMMOBILIÈRE 3F,

deux ensembles immobiliers de 44 et 63 logements à Maurepas (78310), 258 logements aux Ulis (91940), 121 logements à Pantin (93500), et 368 logements à L'Haÿ-les-Roses (94240), autorisées par le Conseil d'administration du 9 octobre 2025 ;

### CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS L'APES POUR 2025,

autorisée par le Conseil d'administration du 11 décembre 2025.



Les conventions autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2025 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 Groupe

■ Le Comité exécutif du Groupe in'li transforme la stratégie en actions concrètes. Il coordonne les différents services et pilote la performance pour atteindre les objectifs.



► De gauche à droite

**ALEXANDRA Peranzi**

Directrice de la performance immobilière et des engagements clients

**MATHIAS Eloudyi**

Directeur général d'in'li Grand Est

**HUGUES Piazza**

Directeur de la stratégie, de la communication, de l'innovation et des partenariats

**MIKAEL Loyer**

Directeur général d'in'li Sud-Ouest

**ERIC Balci**

Directeur général d'in'li

**EMMANUELLE Robin-Teinturier**

Directrice générale adjointe Ressources et transformation numérique

**PHILIPPE Boyer**

Directeur général d'in'li Aura

**MARIE Lefebvre-Souce**

Directrice générale adjointe Développement, construction et investissements

**HENRI Ndoumbe**

Président d'in'li Property Management

**PHILIPPE Sagnes**

Directeur général d'in'li PACA & Corse

# Carte d'identité

## Le Groupe in'li, leader du logement à prix maîtrisé

Le Groupe in'li, filiale du Groupe Action Logement, est leader du logement à prix maîtrisé à destination des salariés et des jeunes actifs, avec plus de 80 000 logements gérés et répartis dans toute la France. Sa vocation est de faciliter l'accès au logement des salariés et des jeunes actifs pour favoriser le lien emploi-logement, simplifier la mobilité professionnelle et le parcours résidentiel, et participer à la dynamique économique des territoires.

### 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.

### NOS MISSIONS

Le Groupe in'li agit pour permettre aux salariés de vivre à proximité de leur lieu de travail, tout en dynamisant durablement les territoires. Notre mission s'articule autour de cinq engagements majeurs.

#### 01

##### Loger

En tant que Groupe immobilier, nous gérons de manière professionnelle nos logements, au service de la satisfaction de nos clients.

#### 02

##### Être responsables

Nous portons des engagements forts liés à la performance énergétique et à la réduction de notre empreinte carbone.

#### 03

##### Renforcer le lien emploi-logement

Nous répondons aux besoins des entreprises et des salariés.

#### 04

##### Innovier

Nous plaçons l'innovation au centre de notre stratégie et de nos métiers.

#### 05

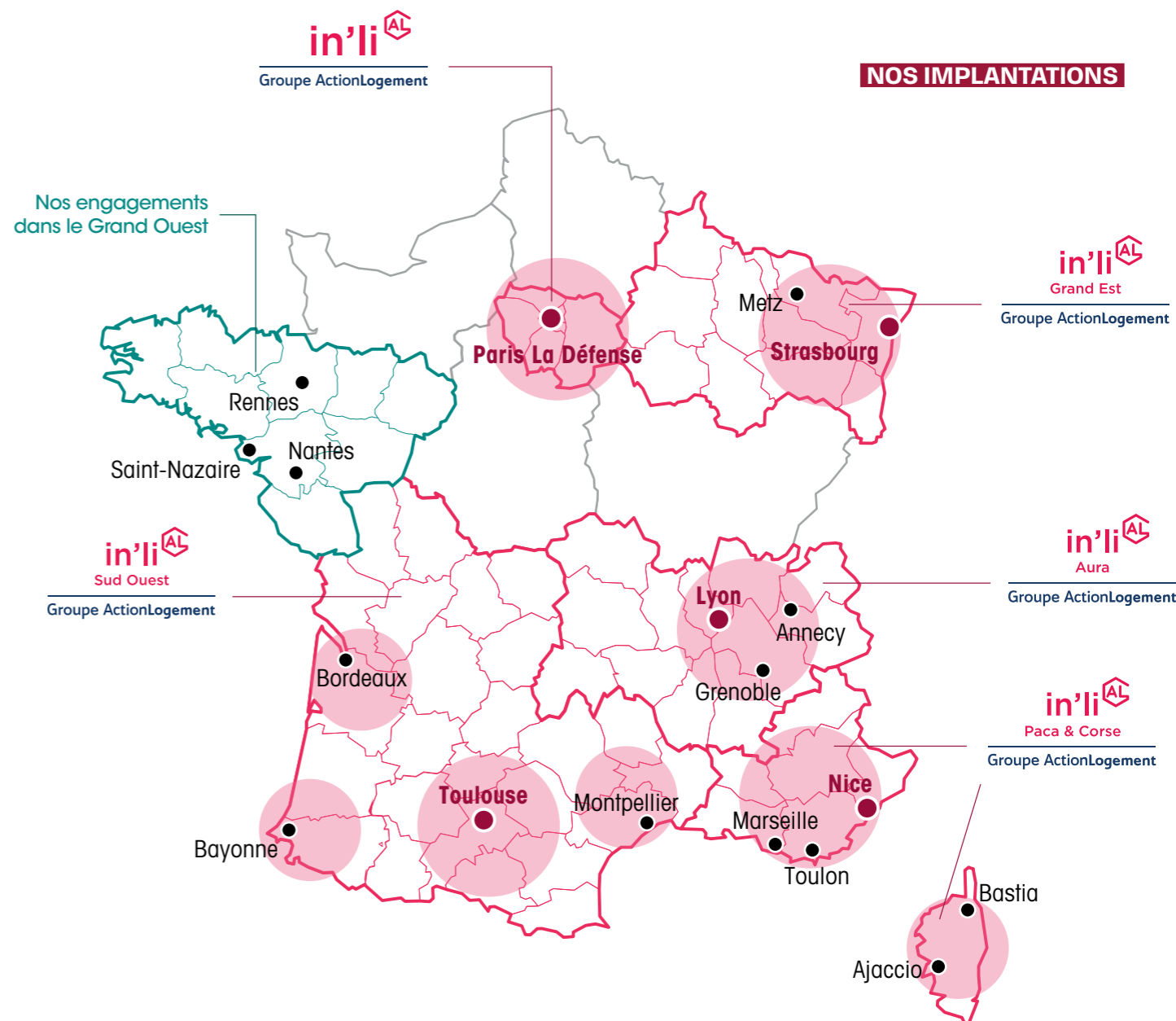
##### Produire

Nous construisons et achetons des logements neufs pour développer l'offre de logements à prix maîtrisé.

### NOTRE AMBITION

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

Le Groupe in'li est une foncière résidentielle de développement avec la volonté d'accroître sa production dans les années à venir, pour soutenir la construction et le développement de logements neufs à prix maîtrisé dans le pays, là où les besoins sont les plus importants. Nous menons une gestion active de notre patrimoine au service de la satisfaction client et de la valorisation de nos actifs.



# 79 413

logements (68 520 logements détenus par le Groupe in'li + 10 893 gérés pour compte de tiers)

**1 848**  
logements  
réhabilités

**3 480**  
logements  
engagés

**1 375**  
logements  
vendus



**1 282**  
collaborateurs

# 160 000

clients logés



**553 M€**  
chiffre d'affaires  
en loyers net

**5**  
entités régionales

# Plan stratégique 2025-2027 du Groupe in'li

De 2025 à 2027, notre plan stratégique accompagne la création du Groupe in'li et affirme une ambition renouvelée. Il fixe un cap clair, partagé par l'ensemble des équipes, et s'appuie sur des indicateurs de pilotage exigeants. Notre objectif : conforter notre modèle, valoriser nos spécificités et affirmer notre leadership sur le marché de l'immobilier résidentiel à prix maîtrisé.

## Produire 01

Ce premier pilier stratégique traduit notre volonté de développer une offre nouvelle de logements à prix maîtrisé de qualité, durables et adaptés aux besoins des salariés. Nous poursuivons une logique d'accession différée, en proposant des solutions résidentielles qui accompagnent les parcours de vie et favorisent l'emploi dans les territoires.

Cette ambition repose sur trois approches complémentaires : un produit adapté aux parcours résidentiels de chacun (locatif à prix maîtrisé, résidences Emploi et Mobilité, accession...) ; une offre premium et bien pensée intégrant la qualité de localisation et la performance environnementale ; une performance financière globale intégrant rendement, marge par opération, loyers et charges.

Nous avons pour objectif de maintenir un niveau d'investissement soutenu afin de produire 4 000 logements neufs par an, avec un rendement net moyen adapté au territoire et à notre mission d'intérêt général. Produire mieux, de manière responsable et performante constitue un levier majeur de satisfaction client et de solidité financière.

### CE PLAN STRATÉGIQUE REPOSE SUR 3 PILIERS.

Le logement des salariés pour favoriser l'emploi

La satisfaction client sur la durée

La performance opérationnelle et financière



## Vendre 02

Ce deuxième pilier stratégique vise à accompagner nos clients dans leur parcours résidentiel tout en valorisant notre patrimoine. Les cessions constituent un moteur essentiel de financement de notre développement et un levier d'optimisation de notre portefeuille d'actifs.

Cette démarche s'articule autour de deux axes : une relation client fondée sur l'accompagnement des acquéreurs et le dialogue avec les territoires ; une connaissance fine et documentée de notre parc, permettant des décisions de cession performantes.

Notre ambition est de céder nos actifs de manière efficiente, notamment en développant la vente à l'unité auprès de nos locataires, afin d'allier performance économique et satisfaction client.

### Nos objectifs stratégiques

**92 %** minimum de salariés logés parmi nos nouveaux clients

**80 %** de satisfaction client

Viser la neutralité carbone en 2040

**4 000** logements neufs à prix maîtrisé produits par an

Une marge opérationnelle en progression à horizon 2027

**2 500** logements vendus par an

### Les moyens pour atteindre nos objectifs

**01** Les collaborateurs, au cœur de notre action et de la réussite du plan stratégique

**02** La data et les outils, levier de fiabilité, de performance et d'expertise

**03** L'innovation, au service de nos métiers et de la satisfaction client

**04** La marque, pour affirmer notre positionnement, notre modèle et nos spécificités

**05** L'asset management, comme aide à la décision au sein de nos différents métiers

**06** Les financements, indispensables à notre développement

## Gérer 03

Ce troisième pilier incarne notre engagement à être un Groupe immobilier proche de ses clients et exemplaire dans la gestion de son patrimoine. Nous voulons conjuguer exigence opérationnelle, qualité de service et innovation.

Quatre axes soutiennent cette ambition : la relation client (écoute, réactivité et information) ; la valorisation et l'entretien du patrimoine ; une commercialisation adaptée aux attentes des entreprises et des locataires ; une attention portée à l'ensemble de nos partenaires.



Sur les trois prochaines années, nous prévoyons de réhabiliter notre patrimoine et de proposer un parcours client 100% numérisé, afin de renforcer durablement la satisfaction client et notre performance opérationnelle.

# PROJETS MARQUANTS



**RÉSIDENCE LE LÉMAN**

*Thonon-les-Bains (74)*

La résidence bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité du lac Léman, de la gare et des commerces. Proche de 15 zones d'activité intercommunales, dont le parc d'activités économiques de Vongy regroupant 178 entreprises, la résidence facilite l'accès à l'emploi et les déplacements quotidiens des jeunes actifs et salariés. L'installation de dispositifs tels qu'une VMC hygro-réglable à basse consommation réduit les charges des locataires et garantit la performance énergétique.

**29**  
logements acquis

**15**  
zones d'activités à proximité



**RÉSIDENCE TOSCANA**

*Saint-Jean (31)*

Construction en VEFA de 45 maisons individuelles. La résidence Toscana, située à Saint-Jean, bénéficie d'un emplacement privilégié. Cette commune offre un quotidien pratique et serein, entre commerces, écoles et espaces verts, à deux pas du dynamisme toulousain. La résidence propose 45 logements de quatre à six pièces, avec cuisine équipée, placards aménagés, garage individuel et jardin privatif avec terrasse, pour un confort optimal.

**45**  
maisons



**RÉSIDENCE LES TERRASSES DU PARC**

*Villeneuve-Loubet (06)*

Ce projet d'envergure propose plus de 70 logements répartis dans deux bâtiments. Afin de favoriser une véritable mixité sociale, la gestion est partagée entre Unicil et in'li PACA & Corse. La résidence est située entre le littoral et le parc naturel départemental de Vaugrenier. Ces logements sont des possibilités pour les salariés des bassins d'emploi niçois et de Sophia Antipolis de bénéficier d'une solution emploi-logement dans l'un des secteurs les plus prisés et tendus de la région PACA.

**36**  
logements

**PLACE DE VALMY**

*Colombes (92)*

La résidence Colombes-Stade est idéalement implantée au cœur du nouveau quartier de l'Arc Sportif. Située à quelques minutes de la gare « Le Stade », cette résidence innovante de 116 logements, gérée par Urban Campus, propose des services uniques. Elle facilite le quotidien grâce à :

- des appartements prêts à emménager (cuisines aménagées avec électroménager, rangements pratiques, espaces extérieurs privatifs...);
- des espaces partagés (salles de loisirs, coworking, salle de sport, terrasses...);
- des activités et des événements réguliers (ateliers, rencontres et animations entre résidents).

**116**  
logements



**ÎLE DE NANTES**

*Nantes (44)*

Groupement porté par Nexity, avec Édouard Denis et Nexity Heritage, en association avec Brownfields. Partenaire du Groupement, in'li signe son premier engagement à Nantes avec la transformation d'un immeuble de bureaux emblématique en lieu de vie durable. Ce projet mixte (réhabilitation et neuf), situé sur l'Île de Nantes, propose des logements à prix maîtrisés pour les salariés et les jeunes actifs. Alliant sobriété carbone et valorisation du patrimoine, il renforce le lien emploi-logement au cœur de la métropole en étant situé à deux pas du centre-ville, de la gare et des grands équipements. Ce projet s'inscrit dans la dynamique de transformation de l'Île de Nantes.

**RÉSIDENCE LA SEMM**



*Colmar (68)*

Située dans l'ancien quartier des maraîchers de la ville de Colmar, la résidence La Semm a été réalisée avec l'objectif d'apporter un maximum de confort aux occupants de ses 36 logements combinés et traversants, tous équipés d'espaces extérieurs confortables (balcon, terrasse ou jardin).

**36**  
logements



**RÉSIDENCE AVEC SERVICES NEOZ**

*Rennes (35)*

Ce nouveau programme NEOZ, en partenariat avec Linkcity, s'installe au cœur de l'hôtel-Dieu de Rennes, un site historique en pleine transformation.

Le concept propose un logement « augmenté » pour répondre aux besoins des familles en offrant de nombreux services. Ce projet de requalification d'envergure garantira à ses futurs locataires une véritable mixité des usages : logements prêts à habiter et services associés, pour une expérience locative augmentée tournée vers la satisfaction client.



**119**  
logements

**RÉSIDENCE ESSENTIEL**

*La Garenne-Colombes (92)*

Nexity et in'li s'associent pour réaliser Essentiel, le premier immeuble d'Île-de-France garantissant un confort thermique sans chauffage ni climatisation. Situé à La Garenne-Colombes, ce projet innovant proposera aux salariés et aux jeunes actifs une offre de qualité, à loyer maîtrisé et exemplaire sur le plan environnemental. Essentiel dépasse dès aujourd'hui les objectifs de la RE2020 à horizon 2031 au niveau de l'énergie.

**35**  
logements



**RÉSIDENCE LES AGNETTES**

*Gennevilliers (92)*

Ce projet a fait naître 58 logements à prix maîtrisé, conçus comme une véritable couture urbaine. En lieu et place d'un ancien parking aérien, cette opération de densification s'insère harmonieusement entre deux résidences existantes, pour parfaire le tissu local.

**58**  
logements



**24**  
Projets marquants



**RÉSIDENCE ANTOINETTE**

*Floirac (33)*

À Floirac, commune située à proximité immédiate de Bordeaux, la résidence Antoinette se compose de 65 logements. Idéalement située entre calme résidentiel et dynamisme urbain, elle offre un cadre de vie pratique et agréable, entouré de verdure, à deux pas des commerces, des écoles et des transports. La résidence propose des appartements du deux au cinq pièces, dotés d'une cuisine équipée, de placards aménagés, d'un parking en sous-sol et d'un balcon ou d'une terrasse.

**65**  
logements

**RÉSIDENCE LIBERTÉ**

*Brignoles (83)*

Le programme Liberté s'inscrit dans l'ambitieux projet de renouvellement urbain « Brignoles Cœur de Ville », visant à impulser un nouveau dynamisme à son centre-ville. Les objectifs sont de développer une offre de logements de qualité aux volumes généreux, et de réaliser un projet à l'architecture contemporaine qui s'intègre à son environnement. La résidence Liberté est donc conçue avec des matériaux de qualité, assurant pérennité et confort.

**16**  
logements



**25**  
Projets marquants

**RÉSIDENCE CHAMPS PIERREUX**

*Nanterre (92)*

Transformation de bureaux en résidence gérée par Sergic. In'li et ses partenaires engagent la transformation de 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Nanterre en un pôle mixte : la Cité internationale de la recherche. Ce projet durable allie coliving, coworking et maison de chercheurs. Cette réhabilitation exemplaire, certifiée Effinature, valorise le patrimoine bâti et renforce le lien emploi-logement grâce à une performance énergétique accrue.

**646**  
unités



**RÉSIDENCE LA CROISÉE DES ARTS**

*Vendenheim (67)*

Située dans la commune de Vendenheim, à moins de 10 km de Strasbourg, la résidence La Croisée des Arts a été construite sur le site d'un ancien bâtiment commercial. Elle propose 24 logements intermédiaires pour les salariés à la recherche d'un cadre de vie paisible et dynamique grâce aux nombreux commerces, aux écoles, et aux installations sportives et culturelles existants. La résidence bénéficie d'une excellente desserte en bus et en TER, ainsi qu'un accès direct aux axes routiers principaux.

**24**  
logements



# Tendances de fond

## Les quatre grandes tendances

### Des besoins en logements insatisfaits et des attentes en constante évolution

Depuis plusieurs années, le secteur de l'immobilier subit une crise qui augmente la difficulté des Français à se loger, notamment les salariés et les jeunes actifs. Alors que les parcours résidentiels sont aujourd'hui bloqués, le logement est également un enjeu pour maintenir l'attractivité des territoires, le développement économique et la vitalité des entreprises. Entre baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages, réduction de l'offre locative privée et hausse des loyers, le logement à prix maîtrisé porté par le Groupe in'li s'impose comme une brique essentielle du parcours résidentiel dans les zones tendues. Il est une réponse utile et pérenne pour renforcer le lien emploi-logement.



### 01 ■ UNE CONVERGENCE DES BESOINS TERRITORIAUX QUI S'ACCÉLÈRE À L'ÉCHELLE NATIONALE

La concentration des besoins de logements est de plus en plus forte autour des métropoles régionales, sur les littoraux et autour des nouveaux pôles industriels. Ce n'est plus seulement l'Île-de-France qui est sous tension, mais aussi l'ensemble des territoires français (Grand Ouest, zones transfrontalières et littoral méditerranéen). Les entreprises implantées dans ces zones tendues attirent des talents, mais ces dernières ne parviennent pas à les loger. Cette dynamique crée un défi majeur pour l'aménagement des territoires et la vitalité des entreprises : maintenir l'attractivité des bassins d'emploi en permettant aux entreprises de loger leurs salariés.

#### NOTRE CONVICTION

Le lien emploi-logement est notre priorité. Nous déployons notre offre dans les métropoles régionales et les bassins d'emplois les plus dynamiques (Auvergne-Rhône-Alpes, Corse,

Grand Est, Grand Ouest, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Sud-Ouest). Le Groupe in'li agit comme un partenaire de l'attractivité territoriale, en s'assurant que le développement économique des entreprises ne soit pas freiné par une pénurie de solutions résidentielles accessibles.

**95%**

des élus en zones tendues estiment qu'il existe une véritable crise du logement aujourd'hui en France (étude OpinionWay/in'li, mai 2025).

### 02 ■ LE DÉFI DE L'ÉQUILIBRE RÉSIDENTIEL POUR LES SALARIÉS ET LES JEUNES ACTIFS

Une part croissante des salariés n'arrivent plus à se loger. Leurs revenus sont « trop élevés » pour accéder au parc social, mais insuffisants pour supporter les prix du marché libre en zone tendue. Cet « entre-deux » fragilise l'équilibre des villes et des bassins d'emplois. Sans solution adaptée, les salariés refusent des opportunités ou des mobilités professionnelles et sont contraints à l'éloignement géographique, augmentant leur temps de trajet, dégradant leur qualité de vie et alimentant les dynamiques de déconnexion habitat-emploi.

#### NOTRE PRIORITÉ

Le Groupe in'li se positionne comme le chaînon manquant du parcours résidentiel. Notre mission est de loger les salariés et les jeunes actifs qui peinent à trouver un logement adapté à leurs

**76%**

des Français estiment que la crise du logement est un frein dans le cadre d'une recherche ou d'un changement d'emploi (étude OpinionWay/in'li, mai 2025).

besoins : leurs revenus sont « trop élevés » pour accéder au parc social, mais trop faibles pour le parc privé. En offrant une alternative de qualité à prix maîtrisé et durable, nous garantissons l'équilibre démographique et économique des territoires les plus dynamiques.

### 03 ■ UN HABITAT AGILE POUR RÉPONDRE AUX NOUVEAUX USAGES ET BESOINS LIÉS À L'ÉVOLUTION DU TRAVAIL ET DES MODES DE VIE

La mobilité professionnelle est devenue la norme. Qu'il s'agisse de mutations, de missions de courte durée ou de périodes de formation, les actifs ont besoin de flexibilité. Parallèlement, les évolutions sociétales (allongement de l'espérance de vie, explosion du nombre des familles monoparentales et hybridation du monde du travail) multiplient les besoins de logements de taille variable. Cette société en mouvement appelle une offre de logements qui n'est plus uniquement un lieu de vie statique, mais également un service agile. Le logement doit être capable de répondre à l'urgence professionnelle ou à la transition d'un parcours de vie, avec des solutions prêtes à habiter et des services intégrés.

#### NOTRE OBJECTIF

Nous développons des solutions de logements adaptées à la diversité des besoins des salariés et des jeunes actifs. Nous accompagnons nos clients dans leur parcours résidentiel en leur proposant d'accéder à une offre multiple pour répondre à tous les besoins :

- des logements qui s'adaptent aux modes de vie de chacun ;



### 04 ■ L'ASPIRATION À LA PROPRIÉTÉ CHEZ LES FRANÇAIS : UN MOTEUR DURABLE MIS À L'ÉPREUVE

L'accession à la propriété est une aspiration profonde des Français. Elle est perçue comme une sécurité fondamentale face à un avenir incertain. Cependant, ce moteur historique est aujourd'hui freiné par la crise immobilière. En effet, la hausse des taux d'intérêt, l'augmentation des prix de l'immobilier et la baisse de la production neuve créent un effet de ciseau qui exclut une partie des classes moyennes du marché de l'achat. Résultat : les ménages restent plus longtemps dans le parc locatif, réduisant mécaniquement la rotation des logements. Ce désir de propriété, s'il reste intact, se heurte à une réalité économique qui impose de nouvelles étapes pour sécuriser le parcours des familles avant l'achat définitif.

#### NOTRE ACTION

Le Groupe in'li est convaincu que le logement à prix maîtrisé offre un parcours résidentiel adapté vers l'accession. En proposant des loyers 10 à 15% inférieurs au prix du marché, nous redonnons du pouvoir d'achat aux salariés. Notre offre est pensée comme un produit d'accession différée, et notre politique de cession à prix maîtrisé sur une partie de notre patrimoine donne l'opportunité à nos clients de devenir propriétaires de leur logement.

**80%**

des 18-34 ans souhaitent accéder à la propriété (baromètre 2024 - Procvivis-Harris Interactive).



- des résidences avec services alliant fonctionnalité, confort et services haut de gamme, pour simplifier le quotidien et enrichir l'expérience résidentielle ;

- des résidences Emploi et Mobilité, afin de faciliter et de rendre plus agréables les déplacements liés à une formation, une mutation ou une mission professionnelle. Ces résidences proposent des logements clés en main sur de moyennes durées, avec un large éventail de services.

Un besoin estimé au niveau national de

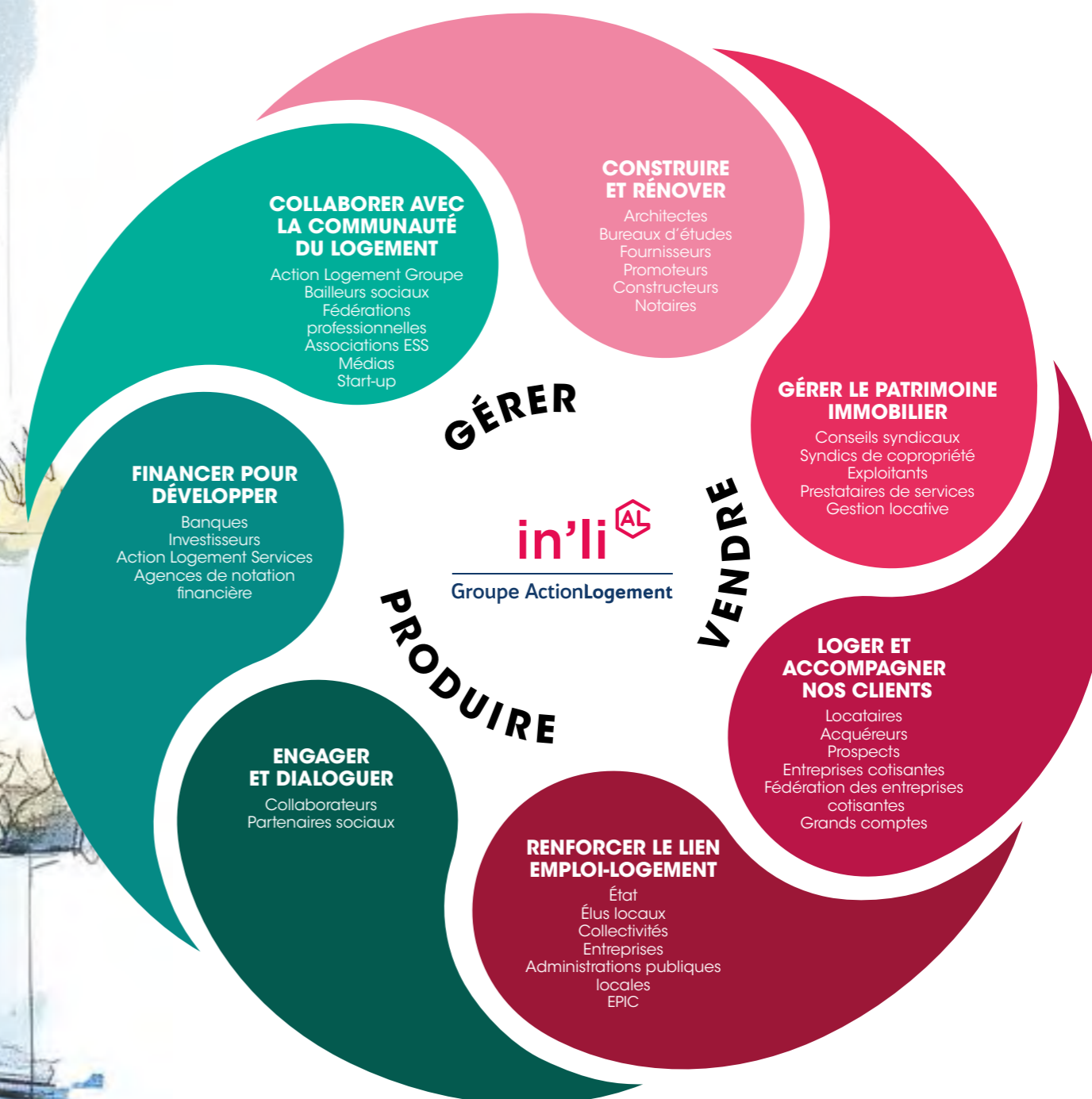
**320 000 à 560 000**

logements locatifs intermédiaires (rapport IGF, avril 2021)



# Parties prenantes

Interagir avec l'ensemble des parties prenantes de notre écosystème



# Notre chaîne de valeur

# AGIR SUR LE CYCLE DU LOGEMENT ET SUR L'ENSEMBLE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL POUR SATISFAIRE NOS CLIENTS ET VALORISER NOTRE PATRIMOINE



**4 000**  
logements produits à prix maîtrisé par an

**936 M€**  
d'investissements engagés pour produire de nouveaux logements en 2025



## Financer Réinvestir

Identifier, élargir nos sources de financement, et réinvestir nos fonds propres pour produire de nouveaux logements.

## Identifier Décrypter

Identifier les opportunités situées près des bassins d'emplois et des transports, et décrypter les besoins actuels et futurs en logement des territoires, des entreprises et de leurs salariés.

**94 %**  
de nos nouveaux clients sont des salariés.



## Construire Rénover

Développer une offre de logements à prix maîtrisé, de qualité et durables en achetant, en construisant ou en rénovant.

**140 M€**  
investis par an pour réhabiliter notre patrimoine en 2025

## Gérer Commercialiser

Gérer de manière professionnelle et efficiente nos actifs tout au long de leur cycle de vie pour maximiser leur performance opérationnelle et financière, répondre aux besoins des entreprises et des territoires, et les commercialiser au service du parcours résidentiel.

**553 M€ de CA**  
en loyers net

**79 413**  
logements  
(68 520 logements détenus par in'li + 10 893 gérés pour compte de tiers)

## Vendre Accompagner

Vendre une partie de nos actifs pour accompagner nos clients dans leur parcours résidentiel et dégager des financements pour produire davantage.

**100 %**  
parcours digitalisé

**1 375**  
Logements vendus

**12,1 Md€**  
de patrimoine

Signature de **400 M€** de financements *sustainability-linked*, adossés à des indicateurs environnementaux et sociaux

Signature de **104 M€** de prêts verts alignés sur la taxonomie européenne

# Notre modèle d'affaires

## Tendances de fond

Les difficultés de logement : un frein à l'emploi

Le défi de l'équilibre et du parcours résidentiel pour les salariés et les jeunes actifs

Une convergence des besoins territoriaux qui s'accélère à l'échelle nationale

L'aspiration à la propriété chez les Français : un moteur durable mis à l'épreuve

Émergence de nouveaux usages et besoins liés à l'évolution du travail et des modes de vie

L'impact du changement climatique sur le logement

## AGIR SUR L'ENSEMBLE DE NOTRE CHAÎNE DE VALEUR

**01**  
Décrypter  
identifier

**02**  
Construire  
Rénover

**03**  
Gérer  
Commercialiser

**04**  
Vendre  
Accompagner

**05**  
Financer  
Réinvestir

### RESSOURCES



#### CAPITAL HUMAIN

1 282 collaborateurs  
Une large palette de métiers (développement, gestion locative, technique, proximité clients, fonctions support...)

#### PROXIMITÉ CLIENT

Huit implantations  
Un parcours 100% digitalisé

#### UNE SOLIDITÉ FINANCIÈRE

12,1 Md€ de patrimoine  
79 413 logements (68 520 logements détenus par in'li + 10 893 gérés pour compte de tiers)

2,8% : taux de vacance commercialisable  
Une notation financière parmi les meilleures d'Europe  
97,5% du capital détenu par un actionnaire reconnu d'utilité sociale : Groupe Action Logement

#### UN ÉCOSYSTÈME DE PARTENAIRES

Plus de 5 000 fournisseurs  
40 promoteurs partenaires en Île-de-France  
Incubateur in'li LAB / 7e promotion  
+30 start-up incubées depuis sa création



### MODÈLE D'ACTIVITÉ

#### 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

#### VOCATION

Renforcer le lien emploi-logement  
Une gouvernance paritaire

#### MODÈLE ÉCONOMIQUE

Une foncière résidentielle de développement  
Une gestion professionnelle au service de la satisfaction client et de la valorisation de son patrimoine

#### PILERS STRATÉGIQUES

Favoriser l'emploi en logeant les salariés et les actifs



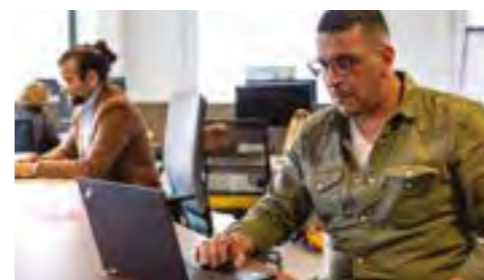
Satisfaire nos clients dans la durée  
Performer opérationnellement et financièrement

#### AXES STRATÉGIQUES

1. Produire
2. Vendre
3. Gérer

#### UN GROUPE ENGAGÉ

Viser la neutralité carbone en 2040  
Faire preuve de sobriété foncière et renaturer notre patrimoine  
Permettre à nos clients de maîtriser leurs charges



### CRÉATION DE VALEUR



#### POUR IN'LI

667 M€ de chiffre d'affaires locatif global  
3 480 logements produits en 2025  
1 848 logements réhabilités en 2025  
1 375 logements vendus

#### POUR LES CLIENTS

160 000 personnes logées  
En Île-de-France, 78% de la valeur de notre patrimoine a un loyer d'au moins 15% inférieur au prix du marché.  
26% de clients in'li acquéreurs d'un logement en Île-de-France

#### POUR L'EMPLOI ET LES TERRITOIRES

94% des nouveaux clients sont des salariés.  
87,5% des programmes réalisés en zones tendues

#### POUR LE CLIMAT ET L'ENVIRONNEMENT

55% du parc en étiquette énergétique A, B ou C  
Des logements neufs en avance de phase sur la réglementation (RE2020 seuil 2025 -10% sur l'indicateur Consommation d'Énergie Primaire)  
Signature de 400 M€ de financements *sustainability-linked*, adossés à des indicateurs environnementaux et sociaux  
Signature de 104 M€ de prêts verts alignés sur la taxonomie européenne

#### POUR LES COLLABORATEURS

16 820 heures de formation suivies



Une offre de logements diversifiée à prix maîtrisé qui

s'adapte aux besoins et aux modes de vie de nos clients

Logements familiaux

Résidences avec services

Résidences emploi et mobilité

Accession à la propriété

Au cœur des territoires pour

# DYNAMISER L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI

**Défi de  
la proximité**

## UN ENJEU D'ATTRACTIVITÉ, DE QUALITÉ DE VIE ET D'ACCÈS À L'EMPLOI

Le logement, l'emploi et le territoire constituent un triptyque indissociable. Un accès au logement à un prix maîtrisé favorise la mobilité des salariés vers les bassins d'emploi, réduit les temps de trajet et stimule l'insertion professionnelle. Dans les zones de plein-emploi ou tendues, une offre locative insuffisante entraîne une hausse des loyers, creusant l'écart entre le parc immobilier social et le parc immobilier privé. Résultat : les salariés, particulièrement les jeunes actifs, sont confrontés à des niveaux de loyers déconnectés de leurs rémunérations. Ils vivent dans des conditions de vie dégradées ou renoncent à leur emploi. Ce constat est largement partagé, puisque deux tiers des Français estiment que la crise du logement est un frein à l'emploi.

## LA CONVICTION DU GROUPE IN'LI

Partenaire des entreprises, des élus et des acteurs du développement urbain, Le Groupe in'li considère que le logement à prix maîtrisé est à la fois une brique essentielle du parcours résidentiel et une solution au cœur du processus de recrutement des entreprises. Facilitateurs d'emploi et de mobilité professionnelle, nous sommes les interlocuteurs des entreprises dans leur stratégie de croissance et de marque employeur. Proches des élus, nous considérons le logement comme un levier majeur pour aménager leur territoire, attirer les entreprises et accueillir des actifs. Il en va du dynamisme de leur ville, de la vitalité démographique et des ressources futures. Nous traduisons leurs ambitions urbaines et de développement économique en une réalité résidentielle. Nous les accompagnons dans leurs grands enjeux industriels, énergétiques et de souveraineté nationale en ciblant nos investissements

dans les bassins industriels en croissance, comme à Saint-Nazaire, ou en reconversion, à l'image de Fos-Étang de Berre, et en accompagnant le renforcement des filières stratégiques nationales telles que la Défense en logeant les jeunes ingénieurs et techniciens de grands groupes industriels. Pour faciliter la vie des jeunes actifs, nous supprimons les barrières financières à l'entrée et nous fluidifions le parcours d'accès au logement. Bien implantés dans le territoire, nous avons une connaissance fine des besoins locaux, des potentiels fonciers et des partenaires pour apporter des réponses adéquates.



# Notre réponse

**pour dynamiser l'emploi et l'économie**

La volonté du Groupe in'li est de proposer des logements à prix maîtrisé pour loger les salariés et les jeunes actifs. Le Groupe in'li s'est construit sur une conviction forte : rapprocher les salariés des bassins d'emploi pour dynamiser les territoires et garantir leur vitalité. Cet ancrage nous permet aujourd'hui de déployer une expertise unique là où les besoins sont les plus importants.

Notre stratégie repose sur une concentration rigoureuse de notre patrimoine et de notre offre dans les bassins d'emploi les plus dynamiques. Avec un patrimoine majoritairement

situé en Île-de-France, le Groupe in'li accélère son développement en régions avec un parc immobilier déjà implanté dans l'agglomération d'Annecy, les métropoles de Bordeaux, Grenoble, Lyon, Metz, Nice, Strasbourg et Toulouse, et dernièrement, en Corse. Cette expansion se poursuit aujourd'hui vers le Grand Ouest, avec des investissements massifs et grandissants à Nantes, Saint-Nazaire et Rennes, pour répondre aux besoins croissants sur ces territoires.

L'accompagnement de la réindustrialisation de la France est au cœur de notre réponse. À Saint-Nazaire (44), nous investissons pour créer plus de 250 logements afin d'accompagner un territoire industriel historique en pleine mutation et en plein développement, avec les 10000 recrutements prévus par Airbus, les Chantiers de l'Atlantique et TotalEnergies. Dans le Sud, in'li PACA & Corse se mobilise pour le pôle de compétitivité de Naval Group à La Londe-les-Maures (83), tandis qu'autour de l'étang de Berre (13), nous anticipons les besoins liés aux importants projets d'Airbus Helicopters et de Carbon Solar.

Nous soutenons également le secteur de la construction en investissant dans des logements neufs, de qualité et durables, en avance de phase par rapport à la réglementation environnementale.

Produire pour loger, c'est aussi innover dans la forme. Pour les secteurs de pointe, tels que l'aéronautique, à Toulouse, ou la technopole de Sophia Antipolis, nous développons, avec nos partenaires, des résidences à vocation d'emploi et des résidences mobilités. Ces solutions de résidences et de logements meublés offrent aux salariés en mobilité et aux jeunes actifs un confort immédiat, incluant services (Wi-Fi, coworking...), flexibilité et communauté. En adaptant sa production de logements au développement des entreprises, le Groupe in'li facilite la mobilité professionnelle et contribue à leur performance.

**61%** des maires souhaitent développer davantage de logements intermédiaires dans leur commune pour faire face à la crise du logement (étude OpinionWay/in'li, mai 2025)

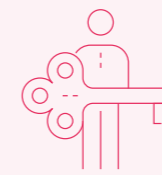
**936 M€** d'investissements engagés pour produire de nouveaux logements en 2025

plus de **9 000** nouveaux ménages logés

**94%** de nos nouveaux clients sont des salariés

## ZOOM SUR LE PARC IMMOBILIER D'IN'LI

**1 848** logements réhabilités

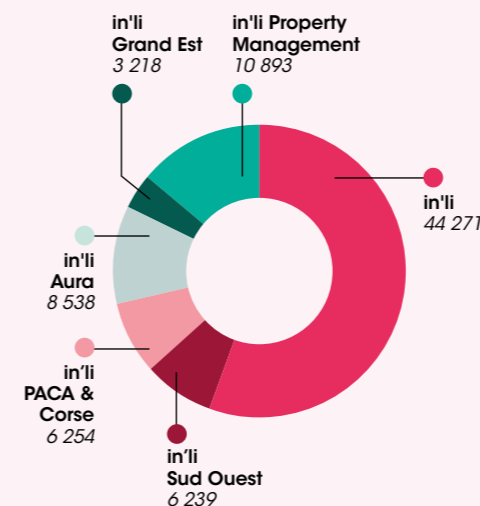


**12,1 Mde** de patrimoine

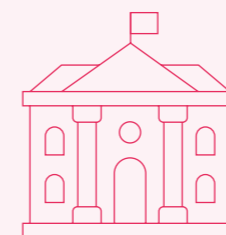


**1 375** logements vendus

**3 480** logements engagés



**79 413** logements (68 520 logements détenus par in'li + 10 893 gérés pour compte de tiers)



**107** communes partenaires pour le développement de nouveaux logements en 2025



**PIERRE-ANTOINE Renard**

Directeur du développement chez in'li

Cette expertise nous permet de développer une offre pertinente auprès de nos partenaires locaux, au service des ménages.

### Quelles ont été les réussites marquantes de l'année 2025 ?

En 2025, nous avons engagé 2267 logements en Île-de-France. Parmi ces investissements figure une opération emblématique au cœur de Paris, un défi complexe, mais essentiel pour maintenir des prix maîtrisés dans la capitale. L'année a aussi marqué notre arrivée réussie dans le Grand Ouest, à Nantes, Rennes et Saint-Nazaire. Dans cette dernière, nous répondons à une commande précise de l'agglomération pour accompagner les Chantiers de l'Atlantique et Airbus.

### Cap sur 2026 : comment in'li anticipe-t-il les besoins futurs ?

Notre trajectoire est ambitieuse avec plus de 2 600 nouveaux logements prévus en 2026 en Île-de-France et dans le Grand Ouest. Nous affinons constamment notre offre pour coller aux réalités du marché en nous appuyant sur notre expérience vécue lors de nos 20000 dernières livraisons. Nous misons aussi sur l'agilité, comme à Massy, avec une résidence de 204 logements en offre para-hôtelière. Ce concept est une réponse directe aux besoins de mobilité courte des salariés (mission, formation...), une solution flexible qui manquait jusqu'alors sur le marché.

### Quelle stratégie de développement guide les investissements d'in'li ?

Notre mission est de produire une offre à prix maîtrisé dans les secteurs les plus tendus pour soutenir directement l'emploi. Chaque projet est guidé par l'analyse du bassin industriel et tertiaire : nous logeons les salariés là où ils travaillent. Avec 94% de salariés parmi nos nouveaux locataires, nous agissons comme un partenaire direct des entreprises.

### Comment l'innovation se traduit-elle dans vos projets actuels pour un patrimoine de qualité ?

L'innovation technique est au cœur de notre service développement. Ainsi, nous développons le projet « 22-26 » avec Nexity à La Garenne-Colombes : un immeuble au concept breveté, sans chauffage ni climatisation. Notre ingéniosité est aussi méthodologique. Nous utilisons désormais des outils d'analyse de données pour cibler efficacement les besoins de chaque secteur.

# Zoom

sur trois opérations qui dynamisent les territoires



**147**  
logements

## RÉSIDENCE L'ESTANC

Anglet (64)

Construction en VEFA d'une résidence mobilité (résidence à vocation emploi). La résidence L'Estanc, située à Anglet, propose une solution hôtelière d'hébergement temporaire (de sept jours à 10 mois) dédiée aux salariés en mobilité professionnelle. Idéalement située à proximité de l'aéroport et des transports, elle offre 147 logements meublés et entièrement équipés, du studio au T2 bis. Pensée pour le confort et la praticité, la résidence intègre des espaces de coworking, tous services inclus, et un cadre verdoyant favorisant l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle.



**38**  
Défi de la proximité



**40**  
logements

## RÉSIDENCE RIVIERA

Trets (13)

Le programme Riviera, à Trets, se situe au cœur d'un écoquartier, à moins de cinq minutes du centre-ville, des commerces et de la gare routière reliant Aix-en-Provence et Marseille. Les logements disposent de belles terrasses avec vue sur la montagne Sainte-Victoire. Les 40 logements répondent aux besoins des salariés des trois grands bassins d'emploi : Marseille, Aix-en-Provence et la zone de Rousset.

**94**  
logements

## ZAC DU MOULIN-DU-PRÉ

Saint-Nazaire (44)

Ce projet immobilier s'inscrit dans les grands axes de transformation de Saint-Nazaire : protection de l'environnement, mixité sociale et mobilités décarbonées sur le site de l'ancien hôpital de Saint-Nazaire. Du T2 au T5, ces logements évolutifs privilégient double orientation et vues dégagées. Le projet intègre des espaces de rencontre et réhabilite un parking silo en jardin paysager suspendu. Un cadre de vie durable et intergénérationnel favorisant la convivialité au cœur du quartier.



**39**  
Défi de la proximité

Accompagner les clients dans leur

# PARCOURS DE VIE

**Défi de la  
satisfaction  
client**

## L'ENJEU DE L'ACCOMPAGNEMENT

Aujourd'hui, les salariés et les jeunes actifs connaissent des trajectoires de vie moins linéaires. C'est vrai d'un point de vue tant familial que professionnel. Bien les loger nécessite de comprendre leurs nouveaux besoins et leurs nouveaux modes de vie pour accompagner de la manière la plus fluide leur parcours de vie. Tout l'enjeu est d'offrir la bonne solution,

au bon endroit et au bon moment, pour permettre à chacun de vivre durablement à proximité de son emploi. Cet accompagnement, couplé à un prix maîtrisé, est le garant d'un équilibre précieux : il préserve la qualité de vie et le pouvoir d'achat des salariés tout en leur assurant un confort de vie.

## LA CONVICTION DU GROUPE IN'LI

Pour le Groupe in'li, la culture client est centrale. Nous plaçons le client au centre de notre stratégie d'entreprise pour répondre au mieux à ses besoins et à son mode de vie, tout en garantissant le maintien de son pouvoir d'achat. Toutes nos décisions d'investissement et toutes nos actions opérationnelles sont entièrement tournées vers cet objectif de satisfaction. Nous avons à cœur de lui garantir un habitat de qualité, durable et géré de manière professionnelle. Sa satisfaction passe également par la simplification de ses démarches quotidiennes. Pour ces raisons, nous nous engageons sur trois points essentiels : le pouvoir d'achat, le confort de vie et l'accompagnement. Concrètement, qu'est-ce que cela signifie ?

Premièrement, nos loyers sont inférieurs aux prix du marché de 10 à 15%, et les charges de nos clients sont maîtrisées, leur permettant ainsi de gagner en pouvoir d'achat. Deuxièmement, nous améliorons leur confort de vie grâce à des logements de qualité et durables, gérés de manière professionnelle, avec un parc qui se modernise et avec des équipements renouvelés pour gagner en efficacité énergétique et en confort thermique. Troisièmement, nous les accompagnons dans leur parcours résidentiel de la location à l'accession grâce à une offre de logements diversifiée et de services qui facilitent le quotidien, et à une proximité humaine que rien ne remplace. Notre offre témoigne de notre capacité à s'adapter aux besoins de nos clients. Inscrite dans le parcours résidentiel des salariés et des jeunes actifs, elle répond aussi à un besoin spécifique d'une durée de quelques mois pour un salarié en mobilité professionnelle ou en formation, ou encore pour un jeune actif qui débute dans la vie active.

Grâce à son offre diversifiée à prix maîtrisé, de qualité et durable, le Groupe in'li accompagne et suit chaque étape de la vie de ses clients. Nous répondons également aux besoins des entreprises et des salariés en renforçant le lien emploi-logement.

## Une offre diversifiée

Nous avons à cœur de répondre à tous les besoins des salariés, des jeunes actifs et des investisseurs à travers une offre souple, agile et diversifiée.

Une offre de « logements familiaux à prix maîtrisé » qui s'inscrit dans le parcours résidentiel des salariés et des jeunes actifs, en proposant :



- des logements familiaux à prix maîtrisé, durables et de qualité ;
- des résidences avec services conçues pour répondre aux besoins des familles et des modes de vie contemporains (ces logements allient fonctionnalité, confort et services haut de gamme pour simplifier le quotidien et enrichir l'expérience résidentielle) ;
- des logements accessibles à la propriété pour nos clients-locataires, afin de les accompagner dans tous leurs projets immobiliers.

Une offre de « résidences Emploi et Mobilité » qui répond à un besoin spécifique de logement d'une durée de quelques mois pour un salarié en mobilité professionnelle ou en formation, ou encore pour un jeune actif qui commence un emploi.



- Des résidences meublées, avec des logements prêts à habiter et des services associés pour faciliter le quotidien. Les entreprises du territoire peuvent être partenaires de cette offre, afin de proposer des solutions de logement à leurs salariés.

Une gestion immobilière pour le compte d'investisseurs (in'li Property Management) : au-delà de son patrimoine propre, in'li déploie son savoir-faire en administration de biens, et plus particulièrement en gestion immobilière, pour le compte d'investisseurs institutionnels.



Des loyers de **10 à 15 %** inférieurs au prix du marché

**94 %** de nos nouveaux clients sont des salariés.

**9 000** nouveaux ménages logés en 2025

**3 689 €** gain moyen annuel du pouvoir d'achat par ménage logé en Île-de-France

**78 %** des entrants ont moins de 40 ans.

## Ils en parlent le mieux

Du premier emploi à l'accession à la propriété : le Groupe in'li a toujours la solution

■ À 20, 30 ou 40 ans, Lucas, Yasmine, Léa et Marc, et Julien n'ont ni les mêmes besoins ni les mêmes envies, et surtout pas le même pouvoir d'achat. En revanche, ils attendent tous de leur logement qu'il soit accessible financièrement, de qualité, confortable, sobre énergétiquement et bien géré par un professionnel au quotidien. Par la largeur de son portefeuille et la localisation de ses biens de plein-emploi, le Groupe in'li est capable de répondre à leurs attentes tout en offrant une solution adaptée à chaque situation tout au long de la vie.



### Lucas

23 ans, ingénieur informatique

« Mon diplôme d'ingénieur en poche, je viens de décrocher mon premier poste dans le sud-ouest de Paris. Si trouver un travail dans le secteur informatique est plutôt facile, c'est un tout autre défi que de pouvoir se loger à proximité de mon travail et à un prix compatible avec ma rémunération de jeune diplômé, en limitant mes temps de trajet. »



### Yasmine

34 ans, responsable logistique

« Responsable logistique en Savoie dans une entreprise qui fabrique des moteurs pour volets roulants, il m'arrive de partir régulièrement en mission pour opérer sur d'autres centres logistiques. Cette année, j'ai accepté une mission de six mois dans le Sud-Est, où nous ouvrons un nouveau centre. Ma recherche est à la fois simple et compliquée : je suis en quête d'un logement disponible immédiatement, prêt à habiter, tout équipé et meublé, pour me simplifier le quotidien et être directement opérationnelle dans mon travail. »

« Un bébé : ça change tout ! »



### Léa et Marc

35 ans, graphiste et comptable

« Quand notre jeune famille s'est agrandie, nous voulions pousser les murs, car nous aimions beaucoup notre appartement ! Notre T2, dont nous étions locataires depuis trois ans, avait trois qualités : il était proche de notre travail, lumineux et situé dans un environnement calme. La venue de notre Elvire a changé la donne... Nous avions vraiment besoin d'une chambre supplémentaire sans perdre le confort de nos temps de trajet pour aller au travail. In'li a répondu à toutes nos attentes en nous proposant un T3 dans la même résidence. »

« Devenir propriétaire, je n'y croyais pas vraiment. »



### Julien

42 ans, cadre commercial

« Devenir propriétaire, j'en rêvais, mais je n'y croyais pas vraiment. Et pourtant, je suis en train de vivre ce moment grisant et forcément un peu stressant. Au cours de ces années de location chez in'li, j'ai pu me constituer une épargne grâce à mon loyer à prix maîtrisé. Je suis d'autant plus content que j'achète l'appartement dans lequel je vis. Autant vous dire que je le connais par cœur, dans ses petits défauts et dans ses grandes qualités. Désormais, je ne paie plus de loyer. À la retraite, j'aurai mon toit. Ce n'est pas rien ! »



# La performance opérationnelle

## au service de nos clients

La satisfaction de nos clients est le moteur de notre action. C'est pourquoi le Groupe in'li déploie une stratégie d'amélioration continue. De la conception des immeubles à leur entretien et à leur gestion, nous mobilisons toutes nos expertises pour offrir un habitat performant, durable et de qualité.



### 01 MIEUX PRODUIRE

Pour répondre aux besoins territoriaux et aux attentes de ses clients, in'li mise sur une production de logements haute performance. Notre modèle repose sur une complémentarité stratégique.

**- La maîtrise d'ouvrage directe :** elle nous permet de piloter intégralement nos projets en imposant nos standards de qualité, tant sur le choix des matériaux que sur l'insertion architecturale dans les quartiers.

**- L'achat de logements neufs en VEFA :** en partenariat avec les promoteurs, nous sélectionnons des programmes neufs situés au cœur des bassins d'emploi, garantissant à nos clients une situation privilégiée, dans des logements modernes et économes en énergie.

Ainsi, nous investissons dans des logements neufs en avance de phase par rapport à la réglementation en nous fixant un objectif environnemental RE2020 seuil 2025 -10% sur l'indicateur Consommation d'Énergie Primaire.

### 02 MIEUX GÉRER

La modernisation de notre parc est une priorité stratégique. Sa pérennité passe notamment par la valorisation des lieux de vie.

- Le Groupe in'li a inscrit la **modernisation et la réhabilitation de son patrimoine comme une priorité stratégique** pour proposer des logements confortables, sécurisés et performants. Nous déployons un plan de travaux d'envergure visant à améliorer nos ensembles immobiliers. L'objectif est double : réduire les charges locatives et accroître le bien-être quotidien.

- **Le renouvellement de nos équipements techniques** intègre systématiquement des solutions bas carbone (pompes à chaleur, raccordements aux réseaux de chaleur urbains, panneaux photovoltaïques...) pour un patrimoine résilient face aux enjeux climatiques.

- Pour répondre à la rareté du foncier en zone tendue, **in'li innove via la surélévation de bâtiments existants.** Cette valorisation de notre patrimoine permet de régénérer la ville sur elle-même tout en créant de nouvelles possibilités de logements.

### 03 MIEUX ACCOMPAGNER

Une offre de services qui facilite le quotidien.

Parce que l'expérience locative dépasse le seuil de l'appartement, le Groupe in'li enrichit son offre de services pour simplifier la vie de ses clients.

**- Numérisation du parcours client :** nous offrons une gestion fluide, transparente et réactive pour toutes les démarches du quotidien grâce à la digitalisation de la recherche du logement, la signature électronique du bail et l'espace client dédié in'li & moi.

**- Gestion de proximité professionnelle :** nos équipes de terrain, conseillers clientèle et gestionnaires, assurent une présence active pour garantir la réactivité technique et la qualité des échanges, plaçant l'écoute et la satisfaction au centre de notre relation client.

**- Services de proximité :** selon les résidences, nos clients bénéficient de solutions partagées (coworking, conciergerie numérique, locaux vélos sécurisés, espaces verts soignés...) favorisant la convivialité.



SANDRA Bertrand

Gestionnaire de charges chez in'li Aura

## Regards croisés

Entre réactivité numérique et proximité humaine, Sandra Bertrand et David Toledano révèlent leur vision du service client chez in'li Aura.

**Comment vos missions s'articulent-elles pour accompagner les clients ?**

David Toledano — Nous sommes la porte d'entrée des prospects et des clients d'in'li Aura via les échanges téléphoniques, l'extranet et l'accueil physique. Notre rôle est de structurer les réponses pour garantir une information fiable. La qualité de notre service repose aussi sur l'expertise de nos collègues métiers, qui traitent les dossiers en profondeur.

Sandra Bertrand — Nous gérons la régularisation des charges, ainsi qu'un travail

d'analyse technique des factures et des décomptes. Au-delà des chiffres, nous privilégions l'appel direct à nos clients pour offrir un accompagnement adapté et pédagogique. Cette démarche apporte une réponse complète en mesure de satisfaire nos clients.

**Comment in'li Aura répond-il au besoin de proximité des habitants ?**

David Toledano — La réactivité est notre levier principal. Nous sommes joignables 24h/24 grâce à nos outils numériques et notre service d'astreinte. Pour simplifier le parcours client, nous avons



DAVID Toledano

Responsable du pôle qualité de service et territoires chez in'li Aura

« Notre réactivité s'appuie sur des processus exhaustifs et un suivi de la qualité de nos échanges. »

« L'accompagnement personnalisé et l'écoute active restent les piliers indispensables d'une relation de confiance durable. »

SANDRA Bertrand

également lancé le « call back » : le locataire demande à être rappelé s'il ne peut nous joindre. Enfin, nous agissons de manière proactive afin d'anticiper toute demande.

Sandra Bertrand — L'écoute est centrale. Un appel pour les charges permet souvent d'aborder d'autres besoins techniques ; c'est pourquoi nous notons chaque retour terrain pour le transmettre aux responsables de secteur. Nous misons donc sur la disponibilité téléphonique et la rapidité de prise en charge.

**Comment garanzissez-vous l'excellence de la relation client ?**

David Toledano — Nous pilotons la qualité par un suivi rigoureux : écoutes et contrôles aléatoires sur le CRM. Via une grille d'une vingtaine de critères, nous vérifions la pertinence des réponses, ainsi que la conformité et la qualité du questionnaire. Cette démarche nous permet d'améliorer en continu la satisfaction client.

**En quoi la qualité de la relation humaine est-elle déterminante dans le parcours client ?**

Sandra Bertrand — Derrière chaque décompte se cachent des situations individuelles. Si le numérique facilite les démarches, l'accompagnement personnalisé reste le pilier d'une relation de confiance. Cette proximité humaine est le socle d'une satisfaction durable : elle se concrétise lorsque nos clients-locataires choisissent de devenir propriétaires de leur logement.

# Zoom

sur trois  
réhabilitations



**11**  
logements

## RÉSIDENCE L'HÔTEL AJAC

Béziers (34)

Réhabilitation en maîtrise d'ouvrage directe d'une ancienne bâtisse à Béziers. Situé au cœur de Béziers, l'hôtel Ajac est une bâtisse du XIV<sup>e</sup> siècle classée aux monuments historiques, restaurée sous le contrôle des architectes des bâtiments de France. Ce projet de réhabilitation en maîtrise d'ouvrage directe, mené avec Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, a permis de créer 11 logements destinés aux salariés, du studio au trois pièces, offrant un cadre de vie unique, en plein cœur de ville, à des prix maîtrisés.



46  
Défi de la satisfaction client



**48**  
logements

## RÉSIDENCES HUGUES-GUÉRIN ET LE PUISARD

Lyon (69)

La réhabilitation des résidences Hugues-Guérin et Le Puisard, dans le huitième arrondissement de Lyon, s'inscrit dans la démarche d'in'li Aura pour la réduction des émissions carbone. Les travaux engagés ont amélioré la performance énergétique du bâtiment et le confort des habitants grâce au renforcement de l'isolation par l'extérieur, au raccordement au réseau de chaleur urbain, à la pose de panneaux photovoltaïques et à la modernisation de la ventilation. Enfin, les travaux ont permis de mieux sécuriser les accès à la résidence pour offrir un cadre de vie plus sûr aux locataires.

**80**  
logements

## PANORAMA COTY

Suresnes (92)

Ce projet global consiste à restructurer un ancien immeuble de bureaux pour venir créer des commerces, des bureaux et 80 logements. En comaitrise d'ouvrage, in'li réalise 73 logements intermédiaires du troisième au septième étage. Dans le cadre d'un bail à construction avec la Foncière de transformation immobilière, in'li devient gestionnaire de ces logements durant 40 ans.



47  
Défi de la satisfaction client

# INNOVER POUR FACILITER LE QUOTIDIEN

et gagner en compétitivité

**Défi de  
l'innovation**

## ENJEU

L'innovation a toujours été un élément fondateur du Groupe in'li pour développer une offre de logements adaptée aux besoins des salariés et des jeunes actifs. Pour nous, l'innovation n'a de sens que si elle répond aux besoins opérationnels et stratégiques.

Véritable axe de différenciation, l'innovation est plurielle. Elle contribue à l'attractivité de l'entreprise, à la pertinence de son offre, à la qualité de l'expérience client et à l'épanouissement de nos collaborateurs.

## LA CONVICTION DU GROUPE IN'LI

Au sein du Groupe in'li, nous pensons que l'innovation doit permettre de répondre aux besoins et aux attentes de nos clients. Qu'ils soient des entreprises, des territoires ou des habitants, l'anticipation des nouveaux usages et des grandes tendances sociétales permet de créer des solutions adaptées aux nouveaux modes d'habitat et de vie.

L'accompagnement de nos clients locataires dans leur parcours résidentiel nous amène à penser avec eux leur chemin de vie, du logement du jeune actif jusqu'à l'accession à la propriété. Le client est, en effet, au centre de notre démarche d'innovation : concevoir des espaces durables et des services de qualité, qui facilitent le quotidien et qui demeurent abordables en termes de prix, telle est la vocation du Groupe in'li.

Nous avons à cœur de proposer des solutions en matière de logement, d'accompagnement et de services tout au long du parcours client qui permettent de répondre à l'enjeu de satisfaction de nos occupants, mais aussi à notre ambition d'amélioration continue de notre offre et de performance de nos actifs. Une approche d'ajustement permanent de nos outils et services envers nos salariés ou nos clients, notamment à travers le déploiement de l'IA et de nouvelles solutions numériques, permet de rendre l'accès au logement plus simple, plus fluide et plus transparent. La qualité de vie de nos clients et de nos collaborateurs est au centre de notre stratégie, tout comme que l'épanouissement de ces derniers dans leur métier.

# Notre réponse

La numérisation de nos outils et de nos services ainsi que l'innovation collaborative contribuent à une expérience client augmentée.

## UNE INNOVATION À IMPACT

In'li incarne une innovation à impact qui apporte du sens à ses parties prenantes : clients, partenaires et collaborateurs.

Elle revêt une dimension sociétale avec une offre de logements durables et de qualité à destination des salariés et des jeunes actifs. L'innovation contribue également à réduire l'impact environnemental de l'activité d'in'li grâce aux solutions du Groupe en matière de décarbonation du parc et de biodiversité dans les résidences. La dimension économique est aussi traitée, puisque la stratégie d'innovation, en s'adressant aux clients avant tout, permet de sourcer des solutions de maîtrise des charges par la performance énergétique des logements ou encore d'aide à l'accession à la propriété. Enfin et surtout, l'innovation à impact se traduit par une attention particulière à l'humain : que ce soit pour nos collaborateurs, avec lesquels nous développons des modes de travail qui leur permettent de monter en compétences, ou pour nos clients, pour lesquels nous mettons en œuvre une expérience client toujours plus intuitive.

Afin de répondre à ces enjeux, l'innovation se structure au sein du Groupe in'li à travers le dispositif d'in'li LAB. Véritable centre de compétences et d'expertise, il se compose de plusieurs offres de services.

**01** L'incubation, permettant le sourcing de solutions innovantes et la co-construction de nouvelles offres pour nos clients.

**02** L'accompagnement opérationnel, afin de mettre en place de nouvelles offres pour nos clients.

**03** La formation et l'acculturation, avec des collaborateurs qui constituent une communauté à part entière, favorisant le rayonnement de nos nouvelles pratiques et idées.

**04** Les expertises s'appuient sur ses nombreux talents en interne, mais également externes, en open innovation avec des start-up ou en co-innovation avec d'autres grands groupes.

**05** La communication, axe stratégique de l'entreprise, pour laquelle l'innovation représente ses savoir-faire et ses spécificités.

**+30** startups incubées depuis 2018

**10** startups collaborent avec in'li

**+ 20** événements internes et externes pour promouvoir nos startups

**40** collaborateurs impliqués dans les expérimentations

### FOCUS SUR LE LAB, INCUBATEUR DE STARTUPS DEPUIS 2018

- Un incubateur au service des besoins du Groupe Action Logement
- Un appel à candidatures annuel avec une trentaine de réponses chaque année
- Une sélection rigoureuse par un jury pluridisciplinaire, composé de collaborateurs in'li, et de partenaires experts de l'innovation et de l'immobilier
- Des lauréats choisis pour la pertinence de leurs solutions au regard de nos enjeux métiers, mais également stratégiques
- Des POCs suivis par des référents métiers et la direction innovation, pour confronter les idées à la réalité opérationnelle
- Un objectif de déploiement après un retour d'expérience et une étude d'impact de la solution



# Retours d'expérience

## LES SUCCÈS DU LAB

### KOCLIKO, UN SYSTÈME INNOVANT DE SONDES DE TEMPÉRATURE CONNECTÉES INSTALLÉ DANS CHAQUE LOGEMENT

En s'appuyant sur la création de maquettes 3D des bâtiments et une simulation détaillée de l'impact de l'usage du bâtiment et de son environnement sur les besoins en chauffage, Kocliko évalue les consommations de chauffage pour chaque logement et individualise les factures des locataires.



**ERIC Vorger**  
Co-fondateur et CEO de Kocliko

## DEUX FOCUS SUR L'INNOVATION AU SERVICE DES CLIENTS

### INLI.FR, UN PARCOURS CLIENT 100% NUMÉRISÉ : FLUIDITÉ ET TRANSPARENCE

- **Recherche de logement** : via inli.fr, les candidats accèdent à une offre actualisée en temps réel. Cette approche permet une présélection efficace des logements correspondant aux critères des prospects.
- **Dossier et contractualisation** : le candidat constitue son dossier de location de façon totalement dématérialisée sur une plateforme sécurisée. Une fois le logement attribué, la signature électronique du bail conclut l'engagement à distance, offrant une réactivité cruciale à nos clients.



**85%** de logements connectés à in'li & moi (décembre 2025)

**190 000** visites sur in'li & moi (+56% entre décembre 2024 et décembre 2025, sur un an)

**6,1** millions de visites sur inli.fr



### WATIO, SOLUTION DE GÉNÉRATION AUTOMATIQUE ET NUMÉRIQUE DES CONSTATS DE DÉGÂT DES EAUX

Cette solution permet :

- de centraliser les informations et les documents ;
- d'optimiser le suivi des dossiers ;
- d'améliorer la satisfaction client et des équipes.

Aspects innovant :

- Numérisation du constat « dégât des eaux »
- Simple, rapide et collaboratif
- Évolution de la solution vers la gestion de sinistre au sens large



**MICKAËL Casals**  
Co-fondateur et président de WATIO

### IN'LI & MOI, LA PROXIMITÉ AU SERVICE DU LOCATAIRE

- **Gestion administrative en toute autonomie** : la plateforme « in'li & moi » centralise tous les documents essentiels (bail, quittances, avis d'échéance...) et offre aux locataires un accès permanent à leurs informations.
- **Suivi technique et réactivité en temps réel** : le point fort de l'outil réside dans son système de *ticketing*. Le locataire déclare tout incident technique directement via son espace dédié et suit l'avancement de sa résolution. Ce canal de communication direct renforce notre lien avec nos clients, les accompagne dans leurs démarches et simplifie le suivi de leur demande.



# Zoom

sur trois opérations innovantes



**105**  
logements

## RÉSIDENCE LES JARDINS DE VIGNOLA

Porto-Vecchio (20)

Les Jardins de Vignola, situés entre la Citadelle et le port de Porto Vecchio, regroupent quatre bâtiments et près de 90 logements, avec un à deux parkings selon les typologies. Tous sont équipés de climatiseurs réversibles, pompe à chaleur et ballons thermodynamiques pour réduire les consommations. Grâce aux fonds ALINOV, 10 logements meublés et un espace de coworking accueillent des saisonniers ainsi que des salariés en formation.

**54**  
Défi de l'innovation



**58**  
logements

## RÉSIDENCE ARBORÉ'SENS

Saint-Priest (69)

Livrée au deuxième semestre 2025, la résidence Arboré'Sens dispose de 58 logements, dont 18 conçus selon le concept Evoluvie®. Cette solution propose des appartements communicants, associant un deux pièces à un studio ou un quatre pièces à un deux pièces. Les appartements peuvent être loués séparément ou ensemble, offrant flexibilité et confort pour tous les projets de vie de famille et de configuration intergénérationnelle. Située au pied d'un arrêt de tramway et à proximité immédiate du centre-ville de Saint-Priest et de ses commerces, la résidence bénéficie d'une excellente accessibilité aux zones d'activité économique telles que le parc technologique, la zone industrielle Mi-Plaine et la zone industrielle Lyon Sud-Est, rapprochant ainsi les habitants de leur lieu de travail.

**7**  
logements

## RÉSIDENCE VILLA CLOS-LUCÉ

Strasbourg (67)

Située dans un quartier prisé de la ville de Strasbourg, la résidence Villa Clos-Lucé a été imaginée pour répondre aux défis énergétiques de demain. L'ensemble des éléments nécessaires à sa construction et à son exploitation ont été pensés (structure en bois, chauffage par géothermie...) pour lui permettre d'obtenir la certification RE2020 seuil 2028. Elle proposera sept logements destinés aux salariés à la recherche d'une résidence intimiste et moderne aux portes du centre-ville.



**55**  
Défi de l'innovation

# UN GROUPE ENGAGÉ

au service de ses collaborateurs

**Défi des talents**



## ENJEU

Dans un marché de l'emploi en pleine mutation, l'attractivité et la fidélisation des talents constituent le socle de notre réussite. Rejoindre in'li, ce n'est pas seulement rejoindre le leader du logement à prix maîtrisé en France. C'est créer,

partager, avancer et trouver des solutions de logements durables tout en bâtissant sa propre carrière. Attentifs aux attentes de chacun de nos talents, nous leur proposons des perspectives concrètes, une trajectoire pour se projeter et des outils pour y parvenir.

## LA CONVICTION DU GROUPE IN'LI

Groupe engagé, in'li est un collectif de personnes ayant le sens de l'intérêt général et résolument investies pour apporter des réponses concrètes aux Français. Chaque année, de nouveaux collaborateurs intègrent nos équipes de la gestion locative ou technique, de la proximité ou des fonctions supports.

Le Groupe in'li s'engage à être une entreprise :

- animée par une mission d'intérêt général,
- innovante, durable et tournée vers l'avenir ;
- apprenante et épanouissante, où chacun grandit.

Notre identité s'appuie sur cinq valeurs fondamentales qui guident nos comportements et nos décisions.

• **Cohésion** : notre travail et nos réalisations sont le fruit de collaborations entre les équipes et nos partenaires. Nous sommes unis et mobilisés autour de projets partagés et coconstruits.

• **Engagement** : nous accompagnons nos collaborateurs dans toutes les étapes de leur vie professionnelle et personnelle en leur proposant des parcours adaptés à leurs compétences et à leurs aspirations.

• **Innovation** : résolument tournés vers l'avenir, nous osons faire un pas de côté et faire bouger les lignes du secteur de l'immobilier avec des réponses différentes et sur mesure.

• **Proximité** : nous nouons des liens étroits avec nos collaborateurs, nos clients, les collectivités, les élus et les partenaires pour construire et réaliser des projets adaptés à la singularité de chaque territoire. Avec l'aide de nos équipes sur le terrain, nous contribuons à renforcer l'attractivité des territoires et des villes, ainsi que la qualité de vie.

• **Utilité** : nous sommes un Groupe d'intérêt général, humain et solide, déterminé à lever les freins à l'emploi.

# Notre réponse

**Au sein du Groupe in'li, l'accompagnement de nos collaborateurs constitue un levier essentiel de la stratégie de croissance. En 2025, cela s'est traduit par un renforcement de l'expérience collaborateur, pensée au plus près des réalités des métiers et des transformations à l'œuvre dans l'entreprise. Cette approche contribue à l'engagement des équipes, à l'agilité des organisations et à la performance opérationnelle.**

## 01 ■ UNE MARQUE EMPLOYEUR PORTÉE PAR LE SENS ET L'IMPACT

La force d'in'li réside dans sa capacité à conjuguer la solidité d'un Groupe d'intérêt général et la dynamique d'une entreprise en transformation.

En 2025, nos actions en matière de marque employeur ont visé à rendre plus concrète cette promesse auprès des candidats et des collaborateurs, en valorisant la réalité de nos métiers, la diversité des parcours et l'impact direct de nos activités.

Être collaborateur au sein du Groupe in'li, c'est travailler pour une entreprise engagée, où chaque métier contribue directement à loger des salariés et à accompagner les entreprises dans les territoires.

C'est aussi évoluer dans un environnement qui favorise l'autonomie dans la conduite de ses missions, la prise d'initiative et la capacité à proposer des solutions adaptées aux situations rencontrées sur le terrain.

Cette ambition se traduit concrètement par une responsabilisation rapide, une proximité avec les enjeux opérationnels et une culture managériale qui encourage l'initiative dans un secteur immobilier en pleine transformation.

## 02 ■ DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES ET FAVORISER LA TRANSMISSION

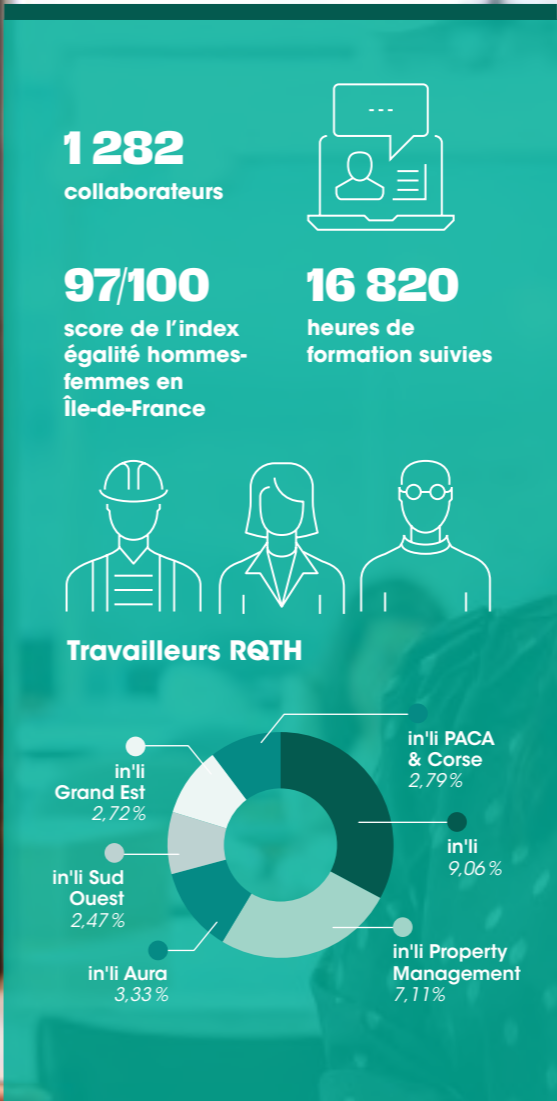
La politique de formation et l'accueil de nouveaux talents demeurent des piliers de la gestion des

ressources humaines au sein du Groupe in'li. Chaque année, le Groupe s'engage dans la transmission des savoir-faire spécifiques en intégrant des stagiaires et des alternants. L'intégration de ces jeunes talents est facilitée par un parcours d'onboarding structuré pour découvrir la diversité de nos métiers.

En parallèle, in'li déploie un plan de formation pour que chaque collaborateur puisse consolider ses compétences et s'adapter aux évolutions de son métier. Ces dispositifs garantissent le maintien d'une expertise métier au service de la stratégie du Groupe. L'accent est mis sur le développement continu pour que chacun devienne acteur de son évolution de carrière interne.

## 03 ■ FÉDÉRER AUTOUR DE LA QUALITÉ ET DE L'ENGAGEMENT

L'adhésion de nos équipes est mesurée chaque année via notre baromètre social, dont les résultats confirment la volonté de nos collaborateurs de s'engager durablement. Cette dynamique nous permet de capitaliser sur notre marque pour attirer des profils motivés, convaincus que le logement est une brique essentielle de l'économie réelle. En fédérant nos équipes, nous garantissons que l'engagement de chacun se traduit par la réussite de notre activité. Cette cohésion est renforcée par un cadre de travail stimulant et des engagements concrets en faveur de la qualité de vie au travail.



# Témoignages

## de collaborateurs

### Sarah

Directrice de programmes in'li

SENS DE LA MISSION ET INNOVATION ENVIRONNEMENTALE

« In'li est une entreprise dynamique et innovante, portée par une mission passionnante : fluidifier le parcours résidentiel des zones tendues en produisant du logement à prix maîtrisé. En tant que Directrice de programmes, je pilote, avec mon équipe, des projets ambitieux, comme la surélévation et la transformation de bureaux en logements dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Ce qui me rend fière, c'est d'allier exigence technique et objectifs environnementaux pour offrir un cadre de vie de qualité, tout en simplifiant la vie de nos clients. »



### Mélissa

Responsable de secteur in'li

ÉVOLUTION INTERNE ET PROXIMITÉ

« Mon parcours chez in'li est la preuve qu'ici, les compétences et l'engagement sont reconnus. Entrée en alternance, j'ai évolué jusqu'au poste de Responsable de secteur. In'li m'a fait confiance, m'offrant des opportunités de mobilité interne et de management. Aujourd'hui, j'anime mes équipes avec cette même proximité, pour garantir à nos locataires un patrimoine sain et une qualité de service dont nous sommes fiers. »



### Véronique

Responsable technique in'li PACA & Corse

EXPERTISE, DÉCARBONATION ET PARCOURS DE CARRIÈRE

« Chez in'li depuis 37 ans, j'ai vu l'entreprise grandir et mon métier évoluer. De Chargée d'accueil à Responsable technique, mon parcours illustre l'accompagnement et la montée en compétences que le Groupe offre. Aujourd'hui, mon moteur reste le bien-être des locataires. Cela passe par des projets de réhabilitation majeurs, comme à Cannes, où nous intégrons photovoltaïque et isolation thermique pour décarboner notre patrimoine et réduire durablement les charges de nos résidents. »



### Jean-Marc

Directeur général adjoint in'li Grand Est

DIVERSITÉ DES MÉTIERS, COLLECTIF ET TRANSMISSION

« Mon rôle est celui d'un chef d'orchestre : je coordonne une diversité de métiers dans la région Grand Est. Ce qui me rend fier, c'est l'agilité dont nous faisons preuve et notre capacité à intégrer de nouveaux talents. Nous mettons un point d'honneur à transmettre notre expertise, notamment via l'apprentissage, et à offrir de réelles possibilités de promotion interne. Chez in'li, nous sommes convaincus que l'épanouissement de nos collaborateurs est le moteur de notre réussite et de la satisfaction de nos clients. »



# CONCILIER CROISSANCE FINANCIÈRE

et extra-financière

**Défi de  
la croissance  
durable**

## ENJEU

En tant que foncière résidentielle, **le Groupe in'li se situe à la croisée de nombreux enjeux environnementaux, sociaux et économiques**, auxquels il est essentiel d'apporter une réponse.

**Trois enjeux sont aujourd'hui prédominants** : la crise du logement, qui exacerbe les difficultés pour les salariés à trouver un logement ; la réduction indispensable de l'impact environnemental du secteur de l'immobilier ; la nécessaire adaptation de nos activités au

changement climatique, dont nous constatons d'ores et déjà les effets.

**Imaginer la ville de demain et proposer des logements à prix maîtrisé, durables et de qualité** pour répondre aux besoins des salariés et des jeunes actifs nécessite de prendre en considération et d'anticiper de nombreux enjeux tels que l'inclusion, la cohésion sociale, la mixité urbaine et sociale, l'accroissement du nombre de familles monoparentales, le vieillissement de la population, le développement des bassins

d'emplois, l'enjeu de constructions neuves, la raréfaction des ressources naturelles, la réduction de la biodiversité, l'artificialisation des sols ou encore le changement climatique.

**Être un acteur responsable et engagé**, c'est prendre en considération l'ensemble de ces enjeux afin de définir une politique RSE s'inscrivant sur le temps long, dont l'impact est mesurable, et être capable de réunir l'ensemble des parties prenantes autour de cette ambition.

## LA CONVICTION DU GROUPE IN'LI

À travers la création du Groupe in'li se dessine l'ambition d'être plus forts et plus robustes sur les plans opérationnel et financier, mais aussi de porter collectivement des engagements RSE parmi les standards les plus élevés.

Notre politique RSE a pour ambition :

- de répondre aux exigences de notre actionnaire, Action Logement ;
- de nous positionner comme une foncière résidentielle leader sur les ambitions ESG au service de la valorisation des actifs et de notre capacité à lever des financements verts ;
- d'être un levier d'engagement, de cohésion et de fierté pour les collaborateurs et le Groupe in'li.

En tant que Groupe, notre engagement demeure intact pour loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables. Nous nous positionnons résolument en tant qu'acteurs engagés de la transition environnementale. Enfin, nous maintenons et renforçons notre ambition d'atteindre la neutralité carbone en 2040.

Acteurs de la ville durable, nous appliquons notre politique RSE comme une feuille de route opérationnelle qui couvre l'ensemble de nos activités et qui intègre toutes nos parties prenantes.

Enfin, nous considérons que la performance extra-financière est une composante essentielle pour valoriser les actifs et faciliter le financement du Groupe.

# Notre réponse

**La politique RSE du Groupe in'li, en cohérence avec sa raison d'être, est au cœur de sa stratégie. Elle repose sur une gouvernance solide, un dialogue continu avec ses parties prenantes et la définition de trajectoires claires sur le long terme.**

**Cette stratégie s'articule autour de quatre axes.**

**01**  
Proposer des logements de qualité à prix maîtrisé à destination des salariés et des jeunes actifs

- LES ENGAGEMENTS CORRESPONDANTS :**
- Loyers 10-15% sous le marché
  - Implantation en zones tendues
  - Proximité des transports
  - Logements confortables, sécurisés, et adaptés aux jeunes actifs et aux salariés



**03**  
Participer à la dynamique des territoires et co-construire la ville de demain en s'appuyant sur l'innovation

- LES ENGAGEMENTS CORRESPONDANTS :**
- Collaboration avec les élus et les parties prenantes
  - Nouveaux services pour les entreprises
  - Innovation pour la ville de demain
  - Développement économique local



**02**  
Être acteur de la transition environnementale et mettre l'adaptation au changement climatique au cœur de nos priorités

- LES ENGAGEMENTS CORRESPONDANTS :**
- Neutralité carbone 2040
  - Logements durables au-delà de la réglementation
  - Rénovation énergétique / éradication des passoires thermiques
  - Énergies renouvelables



**04**  
Fédérer un collectif engagé au service de nos clients, de nos partenaires et de nos collaborateurs

- LES ENGAGEMENTS CORRESPONDANTS :**
- Développement des compétences
  - Parcours diversifiés
  - QVT et bien-être
  - Achats responsables
  - Éthique et gouvernance responsable



Notre politique RSE est soutenue par la définition et le suivi de trois trajectoires afin de donner de la visibilité à notre action environnementale sur le temps long.

**• Une trajectoire de neutralité carbone en 2040**  
Au niveau du Groupe in'li, nous avons défini une trajectoire de décarbonation patrimoine pour viser le Net Zéro en 2040 sur les scopes 1, 2 et 3 (méthodologie SBTi). Ce travail s'accompagne de la co-construction d'un plan de décarbonation avec les équipes opérationnelles pour viser l'objectif cible.

**• Une trajectoire de maîtrise des consommations énergétiques**  
Basé sur la collecte des consommations énergétiques réelles, l'objectif est à la fois de réduire les consommations énergétiques sur le patrimoine et de faire gagner du pouvoir d'achat à nos clients.

**• Une trajectoire de renaturation et sobriété foncière**  
En cours de définition, cette trajectoire a pour ambition de réaliser un diagnostic complet de notre patrimoine, mais également de définir un indicateur de suivi afin de renforcer la biodiversité sur notre patrimoine et d'élaborer un plan de renaturation ciblé et pertinent.

**Des loyers 10 à 15%** inférieurs au prix du marché

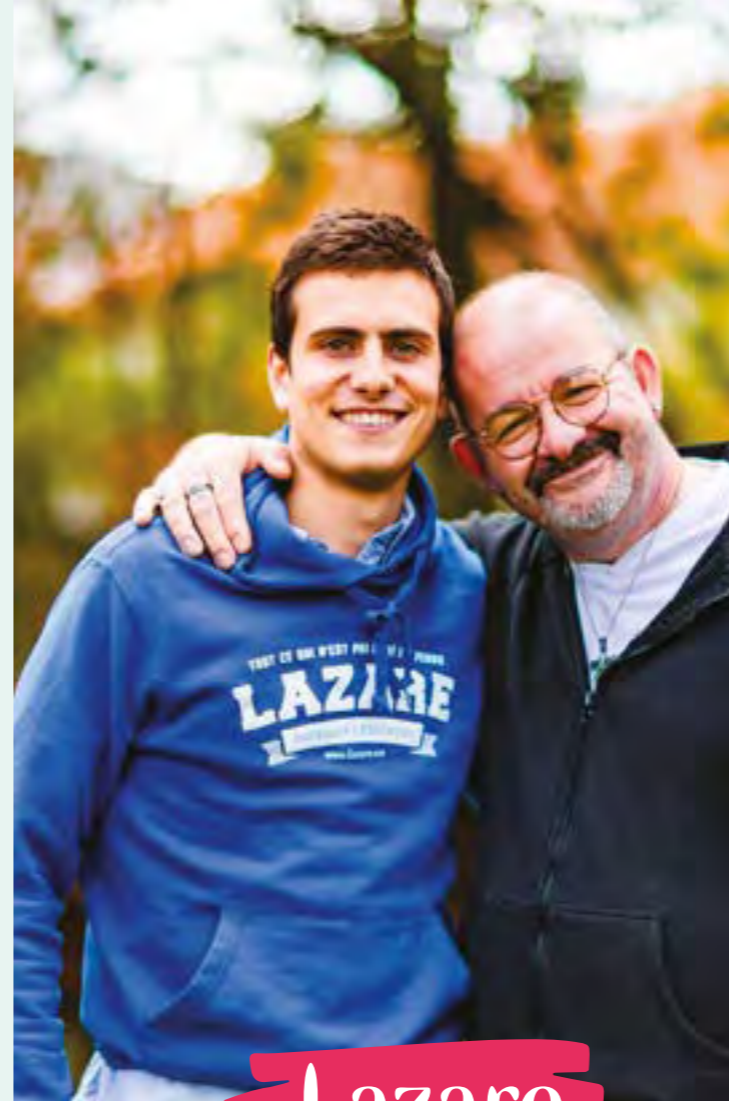
**Patrimoine d'in'li** situé à moins de 1 km d'une gare :  
**56%** au niveau national  
**73%** en Île-de-France

**55%** part du patrimoine d'in'li classé DPE A, B ou C en 2025

**47%** de réduction de l'intensité carbone surfacique des consommations énergétiques (In-Use Emissions) entre 2023 et 2033

**22,1 kg eq.co. par m² shab par an (scopes 1 et 2)** d'empreinte carbone sur notre patrimoine

**100%** des logements neufs produits en avance de phase sur la réglementation environnementale et visant a minima RE2020 seuil 2025 -10% sur l'indicateur Consommation d'Énergie Primaire



**Lazare**

## UNE POLITIQUE DE MÉCÉNAT TOURNÉE VERS L'ENGAGEMENT SOCIAL ET LOCAL

Dans le cadre de sa politique de mécénat, in'li soutient l'association Lazare depuis 2021.

Cette association répond à l'isolement et à l'exclusion des personnes sans abri à travers des colocations solidaires entre sans-abri et jeunes actifs.

Les colocations accueillent à la fois des jeunes actifs et des personnes en grande précarité. L'action de Lazare est exemplaire, car elle met également en œuvre un véritable accompagnement vers l'emploi assuré par un travailleur social présent dans chaque maison.

Ce soutien illustre pleinement les engagements RSE du Groupe in'li : soutenir les initiatives pour permettre aux personnes en grande précarité de retrouver progressivement un logement avec un accompagnement humain et social.

## DES PARTENARIATS POUR DÉMULTIPLIER NOTRE ENGAGEMENT RSE

### Participation à la démocratie locale

Le Groupe in'li reconnaît l'importance fondamentale de l'engagement citoyen dans la vitalité de la démocratie locale. Ainsi, il s'attache à soutenir les initiatives qui favorisent la participation active des habitants à la vie de leur territoire. Cette volonté se matérialise notamment à travers sa participation à L'apes.

**L'apes**  
au service de la cohésion sociale  
Groupe ActionLogement

L'apes, association créée en 1961, est née de la volonté de plusieurs bailleurs de s'engager en faveur du vivre-ensemble et du développement d'une vie sociale dans les résidences. L'Apes s'est adaptée au fil des années et agit aux côtés de ses adhérents, les filiales immobilières d'Action Logement et ses partenaires, pour améliorer la qualité de vie et le bien-être des habitants.

L'apes a développé quatre champs d'expertise.

**01**  
**Agir pour la qualité de vie et la cohésion sociale** (concertation sur les grands projets, projets culturels, qualité de services, tranquillité résidentielle...)

**02**  
**Contribuer à la vitalité économique des territoires,** à l'emploi et à l'insertion économique des habitants

**03**  
**Contribuer à la transition écologique** avec les habitants

**04**  
**Favoriser l'innovation sociale**

L'apes est aujourd'hui opératrice en ingénierie sociale et assistant à maîtrise d'ouvrage en développement social et urbain, notamment pour le compte d'in'li. Elle impulse des dynamiques à la carte sur différentes temporalités, et en fonction des besoins des filiales et des ressources, des possibilités et des contraintes du territoire, avec un ancrage territorial fort. Le bilan sur l'année 2025 avec in'li s'élève à 161 actions réalisées, dont 61% en faveur de la cohésion sociale (98 actions), 27% en faveur de la transition écologique (43 actions), 7% en faveur de l'emploi et la formation (12 actions), et 5% en faveur de l'innovation sociale (8 actions).

En 2025, le Groupe in'li a poursuivi le renforcement de sa démarche RSE en maintenant sa dynamique partenariale et en participant activement aux différentes instances suivantes.



# Reporting financier

## 01 INDICATEURS GROUPE

**68 520**  
logements détenus  
par in'li

**97,2%**  
taux d'occupation

**12,1 Md€**  
valeur du portefeuille  
consolidé

**98,7%**  
taux de  
recouvrement

**553 M€**  
de loyers net

**Notation financière  
A+/A/A2**

pour le Groupe in'li  
A : Standard & Poor's  
A2 : Moody's  
A+ : Fitch

**10 893**  
logements gérés  
pour compte de tiers



## 02 RÉSULTATS FINANCIERS IN'LI SA

### A. RÉSULTATS FINANCIERS IN'LI SA

En 2025, in'li a dégagé un résultat net de 88 053 415 €, en augmentation de 51 623 430 € par rapport à l'exercice précédent, qui s'explique par un résultat d'exploitation en hausse de 53 388 733 €, pour s'établir à 173 069 735 €, et une augmentation du résultat financier de 6 426 117 €.

Les principales variations expliquant cette évolution sont les suivantes.

- Une augmentation du chiffre d'affaires de 32 429 040 € pour atteindre 476 348 758 €. Cette variation se décompose comme suit :
  - ▶ une hausse des loyers et des redevances de 29 972 345 €, liée aux revalorisations de loyers et à la livraison de 2149 logements sur l'exercice ;
  - ▶ une augmentation des produits sur charges locatives récupérables de 1 580 400,93 € ;
  - ▶ la facturation de deux opérations de promotion situées à Viroflay et Villeparisis, d'un montant respectif de 422 400 € et 1 403 682,50 €, ainsi que la vente d'une parcelle à Chatou, d'un montant de 11 371 €.
- Une augmentation des autres facturations de 1 778 688,56 €.
- Une diminution de la production stockée de 7 017 706 €.
- Une augmentation de la production immobilisée de 1 968 216 €.
- Des reprises de provisions en augmentation de 6 879 481 €.
- Une hausse des autres produits de 21 235 798 €, liée aux actifs cédés sur l'exercice.
- Une progression des charges d'exploitation de 4 663 451 €, qui s'explique principalement par une hausse des achats et charges externes de 8 162 626 €, avec l'évolution des coûts de l'énergie et des impôts et taxes de 1 664 562 €, compensée par une diminution des autres charges de 3 435 958 € et une baisse des dotations aux amortissements et provisions de 4 727 954 €.
- Un résultat financier en augmentation de 6 426 117 €, avec une augmentation des produits financiers de 7 680 769 € et une diminution des intérêts de la dette de 4 543 300 €.
- Un résultat courant qui ressort en hausse de 59 814 850 €, pour s'établir à 111 804 835 €.
- Un résultat exceptionnel limité à 5 170 €, en augmentation de 1 052 523 €, compte tenu de la nouvelle définition comptable du résultat exceptionnel.

### B. MODES DE FINANCEMENTS

In'li s'appuie sur une structure bilancielle solide, et la société conserve une politique financière prudente. Les ratios d'endettement du Groupe in'li sont confortables avec un ratio de LTV de 32,1 %, et in'li dispose d'une liquidité abondante en fin d'année 2025, avec près de 1,7 Md€, assurée notamment par 421 M€ de trésorerie et plus de 1,2 Md€ de crédits bancaires non tirés au 31 décembre 2025.

Par ailleurs, in'li utilise une grande variété d'instruments pour maintenir des équilibres financiers robustes, listés ci-après.

#### Renforcement du capital :

- Soutien d'Action Logement Immobilier par des augmentations annuelles de capital ; in'li a ainsi perçu, en 2025, 159 999 990 €.
- 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 trois agences de notation, à savoir Standard & Poor's depuis 2019, Moody's depuis 2023 et Fitch depuis 2025.

Pour la notation inaugurale d'in'li par l'agence Fitch en 2025, cette dernière a attribué à in'li la notation A+ (long terme) et F1+ (court terme), en ligne avec les notes du Groupe Action Logement et de l'État français.

In'li est également noté par Standard & Poor's avec une notation financière de premier rang (A long terme et A-1 court terme) et Moody's (A2 long terme et P-1 court terme).

#### 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 et poursuivre une politique de financements diversifiés. Les principaux financements sont les suivants.

- Banque européenne d'investissement (BEI) : in'li a signé un financement de 80 M€ auprès de la BEI, dont l'objet est de financer des travaux de rénovation sur le patrimoine existant, permettant notamment d'améliorer la performance environnementale et énergétique des immeubles rénovés.
- Autres financements bancaires : en 2025, in'li a signé un RCF de 400 m€ auprès d'un *club deal* constitué de banques partenaires. Ce crédit renouvelable « *sustainability-linked* » d'une durée de quatre ans accroît l'accès à la liquidité d'in'li. En adéquation avec la stratégie RSE ambitieuse d'in'li, cette ligne de

crédit intègre un mécanisme d'ajustement de la marge de crédit en fonction de l'atteinte de trois critères environnementaux et sociaux, 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.

Ainsi, après le renouvellement d'un autre RCF de 500 M€ en 2024, in'li dispose de 900 M€ de lignes de RCFs non utilisés au 31 décembre 2025.



### C. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DE DIVIDENDES DISTRIBUABLES

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est un bénéfice de 88 053 414,83 €. Il devait être proposé à l'assemblée générale de juin 2026 d'affecter en distribution de dividendes 35 314 133,40 €, soit 0,30 € par action, 4 402 670,75 € en réserve légale et le solde de 48 336 610,68 € en report à nouveau.

### D. MONTANT DES DIVIDENDES VERSÉS SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES

Les dividendes versés s'élèvent à :

- 2024 : 17 193 980,16 €
- 2023 : 16 237 909,62 €
- 2022 : 16 982 121,78 €

# Reporting extra-financier

En cohérence avec sa stratégie RSE, le Groupe in'li poursuit sa politique de finance durable.

À cet effet, le Groupe a mis en place, en novembre 2025, un programme obligataire (programme EMTN - Euro Medium Term Note) adossé à deux instruments de financement vert :

- le *green financing framework* à vocation sociale du Groupe in'li ;

- deux *factsheets* EUGBs (European Green Bonds) pour lever des obligations vertes européennes au sens du règlement (UE) 2023/2631.

Ces deux instruments (re)financent les travaux de construction et de rénovation énergétique du Groupe, alignés sur la Taxonomie verte européenne.

La politique du Groupe en matière d'investissements durables se reflète dans ses ratios Taxonomie : en 2025, 70% des Capex, 43% du CA et 34% des Opex du Groupe sont alignés sur l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Par ailleurs, le *green financing framework* à vocation sociale valorise l'impact social des actifs ainsi financés.

**La société in'li PACA & Corse**, détenue à 96,2% par in'li, dispose, au 31 décembre 2025, d'un parc de 6 254 logements, dont 613 logements livrés au cours de l'exercice. Son capital social s'élève à 182 758 227 €, et le résultat 2025 fait apparaître une perte de 716 862 €.

**La société in'li Sud Ouest**, détenue à 99,6% par in'li, dispose, au 31 décembre 2025, d'un parc de 6 239 logements, dont 295 logements livrés/acquis au cours de l'exercice. Son capital social s'élève à 176 549 952 €, et le résultat 2025 fait apparaître une perte de 5 214 164 €.

**La société in'li Grand Est**, détenue à 99,2% par in'li, dispose, au 31 décembre 2025, d'un parc de 3 218 logements, dont 236 logements livrés au cours de l'exercice. Son capital social s'élève à 113 275 567 €, et le résultat 2025 fait apparaître un bénéfice de 683 300 €.

**Les filiales régionales assurent la gestion et le développement de leur patrimoine en cohérence avec la stratégie du Groupe in'li.**

## 03 ACTIVITÉS DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES

### A. 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 2025, son capital est composé de 20 734 773,48 actions pour un capital social d'un montant de 229 052 532 €. Le résultat de l'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice de 1 620 631 €. 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.

### B. 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 2025, un parc de 10 893 logements, dont 322 logements ont été livrés durant l'année (+ 3% de patrimoine). Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 fait apparaître un bénéfice de 92 722 €.

### C. FILIALES RÉGIONALES

**La société in'li Aura**, détenue à 97,8% par in'li, dispose, au 31 décembre 2025, d'un parc de 8 538 logements, dont 679 logements livrés au cours de l'exercice. Son capital social s'élève à 261 693 732 €, et le résultat 2025 fait apparaître un bénéfice de 1 522 587 €.



# RAPPORT DE DURABILITÉ

## 1. Informations générales (ESRS-2)

1.1. Contexte et méthodologie de réalisation du rapport de durabilité (BP)  
■ Pages 73 à 74

1.2. Intégration de la durabilité au sein de la gouvernance d'entreprise (GOV)  
■ Pages 75 à 80

1.3. Stratégie et modèle d'affaires d'in'li (SBM)  
■ Pages 81 à 96

1.4. Gestion des impacts, risques et opportunités (IRO)  
■ Pages 96 à 98

## 2. Informations environnementales

2.1. Changement climatique (ESRS E1)  
■ Pages 99 à 116

2.2. Biodiversité et écosystèmes (ESRS E4)  
■ Pages 117 à 121

2.3. Ressources et économie circulaire (ESRS E5)  
■ Pages 122 à 125

2.4. Financements durables et reporting taxonomie européenne  
■ Pages 125 à 139

## 3. Informations sociales

3.1. Collaborateurs de l'entreprise (ESRS S1)  
■ Pages 140 à 148

3.2. Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)  
■ Pages 149 à 153

3.3. Communautés affectées (ESRS S3)  
■ Pages 154 à 157

3.4. Consommateurs et utilisateurs finaux (ESRS-S4)  
■ Pages 157 à 165

## 4. Informations liées à la gouvernance

4. Conduite des affaires (ESRS G1)  
■ Pages 166 à 177

## 5. Annexes

■ Pages 178 à 197

# LE MOT

DE ÉRIC  
**Balci**

Directeur général d'in'li

**Il y a un an, in'li publiait sa première CSRD fruit d'un travail qui aura pleinement et de manière transverse mobilisé de nombreux collaborateurs au sein de l'entreprise. Cette année, nous publions notre première CSRD au niveau du Groupe in'li.**

Cet exercice nous a permis de définir une double matérialité au niveau du Groupe, de partager nos actions et nos résultats sur l'ensemble de nos impacts, risques et opportunités, de construire et de publier des indicateurs communs. Je me réjouis de ce travail qui a mobilisé l'ensemble des collaborateurs des in'li dans de nombreuses directions. Nous avons su relever ce défi ensemble et je tiens à remercier chacune et chacun pour le travail réalisé ces derniers mois.

Ce premier exercice à l'échelle nationale nous montre combien l'adaptation de nos activités au changement climatique est essentielle en couvrant un panel de risque et de vulnérabilité plus large. Ce sera une des priorités de notre stratégie RSE que nous avons redéfini collectivement.

Cet exercice nous a également permis de définir une trajectoire carbone au niveau Groupe qui nous donne un cap et une vision pour les prochaines années.

**Enfin, au sein du Groupe in'li nous croyons en la force d'un collectif engagé, au service de nos collaborateurs, de nos locataires et de nos partenaires.**

Au-delà de nos obligations réglementaires, cette CSRD est une réponse concrète aux attentes de nos partenaires financeurs résolument engagés avec nous dans la transition environnementale. Elle incarne notre volonté de nous positionner comme une foncière résidentielle de dimension nationale, leader sur les sujets ESG.

■ 2025 aura été une année charnière pour in'li marquée par la création d'un Groupe nous permettant de nous affirmer comme une foncière résidentielle de développement de dimension nationale.

À travers la création du Groupe in'li, il y a évidemment l'ambition d'être plus fort et plus robuste sur le plan opérationnel et financier mais il y a aussi l'ambition de porter collectivement des engagements RSE parmi les standards les plus élevés.

En tant que Groupe, notre engagement est intact pour loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables. En tant que Groupe, nous nous positionnons résolument en tant qu'acteur engagé de la transition environnementale. En tant que Groupe, nous maintenons et renforçons notre ambition de viser 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.

## 1. Informations générales (ESRS-2)

### 1.1. Contexte et méthodologie de réalisation du rapport de durabilité (BP)

#### 1.1.1. BASE DE PRÉPARATION DE L'ÉTAT DE DURABILITÉ (BP-1)

##### 1.1.1.1. CONTEXTE DU RAPPORT

Le Groupe in'li répond aux critères d'application de la *Corporate and Sustainability Reporting Directive* (CSRD) définis par la Commission européenne à un double titre :

- d'une part son chiffre d'affaires est **supérieur à 50 M€** et il emploie plus de **500 salariés** ;
- d'autre part le Groupe in'li a le **statut d'entreprise d'intérêt public (EIP)**, dans la mesure où les obligations qu'in'li a émises à l'été 2019 sont des titres de créance admis sur le marché réglementé Euronext Paris.

Ainsi, le Groupe in'li doit publier un rapport de durabilité au titre de la CSRD sur l'exercice 2025. C'est la **seule entité du Groupe Action Logement à être soumise à cette obligation** de publication sur cet exercice. Ce rapport, qui intervient **moins d'un an après la création du Groupe in'li (mars 2025)**, capitalise sur le rapport de durabilité 2024 établi à l'échelle d'in'li. Il a cependant nécessité une **adaptation du périmètre et du dispositif de collecte des données**, les filiales étaient pleinement autonomes avant ce rapprochement.

##### 1.1.1.2. 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 concernent les **cinq entités juridiques distinctes qui forment le Groupe in'li créé en mars 2025** et correspondent aux géographies suivantes :

- in'li : la région d'Île-de-France et le département de l'Oise ;
- in'li Sud Ouest : les régions Occitanie et l'Aquitaine ;
- in'li PACA & Corse : les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse ;
- in'li Aura : la région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- in'li Grand Est : la région Grand Est.

**La mention « Groupe in'li » désigne in'li et l'ensemble de ses filiales.** Par défaut, les informations présentées dans le rapport correspondent au périmètre du Groupe in'li. Lorsqu'une information ne concerne pas l'intégralité du Groupe, la/les filiales sont spécifiées et seul leur périmètre d'activité et géographique est concerné, tel que présenté

ci-dessus. Le reporting couvre l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe, qui intègre une diversité d'activités et d'acteurs, et est présentée de manière schématique en section 3.1.8.1 (SBM-1).

**La déclaration porte sur l'activité du Groupe in'li pendant l'année civile du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025.** Le Groupe 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.





### 1.1.2. CIRCONSTANCES PARTICULIÈRES ET EFFETS SUR LES CONDITIONS DE REPORTING (BP-2)

Le Groupe 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 Rapport de Durabilité.

Les points de données non publiés ou partiellement publiés sont précisés dans les normes thématiques où in'li décrit les raisons et plans d'actions associés.

#### 1.1.1.3. HORIZONS TEMPORELS

Les horizons temporels sont conformes aux lignes directrices de la CSRD :

- Pour le court terme : l'année 2025 ;
- Pour le moyen terme : deux à cinq ans ;
- Pour le long terme : plus de cinq ans.

#### 1.1.1.4. CHANGEMENTS DANS LA PRÉPARATION OU LA PRÉSENTATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

La création du Groupe in'li a modifié le périmètre du rapport de durabilité par rapport au reporting 2024, qui ne concernait qu'in'li, pour l'étendre à in'li et l'ensemble de ses filiales régionales.

#### À noter :

- Aucun indicateur n'a été ajouté ;
- Certains indicateurs historiquement propres à in'li ne sont plus publiés car non pertinents à l'échelle du Groupe ;
- La comparabilité avec in'li est maintenue en 2025 pour la majorité des indicateurs, en raison d'un changement de la méthodologie suivie par le Groupe Action Logement (cf. ESRS E1 - changement climatique) ;
- La trajectoire carbone et le plan de transition étant en cours de définition au niveau Groupe in'li, elle n'est pas publiée cette année.

#### 1.1.1.5. SOURCES D'INCERTITUDE QUANT AUX ESTIMATIONS ET AUX RÉSULTATS

#### À noter :

- Aucune erreur significative relative à des périodes antérieures n'a été identifiée ;

- Le bilan carbone intègre des données estimées issues de la chaîne de valeur. Il a été réalisé par le Groupe Action Logement sur la base de méthodologies reconnues (cf. ESRS E1 - Changement climatique).

Le Groupe in'li inscrit son reporting dans une démarche d'amélioration continue en tenant compte des bonnes pratiques des pairs et de l'évolution du cadre réglementaire. Ainsi, le Groupe pourra être amené à revoir certaines pratiques de reporting et à affiner certaines estimations dans les prochaines versions de son Rapport de Durabilité. Par ailleurs, la robustesse du processus de collecte des informations et des dispositifs de contrôle interne associés seront progressivement renforcés.

#### 1.1.1.6. UTILISATION DES DISPOSITIONS DEVANT ENTRER EN VIGUEUR PROGRESSIVEMENT

La liste des données incorporées par renvoi est présentée dans les parties « Concilier croissance financière et extra-financière » et « Rapport sur la gouvernance d'entreprise et les risques »

Conformément au dispositif "Quick Fix" des ESRS publié par la Commission européenne le 11 juillet 2025, le Groupe in'li ne publie pas cette année les informations faisant l'objet de dérogations temporaires, sauf pour les normes environnementales.

## 1.2. Intégration de la durabilité au sein de la gouvernance d'entreprise (GOV)

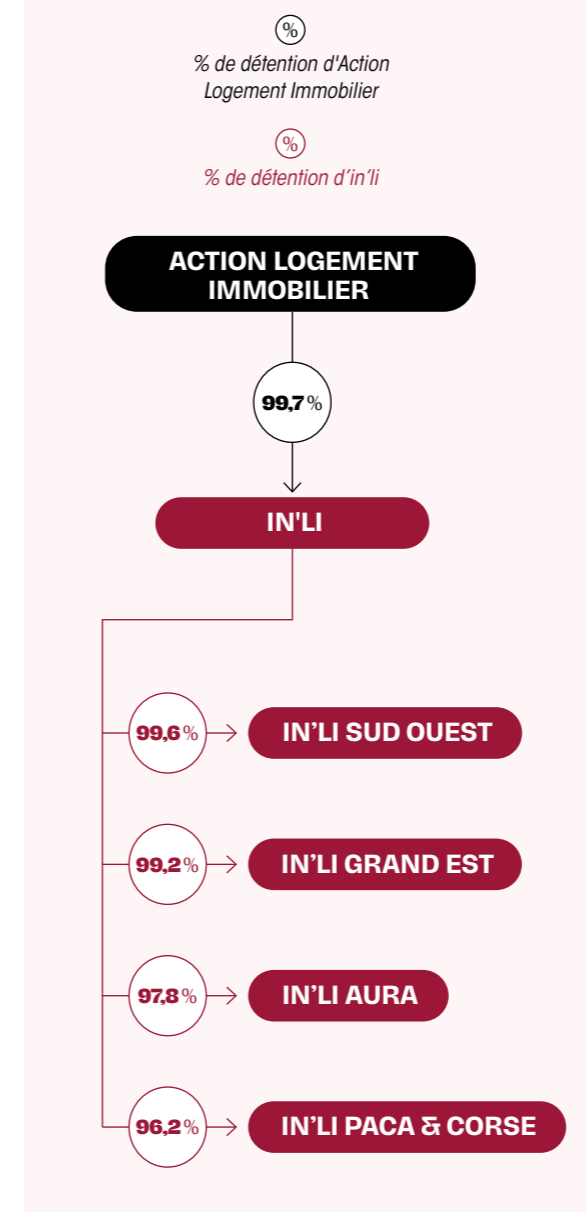
### 1.2.1. COMPOSITION ET RÔLES DES INSTANCES DE GOUVERNANCE (GOV-1)

Les exigences de publication de l'ESRS 2 GOV-1 sont présentées dans la partie "Rapport sur la gouvernance d'entreprise et les risques" du Rapport de Gestion du Conseil d'administration d'in'li.

#### Lien avec le groupe action logement

La gouvernance du Groupe in'li s'inscrit dans celle du Groupe Action Logement, dont elle constitue une filiale détenue par l'intermédiaire d'Action Logement Immobilier.

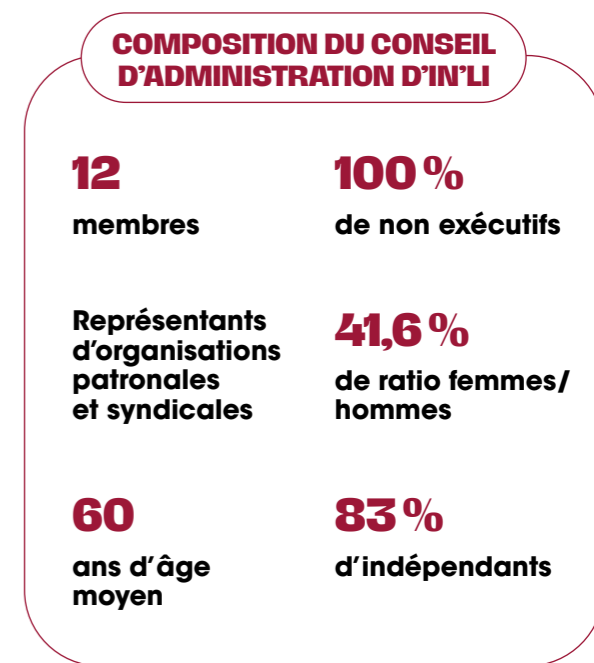
#### ORGANISATION



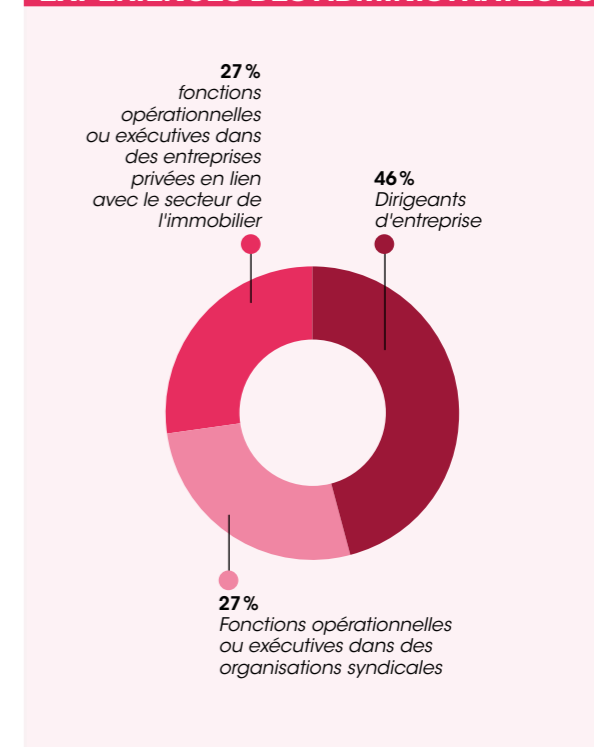
#### Instances de gouvernance du Groupe in'li

La gouvernance du Groupe in'li est assurée par le Conseil d'administration d'in'li, société mère du Groupe, et le Comité exécutif Groupe ("COMEX Groupe") et le Comité exécutif ("COMEX") d'in'li. Les données relatives à la gouvernance d'entreprise concernent ainsi le Conseil d'administration d'in'li.

#### 1.2.1.1. COMPOSITION DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

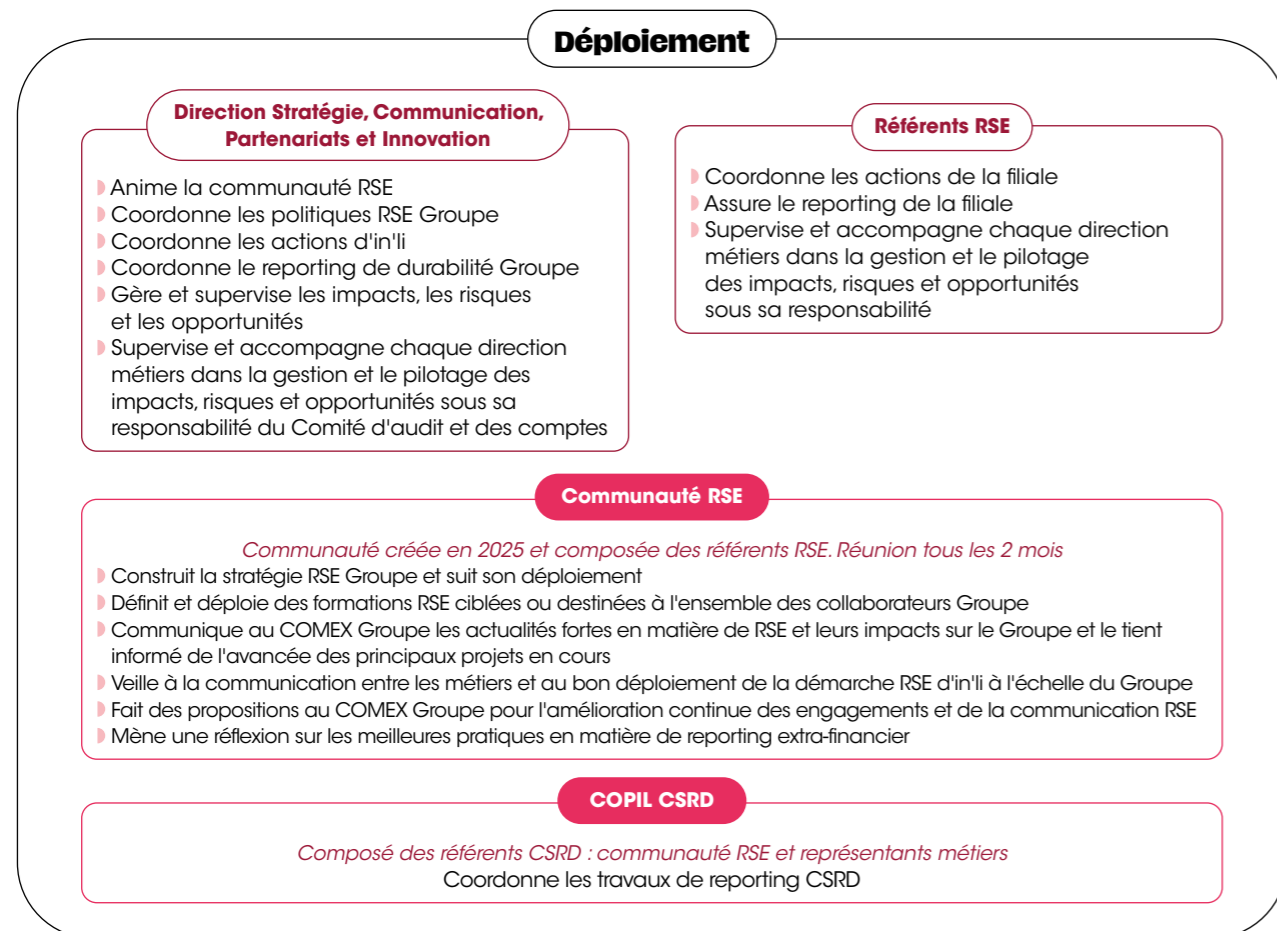
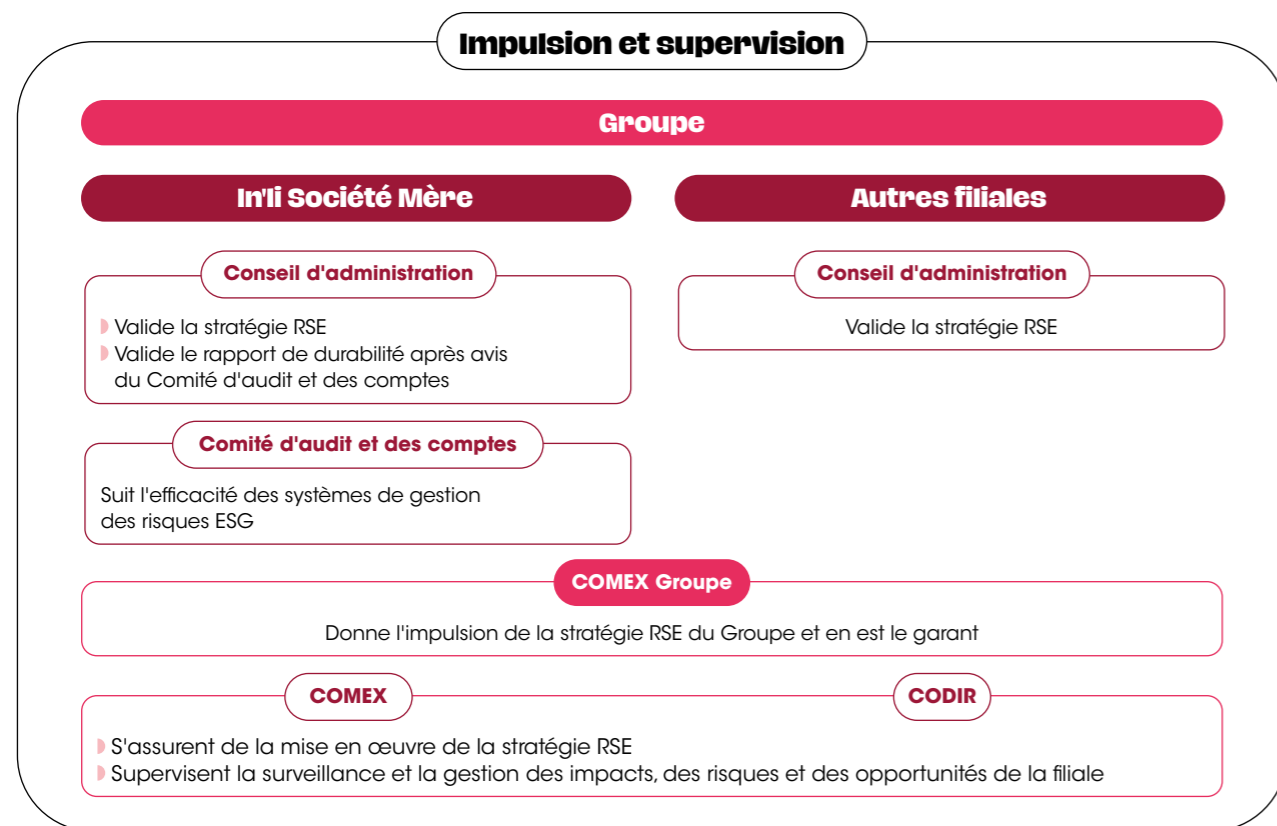


#### EXPÉRIENCES DES ADMINISTRATEURS



### 1.2.1.2. RÔLE DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

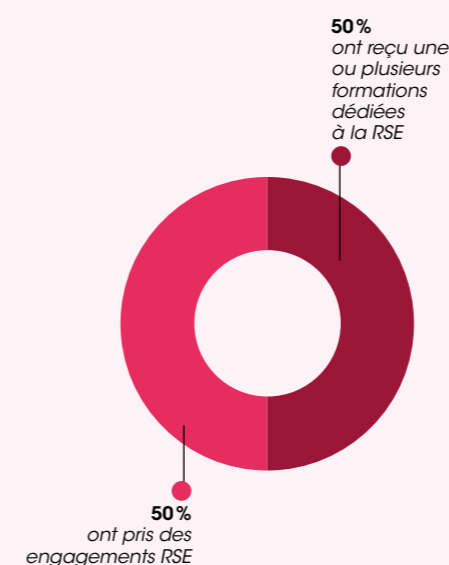
Le Groupe in'li ayant été créé récemment, la gouvernance RSE présentée ci-dessous est en cours de structuration et correspond à une organisation cible. Le pilotage de la démarche RSE et des impacts, risques et opportunités est réparti entre le Groupe et les filiales.



### 1.2.1.3. COMPÉTENCES ET EXPERTISES DES INSTANCES DE GOUVERNANCE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

CHAPITRE GOUVERNANCE DU RAPPORT INTÉGRÉ

#### EXPERTISE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Les membres du Conseil d'administration d'in'li 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.

#### Expertise du COMEX

Les membres du COMEX élargi d'in'li 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 tournés vers la RSE (Administrateur et Trésorier de l'association APES ; mise en place d'initiatives sur la sobriété numérique). Les formations à la RSE relèvent de la responsable RSE d'in'li et sont définies sur la base des besoins exprimés par les métiers et des demandes des collaborateurs. La double matérialité ayant été revue en 2025, la formation des instances de gouvernance n'est pas, à ce stade, directement liée aux impacts, risques et opportunités (IROs) matériels.

### 1.2.2. INFORMATIONS DE DURABILITÉ TRANSMISES AUX INSTANCES DE GOUVERNANCE (GOV-2)

Entre janvier 2025 et le premier trimestre 2026, le COMEX d'in'li a examiné les points suivants :

- **Stratégie RSE Groupe** : validation des objectifs et notamment de la **trajectoire carbone patrimoine Groupe**,
- **Stratégie de mécénat** : validation des associations soutenues et moyens alloués.

Le Copil CSRD a revu les **résultats de l'analyse de double matérialité** conduite en 2025 et validé les IRO matériels.



### 1.2.3. INTÉGRATION DE MÉCANISMES INCITATIFS LIÉS À LA DURABILITÉ (GOV-3)

Aucun mécanisme incitatif lié à la durabilité n'est intégré à la rémunération variable des dirigeants. Deux filiales du Groupe in'li ont mis en place un accord d'intéressement intégrant un ou plusieurs critères RSE :

- In'li : taux de satisfaction client,
- In'li Sud Ouest : délai de paiement des fournisseurs, taux d'attribution aux salariés du secteur privé et qualité de service.

### 1.2.4. DÉCLARATION SUR LA DILIGENCE RAISONNABLE (GOV-4)

Le Groupe in'li ayant moins de 5 000 salariés en France et 10 000 dans le monde, il n'est pas soumis 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.

Bien que non soumis à cette loi, le Groupe 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, il 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	PARAGRAPHE DANS LA DÉCLARATION RELATIVE À LA DURABILITÉ
■ A. INTÉGRER LA DILIGENCE RAISONNABLE DANS LA GOUVERNANCE, LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE	i. 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
	ii. ESRS 2 GOV-3 : intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation
	iii. 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	i. ESRS 2 GOV-2
	ii. ESRS 2 SBM-2 : intérêts et points de vue des parties intéressées
	iii. ESRS 2 IRO-1
	iv. ESRS 2 MDR-P
	v. 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	i. ESRS 2 IRO-1 (y compris les exigences d'application liées à des questions de durabilité particulières dans l'ESRS concernée)
	ii. ESRS 2 SBM-3
■ D. PRENDRE DES MESURES POUR REMÉDIER À CES IMPACTS NÉGATIFS	i. ESRS 2 MDR-A
	ii. 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	i. ESRS 2 MDR-M
	ii. ESRS 2 MDR-T
	iii. ESRS thématique : métriques et cibles

### Politiques et cadres de référence

Chaque entité du Groupe 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 invitées
<b>Due diligence sur les droits humains</b>	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"> <li>■ Notice aux promoteurs (pour les VEFA)</li> <li>■ Cahier des charges standards (sur les opérations en maîtrise d'ouvrage directe)</li> <li>■ Clause standards des marchés publics</li> <li>■ Politique Qualité de Vie au Travail Santé et la Sécurité au Travail</li> <li>■ Politique relative à la diversité</li> <li>■ Politique Ressources Humaines</li> <li>■ Plateforme d'alerte</li> <li>■ Règlement intérieur</li> </ul>
<b>Procédures anti-corruption</b>	L'entreprise a mis en place des processus anti-corruption.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Code de conduite/éthique Groupe</li> <li>■ Cartographie des risques de corruption</li> <li>■ Procédures de gestion des conflits d'intérêt</li> <li>■ Politique de lutte contre la corruption</li> <li>■ Procédures anti-fraude</li> <li>■ Procédure pour la conformité à la loi Sapin II</li> <li>■ Parcours Compliance obligatoire pour chaque collaborateur</li> <li>■ Règlement intérieur et ses annexes</li> </ul>
<b>Gouvernance fiscale</b>	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"> <li>■ Politique et procédures fiscales Groupe Action Logement</li> </ul>
<b>Procédures libre concurrence</b>	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"> <li>■ Code de conduite/éthique Groupe</li> <li>■ Code des marchés publics</li> <li>■ Clause standards des marchés publics</li> </ul>





**1.2.5. GESTION DES RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE DE L'INFORMATION EN MATIÈRE DE DURABILITÉ (GOV-5)**

**1.2.4.1. LE RENFORCEMENT DE L'IDENTIFICATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS MATÉRIELS**

**Lien avec l'analyse des risques et le contrôle interne**

Le Groupe 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 trois ans et se poursuit sur l'année 2026. 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 Action Logement.**

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 2025**. Inversement, les travaux menés pour établir la matrice de double matérialité nourrissent la cartographie de risques majeurs.

**Organisation du reporting 2025**

Pour ce premier exercice à l'échelle du nouveau Groupe in'li, l'organisation mise en place pour le reporting 2024 a été maintenue et complétée afin d'y intégrer les filiales.

**1.3. Stratégie et modèle d'affaires d'in'li (SBM)**

**1.3.1. LE GROUPE IN'LI UN ACTEUR DU LOGEMENT À PRIX MAÎTRISÉ EN FRANCE (SBM-1)**

**1.3.1.1. ACTIVITÉS ET MODÈLE ÉCONOMIQUE**

Le Groupe in'li est une filiale d'Action Logement Immobilier, au sein du Groupe Action Logement qui gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

(PEEC) afin de favoriser l'accès au logement des salariés, soutenir la performance des entreprises et renforcer l'attractivité des territoires.

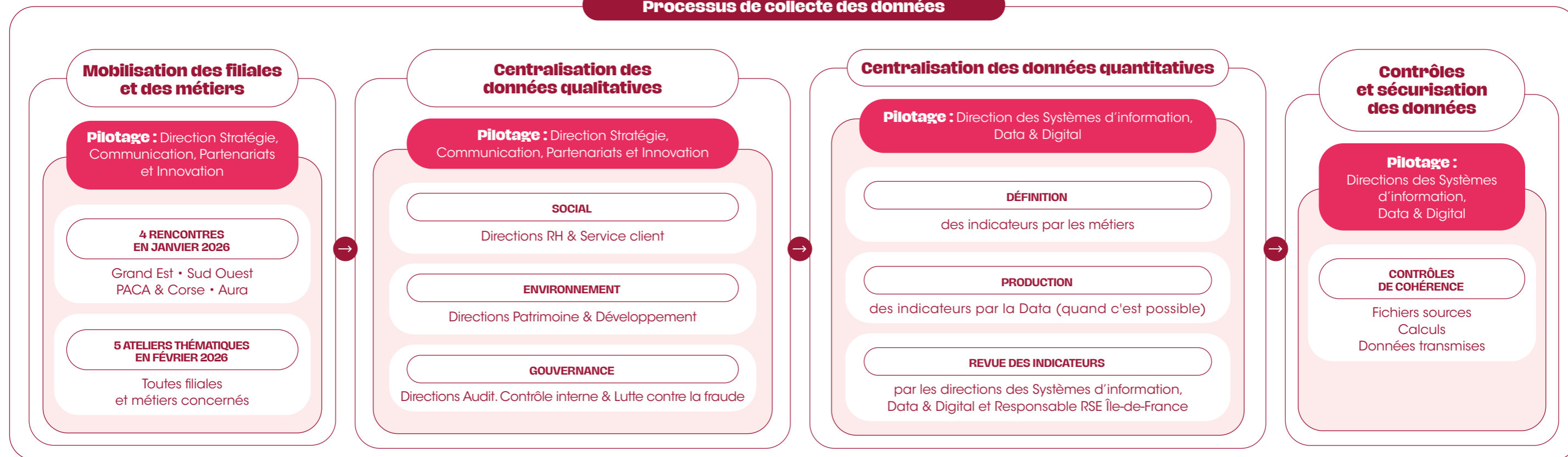
**Raison d'être**

La raison d'être du Groupe in'li est de loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables. Cette mission se traduit par la mise à disposition de logements innovants, gérés de manière professionnelle, et conçus pour répondre aux besoins des entreprises et des territoires, au plus près des bassins d'emploi. Elle constitue le fondement de l'action du Groupe et guide l'ensemble de ses choix stratégiques.

**Modèle économique**

Le modèle économique du Groupe in'li repose sur une foncière résidentielle de développement, appuyée sur une politique de cessions dynamiques permettant d'accompagner les parcours résidentiels des ménages. Ce modèle s'appuie également sur une gestion active du patrimoine, orientée à la fois vers la satisfaction des clients et la valorisation durable des actifs. Il combine ainsi performance économique, utilité sociale et contribution territoriale.

**Processus de collecte des données**



La création du Groupe in'li en mars 2025 s'inscrit dans la stratégie des partenaires sociaux visant à développer une offre de logements durable et diversifiée, au plus près des bassins d'emploi. Cette organisation à l'échelle nationale vise à renforcer la solidité financière du Groupe, optimiser

ses capacités de financement et accroître la production de logements intermédiaires. Elle doit également permettre de développer des synergies et de consolider l'expertise territoriale afin de répondre au plus près des besoins des entreprises, des salariés et des territoires.

**667,5 M€**  
chiffre d'affaires locatif global (en 2025)

**79 413**  
logements

dont  
**24 249**  
logements en régions

**1 282**  
collaborateurs pour déployer son modèle de création de valeur économique, sociale et environnementale

**Tendances de fond**

**Les difficultés de logement : un frein à l'emploi**

**Le défi de l'équilibre et du parcours résidentiel pour les salariés et les jeunes actifs**

**Une convergence des besoins territoriaux qui s'accélère à l'échelle nationale**

**L'aspiration à la propriété chez les Français : un moteur durable mis à l'épreuve**

**Émergence de nouveaux usages et besoins liés à l'évolution du travail et des modes de vie**

**L'impact du changement climatique sur le logement**

**AGIR SUR L'ENSEMBLE DE NOTRE CHAÎNE DE VALEUR**

**01**  
**Décrypter**  
identifier

**02**  
**Construire**  
Rénover

**03**  
**Gérer**  
Commercialiser

**04**  
**Vendre**  
Accompagner

**05**  
**Financer**  
Réinvestir

**RESSOURCES**



**CAPITAL HUMAIN**

1 282 collaborateurs  
Une large palette de métiers (développement, gestion locative, technique, proximité clients, fonctions support...)

**PROXIMITÉ CLIENT**

Huit implantations  
Un parcours 100% digitalisé

**UNE SOLIDITÉ FINANCIÈRE**

12,1 Md€ de patrimoine  
79 413 logements (68 520 logements détenus par in'li + 10 893 gérés pour compte de tiers)

2,8% : taux de vacance commercialisable  
Une notation financière parmi les meilleures d'Europe  
97,5% du capital détenu par un actionnaire reconnu d'utilité sociale : Groupe Action Logement

**UN ÉCOSYSTÈME DE PARTENAIRES**

Plus de 5 000 fournisseurs  
40 promoteurs partenaires en Île-de-France  
Incubateur in'li LAB / 7e promotion  
+30 start-up incubées depuis sa création



**MODÈLE D'ACTIVITÉ**

**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

**VOCATION**

Renforcer le lien emploi-logement  
Une gouvernance paritaire

**MODÈLE ÉCONOMIQUE**

Une foncière résidentielle de développement  
Une gestion professionnelle au service de la satisfaction client et de la valorisation de son patrimoine

**PILERS STRATÉGIQUES**

Favoriser l'emploi en logeant les salariés et les actifs



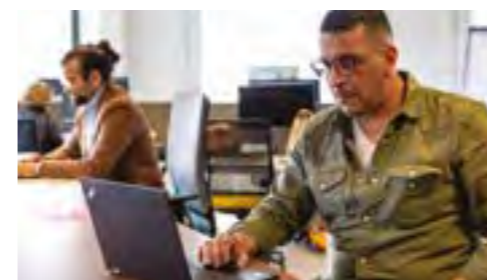
Satisfaire nos clients dans la durée  
Performer opérationnellement et financièrement

**AXES STRATÉGIQUES**

- 1. Produire
- 2. Vendre
- 3. Gérer

**UN GROUPE ENGAGÉ**

Viser la neutralité carbone en 2040  
Faire preuve de sobriété foncière et renaturer notre patrimoine  
Permettre à nos clients de maîtriser leurs charges



**CRÉATION DE VALEUR**



**POUR L'EMPLOI ET LES TERRITOIRES**  
94% des nouveaux clients sont des salariés.  
87,5% des programmes réalisés en zones tendues

**POUR LE CLIMAT ET L'ENVIRONNEMENT**  
55% du parc en étiquette énergétique A, B ou C  
Des logements neufs en avance de phase sur la réglementation (RE2020 seuil 2025 -10% sur l'indicateur Consommation d'Énergie Primaire)  
Signature de 400 M€ de financements *sustainability-linked*, adossés à des indicateurs environnementaux et sociaux  
Signature de 104 M€ de prêts verts alignés sur la taxonomie européenne

**POUR IN'LI**  
667 M€ de chiffre d'affaires locatif global  
3 480 logements produits en 2025  
1 848 logements réhabilités en 2025  
1 375 logements vendus

**POUR LES CLIENTS**  
160 000 personnes logées  
En Île-de-France, 78% de la valeur de notre patrimoine a un loyer d'au moins 15% inférieur au prix du marché.  
26% de clients in'li acquéreurs d'un logement en Île-de-France

**POUR LES COLLABORATEURS**  
16 820 heures de formation suivies



**Une offre de logements diversifiée à prix maîtrisé qui**

**s'adapte aux besoins et aux modes de vie de nos clients**

Logements familiaux

Résidences avec services

Résidences emploi et mobilité

Accession à la propriété

**1.3.1.2. UNE INTERVENTION SUR TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR IMMOBILIÈRE**

Le Groupe in'li opère sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière : acquisition foncière, conception, construction, commercialisation, gestion locative, réhabilitation, vente.



**Identifier  
Décrypter**

Identifier les opportunités situées près des bassins d'emplois et des transports, et décrypter les besoins actuels et futurs en logement des territoires, des entreprises et de leurs salariés.

**94 %**  
de nos nouveaux clients sont des salariés.

**4 000**  
logements produits à prix maîtrisé par an

**936 M€**  
d'investissements engagés pour produire de nouveaux logements en 2025



**Construire  
Rénover**

Développer une offre de logements à prix maîtrisé, de qualité et durables en achetant, en construisant ou en rénovant.

**140 M€**  
investis par an pour réhabiliter notre patrimoine en 2025



**Gérer  
Commercialiser**

Gérer de manière professionnelle et efficace nos actifs tout au long de leur cycle de vie pour maximiser leur performance opérationnelle et financière, répondre aux besoins des entreprises et des territoires, et les commercialiser au service du parcours résidentiel.

**553 M€ de CA**  
en loyers net

**79 413**  
logements  
(68 520 logements détenus par in'li + 10 893 gérés pour compte de tiers)



**Vendre  
Accompagner**

Vendre une partie de nos actifs pour accompagner nos clients dans leur parcours résidentiel et dégager des financements pour produire davantage.

**100 %**  
parcours digitalisé

**1 375**  
Logements vendus

**Financer  
Réinvestir**

Identifier, élargir nos sources de financement, et réinvestir nos fonds propres pour produire de nouveaux logements.

**12,1 Md€**  
de patrimoine

Signature de **400 M€** de financements *sustainability-linked*, adossés à des indicateurs environnementaux et sociaux

Signature de **104 M€** de prêts verts alignés sur la taxonomie européenne



### 1.3.1.3. STRATÉGIE

#### Plan stratégique

Le **Plan stratégique** s'articule autour de trois piliers structurants, qui guident l'ensemble des actions et des décisions de l'organisation.

- ▶ **Le logement des salariés afin de favoriser l'emploi**, en renforçant l'accès à une offre résidentielle adaptée aux besoins des actifs.
- ▶ **La satisfaction des clients dans la durée**, par une amélioration continue de la qualité de service et de l'accompagnement.
- ▶ **La performance opérationnelle et financière**, garantissant la pérennité du modèle, l'efficacité des processus et la capacité d'investissement du Groupe.

Le Plan stratégique s'articule autour de trois axes majeurs, qui structurent l'ensemble des priorités et guident l'action du Groupe in'li dans les années à venir. Ces axes : produire, vendre et gérer, définissent la trajectoire du Groupe :

- ▶ Produire vise à développer une offre nouvelle, premium, durable et de qualité ;
- ▶ Vendre s'inscrit au service du parcours résidentiel et de nos besoins de financements ;
- ▶ Gérer repose sur un dispositif intégré associant l'asset management, chargé de définir et de mettre en œuvre la stratégie immobilière des portefeuilles d'actifs, et le property management, responsable de la gestion opérationnelle.

Ensemble, ces trois axes constituent le socle de la stratégie et assurent la cohérence entre ambition immobilière, performance économique et qualité de service.

#### Stratégie RSE

Afin d'inscrire ces orientations durables dans la durée, le Groupe in'li a défini des engagements RSE à horizon 2030.

#### 4 axes d'engagement RSE

**1. Proposer des logements de qualité à prix maîtrisé à destination des salariés et des jeunes actifs**

**2. Être acteur de la transition environnementale et mettre l'adaptation au changement climatique au coeur de nos priorités**

**3. Participer à la dynamique des territoires et co-construire la ville de demain en s'appuyant sur l'innovation**

**4. Fédérer un collectif engagé au service de nos clients, de nos partenaires et de nos collaborateurs**

**La stratégie RSE s'accompagne d'un plan de décarbonation avec des objectifs à 2040, d'une trajectoire de maîtrise des consommations énergétiques et d'une trajectoire sobriété foncière et renaturation du patrimoine.**

#### Contribution aux Objectifs de Développement Durable

**Le Groupe in'li répond aujourd'hui à 15/17 ODD**

■ **Axe 1** - Proposer des logements de qualité à prix maîtrisé à destination des salariés et des jeunes actifs

- Les engagements correspondants :**
- ▶ Loyers 10-15% inférieur au marché
  - ▶ Implantation en zones tendues
  - ▶ Proximité transports
  - ▶ Logements confortables, sécurisés, adaptés aux jeunes actifs et salariés

**Les ODD concordants :**



**LE GROUPE 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.**



■ **Axe 2** - Être acteur de la transition environnementale et mettre l'adaptation au changement climatique au coeur de nos priorités

- Les engagements correspondants :**
- ▶ Neutralité carbone 2040
  - ▶ Logements durables au-delà de la réglementation
  - ▶ Rénovation énergétique/ éradication des passoires thermiques
  - ▶ Énergies renouvelables

**Les ODD concordants :**





### 1.3.2. NOS PARTIES PRENANTES ET MODES DE DIALOGUES (SBM-2)

#### Nos parties prenantes et modes de dialogues

PARTIES PRENANTES	EFFECTIFS	UTILISATEURS	PARTENAIRES	ENTREPRISES	TERRITOIRES	PRESTATAIRES
<b>ACTEURS CONCERNÉS</b>	Collaborateurs	Clients locataires	Partenaires financiers, investisseurs	Entreprises cotisantes	Élus, administration, communautés locales, riverains	Fournisseurs et travailleurs de la chaîne de valeur
<b>ATTENTE</b>	Amélioration du dialogue social	Optimisation de la relation avec les clients locataires	Engagement environnemental et financier	Offre de logements adaptée aux besoins des salariés	Contribution locale à l'impact économique, environnemental et social	Président du Conseil d'administration
<b>MODALITÉS D'ÉCHANGES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Groupe</b> Entretiens annuels et professionnels CSE</li> <li>Ligne d'alerte WhistleB</li> <li>Référents harcèlement sexuel/risques psycho-sociaux</li> <li>Séminaires/journée du personnel</li> <li>■ <b>In'li</b> Lives Teams</li> <li>Baromètre social Intranet</li> <li>■ <b>In'li Sud Ouest</b> Intranet</li> <li>Lettre « in'li connect »</li> <li>■ <b>In'li Grand Est</b> Intranet</li> <li>■ <b>Focus 2025</b> Entretiens actualisation DMA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Groupe</b> Enquête annuelle</li> <li>Enquête clôture d'une sollicitation Extranet « in'li &amp; moi »</li> <li>Enquête à la mise à l'habitation d'un logement neuf</li> <li>Organisation de permanences lors de certaines opérations de construction/rénovation lourde</li> <li>Ligne téléphonique dédiée</li> <li>Plateforme Easyware</li> <li>Service Relations Clients</li> <li><b>In'li</b> Enquête flash</li> <li>Application Alacaza</li> <li>■ <b>Focus 2025</b> Entretiens actualisation DMA</li> <li>Projet d'intranet à horizon 2026</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Groupe</b> Participation à des conférences, publication de documents officiels</li> <li>■ <b>Focus 2025</b> Entretiens actualisation DMA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Groupe</b> Organisation de journées portes-ouvertes</li> <li>■ <b>Groupe</b> Concertation des riverains dans le cadre des projets de construction/réhabilitation</li> <li>Partenariats avec des associations locales</li> <li>Échanges réguliers avec les collectivités</li> <li>Rendez-vous de précommercialisation</li> <li>Participation à des salons</li> <li>Organisation de journées portes-ouvertes</li> <li>Implication dans des groupes de travail et l'élaboration des stratégies territoriales</li> <li>■ <b>In'li</b> Projets APES</li> <li>■ <b>Focus 2025</b> Entretiens actualisation DMA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Groupe</b> Ligne d'alerte WhistleB</li> <li>■ <b>In'li</b> Médiateur et boîte mail dédié</li> <li>Rencontre annuelle</li> <li>Correspondant PME</li> <li>■ <b>In'li Grand Est</b> Séminaire annuel</li> <li>Correspondant PME</li> <li>Partenariat CAPEB</li> <li>■ <b>In'li Sud Ouest</b> Partenariat FFB</li> <li>■ <b>In'li Aura</b> Rencontres annuelles</li> <li>Correspondant PME</li> <li>■ <b>Focus 2025</b> Entretiens actualisation DMA</li> </ul>	

■ **Axe 4** - Fédérer un collectif engagé au service de nos clients, de nos partenaires et de nos collaborateurs

**Les engagements correspondants :**

- Développement des compétences
- Parcours diversifiés
- QVT et bien-être
- Achats responsables
- Éthique et gouvernance responsable

**Les ODD concordants :**



■ **Axe 3** - Participer à la dynamique des territoires et co-construire la ville de demain en s'appuyant sur l'innovation

**Les engagements correspondants :**

- Les engagements correspondants :
- Collaboration avec élus et parties prenantes
- Nouveaux services pour entreprises
- Innovation pour la ville de demain
- Développement économique local

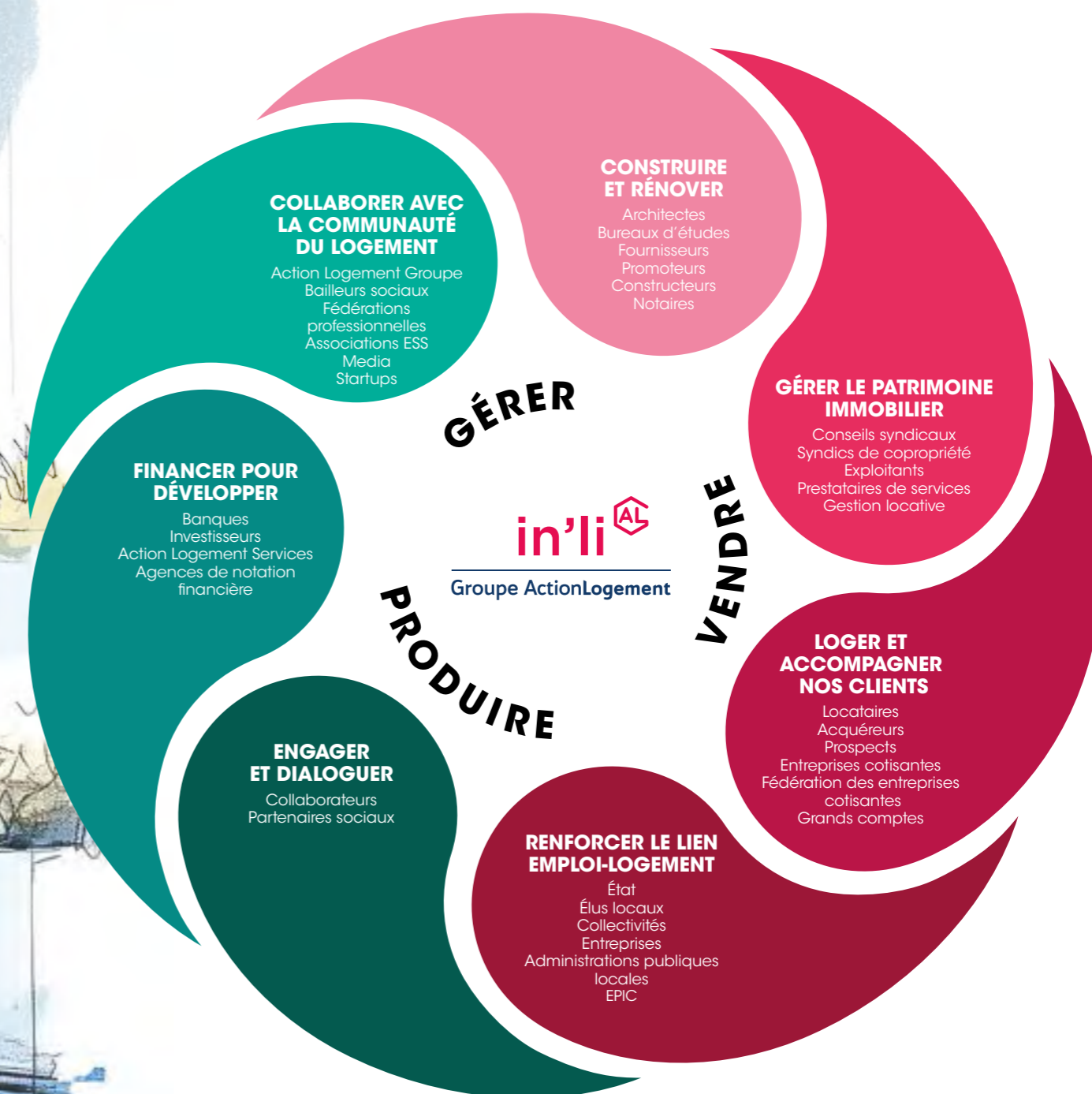
**Les ODD concordants :**





**Parties prenantes**  
Interagir avec l'ensemble des parties prenantes de notre écosystème

**LE GROUPE IN'LI ENTRETIENT UN DIALOGUE RÉGULIER ET CONSTRUCTIF AVEC SES PRINCIPALES PARTIES PRENANTES.**



Six 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 du Groupe in'li.

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 2025 :

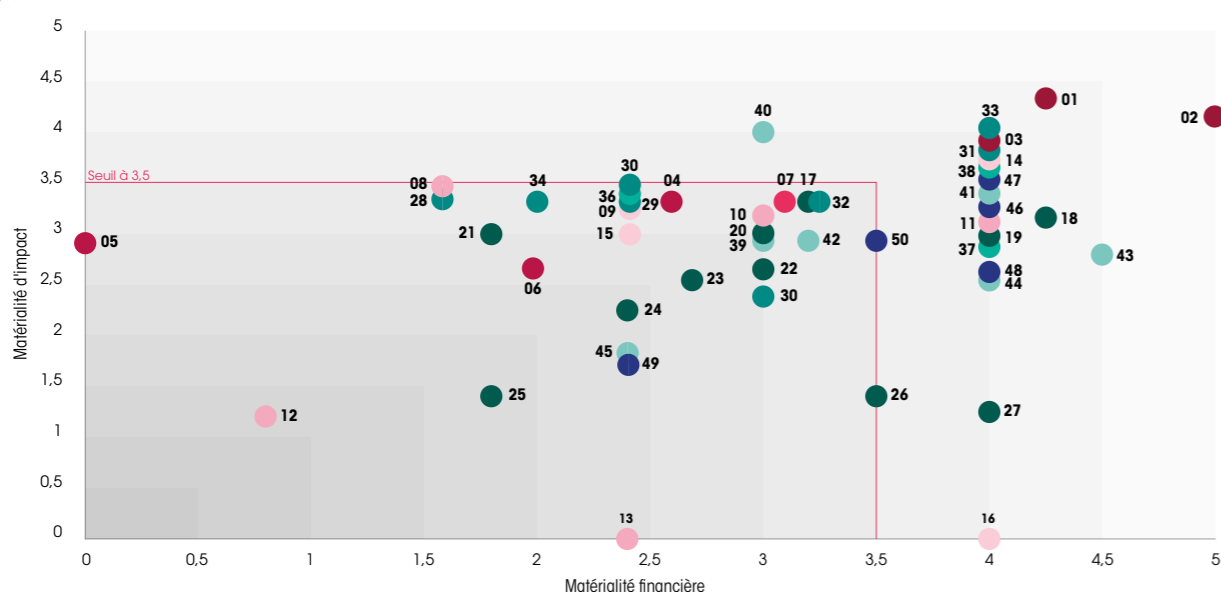
- une première rencontre avec les fournisseurs a été organisée,
  - un questionnaire RSE a été adressé aux clients entrants d'in'li afin de comprendre les attentes et leur vision des enjeux clés.
- Les opinions des parties prenantes sont intégrées dans l'analyse de la double matérialité qui a été présentée en Comité RSE, Comité d'audit et à la Direction générale.

### 1.3.3. IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS IMPORTANTES ET LEUR INTERACTION AVEC LA STRATÉGIE ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE (SBM-3)

#### MATRICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ

En 2025, dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie RSE, le Groupe in'li a mis à jour l'analyse de double matérialité réalisée en 2024 pour in'li, afin de prendre en compte le nouveau périmètre Groupe.

Matrice de double matérialité du Groupe in'li



#### ESRS environnementaux

- **E1 - CHANGEMENT CLIMATIQUE**
  - 01 Emissions de GES
  - 02 Adaptation au changement climatique
  - 03 Énergie

- **E2 - POLLUTION**
  - 04 Pollution de l'air et des eaux
  - 05 Pollution des sols
  - 06 Microplastiques

- **E3 - RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES**
  - 07 Consommation d'eau

- **E4 - BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES**
  - 08 Exploitation directe de la biodiversité
  - 09 Changement d'affectation des terres
  - 10 Pollution (sonore, lumineuse)
  - 11 Intégration de la nature dans les projets
  - 12 Espèces exotiques envahissantes
  - 13 Incidences et dépendances sur les services écosystémiques

#### ES - ÉCONOMIE CIRCULAIRE

- 14 Épuisement des ressources
- 15 Déchets
- 16 Réhabilitation et rénovation

#### ESRS sociaux

- **S1 - EFFECTIFS PROPRES**
  - 17 Égalité des genres et mesures contre les VHSS
  - 18 Formation et compétences
  - 19 Santé et sécurité au travail
  - 20 Sécurité de l'emploi
  - 21 Diversité
  - 22 Salaires décents
  - 23 Dialogue social
  - 24 Emploi et inclusion des personnes en situation de handicap
  - 25 Liberté d'association et négociation collective
  - 26 Protection de la vie privée
  - 27 Équilibre entre vie professionnelle et vie privée

#### S2 - TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEURS

- 28 Équilibre entre vie professionnelle et vie privée
- 29 Travail forcé
- 30 Salaires décents
- 31 Travail non déclaré
- 32 Égalité des genres et mesures contre les VHSS
- 33 Santé et sécurité sur la chaîne de valeur
- 34 Diversité
- 35 Protection de la vie privée

#### S3 - COMMUNAUTÉS AFFECTÉES

- 36 Incidences liées à la sécurité
- 37 Concertation de la société civile et des riverains
- 38 Contribution au développement des territoires

#### S4 - CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX

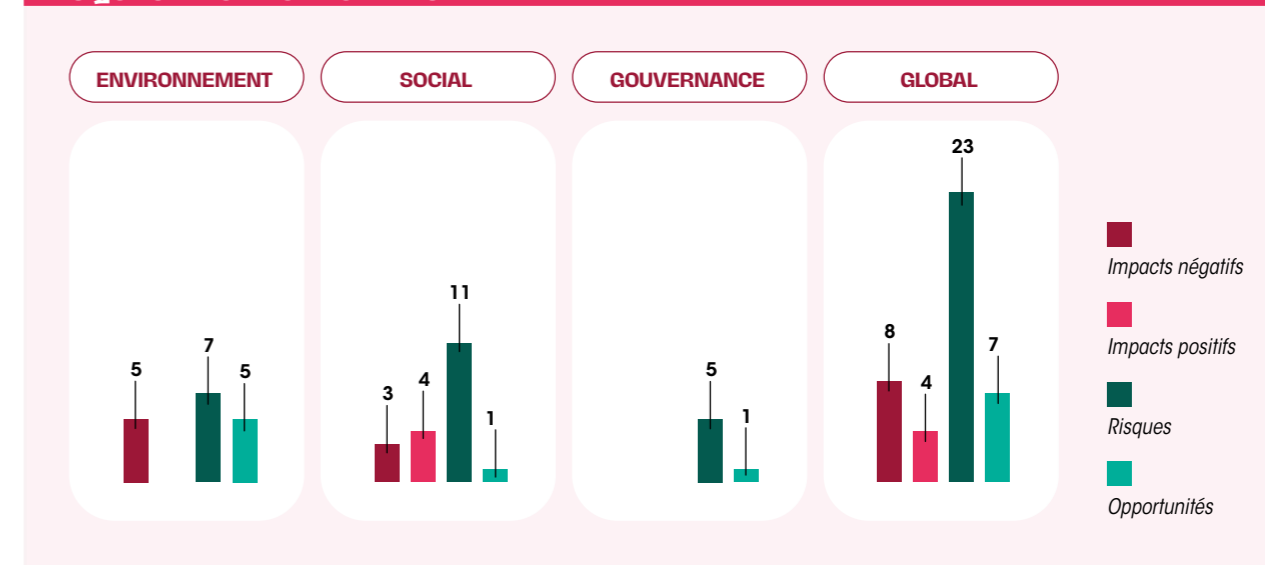
- 39 Pratiques de commercialisation responsables
- 40 Accès au logement à prix maîtrisé
- 41 Dialogue avec les locataires
- 42 Non-discrimination
- 43 Santé et sécurité
- 44 Protection de la vie privée
- 45 Sécurité de la personne

#### ESRS gouvernance

- **G1 - CONDUITE DES AFFAIRES**
  - 46 Conseil et orientation des politiques publiques
  - 47 Relations fournisseurs
  - 48 Culture d'entreprise
  - 49 Protection des lanceurs d'alerte
  - 50 Corruption et fraude

L'analyse a permis d'identifier 22 sous-thèmes matériels et 42 IRO matériels, qui se déclinent comme suit :

#### RÉPARTITION DES 42 IRO MATÉRIELS EN IMPACTS POSITIFS, NÉGATIFS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS



#### IRO MATÉRIELS

Les impacts, risques et opportunités sont présentés dans le tableau ci-dessous (les IRO ajoutés ou ayant évolué significativement en 2025 sont identifiés par le signe ↻) :

La création du Groupe in'li engendre un changement de matérialité pour plusieurs IROs, fortement influencé par les spécificités régionales et l'accélération des dynamiques

réglementaires. Dans certaines zones, les conditions locales qu'il s'agisse de contraintes environnementales, de maturité des marchés, de disponibilité des ressources ou de sensibilités sociopolitiques amplifient ou réduisent l'importance relative de certains enjeux.

Les horizons temporels des IRO sont présentés dans les ESRS thématiques.

#### Environnementaux

ENJEU SUR LA MATRICE	TYPE D'IRO	AMONT	OPÉRATIONS PROPRES	AVAL	DESCRIPTION
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	Risque	●	●	●	Incapacité à louer les logements par manque d'adaptation
	Risque	●	●	●	Incapacité à construire de nouveaux logements par manque d'adaptation ↻
	Risque	●	●	●	Hausse des coûts de maintenance et d'entretien des logements ↻
	Impact négatif	●	●	●	Exposition des logements à des risques physiques (inondations, fortes chaleurs)
ÉMISSIONS DE GES	Risque	●	●	●	Augmentation des coûts pour répondre aux attentes des parties prenantes sur la réduction des émissions de GES
	Impact négatif	●	●	●	Impact carbone des activités internes (activités de bureau, gestion du patrimoine, consommation d'énergie et de carburants...)
	Impact négatif	●	●	●	Impact carbone des activités de la chaîne de valeur (déplacements, achats de biens et services...)
	Opportunité	●	●	●	Obtention de financements liés à la transition bas carbone ↻
GESTION DE L'ÉNERGIE	Risque	●	●	●	Hausse du coût de l'énergie
	Risque	●	●	●	Raréfaction des ressources énergétiques ↻
	Impact négatif	●	●	●	Contribution à l'augmentation des émissions de GES par l'utilisation d'énergie et de ressources fossiles
	Opportunité	●	●	●	Production d'énergie photovoltaïque sur certains parcs de logements, permettant à terme d'atteindre l'auto-suffisance énergétique ↻

**Environnementaux**

ENJEU SUR LA MATRICE	TYPE D'IRO	AMONT	OPÉRATIONS PROPRES	AVAL	DESCRIPTION
<b>NATURE EN VILLE</b> Incidence sur l'étendue et la condition des écosystèmes	Opportunité	●	●	●	Intégration de la nature dans les résidences et projets de construction
<b>ÉPUISEMENT DES RESSOURCES</b> Ressources entrantes, y compris l'utilisation des ressources	Risque	●	●	●	Raréfaction des ressources et rupture d'approvisionnement en matières premières
	Opportunité	●	●		Utilisation de matériaux recyclés, recyclables ou biosourcés
<b>RÉHABILITATION ET RÉNOVATION</b> Ressources sortantes liées aux produits et services	Opportunité	●	●		Mise sur le marché de nouveaux logements basés sur la réhabilitation et la rénovation

**Sociaux**

ENJEU SUR LA MATRICE	TYPE D'IRO	AMONT	OPÉRATIONS PROPRES	AVAL	DESCRIPTION
<b>BIEN-ÊTRE ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL</b> Équilibre entre vie professionnelle et vie privée	Risque		●		Charge de travail conséquente et large amplitude des horaires de travail des salariés du Groupe in'li
<b>SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL</b> Conditions de travail des effectifs de l'entreprise	Risque		●		Atteinte à la santé et sécurité des effectifs propres du Groupe in'li
<b>TRANSFORMATION DES MÉTIERS</b> Égalité de traitement et égalité des chances pour tous	Risque		●		Inadéquation entre les compétences des employés de l'entreprise et les évolutions du secteur
<b>PROTECTION DES DONNÉES</b> Autres droits liés au travail	Risque		●		Fuite de données des salariés du Groupe in'li
<b>TRAVAIL NON DÉCLARÉ</b> Sécurité de l'emploi	Impact négatif	●			Absence de protection sociale des travailleurs non déclarés
	Impact négatif	●			Situations d'insécurité parmi les travailleurs de la chaîne de valeur en raison d'un manque de sécurité de l'emploi (chômage technique, licenciement...)
	Risque	●			Travail avec des fournisseurs et sous-traitants ayant recours à des travailleurs non déclarés
<b>SANTÉ ET SÉCURITÉ SUR LA CHAÎNE DE VALEUR</b>	Impact négatif	●			Dégradation de la santé des travailleurs de la chaîne de valeur en raison de conditions de travail dangereuses
	Risque	●			Incidents de sécurité répétés chez un fournisseur, sous-traitant ou partenaire
<b>CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE</b> Logement adéquat	Impact positif			●	Essor de l'activité économique en logeant sur le territoire de jeunes actifs et en soutenant la revitalisation urbaine des villes de taille moyenne
	Opportunité			●	Contribution du Groupe in'li au développement des territoires en proposant des logements accessibles aux jeunes actifs
	Risque	●			Absence de prise en compte des attentes de la société civile et des riverains dans le cadre des projets de construction et de rénovation

**Sociaux**

ENJEU SUR LA MATRICE	TYPE D'IRO	AMONT	OPÉRATIONS PROPRES	AVAL	DESCRIPTION
<b>PROTECTION DES DONNÉES</b> 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...)
	Risque			●	Accroissement de l'utilisation des outils numériques
<b>DIALOGUE ET PROXIMITÉ AVEC LES LOCATAIRES</b> Impacts liés aux informations sur les consommateurs et/ou les utilisateurs finaux	Risque			●	Insatisfaction des locataires (messages et plaintes relayés sur les réseaux sociaux, etc.)
<b>SANTÉ, SÉCURITÉ ET CONFORT DES LOGEMENTS</b> Sécurité des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Risque			●	Accidents dus à des malfaçons
<b>LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉ</b> Inclusion sociale des consommateurs et/ou des utilisateurs finaux	Impact positif		●	●	Accès au logement à prix maîtrisé sur l'ensemble du territoire, permettant aux occupants d'améliorer leur pouvoir d'achat
	Impact positif		●	●	Accès au logement à proximité des bassins d'emplois en ville
	Impact positif		●	●	Accès au logement pour les salariés, facilitant leur mobilité professionnelle et renforçant l'attractivité des entreprises dans les territoires



**Gouvernance**

ENJEU SUR LA MATRICE	TYPE D'IRO	AMONT	OPÉRATIONS PROPRES	AVAL	DESCRIPTION
<b>CULTURE D'ENTREPRISE</b>	Risque		●		Difficulté à fédérer autour d'une culture d'entreprise commune
<b>CONSEIL ET ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES</b> Engagement politique	Opportunité		●		Positionnement du Groupe in'li en tant qu'acteur responsable
<b>RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS</b> Y compris les pratiques en matière de paiement	Risque		●		Dépendance à l'égard de fournisseurs
	Risque		●		Absence de formations adéquates des salariés chez les fournisseurs
<b>LUTTE CONTRE LA FRAUDE</b> Corruption et fraude	Risque	●	●		Manque de formation et de process pour lutter contre la corruption
	Risque	●	●		Cas de fraude avérés dans l'entreprise ou sur sa chaîne de valeur

Les IROs environnementaux et de gouvernance (G1) sont présentés dans les sections correspondantes.

**Interactions avec la stratégie et le modèle économique**

La résilience de la stratégie et du modèle d'affaires a été appréciée au travers de l'analyse des risques climatiques menée en 2025, visant à évaluer l'exposition du Groupe (cf. ESRS E1 - Changement climatique).

**1.4. Gestion des impacts, risques et opportunités (IRO)**

**1.4.1. IDENTIFICATION DES IMPACTS, DES RISQUES ET DES OPPORTUNITÉS MATÉRIELS (IRO-1)**

**LIEN AVEC L'ANALYSE DES RISQUES ET LE CONTRÔLE INTERNE**

Le processus d'identification, d'évaluation et de priorisation des impacts, risques et opportunités (IROs) s'appuie sur l'analyse de double matérialité. L'implication de la direction Audit, Contrôle interne et Lutte contre la fraude à cette analyse permet d'assurer la cohérence entre le processus de décision, les procédures de contrôle interne associées et le dispositif global de gestion des risques du Groupe. Les résultats de cette analyse sont utilisés pour apprécier le profil de risque global de l'entité et sont intégrés aux processus de gestion des risques existants.

**MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ**

Une première analyse de double matérialité a été conduite en 2024 à l'échelle d'in'li. En 2025, le Groupe in'li a revu son analyse de double matérialité pour :

- **identifier les impacts, risques et opportunités (IROs)** liés aux activités du Groupe sur l'ensemble de son périmètre et des filiales ;
- **déterminer les sous-thèmes matériels** structurant le Rapport de durabilité 2025.

L'exercice a été mené entre octobre 2025 et janvier 2026 en collaboration avec le Comité de Pilotage CSRD intégrant des représentants de toutes les filiales, avec l'accompagnement du cabinet BL évolution. L'analyse des IRO environnementaux et gouvernance est disponible.



**1. IDENTIFICATION DES IROS**

**Définition**

**Identification de 78 risques et opportunités et 75 impacts négatifs et positifs**

Identification des impacts, risques et opportunités (IROs) à partir de la **liste des thèmes et sous-thèmes définis à l'AR-16** de l'ESRS 1 et **des enjeux spécifiques aux activités immobilières du Groupe** et aux parties prenantes affectées (ex: collectivités locales, locataires...), sur la base d'**analyses de documents internes et du précédent exercice de double matérialité.**

**Qualification**

**Horizon temporel**

- Court terme < 1 an
- Moyen terme 1-5 ans
- Long terme > 5 ans
- Très long terme\* > 10 ans

**Maillons de la chaîne de valeur concernés**

- Amont
- Opérations
- Aval

\*ESRS E uniquement

**2. Pré-cotation des impacts, risques et opportunités**

**Matérialité financière**

**ampleur x probabilité**

**Ampleur** : niveau de criticité de 1 à 5 (de « minimal ou nu 1 » à « très fort »)  
**Probabilité** : coefficient de 0,2 à 1

**Matérialité d'impact**

**sévérité x probabilité**

**Sévérité** : ampleur + portée + remédiabilité (pour impacts négatifs), note ramenée une base 5  
 ▶ **Ampleur** : niveau de criticité de 1 à 5  
 ▶ **Portée** : partie de la chaîne de valeur concernée (de « très localisée/limitée » jusqu'à « sociétal et global »)  
 ▶ **Remédiabilité** : niveau de criticité de 1 à 5 (de « très facile à corriger » jusqu'à « irrémédiable »)  
**Probabilité** : coefficient de 0,2 à 1

\*note sur 15 pour les impacts négatifs et sur 10 pour les impacts positifs

Pré-cotation réalisée à partir d'une étude sectorielle et des informations fournies par les filiales.

### 3. Consultation des parties prenantes

#### Panel mobilisé

Consultation menée entre novembre 2025 et janvier 2026, sur la base de :

- **10 entretiens internes** : équipes RSE, directions de toutes les filiales et Direction générale du Groupe in'li
- **3 entretiens externes** : un architecte-urbaniste, une élue locale (Ville de Lyon) et une représentante d'une banque partenaire du Groupe in'li

#### Déroulement des entretiens

- Envoi aux personnes consultées de la liste des IROs avec leur pré-cotation
- Ajustement en entretien des dimensions de cotation, émergence de nuances territoriales ou contextuelles et identification d'éventuels IROs manquants
- Anonymisation des grilles à l'issue des entretiens

### 4. consolidation et détermination des sous-thèmes matériels

Pour chaque sous-thème de la CSRD, la note retenue est :

- **La note maximale des impacts** associés pour la matérialité d'impact ;
- **La note maximale des risques/opportunités** associés pour la matérialité financière\*.

Le Groupe a fixé son seuil à 3,5/5 pour concentrer le reporting sur les sous-thèmes les plus structurants. Ce seuil pourra évoluer dans les prochains exercices.

\*À noter : 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 quantifiés. Cette analyse a été complétée par une analyse spécifique aux risques climatiques, présentée dans la partie environnementale (ESRS E1, p. 1).

#### ÉVOLUTIONS MÉTHODOLOGIQUES DE L'ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ

Les principales évolutions méthodologiques par rapport à la première analyse de double matérialité portent sur les points suivants :

■ **Étape 1 - Identification des Impacts, Risques et Opportunités (IROs)** : pour intégrer les particularités des filiales, les IROs identifiés pour in'li ont été reformulés, précisés et complétés par des IROs spécifiques aux filiales. Au total, 19 IROs supplémentaires ont été identifiés en comparaison avec le travail réalisé pour in'li.

■ **Étape 2 - Pré-cotation des Impacts, Risques et Opportunités (IROs)** : chaque cotation a été revue pour prendre en compte l'ensemble des filiales. Les nouveaux IROs ont été spécifiquement cotés, sur la base des documents fournis par les filiales.

■ **Étape 3 - Consultation des parties prenantes** : les personnes interrogées en interne ont été choisies afin de représenter l'ensemble des filiales du Groupe in'li.

#### FRÉQUENCE DE MISE À JOUR DE L'ANALYSE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ

L'analyse de double matérialité sera revue annuellement afin d'identifier les évolutions significatives et leurs impacts potentiels. Une revue approfondie sera réalisée tous les deux à trois ans.

#### 1.4.2. 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 l'annexe de la déclaration relative à la durabilité.

## 2. Informations environnementales (ESRS-2)

### 2.1. Changement climatique (ESRS E1)

#### 2.1.1. PRÉSENTATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS AU CLIMAT MATÉRIEL POUR LE GROUPE IN'LI ET RÉSILIENCE DU BUSINESS MODEL (SBM3)

Le secteur du bâtiment représente 43% des consommations énergétiques annuelles françaises et il génère 23% des émissions de gaz à effet de serre, ce qui place la décarbonation du parc au centre de la stratégie du Groupe in'li. Par ailleurs, l'exposition du patrimoine du Groupe in'li aux aléas climatiques, avec des variations marquées selon les filiales et territoires, renforce la nécessité d'une stratégie d'adaptation structurée et territorialisée.



#### Liste des impacts, risques et opportunités matériels

ENJEU SUR LA MATRICE (SOUS-THÈME DE LA CSRD)	DÉFINITION DE L'IRO	TYPE D'IRO	TYPE DE RISQUE / OPPORTUNITÉ	DESCRIPTION	HORIZON TEMPOREL
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	■ Incapacité à louer des logements par manque d'adaptation	Risque	Transition : financier, opérationnel et physique	Le respect des réglementations relatives aux « passoires énergétiques », à la construction neuve et aux critères environnementaux (comme la performance thermique, l'exposition aux risques d'inondation ou la qualité globale du bâti) est essentiel pour que le Groupe in'li puisse construire et mettre en location ses logements. Au-delà des obligations légales, négliger les enjeux d'adaptation climatique expose le parc immobilier à des risques de dégradation, pouvant aller jusqu'à compromettre la capacité même du Groupe in'li à produire et louer des logements.	Moyen terme
	■ Incapacité à construire de nouveaux logements par manque d'adaptation	Risque	Transition : financier et opérationnel	Cette hausse peut affecter la performance du Groupe in'li ainsi que réduire sa capacité à maintenir la qualité de ses logements.	Moyen terme
	■ Hausse des coûts de maintenance et d'entretien des logements	Impact négatif	Transition : financier, opérationnel et physique	Ces risques peuvent diminuer l'habitabilité des logements et donc le confort des résidents du Groupe in'li.	Long terme



ENJEU SUR LA MATRICE (SOUS-THÈME DE LA CSRD)	DÉFINITION DE L'IRO	TYPE D'IRO	TYPE DE RISQUE / OPPORTUNITÉ	DESCRIPTION	HORIZON TEMPOREL
<b>ÉMISSIONS DE GES</b> (atténuation du changement climatique)	■ <b>Augmentation des coûts pour répondre aux attentes des parties prenantes sur la réduction des émissions de GES</b>	Risque	Transition : réglementaire, financier et opérationnel	Cette augmentation peut menacer l'équilibre économique du Groupe in'li). À l'inverse, un manque d'ambition climatique pourrait exposer le Groupe in'li à un risque réputationnel.	Moyen terme
	■ <b>Obtention de financements liés à la transition bas carbone</b>	Opportunité		En renforçant sa performance environnementale et en structurant sa trajectoire de transition, le Groupe in'li améliore son accès aux financements. Cette démarche permet de mobiliser plus facilement des capitaux, notamment ceux dédiés aux investissements durables, et d'obtenir des conditions de financement plus favorables.	Moyen terme
	■ <b>Impact carbone des activités internes (gestion du patrimoine, activités de bureaux...)</b>	Impact négatif		Les activités internes du Groupe in'li liées au fonctionnement et au patrimoine, contribuent à la hausse des émissions de GES et au changement climatique (combustion de gaz naturel, carburant des véhicules de société, émissions liées aux climatisations, électricité des bâtiments et utilisation de chauffage urbain...).	Court terme
	■ <b>Impact carbone des activités de la chaîne de valeur (construction)</b>	Impact négatif		Le Groupe in'li contribue à la hausse des émissions de GES par les produits achetés (matériaux utilisés et leur production, immobilisations et leurs modes de construction, etc.) et les déplacements (domicile-travail, professionnels).	Court terme
	■ <b>Promotion des mobilités bas carbone</b>	Impact positif		La proximité des logements avec les transports en commun a un impact direct sur le climat en réduisant significativement les émissions liées aux déplacements, en limitant l'usage de la voiture individuelle.	Court terme
<b>GESTION DE L'ÉNERGIE</b> (énergie)	■ <b>Hausse du coût de l'énergie</b>	Risque	Transition : réglementaire, opérationnel et financier	Cela pourrait entraîner une augmentation significative des charges d'exploitation du Groupe in'li, affectant sa performance financière et sa capacité à maintenir des loyers maîtrisés.	Court terme
	■ <b>Raréfaction des ressources énergétiques</b>	Risque	Transition : opérationnel et financier	Cela pourrait exposer le Groupe in'li à une hausse durable des coûts et à une incertitude d'approvisionnement, pouvant affecter ses dépenses d'exploitation et sa capacité à garantir un service stable à ses locataires.	Long terme
	■ <b>Production d'énergie photovoltaïque sur certains parcs de logements, permettant à terme d'atteindre l'auto-suffisance énergétique</b>	Opportunité	Transition : opérationnelle et financière	Le développement d'installations photovoltaïques offre au Groupe in'li l'opportunité de réduire durablement sa dépendance énergétique, d'abaisser ses coûts d'exploitation et de progresser vers l'auto-suffisance énergétique.	Court terme
	■ <b>Contribution à l'augmentation des émissions de GES par l'utilisation d'énergie et de ressources fossiles.</b>	Impact négatif	Transition : opérationnel et financier	Le Groupe in'li a un impact direct sur l'émission de GES via la construction et l'exploitation de logements.	Court terme

Le Groupe in'li n'a pas mené de travaux spécifiques pour mesurer les effets financiers lié au changement climatique.

### 2.1.2. MODALITÉS D'ANALYSE DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS CLIMATIQUE (IRO-1)

L'ensemble des parties prenantes du Groupe 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 du Groupe in'li a permis d'identifier un grand nombre de risques physiques et de transition, d'opportunités et d'impacts positifs et négatifs relatifs au changement climatique en s'appuyant notamment sur le bilan carbone du Groupe in'li et l'analyse des risques physiques. 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-contre.

#### ANALYSE DES IMPACTS (E1-6)

##### Empreinte carbone du Groupe in'li

En 2024, les émissions carbonees et consommations énergétiques publiées étaient issues de consommations énergétiques réelles collectées sur le patrimoine d'in'li. Une nouvelle méthodologie a été mise en place en 2025 pour la réalisation d'un bilan carbone Groupe in'li à partir des DPE (diagnostic de performance énergétique).

Le bilan carbone 2025 a été piloté et contrôlé par les directions Data et RSE du Groupe in'li et réalisé par Action Logement Immobilier.

La méthodologie du bilan carbone repose sur le cadre international du GHG Protocol. L'exercice couvre l'ensemble des activités du Groupe in'li selon une approche de contrôle financier, incluant les activités d'exploitation du parc, de maîtrise d'ouvrage (construction et rénovation) ainsi que les activités supports.

Les données d'activité collectées portent sur l'année 2025 et sont consolidées à partir de questionnaires standardisés adressés aux filiales. Les émissions sont structurées selon les trois scopes du GHG Protocol et intègrent les émissions directes ainsi que les émissions indirectes significatives liées à l'énergie, aux achats, aux immobilisations et aux activités de construction.

La méthodologie privilégie l'utilisation de données réelles lorsque disponibles ; à défaut, des hypothèses et facteurs d'émission sectoriels reconnus (ADEME et bases de données de référence) sont mobilisés afin d'assurer la complétude du bilan. Les principaux postes étudiés concernent les consommations énergétiques des bâtiments, les achats de biens et services, les immobilisations ainsi que les opérations de construction et de rénovation. Les calculs sont réalisés à l'aide d'un outil dédié permettant la consolidation homogène des données et l'analyse de l'empreinte carbone du Groupe Action Logement. Cette approche vise à assurer la comparabilité des résultats dans le temps et à identifier les principaux leviers de réduction des émissions.

Il s'agit de la première année de publication des métriques au niveau groupe, les cibles et pourcentages de réduction de toutes les catégories de postes d'émissions n'ont pas encore été définies.

### Résultats détaillés des émissions et du mix énergétique

ESRS	LIBELLÉ 2025	RÉSULTATS 2024 (PÉRIMÈTRE IN'LI)	RÉSULTATS 2025 (PÉRIMÈTRE IN'LI)	RÉSULTATS 2025 (PÉRIMÈTRE GROUPE IN'LI)
E1	Emissions de GES scope 1 et 2 estimées en kilos éq. CO <sub>2</sub> rejetés moyens/m <sup>2</sup> SHAB/an	23,8	23*	22,1
E1	Mix énergétique in'li source fossile	61 %	52 %	54 %
E1	Mix énergétique in'li source nucléaire	9 %	13 %	13 %
E1	Mix énergétique in'li source RCU/ENR	30 %	29 %	22 %
E1	Mix énergétique « Non Connus »	-	6 %	11 %
Méthode de calcul et base de données différents (entre 2024 et 2025)				
E1	Consommation totale d'énergie liée au scope 1 et 2 Mwh	330 625,80	463 892	727 467
E1	Consommation totale d'énergie provenant de sources fossiles Mwh	202 499,80	241 947	391 152
E1	Consommation totale d'énergie provenant de sources nucléaires (électricité) Mwh	28 683	61 262	91 926
E1	Consommation totale d'énergie provenant de sources renouvelables (dont RCU) Mwh	99 443	132 755	163 367
E1	Consommation totale d'énergie provenant de sources « Non Connus » MWh	NA	27 927	81 021
E1	Consommation d'électricité provenant de sources fossiles MWh	NA	3 657	5 488
E1	Consommation d'électricité provenant de sources renouvelables MWh	NA	26 516	39 789
Méthode de calcul et base de données différents (entre 2024 et 2025)				
E1	Production d'énergie renouvelable Mwh	0	0	0
E1	Émissions brutes de gaz à effet de serre du Scope 1, 2 basé sur la localisation TeqCO <sub>2</sub>	60 047,10	60 056	96 871
E1	Émissions brutes de gaz à effet de serre du Scope 3 TeqCO <sub>2</sub>	NA	122 509	261 273
E1	Intensité des émissions de GES scope 1,2,3 basée sur la localisation (émissions totales de GES par rapport aux revenus nets)	9,08 kg CO <sub>2</sub> eq/€	0,0004 tCO <sub>2</sub> eq/€	0,001 tCO <sub>2</sub> eq/€

\*Objectif 2025 Île-de-France : 23 kilos éq. CO<sub>2</sub> rejetés moyens/m<sup>2</sup>SHAB/an  
Les métriques de E1 non publiés sont non significatifs et n'ont donc pas fait l'objet d'une publication.



### Résultats détaillés des émissions et du mix énergétique

		IN'LI 2025	GROUPE IN'LI 2025
<b>ÉMISSIONS DE GES DU SCOPE 1</b>	Émissions brutes de GES du scope 1 [teqCO <sub>2</sub> ]	46 805	78 802
<b>ÉMISSIONS DE GES DU SCOPE 2</b>	Émissions brutes de GES du scope 2 fondées sur la localisation (teqCO <sub>2</sub> )	13 251	17 432
<b>ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GES DU SCOPE 3</b>	<b>Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) (teqCO<sub>2</sub>)</b>	<b>122 509</b>	<b>261 273,17</b>
	1. Biens et services achetés	18 511,7	36 434,22
	2. Biens d'investissements (immobilisations)	96 899	215 810,23
	5. Déchets produits lors de l'exploitation	5 982,91	7 781,29
	6. Voyages d'affaires	28,47	32,47
	7. Déplacements domicile-travail des salariés	621	704
<b>ÉMISSIONS TOTALES DE GES</b>	Émissions totales de GES (fondées sur la localisation) (teqCO <sub>2</sub> )	182 565,33	357 507,17

#### ANALYSE DES RISQUES (IRO-1)

En 2025, le Groupe in'li a mené une analyse de l'exposition de son patrimoine aux risques physiques climatiques suivants :

Mouvement de terrain - retrait-gonflement des argiles

Stress hydrique

Chaleur extrême

Inondation

**Les 11 risques climatiques étudiés**

Feu de forêt

Sécheresse

Tempête

Glissement de terrain

Affaissement de terrain

Montée du niveau de la mer

Tremblement de terre

**LA MÉTHODOLOGIE ET LES RÉSULTATS RELATIFS AUX RISQUES SIGNIFICATIFS SONT PRÉSENTÉS DANS LE PARAGRAPHE ACTIONS (E1-3) CONSACRÉ À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE. EN 2026, CETTE ANALYSE SERA ENRICHIE PAR UNE ÉVALUATION DE LA VULNÉRABILITÉ DE L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE.**

Aucune évaluation des risques de transition n'a été menée en 2025. Les risques de transition auxquels le Groupe in'li est exposée sont directement liés aux enjeux d'atténuation du changement climatique. Les actions mises en œuvre dans le cadre du plan de transition contribuent d'ailleurs à maîtriser ces risques en réduisant progressivement l'empreinte carbone du parc et des activités.



**2.1.3. PLAN DE TRANSITION ET POLITIQUE, ACTIONS ET CIBLES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (E1-1 À E1-5)**

**POLITIQUES (E1-2) ET CIBLES (E1-4)**

À l'aide des projections fournies par le Groupe in'li (volume de production, performance énergétique par région...), les évolutions du patrimoine de l'ensemble du Groupe ont été modélisées selon les données socles suivantes :

Politiques et cibles			
ENJEUX MATÉRIELS	NOM DE LA POLITIQUE	DIRECTION EN CHARGE DE LA POLITIQUE	CIBLES
ÉMISSIONS DE GES ET ENERGIE	Stratégie RSE Groupe in'li	COMEX Groupe in'li	■ <b>Cible carbone</b> : viser la neutralité carbone 2040
	Trajectoire carbone Groupe in'li	COMEX Groupe in'li	■ <b>Les cibles seront définies en 2026</b>

Paragraphe de description de chacune des politiques mentionnées dans le tableau (cf. ESR S1).

**PLAN DE TRANSITION (E1-1)**

Le Groupe in'li n'a pas défini de plan de transition au niveau du Groupe. Cependant, le Groupe a initié en 2025 une trajectoire carbone sur son patrimoine qui visera la neutralité carbone.

Cette initiative a été formalisée avec l'ensemble des référents RSE du Groupe in'li et un bureau de conseil spécialisé et validé par le COMEX d'in'li et sera complétée dans les prochaines années.

Cette trajectoire carbone patrimoine du Groupe in'li est une projection des émissions de GES annuelles, calculées en fonction de nombreux facteurs internes (volume d'activité, production de logement, rénovation, vente) et externes (mix énergétique, évolution climatiques...) au Groupe in'li.

Afin de garantir la rigueur de la démarche, toute la méthodologie de calcul s'appuie sur la **Science-Based Target initiative**, référentiel international de référence

sur le marché. La **SBTi** permet de fixer des objectifs de réduction d'émissions alignés sur la science climatique et sur les exigences de l'Accord de Paris. Elle fournit des standards, des outils et potentiellement une validation indépendante pour s'assurer que les trajectoires carbonées des entreprises sont suffisamment ambitieuses et crédibles pour limiter le réchauffement à 1,5 °C.

Ce référentiel fixe le périmètre des émissions comptabilisées, les méthodes de calculs ainsi que les objectifs à atteindre sur 2 pas de temps :

■ Un premier appelé Near-Term entre 5 et 10 ans après l'année de référence (2023 dans le cas d'in'li). Pour laisser un maximum de marge de manœuvre au Groupe, **c'est 2033 qui a été défini comme premier intermédiaire.**

■ Un second appelé Long-Term qui s'aligne avec un objectif de neutralité carbone, en 2050 au plus tard. En cohérence avec le Groupe Action Logement, l'objectif visé est à 2040 pour le Groupe in'li.

Dans ce projet un travail de collecte des consommations énergétiques réelles et de fiabilisation de la donnée bâtiminaire du patrimoine de l'ensemble du Groupe in'li pour **l'année 2023** a été réalisé. Ce premier travail a permis de définir le point de départ de la trajectoire.

**Les données socles**

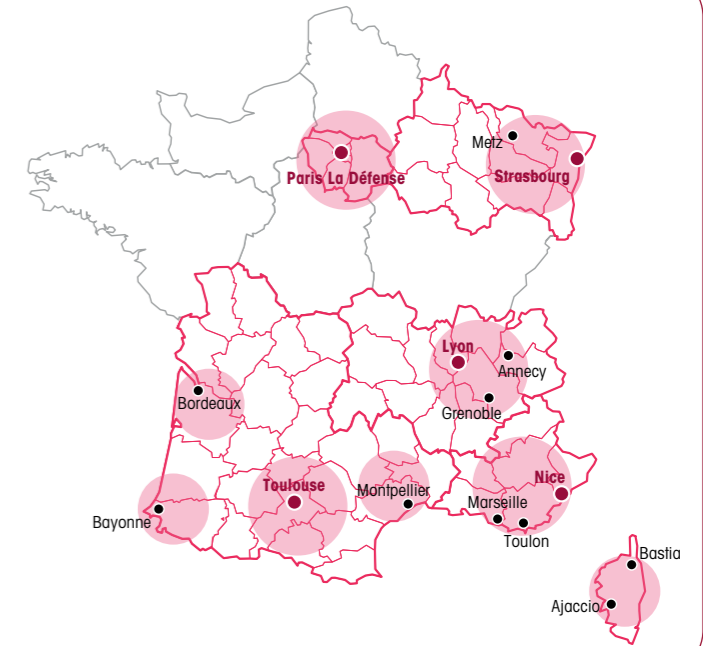
Le plan moyen terme Productions

Le plan moyen terme Cessions

Le plan moyen terme Réhabilitations

La performance énergétique des logements neufs

La décarbonation Électricité & Réseau de chaleur urbain



**À DATE, CETTE MODÉLISATION A PERMIS D'OBTENIR LA TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION CARBONE DU GROUPE IN'LI LIÉE À NOS ACTIVITÉS, QUI PROJETTE UNE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ CARBONE SURFACIQUE DES CONSOMMATIONS EN 2040.**

**Les objectifs de décarbonation définis à horizon 2033 et 2040 sont en cours de validation et seront publiés en 2027.**

Dans un second temps, en collaboration avec les équipes techniques, des actions ont été recensées afin d'évaluer les niveaux de réduction d'émissions de GES atteignables, année par année. Cet inventaire des actions de décarbonation a été accompagné d'un travail de vulgarisation par la création de fiches actions, dont l'objectif est de rendre la démarche concrète et ancrée dans la réalité physique, technique, économique et organisationnelle de chaque levier d'action.

Les 8 actions les plus impactantes seront approfondies en 2026 dans le cadre de la mise en place du plan de transition pour l'atténuation du changement climatique du Groupe in'li. Les CAPEX ET OPEX dédiés au plan

de transition seront identifiés au cours de l'année 2026 et feront l'objet d'une validation en COMEX Groupe in'li dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique.

### les 8 actions les plus impactantes

#### Le raccordement aux réseaux de chaleur urbains

Permet de réduire les émissions de GES des logements en chauffage collectif au gaz.

#### Contrat de performance énergétique

Contrat entre in'li et un mainteneur qui s'engage sur une réduction des consommations et émissions.

#### La rénovation des équipements vétustes

Remplacement des chaudières au gaz en fin de vie par des équipements de technologie similaire à haut rendement.

#### Contrat de fourniture de biogaz

Contractualisation avec un fournisseur de gaz d'une part de biogaz dans la consommation totale.

#### Installation de pompes à chaleur

Remplacement de chaudières collectives au gaz par des pompes à chaleur air/eau.

#### Solutions connectées sur les équipements individuels

Solution d'effacement sur les équipements chauffage et ECS individuels (OGGA, ELAX...).

#### Individualisation des frais de chauffage et sensibilisation

Installation de sondes de températures dans chaque logement et sur 2 façades.

#### Objectif très haute performance énergétique sur les acquisitions

Livraisons de logements avec un indicateur IC énergie -30% en deçà des seuils 2025 de la RE2020.

### ACTIONS (E1-3)

Bien qu'aucun plan de transition formalisé n'eût été établi en 2025 au sein de chaque entité, plusieurs actions concrètes ont néanmoins été engagées en faveur de cette démarche.

### ÉMISSIONS DE GES

#### Construire bas carbone

En 2025, l'ensemble des filiales a poursuivi sa propre trajectoire de décarbonation en anticipant largement les exigences de la RE2020, avec une généralisation progressive des opérations engagées aux niveaux 2025 et 2028. Les performances énergétiques s'améliorent significativement, avec une exigence minimale de -10% sur l'indicateur CEP (consommation d'énergie primaire).



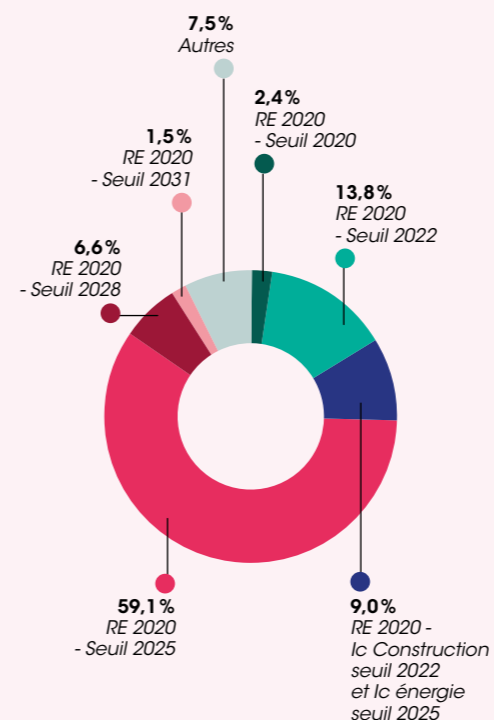
Plusieurs projets témoignent de cette dynamique d'innovation bas carbone, parmi lesquels l'opération Simone Veil dans la région Grand Est ou encore le premier immeuble francilien qui sera conçu sans système de chauffage ni climatisation, développé en partenariat avec Nexity.

En Île-de-France, l'ensemble des nouveaux programmes fait l'objet d'une certification par un organisme tiers, et aucun projet neuf n'est alimenté au gaz depuis 2023. In'li s'est doté de l'outil Vizcab afin de suivre en temps réel l'empreinte carbone des opérations et d'intégrer de manière systématique les données issues des études environnementales et des fiches RSEE pour piloter la trajectoire scope 3.

En PACA & Corse, 76% des opérations engagées en 2025 visent une labellisation environnementale (Nice Écovallée, NF Habitat, HQE, BEE+, etc.).

Globalement, la part des opérations labellisées progresse de manière continue et la répartition des opérations engagées en 2025 confirme une montée en ambition sur les seuils RE2020, avec une part croissante de projets dépassant les exigences du seuil réglementaire 2025.

### RÉPARTITION DES LOGEMENTS ENGAGÉS PAR LE GROUPE IN'LI EN 2025 SELON LES RÉGLEMENTATIONS THERMIQUES



### in'li Grand Est : OPÉRATION SIMONE VEIL À MULHOUSE - UN PROJET PRÉCURSEUR RE2028

La résidence Simone Veil, développée en VEFA par Vitruve pour in'li Grand Est, constitue la première opération de la métropole mulhousienne à atteindre le niveau RE2028. Composée de 13 logements intermédiaires allant du T2 au T4, ce projet illustre l'engagement du Groupe in'li en faveur de la performance environnementale et a récemment été mis en avant par Batiactu pour son caractère innovant.

La RE 2028 s'inscrit dans la trajectoire de décarbonation portée par le Groupe in'li et vise à réduire l'impact environnemental des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie. Pour répondre à ces exigences renforcées, le maître d'ouvrage a conçu, en partenariat avec le Groupe Rector Lesage, un système constructif associant façades et bardages en bois à une structure en béton préfabriqué bas carbone, permettant d'optimiser l'Analyse du Cycle de Vie du bâtiment.

Implantée sur un terrain déjà artificialisé, l'opération contribue également à l'objectif Zéro Artificialisation Nette grâce à un projet de renouvellement urbain intégrant un espace de renaturation. La livraison est prévue en 2026.

### Faciliter l'adoption de mobilités durables pour les locataires

Le Groupe in'li s'engage à favoriser l'adoption de mobilités plus durables au sein de son patrimoine, en tenant compte des spécificités territoriales de ses différentes filiales régionales.

**Une connexion privilégiée aux transports en commun :** dans les territoires urbains denses, et particulièrement en Île-de-France, l'accessibilité aux transports en commun constitue un critère structurant pour l'implantation et le développement du parc d'in'li. Cette proximité permet aux locataires de limiter l'usage de la voiture individuelle et de privilégier des modes de déplacement bas carbone.

Ce critère, bien que fortement déterminant en Île-de-France, n'est pas exclusif : les autres filiales régionales intègrent également la question de la mobilité dans leurs choix d'emplacement, tout en tenant compte de leurs contextes territoriaux moins denses.

**Faciliter l'usage des mobilités douces au sein des résidences :** le Groupe in'li agit également sur l'adoption des mobilités actives, notamment le vélo, en adaptant les aménagements aux pratiques régionales :

■ **Dans l'ensemble des filiales** une attention particulière est portée à la qualité, à la capacité et à l'accessibilité des locaux vélos ;

■ **Dans le Sud Ouest, des box vélos individuels sécurisés** sont déployés dans plusieurs résidences afin de simplifier l'usage quotidien du vélo, notamment électrique, et d'accroître la sécurité des équipements.

**Déploiement progressif des bornes de recharge pour véhicules électriques :** afin d'accompagner l'évolution des usages et soutenir la mobilité électrique, le Groupe in'li déploie des bornes de recharge dans ses parkings lorsque les configurations techniques le permettent. Des programmes sont en cours chez in'li mais également dans les filiales **Sud Ouest, Auvergne-Rhône-Alpes et Grand Est**, et la faisabilité est actuellement à l'étude pour la filiale **PACA & Corse**.

**Réduire les déplacements grâce aux services de proximité :** principalement dans la filiale Sud Ouest, le Groupe in'li contribue à réduire les trajets liés aux besoins du quotidien en installant des colis box dans certaines résidences. Ces équipements sont également déployés ponctuellement dans d'autres filiales lorsque les besoins locaux le justifient.



**Engager les collaborateurs dans la réduction des émissions carbone internes**

Au-delà des actions menées sur le patrimoine, le Groupe in'li mobilise également ses collaborateurs pour réduire les émissions carbone liées à son fonctionnement interne. Plusieurs leviers sont déployés dans les filiales, en cohérence avec les usages et les réalités territoriales.

**Électrification progressive de la flotte de véhicules professionnel :** le Groupe in'li engage une transition active vers des mobilités professionnelles plus sobres :

■ Dans la filiale **Sud Ouest**, les nouveaux achats sont réalisés **à 100% en véhicules électriques**, réduisant fortement l'empreinte carbone liée aux déplacements métiers ;

■ Dans les filiales **Auvergne-Rhône-Alpes et Grand Est**, la flotte est progressivement remplacée par des véhicules **hybrides ou électriques**, en fonction des contraintes géographiques et opérationnelles propres à chaque territoire.

**Favoriser l'usage du vélo et des mobilités douces par les collaborateurs :** le Groupe in'li encourage l'adoption de mobilités plus durables dans ses équipes en développant des infrastructures et des services adaptés :

■ Des **locaux vélos sécurisés** sont mis à disposition dans les bureaux des filiales **Sud Ouest et Grand Est**, facilitant l'usage quotidien du vélo pour les collaborateurs.

■ Les filiales **Aura et Grand Est** mettront également à disposition des **vélos de service**, permettant aux équipes d'effectuer facilement les rendez-vous proches des bureaux sans utiliser de véhicule motorisé.

**Impliquer les équipes dans la démarche bas carbone :** l'engagement des collaborateurs est un levier majeur de la stratégie climat du Groupe. En **Grand Est**, une **Team Décarbonation** structure et anime des actions internes concrètes pour réduire l'empreinte carbone de la filiale. La **Fresque du Climat** a été déployée en **Grand Est**, afin de renforcer la compréhension des enjeux climatiques et la montée en compétence des équipes.

Ces initiatives internes complètent les mesures liées à la performance énergétique du patrimoine. Parallèlement, le Groupe in'li développe de nombreuses actions visant à réduire les consommations énergétiques, qui contribuent directement à l'alimentation de sa trajectoire carbone globale.

**ÉNERGIE**

**Rénover le patrimoine pour renforcer sa performance énergétique**

Le Groupe in'li inscrit la performance énergétique au cœur de la stratégie de rénovation de son patrimoine, avec pour objectif de réduire durablement les consommations, d'améliorer le confort des locataires et de contribuer à la trajectoire bas carbone du Groupe.

**Améliorer l'étiquette énergétique du parc résidentiel :** chaque filiale pilote sa stratégie de rénovation en fonction de ses spécificités territoriales et des typologies de bâtiments. Même si les objectifs diffèrent légèrement (atteinte d'une étiquette **D** ou **C** selon les filiales), la cible globale du Groupe est d'amener au minimum l'ensemble du parc vers un niveau **D**, en cohérence avec les exigences réglementaires et les standards de qualité énergétique.



La répartition des DPE montre que **l'ensemble des filiales dispose d'un parc majoritairement situé entre les classes C et D**. On observe également que les étiquettes F et G restent très minoritaires, ce qui traduit un patrimoine globalement éloigné des situations de forte inefficacité énergétique.

De plus, **767** logements ont bénéficié d'une amélioration de la performance énergétique >30%.

**Des plans de rénovation structurés, adaptés aux réalités régionales :** chaque filiale dispose d'un plan de rénovation priorisant les résidences selon plusieurs critères : niveau de performance énergétique, vieillissement du bâti, besoins de mise à niveau technique et enjeux de confort des locataires. Ces plans s'inscrivent dans une approche de long terme, permettant d'anticiper les investissements et de lisser les interventions sur plusieurs années.

Bien que cela ne soit pas systématique, certaines filiales intègrent des **labels énergétiques** dans leurs opérations de rénovation, lorsqu'ils sont pertinents et adaptés aux projets :

■ **In'li : 9,3%** des logements réhabilités visant un label BBC rénovation ou garantissant à minima l'atteinte d'une étiquette B.

■ **In'li Sud Ouest :** environ **1 opération sur 10** vise une labellisation (BBC rénovation ou équivalent), selon les opportunités et les caractéristiques des bâtiments.

■ **In'li PACA & Corse :** la filiale réalise en moyenne **une rénovation lourde par an**, systématiquement ciblée **BBC rénovation**. En 2025 cette rénovation se situait à Cannes.

■ **In'li Aura :** **toutes les réhabilitations visent une étiquette C**, et certains projets atteignent même le niveau **B**.

Ces actions permettent d'augmenter l'alignement des indicateurs Taxonomie.

**in'li : RÉHABILITER EN MILIEU OCCUPÉ À BAGNEUX (92)**

La résidence « Port Galand » à Bagneux a fait l'objet d'une réhabilitation énergétique d'envergure menée en milieu occupé, portant sur 343 logements et représentant un investissement de 25,5 M€.

Réalisée par in'li avec Bouygues Bâtiment Île-de-France et Groupe Arcane Architectes, l'opération a permis la transformation complète de l'enveloppe des immeubles grâce à une isolation par l'extérieur, la rénovation des salles de bain, la requalification des halls d'entrée et le raccordement au réseau de chauffage urbain.

Cette intervention globale a conduit à un passage de l'étiquette énergétique D à B, améliorant significativement le confort des habitants et contribuant à la maîtrise de leurs charges. La réhabilitation démontre le savoir-faire d'in'li en matière de rénovation en milieu occupé et son engagement pour la qualité durable de son patrimoine.



**Piloter et informer pour réduire les consommations d'énergie**

Pour accompagner la réduction des consommations d'énergie sur son parc, le Groupe in'li déploie un ensemble de solutions techniques et d'outils de pilotage visant à mieux maîtriser les usages, à adapter les équipements et à informer les locataires.

**Modernisation et remplacement des équipements énergivores :** les filiales poursuivent le renouvellement des équipements lorsque ceux-ci ne permettent plus une performance énergétique satisfaisante. Ces interventions ciblent notamment les systèmes de chauffage, les équipements communs et les appareils pouvant générer des pertes d'efficacité.

**Déploiement d'outils de pilotage des consommations :** le Groupe in'li renforce le pilotage fin des usages énergétiques grâce à plusieurs dispositifs déployés selon les typologies de résidences :

- **Individualisation des frais de chauffage**, installation d'équipements connectés et solutions de suivi des consommations chez in'li et dans les filiales Sud Ouest et Grand Est, afin de responsabiliser les occupants et de détecter les dérives de consommation ;
- **Poursuite en 2025 du déploiement des boîtiers intelligents ELAX** sur les chauffe-eaux électriques, une solution gratuite pour les locataires permettant de contrôler la température moyenne des ballons et de réduire la surconsommation par un pilotage optimisé ;
- **Dans l'ensemble des filiales, poursuite du déploiement de WIT-iko** en 2025, une solution de pilotage énergétique permettant l'optimisation des consommations de chauffage et d'eau chaude ;
- Chez in'li, mise à disposition d'outils complémentaires comme **Homey's** ou **Kocliko**, proposant un suivi détaillé des usages et des recommandations personnalisées pour limiter les consommations.

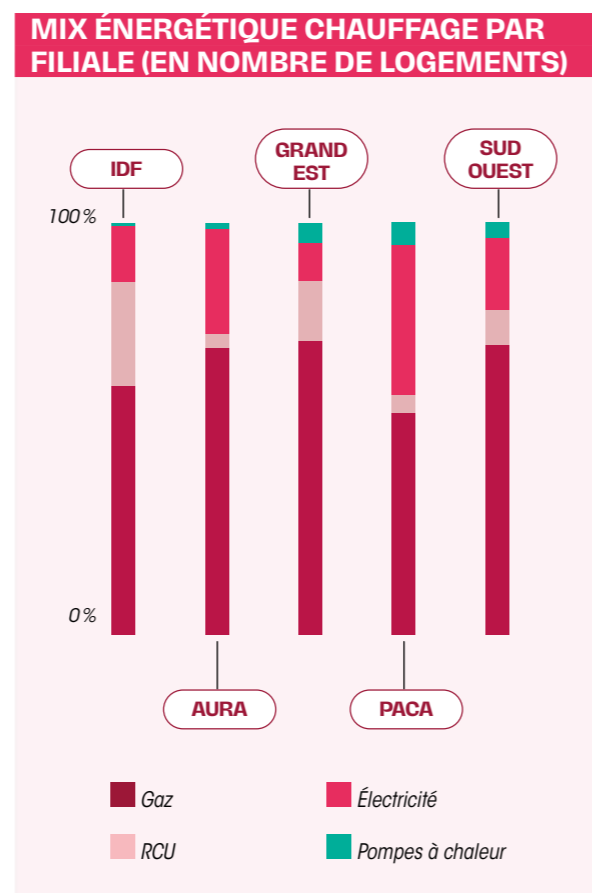
**Soutenir l'innovation via le in'li LAB :** dans le cadre de sa démarche d'innovation, in'li a sélectionné en 2025 **deux solutions développées par des start-up**, qui seront incubées en 2026 au sein du programme **in'li LAB**. Ces solutions ciblent l'amélioration du pilotage des consommations et la performance énergétique des logements et feront l'objet de tests sur des résidences du parc avant un éventuel déploiement plus large.

**Informier et sensibiliser les locataires :** en complément des outils techniques, le Groupe in'li mène ponctuellement des actions de sensibilisation, notamment via des campagnes d'**éco-gestes** destinées aux résidents. En Île-de-France, des opérations sont réalisées par exemple en partenariat avec l'**APES**, afin d'accompagner les locataires dans l'adoption de comportements sobres et dans la compréhension des leviers d'économie d'énergie disponibles dans leur logement.

**Faire évoluer le mix énergétique du parc immobilier**

Le Groupe in'li s'engage à faire évoluer le mix énergétique de son patrimoine afin de réduire les émissions associées au chauffage, renforcer la résilience du parc et favoriser l'intégration progressive d'énergies bas carbone.

**Une diversité de modes de chauffage selon les territoires :** le graphique ci-dessous illustre la répartition du mix énergétique du chauffage par filiale. On observe que le **gaz reste majoritaire dans l'ensemble des territoires**, tandis que les parts d'**électricité**, de **réseaux de chaleur urbains (RCU)** et de **pompes à chaleur** varient selon les contextes locaux. Certaines filiales se distinguent néanmoins par une proportion plus importante de modes de chauffage moins carbonés, ce qui reflète les opportunités techniques et territoriales propres à chaque région.



**Accroître les raccordements aux réseaux de chaleur urbains :** le Groupe in'li privilégie le **raccordement aux réseaux de chaleur urbains (RCU)** lorsque cela est possible, notamment dans les territoires où ils offrent une énergie compétitive et faiblement carbonée :

- Chez in'li et dans les régions **Grand Est et Sud Ouest**, le raccordement est privilégié dès lors que les réseaux sont disponibles ;
  - en **Auvergne-Rhône-Alpes**, la majorité du parc entrant est raccordée aux RCU, ce qui contribue fortement à réduire l'empreinte carbone du mix énergétique local.
- Développer les pompes à chaleur là où c'est pertinent :** les pompes à chaleur (PAC) constituent un levier important pour diminuer les émissions liées au chauffage :
- en **Grand Est**, des installations de PAC sont déployées lorsque les contraintes techniques et climatiques le permettent ;
  - en **Aura**, une réflexion est en cours sur l'intégration de PAC dans le cadre des futures rénovations énergétiques.

**Encourager les contrats d'énergie verte :** in'li agit également sur la nature de l'énergie consommée grâce à des contrats d'énergie verte :

- en **PACA & Corse**, **100 % des contrats d'électricité sont en énergie verte**, avec une prise en charge du surcoût par in'li ;
- chez in'li, une **garantie gaz vert** couvre environ **10% de la consommation**, permettant de soutenir la production de biogaz injecté dans les réseaux, cette garantie sera de 20% à partir de 2026.

**Développer les énergies renouvelables et de récupération**

Le Groupe in'li renforce la place des énergies renouvelables sur son parc à travers plusieurs initiatives :

- Chez in'li, une **stratégie photovoltaïque** a été élaborée en 2025 et sera déployée en 2026, incluant des tests d'installations sur plusieurs résidences ;
- en **Sud Ouest**, un **plan de développement du photovoltaïque** est également engagé ;
- en **Grand Est**, le photovoltaïque est mis en place en **auto-consommation** lors de certaines réhabilitations, même si le potentiel technique reste limité dans ce territoire ;
- en **Aura**, des installations photovoltaïques sont intégrées à certaines opérations de rénovation, et un **plan solaire** sera élaboré en 2026.

**In'li Sud Ouest : DÉPLOIEMENT DU PLAN ÉNERGÉTIQUE**

in'li Sud Ouest déploie un plan énergétique ambitieux visant à produire, d'ici un an et demi, **un quart de la consommation électrique des locataires** de son parc de 6 000 logements. Cette production représenterait **environ 3 MWh par an**, soit l'équivalent de la consommation de 700 foyers français. Le plan est aujourd'hui **réalisé à 50%**.

**87 centrales photovoltaïques** sont en cours de développement ou en fonctionnement sur 44 résidences. L'objectif est d'intégrer progressivement des **systèmes en autoconsommation** pour les parties communes, en complément d'une production aujourd'hui majoritairement revendue. Les centrales sur nos résidences hôtelières à vocation d'emploi sont en autoconsommation, comme par exemple sur l'opération Montpellier « Croix Verte ».





**ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

**POLITIQUES ET CIBLES (E1-2)**

ENJEUX MATÉRIELS	NOM DE LA POLITIQUE	DIRECTION EN CHARGE DE LA POLITIQUE	CIBLES
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	Pas de politique à date, la stratégie d'adaptation au changement climatique sera travaillée au 2 <sup>ème</sup> semestre 2026	NA	NA

**ACTIONS (E1-3)**

**Analyser les vulnérabilités du parc et s'adapter**

L'analyse a été réalisée sur l'ensemble du patrimoine du Groupe in'li.

Les données d'exposition au changement climatique sont issues de l'outil **Altitude**, développé par **Axa Climate**. Tous les risques précisés par Altitude se font au regard du **scénario SSP8.5 du GIEC, à l'horizon 2050**. Ce scénario a été choisi car il correspond à un scénario haut de gamme en matière d'émissions, permettant d'examiner les risques dans une hypothèse de réchauffement marqué. Ce choix vise à garantir une analyse complète et prudente des impacts potentiels du changement climatique, tout en assurant la robustesse des évaluations face à des conditions climatiques futures incertaines.

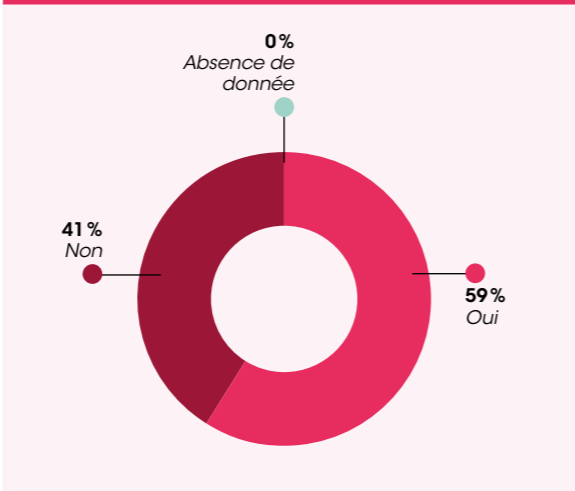
Seulement 2 des 9 risques présentés ne sont pas calculés par Altitude par AxaClimate. Les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles sont calculés par **Géorisques** et la vulnérabilité face aux fortes chaleurs viennent de la base de données de **BNDB**.

**01 Mouvement de terrain - retrait-gonflement d'argile**

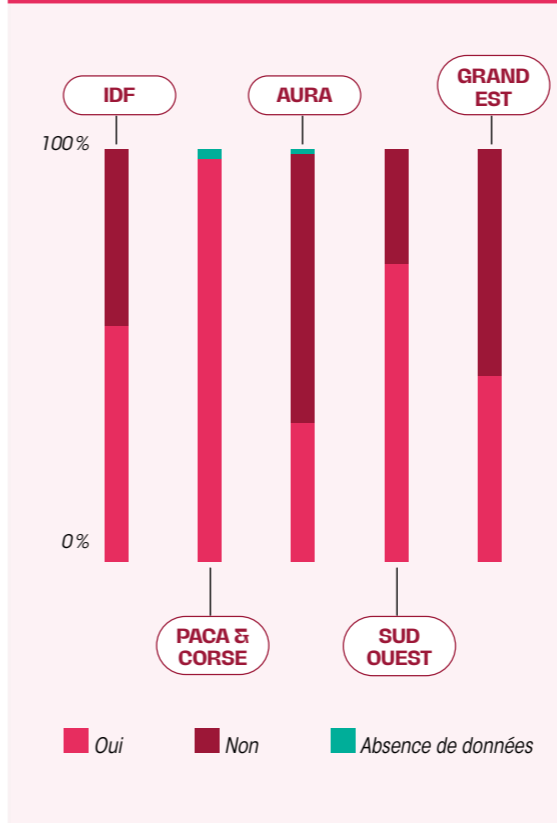
Le **retrait-gonflement d'argile** est le phénomène par lequel certains sols argileux **gonflent** lorsqu'ils absorbent de l'eau. Cette prise de volume peut faire **s'élever localement le sol**. Lors des périodes sèches, le sol se rétracte, créant un cycle gonflement retrait.

Le risque de mouvement de terrain lié au renflement d'argile a été évalué par le logiciel **Géorisques**, un portail mis en place par le Ministère de la Transition écologique. Une carte a été élaborée en collaboration avec le Bureau de Recherches Géologiques et Minières afin d'évaluer ce risque à l'échelle nationale. **La zone est ainsi soit classée comme exposée au risque, soit considérée comme non exposée.**

**RÉPARTITION DES ACTIFS À RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DÙ AU RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILE DU GROUPE IN'LI**



**RÉPARTITION DES ACTIFS À RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN DÙ AU RENFLEMENT D'ARGILE PAR FILIALE RÉGIONALE D'IN'LI**



Parmi les régions analysées, **PACA & Corse est la plus exposée**, avec une **quasi-totalité des actifs situés en zone de risque de renflement d'argile**. Cette forte sensibilité s'explique par la nature largement argileuse des sols.

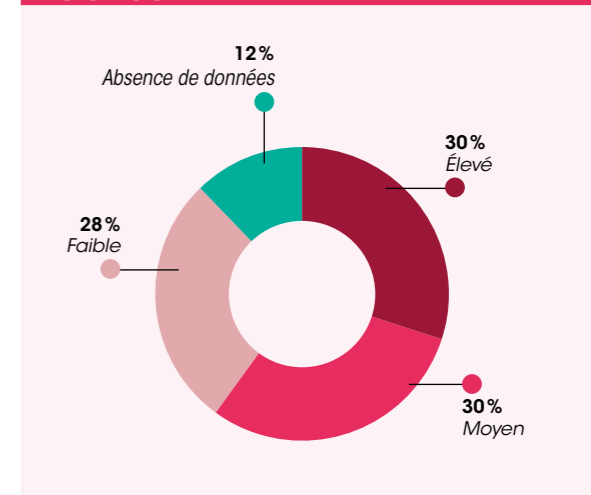
**02 Stress hydrique**

Le stress hydrique représente le **ratio entre le prélèvement d'eau douce** par les principaux secteurs économiques **et les ressources totales** en eau douce. Le risque associé représente donc une situation où la **disponibilité en eau est insuffisante pour répondre aux besoins**.

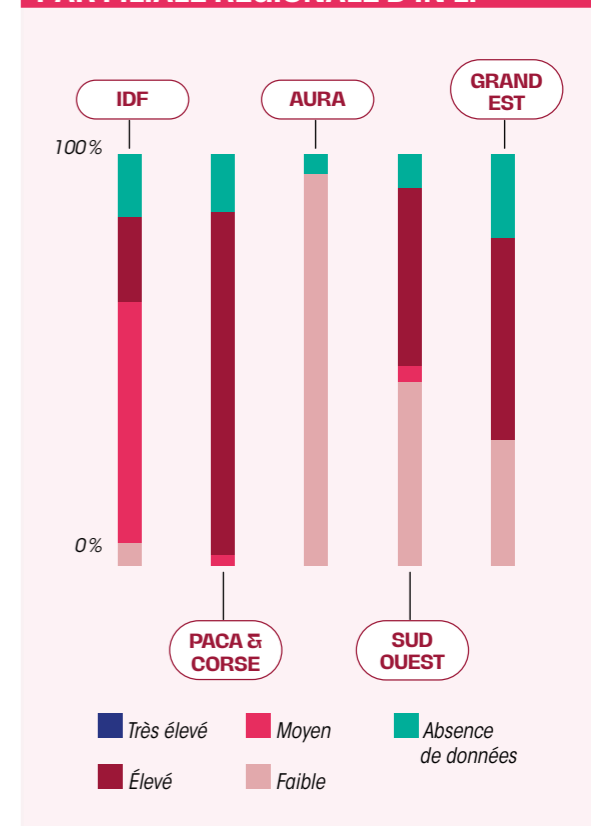


Ce risque est classé en quatre catégories de sévérité : faible, moyen, élevé et très élevé. Le risque de Stress hydrique est identifié comme **faible** pour le scénario Pire scénario (SSP5-8.5) en 2050, quand l'indicateur Stress hydrique par bassin versant est **inférieur à 20%**, **moyen** s'il atteint **20%**, **élevé** s'il atteint **40%** et **très élevé au-delà de 40%**.

**RÉPARTITION DES NIVEAUX DE RISQUE DE STRESS HYDRIQUE DU GROUPE IN'LI**



**RÉPARTITION DES NIVEAUX DE RISQUES DE STRESS HYDRIQUE PAR FILIALE RÉGIONALE D'IN'LI**



L'analyse régionale montre une forte disparité d'exposition au stress hydrique. La région **PACA & Corse** apparaît comme la **plus vulnérable**, avec quasiment l'intégralité des actifs situés en niveau de risque élevé, traduisant une pression importante sur la ressource en eau.

03 Inondations

Une **inondation** désigne un **débordement d'eau** qui submerge temporairement des zones normalement sèches.

Cet aléa aigu peut prendre trois formes :

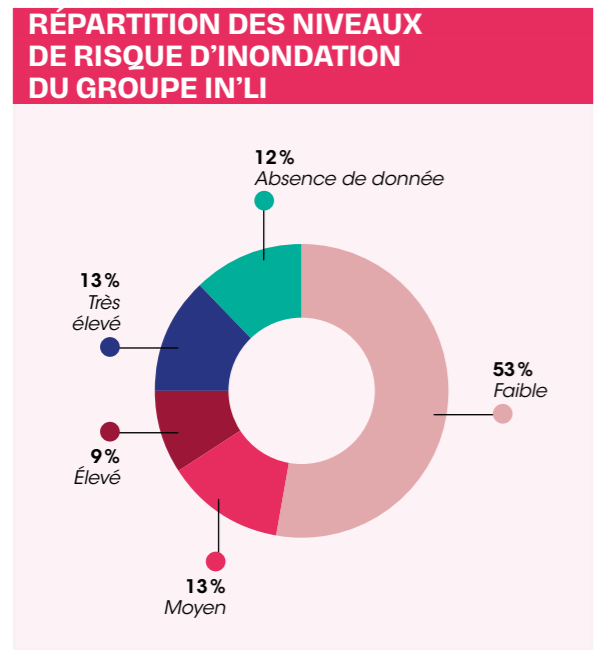
- L'inondation **fluviale**,
- L'inondation **côtière**,
- L'inondation **pluviale**.

Le risque d'inondation est catégorisé en 4 niveaux de sévérité.

Il est identifié comme faible lorsqu'au moins un des indicateurs suivants est **inférieur à 10 cm** :

- Profondeur d'inondation côtière protégée,
- Profondeur d'inondation fluviale protégée,
- Profondeur d'inondation pluviale protégée.

Au-delà de **10 cm** il est identifié comme **moyen**, au-delà de **30 cm** comme **élevé** et au-delà de **100** comme **très élevé**.



Les régions **Aura** (Auvergne-Rhône-Alpes) et **Grand Est** constituent les **territoires les plus à risque**, puisqu'elles comptent chacune 24 % de leurs actifs en risque très élevé.

04 Chaleur extrême

Le risque de chaleur extrême désigne des **températures très élevées sur une période prolongée**.

Sous la terminologie « **températures chaudes inhabituelles** » sont regroupés trois phénomènes distincts :

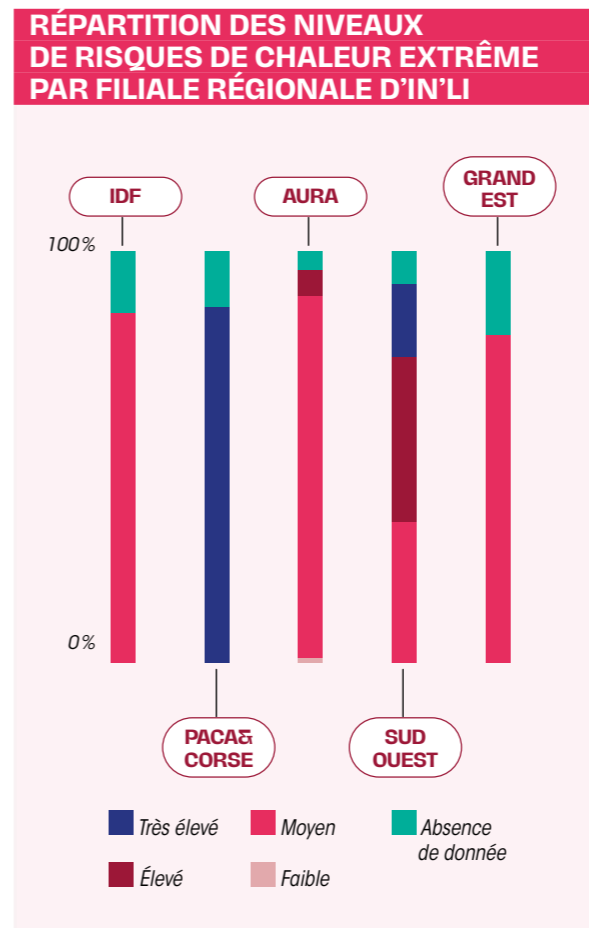
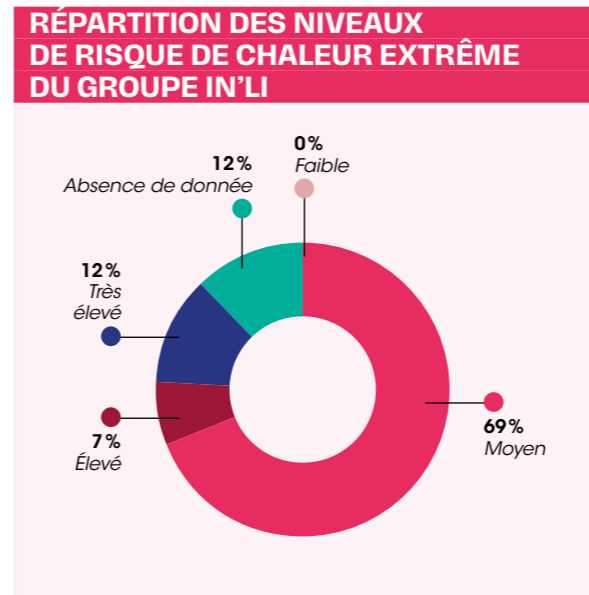
- Les températures extrêmement chaudes, correspondant à des jours avec des températures supérieures aux températures historiques maximales,
- Les vagues de chaleur, qui sont des périodes chaudes inhabituelles persistant pendant la nuit et durant généralement deux jours ou plus,
- Le stress thermique extrême, correspondant à des périodes de chaleur et d'humidité dangereuses pour les humains.

Pour évaluer le risque de chaleur extrême, deux indicateurs sont utilisés :

- Le nombre de jours où **l'indice de chaleur** (qui est la combinaison de température élevée et d'humidité relative) dépasse **40**,
- Et la **durée des vagues de chaleur**.



Le risque est considéré **moyen** dès qu'au moins l'un de ces deux indicateurs dépasse **7 jours**. Il devient **élevé** au-delà de **15 jours**, et **très élevé** lorsqu'on observe **plus de 45 jours** avec un indice de chaleur supérieur à 40 ou **plus de 30 jours** de vague de chaleur.

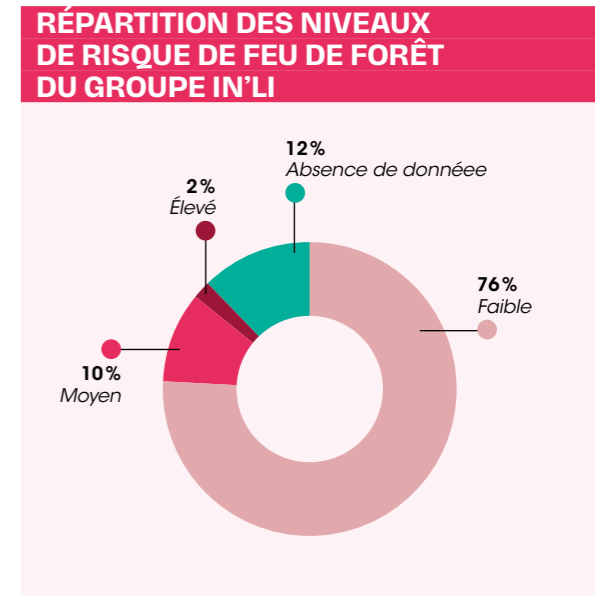


La région **PACA & Corse** apparaît comme la zone la plus exposée au risque de chaleur extrême, la quasi-totalité de ses immeubles étant classée en **risque très élevé**.

04 Feu de forêt

Un **feu de forêt** est un **incendie non planifié**, non désiré et non contrôlé qui se propage rapidement dans une zone de végétation inflammable, en particulier les espaces boisés.

Un taux de combustion **supérieur à 2,5%** indique un risque **moyen**, **supérieur à 5%** un risque **élevé**, et **au-delà de 6%** un risque **très élevé**. L'association de ces deux indicateurs permet d'obtenir une vision précise de l'exposition réelle des actifs aux feux de forêt.



Les régions les plus à risque de feu de forêt au sein du parc du Groupe in'li sont **Grand Est**, où **34 %** des logements se situent en risque **moyen**, et **Sud Ouest** qui compte **16 %** de ses actifs en risque **moyen**, dont **9 %** en risque **élevé**.

**En 2026, cette analyse sera enrichie par une évaluation de la vulnérabilité de l'ensemble du patrimoine et par la mise en place d'un plan d'adaptation au changement climatique Groupe in'li.**

Une attention sera portée sur le risque chaleur extrême, les filiales ayant déjà déployées de nombreuses actions en 2025 sur le confort d'été.

**Travailler sur le confort d'été**

Face à l'intensification des vagues de chaleur et à la hausse des épisodes d'inconfort thermique, in'li intègre progressivement le **confort d'été** comme un axe majeur de ses stratégies de rénovation et d'adaptation du patrimoine.

In'li **Grand Est** intègre systématiquement le confort d'été dans ses réhabilitations, interdit les façades foncées pour limiter l'absorption de chaleur et installe des PAC sur nappe permettant d'assurer à la fois le chauffage et le rafraîchissement.

In'li **Sud Ouest** fait du confort d'été une priorité forte : elle a déjà installé des brasseurs d'air dans certaines résidences et prévoit d'en déployer davantage, tout en élaborant un plan d'action dédié au confort thermique estival dans une logique de confort d'usage.

In'li **Aura** teste l'installation de brasseurs d'air comme alternative sobre à la climatisation afin d'améliorer le confort des logements sans recourir à des solutions énergivores.

Et au sein d'in'li, l'adaptation au confort d'été est prise en compte dans les réflexions de conception, par exemple en privilégiant les logements traversants ou en levant l'interdiction de l'orientation Nord, même si aucune méthodologie ni indicateur formalisé n'est encore défini.

**Groupe in'li : S'ENGAGER POUR L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN SIGNANT LA CHARTE D'ENGAGEMENT DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE DÉDIÉE À CE SUJET**

Le Groupe in'li a signé la charte d'engagement pour l'adaptation au changement climatique portée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et le Plan Bâtiment Durable. Cette démarche vise à structurer et accélérer l'action du secteur face aux risques climatiques, en fédérant une communauté d'acteurs engagés autour d'objectifs communs.

À travers cette signature, le Groupe s'engage à réaliser un diagnostic des risques physiques climatiques sur son patrimoine, à déployer un plan d'actions articulé autour de l'atténuation et de l'adaptation, et à contribuer à la montée en compétence de l'écosystème. La charte s'accompagne d'une boîte à outils opérationnelle destinée à faciliter la mise en œuvre de ces actions et à renforcer la résilience du parc immobilier face aux évolutions climatiques.

**2.1.4. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (E1-5) - (E1-6)**

**Tableau récapitulatif des indicateurs relatifs au changement climatique**

ESRS	LIBELLÉ 2025	RÉSULTATS 2024 (PÉRIMÈTRE IN'LI)	RÉSULTATS 2025 (PÉRIMÈTRE IN'LI)	RÉSULTATS 2025 (PÉRIMÈTRE GROUPE IN'LI)
E1	% du patrimoine (logement) possédant une étiquette A, B ou C	43,44% (bâtiment)	52,37% (indicateur SLL*)	54,91%
E1	Nombre de foyers ayant bénéficié d'une amélioration de la performance énergétique > 30%	1151	767	NA (indicateur SLL*)
E1	% des logements réhabilités s'inscrivant dans un label BBC Rénovation, visant à minima le niveau étiquette B	71% (étiquette C)	9,3% (étiquette B)	NA

\*SLL : sustainability-linked loan

**2.1.5. INTÉGRATION DES PERFORMANCES CLIMAT DANS LES MÉCANISMES D'INCITATION (GOV 3)**

Il n'existe pas de mécanisme incitatif particulier en matière de climat.



**2.2. Biodiversité et écosystèmes (ESRS E4)**

En artificialisant des sols et en mobilisant de nombreuses ressources naturelles, le secteur de l'immobilier a un impact important sur la biodiversité et la richesse des écosystèmes. Ayant pleinement conscience de son impact, le Groupe in'li souhaite faire preuve de sobriété foncière tout en renforçant la biodiversité sur son patrimoine. Dès qu'il le peut, le Groupe in'li prend les mesures nécessaires pour atténuer sa contribution aux pressions menaçant la biodiversité. Cette démarche, initiée dès 2023 en Île-de-France par la nomination d'une référente biodiversité, la mise en place d'un Groupe de travail « Biodiversité » et l'actualisation du cahier des charges constructions neuves, se poursuit et prend de l'ampleur en 2025.

**2.2.1. PRÉSENTATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES (SBM 3 ET IRO-1)**

**PRÉSENTATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS MATÉRIELS RELATIFS À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES**

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

**Tableau des impacts, risques et opportunités matériels relatifs à la biodiversité et aux écosystèmes**

ENJEU SUR LA MATRICE	TYPE D'IRO	DESCRIPTION	HORIZON TEMPOREL	EXPLICATION
INTÉGRATION DE LA NATURE DANS LES PROJETS	Opportunité	Intégration de la nature dans les résidences et projets de construction	Long terme	Afin de répondre aux attentes des parties prenantes et d'anticiper les risques et coûts potentiels liés aux conséquences du changement climatique, réglementaire, le Groupe in'li priorise les actions d'intégration de la nature en ville dans les résidences et projets de construction. Cette approche constitue un levier de développement de la biodiversité urbaine et d'amélioration de la qualité du cadre de vie offert aux résidents et représente une opportunité de différenciation de l'offre du Groupe in'li.

**PROCÉDURES D'ÉVALUATION DES IMPACTS RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES (ESRS 2 IRO-1)**

En 2025, le Groupe in'li a revu son analyse de double matérialité. Dans ce cadre 10 entretiens internes (équipes RSE, directions de toutes les filiales ainsi que la Direction générale du Groupe in'li) et 3 entretiens externes (un architecte-urbaniste, une élue locale (Ville de Lyon)

et une représentante d'une banque partenaire du Groupe in'li) ont été réalisés. Chaque entretien a permis d'échanger sur les sujets de biodiversité et de faire émerger des nuances territoriales ou contextuelles et d'identifier d'éventuels IROs manquants.

Un travail d'identification des sites du Groupe in'li situés à proximité des aires d'intérêt et espèces menacées a été réalisé en 2025, les résultats sont présentés dans la partie **E4-5** « indicateurs d'impact lié à l'altération de la biodiversité et des écosystèmes ».



Cette analyse spatiale a été réalisée par le logiciel Altitude développé par Axa Climate pour croiser l'aire d'influence des actifs du patrimoine du Groupe in'li avec les zones écologiquement sensibles. Cette approche a été complétée par l'utilisation de l'outil EY NAT, développé par EY. Cet outil s'appuie sur des données et modèles de référence et est reconnu par le TNFD Data Catalyst Group. Il permet de localiser les actifs situés dans ou à proximité de zones importantes pour la biodiversité (hotspots, habitats critiques, corridors écologiques) ainsi que de zones faisant l'objet de pressions environnementales (déforestation, stress hydrique, etc.). La combinaison des résultats d'Altitude et de l'analyse conduite via EY NAT fournit une vision consolidée et robuste des enjeux biodiversité associés au portefeuille d'actifs du Groupe in'li. Cette approche renforce la qualité du diagnostic et contribue à la conformité des obligations de reporting.

Le Groupe n'a pas mené en 2025 d'analyse des risques et dépendances liées à la biodiversité.

### 2.2.2. RÉSILIENCE DE LA STRATÉGIE ET DU MODÈLE ÉCONOMIQUE DE L'ENTREPRISE AU REGARD DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES (E4-1)

En 2025, un plan de transition à l'échelle de Groupe in'li n'a pas encore été formalisé mais le sujet est travaillé par l'ensemble des filiales et notamment par in'li.

La biodiversité et les écosystèmes sont pris en considération dans la stratégie, le modèle économique et la stratégie RSE du Groupe in'li par la mise en place d'une stratégie de renaturation du patrimoine et sobriété foncière.

Cette stratégie sera finalisée en 2026 et prendra en compte l'analyse réalisée sur les aires d'intérêt et espèces menacées.

Le sujet de préservation de la biodiversité dans les opérations du Groupe in'li est intrinsèquement pris en compte au regard de l'évolution réglementaire (ZAN), de l'adaptation au changement climatique via les enjeux de végétalisation et de renaturation et de la transition des modes d'aménagement et de construction via la sobriété foncière.

### 2.2.3. POLITIQUE, ACTIONS, OBJECTIFS ET INDICATEURS RELATIFS À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES

#### POLITIQUES ET CIBLES (E4-2)

En 2025, le Groupe in'li n'a pas de politique globale relative à la biodiversité.

Le Groupe in'li est devenu lauréat du fond AL'INOV en 2025 afin de financer une mission d'accompagnement pour la mise en place d'une Trajectoire de Sobriété Foncière et de Renaturation sur son patrimoine en pleine propriété. Elle constituera le cadre des actions en faveur de la biodiversité. Fin 2026, une fois réalisée et expérimentée par le Groupe in'li, cette trajectoire pourra être répliquée à l'ensemble des filiales du Groupe Action Logement.

Cette trajectoire repose sur 3 éléments fondamentaux :

- La réalisation, grâce à l'intelligence artificielle, d'un état des lieux de la biodiversité rapide et répliquable sur l'ensemble des sites appartenant au Groupe in'li au niveau national ;

- Le recours à une démarche scientifique reconnue et fondée sur le **Coefficient de Biotope par Surface (CBS) légitimée** avec le concours du CSTB ;

- La définition d'une vision à long terme de la démarche qui repose non seulement sur une ambition globale à horizon 2040 mais qui permet aussi un suivi annuel grâce à la mise en place d'indicateurs de suivi, ce qui permettra d'ajuster le plan d'action imaginé pour atteindre l'objectif final.

Cette démarche permettra donc de renforcer la résilience du modèle économique du Groupe in'li puisqu'elle contribuera à améliorer la valeur verte du parc immobilier, renforcer la satisfaction et le confort d'usage des clients locataires et futurs acquéreurs tout en ayant un impact territorial concret en faveur de la biodiversité.

Sur la base du diagnostic par vues aériennes et satellitaires menés en Ile-de-France en 2024, l'ensemble du parc immobilier (en patrimoine propre) du Groupe in'li sera scanné pour délimiter et qualifier les usages du foncier. Sur chaque zone identifiée, (bâtie, imperméable, faiblement végétalisée, fortement végétalisée) un coefficient de biotope sera attribué. Pour rappel, le CBS correspond à proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Ces données permettront de définir un score pour chaque site ainsi qu'un score global du parc.

Grâce à cette analyse, les sites présentant les principaux potentiels de désimpermeabilisation ou de végétalisation seront identifiés. En confrontant cette analyse au plan de travaux du Groupe in'li, une priorisation pluriannuelle des sites sera faite sur la base d'études de faisabilité technico-économiques. Un plan d'intervention sera alors créé. Il précisera :

- L'année d'intervention ;
- La nature de l'intervention ;
- Le CBS d'origine ainsi que le CBS cible à atteindre sur le site ;
- Le budget alloué à l'opération.

Les objectifs cibles à atteindre en matière de biodiversité seront définis sur la base du diagnostic initial et des critères

technico-économiques établis. Ainsi, l'objectif global à horizon 2040 ne peut être indiqué à ce jour. Il en va de même pour les seuils intermédiaires.

Néanmoins, le Groupe in'li s'engage à définir fin 2026 un objectif final à la fois ambitieux mais aussi réaliste et à mettre en œuvre les actions nécessaires en vue d'atteindre l'objectif fixé. Afin de permettre un suivi annuel, le CBS des sites entrant dans le parc immobilier du Groupe in'li sera établi. Les sites faisant l'objet de travaux bénéficieront non seulement du diagnostic initial mais aussi d'une actualisation du CBS à la suite des travaux. Sur cette base, le Groupe in'li pourra s'assurer du respect de ses engagements ou constater un écart qui nécessitera des actions correctives précoces.

#### INTÉGRATION DE LA NATURE DANS LES PROJETS

#### ACTIONS (E4-3, E4-4)

##### Intégrer la biodiversité dans la conception et la gestion de notre parc

Dans le cadre de sa démarche en faveur de la biodiversité, le Groupe in'li s'appuie sur une organisation structurée et collaborative. Outre la présence d'une référente biodiversité au sein du Groupe, in'li bénéficie de l'appui des chefs de projets RSE du Groupe Action Logement ainsi que des référents RSE de son propre Groupe.

Certains collaborateurs, notamment les contrôleurs de gestion, les chargés d'opérations ou encore les gestionnaires de patrimoine, sont également associés à la mise en œuvre d'actions d'intégration de la biodiversité. Leur expertise constitue un atout essentiel pour intégrer les enjeux de biodiversité, de gestion durable du foncier et de renaturation dans les projets et la stratégie globale.

Parallèlement à cette trajectoire, le Groupe in'li poursuit son engagement en faveur de la biodiversité à travers plusieurs actions structurantes. Cela se traduit par :

- **Chez in'li, par la mise à jour du contrat cadre d'entretien des espaces verts**, enrichi de prescriptions renforcées en 2025, avec un lancement d'une consultation des entreprises prévue en 2026 et **la création d'un accord cadre indépendant dédié à l'entretien du parc arboré d'in'li**, rédigé en 2025, dont la consultation sera également lancée en 2026 ;

- **Le déploiement du label BiodiverCity sur certaines opérations** en PACA & Corse et en Île-de-France. À titre d'exemple, 4 opérations sur les 35 engagées en 2025 en Île-de-France visent cette certification ;

- **La végétalisation des sites**, avec une sélection d'espèces résilientes au changement climatique et moins consommatrices d'eau, notamment sur les opérations situées en Aura et Sud Ouest.

- **La création et l'animation de jardins partagés** dans plusieurs résidences (Grand Est, Sud Ouest, PACA & Corse), ainsi que l'installation d'aménagements favorables à la biodiversité tels que des hôtels à insectes ou des nichoirs à oiseaux. Dans le Grand Est, un partenariat avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux permet d'équiper certaines résidences en nichoirs adaptés. Sur le périmètre PACA & Corse, trois résidences disposent déjà de jardins partagés en fonctionnement.

■ **Le déploiement de micro-forêts en Île-de-France :** la micro-forêt urbaine est un espace restreint sur lequel une grande diversité d'arbres est plantée en vue de recréer un écosystème forestier en ville. Nécessitant un faible entretien et peu d'apports en eau, y compris les premières années, elle croît rapidement et est propice au développement de la biodiversité. Un premier projet à Fresnes a reçu un accueil très positif, aussi bien auprès des locataires que des membres du comité de pilotage du projet et de la Direction. De ce fait, il a été décidé que **deux nouvelles micro-forêts** seraient réalisées sur la campagne de plantation automne-hiver 2026/2027.

**in'li :**  
**PLANTER DES MICRO-FORÊT URBAINE**

Un projet pilote portant sur la plantation d'une première micro-forêt urbaine de 300 m<sup>2</sup> a été conduit sur le site de Fresnes. Cette plantation a eu lieu le 22 octobre 2025 en partenariat avec L'apes, Alvéoles en ville, Urban Forest ainsi que le Centre social AVARA.



**Optimiser la gestion des eaux pluviales**

La gestion durable des eaux pluviales constitue un enjeu majeur pour in'li, à la fois pour préserver la ressource en eau, renforcer la résilience des sites face aux aléas climatiques et contribuer à la protection de la biodiversité. Dans cette perspective, toutes les filiales expérimentent et déploient progressivement des solutions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration naturelle de l'eau.

Ainsi, des réflexions sont engagées pour réduire l'emprise imperméabilisée sur les opérations, notamment à travers **des tests de sols moins imperméables sur certains sites**. Par ailleurs, **plusieurs développements intègrent la réutilisation des eaux pluviales**, permettant d'en faire une ressource locale utilisée pour certains besoins techniques ou pour l'arrosage des espaces verts.



Dans la continuité de cette ambition, in'li a fait de **l'étude systématique de la gestion des eaux pluviales** une exigence pour l'ensemble de ses opérations. L'objectif est de **tendre vers le "zéro rejet"**, en valorisant au maximum l'infiltration sur site et en limitant les rejets vers le domaine public.

**in'li Aura : GÉRER LA BIODIVERSITÉ ET OPTIMISER LES EAUX PLUVIALES, EXEMPLE DE LA RÉSIDENCE LES HAUTS DE CERVOLAY**

Le projet prévoit la mise en place de plusieurs jardins de pluie à ciel ouvert, permettant de gérer les eaux pluviales. Ces aménagements ont pour objectif de collecter et stocker les pluies courantes, tout en favorisant leur infiltration naturelle dans le sol.

Contrairement à des réseaux enterrés classiques, les jardins de pluie permettent de ralentir le ruissellement, de limiter les pics de débit lors d'épisodes pluvieux et ainsi de réduire les risques de saturation des réseaux publics. Ils participent également à la dépollution naturelle des eaux grâce au rôle filtrant du sol et des plantations.

En complément, le projet intègre une limitation des surfaces imperméabilisées. Les stationnements seront réalisés en revêtement perméable de type ever-gravier, permettant l'infiltration directe des eaux pluviales, contrairement à un revêtement en enrobé totalement imperméable.

**INDICATEURS D'IMPACT LIÉ À L'ALTÉRATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES (E4-5)**

En 2024, 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) et 1 site en zone ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) à Viroflay.

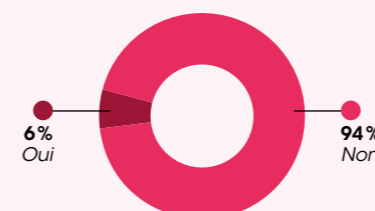
En 2025, dans le cadre de sa démarche biodiversité et en réponse aux exigences de la CSRD, le Groupe in'li a réalisé une analyse qui vise à identifier pour l'ensemble de son patrimoine les :

■ **Zones « Espèces menacées » :** sites prioritaires identifiés par l'UICN (Union Internationale pour la Conservation de la Nature) pour protéger des habitats essentiels abritant des espèces menacées ou des assemblages biologiques exceptionnels ;

■ **Zones « Aires d'intérêt » :** espaces définis et gérés pour préserver durablement la nature, ses services écosystémiques et les valeurs culturelles qui y sont liées (parcs nationaux, réserves naturelles ou encore sites Natura 2000).

**01 - Zones espèces menacées**

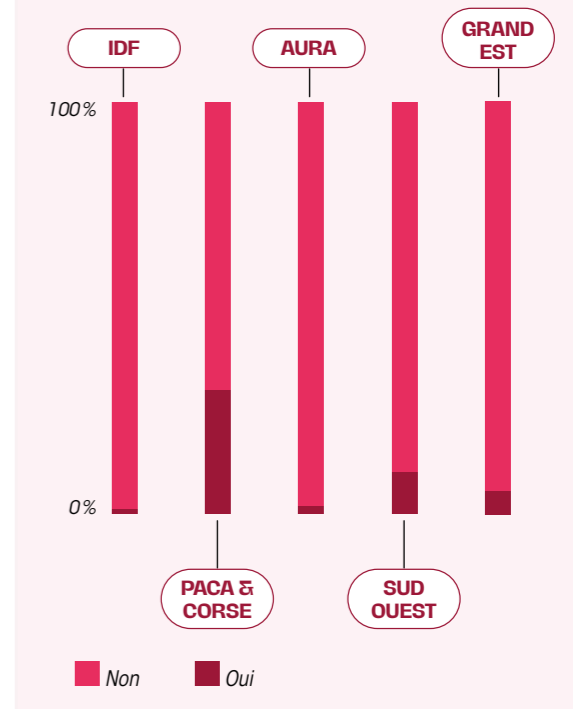
**RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE IN'LI SITUÉS OU NON DANS UNE ZONE ESPÈCES MENACÉES**



**206** sites présentent une intersection avec une **zone espèces menacées pour la biodiversité**, soit 6,14% du total. Au sein de ces 206 sites, **146** sont concernés sur **au moins 5%** de leur surface, représentant **4,35%** du total.

**150 255 m<sup>2</sup>**  
**de surface habitable**

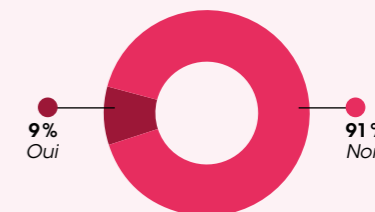
**RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE IN'LI SITUÉS OU NON DANS UNE ZONE ESPÈCES MENACÉES PAR FILIALE RÉGIONALE**



En région PACA & Corse, cette part atteint 30%, ce qui en fait la zone la plus concernée par l'intersection avec des zones abritant des espèces menacées pour la biodiversité.

**02 - Aires d'intérêt**

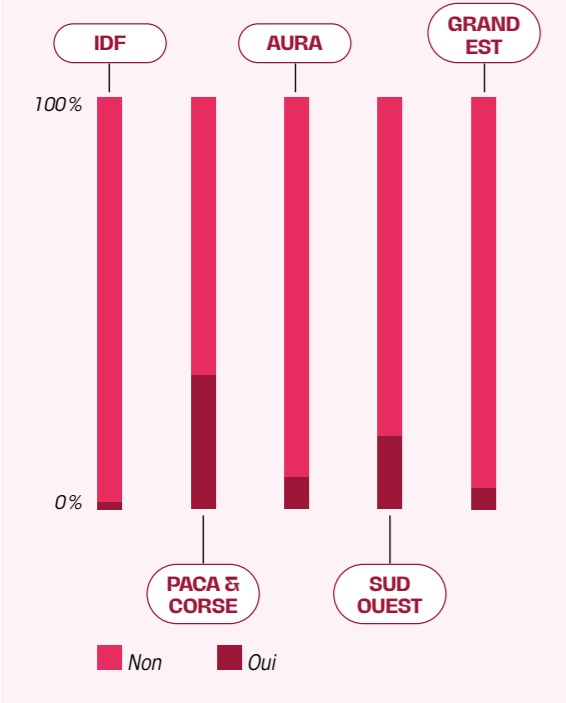
**RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE IN'LI SITUÉS OU NON DANS UNE ZONE AIRE D'INTÉRÊT**



**309** sites présentent une intersection avec une aire d'intérêt, représentant **9,20%** du parc. Parmi eux, **199** sont touchés sur **au moins 5%** de leur surface, soit **5,24%** du total.

**250 477 m<sup>2</sup>**  
**de surface habitable**

**RÉPARTITION DES ACTIFS DU GROUPE IN'LI SITUÉS OU NON DANS UNE AIRE D'INTÉRÊT PAR FILIALE RÉGIONALE**



La région PACA & Corse est à nouveau la plus concernée, avec un tiers de ses actifs situés à proximité d'une aire d'intérêt. Cette analyse a permis d'identifier les sites susceptibles d'interagir avec des zones à forts enjeux biodiversité. Ces sites seront regardés attentivement dans le cadre de l'élaboration de la trajectoire de Sobriété Foncière et de Renaturation et la mise en place du plan d'action.

**2.3. Ressources et économie circulaire (ESRS E5)**

Le secteur du bâtiment est le premier consommateur de ressources pour la fabrication de matériaux (gypse, calcaire, sable, minéral de fer, bois) et le premier producteur de déchets (70% du poids des déchets en France). Les activités les plus impactantes en termes d'économie circulaire sont celles de construction et de rénovation situées en amont de la chaîne de valeur.

En tant qu'investisseur, maître d'ouvrage direct de certaines opérations et gestionnaire d'un parc immobilier important, le Groupe in'li est conscient de son impact sur l'environnement. Pour pallier 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.



**2.3.1. PRÉSENTATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS AUX RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE (SBM-3 ET IRO-1)**

**IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS MATÉRIELS (SBM-3)**

Tableau des Impacts, risques et opportunités matériels				
ENJEU SUR LA MATRICE	TYPE D'IRO	DESCRIPTION	HORIZON TEMPOREL	EXPLICATION
ÉPUISEMENT DES RESSOURCES (ressources entrantes)	Impact négatif	Surexploitation des ressources finies (acier, béton, sable, bois, terre cuite, ciment...) au travers de l'emploi de matériaux pour la construction et la rénovation des logements	Long terme	L'ensemble de matériaux neufs utilisés par le Groupe in'li lors de construction ou de rénovation participent à la <b>surexploitation des ressources finies</b> .
	Risque	Raréfaction des ressources et rupture d'approvisionnement en matières premières	Long terme	La raréfaction des ressources menace d'augmenter le <b>coût des approvisionnements</b> et donc celui des opérations. Cette raréfaction peut même conduire à une <b>rupture d'approvisionnement</b> en matières premières.
	Opportunité	Utilisation de matériaux réemployés, recyclés, recyclables ou biosourcés	Long terme	La raréfaction des ressources est aussi, pour le Groupe in'li, l'opportunité de se positionner à l'avant-garde de son secteur. <b>L'utilisation de matériaux recyclés, recyclables ou bio-sourcés</b> permettrait de se différencier sur le marché en démontrant son pouvoir d'innovation et son engagement dans la durabilité.
RÉHABILITATION ET RÉNOVATION (ressources sortantes)	Opportunité	Mise sur le marché de nouveaux logements basés sur la réhabilitation et la rénovation	Long terme	Par ailleurs, la <b>conception de nouveaux logements basée sur la transformation, la réhabilitation et la rénovation de l'existant</b> , soutiendrait le développement économique du Groupe in'li et renforce son positionnement de précurseur en prouvant sa capacité à développer des opérations innovantes.

**PROCÉDURES D'ÉVALUATION DES IRO (IRO-1)**

En 2025, le Groupe in'li a revu son analyse de double matérialité, dans ce cadre 10 entretiens internes (équipes RSE, directions de toutes les filiales ainsi que la Direction Générale d'in'li) et 3 entretiens externes (un architecte-urbaniste, une élue locale (Ville de Lyon), une représentante d'une banque partenaire du Groupe in'li) ont été réalisés. Chaque entretien a permis d'échanger sur les sujets d'économie circulaire et de faire émerger des nuances territoriales ou contextuelles et d'identifier d'éventuels IROs manquants.

En complément de l'analyse de double matérialité, la direction en charge de la construction durable d'in'li renforce progressivement ses prescriptions afin de réduire les impacts, risques et opportunités, réels comme potentiels, liés à ses activités et à l'ensemble de sa chaîne de valeur, en amont comme en aval.

Pour ces deux derniers volets, une attention particulière est portée à la durabilité intrinsèque des bâtiments et à la qualité des livraisons, afin de garantir leur capacité à s'adapter aux nouveaux usages et à allonger significativement leur durée d'exploitation. Cette approche vise à limiter les besoins de rénovation lourde, à réduire les impacts environnementaux associés et à assurer une meilleure résilience du parc dans le temps.

Par ailleurs, le Groupe in'li intensifie ses efforts pour comprendre les besoins locaux et y répondre de manière fine, qu'il s'agisse des attentes des collectivités, des spécificités territoriales ou des usages des résidents. Cette compréhension renforcée permet de concevoir et de livrer des bâtiments plus pertinents, mieux intégrés dans leur environnement et donc plus durables dans leurs usages.

**2.3.2. POLITIQUE, ACTIONS, OBJECTIFS ET INDICATEURS RELATIFS AUX RESSOURCES ET À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE**

Du fait de la création récente du Groupe in'li, les politiques liées aux ressources et économie circulaire n'ont pas encore été harmonisées et sont actuellement pilotées à l'échelle de filiales. Toutefois, des enjeux et objectifs qualitatifs sont posés dans la stratégie RSE Groupe in'li et des approches et actions similaires sont mises en place dans les différentes filiales. Elles sont présentées ci-dessous.

**POLITIQUE ET CIBLES (E5-2)**

Aucune politique n'a été définie au niveau du Groupe in'li. Le Groupe 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. Le Groupe in'li 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 et la mise en place d'une charte chantier propre ;
- **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.

À ce stade, aucune cible n'a été définie mais le Groupe in'li exprime la volonté de mettre en place une démarche commune en 2026.

**ACTIONS**

**ÉPUISEMENT DES RESSOURCES**

Pour limiter l'épuisement des ressources et réduire l'impact environnemental de ses opérations, le Groupe in'li développe plusieurs actions en faveur de l'utilisation de matériaux locaux et biosourcés, ainsi que de démarches de réemploi et d'économie circulaire.

**Développer le recours de matériaux locaux et biosourcés**

Les filiales s'engagent progressivement dans l'intégration de matériaux plus durables dans les projets de construction ou de réhabilitation :

- La filiale **Grand Est** se positionne comme **force de proposition auprès des promoteurs**, en encourageant l'utilisation de matériaux biosourcés ou alternatifs, par exemple le **chanvre en remplacement du carrelage** pour limiter l'impact environnemental des opérations.
- **Les filiales Aura et PACA & Corse** conduisent plusieurs opérations intégrant des **matériaux biosourcés**, en cohérence avec les ressources locales et les opportunités techniques.
- **Au sein d'in'li, 6 opérations sur les 35 engagées en 2025** visent une **labellisation "Bâtiment Biosourcé"**, confirmant une montée en puissance du recours à ces matériaux dans les programmes.

**Encourager le réemploi de matériaux**

Le Groupe in'li développe également des pratiques de réemploi pour prolonger la durée de vie des matériaux et réduire l'extraction de nouvelles ressources :

- Chez in'li, des **clauses intégrant le recours au réemploi** sont ajoutées dans les notices, et une **boîte à outils dédiée** a été créée pour faciliter l'intégration de matériaux réemployés dans les projets dès que cela est pertinent. Un accord-cadre sur les diagnostics **PEMD** est en cours de rédaction, l'appel d'offre sera lancé en 2026.
- En **Aura**, une démarche de **recupération et réemploi de chaudières** est en place, permettant de les installer sur d'autres sites lorsque leur état et leurs performances le permettent.
- En **Sud Ouest**, plusieurs initiatives structurantes complètent la démarche :
  - ▶ Un **partenariat avec la SCOP Merci René** pour fournir du mobilier extérieur issu du réemploi, notamment pour la résidence meublée de Toulouse La Cartoucherie ;
  - ▶ Un **partenariat avec l'association MOZAÏK**, favorisant le don de meubles et d'équipements d'appartements dans un cadre d'insertion professionnelle, ces éléments étant revalorisés pour une seconde vie ;
  - ▶ La **signature de la Charte d'engagement économie circulaire** de la Métropole de Toulouse, incluant des objectifs précis en matière de réemploi et l'intégration au programme **WasteToBuilding**, visant à encourager la circularité des matériaux dans les opérations immobilières sur le territoire.

**in'li PACA & Corse : LA RÉSIDENCE BIOT, UN PROJET EXEMPLAIRE POUR LA BIODIVERSITÉ ET L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE**

Située dans les hauteurs de la technopôle de Sophia Antipolis, dans les Alpes-Maritimes, la résidence Campus des Amandiers illustre l'engagement du Groupe in'li en faveur de la biodiversité et de l'économie circulaire. Le projet a obtenu le label BiodiverCity, reconnaissant la qualité de son intégration environnementale ainsi que la prise en compte des continuités écologiques et du vivant dès la conception.

Cette opération a également été distinguée par un prix Action Logement, notamment pour la transformation de bureaux en logements et pour les démarches ambitieuses de réemploi de matériaux. Le Campus des Amandiers s'inscrit ainsi dans une logique forte de valorisation du bâti existant, de réduction de l'empreinte environnementale et de conception favorable à la biodiversité, tout en répondant aux besoins actuels des étudiants et jeunes actifs du territoire.

Composée de cinq bâtiments, l'opération repose en grande partie sur la réhabilitation : trois bâtiments existants sont transformés pour accueillir des espaces de coliving et des résidences étudiantes sociales, représentant un total de 364 logements. Les deux bâtiments neufs viendront compléter cet ensemble et intégreront notamment des bureaux, renforçant la mixité des usages sur le site.



**Assurer une gestion responsable des déchets**

Le Groupe in'li veille à une gestion responsable des déchets de chantier en garantissant le respect strict de la réglementation dans l'ensemble de ses filiales. Chaque territoire déploie sa propre **charte chantier**, intégrant des exigences en matière de tri, de valorisation et de réduction des déchets, à l'exception de la filiale PACA & Corse qui ne dispose pas encore de document formalisé. Ces pratiques permettent de structurer les actions des équipes et des entreprises partenaires pour limiter l'impact environnemental des opérations.

**Le Groupe 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.

**Réhabilitations et rénovations**

Le Groupe in'li mène un nombre croissant d'opérations de rénovation, avec une attention particulière portée aux transformations de bâtiments existants, notamment la conversion de bureaux en logements afin de répondre aux besoins en habitat tout en limitant l'artificialisation des sols. En Île-de-France, **trois opérations de surélévation ont été engagées en 2025**, témoignant d'un objectif affirmé de **densification** du bâti et d'optimisation du foncier disponible.

**in'li : TRANSFORMER LES BUREAUX EN LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE**

In'li développe en 2025 sur le territoire francilien plusieurs opérations de transformation de bureaux en logements afin de produire rapidement de l'habitat bas carbone dans des secteurs urbains denses tout en valorisant le bâti existant et en limitant la consommation de nouvelles ressources pour la construction de bâtiments neufs. La résidence « 8 Pajol », inaugurée en 2025 dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris, illustre cette démarche avec la reconversion d'un ancien entrepôt commercial en 49 logements.

À Noisy-le-Grand, l'opération Central 4 transforme un immeuble tertiaire des années 1980 en 57 logements, avec une recomposition complète de la façade, une surélévation bois et une toiture végétalisée. À Suresnes, enfin la résidence « Panorama Coty » résulte de la transformation de bureaux en 73 logements, complétés par des commerces et un niveau tertiaire, témoignant de la volonté d'in'li de mobiliser le vivier de bureaux vacants pour répondre aux besoins des salariés et des jeunes actifs.

**INDICATEURS**

Le Groupe in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et le reportera sur les exercices suivants. La collecte des données est complexe à l'échelle du Groupe in'li notamment liée à la création du Groupe, à des définitions inadaptées aux activités du Groupe in'li, et à la difficulté d'obtenir auprès des prestataires une donnée fiable et disponible.

**2.4. Financements durables et reporting taxonomie européenne**

**2.4.1. FINANCEMENTS DURABLES**

Depuis 2019, in'li s'engage dans des financements verts. Ces derniers sont en ligne avec les objectifs du Groupe in'li en matière de développement durable et responsable. 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.

**2.4.2. TAXONOMIE EUROPÉENNE**

**CONTEXTE**

**I.1. CADRE ET EXIGENCES DE LA TAXONOMIE VERTE EUROPÉENNE**

Le règlement (UE) 2020/852 (**règlement Taxonomie**), adopté le 18 juin 2020 par le Parlement et le Conseil européens et entré en application le 1<sup>er</sup> janvier 2022, a défini un système de classification des activités (**la Taxonomie**), afin d'établir un référentiel commun pour les entreprises et les investisseurs européens,

permettant de déterminer la part de leurs activités pouvant être considérée comme durable.

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 »).

Suite à la naissance du Groupe in'li le 1<sup>er</sup> avril 2025, l'analyse de l'éligibilité et de l'alignement des activités à la Taxonomie porte désormais sur le périmètre du Groupe in'li, regroupant les activités d'in'li, in'li PACA & Corse, in'li Sud Ouest, in'li AURA et in'li Grand Est.

L'analyse de l'alignement des activités du Groupe in'li sur les six objectifs de la Taxonomie a été menée sur la base d'une analyse détaillée de l'ensemble de ses activités, au regard des textes réglementaires (1)(2)(3)(4) et des différentes FAQ (5)(6) publiées par la Commission européenne. À ce titre, le Groupe in'li a adopté le nouveau modèle de tableau réglementaire pour son reporting.

## II.2. LIEN AVEC LA STRATÉGIE RSE DU GROUPE

Les activités du Groupe 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 95,5%, 98,6% et 99,9%. Le règlement Taxonomie permet ainsi de rendre pleinement compte de l'engagement du Groupe in'li pour la protection de l'environnement et la lutte contre le réchauffement climatique détaillé dans :

- Le deuxième pilier de sa stratégie RSE qui vise à positionner le Groupe in'li comme un acteur de la transition environnementale ;
- Ses engagements en matière de décarbonation de son patrimoine, de sobriété foncière et de renaturation de son patrimoine.

## ÉVALUATION ET MÉTHODOLOGIE

### II.1. ORGANISATION ET SOURCES D'INFORMATION

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

- la Direction du Développement, de la Construction et des Investissements (DDCI) qui qualifie les caractéristiques techniques des actifs relevant des activités d'acquisition de bâtiments neufs et de construction de bâtiments neufs,
- la Direction Technique du Patrimoine Immobilier (DPTI) pour qualifier les caractéristiques techniques des actifs relevant des activités de rénovation de bâtiments,
- 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).

Pour élaborer le rapport Taxonomie Groupe in'li, les directions homologues des directions précitées ont également été sollicitées au sein des 4 filiales d'in'li.

(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) Règlement délégué (UE) 2026/73 de la Commission du 4 juillet 2026 modifiant le règlement délégué (UE) 2021/2178 et les règlements délégués (UE) 2021/2139 et (UE) 2023/2486 relatifs à la simplification des informations à publier et des critères d'examen technique  
 (5) FAQ Climat du 19 décembre 2022  
 (6) FAQ Article 8 du 19 décembre 2022

### II.2. 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), CapEx et OpEx considérés sont issus des informations comptables telles que produites dans les comptes sociaux de chaque entité du Groupe et contrôlées par les directions financière et comptable. Les flux considérés ont été retraités des éléments récupérables et refacturables (pour les OpEx), récupérés et refacturés (pour le CA) et des flux intra-Groupe (pour les CapEx).

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 du Groupe in'li, à savoir le revenu des biens et services vendus déduit de la récupération des charges locatives et des refacturations internes au Groupe, et ce en vue d'éviter un double comptage de ces revenus, soit 554 millions d'euros.

#### CapEx

Le dénominateur du ratio relatif aux CapEx Taxonomie correspond aux acquisitions d'immobilisations corporelles en cours de l'exercice, soit 819 millions d'euros. Le Groupe n'a signé aucun bail de location longue durée au cours de l'exercice 2025, au sens de la norme IFRS16 ; ainsi les CapEx 2025 ne contiennent pas de 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 le Groupe in'li ou par un tiers sous-traitant et aux locations à court terme, déduction faite des charges récupérables et des refacturations intraGroupes qui ne font pas partie du périmètre de la Taxonomie, soit 66 millions d'euros.

### II.3. ÉLIGIBILITÉ À LA TAXONOMIE

#### II.3.1. Éligibilité aux objectifs climat

Les activités du Groupe 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) 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, le Groupe 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 ».

■ Au sein du chiffre d'affaires du Groupe, in'li perçoit des honoraires liés à sa détention de participations 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 ».



■ Le passage au périmètre du Groupe in'li a fait apparaître une nouvelle activité : l'installation et la production d'électricité au moyen de panneaux photovoltaïques. Cette activité relève de l'activité « 4.2 Production d'électricité au moyen de la technologie solaire photovoltaïque ». Cette activité ne concerne que des CapEx, pour un montant non significatif (moins de 1%) du total des CapEx, raison pour laquelle le Groupe ne publiera pas d'analyse de l'éligibilité ni d'alignement sur cette activité, conformément au Règlement Délégué (UE) 2026/73 du 4 juillet 2025 simplifiant le contenu et la présentation des informations à publier dans le cadre du reporting Taxonomie.



**II.3.2. Éligibilité aux objectifs environnement**

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

**Objectif d'Adaptation au changement climatique :**

Toutes les activités du Groupe 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[7] selon l'annexe II (Adaptation) de l'acte délégué Climat, le chiffre d'affaires lié à l'adaptation au changement climatique est nul et le Groupe in'li ne publie donc pas d'indicateur de chiffre d'affaires sur l'objectif d'adaptation au changement climatique.<sup>(6)</sup>

<sup>(7)</sup> 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 de énoncés dans la Taxonomie.

<sup>(6)</sup> 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 taxonomie.

**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 le Groupe in'li conservera la propriété, représentent des investissements portés par le Groupe 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. Cette activité étant cependant non significative (moins de 1% des CapEx), le Groupe n'a évalué ni son éligibilité ni son alignement, conformément au Règlement Délégué (UE) 2026/73 du 4 juillet 2025 simplifiant le contenu et la présentation des informations à publier dans le cadre du reporting Taxonomie.

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 2025, le Groupe n'a comptabilisé ni CapEx ni OpEx en lien avec cette activité. En tout état de cause, même sur les exercices concernés par ce type d'opération, le Groupe ne publie pas d'indicateurs liés à cette activité car elle demeure non significative.

**II.3.3. Synthèse des activités éligibles à la taxonomie**

En synthèse ci-dessous, les différentes activités identifiées comme étant éligibles à la Taxonomie pour l'exercice 2025, sur la base des descriptions faites dans l'acte délégué Climat.

**Activités du Groupe 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
ÉCONOMIE 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.	Chiffre 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

## II.4. ALIGNEMENT SUR LA TAXONOMIE

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

- Évaluation de la contribution substantielle de chaque activité éligible,
- Évaluation 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.

### II.4.1. 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 ni de calcul du Potentiel de Réchauffement Planétaire (PRP). En conséquence, les bâtiments construits sous la norme RT 2012 dont la surface est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> ne vérifient pas le critère de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique.

À l'inverse, les actifs de plus de 5 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

##### Do No Significant Harm (DNSH) spécifiques

#### DNSH Eau :

In'li a fait évoluer sa notice technique sur les opérations de constructions neuves, afin de conformer les débits d'eau des douches aux exigences du DNSH Eau (à savoir maximum 8 litres/minute).

Ceci étant, les opérations analysées au regard de l'activité 7.1 datent d'avant la revue de la notice technique et n'intègrent pas ces exigences.

En conséquence, le DNSH Eau n'est pas respecté pour cet exercice sur les opérations de constructions neuves.

#### DNSH Economie circulaire :

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

Le Groupe in'li confirme que ses bâtiments sont conformes aux exigences législatives pertinentes de l'UE telles que

la directive-cadre<sup>(9)</sup> 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.

Du fait de la création récente du Groupe in'li, les politiques liées à l'économie circulaire n'ont pas encore été harmonisées et sont actuellement pilotées à l'échelle de chaque entité. Toutefois, des enjeux et objectifs qualitatifs sont posés dans la stratégie RSE du Groupe in'li et des approches et actions similaires sont mises en place dans les différentes filiales.



<sup>(9)</sup> Directive 2008/98/CE amendée par la Directive (UE) 2018/851

#### DNSH Pollution :

Le Groupe 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<sup>(10)</sup>, 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. En 2024, dans un souci de pérennité de sa méthodologie, in'li a maintenu pour l'exercice 2024 la méthodologie validée depuis l'exercice 2021, en attendant la promulgation de la directive européenne OMNIBUS<sup>(11)</sup> qui était alors à l'état de projet.

Depuis lors la directive OMNIBUS a été adoptée, confirmant ainsi que le respect de la réglementation européenne et française valide ce DNSH sur les activités du Groupe.

#### DNSH Biodiversité :

Les permis de construire délivrés par les autorités compétentes attestent du bon respect des critères relatifs à la biodiversité terrestre.

Le Groupe 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<sup>(12)</sup>.

Conformément à la réglementation en vigueur, les programmes immobiliers du Groupe 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 :

[PAGE 132 DU PDF](#) Voir paragraphe relatif au DNSH générique.

<sup>(10)</sup> Conformément aux dispositions de la directive 2011/65/UE (RoHS) et du règlement 1907/2006 (REACH)

<sup>(11)</sup> Directive du parlement et du conseil européens du 24 février 2024 relative aux exigences d'information et aux exigences de vigilance applicables aux entreprises en matière de durabilité. Cette directive a simplifié les obligations des entreprises en matière de reporting durable et allégé le DNSH pollution, le rendant ainsi accessible aux acteurs du secteur immobilier.

<sup>(12)</sup> Article L411-1 du code de l'environnement

<sup>(13)</sup> 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.

<sup>(14)</sup> Source : Baromètre 2024 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments - Décembre 2024

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.

#### 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<sup>(13)</sup> 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 du Groupe 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 du Groupe n'est pas concernée par le DNSH relatif à l'eau.

[PAGE CI-CONTRE](#) DNSH Economie circulaire : Voir paragraphe relatif à l'activité 7.1

[PAGE CI-CONTRE](#) DNSH Pollution : Voir paragraphe relatif à l'activité 7.1

[PAGE 132 DU PDF](#) Do No Significant Harm (DNSH) générique adaptation : voir paragraphe relatif au DNSH générique

#### 7.7. Acquisition et propriété de bâtiments

Le Groupe 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 Énergétique), 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/m<sup>2</sup>.an<sup>(14)</sup>

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

Le Groupe in'li n'est que très peu concerné par des bâtiments d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et un permis de construire déposé postérieurement au 31 décembre 2020. Sur certains actifs, en copropriété et dont le permis a été déposé après le 31 décembre 2020, il n'a pas été possible de déterminer si la superficie totale des bâtiments dépassait 5 000 m<sup>2</sup>. Dans ces cas, les actifs ont été analysés comme si leur surface dépassait 5 000 m<sup>2</sup>. Ces actifs sont donc concernés par l'analyse de cycle de vie du bâtiment et par les tests d'intégrité thermique. Lorsque actifs relèvent de la norme RT 2012, ils ne sont

pas alignés car cette norme ne prévoit ni test d'intégrité thermique ni analyse du cycle de vie du bâtiment. Lorsque ces actifs relèvent de la norme RE 2020, ils sont alignés car celle-ci prévoit des tests thermiques ainsi qu'une analyse du cycle de vie du bâtiment.

**Do No Significant Harm (DNSH) spécifiques :** non applicable.

**DNSH générique Adaptation**

Le Groupe in'li a signé la charte d'engagement pour l'adaptation au changement climatique de l'Observatoire de l'Immobilier Durable et le plan Bâtiment Durable, via lesquels le Groupe s'est engagé à réaliser un diagnostic des risques physiques auquel son patrimoine est exposé et à élaborer un plan d'actions articulé autour de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique. En 2025, le Groupe a réalisé la 1<sup>ère</sup> étape de cet engagement, en évaluant l'exposition de son patrimoine à 11 risques physiques via les outils Altitude, Géorisques et BNDB. L'analyse de ces risques est exposée dans le paragraphe dédié à l'ESRS E1-3



À ce stade, le Groupe 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 les 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 de polices d'assurance multirisques couvrant l'intégralité de son patrimoine contre les risques liés aux aléas climatiques.

En 2026, le Groupe évaluera de manière détaillée la vulnérabilité de son patrimoine à ces risques et commencera à élaborer un plan d'adaptation au changement climatique.

**II.4.2. 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 :** le Groupe 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 du Groupe in'li ne sont pas considérées comme étant alignées sur l'objectif d'adaptation au changement climatique de la taxonomie.

**II.4.3. 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 1<sup>ères</sup> primaires, dont la liste est établie par composant dans le règlement délégué. Ce critère vise à favoriser l'utilisation de matières 1<sup>ères</sup> secondaires.

La totalité des programmes immobiliers relevant de cette activité sont tenus de respecter un ratio de 70% des déchets de chantier préparés en vue de réemploi ou recyclage, soit un niveau inférieur au prérequis du critère de contribution substantielle de l'objectif de transition. Par ailleurs, ces opérations ne respectent pas les quotes-parts maximales du règlement délégué en matière d'utilisation de matières premières primaires.

Enfin, les programmes immobiliers relevant de cette activité ne respectent pas le DNSH relatif à l'eau, comme indiqué précédemment.

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 premières primaires, dont la liste est établie par composant dans le règlement délégué. Ce critère vise à favoriser l'utilisation de matières premières secondaires.

Or les opérations de rénovation menées par le Groupe in'li ne respectent pas les quotes-parts maximales du règlement délégué en matière d'utilisation de matières premières 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**

Comme évoqué précédemment, pour l'exercice 2025, le Groupe n'a comptabilisé ni CapEx ni OpEx en lien avec cette activité.

En tout état de cause, même sur les exercices concernés par ce type d'opération, le Groupe ne publie pas d'indicateurs liés à cette activité car elle demeure non significative.

**II.4.3. 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).

**Politiques et procédures du Groupe in'li relatives au critère des garanties minimales**

CRITÈRES	CRITÈRES DÉTAILLÉS	POLITIQUES ET PROCÉDURES DU GROUPE IN'LI
<b>DUE DILIGENCE SUR LES DROITS HUMAINS</b>	L'entreprise a mis en place un processus adéquat de diligence raisonnable en matière de droits de l'homme, comme indiqué dans les Principes directeurs des Nations unies et les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.	Notice aux promoteurs (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 2025.
<b>PROCÉDURES ANTI-CORRUPTION</b>	L'entreprise a mis en place des processus anti-corruption.	Code de conduite/éthique Groupe ; Cartographie des risques de corruption ; Plan de gestion des conflits d'intérêt ; Politique de lutte contre la corruption ; Guide anti-fraude ; Procédures pour la conformité à la loi Sapin II ; Parcours Compliance obligatoire pour chaque collaborateur ; Règlement intérieur et ses annexes.
<b>GOVERNANCE FISCALE</b>	La gouvernance et la conformité fiscales sont considérées comme des éléments importants de la surveillance, et des stratégies et processus adéquats de gestion des risques fiscaux sont en place.	Politique et procédures fiscales Groupe.
<b>PROCÉDURES LIBRE CONCURRENCE</b>	L'entreprise sensibilise ses employés à l'importance du respect de toutes les lois et réglementations applicables en matière de concurrence.	Code de conduite/éthique Groupe ; Code des marchés publics (formalisé) ; Clauses standards des marchés publics.

Le Groupe 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 D'ÉLIGIBILITÉ ET D'ALIGNEMENT SUR L'EXERCICE 2025

Tableau réglementaire Taxonomie n°1 consolidé

EXERCICE 2025		VENTILATION PAR OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL DES ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE											ACTIVITÉS NON ÉVALUÉES CONSIDÉRÉES COMME NON SIGNIFICATIVES	ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE AU COURS DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT (N-1)	PART D'ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE AU COURS DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT (N-1)	
ICP	TOTAL	PART D'ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE	ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE	PART D'ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	EAU	ÉCONOMIE CIRCULAIRE L'EXERCICE	POLLUTION	BIODIVERSITÉ	PART D'ACTIVITÉS HABILITANTES	PART D'ACTIVITÉS TRANSITOIRES				
CHIFFRE D'AFFAIRES	554 351 646 €	95,5%	240 195 258 €	43,3%	43,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	NA	NA
OPEX	66 136 472 €	99,98 %	22 569 635 €	34,1 %	34,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	NA	NA
CAPEX	818 607 767 €	98,6%	576 634 286 €	70,4%	70,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,6%	0,80%	NA	NA	

Tableau réglementaire Taxonomie n°1 d'in'li

EXERCICE 2025		VENTILATION PAR OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL DES ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE											ACTIVITÉS NON ÉVALUÉES CONSIDÉRÉES COMME NON SIGNIFICATIVES	ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE AU COURS DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT (N-1)	PART D'ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE AU COURS DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT (N-1)	
ICP	TOTAL	PART D'ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE	ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE	PART D'ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	EAU	ÉCONOMIE CIRCULAIRE L'EXERCICE	POLLUTION	BIODIVERSITÉ	PART D'ACTIVITÉS HABILITANTES	PART D'ACTIVITÉS TRANSITOIRES				
CHIFFRE D'AFFAIRES	381 860 228 €	94,9%	169 046 102 €	44,3% (Indicateur SL)	44,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	145 698 917 €	41,3%
OPEX	45 513 031 €	100,0%	14 773 480 €	44,3%	44,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14 130 711 €	32,6%
CAPEX	383 667 112 €	97,2%	270 529 945 €	44,3%	44,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%	0,1%	374 989 849 €	81,2%	

Tableau réglementaire Taxonomie n°2 consolidé relatif au chiffre d'affaires

CHIFFRE D'AFFAIRE EXERCICE 2025		OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL DES ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE											PART DE LA TAXONOMIE ALIGNÉE PAR RAPPORT À LA TAXONOMIE ÉLIGIBLE
ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	CODE	ICP ÉLIGIBLE À LA TAXONOMIE	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (€)	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (%)	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	EAU	ÉCONOMIE CIRCULAIRE L'EXERCICE	POLLUTION	BIODIVERSITÉ	ACTIVITÉ HABILITANTE	ACTIVITÉ TRANSITOIRE	
ACQUISITION ET PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS	CCM 7.7 CCA 7.7	95,4%	240 195 258 €	43,3%	43,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	45,4%
CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS	CCM 7.1 CCA 7.1 CE 3.1	0,1%	0 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
SOMME DES ALIGNEMENTS PAR OBJECTIF						0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
ICP TOTAL SUR LE CHIFF		95,5%	240 195 258 €	43,3%	43,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	45,4%

**Tableau réglementaire Taxonomie n°2 d'in'li relatif au chiffre d'affaires**

CHIFFRE D'AFFAIRE EXERCICE 2025		OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL DES ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE											
ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	CODE	ICP ÉLIGIBLE À LA TAXONOMIE	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (€)	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (%)	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	EAU	ÉCONOMIE CIRCULAIRE L'EXERCICE	POLLUTION	BIODIVERSITÉ	ACTIVITÉ HABILITANTE	ACTIVITÉ TRANSITOIRE	PART DE LA TAXONOMIE ALIGNÉE PAR RAPPORT À LA TAXONOMIE ÉLIGIBLE
ACQUISITION ET PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS	CCM 7.7 CCA 7.7	94,8%	169 046 102 €	44,3%	44,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	46,6%
CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS	CCM 7.1 CCA 7.1 CE 3.1	0,1%	0 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>SOMME DES ALIGNEMENTS PAR OBJECTIF</b>					44,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
<b>ICP TOTAL SUR LE CHIFF</b>		94,9%	169 046 102 €	44,3%	44,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	46,6%

**Tableau réglementaire Taxonomie n°2 consolidé relatif aux OpEx**

OPEX EXERCICE 2025		OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL DES ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE											
ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	CODE	ICP ÉLIGIBLE À LA TAXONOMIE	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (€)	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (%)	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	EAU	ÉCONOMIE CIRCULAIRE L'EXERCICE	POLLUTION	BIODIVERSITÉ	ACTIVITÉ HABILITANTE	ACTIVITÉ TRANSITOIRE	PART DE LA TAXONOMIE ALIGNÉE PAR RAPPORT À LA TAXONOMIE ÉLIGIBLE
ACQUISITION ET PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS	CCM 7.7 CCA 7.7	99,98%	22 569 635 €	34,1%	34,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	34,1%
CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS	CCM 7.1 CCA 7.1 CE 3.1	0,0%	0 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>SOMME DES ALIGNEMENTS PAR OBJECTIF</b>					34,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
<b>ICP TOTAL DES OPEX</b>		100,0%	22 569 635 €	34,1%	34,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	34,1%

**Tableau réglementaire Taxonomie n°2 d'in'li relatif aux OpEx**

OPEX EXERCICE 2025		OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL DES ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE											
ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	CODE	ICP ÉLIGIBLE À LA TAXONOMIE	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (€)	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (%)	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	EAU	ÉCONOMIE CIRCULAIRE L'EXERCICE	POLLUTION	BIODIVERSITÉ	ACTIVITÉ HABILITANTE	ACTIVITÉ TRANSITOIRE	PART DE LA TAXONOMIE ALIGNÉE PAR RAPPORT À LA TAXONOMIE ÉLIGIBLE
ACQUISITION ET PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS	CCM 7.7 CCA 7.7	100,0%	14 773 480 €	32,5%	32,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	32,5%
CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS	CCM 7.1 CCA 7.1 CE 3.1	0,0%	0 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>SOMME DES ALIGNEMENTS PAR OBJECTIF</b>					32,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
<b>ICP TOTAL DES OPEX</b>		100,0%	14 773 480 €	32,5%	32,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	32,5%

### Tableau réglementaire Taxonomie n°2 consolidé relatif aux CapEx

CAPEX EXERCICE 2025		OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL DES ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE											
ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	CODE	ICP ÉLIGIBLE À LA TAXONOMIE	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (€)	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (%)	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	EAU	ÉCONOMIE CIRCULAIRE L'EXERCICE	POLLUTION	BIODIVERSITÉ	ACTIVITÉ HABILITANTE	ACTIVITÉ TRANSITOIRE	PART DE LA TAXONOMIE ALIGNÉE PAR RAPPORT À LA TAXONOMIE ÉLIGIBLE
ACQUISITION ET PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS	CCM 7.7 CCA 7.7	81,5%	538 657 774 €	65,8%	65,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			66,7%
CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS	CCM 7.1 CCA 7.1 CE 3.1	0,0%	0 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
RÉNOVATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS	CCM 7.2 CCA 7.2 CE 3.2	17,1%	37 976 512 €	4,6%	4,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		T	4,7%
SOMME DES ALIGNEMENTS PAR OBJECTIF					70,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
ICP TOTAL CAPEX		98,6%	576 634 286 €	70,4%	70,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,6%	71,4%

### Tableau réglementaire Taxonomie n°2 d'in'li relatif aux CapEx

CAPEX EXERCICE 2025		OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL DES ACTIVITÉS ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE											
ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	CODE	ICP ÉLIGIBLE À LA TAXONOMIE	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (€)	ICP ALIGNÉ SUR LA TAXONOMIE (%)	ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	EAU	ÉCONOMIE CIRCULAIRE L'EXERCICE	POLLUTION	BIODIVERSITÉ	ACTIVITÉ HABILITANTE	ACTIVITÉ TRANSITOIRE	PART DE LA TAXONOMIE ALIGNÉE PAR RAPPORT À LA TAXONOMIE ÉLIGIBLE
ACQUISITION ET PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS	CCM 7.7 CCA 7.7	70,7%	232 553 433 €	60,6%	60,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			62,3%
CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS	CCM 7.1 CCA 7.1 CE 3.1	0,0%	0 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
RÉNOVATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS	CCM 7.2 CCA 7.2 CE 3.2	26,5%	37 976 512 €	9,9%	9,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		T	10,2%
SOMME DES ALIGNEMENTS PAR OBJECTIF					70,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
ICP TOTAL CAPEX		97,2%	270 529 945 €	70,4%	70,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%	72,5%



#### MÉTHODOLOGIE

Le Groupe ayant été créé en 2025, il n'a pas publié d'indicateurs Taxonomie au titre de l'exercice 2024. Au sein du Groupe, seul in'li était déjà soumis à la Taxonomie au titre de l'exercice 2024.

La méthodologie d'analyse utilisée pour élaborer les ratios Taxonomie du Groupe au titre de l'exercice 2025 est celle utilisée par in'li pour élaborer ses ratios de l'exercice 2024.

#### IV. PERSPECTIVES

Le Groupe in'li poursuit ses efforts en matière 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.

Le Groupe nouvellement créé est en train d'établir une trajectoire carbone scopes 1, 2 et 3 sur le périmètre Groupe, ainsi que de recenser les pratiques des différentes entités du Groupe en matière de sobriété foncière, de biodiversité et d'économie circulaire.

Ces travaux serviront à établir et déployer des politiques Groupe.

# 3. Informations sociales

## 3.1. Collaborateurs de l'entreprise (ESRS S1)

L'ESRS S1 porte sur l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités liés aux collaborateurs de l'entreprise, en couvrant notamment les conditions de travail, l'égalité de traitement et des chances, la santé et la sécurité, le dialogue social ainsi que le développement des compétences et des parcours professionnels.

Filiale du Groupe Action Logement, le Groupe in'li s'appuie sur l'engagement quotidien de près de 1 300 collaborateurs pour mener à bien sa mission. Dans un contexte de transformation du secteur immobilier et d'exigences accrues en matière de performance sociale et environnementale, les enjeux relatifs à l'attractivité, à la fidélisation, à la qualité de vie au travail et au développement des compétences constituent des leviers clés de performance durable. Le Groupe accorde ainsi une attention particulière au respect des droits sociaux, à la santé et à la sécurité de ses collaborateurs, à la promotion de la diversité et de l'inclusion, ainsi qu'à l'accompagnement des parcours professionnels, afin de garantir un environnement de travail responsable, engageant et propice à l'épanouissement de chacun.

### 3.1.1. PRÉSENTATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS AUX COLLABORATEURS MATÉRIELS POUR LE GROUPE IN'LI ET RÉSILIENCE DU BUSINESS MODEL (SBM3)

#### Tableau des impacts, risques et opportunités liés aux collaborateurs matériels

ENJEUX MATÉRIELS	POLITIQUE	DIRECTION EN CHARGE DE LA POLITIQUE
FORMATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES	Plan de développement des compétences ou plan de formation (in'li, in'li Aura et in'li Sud Ouest)	Conseil d'administration filiales et Secrétaire général
	Dispositif de Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (in'li)	COMEX d'in'li
ÉQUILIBRE VIE PROFESSIONNELLE ET VIE PRIVÉE	Accord de télétravail (propre à chaque filiale)	Conseil d'administration de chaque filiales et Secrétaire général
	Accord nomadisme (in'li Sud Ouest)	Conseil d'administration et Secrétaire général
	Accord QVCT (in'li)	COMEX d'in'li
SANTÉ ET SÉCURITÉ	DUER et plan de prévention annuel des risques (propre à chaque filiale)	Secrétaire général, Conseil d'administration filiales et CSE (hors PACA & Corse)
PROTECTION DE LA VIE PRIVÉE	Politique cadre de protection des données personnelles d'Action Logement	Délégué à la protection des données Groupe

Aucune cible n'a été définie en lien avec ces politiques.

### 3.1.2. POLITIQUE, ACTIONS, OBJECTIFS ET MÉTRIQUES

Du fait de la création récente du Groupe in'li, les politiques RH n'ont pas encore été harmonisées et sont actuellement pilotées à l'échelle des filiales. Toutefois, des approches similaires sont mises en place dans les différentes filiales afin de structurer la gestion de la formation, la prévention des risques et l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée. Elles 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. L'entreprise adhère officiellement depuis 2022 au United Nations Global Compact.

Elles sont présentées ci-dessous de manière synthétique et détaillées par la suite.

#### Synthèse des principales politiques relatives aux collaborateurs de l'entreprise :

Par défaut, le périmètre des politiques et des actions correspond au périmètre du Groupe in'li tel que présenté dans l'ESRS 2 et donc l'ensemble des implantations géographiques du Groupe in'li. Lorsqu'une politique ou une action ne concerne pas l'intégralité du Groupe, la/les filiales sont spécifiées et seul leur périmètre d'activité et géographique est concerné, tel que présenté dans l'ESRS 2.

Les canaux de dialogue et d'échanges avec les collaborateurs présentés ci-dessous permettent de prendre en compte leurs attentes dans l'élaboration des politiques.



### FORMATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

#### POLITIQUES ET CIBLES (S1-1 ET S1-5)

Les filiales du Groupe in'li ont mis en place un **suivi des formations réalisées** par les collaborateurs et des montants dédiés afin de disposer d'une vision plus claire des compétences acquises au sein des équipes. In'li Sud Ouest, in'li Aura et in'li ont ainsi structuré un **plan de développement des compétences** en s'appuyant sur la cartographie des besoins en compétences réalisées auprès des différentes directions, notamment lors des entretiens professionnels. Un **suivi précis des objectifs réglementaires** est mené afin de s'assurer que les collaborateurs accèdent **sans discrimination** aux opportunités de formation.

En complément, in'li a mis en place en 2024 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 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

Le **plan de développement des compétences d'in'li** formalisé en 2023 s'articule autour de **5 piliers** :

- Refonte du parcours de formation managériale,
- Déploiement d'un parcours de formation sur le thème de la copropriété,
- Accompagnement de la montée en compétences des collaborateurs vers les métiers de l'administration de biens,
- Renforcement des compétences RSE en lien avec les nouveaux modes constructifs (nouveaux matériaux, surélévation des immeubles, etc.),
- Lancement d'une démarche sur l'excellence relationnelle afin d'améliorer la satisfaction des locataires.

Ces politiques permettent de donner un cadre pour le déploiement d'un certain nombre d'actions détaillées ci-dessus.

**ACTIONS (S1-4)**

**Accompagner le développement des compétences de nos collaborateurs**

De nombreuses formations sont organisées par les filiales du Groupe in'li pour répondre aux besoins identifiés en interne : **formation cœur de métier** pour accompagner la montée en compétences des collaborateurs, formations aux soft skills (management) et **formations pour prévenir les risques physiques et psycho-sociaux**, allant au-delà des obligations réglementaires (cf. paragraphe Santé et sécurité).

**Des partenariats ont été noués avec des organismes de formation** pour proposer un contenu et cadre adaptés :

■ Plusieurs filiales adhèrent à **l'École de la maîtrise d'ouvrage** via Action Logement Immobilier (in'li Aura, in'li PACA & Corse, in'li Sud Ouest et in'li à compter de 2026) ;

■ In'li est particulièrement engagée sur la **formation des gardiens** et a participé à la création de **l'École des gardiens** 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. Une formation aux métiers du numérique est également proposée aux gardiens pour ainsi renforcer la proximité et la réactivité au service des clients-locataires. Près de 300 gardiens d'immeubles d'in'li ont obtenu leur **certification "Pass Digital"** qui valide leur maîtrise des outils numériques et leur montée en compétences (dispositif ouvert à l'ensemble des gardiens). 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.



**in'li : CONSTRUIRE UN PROGRAMME DE FORMATION SPÉCIFIQUE AVEC L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE**

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 a été déployé en 2025, auprès d'une centaine de collaborateurs du Groupe in'li sous deux formats :

■ Un **parcours de formation de 10h** dédié aux enjeux environnementaux et de transition dans l'immobilier. Il a pour objectif de fournir un socle de connaissances sur ces enjeux, ainsi qu'une compréhension de leur application au secteur de l'immobilier et d'apporter des pistes de réflexion et d'action pour y répondre. L'obtention de l'Openbadge Label'ID à la fin du parcours permet de valoriser les compétences acquises, renforçant ainsi la reconnaissance professionnelle des participants dans le domaine de l'immobilier durable.

■ Un **parcours de sensibilisation de 2h** dédié à la performance énergétique, réduction de notre impact carbone, préservation de la biodiversité, risques naturels.

Afin de renforcer sa culture managériale, in'li a déployé un **programme à destination des managers en 2025** (formations, ateliers de co-développement, nouveaux formats expérientiels, etc.) s'appuyant sur un référentiel de compétences, dans la lignée du travail amorcé les années précédentes. Ce programme a débouché sur la co-rédaction d'une charte d'engagement managérial.

**Encourager et accompagner la mobilité interne**

La mobilité interne des collaborateurs est encouragée via le **partage systématique des offres de postes sur l'intranet du Groupe Action logement** et la **priorité est donnée aux collaborateurs d'in'li** en cas d'ouverture de poste. Cette dynamique permet d'encourager les mobilités professionnelles et d'enrichir le parcours des collaborateurs. Les filiales peuvent s'appuyer sur la **charte de mobilité interne définie par le Groupe Action Logement** ainsi que sur la fiche mémo réalisée par in'li qui précise le processus. L'élaboration d'une charte propre au Groupe in'li est en cours.

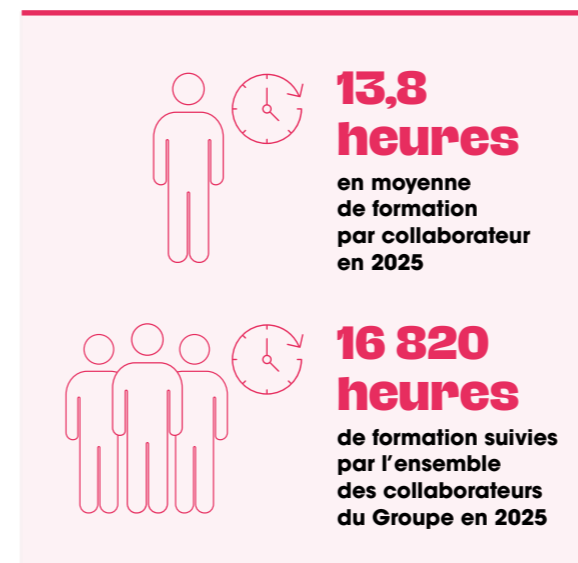
**Promouvoir l'accueil d'alternants**

Le Groupe in'li recrute de nombreux alternants chaque année afin d'accompagner la professionnalisation des jeunes et encourager la diversité générationnelle. A titre d'exemple, in'li Sud Ouest accueille depuis 3 ans 10% d'alternants dans ses effectifs. Cette dynamique s'accompagne d'une **participation régulière dans des salons étudiants** ainsi que partenariats informels avec différentes écoles (in'li Sud Ouest, in'li Aura et in'li). In'li propose également un **dispositif de tutorat** pour les alternants lors de leur arrivée comprenant un guide à destination des tuteurs ainsi qu'une charte d'engagements réciproques.

**Assurer l'intégration de nos nouveaux collaborateurs**

Une attention particulière est portée aux **nouveaux collaborateurs** afin de réussir leur intégration dans le Groupe. Des **livrets d'accueil** ont ainsi été formalisés par les différentes filiales avec les informations clés pour se repérer dans l'entreprise. Plusieurs filiales ont aussi conçu un **parcours d'intégration** d'une journée pour permettre aux nouveaux arrivants de rencontrer la direction. In'li Aura a par exemple formalisé un tronc commun de formations qui doit être suivi par tout nouvel arrivant et organise trimestriellement un événement appelé « accueil des nouveaux embauchés ».

**MÉTRIQUES (S1-13)**



**ÉQUILIBRE ENTRE LA VIE PROFESSIONNELLE ET VIE PRIVÉE**

**POLITIQUES ET CIBLES (S1-1 ET S1-5)**

Au-delà du cadre légal, la gestion de l'enjeu de l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée est encadrée par des politiques mises en place dans les filiales :

■ L'ensemble des filiales du Groupe in'li a formalisé **un accord télétravail** afin de permettre un meilleur équilibre entre la vie privée et la vie professionnelle. L'ensemble des collaborateurs peut en bénéficier.

■ In'li Sud Ouest a également formalisé **un accord spécifique pour les collaborateurs nomades** visant à réduire les temps de transports.

■ Un **accord sur la qualité de vie au travail** a été signé en 2025 avec les organisations syndicales au sein d'in'li.

Ces politiques sont nourries et complétées par un certain nombre d'actions au sein de chacune des filiales détaillées ci-après.

**ACTIONS (S1-4)**

**Accompagner les collaborateurs dans la gestion de la charge de travail**

Les filiales du Groupe ont mis en place des dispositifs pour permettre aux collaborateurs de mieux ajuster leur équilibre vie privée/vie professionnelle et de **réguler leur charge de travail**. Cette donnée est notamment suivie dans le cadre des entretiens prévus par la réglementation pour les salariés en forfait jour ainsi que dans le cadre des entretiens annuels.

En complément, in'li propose des **entretiens facultatifs avec les référents RH** aux collaborateurs ayant émis une alerte sur leur charge de travail visant à étudier avec chacun les axes d'amélioration. In'li Sud Ouest a de son côté mis en place un **suivi mensuel** pour les collaborateurs en forfaits jours. Certaines filiales ont instauré **des congés allant au-delà du cadre réglementaire** et de celui prévu par la convention collective (in'li PACA & Corse, in'li Aura, in'li Grand Est, in'li).



**Sensibiliser aux enjeux de la qualité de vie et des conditions de travail**

Enfin, des **actions de sensibilisation autour des enjeux liés à la QVCT** sont régulièrement menées via des ateliers organisés par des experts externes ou via des communications diffusées à l'ensemble des collaborateurs (in'li PACA & Corse, in'li, in'li Grand Est et in'li Sud Ouest).



**in'li Paca & Corse :**  
**FAIRE ÉVOLUER LE MÉTIER DE LA GESTION LOCATIVE POUR RÉPONDRE À DE NOUVEAUX BESOINS TOUT EN CONTRIBUANT À LA FORMATION ET À LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL DES ÉQUIPES**

Dans un contexte de croissance rapide de son patrimoine, in'li PACA & Corse a fait le choix de **se réorganiser pour s'ajuster aux nouveaux besoins et répondre aux attentes de ses clients**. Le **maillage territorial** a donc été repensé afin de renforcer la proximité des collaborateurs et des clients. **Le rôle central du chargé de gestion locative** - au cœur de la satisfaction des locataires et du lien avec les partenaires - a donc **fortement évolué**.

Leur zone d'intervention a été revue permettant ainsi de **limiter la durée des déplacements et améliorer la qualité de vie au travail**. De plus, ce travail a eu pour conséquence de **clarifier et d'élargir le périmètre de responsabilité** du métier, conduisant à identifier de nouvelles compétences à développer et **renforçant ainsi l'employabilité** des chargés de gestion locative. L'encadrement a été également renforcé et la mise en place d'un **système de binômes par secteur** doit permettre d'**assurer la continuité de l'activité et améliorer la répartition de la charge de travail**. Ces évolutions ont été coconstruites avec les équipes et présentées au CSE pour une mise en œuvre opérationnelle en 2026.

**MÉTRIQUES (S1-15)**



**100%**  
**des collaborateurs ayant droit à un congé parental en 2025 ont pu en bénéficier (à partir d'un an d'ancienneté)**

**23**  
**collaboratrices ont débuté leur congé maternité en 2025**

**SANTÉ ET SÉCURITÉ DES COLLABORATEURS**

**POLITIQUES ET CIBLES (S1-1 ET S1-5)**

L'**actualisation annuelle des DUERP** (Documents Uniques d'Évaluation des Risques Professionnels) permet aux filiales du Groupe in'li de recenser et d'évaluer les différents risques auxquels sont susceptibles d'être confrontés les équipes ainsi que d'identifier des actions pour les prévenir au maximum. Ces documents structurants sont élaborés en étroite collaboration avec les collaborateurs et avec le concours des CSE et sont suivis par les instances internes.

Pour les décliner, in'li a par exemple mis en place des **fiches de sécurité digitales** pour identifier sur chaque site immobilier les risques professionnels spécifiques, et rédigé d'un mémento (Sauveteur Secouriste du Travail). La filiale a également structuré **quatre comités pour suivre et encadrer sa politique sécurité** :

■ Un **Comité politique sécurité**, qui se réunit en présence de la Direction générale deux 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 quatre fois par an et est composée de la Direction des ressources humaines et de représentants du personnel qui apportent leur regard sur la politique de protection de la santé des salariés et la prévention des risques professionnels au sein de l'entreprise.

**ACTIONS (S1-4)**

**Prévenir les risques physiques**

Conformément à la législation en vigueur, le Groupe in'li organise des rappels de **formation obligatoires** aux risques professionnels pour les collaborateurs concernés. **Des formations allant delà des obligations réglementaires** sont également proposées aux collaborateurs :

■ Formations de sauveteurs-secouristes au travail plus poussées que la norme (in'li Sud Ouest) ;

■ Formations aux gestes de premiers secours (in'li en et envisagée pour in'li Sud Ouest en 2026).

Une attention particulière est portée au **personnel de proximité**, avec notamment la poursuite des **sensibilisations « Amiante »** dédiées (in'li), la mise en place d'un **protocole de signalement incivilités** pour le personnel en lien avec le public (in'li Grand Est) et d'un **protocole anti-agression** (in'li Sud Ouest).

Un **livre d'accueil sécurité sur les risques existants**, « les règles d'or de la sécurité », est également mis à la disposition des collaborateurs d'in'li et in'li Sud Ouest conduit une **sensibilisation aux risques routiers** pour tous les salariés l'année de leur arrivée (prévue par l'accord sur le télétravail et le nomadisme). Un travail a été réalisé dans plusieurs filiales pour **améliorer l'ergonomie des postes du travail**. Des visites ont été organisées avec des ergonomes (in'li et in'li Grand Est) et du matériel ergonomique a été acquis pour adapter certains postes aux besoins des collaborateurs (in'li Aura).

**Prévenir les risques psychosociaux**

Des dispositifs ont par ailleurs été déployés dans les différentes filiales suivant la politique de lutte contre le harcèlement prévue par le Groupe Action logement. Une **ligne d'alerte** a été déployée dans chaque filiale et **des correspondants** ont été identifiés. Un suivi des alertes est réalisé et remonté au CSE le cas échéant. In'li met 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.

In'li a également mis en place des 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.

**in'li Grand Est : S'ADAPTER AUX TEMPÉRATURES EXTRÊMES**

Afin d'adapter les conditions de travail des collaborateurs aux conditions météorologiques, in'li Grand Est a formalisé un **plan Grand Froid**. Selon les différents niveaux de vigilance, des consignes sont appliquées pour **prévenir la sécurité des collaborateurs et des locataires dans les résidences** : communication dans les halls d'immeubles ; mise à disposition des bacs de sel et pelles dans les immeubles ; pré-salage des parties communes extérieures lorsque la température est inférieure à 1°. En complément, l'employeur peut adopter une ou plusieurs des consignes suivantes :

- **En cas de vigilance jaune ou orange :**
  - ▶ Adapter les horaires de travail en fonction des températures ;
  - ▶ Adapter le travail du personnel d'immeuble et itinérants ;
  - ▶ Mettre en place le télétravail obligatoire ;
  - ▶ Etc.

- **En cas de vigilance rouge :**
  - ▶ Mettre en place le **télétravail obligatoire** ;
  - ▶ Annuler tous les **déplacements professionnels** : rendez-vous clients (état des lieux, visites, etc.), réparation locataire, déplacement sur les chantiers, déplacement entre Metz et Strasbourg, etc ;
  - ▶ Etc.

Des **consignes sont aussi partagées en cas de forte chaleur** et des **gourdes filtrantes** sont mises à disposition du personnel itinérant pour encourager l'hydratation tout en réduisant la quantité de plastique générées.

**MÉTRIQUES (S1-14)**

**100%**  
**des employés sont couverts par un health and safety management system en 2025**

**57**  
**accidents du travail en 2025**

**0**  
**décès d'employés liés à un accident ou une maladie professionnelle/ sur site enregistré en 2025**

**22,9%**  
**taux d'accidents du travail en 2025**

**PROTECTION DES DONNÉES DES SALARIÉS**

**POLITIQUES ET CIBLES (S1-1 ET S1-5)**

Les filiales du Groupe in'li respectent la **Politique cadre de protection des données personnelles d'Action Logement**. Une **feuille de route de suivi de la conformité au RGPD** a été mise en place entre 2019 et 2020 **pour chaque filiale**. Cette feuille de route est actualisée à chaque fin d'année, puis présentée à la Direction au début de l'année suivante.

Chaque filiale a mis en place une **procédure de gestion des violations de données** et recense les violations de données dans un Registre interne. En fonction de la nature et des impacts de ces violations, une notification à la CNIL peut être effectuée.

Dans leurs différentes mentions et politiques, **les filiales du Groupe in'li informent les personnes concernées des droits qu'ils détiennent et qu'ils peuvent exercer**. Les collaborateurs de chaque in'li sont informés par le biais de la **Politique de protection des données des collaborateurs** (politique interne) remise contre signature à leur arrivée dans l'entreprise des traitements sur leurs données.

Le **Délégué à la Protection des données (DPO)** organise, réalise et pilote la conformité des filiales du Groupe in'li à la réglementation en matière de protection des données à caractère personnel. Le DPO assiste et conseille tous les Services, il prend part aux différents projets et participe de façon régulière à différents Comités. Le DPO analyse et revoit systématiquement tous les contrats qui lui sont soumis et tout particulièrement les contrats IT. Le DPO du Groupe in'li fait le lien avec le DPO d'Action Logement Immobilier. Le DPO peut s'appuyer sur un **Référent du DPO (« le Référent ») dans chaque filiale**. L'ensemble des Procédures, Politiques, Communications et autres documents du DPO sont visibles et accessibles par tous.

**ACTIONS (S1-4)**

**Sensibilisation aux enjeux de protection des données**

Une fois par trimestre, le DPO et les Référentes diffusent à l'ensemble des collaborateurs des filiales une **communication dénommée RGPD Attitud'**. Ces RGPD Attitud' sont consacrées à des sujets variés relatifs aux principes fondateurs de la protection des données ou encore à des points d'actualité.

Le DPO et ses Référentes assurent de **nombreuses sensibilisations sur diverses thématiques** auprès de différents services telles que « Les grands principes de la protection des données ».

**3.1.2. MODES DE DIALOGUE AVEC LES REPRÉSENTANTS DES SALARIÉS ET DISPOSITIFS D'ALERTE (S1-8, S1-2 ET S1-3)**

Le dialogue social est rythmé par des échanges continus dans des cadres formels et informels entre les salariés, leurs représentants et la direction. Chaque entité s'est dotée de différents canaux de communication qui permettent l'échange d'informations, à la fois sur des sujets relatifs aux conditions de travail des collaborateurs, aux besoins et attentes en matière de développement des compétences ou encore sur les sujets santé et sécurité. Les informations recueillies permettent de nourrir l'élaboration des politiques relatives aux collaborateurs du Groupe.

Certaines filiales disposent d'outils spécifiques de communication, en complément d'un **socle commun découlant d'obligations réglementaires et de démarches volontaires**.

**Groupe**

**Entretiens annuels et professionnels**  
(obligation réglementaire)

**Séminaires/journées du personnel** permettant le partage d'informations et les échanges entre les collaborateurs et la direction

**Ligne d'alerte WhistleB** permettant aux collaborateurs de faire remonter anonymement une conduite ou situations contraires au code de conduite du Groupe Action logement telles que les faits de harcèlement ou discrimination (déployée par le Groupe Action logement, voir ESRS G1 pour la politique de protection des lanceurs d'alerte)

**CSE**  
(propre à chaque filiale - obligation réglementaire)

**Projet d'intranet Groupe**  
à horizon fin 2026

**Désignation d'au moins un référent harcèlement sexuel/risques psycho-sociaux**  
(obligation réglementaire)

**in'li**

**« Lives teams » de la Direction générale :** sessions en direct visant à présenter le projet stratégique de l'entreprise ou les résultats de l'enquête de satisfaction clients auprès de l'ensemble des collaborateurs, qui peuvent poser des questions en retour, de manière anonyme s'ils le souhaitent.

**Baromètre social :** mené tous les deux ans, il permet d'évaluer la compréhension de la stratégie par les collaborateurs, leur engagement, l'équilibre vie privée/vie professionnelle ou encore leur satisfaction quant aux perspectives d'évolution offertes par l'entreprise et ainsi identifier un plan d'actions.

**Intranet**

**in'li Sud Ouest**

**Lettre d'information « in'li connect » :** diffusée tous les 3 mois permettent de partager les informations

**Intranet**

**in'li Grand Est**

**Intranet**

**in'li Aura**

**Notes d'information régulières partagées aux salariés**



**Tableau récapitulatif des indicateurs (S1-6 à S1-17)**

ESRS	LIBELLÉ 2025	RÉSULTATS 2024 (PÉRIMÈTRE IN'LI)	RÉSULTATS 2025 (PÉRIMÈTRE IN'LI)	RÉSULTATS 2025 (PÉRIMÈTRE GROUPE IN'LI)
S1	Moyenne des heures de formation par collaborateur formé	19,3 h	14,3 h	13,8 h
S1	Nombre total d'heures de formation	13 458	12 583	16 820
S1	Taux de turnover	10,60%	13,9%	13,7%
S1	Pourcentage de collaborateurs ayant droit à un congé parental sur l'année étudiée	100% si 1 an d'ancienneté	100% si 1 an d'ancienneté	100% si 1 an d'ancienneté
S1	Part des collaborateurs couverts par les conventions collectives	100%	100%	100%
S1	Nombre d'employés ayant quitté l'entreprise	184	187	276
S1	Nombre d'employés non permanents	61	87	129
S1	Le pourcentage d'employés couverts par des représentants du personnel	100%	100%	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	<30 ans : 122 >=30 ans et <50 ans : 478 >=50 ans : 279	<30 ans : 187 >=30 ans et <50 ans : 633 >=50 ans : 396
S1	Nombre d'employés par genre et type de contrat (permanent et non permanent) au 31/12/2025	861 collaborateurs (800 CDI dont 414 femmes et 386 hommes et 61 CDD dont 38 femmes et 23 hommes)	879 collaborateurs (792 CDI dont 417 femmes et 375 hommes et 87 CDD dont 47 femmes et 40 hommes)	1 216 collaborateurs (1 087 CDI dont 605 femmes et 482 hommes et 129 CDD dont 80 femmes et 49 hommes)
S1	Nombre d'incidents de discrimination	0	0	0
S1	Nombre de plaintes internes déposées	0	0	0
S1	Nombre de plaintes déposées auprès des Points de Contact Nationaux	0	0	0
S1	Montant des amendes, pénalités et compensations pour dommages résultant d'incidents de discrimination	0	0	0
S1	Nombre d'incidents graves en matière de droits de l'homme et ceux issus d'un non-respect des UN guiding principles ou ECDE Guidelines	0	0	0
S1	Montant total des amendes, sanctions et indemnités résultants des incidents graves en matière de droits de l'homme	0	0	0
S1	Pourcentage des employés couverts par un health and safety management system	100%	100%	100%
S1	Nombre de décès d'employés liés à un accident ou une maladie professionnelle	0	0	0
S1	Nombre de décès d'autres travailleurs liés à un accident ou une maladie professionnelle sur site	0	0	0
S1	Nombre d'accidents du travail	43	43	57
S1	Taux d'accidents du travail	15,33	19,7	22,9



**3.2. Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)**

L'ESRS S2 porte sur l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur, en couvrant notamment les conditions de travail, le respect des droits humains, la santé-sécurité et les mécanismes de dialogue et de remédiation.

En tant qu'acteur de l'immobilier, le Groupe in'li mobilise de nombreux sous-traitants directs et indirects pour exercer ses activités. Ces interventions et ces secteurs sont généralement fortement demandeurs de main-d'œuvre et sont particulièrement exposés aux enjeux de santé, sécurité et protection des droits fondamentaux. Dans ce cadre, afin de garantir la responsabilité de l'ensemble de sa chaîne de valeur, le Groupe in'li accorde avec ses fournisseurs et partenaires une importance particulière à ces sujets.

**3.2.1. PRÉSENTATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS AUX TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR MATÉRIELLE POUR IN'LI ET RÉSILIENCE DU BUSINESS MODEL (SBM3)**

En vertu de l'ESRS 2, l'ensemble des travailleurs de la chaîne de valeur du Groupe 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 bureaux d'études et architectes, les entreprises de BTP et les promoteurs.

■ En aval, la location, l'entretien et la vente de logements impliquent de nombreux sous-traitants (entreprises de nettoyage, gestionnaires immobiliers, opérateurs de vente immobilière, ...).

Le détail de la chaîne de valeur est à retrouver dans la section ESRS2-SBM1.

**Liste des impacts, risques et opportunités matériels**

ENJEU SUR LA MATRICE	TYPE D'IRO	DESCRIPTION	HORIZON TEMPOREL	EXPLICATION
<b>SANTÉ ET SÉCURITÉ</b>	Impact négatif	Dégradation de la santé des travailleurs de la chaîne de valeur en raison de conditions de travail dangereuses	Court terme	Sur la chaîne de valeur du Groupe in'li, les conditions de travail peuvent parfois présenter un danger, par exemple dans le cadre de chantiers insuffisamment sécurisés. La santé des travailleurs peut alors être affectée, en cas de blessures ou d'accidents.
	Risque	Incidents de sécurité répétés chez un fournisseur, sous-traitant ou partenaire	Moyen terme	En cas d'incidents liés au non-respect des conditions de santé et sécurité par un partenaire, le Groupe in'li s'expose à des risques réglementaire et réputationnel mais aussi à des retards, et donc une dégradation de la qualité des services.
<b>TRAVAIL NON DÉCLARÉ (sécurité de l'emploi)</b>	Impact négatif	Absence de protection sociale des travailleurs non déclarés	Court terme	Le Groupe 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 et entraver leur accès à la protection sociale.
	Impact négatif	Situations d'insécurité parmi les travailleurs de la chaîne de valeur en raison d'un manque de sécurité de l'emploi (chômage technique, licenciement, ...)	Court terme	Dans le cas de contrats temporaires ou précaires, les travailleurs peuvent être confrontés à une instabilité professionnelle et financière, ce qui peut affecter leur bien-être et leur moral.
	Risque	Travail avec des fournisseurs et sous-traitants ayant recours à des travailleurs non déclarés	Moyen terme	En cas de recours à des sous-traitants mobilisant des travailleurs non déclarés, le Groupe in'li encourt des risques réglementaires et réputationnels mais aussi un risque de dégradation de la qualité des services.

Les risques relatifs à cet ESRS identifiés ci-dessous découlent, entre autres, des impacts négatifs liés aux activités du Groupe affectant les travailleurs de sa chaîne de valeur.

**3.2.2. POLITIQUE, CIBLES, ACTIONS ET MODES DE DIALOGUE (S2-1 À S2-5)**

**POLITIQUE ET CIBLES (S2-1 ET S2-5)**

Le droit international du travail, le cadre spécifique de la commande publique ainsi que plusieurs politiques structurées à l'échelle du Groupe Action Logement encadrent la gestion des enjeux de santé et sécurité et de travail non déclaré pour les travailleurs de la chaîne de valeur.

Par défaut, le périmètre des politiques et des actions correspond au périmètre du Groupe in'li tel que présenté dans l'ESRS 2 et donc l'ensemble des implantations géographiques du Groupe in'li. Lorsqu'une politique ou une action ne concerne pas l'intégralité du groupe, la/les filiales sont spécifiées et seul leur périmètre d'activité et géographique est concerné, tel que présenté dans l'ESRS 2.

Les canaux de dialogue et d'échanges avec les travailleurs de la chaîne de valeur présentés dans la section 3.1.2 ( Modes de dialogue avec les représentants des salariés et dispositifs d'alerte) permettent de prendre en compte leurs attentes dans l'élaboration des politiques.

Le Groupe Action Logement, en tant qu'acteur d'utilité sociale, a notamment inscrit l'inclusion et le soutien à l'emploi comme priorités transversales de son action, répondant ainsi à l'enjeu de sécurité de l'emploi pour les travailleurs de la chaîne de valeur.

L'axe 3 du SPASER en particulier, intitulé « Agir pour l'insertion professionnelle et les conditions de travail » comporte deux objectifs directement en lien avec les travailleurs de la chaîne de valeur :

■ **Objectif 6 : Poursuivre l'insertion sociale et professionnelle des publics éloignés de l'emploi.**

■ **Objectif 7 : Accentuer la prise en compte de la santé et la sécurité dans les conditions de travail.**

Au regard de ces politiques et en lien avec la politique RSE du Groupe in'li, chaque prestataire est ainsi tenu, dans le cadre de l'exécution des marchés, de prendre des engagements sociaux et environnementaux, formalisés dans une annexe au Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP), signée par les prestataires. Au-delà du respect des cadres internationaux cités plus haut, les prestataires s'engagent à appliquer une politique de non-discrimination vis-à-vis de leurs propres parties prenantes. La Direction des Achats dispose d'un outil de suivi spécifique à la mise en œuvre du SPASER et à l'atteinte des objectifs fixés.

Pour plus de détails sur le SPASER et la politique achats, se reporter à l'ESRS G1 (relations avec les fournisseurs).

des intervenants.

À ce titre, des **chartes de type « Chantier Propre et à Faibles Nuisances »**, mentionnées dans l'objectif 7 du SPASER du Groupe Action Logement et visant notamment à réduire les nuisances et améliorer les conditions de travail du personnel travaillant sur les chantiers, sont intégrées aux marchés de travaux de plusieurs filiales. De plus, quelques entités (in'li et in'li Grand Est notamment) intègrent systématiquement, un **critère RSE social aux appels d'offre, selon la taille des marchés**. Lors de l'exécution des marchés, des **contrôles inopinés et aléatoires** sont parfois menés sur les chantiers, afin de s'assurer du bon respect des normes de sécurité. Ces actions font l'objet d'un suivi précis afin d'en mesurer la portée et l'efficacité dans le cadre du reporting dédié du SPASER du Groupe Action logement.

**in'li Sud Ouest : CONTRÔLER LE RESPECT DES DROITS DES SALARIÉS EN PARTENARIAT AVEC LA FFB**

In'li Sud Ouest est partenaire depuis plus de 10 ans de la **Fédération Française du Bâtiment** et plus particulièrement de la Fédération du BTP de Haute-Garonne. Ce partenariat de longue date permet d'inscrire les engagements dans une démarche globale, fédérant les différents acteurs du bâtiment autour de principes et champs d'actions clés.

En 2023, in'li Sud Ouest a réaffirmé son engagement aux principes édictés par la **Charte Ethibat-RSE**, une charte d'engagements volontaires qui engage les entreprises et entités signataires quant à leur impact positif sur la société au regard de champs d'actions clés, notamment ceux des droits de l'Homme et des Relations et conditions de travail.

Cet engagement au respect des droits des salariés du BTP se décline très concrètement sur le terrain par des **contrôles inopinés et aléatoires par une entreprise mandatée par la FFB**. Ces contrôles ont pour objectif de **protéger les travailleurs de la chaîne de valeur** en s'assurant notamment de la **bonne conformité des normes de sécurité sur les chantiers**.

**TRAVAIL NON DÉCLARÉ (SÉCURITÉ DE L'EMPLOI)**

**Lutter contre le travail illégal**

Lutter contre le travail dissimulé est essentiel à la protection des travailleurs et la sécurité de l'emploi. Ainsi, le Groupe in'li mène un travail d'**étude attentive des appels d'offre et des contrats**, qui est complété par des **contrôles inopinés** sur le terrain.

À ce titre, si la réglementation prévoit de faire une analyse détaillée des offres en cas de prix trop bas, in'li Sud Ouest a souhaité renforcer sa vigilance en établissant une **clause de détection de prix anormalement bas**, pour prévenir le recours au travail illégal. De même, in'li Aura procède sur chaque chantier à des vérifications de non-recours au travail dissimulé par un prestataire externe.

**Aucun cas relevant d'incidents en matière de droits de l'homme n'a été identifié dans la chaîne de valeur du Groupe in'li en 2025.**

**Synthèse des principales politiques d'in'li relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur**

ENJEUX MATÉRIELS	POLITIQUES ET CIBLES	DIRECTION EN CHARGE DE LA POLITIQUE
<b>SANTÉ ET SÉCURITÉ</b>	■ Code de la commande publique et respect des cadres internationaux (Groupe in'li)	Direction Achats du Groupe Action Logement
<b>TRAVAIL NON DÉCLARÉ</b> (sécurité de l'emploi)	■ Politique Achats et SPASER (Groupe Action Logement)	



Au-delà des cadres réglementaires internationaux et nationaux, aucune cible spécifique n'a pour le moment été fixée concernant les travailleurs de la chaîne de valeur du Groupe in'li.

**Code de la commande publique et clauses sociales**

Le Groupe in'li se soumet au code de la commande publique qui encadre l'ensemble des achats réalisés par le Groupe et ses filiales et constitue donc une politique structurante pour le respect des droits des travailleurs de la chaîne de valeur. Il est en effet garant de la mise en œuvre :

■ 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 **principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE)** sur la conduite responsable des entreprises ;

■ Des **droits de l'homme**, qui implique le fait d'éviter, prévenir ou atténuer les impacts négatifs sur les droits de l'homme ;

■ Du respect des exigences minimales légales pour les conditions de travail et notamment **l'interdiction de recourir au travail dissimulé**.

Par ailleurs, in'li a adhéré au Pacte Mondial de l'ONU qui comprend notamment l'obligation de respecter le droit de négociation collective, l'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire, l'abolition du travail des enfants et la lutte contre toute discrimination en matière d'emploi.

Il offre également un cadre permettant d'inclure dans les marchés des exigences liées au respect des droits humains, des clauses portant sur les conditions de travail, la sécurité, la traçabilité sociale ou encore les engagements d'insertion professionnelle.

**Politique achats et schéma de promotion des achats responsables (spaser) Action Logement**

Avec la volonté de s'engager au-delà des exigences minimales, le Groupe Action Logement a structuré une politique Achats et a rédigé en 2025 son Schéma de Promotion des Achats Responsables (SPASER) qui est appliqué par le Groupe in'li. Ainsi, l'ensemble des actions menées par la fonction achats des filiales vise à assurer la **déclinaison opérationnelle de la politique achat du Groupe Action Logement**.

**ACTIONS (S2-4)**

**SANTÉ ET SÉCURITÉ**

**Prévenir les risques via les dispositions contractuelles et contrôles**

Le Groupe in'li est conscient des risques qui peuvent se présenter en amont de la chaîne de valeur, notamment en matière de santé et sécurité. Ainsi, le Groupe veille à la qualité des conditions de travail sur les chantiers en réduisant les nuisances, en encadrant les interventions et en favorisant des pratiques plus respectueuses du bien-être





**Soutenir l'insertion professionnelle**

En qualité de maître d'ouvrage et commanditaire, le Groupe in'li a une responsabilité vis-à-vis des **travailleurs intervenant en amont de sa chaîne de valeur**. À ce titre, le Groupe veille à intégrer des considérations sociales dans ses pratiques d'achats et dans l'exécution de ses marchés. Le Groupe in'li soutient également l'insertion professionnelle à travers ses opérations, notamment dans le cadre des chantiers de construction et de rénovation. Ces dispositions permettent de contribuer à l'amélioration de la sécurité de l'emploi pour les travailleurs de la chaîne de valeur. Les modalités de mise en œuvre varient selon les filiales :

■ Toutes les filiales **intègrent régulièrement des clauses sociales visant à encourager l'insertion professionnelle** :

■ **in'li Sud Ouest** est signataire de la Charte de Montpellier Méditerranée Métropole, qui prévoit l'intégration de critères d'insertion dans les grands chantiers de rénovation, contribuant à l'accès à l'emploi de publics éloignés du marché du travail sur le territoire de la collectivité. La filiale réserve parfois des lots pour des entreprises du secteur adapté lorsque la commande s'y prête ;

■ **in'li Grand Est** a noué des partenariats avec des associations d'insertion professionnelle, notamment pour des prestations d'entretien des espaces verts (cf. encart). Certains marchés comportent également un engagement de volume d'heures d'insertion lorsque cela est possible ;

■ **in'li Aura** encourage les prestataires à intégrer une clause sociale dans leurs cahiers des charges et certaines opérations peuvent faire l'objet, à la demande des collectivités, d'un minimum d'heures d'insertion ;

■ **in'li** collabore avec plusieurs ESAT pour des missions spécifiques telles que la propreté des chantiers, le ramassage des déchets, l'entretien des espaces verts, ainsi que pour des prestations de mise sous pli ou de récupération de papier, réalisées par des travailleurs en situation de handicap.

Enfin, le Groupe in'li s'attache à favoriser les prestataires locaux dans ses appels d'offres afin de soutenir l'emploi local. Le soutien à l'emploi local et développement des territoires est approfondi dans une section dédiée (cf. ESRS S3).



**in'li Grand Est : SOUTENIR L'INSERTION PROFESSIONNELLE VIA DES PARTENARIATS AVEC DES ASSOCIATIONS (AISF OU JEEP)**

In'li Grand Est a noué deux partenariats majeurs avec des associations d'insertion professionnelle :

■ L'Association d'Intervention Sociale de la Fensch – AISF mène depuis 30 ans un Chantier Intercommunal d'Insertion (CII) pour un public en provenance des villes de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch et de la ville de Thionville, dont l'activité principale est la tonte d'espaces verts. Les personnes éloignées de l'emploi sont embauchées en Contrat à Durée Déterminée d'Insertion (CDDI) et bénéficient d'une formation et d'un accompagnement social, dans différents domaines : démarches administratives, logement, santé, accès aux droits, mobilité, FLE, liens familiaux, ... etc. In'li Grand Est fait notamment appel à l'AISF pour **l'entretien des espaces verts** ;

■ Le partenariat avec l'association **Jeunes Équipes d'Éducation Populaire – JEEP**, opérant dans l'agglomération de Strasbourg, prend la forme de chantiers éducatifs supervisés par une association spécialisée, chargée d'accompagner les jeunes en voie de marginalisation à construire leur projet professionnel.

Les actions présentées ci-dessus visent à prévenir tout impact négatif sur les travailleurs de la chaîne de valeur du Groupe in'li (prévention des risques, lutte contre le travail illégal) ou à générer des impacts positifs (promotion de l'insertion professionnelle). En complément, des dispositifs de détection, de traitement et de réparation d'impact négatif sont mis en place via des processus d'alerte présentés dans l'ESRS G1 (4.2.1 L'éthique et la lutte contre la corruption).

Par ailleurs, les canaux de dialogue avec les fournisseurs présentés ci-dessous permettent d'identifier des impacts et les traiter.

**3.2.4. MODES DE DIALOGUE AVEC LES FOURNISSEURS ET DISPOSITIF D'ALERTE (S2-2 ET S2-3)**

Le maintien du dialogue avec les fournisseurs du Groupe in'li est essentiel pour garantir des conditions de travail décentes sur l'ensemble de la chaîne de valeur. En proposant une ligne d'alerte accessible à tous et en rencontrant régulièrement ses fournisseurs, le Groupe in'li et ses filiales s'assurent que l'ensemble des personnes qui contribuent à ses activités puissent signaler des manquements aux obligations réglementaires. Ces outils visent notamment à détecter et remédier à tout impact négatif sur les travailleurs de la chaîne de valeur, et notamment les travailleurs en situation irrégulière et donc plus à risque quant aux respects de leurs droits. Ils permettent aussi de remonter les attentes des travailleurs de la chaîne de valeur dans l'élaboration des politiques qui les concernent.

Certaines filiales disposent d'outils spécifiques de communication, en complément d'un **socle commun découlant d'obligations réglementaires et de démarches volontaires**.

**In'li**

**Désignation d'un médiateur**  
et boîte mail dédiée à la relation et le dialogue avec fournisseurs

**Rencontre annuelle des fournisseurs**

**Correspondant PME**

**In'li Grand Est**

**Séminaire annuel avec les fournisseurs**

**Correspondant PME**

**Partenariat avec la CAPEB**

**In'li Sud Ouest**

**Partenariat avec la FFB et entreprises**

**In'li Aura**

**Rencontres à minima annuelles**  
avec les principaux fournisseurs et prestataires en contrat d'exploitations

**Correspondant PME**

**Groupe**

**Ligne d'alerte WhistleB**  
ouverte aux fournisseurs et prestataires et leurs collaborateurs (déployée par le Groupe Action logement, voir section G1 pour la politique de protection des lanceurs d'alerte)

**Rencontre annuelle des fournisseurs**

### 3.3. Communautés affectées (ESRS S3)

L'ESRS S3 porte sur l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées par les activités de l'entreprise, en couvrant notamment les conditions de vie et d'habitat, l'accès aux services essentiels, la cohésion sociale, la sécurité, ainsi que les mécanismes de dialogue, de concertation et de remédiation.

Le Groupe in'li exerce ses activités au cœur des territoires et des bassins de vie, au plus près des habitants, des collectivités locales et des écosystèmes urbains. Le développement, la gestion et la réhabilitation de son patrimoine immobilier peuvent générer des impacts directs ou indirects sur les communautés locales, tant positifs,

en contribuant à l'accès à un logement abordable, à l'attractivité des territoires et au lien emploi-logement, que potentiellement négatifs, notamment en matière d'acceptabilité des projets ou de cohabitation des usages. Le Groupe accorde une attention particulière à l'intégration territoriale de ses projets, au dialogue avec les parties prenantes locales et à la prise en compte des besoins et attentes des communautés affectées, afin de prévenir et de maîtriser les risques sociaux et de renforcer sa contribution à un développement urbain durable et inclusif.

#### 3.3.1. PRÉSENTATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS AUX COMMUNAUTÉS AFFECTÉES MATÉRIELS POUR IN'LI ET RÉSILIENCE DU BUSINESS MODEL (SBM3)

#### Liste des impacts, risques et opportunités matériels

ENJEU SUR LA MATRICE	TYPE D'IRO	DESCRIPTION	HORIZON TEMPOREL	EXPLICATION
<b>CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES</b> (Logement adéquat)	Impact positif	Essor de l'activité économique en logeant sur le territoire des jeunes actifs et en soutenant la revitalisation urbaine des villes de taille moyenne	Court terme	L'intervention du Groupe in'li contribue au développement économique et à la revitalisation urbaine d'une grande diversité de territoire par le développement et la rénovation de logements. Le Groupe in'li répond aux besoins de l'offre de logements au regard des besoins économiques.
	Opportunité	Contribution du Groupe in'li au développement des territoires en proposant des logements accessibles à des jeunes actifs	Moyen terme	L'offre du Groupe in'li à destination des jeunes actifs dans des bassins d'emplois permet de répondre aux besoins des salariés en matière de logement et donc de contribuer à l'implantation et la rétention des entreprises dans le territoire. Les liens forts entretenus avec les entreprises et les territoires permet de s'assurer de l'adéquation de l'offre avec les besoins locaux.
<b>CONCERTATION DE LA SOCIÉTÉ CIVILE ET DES RIVERAINS</b> (Liberté d'expression)	Risque	Absence de prise en compte des attentes de la société civile et des riverains dans le cadre des projets de construction et rénovation	Moyen terme	Le dialogue avec les riverains est essentiel pour garantir l'acceptabilité des projets et des chantiers dans les territoires et ainsi d'éviter tout risque juridique et opérationnel qui perturberait les actions du Groupe in'li.

#### 3.3.2. POLITIQUES, CIBLES, ACTIONS ET MODES DE DIALOGUE (S3 - 1 À S3 - 4)

Par défaut, le périmètre des politiques et des actions correspond au périmètre du Groupe in'li tel que présenté dans l'ESRS 2 et donc l'ensemble des implantations géographiques du Groupe in'li. Lorsqu'une politique ou une action ne concerne pas l'intégralité du groupe, la/les filiales sont spécifiées et seul leur périmètre d'activité et géographique est concerné, tel que présenté dans l'ESRS 2. Les canaux de dialogue et d'échanges avec les communautés affectées présentés dans la section 3.4.2. Actions, processus de dialogue et ligne d'alerte, permettent de prendre en compte leurs attentes dans l'élaboration des politiques.



#### Synthèse des principales politiques et cibles relatives aux communautés affectées

ENJEUX MATÉRIELS	POLITIQUE ET CIBLE	DIRECTION EN CHARGE DE LA POLITIQUE
<b>CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES</b>	Raison d'être du Groupe in'li « Loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables. »	COMEX Groupe
	Objectif Groupe Action Logement : loger 85% de salariés du secteur privé	COMEX Groupe
<b>CONCERTATION DE LA SOCIÉTÉ CIVILE ET DES RIVERAINS</b>	Pas de politique	CODIR de chaque filiale

Nos politiques de droits humains présentées au paragraphe 3.1.2 s'appliquent sur l'ensemble de la chaîne de valeur, et en particulier aux communautés affectées.

**En 2025, aucun cas de non-respect des Principes directeurs des Nations Unies, de la Déclaration de l'OIT relative aux principes fondamentaux et droits au travail, ni des Lignes directrices de l'OCDE n'a été recensé concernant les droits des communautés affectées.**

Les dispositifs prévus pour assurer le respect de ces principes sont présentés dans l'ESRS S2, notamment la Charte Chantier Propre qui vise à limiter les nuisances des chantiers pour les riverains et prendre en compte leurs attentes et besoins dans le cadre des opérations.

#### CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

##### POLITIQUES ET CIBLES (S3-1 ET S3-5)

**La Raison d'être du Groupe in'li « Loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables »** place au cœur de sa stratégie l'accès au logement des jeunes et des salariés et constitue donc une politique forte en matière d'impact sur les territoires et les communautés locales. Ainsi le Groupe in'li contribue directement à l'attractivité et au développement économique des territoires. Cette mission s'incarne au travers des **critères d'attribution** des logements qui répondent à l'objectif cible fixé par le Groupe Action logement de loger au moins 85% de salariés du secteur privé. Chaque filiale définit ses critères d'attribution en fonction du contexte territorial mais également dans certains cas en tenant compte des attentes des réservataires (notamment d'Action Logement Services).

En 2025, le Groupe in'li attribue ses **logements à 93,7% à des salariés.**

##### ACTIONS (S3-4)

Plusieurs actions sont menées par les filiales afin de s'assurer de **l'adéquation de leur politique d'attribution avec les besoins et les attentes des territoires.**

##### Comprendre les besoins des collectivités et entreprises en matière de logement des salariés

Des échanges réguliers sont organisés par les filiales du Groupe in'li avec les entreprises et les collectivités locales afin de faciliter l'accès des salariés du territoire à son parc de

logements (en partenariat avec Action Logement Services) et accompagner les grands projets de développement économique locaux. Plusieurs rencontres avec des élus ou représentants des collectivités ont ainsi été organisées hors commercialisation en 2025 afin d'échanger sur la stratégie de développement du territoire, ainsi que sur les projets en cours et à venir. À titre d'exemples, in'li Aura a mené 22 rencontres en 2025 et in'li Grand Est une trentaine.

Un **travail de pré-commercialisation** est mené sur certaines opérations avec la collectivité afin de prioriser les publics cibles en tenant compte des enjeux locaux. Le **travail d'analyse des besoins** des territoires peut parfois aller jusqu'à une **implication directe des filiales dans des études prospectives**, à l'instar de la participation d'inli PACA & Corse à l'Observatoire du Commerce et de l'Habitat de Nice.

De plus, un travail est mené pour **faire connaître l'offre du Groupe** localement : la majorité des filiales participent régulièrement à des **salons** organisés par les collectivités ou les entreprises et proposent des **journées portes-ouvertes** aux salariés des entreprises du territoire. À titre d'exemple, in'li Sud-Ouest travaille en particulier avec l'industrie aéronautique pour développer des résidences dans la métropole toulousaine et loger des salariés du Groupe Airbus. Les filiales adaptent également leurs offres de logement aux spécificités du territoire. **Ainsi, in'li PACA & Corse s'est implantée en Corse en 2025 pour répondre aux besoins de logements des salariés**, notamment des saisonniers et in'li Sud-Ouest développe des résidences emploi et mobilité (séjours de courte durée) pour accompagner les besoins des acteurs touristiques mais aussi ceux d'entreprises ayant des besoins de main d'œuvre saisonnière.

Par ailleurs, la présence du Groupe in'li sur une grande partie du territoire national lui permet d'accompagner les trajectoires professionnelles des salariés en proposant des **solutions de logement inter-filiales dans le cadre de mutations professionnelles.**

Si l'offre du Groupe in'li est en priorité destinée aux salariés du secteur privé, **une part des logements peut être parfois destinée aux salariés du secteur public pour répondre à des besoins impératifs.** Ainsi en Ile-de-France, in'li dispose d'une convention de bail direct avec l'AP-HP permettant de loger des professionnels de santé dans un territoire où l'accès au logement est particulièrement tendu. De même, in'li Sud Ouest a mis en place un dispositif pour loger des salariés de première ligne (par exemple des gendarmes) pendant et suite à la crise du Covid-19.

**in'li Aura : LOGER LES SALARIÉS DES ENTREPRISES LOCALES DANS LA RÉSIDENCE CŒUR DE MARCY**

La résidence Cœur de Marcy (17 logements) est implantée au centre de Marcy-l'Étoile, une commune dynamique marquée par la présence des entreprises Biomérieux et Sanofi, dont l'activité génère d'importants besoins en logements pour les salariés. Pour y répondre, in'li Aura a travaillé avec les élus et les entreprises afin d'adapter son projet et sa commercialisation aux enjeux locaux. Un **forum de présentation** a été organisé sur les sites des deux groupes avec la participation d'Action Logement Services, tandis que la mairie a relayé l'offre auprès des autres entreprises de la commune. Les salariés ont ensuite été invités à des **portes ouvertes** pour visiter les logements, dont un appartement meublé pour faciliter leur projection.



**Travailler avec des prestataires locaux**

La contribution d'in'li au développement économique des territoires passe également par le recours à des prestataires locaux. **Leur proximité et leur connaissance des territoires** en font des partenaires privilégiés. Certaines filiales ont mis en place **des dispositifs pour faciliter l'accès des prestataires locaux à leurs appels d'offres**. Par exemple, in'li Grand Est privilégie **l'allotissement de ses marchés** pour permettre à des plus petites structures d'y répondre. In'li PACA & Corse a signé la charte Small Business Act 06 aux côtés de la CCI Nice Côte d'Azur afin de faciliter l'accès à la commande publique des entreprises locales. Par ailleurs, les différentes filiales soutiennent l'insertion professionnelle via des chantiers et contribue ainsi à l'accès à l'embauche de communautés locales éloignées de l'emploi (cf. paragraphe dédié dans les actions de l'ESRS S2).

**in'li Grand Est : ACCENTUER LES LIENS AVEC LES ENTREPRISES LOCALES VIA LA CAPEB**

La CAPEB, Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment, est le syndicat patronal de l'artisanat du bâtiment et a pour objet de promouvoir, défendre et représenter les artisans et petites entreprises du bâtiment. Le partenariat mis en place avec la CAPEB par in'li Grand Est vise à **développer le travail local auprès de PME et/ou TPE**. Ainsi, dès qu'in'li Grand Est lance un marché de travaux, il en informe la CAPEB au préalable afin que **l'information soit diffusée systématiquement aux entreprises locales**. Pour accentuer son impact et pour renforcer le lien avec la CAPEB, les équipes d'in'li Grand Est participent également à la rencontre des TPE et PME partenaires de la CAPEB pour les inciter à répondre à leurs principaux marchés de travaux.

**100%** des marchés de travaux en 2025 ont fait l'objet d'une communication renforcée et prioritaire aux membres de la CAPEB du Grand Est

**Contribuer aux réflexions sur l'aménagement urbain**

Enfin, le Groupe in'li s'implique dans les réflexions menées avec les collectivités locales sur les **enjeux d'aménagement urbains** via la **participation à des Groupes de travail** ainsi que l'implication dans des démarches locales (par exemple : élaboration des documents d'urbanisme, redynamisation des centres-villes via le programme Action Cœur de Ville, protection du patrimoine classé, etc.). Ainsi, in'li PACA & Corse et in'li Aura ont été impliquées dans l'élaboration de PLU-H dans leurs territoires d'implantation, partageant leurs connaissances des besoins locaux. In'li Aura s'est de son côté impliquée dans un Groupe de travail avec l'Agence Régionale de Santé et la Métropole de Lyon visant à favoriser l'installation de professions médicales en pied d'immeubles.

**CONCERTATION DE LA SOCIÉTÉ CIVILE ET DES RIVERAINS**

L'implication du Groupe in'li dans les territoires ne passe pas uniquement par des relations avec les pouvoirs publics et les acteurs du monde économique, mais également par des liens avec les habitants et plus particulièrement avec les riverains de ses projets.

**POLITIQUES ET CIBLES (S3-1 ET S3-5)**

Le Groupe in'li n'a pas encore formalisé de politique ni de cible relative à la concertation de la société civile et des riverains. Elle sera rédigée prochainement.

**ACTIONS, PROCESSUS DE DIALOGUE ET LIGNE D'ALERTE (S3-2 À S3-4)**

**Déployer des démarches de concertation**

Les différentes filiales déploient des démarches de concertation sur les opérations dans le but partagé de répondre à 3 objectifs :

- 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.

Pour ce faire, **des outils** ont été développés par les filiales afin de **renforcer la communication avec les riverains dans le cadre de projets de développement**. In'li a notamment élaboré un « guide de la Communication/ Concertation » avec l'aide d'un tiers médiateur. C'est dans le cadre de ces démarches et outils que les communautés accèdent à l'information sur les projets du Groupe et peuvent faire remonter leurs préoccupations.

**Travailler avec les associations locales**

Le Groupe in'li **soutient différentes associations locales qui contribuent à dynamiser la vie de quartier et à renforcer les liens entre les riverains**. In'li Sud Ouest et in'li PACA & Corse mettent par exemple à disposition dans leur parc des locaux à destination d'associations locales. De façon plus ponctuelle, in'li permet l'accueil d'activités d'utilité sociale et environnementale dans ses résidences faisant l'objet d'études en vue de réhabilitation ou de construction via un partenariat avec la société coopérative d'Intérêt collectif Plateau Urbain. Ainsi Plateau Urbain occupe de manière transitoire le site du Village Reille à Paris jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2026 (in'li est par ailleurs sociétaire de l'association).

**En Île-de-France : PORTER DES PROJETS AVEC L'APES POUR CONTRIBUER À LA COHÉSION AVEC LES RIVERAINS**

L'apes est une association de développement urbain 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. Plusieurs projets ont ainsi été menés par l'apes pour le compte d'in'li en 2025 sur des sujets très variés (santé mentale des jeunes, transition écologique, alimentation vrac, mobilités douces, etc.). Par exemple, au Centre Social Portes du Midi à Vitry-sur-Seine, une conférence et un atelier animés par l'association Tremplin 94 sur les violences faites aux femmes ont été organisés. Les 30 femmes bénéficiaires du centre et/ou locataires d'in'li ont pu y participer. À L'Haÿ-les-Roses, l'apes a proposé dans le cadre du dispositif Safe Bus créé par l'hôpital psychiatrique Paul-Giraud une animation « Bar à basket » (customisation et nettoyage de chaussures), en partenariat avec la Ville, Sneak'CoeurZ, GHT Psy Sud Paris et l'association Espoir HLR) Elle a permis de créer un espace de dialogue non stigmatisant à destination d'une trentaine de jeunes sur les questions de santé mentale, tout en proposant des moments conviviaux (machine à pop-corn, ateliers créatifs).

**3.4. Consommateurs et utilisateurs finaux (ESRS S4)**

L'ESRS S4 porte sur l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités liés aux consommateurs et utilisateurs finaux des produits et services de l'entreprise, en couvrant notamment l'accès à des produits et services essentiels, la santé et la sécurité des usagers, l'accès à une information fiable, ainsi que la protection de la vie privée et des données personnelles.

En tant qu'acteur du logement intermédiaire, le Groupe in'li joue un rôle central dans l'accès à un logement à prix maîtrisé, en particulier dans les zones tendues et à proximité des bassins d'emploi. À travers son offre et les différents dispositifs déployés, le Groupe in'li génère un impact social positif en permettant aux salariés et aux jeunes actifs d'accéder à un logement en dessous des prix du marché et en contribuant à l'amélioration de leur pouvoir d'achat, de leur qualité de vie et de leur mobilité professionnelle. Cependant, les activités de gestion locative exposent le Groupe à des risques sociaux, notamment en matière de satisfaction des locataires, de santé et de sécurité des occupants, ainsi que de protection des données personnelles dans un contexte de digitalisation croissante des services. Conscientes de ces enjeux, l'ensemble des filiales du Groupe sont mobilisées au quotidien pour offrir à leurs clients une expérience optimale.



**3.4.1. PRÉSENTATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS AUX CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX MATÉRIELS POUR IN'LI ET RÉSILIENCE DU BUSINESS MODEL (SBM3)**

Le périmètre de cet ESRS concerne les locataires et les acquéreurs du parc de logement d'in'li, tel que présentés dans l'ESRS 2.

**Liste des impacts, risques et opportunités matériels**

ENJEU SUR LA MATRICE	TYPE D'IRO	DESCRIPTION	HORIZON TEMPOREL	EXPLICATION
<b>ACCÈS AU LOGEMENT À PRIX MAÎTRISÉ</b> (Accès aux produits et services)	Impact positif	Accès au logement à prix maîtrisé sur l'ensemble du territoire, permettant aux occupants d'améliorer leur pouvoir d'achat	Court terme	In'li répond à la hausse des prix et à la crise du logement, notamment dans les grandes villes, en permettant à des salariés d'accéder à un logement en dessous des prix du marché, situés à proximité des transports et des bassins d'emploi. Cela améliore à la fois l'accès au logement et à l'emploi pour un large public d'actifs, la qualité de vie des locataires et réduit le coût du logement dans le budget des ménages.
	Impact positif	Accès au logement à proximité des bassins d'emplois en ville	Court terme	
	Impact positif	Accès au logement pour les salariés, facilitant leur mobilité professionnelle et renforçant l'attractivité des entreprises dans les territoires	Court terme	
<b>DIALOGUE AVEC LES LOCATAIRES</b> (Accès à l'information)	Risque	Insatisfaction des locataires (messages et plaintes relayés sur les réseaux sociaux, etc.)	Court terme	Une mauvaise communication entre le bailleur et les locataires pourrait provoquer la diffusion de messages et de plaintes des locataires, notamment sur les réseaux sociaux, et donc un risque réputationnel pour l'entreprise. Une telle situation pourrait se traduire par une perte de confiance des parties prenantes (investisseurs, maires, autorités de contrôle...).
<b>SANTÉ ET SÉCURITÉ</b>	Risque	Accidents dus à des malfaçons	Moyen terme	Des malfaçons dans la construction des logements peuvent provoquer des accidents et mettre en danger la sécurité des locataires, exposant l'entreprise à un risque financier, juridique et réputationnel fort.
<b>PROTECTION DE LA VIE PRIVÉE</b>	Risque	Fuite, divulgation ou mauvais usage de données personnelles des locataires	Moyen terme	Une faille dans la protection des données des locataires induirait un risque juridique et réputationnel pour le Groupe in'li et une perte de confiance des investisseurs.
	Risque	Accroissement de l'utilisation des outils numériques augmentant la vulnérabilité face aux cyberattaques	Moyen terme	La numérisation des outils fait porter un risque financier et opérationnel d'arrêt d'activité en cas de cyberattaque.

Aucun impact négatif matériel n'a été identifié en lien avec cet ESRS mais les politiques et actions mises en place ont été élaborées de façon garantir que les pratiques de l'entreprise n'entraînent pas, ou ne contribuent pas à des impacts négatifs importants.

**3.4.2. POLITIQUE, CIBLES, ACTIONS ET MODES DE DIALOGUE (S4-1 À S4-5)**

Par défaut, le périmètre des politiques et des actions correspond au périmètre du Groupe in'li tel que présenté dans l'ESRS 2 et donc l'ensemble des implantations géographiques du Groupe in'li. Lorsqu'une politique ou une action ne concerne pas l'intégralité du Groupe,

la/les filiales sont spécifiée.s et seul leur périmètre d'activité et géographique est concerné, tel que présenté dans l'ESRS 2.

Les canaux de dialogue et d'échanges avec les locataires et clients présentés ci-après permettent de prendre en compte leurs attentes dans l'élaboration des politiques.

**Synthèse des politiques et cibles relatives aux clients**

ENJEUX MATÉRIELS	POLITIQUE ET CIBLE	DIRECTION EN CHARGE DE LA POLITIQUE
<b>SANTÉ ET SÉCURITÉ</b>	Plan de rénovation et d'éradication des passoires thermiques	Conseil d'administration d'in'li / CODIR de chaque filiale
<b>ACCÈS AU LOGEMENT À UN PRIX MAÎTRISÉ</b>	Raison d'être du Groupe in'li « Loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables. »	Conseil d'administration d'in'li / CODIR de chaque filiale
<b>DIALOGUE AVEC LES LOCATAIRES</b>	Charte qualité de service <b>Cible : taux de satisfaction de 80% Indicateur 2025 : 69,5 %</b>	CODIR de chaque filiale
<b>PROTECTION DE LA VIE PRIVÉE</b>	Politique cadre de protection des données personnelles d'Action logement	Référents DPO
	Feuille de route de suivi de la conformité au RGPD (propre à chaque filiale)	Référents DPO

**SANTÉ ET SÉCURITÉ DES UTILISATEURS**

**POLITIQUES ET CIBLES (S4-1 ET S4-5)**

Le plan de rénovation du Groupe in'li, aligné sur les objectifs du Groupe Action logement pose un cadre ambitieux d'éradication des passoires thermiques et de développement d'un parc de logement performant (cf. ESRS E1). Ces objectifs concourent directement à l'amélioration de la santé et de la sécurité des locataires en leur offrant des logements énergétiquement

performants et rénovés. Le plan de rénovation du Groupe in'li est décliné à l'échelle des filiales qui définissent leurs priorités en matière de travaux, d'aménagement et de renouvellement des équipements.

La charte de qualité de services d'in'li inclut également un axe relatif à la qualité des lieux de vie.

Les différentes actions déployées pour rénover et entretenir le parc de logement, contrôler régulièrement leur état, former les équipes et sensibiliser les locataires permettent de protéger la santé et la sécurité des locataires et de limiter les accidents dus à des malfaçons.

**ACTIONS (S4-4)**

**Déployer des travaux et rénovations contribuant à l'amélioration de la sécurité et du confort des logements**

Les filiales disposent d'un plan de rénovation pluriannuel (en cours d'exécution ou d'actualisation) permettant d'identifier les résidences nécessitant une intervention et de programmer les investissements dans le temps. Ces interventions permettent d'améliorer le confort mais aussi la sécurité des logements. Généralement, les filiales procèdent à la rénovation globale d'une résidence par an mais assurent les travaux courants régulièrement. Par exemple, in'li Aura a récemment mené une importante campagne de renouvellement des ascenseurs.



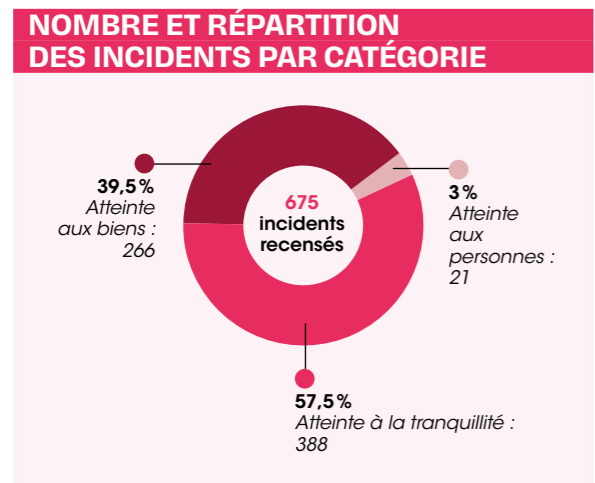
Les différents types de travaux de modernisation et rénovation du patrimoine sont présentés ci-dessous :



**Veiller à la sécurité des locataires**

Au quotidien, afin de garantir la santé et la sécurité des locataires, des dispositifs de surveillance et de maintenance visant à préserver l'intégrité des bâtiments ont été mis en place par les différentes filiales du groupe. Des **visites régulières de contrôle** sont organisées et une **veille sécurité** est opérée par chacune des filiales selon une périodicité propre aux entités, via par exemple des formulaires de contrôle. Des **audits menés par des tiers externes** sont parfois menés. Les informations remontées sur le terrain permettent ensuite d'identifier les opérations de maintenance nécessaires et les intégrer dans les plans d'intervention et de travaux.

In'li s'appuie également sur des outils numériques permettant d'assurer un suivi optimal. L'**application « SOWELL »** 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. Les incidents de sécurité sont recensés par le personnel 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 permet de recenser tout type d'incident sur le patrimoine, 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 2025, 675 incidents ont été recensés, et répartis comme suit :



ALI Tranquil s'inscrit dans une dynamique transversale de co-production de la sûreté, ayant pour objectif d'assurer la sécurité des locataires, d'accompagner le personnel de proximité et d'intégrer les enjeux de sûreté au cœur des processus de gestion quotidienne.

**in'li Sud Ouest : PROPOSER AUX LOCATAIRES L'ENTRETIEN DE LEUR LOGEMENT À COÛT MAÎTRISÉ GRÂCE AU CONTRAT D'ENTRETIEN TOUS CORPS D'ÉTAT**

Tout locataire qui accède à un logement se voit proposer un **contrat d'entretien Tous Corps d'Etat (ou Multiservices)**. Ce contrat permet au locataire de bénéficier, moyennant un forfait mensuel, de la **prise en charge de l'entretien courant et des petites réparations** dont il a, selon le bail, la responsabilité, via l'intervention d'un **unique prestataire professionnel et qualifié**. De plus, les locataires ayant souscrit à ce contrat peuvent accéder à un **numéro de téléphone dédié, des interventions rapides** en cas de panne ou de dysfonctionnement autant de fois que nécessaire sans surcoût, et disposer d'une **visite annuelle du logement** pour s'assurer du bon fonctionnement et de l'entretien des équipements.

**Former les équipes techniques**

Une **formation continue des équipes techniques** est également assurée pour diffuser les bons réflexes. 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).



**Sensibiliser les locataires**

Les locataires du Groupe in'li sont également parties prenantes du suivi de l'intégrité et la sécurité des bâtiments. Ils sont régulièrement **sensibilisés via des campagne d'emailing** qui diffusent les gestes et réflexes sécurité à adopter (environ une dizaine de communication par an).

**ACTIONS (S4-4)**

Plusieurs actions sont menées par les filiales afin de **proposer des logements à au plus proche des bassins d'emploi et des transports en commun**. Cela permet de contribuer directement à **l'amélioration du cadre vie des clients locataires** et à redonner du **pouvoir d'achat** tout en réduisant **l'impact carbone**.

**ACCÈS AU LOGEMENT À PRIX MAÎTRISÉ**

**POLITIQUES ET CIBLES (S4-1 ET S4-5)**

**La Raison d'être du Groupe in'li « Loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables »** place au cœur de sa stratégie l'accès au logement à un prix maîtrisé, pour apporter une réponse concrète aux salariés et aux jeunes actifs ayant des revenus modestes. Cette mission s'incarne au travers des **critères d'attribution** de chaque filiale, alignés avec les seuils fixés par la réglementation et ajustés en fonction des contextes territoriaux.

Pour s'assurer que le profil des locataires correspond bien à la cible, le Groupe in'li suit **le revenu moyen des nouveaux entrants et attribue ses logements aux personnes éligibles au Logement Locatif Intermédiaire (LLI)**. 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, le Groupe **in'li identifie les communes où l'écart entre les loyers libres et sociaux est significatif pour y implanter de nouveaux logements à prix maîtrisé**. 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.

**Améliorer le pouvoir d'achats des locataires**

En offrant une décote sur les loyers, le Groupe in'li protège le pouvoir d'achat des locataires dans un contexte marqué par l'inflation et la hausse des loyers. Des dispositifs complémentaires contribuent à l'accès au logement au plus grand nombre. **L'absence de frais de dossier** ainsi que **la garantie Visale** (caution proposée par Action logement) permettent notamment de lever certaines barrières dans l'accès au logement. Des aides sont également à disposition des salariés locataires pour les aider à s'acquitter de leur loyer, à l'instar des aides MOBILI-JEUNE® et MOBILI-JEUNE-AGRI® destinées aux jeunes de moins de 30 ans alternants dans le secteur privé et dans le secteur agricole (dispositifs du Groupe Action logement). In'li propose également en partenariat avec le Crédit Agricole d'Île-de-France une caution de la Caisse d'Assurance Mutuelle du Crédit Agricole qui favorise l'accession à la propriété des salariés et des jeunes actifs en permettant d'assurer le risque de défaut de paiement des emprunteurs.

Les équipes du Groupe in'li s'engagent aux côtés des locataires ayant des difficultés financières pour **limiter les contentieux et les situations d'endettement** en identifiant des solutions de paiement adaptées à chaque situation (aide à la gestion de budget, orientation vers les dispositifs de droit commun et à l'ouverture de droits sociaux, plan d'apurement des dettes, etc.). Les équipes sont également mobilisées pour les locataires faisant face à des situations ponctuelles difficiles. Ainsi, plusieurs filiales proposent une **aide au relogement** pour des raisons de sécurité (en cas de violences), de santé (en cas de maladie ou de handicap vers des logements accessibles), pour motif social (en cas de suroccupation des logements ou en cas de pertes de revenus si le logement est inadapté aux besoins).

**in'li Sud Ouest : DÉVELOPPER DES RÉSIDENCES À VOCATION D'EMPLOI POUR RÉPONDRE À MOINDRE COÛT AUX BESOINS DE LOGEMENT DES SALARIÉS EN MOBILITÉ ET SAISONNIERS**

Pour répondre à des **problématiques d'emploi fortes** identifiées sur certains territoires et au phénomène d'attrition des résidences principales en zones touristiques, in'li Sud Ouest **élargit son offre classique de logement meublé à une offre avec services**. Avec un coût de nuitée adapté au pouvoir d'achat des salariés cibles, elle propose des solutions d'hébergement pour des courts et moyens séjours en lien avec l'emploi.

Afin de minorer le prix de nuitée, In'li sud-ouest assure la gestion des résidences concernées, et a créé à cet effet la **marque In'li SO mobilité**. Cette initiative est partie du constat que les difficultés d'hébergement entravent fortement l'accès à la formation, et de manière plus générale, à l'emploi et à la mobilité professionnelle en pénalisant en premier lieu les jeunes.

L'offre de logement est considérablement enrichie par ce projet qui ouvre la **perspective de plus de 250 rotations par an** contre moins de 15 pour une résidence classique. De plus, les employeurs ont la possibilité de réserver directement les logements sur une période donnée et d'être titulaires du bail, ce qui apporte de la flexibilité et de la visibilité. Enfin, les résidences proposent des espaces de coworking libres d'accès et un vaste espace de convivialité, visant à renforcer les liens entre les salariés en mobilité.



**Adapter de l'offre aux besoins des salariés locataires**

Le Groupe in'li est attentif à **répondre à la diversité de besoins de ses locataires** et développer pour ce faire une large gamme de logements. Des logements saisonniers ont été développés dans les zones touristiques par in'li Sud Ouest et in'li PACA & Corse. Des **logements étudiants et à destination de jeunes actifs** en formation, alternance, CDD ou premier emploi sont proposés à des loyers préférentiels par in'li ou in'li Sud Ouest. In'li propose également des **logements familiaux avec services** au Bourget et à Colombes pour une expérience locative augmentée.

**Développer des logements à proximité des bassins d'emplois**

La politique de ciblage d'in'li pour ses projets en développement prend notamment en compte la proximité avec les transports en commun et l'accessibilité des bassins d'emplois. 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, **56% du patrimoine d'in'li se trouve à moins de 1 km d'une gare**.

Dans les cas où les transports en commun sont peu développés sur une zone, la proximité avec les principaux axes routiers est prise en compte pour garantir un accès facilité des locataires à leur travail.

**MÉTRIQUES**

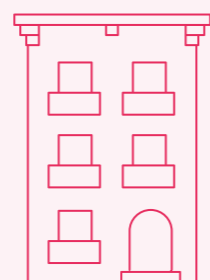


**68 520**  
logements à prix maîtrisé exploités

**3 942**  
logements à prix maîtrisé livrés neufs

**3 492**  
logements à prix maîtrisé programmés

**87,5%**  
logements à prix maîtrisé exploités en zone tendue



**81%**  
logements à prix maîtrisé programmés en zone tendue

**56%**  
du patrimoine situé à moins de 1 km d'une station ou d'une gare de transports en commun ferrés

**DIALOGUE AVEC LES LOCATAIRES**

**POLITIQUES ET CIBLES (S4-1 ET S4-5)**

La satisfaction de tous les locataires est un enjeu central pour le Groupe in'li. A ce titre, in'li 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.

**Le Groupe in'li s'est fixé l'objectif d'atteindre un taux de satisfaction client de**

**80%**

**ACTIONS, PROCESSUS DE DIALOGUE ET LIGNE D'ALERTE (S4-2 À S4-4)**

In'li entretient un dialogue constant avec ses locataires grâce à la mise en place d'un certain nombre d'outils qui permettent également de remonter leurs attentes et de les prendre en compte dans l'élaboration des politiques.

**Écouter régulièrement les locataires via des enquêtes**

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 annuelle complète** pour estimer le taux global de global de satisfaction et recueillir les suggestions d'amélioration est menée par l'ensemble des filiales depuis 2022 auprès d'un échantillon de 2 500 locataires.

■ **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 & moi » ou par téléphone, et pour l'ensemble des services.

■ Des enquêtes sont également menées **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.

■ **Des enquêtes flash sont aussi organisées dans certaines filiales** (in'li et in'li Grand Est) pour évaluer la satisfaction des locataires à des moments clés de leur parcours utilisateurs (par ex : suivant l'attribution d'un logement, après une réponse apportée par un service expert). Ce retour d'expérience permet de prendre des mesures correctives si nécessaire.

L'entreprise suit avec attention le taux de réponse aux enquêtes et le taux de satisfaction de ses locataires. Grâce à ce dispositif, in'li développe une bonne connaissance des besoins de ses locataires et adapte ses services. En complément, **in'li Aura organise des focus group** avec des locataires afin d'échanger sur les résultats des enquêtes et formaliser un plan d'actions pour répondre à leurs attentes.

**Cultiver une relation de proximité**

Le Groupe in'li nourrit sa relation avec ses locataires via des canaux de communication variés. La **relation de proximité** est particulièrement développée : les **personnels de proximité** (gardiens, responsables de sites) assurent la relation au quotidien sur le terrain et la quasi-totalité des filiales du Groupe (à l'exception d'in'li) proposent un **accueil en agence**.

Des **permanences sont également organisées dans le cadre de certaines opérations de déconstruction / rénovations lourdes** pour accompagner les locataires, répondre à leurs questions, apporter de la visibilité sur l'avancement des travaux et anticiper les éventuels irritants. In'li a déployé avec un partenaire une application « Alacaza » qui facilite le dialogue entre les locataires et les riverains en cas de travaux. L'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.



**Le soutien à des associations de locataires, mené par certaines filiales** (PACA & Corse, Aura, Grand Est) permet aussi d'entretenir la relation, à l'instar du partenariat mis en place par in'li Aura avec la Confédération Syndicale des Familles.

**Déployer une communication multi canal**

Chaque filiale dispose d'un **Service Relations Clients (SRC)**, point central dans le dialogue avec les locataires. 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).

Des **outils de communication digitaux** sont à la disposition des clients :

- Une **ligne téléphonique dédiée** ;
- L'**espace client « in'li & moi »** qui permet de digitaliser la gestion administrative de la location, offrant ainsi une plus grande autonomie aux locataires.
- La **plateforme Easyware** destiné aux réclamations des clients qui permet de tracer les flux entrants et sortant jusqu'à la clôture.
- Pour les sollicitations techniques, le Service Relation Clients a déployé un **outil d'aide au diagnostic** 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.
- 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. En 2025, in'li a travaillé 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.

In'li a également souhaité renforcer la transversalité entre les métiers pour mieux servir les clients en incitant les nouveaux collaborateurs du SRC à passer du temps à la Direction Immobilière et inversement. La filiale a également mis en place de référents au sein du SRC a rassuré les conseillers clientèles en favorisant un accompagnement plus rapide, et permettant la mise en relation avec des experts qualifiés.

**in'li Aura : S'APPUYER SUR UNE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE ET SOCIALE POUR FACILITER LA COMMUNICATION**

Dans le cadre de l'opération de réhabilitation de la résidence FAYS à Villeurbanne, in'li Aura a souhaité recourir à une **Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)**. En effet, les interventions inhérentes aux travaux se déroulant **en milieu occupé**, les interactions entre les entreprises et les locataires nécessitent **une communication constante, claire et précise**. La MOUS a ainsi permis d'assurer ce **rôle de coordination**.

L'objectif de cette mission est de **faciliter les relations entre les entreprises et les locataires**, notamment en participant aux prises de rendez-vous et en jouant un **rôle de médiation** dans les échanges, permettant une **meilleure compréhension et acceptation du projet**.

Cette intervention permet aussi de limiter le nombre de sollicitations via le centre de relations clients. In'li Aura envisage de déployer ce dispositif, sur plusieurs projets, dès la phase étude afin d'intégrer plus en amont les besoins et attentes des locataires et d'assurer le bon déroulement du projet.

**MÉTRIQUES**



**Le groupe in'li s'est fixé l'objectif d'atteindre un taux de satisfaction client de 80%**

**PROTECTION DE LA VIE PRIVÉE**

**POLITIQUES ET CIBLES (S4-1 ET S4-5)**

La politique du Groupe in'li relative à la protection des données est présentée dans l'ESRS S1. Plus spécifiquement pour la protection des données des clients, les candidats au logement et les locataires sont informés par le biais de la Politique de protection des données des candidats et des locataires (Politique externe), présente sur le site de candidature inli.fr, des traitements sur leurs données.

**ACTIONS (S4-4)**

**Sensibiliser aux enjeux de protection des données**

Le Délégué à la protection des données Groupe in'li et les référents dans les filiales assurent de **nombreuses sensibilisations sur diverses thématiques** auprès de différents services portant entre autres sur la protection des données des clients, comme « La conformité des dispositifs de vidéosurveillance/vidéoprotection des immeubles d'habitation ».

**Tableau récapitulatif des métriques**

ESRS	LIBELLÉ 2025	RÉSULTATS 2024 IN'LI	RÉSULTATS 2025 IN'LI	RÉSULTATS 2025 GROUPE IN'LI	
S4	Nombre de logements à prix maîtrisé gérés	41 183	44 271	68 520	
S4	Nombre de logements à prix maîtrisé livrés neufs	2 258	2 149	3 942	
S4	Nombre de logements à prix maîtrisé programmés	545	2 317	3 492	
S4	Taux de logements à prix maîtrisé gérés en zone tendue	En zone A ▶	43%	41,3%	49,4%
		En zone Abis ▶	57%	58,1%	38,1%
		En zone tendue ▶	99%	99,4%	87,5%
S4	Taux de logements à prix maîtrisé programmés en zone tendue	En zone A ▶	88%	45%	51%
		En zone Abis ▶	12%	45%	30%
		En zone tendue ▶	100%	90%	81%
S4	% du patrimoine situé à moins de 1km d'une station ou d'une gare de transports en commun ferrés	75%	73%	56%	
S4	Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote d'au moins 10%	91,2%	93%	91%	
S4	Pourcentage de la valeur du patrimoine locatif avec une décote d'au moins 15%	79,4%	80%	78%	
S4	Gain moyen annuel de pouvoir d'achat par ménage logé	3 959 €	3 689 €	3 566 €	
S4	Gain moyen mensuel de pouvoir d'achat par ménage logé	NA	307 €	297 €	
S4	Taux de satisfaction clients	66%	65%	69,5%	

\*SLL : sustainability-linked loan

# 4. Informations liées à la gouvernance

## 4. Conduite des affaires (ESRS G1)

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 conduite des affaires constitue un pilier essentiel de la performance durable du Groupe in'li. En tant qu'acteur de l'immobilier, fortement interconnecté à un vaste réseau

de fournisseurs, prestataires et partenaires, le Groupe évolue dans un environnement où **l'intégrité, la transparence et l'éthique sont déterminantes pour sécuriser ses opérations**. Les risques liés à la corruption, à la fraude ou au non-respect des pratiques responsables dans la chaîne de valeur peuvent impacter la réputation, la conformité ou la continuité d'activité du Groupe. Au-delà de ces enjeux, l'engagement du Groupe in'li sur ces sujets est au cœur de l'ADN et des valeurs du Groupe.

### 4.1. IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À LA CONDUITE DES AFFAIRES (SBM3 ET IRO-1)

#### Liste des impacts, risques et opportunités matériels

ENJEU SUR LA MATRICE	TYPE D'IRO	DESCRIPTION	HORIZON DE TEMPS	EXPLICATION
<b>CORRUPTION ET FRAUDE</b>	Risque	Manque de formation et de process pour lutter contre la corruption	Moyen terme	Une insuffisance de mesures de détection et de contrôles pour prévenir et identifier la fraude, et plus particulièrement la corruption peuvent exposer le Groupe in'li à des risques réputationnels, juridiques et financiers. Des manquements aux règles éthiques et déontologiques peuvent constituer un frein au développement du Groupe in'li.
	Risque	Cas de fraude avérés dans l'entreprise ou sur sa chaîne de valeur	Moyen terme	En cas de corruption avérée, le Groupe in'li s'expose à des sanctions pénales, des coûts financiers et à une dégradation de sa réputation, avec des impacts potentiels sur la relation de confiance entre in'li et ses partenaires.
<b>ENGAGEMENT POLITIQUE</b>	Opportunité	Positionnement du Groupe in'li en tant qu'acteur responsable	Long terme	En s'engageant auprès des pouvoirs publics en faveur de la transition du secteur et de l'accès au logement à proximité des bassins d'emplois, le Groupe in'li pourrait être davantage identifié comme acteur responsable et ainsi renforcer son attractivité pour ses clients et ses futurs salariés.
<b>GESTION DES RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS, Y COMPRIS LES PRATIQUES EN MATIÈRE DE PAIEMENT</b>	Risque	Dépendance à l'égard de fournisseurs (promoteurs immobiliers, fournisseurs de matériaux de construction...)	Court terme	La gestion des relations avec les fournisseurs est essentielle à la réalisation des opérations du Groupe in'li et une dégradation de ces relations entraîne un risque financier et de dépendance contractuelle à un nombre plus réduit de partenaires. Notamment, des retards de paiement des fournisseurs pourraient engendrer des défaillances d'entreprises, en particulier sur les entreprises de petite taille.
	Risque	Absence de formation adéquate des salariés chez les fournisseurs	Court terme	La formation des équipes et la qualité est au cœur de la relation avec les fournisseurs. Le manque de formation chez les fournisseurs fait peser un risque de malfaçons donnant lieu à des coûts supplémentaires et à des risques réputationnels pour le Groupe in'li.
<b>CULTURE D'ENTREPRISE</b>	Risque	Difficulté à fédérer autour d'une culture d'entreprise commune	Court terme	Le manque de culture d'entreprise lié à la jeunesse du Groupe in'li fait peser un risque de perte de sentiment d'appartenance, de désengagement des salariés, d'un manque d'attractivité et de turnover dans les équipes.

## 4.2. POLITIQUES, ACTIONS, OBJECTIFS ET INDICATEURS RELATIFS À LA CONDUITE DES AFFAIRES

### POLITIQUES ET CIBLES (G1-1)

Par défaut, le périmètre des politiques et des actions correspond au périmètre du Groupe in'li tel que présenté dans l'ESRS 2 et donc l'ensemble des implantations géographiques du Groupe in'li. Lorsqu'une politique ou une action ne concerne pas l'intégralité du Groupe, la/les filiales sont spécifiées et seul leur périmètre d'activité et géographique est concerné, tel que présenté dans l'ESRS 2.

### MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES IRO EN MATIÈRE DE CONDUITE DES AFFAIRES (IRO-1)

L'identification des impacts, risques et opportunités relatifs à la conduite des affaires repose sur différents canaux :

- Cartographie des risques réalisés régulièrement par les différentes filiales du Groupe (cf. ESRS 2),
- Analyse de double matérialité (cf. ESRS 2),
- Les modes de dialogues avec les parties prenantes et partenaires et notamment les lignes d'alerte (cf. les sections modes de dialogue des ESRS S2, S3 et S4).

### Synthèse des politiques d'in'li relative à la conduite des affaires

ENJEUX MATÉRIELS	POLITIQUE ET CIBLE	DIRECTION EN CHARGE DE LA POLITIQUE
<b>CORRUPTION ET FRAUDE</b>	À l'échelle du Groupe Action Logement : ■ Charte de déontologie <b>Cible : 0 incident pour corruption</b>	■ Comité déontologie Groupe Action logement ■ Direction Audit, Risque, Contrôle Interne, Conformité et Déontologie Groupe Action Logement
<b>ACCÈS AU LOGEMENT À UN PRIX MAÎTRISÉ</b>	À l'échelle des filiales du Groupe in'li : ■ Règlement intérieur et code de conduite anti-corruption annexé (toutes les filiales) ■ Règlement des Commissions d'Appel d'Offre (toutes les filiales) ■ Charte de déontologie boursière (Île-de-France)	■ Comité Audit et Comptes de chaque filiale ■ Référents lutte contre la fraude dans chaque filiale
<b>ENGAGEMENT POLITIQUE</b>	Groupe Action Logement : ■ Charte de déontologie ■ Note à diffuser en période électorale  À l'échelle des filiales du Groupe in'li : ■ Règlement intérieur de chaque filiale et code de conduite anti-corruption annexé (toutes les filiales)	■ Comité déontologie Groupe Action Logement  ■ Direction générale du Groupe et des filiales in'li
<b>GESTION DES RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS, Y COMPRIS LES PRATIQUES EN MATIÈRE DE PAIEMENT</b>	■ Cadre de la commande publique ■ Politique achats du Groupe Action Logement ■ SPASER du Groupe Action Logement ■ Charte RFAR signée par le Groupe Action Logement	■ Direction Achats Groupe Action Logement ■ Service Achats de chaque filiale in'li
<b>CULTURE D'ENTREPRISE</b>	■ Absence de politique à date	



**L'ÉTHIQUE ET LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION (G1-1, 3 ET 4)**

**GOVERNANCE (GOV1)**

Convaincue que l'intégrité et la transparence sont essentielles pour établir et **maintenir la confiance de l'ensemble de ses partenaires, le Groupe in'li est déterminé à maintenir les plus hauts standards éthiques.** À ce titre, le Groupe s'appuie sur les **instances de gouvernance du Groupe Action Logement** (Comité de déontologie, Direction Audit, Risque, Contrôle Interne, Conformité et Déontologie) en charge d'encadrer les politiques du Groupe in'li sur le sujet et décliné par les Direction Audit, Risque et Contrôle Interne de chaque filiale. Chaque filiale dispose de son propre **Comité d'audit et des comptes** au sein duquel les sujets de fraude sont régulièrement évoqués, notamment à travers la présentation de la cartographie des risques anti-corruption et conflits d'intérêt et les investigations menées et mesures prises dans le cadre d'alertes. Ces comités se réunissent entre une et quatre fois par an selon les filiales et rendent compte auprès des conseils d'administration des filiales. Les comités de direction de chaque filiale, et si besoin le COMEX Groupe, sont également en charge de s'assurer du suivi de ces sujets. Par ailleurs, la plupart des filiales dispose d'un **service ou d'un référent lutte contre la fraude** en charge de la prévention, la détection et la sensibilisation en matière de fraude.

**POLITIQUES (G1-1)**

La démarche d'exemplarité que la gouvernance du Groupe Action Logement et du Groupe in'li souhaitent insuffler et développer repose sur l'engagement de chacun des administrateurs et des collaborateurs à respecter les principes fondateurs suivants intégrés dans l'ensemble des documents et politiques :

- Respect strict des réglementations,
- Lutte contre toute forme de fraude,
- Honnêteté en toute circonstance.



Cette ligne de conduite collective est formalisée dans un socle documentaire :

Une **charte de déontologie pour l'ensemble du Groupe Action Logement** rappelant les principes de solidarité, d'efficacité et de loyauté qui guident les administrateurs, les dirigeants et leurs équipes, et dictent 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.**

**Pour les administrateurs, une politique de prévention et détection des conflits d'intérêt comprend :**

- **Une note de déontologie Groupe Action Logement** relative aux fonctions électives dans la vie publique édictée par le Comité de déontologie Groupe Action Logement ;
- **« Des dossiers administrateurs »** mis en place par le Groupe et qui doivent être complétés et signés par les administrateurs pour identifier et prévenir les conflits d'intérêts au sein des organes de gouvernance ;
- **Des lignes directrices** de déclarations des activités de représentations auprès de la HATVP.

Ces outils permettent d'empêcher tout administrateur à prendre part à des décisions sur lesquelles il serait en potentiel conflit d'intérêt.



Un **code de conduite anti-corruption** a été adopté par le Groupe Action Logement en 2020, validé par les instances représentatives du personnel. Ce code respecte les cadres internationaux en matière d'éthique et de lutte contre la corruption (notamment les principes directeurs de l'ONU, de l'OIT et de l'OCDE). A partir de ce cadre, chaque filiale rédige un code de conduite anti-corruption annexé à leur 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. Chaque filiale a la charge de décliner ce code de conduite et de le partager régulièrement auprès des équipes et de la gouvernance.

**Chaque filiale du Groupe in'li dispose de son règlement intérieur** qui exige des collaborateurs une attitude déontologique et des comportements éthiques dans l'exercice de leur activité professionnelle. Il intègre l'ensemble des politiques citées ci-dessus et 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.

**In'li dispose également d'une 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.

In'li PACA & Corse dispose également d'une charte anti-corruption systématiquement intégrée aux contrats fournisseurs. Enfin, 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.

**ACTIONS (G1-4)**

Le Groupe in'li et ses filiales mettent en place un certain nombre d'actions et procédures de prévention, détection et remédiation visant à gérer les risques de fraude et corruption.



**Cartographier les risques**

La première étape de la prévention des risques de fraude repose sur la réalisation d'une **cartographie des risques de corruption** réalisée par chacune des filiales. Cette cartographie repose sur l'identification, l'évaluation et la

hiérarchisation des risques d'atteinte à la probité propres aux activités des filiales. Elle est mise à jour périodiquement et les plans d'actions qui en résultent sont régulièrement suivis par les instances responsables.

**Déployer divers outils**

Pour gérer ces risques, Action Logement fournit un référentiel structurant (codes de conduite et politiques évoqués ci-dessous, cadres relatifs aux cadeaux et invitations, procédures de gestion des conflits d'intérêts, et de gestion des tiers, encadrement du mécénat) et des modules de formation obligatoires pour les salariés exposés. Le Groupe in'li reprend ces outils et les adapte et complète selon ses processus métiers, tout en développant un dispositif de prévention sur l'ensemble des filiales :

- Annexation d'un **Code de conduite anti-corruption** à tous les règlements intérieurs ;
- Mise en œuvre d'un **programme de formation** et sensibilisation pour les collaborateurs les plus exposés et les administrateurs ;
- Déploiement d'une **procédure standardisée de diligence raisonnable** des tiers, appliquée à toutes les relations commerciales ou partenariales significatives ;
- Des **procédures cadeaux et invitations et conflits d'intérêts** permettant à chaque collaborateur de déclarer les cadeaux reçus et ses éventuelles situations de conflit d'intérêt ;
- **Encadrement des situations potentiellement sensibles** (appels d'offres, négociations foncières, partenariats locaux, relations aux collectivités).



**Former les collaborateurs et administrateurs**

Pour faire vivre ces outils, une attention particulière est portée à la formation des administrateurs et collaborateurs. Par exemple, in'li PACA & Corse impose une formation aux administrateurs sur les sujets de déontologie et les autres filiales réalisent régulièrement des sensibilisations rappelant les éléments inscrits dans le code de conduite anti-corruption et les règlements intérieurs.

Chaque filiale est en charge de former ses collaborateurs sur ces sujets et de suivre les profils les plus à risques tout en s'inscrivant dans le cadre et mobilisant les outils mis à disposition par le Groupe Action Logement (e-learning notamment). Les données collectées n'ont pas été consolidées à l'échelle du Groupe in'li.

En 2025, les filiales ont notamment mis l'accent sur la formation et sensibilisation des collaborateurs et notamment les plus exposés identifiés au regard de la cartographie des risques (chargés de clientèle, développeurs, fonctions achat, personnel de proximité) :

- In'li Grand Est a formé 96% de son personnel exposé (80% des collaborateurs) au risque de corruption, fraude et RGPD au travers d'un module d'e-learning ;
- Du côté d'in'li, 150 collaborateurs, parmi les plus exposés aux risques de corruption, ont été formés en présentiel. Un service dédié à la lutte contre la fraude permet également de poursuivre la dynamique en formant chaque année de nombreux collaborateurs travaillant au sein d'un service sensible au risque de corruption ;
- En **Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse**, in'li PACA & Corse a élargi la formation anti-corruption au personnel de proximité.

En **Auvergne-Rhône-Alpes**, un volet corruption va être ajouté aux sessions de formation en ligne courant 2026. Par ailleurs, des campagnes régulières de sensibilisation sont déployées par les filiales via leurs outils de communication interne, notamment lors des mises à jour des politiques Groupe.

**Évaluer les tiers pour maîtriser le risque de corruption lié aux partenaires externes**

Les tiers-fournisseurs, prestataires, clients, partenaires, intermédiaires - peuvent engager la responsabilité de l'entreprise en cas de pratiques contraires à la probité. Ainsi l'évaluation des tiers, obligation réglementaire issue de la loi Sapin II, constitue un levier majeur de prévention des situations sensibles en matière d'éthique. Elle doit être fondée sur la cartographie des risques selon le principe que plus un tiers est exposé, plus l'analyse doit être approfondie.

Ainsi, 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 que les tiers peuvent représenter ;
- La **prise de décision sur l'entrée ou le maintien des relations** avec les tiers.

La mise en œuvre de cette évaluation repose sur le déploiement d'un outil digital permettant de faciliter la recherche des critères d'évaluation, dont le déploiement est prévu en 2026 et sur lesquels les filiales ont travaillé en 2025. Dans l'attente, une évaluation intervient lorsqu'un risque spécifique est remonté par les opérationnels de façon ponctuelle. À titre d'exemple, in'li a initié des évaluations sur la base de questionnaires de l'outil Éval'tiers, ou sur la base d'investigations si l'évaluation est effectuée pour donner suite à une alerte. In'li Grand Est dispose également de son propre outil de digitalisation des tiers.



**Détecter les alertes et remédier aux situations de crise**

L'ensemble des filiales du Groupe in'li disposent d'une ligne d'alerte et processus de traitement communs du Groupe Action Logement, WhistleB. Il est mis à disposition :

- Des entités du Groupe ;
- Des mandataires sociaux et administrateurs ;
- Des membres du personnel (en poste ou partis), des collaborateurs externes et occasionnels, des candidats à un emploi proposé par une des entités du Groupe ;
- Des co-contractants et leurs sous-traitants.

Ce canal introduit un **intermédiaire entre le Groupe in'li et le lanceur d'alerte**. Les signalements recueillis sont qualifiés au niveau de la Direction de l'Audit des risques et du Contrôle Interne d'Action Logement, et sont ensuite transmis aux in'li pour un traitement opérationnel. Cet outil respecte les principes d'anonymat, conformément à la législation applicable transposant la directive (UE) 2019/1937. Dans le cadre du traitement de l'alerte, Action Logement veille au respect de la plus stricte confidentialité concernant l'identité de l'émetteur de l'alerte. En cas de signalement de délits pénaux présumés, le lanceur d'alerte est informé du fait que son identité pourrait être transmise aux autorités judiciaires à leur demande. L'émetteur de l'alerte agissant de bonne foi ne pourra pas faire l'objet de mesures de représailles (licenciement, révocation, sanction, discrimination, perte de contrat, de partenariat) pour avoir signalé des faits dans le respect de la présente procédure, et ce, même si les faits s'avéraient par la suite inexacts ou ne donnaient lieu à aucune suite.

En complément, au niveau des filiales du Groupe in'li, trois autres canaux sont à disposition des collaborateurs, en fonction du type et du lanceur d'alerte :

- Pour les collaborateurs, la **voie hiérarchique directe** ou de niveau supérieur si nécessaire ;
- Pour les clients, le **service client** ;
- Pour tous, les **Directions de l'Audit, du Contrôle interne** et de la lutte contre la fraude.

Une fois les alertes détectées, elles sont traitées via une **procédure dédiée et uniformisée au niveau Groupe**, afin de permettre une remédiation la plus efficace possible (cf. encart).

En complément, le Groupe 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 conflits d'intérêts, les appels d'offres et les transactions comptables atypiques.

**Groupe in'li : TRAITER LES ALERTES ET Y REMÉDIER**

Le dispositif d'alerte est structuré en trois étapes : **réception et qualification, traitement, puis clôture**.

Chaque alerte est examinée **rapidement, en toute confidentialité**, et de manière **indépendante**, que ce soit par des ressources internes ou externes. Bien que l'anonymat soit garanti, l'organisation encourage les personnes à s'identifier pour faciliter l'analyse.

En cas de doute éthique, les collaborateurs sont invités à s'appuyer sur une grille de questions et à solliciter leur hiérarchie ou la Direction de l'Audit, du Contrôle interne et de la Lutte contre la fraude.

Les investigations peuvent révéler des faiblesses du contrôle interne, qui donnent alors lieu à des **plans d'actions correctifs**. Les comportements fautifs sont sanctionnés de manière **graduée**, depuis la formation jusqu'au **licenciement pour faute lourde**.

Chaque investigation fait l'objet d'un **rapport détaillé** (contexte, faits, modus operandi, personnes impliquées, enjeux financiers), présenté à la Direction générale et au **Comité d'audit et des Comptes**.

MÉTRIQUES (G1)



**0**  
signalements liés à l'éthique

**0**  
condamnation et montant amendes pour infraction

**3**  
cas de corruption identifiés sur l'année\*

\*cas identifiés dans le cadre d'une démarche d'identification active. L'ampleur des cas est limité.

ENGAGEMENT POLITIQUE (G1-5)

GOUVERNANCE (GOV1)

L'encadrement des sujets d'engagement politique est géré par le Comité de déontologie du Groupe Action Logement, appuyé par la Direction générale du Groupe in'li.

POLITIQUE

Les sujets d'engagement politique et de lobbying sont encadré par les politiques suivantes :

■ Au niveau Groupe Action Logement le **code de conduite anti-corruption** décrit dans le paragraphe précédent comprend une annexe mécénat, sponsoring et parrainage qui rappelle l'interdiction de financer tout parti politique. De plus, une note est diffusée à l'ensemble des collaborateurs et administrateurs du Groupe Action Logement lors des périodes électorales ;

■ Au niveau des filiales du Groupe in'li, ces éléments sont intégrés dans les **règlements intérieurs**.

ACTIONS

Interdire les dons et parrainages politiques

Les **codes anti-corruption** attachés au règlement intérieur de chaque filiale comprend une partie « dons et parrainages » qui interdit à tout collaborateur, mandataire social ou membre du conseil de consentir à des dons et parrainages dans l'exercice de sa fonction, lorsqu'ils sont destinés au profit d'un parti ou personnalité politique. Les dons et parrainages au profit d'organismes à but non lucratif sont également encadrés.

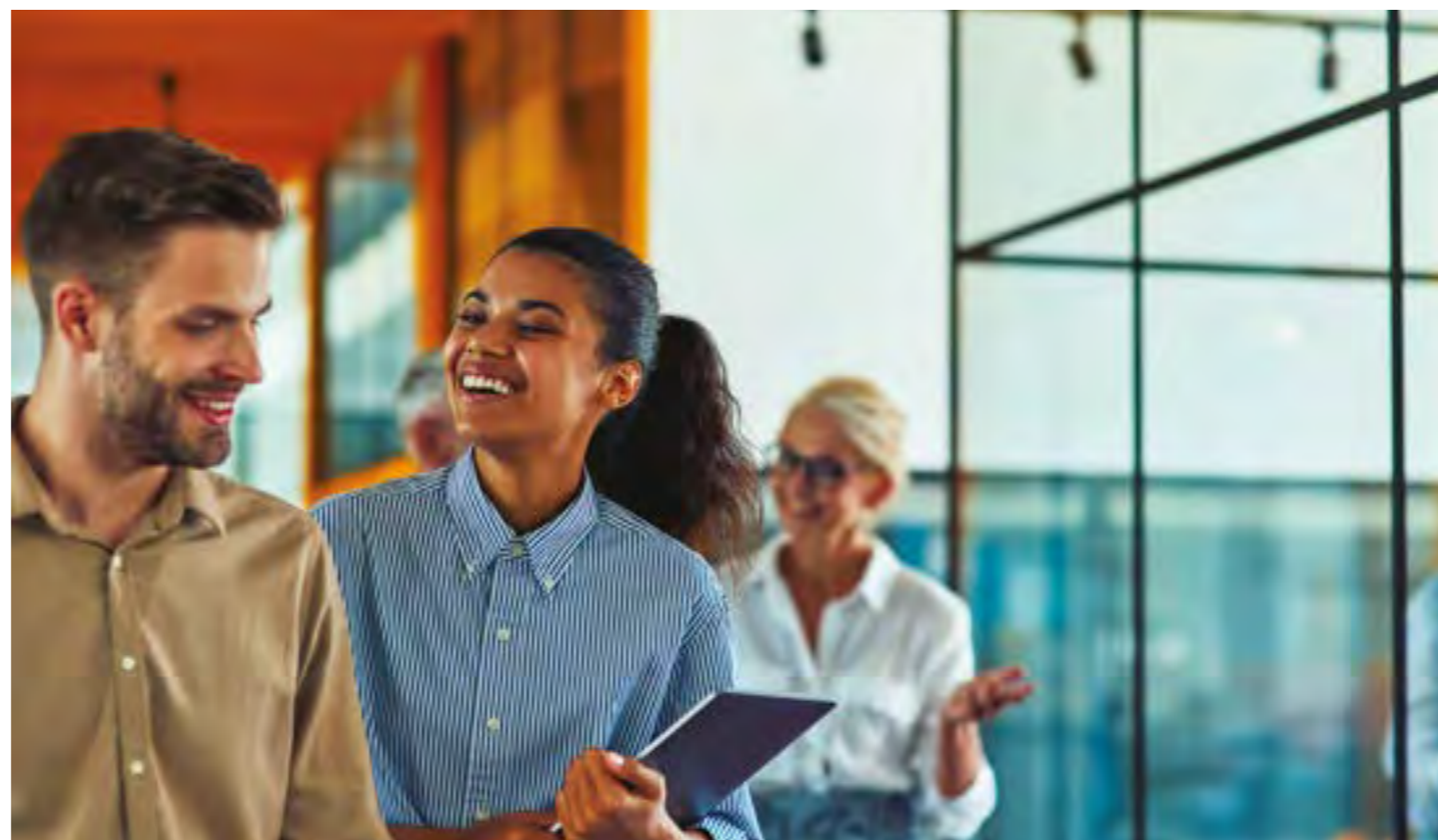
Conformément à cette politique, le Groupe in'li ne verse **aucune contribution politique aux partis politiques**, représentants élus ou candidats à un mandat ni aux associations ou fondations qu'ils détiennent ou contrôlent. De manière générale, le Groupe in'li ne soutient aucun parti politique, candidat ou Groupe qui font la promotion des intérêts d'un parti politique, sous quelle forme que ce soit.

Respecter le devoir de réserve

Le **Comité de déontologie** Groupe Action Logement impose un principe de réserve et de discrétion à tout collaborateur, dirigeant et membres du Conseil d'Administration. Le principe de réserve rappelle que la liberté d'opinion doit se concilier avec l'obligation de retenue imposant aux salariés et dirigeants de faire preuve de modération dans leur comportement et leur expression.

Encadrer les activités de lobbying

Les actions de lobbying menées sont soumises à la **Charte de déontologie** du Groupe Action Logement, ainsi qu'aux **obligations de la Haute Autorité Publique en matière de transparence** que chaque filiale veille à faire respecter via les déclarations. Chaque action éventuelle de lobbying



est menée localement sous la responsabilité de la Direction Générale concernée et doit avoir comme finalité un **impact positif sur la société ou l'environnement**, en contribuant notamment à renforcer le lien emploi-logement. Aucun membre des organes administratifs, de gestion et de supervision n'a occupé des postes comparables dans les deux années précédant sa nomination.

MÉTRIQUES

**0€**  
de dépenses de lobbying ou pour l'adhésion à des associations de lobbying

**0€**  
de dons ou parrainage à des partis politiques

GESTION DES RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS

GOUVERNANCE (GOV1)

La fonction Achat est gérée par chacune des filiales selon sa taille et ses effectifs avec l'appui de la direction Achats du Groupe Action Logement qui pilote la politique Achats et le SPASER.

Au sein d'in'li, le service Achats et Marchés accompagne les directions et services prescripteurs dans leurs relations avec les fournisseurs. Dans les autres filiales, ces fonctions sont assurées par des responsables achats et/ou juridique. Dans tous les cas, la **fonction Achats supervise, selon**

POLITIQUE ET CIBLES (G1-1)

La relation avec les fournisseurs s'inscrit dans un ensemble de politiques internes et réglementaires s'appliquant à tous les types de fournisseurs, y compris PME :

■ **Le cadre de la commande publique** : si le Groupe in'li relève d'un statut de droit privé, l'entreprise se soumet 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.

■ **La politique Achats du Groupe Action Logement** : pilotée par la Direction Achats Groupe Action Logement, cette politique 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 de ses filiales et accompagner les feuilles de route des entités, proposer une vision globale consolidée du rôle des achats, garantir une performance visible des achats. Elle 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

■ **Le SPASER du Groupe Action Logement** : le Schéma de Promotion des Achats Socialement et Écologiquement Responsables est un référentiel commun à l'ensemble des filiales du Groupe Action Logement, piloté par la Direction des achats Groupe, et animé tant par la Communauté Achats responsables, le Comité de pilotage achats responsables que le COMEX d'Action Logement. Il est structuré autour de 4 axes stratégiques :

- ▶ Axe 1 - Optimiser la performance de l'achat
- ▶ Axe 2 - Amplifier l'impact de nos achats pour accélérer la transition écologique
- ▶ Axe 3 - Agir pour l'insertion professionnelle et les conditions de travail
- ▶ Axe 4 - développer l'économie locale sur tous nos territoires

■ **La Charte Relations Fournisseurs Achats Responsables (dite RFAR)** : le Groupe in'li s'attache à développer une culture du dialogue avec ses fournisseurs et des relations collaboratives avec les prestataires. **Ainsi, toutes les filiales (sauf PACA & Corse) du Groupe ont adhéré à la Charte RFAR.** 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. Ainsi l'action du Groupe in'li s'articule autour des 10 engagements de la Charte RFAR détaillés dans l'encart ci-dessous.

**les seuils internes, les procédures de passation et soutient les directions dans l'exécution administrative et juridique des marchés.** Les objectifs sont les suivants :

- Sécuriser, professionnaliser et optimiser les achats afin de soutenir les projets d'in'li ;
- Garantir la conformité au cadre juridique de la commande publique et réduire les risques contractuels ;
- Améliorer la performance économique et qualitative des achats ;
- Accompagner les directions dans leurs démarches achats : co-construire la stratégie, conseiller et sensibiliser à la commande publique, contribuer au pilotage des fournisseurs.

**Groupe in'li :**  
**LES 10 ENGAGEMENTS DE LA CHARTE**  
**RFAR SIGNÉ PAR LE GROUPE**

- 01** Assurer une relation financière responsable vis-à-vis des fournisseurs
- 02** Entretenir une relation respectueuse avec l'ensemble des fournisseurs, favorable au développement de relations collaboratives
- 03** Identifier et gérer les situations de dépendances réciproques avec les fournisseurs
- 04** Impliquer les organisations signataires dans leur filière
- 05** Apprécier l'ensemble des coûts et impacts du cycle de vie
- 06** Intégrer les problématiques de responsabilité environnementale et sociétale
- 07** Veiller à la responsabilité territoriale de son organisation
- 08** Le professionnalisme et l'éthique de la fonction achats
- 09** Une fonction Achat chargée de piloter globalement la relation fournisseurs
- 10** Une fonction de médiateur « relations fournisseurs », chargée de fluidifier les rapports internes et externes à l'entreprise

Enfin, chaque filiale dispose d'un **règlement intérieur des Commissions d'appel d'offre ou Commissions des marchés** encadrant les procédures d'attribution de marché et de sélection des prestataires.

**ACTIONS (G1-2 ET G1-4)**

**S'engager envers les fournisseurs, notamment en matière de délais de paiement**

Collaborant avec un nombre important de fournisseurs sur l'ensemble du territoire national, le Groupe in'li endosse une responsabilité marquée envers ses différents partenaires. Le Groupe a pris différents engagements en ce sens, dont la **traçabilité des délais de paiement fournisseurs** fait partie, notamment auprès des PME. Cette démarche de traçabilité à double vecteur permet au Groupe in'li d'être pleinement engagé sur la voie de la réduction des délais de paiement de ses fournisseurs, à l'occasion de l'entrée en vigueur de la réforme de la facturation électronique en 2026.

L'ensemble des délais sont centralisés et tracés au niveau du Groupe in'li grâce à l'outil comptable Ikos, garantissant la transparence et le pilotage consolidé des pratiques. Grâce à cet outil, chaque filiale a accès au détail de ses propres statistiques, présentées sous forme d'un classement par tranches. Parmi les initiatives phares menées par les filiales, des campagnes de paiement à la semaine ont été menées au sein d'in'li Aura, et in'li Sud Ouest intègre les délais de paiement parmi les critères de l'accord d'intéressement. Aucune des filiales n'a fait l'objet de procédure judiciaire concernant des retards de paiement.

**L'engagement du Groupe in'li envers ses fournisseurs se traduit également par la valorisation des entreprises locales** (Cf. ESRS S3) ou encore de s'assurer du niveau d'indépendance de ses fournisseurs. Ainsi plusieurs filiales vérifient que les contrats générés par le Groupe in'li ne représentent pas une part trop importante des activités de l'entreprises prestataires.

Par ailleurs, chaque filiale met en place différents modèles d'Engagement et d'Annexe afin que les contrats conclus avec ses sous-traitants répondent aux exigences réglementaires en matière de sécurité des données. Chaque filiale s'assure également de la conformité de ses relations contractuelles lorsqu'elle a elle-même la qualité de sous-traitant mais aussi avec ses partenaires ou encore les tiers.

Les relations entre le Groupe in'li et ses entreprises partenaires peuvent également être structurées par des chartes et engagements formalisés. Ainsi, **in'li Sud Ouest** est signataire de la charte **Ethibat**



**Haute-Garonne**, démarche volontaire de responsabilité sociétale des acteurs du BTP. Par ailleurs, **in'li PACA & Corse** a mis en place une Charte qualité fournisseurs visant à formaliser les exigences et engagements réciproques.

**MÉTRIQUES (G1-6)**

■ La cible de délai de paiement des fournisseurs pour le Groupe in'li est de 30 jours. En 2025, le délai de paiement moyen entre la date comptable (CPTA) et la date de règlement était de 33,5 jours. De plus, 76% des factures reçues en 2025 ont été acquittées dans un délai inférieur ou égal à 30 jours.

**Échanger régulièrement avec les fournisseurs**

Le maintien d'un dialogue régulier et structuré entre les filiales du Groupe in'li et leurs fournisseurs constitue un **levier essentiel de maîtrise des risques et d'amélioration continue des pratiques dans la chaîne de valeur**.

Les objectifs de la charte RFAR et le SPASER du Groupe Action Logement fixent un cadre de référence à la relation entretenue avec les partenaires économiques. Le SPASER comprend notamment un objectif de « développer des relations équilibrées avec les fournisseurs » qui vise spécifiquement à renforcer la qualité du dialogue, à prévenir les situations de fragilité économique et à encourager les démarches de progrès des entreprises partenaires.

Afin de garantir la régularité et la qualité des échanges, plusieurs dispositifs sont mis en œuvre :

■ **1. Rencontres régulières**

- ▶ En Grand Est : organisation d'un séminaire annuel permettant aux entreprises partenaires de rencontrer les équipes ainsi que de rencontres ponctuelles sous forme de « speed-dating », en partenariat avec la CAPEB ;
- ▶ Au sein d'in'li : organisation de rencontres fournisseurs annuelles dédiées (cf. encart) ;
- ▶ En Auvergne-Rhône-Alpes : rencontres annuelles, voire trimestrielles, avec le top 30 fournisseurs, ainsi que des échanges réguliers avec les prestataires en contrat d'exploitation.

■ **2. Dispositifs de médiation et de contact dédié**

Les entreprises peuvent solliciter un correspondant PME via une adresse dédiée (correspondantPME@inli.fr) ou saisir un Médiateur Relations Fournisseurs (mediateur@inli.fr). Des correspondants PME sont d'ores et déjà désignés au sein d'in'li, in'li Grand Est et in'li Aura, afin de faciliter le traitement des demandes et le règlement des éventuelles difficultés.

■ **3. Espace fournisseurs en ligne**

Un espace dédié aux fournisseurs est accessible sur le site internet institutionnel d'in'li, permettant de centraliser les informations utiles, les documents de référence et les engagements attendus.

**in'li : INFORMER ET RENCONTRER**  
**LES PRINCIPAUX FOURNISSEURS**

In'li a organisé le jeudi 16 octobre 2025 la 2<sup>ème</sup> édition des « **Rencontres Fournisseurs** », un événement annuel visant à offrir une meilleure visibilité sur la programmation des travaux portés par in'li, tout en accompagnant les opérateurs économiques dans la compréhension de sa politique achats et marchés.

L'événement, animé par la Responsable du service Achats et Marchés d'in'li, a permis aux partenaires présents d'identifier les projets sur lesquels ils pourront se positionner dans les mois à venir et de dévoiler la programmation des travaux pour l'année 2026.

**Intégrer les sujets RSE dans la sélection et les échanges avec nos fournisseurs**

L'engagement des fournisseurs et prestataires dans une démarche de durabilité est indispensable à l'atteinte des objectifs de performance fixés par la stratégie RSE du Groupe in'li. Ainsi diverses actions sont menées par le Groupe et ses filiales pour engager les partenaires dans la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux :

■ Les filiales du Groupe in'li ont ainsi participé à l'élaboration du SPASER (Schéma de promotion des achats socialement et écologiquement responsables) du Groupe Action Logement et seront en charge en 2026 de sa mise en œuvre à travers l'intégration des objectifs d'achats responsables dans les différents marchés.

■ Les filiales ont par ailleurs commencé à déployer des chartes « **Chantier Propre et Faibles Nuisances** » qui seront généralisées d'ici 2027 au sein de l'ensemble du Groupe in'li. Ces dispositifs visent à encadrer les pratiques des entreprises intervenantes, à limiter les nuisances pour les riverains et à améliorer les conditions de travail sur les chantiers.

■ En parallèle, **des critères et clauses RSE sont intégrés dans les marchés**, selon un niveau de maturité différencié par filiale :

- ▶ Au sein d'in'li Aura, d'in'li et d'in'li Grand Est, des critères RSE sont intégrés aux contrats et pris en compte dans l'analyse des offres ;
- ▶ Au sein d'in'li Sud Ouest, des clauses spécifiques liées à la RSE sont prévues dans les contrats, notamment en matière de traçabilité des matériaux, de formation des intervenants et de réemploi. La filiale met également à disposition des fournisseurs un outil d'auto-évaluation des pratiques RSE, intégrant notamment des critères relatifs à l'éthique des affaires dans la notation.

Enfin, les équipes achats font l'objet d'actions régulières de sensibilisation aux enjeux RSE afin de renforcer leur capacité à identifier, prévenir et atténuer les risques sociaux, environnementaux et éthiques dans la chaîne de valeur.



### CULTURE D'ENTREPRISE

Fédérer l'ensemble des collaborateurs du Groupe in'li autour d'une culture d'entreprise commune constitue un enjeu structurant pour le Groupe, récemment constitué et implanté sur l'ensemble du territoire.

Si les filiales présentent des spécificités locales liées à leur ancrage territorial et à leurs réalités opérationnelles, elles sont réunies par des valeurs, des métiers et une raison d'être partagés. La consolidation d'une culture commune vise ainsi à renforcer la cohérence managériale, la fluidité des coopérations inter-filiales et le sentiment d'appartenance à un collectif Groupe.

### GOVERNANCE (GOV1)

Dans ce contexte, le **COMEX Groupe, le COMEX et les Directions des Ressources Humaines** jouent un rôle central dans la définition, le pilotage et la diffusion de la culture d'entreprise.

Ces instances veillent à ce que chaque collaborateur, quel que soit son lieu d'exercice ou ses fonctions, puisse se reconnaître dans les valeurs et les orientations du Groupe. Elles s'assurent notamment de :

- **L'harmonisation des valeurs et des politiques** Groupe ;
- **Leur déclinaison opérationnelle au sein** des filiales ;
- Leur **diffusion homogène** par les directions locales ;
- Et la **cohérence des pratiques managériales** avec les principes et engagements portés par le Groupe.

À travers ces dispositifs de gouvernance, le Groupe in'li entend garantir l'alignement entre sa stratégie, sa culture d'entreprise et les comportements attendus, conformément aux exigences de l'ESRS G1 en matière de culture organisationnelle et de gouvernance responsable.

### POLITIQUE (G1-1)

À date, compte tenu de la jeunesse du Groupe in'li, il n'existe **pas de politique commune en matière de culture d'entreprise** mais un certain nombre de documents structurants permettent d'ores et déjà de partager un socle commun entre les filiales :

■ La **mission d'utilité sociale** et les valeurs du Groupe Action Logement (solidarité et utilité sociale, ouverture et proximité, équité et transparence, engagement et service) ;

■ Les **politiques éthique et anti-corruption** du Groupe Action Logement ;

■ De premiers éléments de **communication à l'échelle Groupe** in'li permettant de poser une vision commune (plaquette institutionnelle, future rapport d'activité 2025 Groupe in'li) ;

■ Le plan stratégique du Groupe in'li 2025-2027 ;

■ L'attention portée par toutes les filiales à la **vie d'équipe et la communication interne**.

L'ensemble de ces éléments et la poursuite de la structuration du Groupe dans l'organisation et les process permettront de construire progressivement une culture d'entreprise commune et de capitaliser sur les actions décrites ci-dessous.

### ACTIONS

#### Travailler la marque employeur du Groupe in'li

Le lancement d'une campagne de communication autour de la **marque employeur du Groupe in'li** a constitué une étape structurante dans la constitution de la culture du Groupe in'li et de la promesse employeur. Celle-ci s'articule autour de trois axes :

- **1. Un Groupe d'intérêt général** qui partage des valeurs communes et un esprit d'ouverture fondé sur la proximité, le savoir-faire, le service aux autres et la bienveillance conjugué à une exigence au service des clients-locataires.
- **2. Un Groupe innovant, durable et tourné vers l'avenir** qui s'engage activement sur les enjeux RSE et contribue à la construction de la ville de demain.
- **3. Un Groupe où chacun grandit** qui accompagne chaque collaborateur à chaque étape de son parcours professionnel.

Le détail de cette promesse employeur est accessible via l'onglet « Rejoindre in'li » du site internet du Groupe.

#### Créer une communauté RH

Compte tenu de la dispersion territoriale des équipes, une attention particulière est portée à la création d'une culture d'entreprise harmonisée. Cela passe notamment par l'animation de la communauté RH, créée en 2025, qui veille à la diffusion et à l'appropriation des valeurs communes, en les adaptant au contexte territorial et organisationnel. De plus le parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs, ainsi que la lettre interne trimestrielle *in'li connect*, destinée à partager les actualités, valoriser les initiatives locales et favoriser la cohésion entre les équipes, participent activement au rapprochement des équipes malgré l'éloignement géographique.

#### Organiser des temps de rencontres pour faire groupe

Dans une logique de renforcement de la culture commune et de décloisonnement des organisations, le Groupe in'li a mis en place des temps forts visant à favoriser les échanges inter-filiales et la cohésion managériale.

■ **COMEX Groupe** : chaque COMEX Groupe se tient régulièrement en visio ou bien en présentielle au sein d'une filiale différente. En 2025, chacune des filiales a ainsi accueilli à tour de rôle les membres du Comité Exécutif Groupe. Cette organisation permet une meilleure connaissance des réalités opérationnelles locales et renforce la proximité entre les équipes et la gouvernance Groupe.

■ **Séminaire Managers Groupe 2025** : Un séminaire managers réunissant 53 participants s'est tenu le 4 novembre 2025. Ce temps fort a permis aux managers des différentes filiales de mieux se connaître, de partager leurs pratiques et de travailler collectivement sur les priorités stratégiques du Groupe. L'objectif est de fluidifier les échanges, favoriser les coopérations transverses et développer des synergies entre les équipes.

■ **Présentation du Plan Stratégique 2025-2027 Groupe in'li** : La Direction de la Stratégie d'in'li a défini un plan stratégique avec la volonté que ce dernier soit présenté à un maximum de collaborateurs du Groupe. Ces temps d'échange visent à renforcer la compréhension des orientations stratégiques et à encourager la participation des collaborateurs à la dynamique de transformation du Groupe. Le déploiement de ce dispositif se poursuivra en 2026 afin que l'ensemble des collaborateurs du Groupe (hors gardiens) soient concernés.

#### Promouvoir la communication interne et la vie d'équipe

Des **événements conviviaux** sont régulièrement organisés pour permettre aux collaborateurs d'échanger et de se rencontrer, tels que des séminaires, des Summer Party, des Christmas Party, des présentations des vœux et partage de gâteries, etc. Ces moments constituent également des vecteurs de diffusion des orientations stratégiques et des actualités du Groupe, contribuant ainsi à l'alignement et à l'appropriation des enjeux communs. **Enfin, le premier événement Groupe in'li est prévu en juillet 2026 et réunira l'ensemble des collaborateurs.**

En complément de l'organisation d'événements, des actions de communication sont menées à l'échelle nationale, telle qu'une **vidéo commune de vœux** diffusée à l'ensemble des collaborateurs du Groupe in'li en début d'année 2025.



Au sein d'**in'li Grand Est**, une équipe dédiée à l'organisation des actions de cohésion, la « team ambiance », a été constituée afin de structurer et d'animer ces initiatives, favorisant l'engagement et la dynamique collective locale. Par ailleurs, in'li Sud Ouest diffuse tous les trimestres une lettre d'informations interne, *in'li connect*, destinée à partager les actualités, valoriser les initiatives locales et favoriser la cohésion entre les équipes.

Enfin, au sein d'in'li, un **baromètre collaborateur** est déployé afin d'évaluer régulièrement le climat interne et la cohésion d'équipe. Cet outil permet d'identifier les axes d'amélioration et d'adapter les actions mises en œuvre en matière de management et de qualité de vie au travail.

#### Se retrouver autour de l'engagement et culture RSE

L'engagement sur les enjeux de durabilité constitue un socle commun à l'ensemble des filiales et un des premiers terrains investis pour faire Groupe, notamment à travers la création d'une communauté RSE. Elle réunit régulièrement les référents ou responsables RSE de l'ensemble des filiales et est en charge du pilotage de la Stratégie RSE Groupe.



En complément, diverses actions ont été menées à l'échelle des filiales pour diffuser les enjeux RSE auprès des collaborateurs :

■ Des **actions de sensibilisation** à la RSE au sein d'in'li Grand Est : Fresque du Climat pour l'ensemble des collaborateurs en 2024, organisation d'un atelier 2 tonnes en 2025 pour la « team ambiance » et la « team décarbonation » et formation d'une semaine pour la référente RSE ;

■ Une **formation RSE** en ligne accessible à l'ensemble des collaborateurs d'in'li.

### Tableau récapitulatif des métriques

ESRS	LIBELLÉ 2025	RÉSULTATS 2024 IN'LI	RÉSULTATS 2025 IN'LI	RÉSULTATS 2025 GROUPE IN'LI
G1	Nombre de cas de corruption identifiées sur l'année	0	2	3
G1	Délai de paiement fournisseur	Non publié	28,4 jours	33,5 jours

Pour cette première année, le Groupe in'li n'a pas pu collecter l'information sur les catégories de fournisseurs et le pourcentage de paiements alignés avec les standards. In'li travaillera pour intégrer ces éléments pour les prochains exercices.

# 5. 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 et exigences de publication au titre des ESRS couvertes par l'état de durabilité (IRO-2)

## Liste des points de données dans les normes transverses et thématiques

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 1.2.1.
■ ESRS 2 GOV-1 Pourcentage d'administrateurs indépendants paragraphe 21, point e)			Règlement délégué (UE) 2020/1816, annexe II		→ ESRS 2 1.2.1.
■ ESRS 2 GOV-4 Déclaration sur la diligence raisonnable paragraphe 30	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I				→ ESRS 2 1.2.4.
■ 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



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 E1-1 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 2.1.3.
■ 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 2.1.3. (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 2.1.2.

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)
■ <b>ESRS E1-5</b> 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 2.1.2.
■ <b>ESRS E1-5</b> Consommation d'énergie et mix énergétique paragraphe 37	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I				→ ESRS E1 2.1.2.
■ <b>ESRS E1-5</b> Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique paragraphes 40 à 43	Indicateur n° 6, tableau 1, annexe I				→ ESRS E1 2.1.2.
■ <b>ESRS E1-6</b> 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 2.1.2.
■ <b>ESRS E1-6</b> 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 2.1.2.



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)
■ <b>ESRS E1-7</b> Absorptions de GES et crédits carbone paragraphe 56				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119	→ ESRS E1 2.
■ <b>ESRS E1-9</b> 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 2.1.3.
■ <b>ESRS E1-9</b> Désagrégation des montants monétaires par risque physique aigu et chronique paragraphe 66, point a) ■ <b>ESRS E1-9</b> 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 2025 : le Groupe in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
■ <b>ESRS E1-9</b> 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 2025 : le Groupe in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
■ <b>ESRS E1-9</b> 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 2025 : le Groupe in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
■ <b>ESRS E2-4</b> 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

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)
■ <b>ESRS E3-1</b> Ressources aquatiques et marines, paragraphe 9	Indicateur n° 7, tableau 2, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS E3-1</b> Politique en la matière paragraphe 13	Indicateur n° 8, tableau 2, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS E3-1</b> Pratiques durables en ce qui concerne les océans et les mers paragraphe 14	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS E3-4</b> Pourcentage total d'eau recyclée et réutilisée paragraphe 28, point c)	Indicateur n° 6.2, tableau 2, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS E3-4</b> Consommation d'eau totale en m <sup>3</sup> par rapport au chiffre d'affaires généré par les activités propres paragraphe 29	Indicateur n° 6.1, tableau 2, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS 2- IRO 1 - E4</b> paragraphe 16, point a) i	Indicateur n° 7, tableau 1, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS 2- IRO 1 - E4</b> paragraphe 16, point b)	Indicateur n° 10, tableau 2, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS 2- IRO 1 - E4</b> paragraphe 16, point c)	Indicateur n° 14, tableau 2, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS E4-2</b> Pratiques ou politiques foncières/ agricoles durables paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 11, tableau 2, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS E4-2</b> Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/mers paragraphe 24, point c)	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS E4-2</b> Politiques de lutte contre la déforestation paragraphe 24, point d)	Indicateur n° 15, tableau 2, annexe I				<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block;">→ ESRS E4 PARTIE III</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block;">→ ESRS 2 PARTIE IV-1</div>

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)
■ <b>ESRS E5-5</b> Déchets non recyclés paragraphe 37, point d)	Indicateur n° 13, tableau 2, annexe I				Non publié en 2025 : le Groupe in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
■ <b>ESRS E5-5</b> Déchets dangereux et déchets radioactifs paragraphe 39	Indicateur n° 9, tableau 1, annexe I				Non publié en 2025 : le Groupe in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
■ <b>ESRS 2- SBM3 - S1</b> Risque de travail forcé paragraphe 14, point f)	Indicateur n° 13, tableau 3, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS 2- SBM3 - S1</b> Risque d'exploitation d'enfants par le travail paragraphe 14, point g)	Indicateur n° 12, tableau 3, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS S1-1</b> 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				<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block;">→ ESRS S1 3.2.2.</div>
■ <b>ESRS S1-1</b> 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		<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 2px; display: inline-block;">→ ESRS S1 2.4.2.</div>





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)
■ <b>ESRS S1-1</b> Processus et mesures de prévention de la traite des êtres humains paragraphe 22	Indicateur n° 11, tableau 3, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS S1-1</b> Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail paragraphe 23	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I				→ ESRS S1 3.1.1.
■ <b>ESRS S1-3</b> Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes paragraphe 32, point c)	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I				→ ESRS S1 3.1.1.
■ <b>ESRS S1-14</b> 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 3.1.1.
■ <b>ESRS S1-14</b> 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 2025 : le Groupe 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)
■ <b>ESRS S1-16</b> 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
■ <b>ESRS S1-16</b> Ratio de rémunération excessif du Directeur Général paragraphe 97, point b)	Indicateur n° 8, tableau 3, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS S1-17</b> Cas de discrimination paragraphe 103, point a)	Indicateur n° 7, tableau 3, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS S1-17</b> 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
■ <b>ESRS 2- SBM3 – S2</b> 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 3.2.2.



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)
■ <b>ESRS S2-1</b> 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 3.2.2.
■ <b>ESRS S2-1</b> Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur paragraphe 18	Indicateurs n° 11 et n° 4, tableau 3, annexe I				→ ESRS S2 3.2.
■ <b>ESRS S2-1</b> 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 3.2.
■ <b>ESRS S2-1</b> 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 3.2.

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)
■ <b>ESRS S2-4</b> 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 2025 : le Groupe in'li ne dispose pas encore de données sur ce sujet, mais le prend en compte et reportera sur les exercices suivants
■ <b>ESRS S3-1</b> 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
■ <b>ESRS S3-1</b> 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
■ <b>ESRS S3-4</b> Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS S4-1</b> Politiques en matière de consommateurs et d'utilisateurs finaux paragraphe 16					Non matériel
■ <b>ESRS S4-1</b> 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
■ <b>ESRS S4-4</b> Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme paragraphe 35	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS G1-1</b> Convention des Nations unies contre la corruption paragraphe 10, point b)	Indicateur n° 15, 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)
■ <b>ESRS G1-1</b> Protection des lanceurs d'alerte paragraphe 10, point d)	Indicateur n° 6, tableau 3, annexe I				Non matériel
■ <b>ESRS G1-4</b> 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 4.
■ <b>ESRS G1-4</b> Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 16, tableau 3, annexe I				ESRS G1 4.



## 5.1. Annexe 2 : note méthodologique

### PÉRIODE COUVERTE

La déclaration porte sur l'activité d'in'li pendant l'année civile du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025.

### PÉRIMÈTRE

Les états de durabilité concernent : les cinq entités juridiques distinctes qui forment le Groupe in'li et correspondent aux géographies suivantes :

- in'li : la région d'Île de France et le département de l'Oise ;
- in'li Sud Ouest : les régions Occitanie et l'Aquitaine ;
- in'li PACA & Corse : les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse ;
- in'li Aura : la région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- in'li Grand Est : la région Grand Est.

### 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 : Data et Digital, Responsabilité Sociétale des Entreprises, et Audit, Contrôle interne et Lutte contre la fraude,
  - fait évoluer son pilotage 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 directrice data et la responsable RSE. 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. Pour la partie E1-Climat, les indicateurs et spécifiquement le bilan carbone 2025 a été piloté et contrôlé par les directions Data et RSE du Groupe in'li et réalisé par Action Logement Immobilier. Les données d'activité collectées portent sur l'année 2025 ont été consolidées à partir de questionnaires standardisés adressés aux filiales.

■ **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.

### 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 le Groupe in'li au 31 décembre 2025.

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 le Groupe in'li, de 5 332 locataires.

#### INDICATEURS SOCIAUX

**Les indicateurs sociaux sont suivis par les Direction Ressources Humaines et métiers et calculés sur la base de l'effectif total de la Société au 31-12-2025.** Les effectifs d'in'li incluent les effectifs mis à disposition d'in'li PM (c'est à dire les gardiens).

■ La part de collaborateurs formés correspond au nombre de collaborateurs encore présents au 31 décembre 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 (inclus retraite et décès, licenciements et fin de période d'essai) au regard de l'effectif CDI au 31/12 de l'année précédente.

■ Le nombre d'employés ayant quitté l'entreprise correspond au nombre total de sorties au 31/12/2025.

■ Le nombre d'employés non permanents représente le nombre de CDD, y compris alternant au 31/12/2025.

■ Le pourcentage des employés couverts par un health and safety management system est la part des collaborateurs couverts par le système de management SST sur l'effectif global.

■ Le taux d'accident du travail correspond : au nombre d'accidents du travail avec arrêt/nombre d'heures travaillées par les membres de son personnel \* 1 000 000.

■ Le nombre d'heures travaillées est estimé différemment selon les filiales. Ainsi, pour in'li, les heures travaillées sont

estimées à partir des ETP. Pour in'li PACA & Corse, elles sont prises directement du Code du Travail : 1607h en moyenne par employé sur l'année. Ce nombre d'heures est ensuite multiplié par l'effectif moyen sur l'année 2025 : (effectif total au 31/12/N - effectif au 31/12/N-1)/2.

### INDICATEURS LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

Concernant le nombre de sites possédés, loués ou gérés dans ou à proximité de zones protégées ou de zones clés pour la biodiversité que l'entreprise affecte négativement, **seules les intersections ont été prises en compte et pas les sites à proximité de zones protégées.**

Concernant la superficie des sites possédés, loués ou gérés dans ou à proximité de zones protégées ou de zones clés pour la biodiversité que l'entreprise affecte négativement, **seules les intersections ont été prises en compte et pas les sites à proximité de zones protégées. La superficie correspond à la SHAB des immeubles concernés.**



### INDICATEURS LIÉS AU CLIMAT

#### Le bilan carbone

En 2024, les émissions carbonees et consommations énergétiques publiées étaient issues de consommations énergétiques réelles collectées sur le patrimoine d'in'li. Une nouvelle méthodologie a été mise en place en 2025 pour la réalisation d'un bilan carbone Groupe in'li à partir des DPE (diagnostic de performance énergétique).

Le bilan carbone 2025 a été piloté et contrôlé par les directions Data et RSE du Groupe in'li et réalisé par Action Logement Immobilier.

La méthodologie du bilan carbone repose sur le cadre international du GHG Protocol. L'exercice couvre l'ensemble des activités du Groupe in'li selon une approche de contrôle financier, incluant les activités d'exploitation du parc, de maîtrise d'ouvrage (construction et rénovation) ainsi que les activités supports.



Les données d'activité collectées portent sur l'année 2025 et sont consolidées à partir de questionnaires standardisés adressés aux filiales. Les émissions sont structurées selon les trois scopes du GHG Protocol et intègrent les émissions directes ainsi que les émissions indirectes significatives liées à l'énergie, aux achats, aux immobilisations et aux activités de construction.

La méthodologie privilégie l'utilisation de données réelles lorsque disponibles ; à défaut, des hypothèses et facteurs d'émission sectoriels reconnus (DPE, ADEME et bases de données de référence) sont mobilisés afin d'assurer la complétude du bilan. Les principaux postes étudiés concernent les consommations énergétiques des bâtiments, les achats de biens et services, les immobilisations ainsi que les opérations de construction et de rénovation. Les calculs sont réalisés à l'aide d'un outil dédié permettant la consolidation homogène des données et l'analyse de l'empreinte carbone du Groupe Action Logement. Cette approche vise à assurer la comparabilité des résultats dans le temps et à identifier les principaux leviers de réduction des émissions.

### Vérification des états de durabilité

Docusign Envelope ID: 58F14F11-A74A-87C1-81FB-0D348EA42476

forvis  
mazars

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 2025

Forvis Mazars SA  
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance  
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET  
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

DocuSign Envelope ID: 58F14F11-A74A-87C1-81FB-0D348EA42476

in'li  
Société anonyme  
RCS Nanterre 602 052 359

## 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 2025

À l'Assemblée générale de la société in'li,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaire aux comptes d'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 2025 et incluses dans la section 3 du rapport de gestion du groupe (ci-après le « Rapport de Durabilité »).

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

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 de son rapport de gestion.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité d'in'li 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 exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par in'li pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque le groupe y est soumis, 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 dispositions 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

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 2025

1

DocuSign Envelope ID: 58F14F11-A74A-87C1-81FB-0D348EA42476

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 gestion du groupe, nous formulons un paragraphe d'observations.

### 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.

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.

En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport de gestion du groupe.

Notre mission 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.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport de gestion du groupe.

### Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par in'li pour déterminer les informations publiées, qui incluent 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 incluant l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312-17 du code du travail, 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.

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 2025

2

DocuSign Envelope ID: 58F14F11-A74A-87C1-81FB-0D348EA42476

### 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.

### 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.

Les informations relatives à la manière dont in'li a actualisé son processus d'analyse de double matérialité sont mentionnées à la section 3.1.11 « Identification des impacts, des risques et des opportunités (IRO-1) » du Rapport de durabilité.

Nous avons, par entretien avec les personnes que nous avons jugé appropriées et par inspection de la documentation disponible, pris connaissance :

- des analyses menées par in'li, en particulier l'évaluation des facteurs internes et externes considérés pour justifier l'actualisation de l'analyse de double matérialité. Ceux-ci incluent notamment un benchmark des rapports de durabilité des pairs du secteur et la veille réalisée sur les enjeux émergents identifiés par diverses parties prenantes internes et externes ;
- des changements apportés, par rapport à l'exercice précédent, à la liste des impacts, risques et opportunités, réels ou potentiels identifiés par in'li.

Sur la base de notre jugement professionnel, nos diligences ont notamment consisté à :

- exercer notre esprit critique sur la démarche mise en œuvre par in'li pour identifier les facteurs internes et externes à considérer et apprécier le caractère approprié de ces derniers au regard de notre connaissance du groupe ;
- apprécier si les analyses sectorielles et benchmark concurrentiels disponibles que nous avons jugés pertinents ne remettent pas en cause les impacts, risques et opportunités réels et potentiels identifiés par le groupe ;
- apprécier le caractère approprié de la description donnée à ce titre dans la section 3.1.11 du Rapport de durabilité.

### Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de Durabilité de in'li avec les dispositions de 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,

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 2025

3

DocuSign Envelope ID: 58F14F11-A74A-87C1-81FB-0D348EA42476

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 ou incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS.

### 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.

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées dans la section 2.1 « Changement climatique » du Rapport de durabilité.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- apprécier, sur la base des entretiens menés avec la direction et les personnes concernées, en particulier, la direction Développement Durable, si la description des politiques, actions et cibles mises en place par in'li couvre les enjeux suivants : atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans la section 2.1 du Rapport de durabilité et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance du groupe.

Plus particulièrement, en ce qui concerne les informations publiées au titre du bilan d'émission gaz à effet de serre, nos travaux ont notamment 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.

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 2025

4

Docusign Envelope ID: 58F14F11-A74A-87C1-81FB-0D348EA42476

## 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 entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier que 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, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

### 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.

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.

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 2025

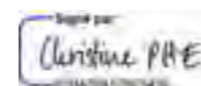
5

Docusign Envelope ID: 58F14F11-A74A-87C1-81FB-0D348EA42476

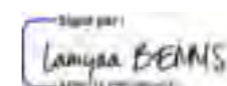
Enfin, nous avons apprécié la cohérence des informations figurant dans la section 2.4 « Financements durables et reporting Taxonomie européenne » du Rapport de durabilité avec les autres informations en matière de durabilité de ce rapport.

Levallois-Perret, le 3 juin 2026

Le Commissaire aux comptes,  
Forvis Mazars SA



Christine Phé  
Associée



Lamyaa Bennis  
Associée

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 2025

6

# ÉTATS FINANCIERS

**200** /229  
**PARTIE 1 /  
COMPTES  
SOCIAUX**

**230** /267  
**PARTIE 2 /  
COMPTES  
CONSOLIDÉS**

# PARTIE 1 / COMPTES SOCIAUX

## 1. États financiers au 31 décembre 2025

### 1.1. Bilan au 31 décembre 2025

■ Pages 203 à 204

### 1.2. Compte de résultat

■ Pages 205

### 1.3. Tableau des flux de trésorerie

■ Page 206

## 2. Principes généraux

■ Page 207

## 3. Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture

### 3.1. Affectation du résultat 2024 et distribution du dividende

■ Page 207

### 3.2. Filialisation des in'li des régions

■ Page 207

### 3.3. Augmentation de capital

■ Page 208

### 3.4. Changements de méthodes comptables

■ Page 208

### 3.5. Cessions d'immobilisations

■ Page 208

### 3.6. Livraisons et acquisitions d'immobilisations

■ Pages 208

### 3.7. Financements

■ Page 208

### 3.8. Evènements postérieurs à la clôture

■ Page 209

#### 3.8.1. Situation au moyen-orient

■ Page 209

#### 3.8.2. Titres RESICOFFIM

■ Page 209

#### 3.8.3. Projet d'entreprise CAP2025

■ Page 209

## 4. Notes sur le bilan

### 4.1. Actifs immobilisés

■ Pages 209 à 213

#### 4.1.1. Actifs immobilisés incorporels

■ Page 209

#### 4.1.2. Actifs immobilisés - Baux à construction et baux emphytéotiques

■ Page 210

#### 4.1.3. Actifs immobilisés - immeubles de rapport

■ Page 210

#### 4.1.4. Valorisation des immeubles de placement

■ Page 211

#### 4.1.5. Dépréciation des immeubles de placement

■ Page 211

#### 4.1.6. Autres immobilisations corporelles

■ Page 211

#### 4.1.7. Mouvements des postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations

■ Pages 212 à 213

#### 4.1.8. Coûts d'emprunt incorporés dans les coûts d'acquisition ou de production des immobilisations incorporelles et corporelles

■ Page 213

### 4.2. Immobilisations financières

■ Page 213

### 4.3. Stocks et en-cours

■ Page 214

### 4.4. Créances clients et locataires

■ Pages 214 à 215

### 4.5. Autres créances

■ Page 215

### 4.6. Etat des échéances des créances à la clôture de l'exercice

■ Page 215

### 4.7. Disponibilités (y compris les valeurs mobilières de placement)

■ Page 216

### 4.8. Frais d'émission des emprunts

■ Page 216

### 4.9. Prime d'émission des emprunts

■ Page 216

### 4.10. Capitaux propres

■ Page 216 à 217

### 4.11. Provisions et passif éventuels

■ Page 217

### 4.12. Dettes financières

■ Pages 218 à 219

### 4.13. Dettes court terme

■ Pages 219 à 220

### 4.14. Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

■ Page 220

### 4.15. Engagement hors bilan

■ Page 220

## 5. Notes sur le compte de résultat

### 5.1. Formation du résultat

■ Page 221

### 5.2. Chiffre d'affaires

■ Page 221

### 5.3. Dotation aux amortissement et provisions d'exploitation

■ Page 221

### 5.4. Reprises sur amortissements et provisions d'exploitation

■ Page 222

### 5.5. Autres produits et autres charges d'exploitation

■ Page 222

### 5.6. Résultat financier

■ Page 222

### 5.7. Résultat exceptionnel

■ Page 223

### 5.8. Impôts sur les bénéfices

■ Page 223

### 5.9. Crédit d'impôts

■ Page 223

## 6. Autres informations

### 6.1. Notation de la dette

■ Page 224

### 6.2. Délais de paiement des fournisseurs et clients

■ Pages 224 à 225

### 6.3. Participation des salariés et intéressement

■ Page 225

### 6.4. Effectif moyen employé pendant l'exercice

■ Page 225

### 6.5. Transactions effectuées avec des parties liées

■ Page 225

### 6.6. Société en Participation (SEP) - in'li SUPPORTS

■ Page 225

### 6.7. Consolidation

■ Page 225

### 6.8. Engagements en matière de crédit bail

■ Page 226

### 6.9. Autres opérations non inscrites au bilan

■ Page 226

### 6.10. Montant global de certaines charges non déductibles dites "sommatoires" et montant de l'impôt supporté en raison de ces dépenses

■ Page 226

### 6.11. Liste des filiales et participations

■ Pages 226 à 227

### 6.12. Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

■ Page 228

# 1. États financiers au 31 décembre 2025

## 1.1. Bilan au 31 décembre 2025

### Actif

(en euros)

RUBRIQUES	NOTES	BRUT	AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS (À DÉDUIRE)	NET AU 31/12/2025	NET AU 31/12/2024
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais de développement	4.1	255 546	255 546		
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	4.1	3 098 967	2 853 987	244 980	377 195
Fonds commercial	4.1	1		1	1
Autres immobilisations incorporelles	4.1	61 730 486	14 524 819	47 205 667	41 647 603
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	4.1	1 539 465		1 539 465	181 278
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	4.1	1 180 125 544	2 261 736	1 177 863 808	1 072 280 150
Constructions	4.1	4 359 716 511	1 365 262 929	2 994 453 582	2 727 871 316
Installations techniques, matériel, outillage industriel	4.1	21 755 049	19 480 848	2 274 201	1 178 544
Autres immobilisations corporelles	4.1	14 741 861	10 740 997	4 000 864	4 244 818
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	4.1	868 641 019		868 641 019	1 020 961 237
<b>Immobilisations financières<sup>(1)</sup></b>					
Participations	4.2	1 078 458 962		1 078 458 962	360 753 286
Créances rattachées à des participations	4.2	64 817		64 817	64 817
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés	4.2	65 291		65 291	65 291
Prêts					
Autres immobilisations financières	4.2	6 906 925		6 906 925	6 387 45
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)</b>		<b>7 597 100 444</b>	<b>1 415 380 862</b>	<b>6 181 719 582</b>	<b>5 236 012 961</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					
Matières premières et autres approvisionnements	4.3	12 581 807	11 018 170	1 563 637	1 566 789
En-cours de production	4.3	17 074 260	5 327 228	11 747 032	11 124 955
Produits finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					2 674 861
<b>CRÉANCES<sup>(2)</sup></b>					
Créances clients et comptes rattachés	4.4	89 861 147	28 655 011	61 206 136	55 931 725
Autres créances	4.5	147 771 808	142 209	147 629 599	144 542 343
Charges constatées d'avance	4.5	2 338 425		2 338 425	3 127 933
Capital souscrit appelé, non versé					
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>					
Actions propres					
Autres titres	4.7	88 766 934	873 633	87 893 301	42 786 376
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités	4.7	228 026 732		228 026 732	251 444 364
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)</b>		<b>586 421 113</b>	<b>46 016 252</b>	<b>540 404 862</b>	<b>513 199 346</b>
Frais d'émission des emprunts (V)	4.8	2 341 173		2 341 173	3 242 013
Primes de remboursement des emprunts (VI)	4.9	542 500		542 500	697 500
Ecart de conversion et différence d'évaluation - actif (VII)					
<b>TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>		<b>8 186 405 230</b>	<b>1 461 397 114</b>	<b>6 725 008 117</b>	<b>5 753 151 820</b>

(1) dont à moins d'un an

(2) dont à moins d'un an

234 866 482

200 721 174

**Passif**

(en euros)

RUBRIQUES	NOTES	31/12/2025	31/12/2024
Capital	4.10	1 765 706 670	921 106 080
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4.10	602 667 544	572 934 434
Ecart de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
<b>Réserves :</b>			
Réserve légale	4.10	92 111 148	90 210 609
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	4.10	4 582 904	4 582 904
Autres réserves	4.10	422 248 939	422 248 939
Report à nouveau	4.10	628 164 332	610 828 867
<b>Résultat de l'exercice</b> (bénéfice ou perte)	4.10	<b>88 053 415</b>	<b>36 429 984</b>
Subventions d'investissement	4.10	28 208 901	30 680 590
Provisions réglementées		134 112	128 943
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>3 631 877 966</b>	<b>2 689 151 350</b>
Provisions pour risques	4.11	6 268 644	7 018 591
Provisions pour charges	4.11	9 791 714	11 196 382
<b>TOTAL DES PROVISIONS (II)</b>		<b>16 060 358</b>	<b>18 214 973</b>
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires	3.12	599 000 000	599 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.12	2 220 971 436	2 171 466 801
Emprunts et dettes financières diverses <sup>(2)</sup>	3.12	35 634 980	35 293 332
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Créances clients et comptes rattachés		35 364 025	42 346 069
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.13	24 475 173	27 255 655
Dettes fiscales et sociales	4.13	28 467 515	28 570 871
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.13	23 125 444	36 964 633
Autres dettes	4.13	94 753 708	90 854 122
Produits constatés d'avance	4.13	15 277 511	14 034 012
<b>TOTAL DES DETTES<sup>(1)</sup> (III)</b>		<b>3 077 069 793</b>	<b>3 045 785 496</b>
Ecart de conversion et différence d'évaluation - passif (IV)			
<b>TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I-III-IV)</b>		<b>6 725 008 117</b>	<b>5 753 151 820</b>

(1) dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

266 854 328

(2) dont emprunts participatifs



**1. 2. Compte de résultat**

(en euros)

RUBRIQUES	NOTES	31/12/2025	31/12/2024
Ventes de marchandises			
Production vendue	5.2	476 348 758	443 919 718
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>		<b>476 348 758</b>	<b>443 919 718</b>
Production stockée		1 485 761	8 503 467
Production immobilisée		7 448 485	5 480 269
Subventions		2 576 328	18 973
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	5.4	9 002 078	2 122 597
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		137 017 353	121 411 172
Autres produits	5.5	20 039 893	14 410 276
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>		<b>653 918 656</b>	<b>595 866 472</b>
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes <sup>(1)</sup>		176 084 006	167 921 380
Impôts, taxes et versements assimilés		63 766 601	62 102 039
Salaires		40 611 654	37 413 012
Cotisations sociales		18 488 374	18 686 840
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	5.3	119 278 528	109 061 795
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	5.3	99 085	1 091 934
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	5.3		4 489 855
Dotations aux provisions	5.3	3 949 160	13 411 143
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		36 886 205	44 622 972
Autres charges	5.5	21 685 309	17 384 500
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>		<b>480 848 922</b>	<b>476 185 471</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>		<b>173 069 735</b>	<b>119 681 002</b>
<b>Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
<b>Produits financiers :</b>			
De participation <sup>(2)</sup>			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé <sup>(2)</sup>		8 303 139	752 634
Autres intérêts et produits assimilés <sup>(2)</sup>		8 284 357	12 827 657
Reprises sur dépréciations et provisions			
Différences positives de change			
Produits des cessions d'immobilisations financières		4 673 564	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)</b>		<b>21 261 060</b>	<b>13 580 291</b>
<b>Charges financières :</b>			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		155 000	532 249
Intérêts et charges assimilés <sup>(3)</sup>		77 697 411	80 739 058
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		4 673 551	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)</b>		<b>82 525 962</b>	<b>81 271 307</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	5.6	<b>(61 264 900)</b>	<b>(67 691 017)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II-III-IV-V-VI)</b>		<b>111 804 835</b>	<b>51 989 985</b>
Produits exceptionnels			5 472 279
Charges exceptionnelles		5 170	6 529 972
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	5.7	<b>(5 170)</b>	<b>(1 057 693)</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)	5.8	23 746 250	14 502 308
<b>TOTAL DES PRODUITS (I-III-V-VII)</b>		<b>675 179 716</b>	<b>614 919 042</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II-IV-VI-VIII-IX-X)</b>		<b>587 126 302</b>	<b>578 489 058</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>		<b>88 053 415</b>	<b>36 429 984</b>

(1) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier  
- Redevances de crédit-bail immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées :

12 970 651 6 673 277

(3) Dont intérêts concernant les entités liées :

1 923 140 14 267



### 1. 3. Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)

RUBRIQUES	31/12/2025	31/12/2024
<b>Résultat net</b>	<b>88 053</b>	<b>36 430</b>
Amortissements et dépréciations actif	119 300	113 530
Provisions risques et charges et provisions réglementées	-2 149	6 826
Reprises de subventions	-2 471	-3 101
Plus ou moins values de cessions d'actifs immobilisés	-98 596	-76 004
Impact IS des cessions d'actifs immobilisés	25 462	14 502
Elimination des bonis/malis de fusions		
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>129 599</b>	<b>92 183</b>
Stocks et en-cours	-619	-4 031
Créances et comptes de régularisation	-31	117
Dettes et comptes de régularisation	7 319	-2 412
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>	<b>136 269</b>	<b>85 857</b>
<b>Opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-3 347	-1 945
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-394 637	-450 062
Acquisitions de titres	-4 531	-18 884
Versements de prêts	-728	-987
<b>TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>-403 243</b>	<b>-471 878</b>
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	110 848	107 708
Cessions de titres	4 674	694
Remboursements de prêts	209	314
<b>TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>115 731</b>	<b>108 716</b>
Incidences des opérations de fusion		
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-287 512</b>	<b>-363 162</b>
<b>Opérations de financement</b>		
Dividendes versés	-17 124	-16 169
Augmentations de capital et primes d'émission	80 000	19 000
Émissions d'emprunts	160 356	222 292
Remboursements d'emprunts	-112 542	-133 714
Frais d'émission des emprunts	0	-787
Subventions d'investissements reçues	213	550
Avances versées	-20 000	-6 606
Avances reçues	80 000	82 151
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>170 903</b>	<b>166 718</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>19 660</b>	<b>-110 587</b>
Trésorerie d'ouverture	294 228	404 815
Trésorerie de clôture	313 888	294 228

## 2. Principes généraux

■ Les comptes annuels ont été établis conformément au règlement ANC N°2014-03 actualisé par le règlement ANC n°2022-06 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31.12.2025).

■ 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 (sauf changements induits par l'application de la loi de modernisation des états financiers et détaillés en paragraphe 3.4).

■ 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.

## 3. Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture

### 3. 1. Affectation du résultat 2024 et distribution du dividende

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 19 juin 2025, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 d'un montant de 36 429 984,48 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 17 335 465,32 €, à la réserve légale à hauteur de 1 900 539,00 € et en distribution de dividendes à hauteur de 17 193 980,16 €, soit un dividende de 0,28 € par action.

### 3. 2. Filialisation des in'li des régions

Le 13 mars 2025, Action Logement Immobilier (ALI) a apporté à in'li les titres qu'elle détenait dans in'li Aura, in'li Grand Est, in'li Sud Ouest et in'li PACA pour un montant total de 628 659 012 €. Les titres ont été apportés à la valeur nette comptable.

■ En contrepartie, ALI a reçu 40 467 886 actions nouvelles de 15 €. La différence avec la valeur nette comptable des titres apportés constitue la prime d'apport (21 640 722 €).

■ À la même date, SOFONLY a apporté à in'li les titres qu'elle détenait dans in'li Aura pour un montant total de 85 674 698 €. Les titres ont été apportés à la valeur réelle.

■ En contrepartie, SOFONLY a reçu 5 172 154 actions nouvelles de 15 €. La différence avec la valeur réelle des titres apportés constitue la prime d'apport (8 092 388 €).

■ L'augmentation de capital résultant de ces deux apports s'élève à 684 600 600 €.



### 3.3. Augmentation de capital

L'Assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2025 a décidé d'augmenter le capital social de 159 999 990 € pour le porter de 1 605 706 680 € à 1 765 706 670 €, par voie d'émission de 10 666 666 actions ordinaires nouvelles de 15 € chacune.

■ Cette augmentation de capital réservée à Action Logement Immobilier a été souscrite par un versement en numéraire de 79 999 990 € et par incorporation d'une créance de 80 000 000 €.

### 3.4. Changements de méthodes comptables

#### Application du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022

■ À compter du 1er janvier 2025, in'li applique les dispositions du nouveau règlement ANC n° 2022-06 relatif au plan comptable général, venant modifier le règlement ANC n°2014-03.

Ce nouveau règlement introduit plusieurs modifications :

- une nouvelle définition du résultat exceptionnel pour correspondre uniquement à des produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel ;
- la suppression de la technique de transfert de charges ;
- la modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- de nouveaux modèles d'états financiers ;
- une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires.

Les dispositions de ce règlement s'appliquent aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Les principaux impacts sont les suivants :

- le résultat exceptionnel est synthétisé sur deux lignes « charges et produits exceptionnels » dans le compte de résultat ;
- les charges constatées d'avance sont remontées en créances à l'actif ;
- les produits constatés d'avance sont remontés dans les dettes au passif ;
- la prime d'intéressement est reclassée du poste "Cotisations sociales" vers le poste "Salaires".

### 3.5. Cessions d'immobilisations

En 2025, les cessions d'immobilisations concernent 1 160 logements (dont une vente de fin 2024 régularisée en 2025) :

■ 9 groupes immobiliers cédés en bloc à des opérateurs HLM (776 logements à SEQENS, 107 logements à I3F et 152 logements à ICF nord-est) représentant 1 035 logements pour un montant de 109 097 K€.

■ 125 logements en diffus pour un montant de 27 539 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus value avant impôt de 100 131 K€.



### 3.6. Livraisons et acquisitions d'immobilisations

2 183 logements ont été immobilisés en 2025 représentant 470 370 K€. Cela comprend :

- 31 opérations en VEFA représentant 1 996 logements dont 600 logements étudiants, 328 logements en coliving et 56 logements en usufruit situés à Rueil-Malmaison et Alfortville ;
- cinq opérations en maîtrise d'ouvrage directe représentant 187 logements.

### 3.7. Financements

Les principaux emprunts encaissés en 2025 consistent en :

- des financements de la Banque des Territoires pour un montant de 52 000 K€ et d'une durée de 24 ans ;
- des financements hypothécaires indexés sur le Livret A, signés avec le Crédit Agricole Brie-Picardie pour un montant de 63 000 K€ et d'une durée de 30 ans ;
- des financements hypothécaires indexés sur le Livret A, signés avec le Crédit Agricole Ile-de-France pour un montant de 16 663 K€ et d'une durée de 30 ans ;

■ des financements PLS (Prêts Locatifs Sociaux) indexés sur le Livret A pour un total 3 318 K€ et d'une durée de 20 ans.

### 3.8. Événements postérieurs à la clôture

#### 3.8.1. SITUATION AU MOYEN-ORIENT

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

#### 3.8.2. TITRES RÉSICOFFIM

Le 1er avril 2026, in'li a acquis 60% du capital de la Foncière RésiCOFFIM pour devenir ainsi seul actionnaire de cette société. In'li procédera en 2026 à la liquidation de la Foncière RésiCOFFIM par Transmission Universelle de Patrimoine (TUP).

#### 3.8.3. PROJET D'ENTREPRISE CAP2025

Suite à la présentation au Conseil d'Administration du 30 avril 2026, le projet d'organisation interne CAP2025 a été déployé le 1er juin 2026.



## 4. Notes sur le bilan

### 4.1. Actifs immobilisés

#### 4.1.1. ACTIFS IMMOBILISÉS INCORPORELS

■ Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit à la fois être identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Il est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

■ Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais compris. Elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Les immobilisations incorporelles comprennent principalement au 31/12/25 :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	VALEUR BRUTE	VALEUR NETTE	DURÉE AMORTISSEMENT
Frais établissement	255 546	0	1 an
Logiciels, licences et développements informatiques	14 720 274	5 735 016	3 à 5 ans
Usufruits <sup>(1)</sup>	49 489 615	41 715 631	durée usufruit
Autres immobilisations incorporelles	619 564	0	3 à 5 ans
Immobilisations incorporelles en cours	1 539 465	1 539 465	
<b>TOTAL</b>	<b>66 624 465</b>	<b>48 990 113</b>	

(1) Les opérations en usufruits sont au nombre de 13 et totalisent 351 logements. 2 opérations ont été livrées en 2025 :  
- 32 logements situés à Rueil-Malmaison.  
- 24 logements situés à Alfortville.

### 4.1.2. ACTIFS IMMOBILISÉS - BAUX À CONSTRUCTION ET BAUX EMPHYTÉOTIQUES

■ Un bail à construction est un contrat par lequel le propriétaire cède l'usage du terrain à un preneur qui s'engage en contrepartie à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Durant la durée du bail in'li dispose d'un droit réel, librement cessible. À l'expiration du bail, la propriété des constructions revient au bailleur.

■ Les constructions sur sol d'autrui sont ventilées par composant selon les mêmes règles que les immeubles en pleine propriété. La durée d'amortissement des composants ne peut excéder la durée du bail.



COMMUNES	NB DE LOGEMENTS	DATE DE DÉBUT	DATE DE FIN	DURÉE	DURÉE RÉSIDUELLE
Pantin	68	01/09/1988	31/08/2058	70 ans	33 ans
Boulogne Billancourt	38	26/06/1987	28/06/2039	52 ans	14 ans
Egly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	11 ans
Saint-Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	32 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	23 ans
Ablon-sur-Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	32 ans
Neuilly-sur-Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	23 ans
Chatou	72	18/02/1955	17/02/2054	99 ans	29 ans
Suresnes	73	17/02/2022	16/02/2062	40 ans	37 ans
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	23 ans

■ Le bail à construction d'un terrain situé à Levallois-Perret, sur lequel était édifié 24 logements, a pris fin le 12 décembre et a été restitué à la ville.

### 4.1.3. 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. À 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.

#### AMORTISSEMENT DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions neuves, les dépenses sont ventilées selon les coûts réels lorsqu'ils peuvent être déterminés. Dans le cas contraire, notamment pour les VEFA et l'acquisition de patrimoine ancien, les coûts sont répartis sur la base de la table CSTB ci-après.

COMPOSANTS	DURÉE D'AMORTISSEMENT	CLÉS DE RÉPARTITION LOGEMENT COLLECTIF	CLÉS DE RÉPARTITION LOGEMENT INDIVIDUEL
Ascenseur	15 ans	2,80%	
Chauffage collectif	25 ans	3,20%	
Chauffage individuel	15 ans	3,20%	3,20%
Menuiseries extérieures	25 ans	3,30%	5,40%
Étanchéité	15 ans	1,10%	
Ravalement	15 ans	2,10%	2,70%
Électricité	25 ans	5,20%	4,20%
Plomberie	25 ans	4,60%	3,70%
Structure	50 ans	solde	solde

■ Les travaux de reconstruction et d'amélioration des VRD ainsi que les travaux de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs sont immobilisés sous le composant "espaces extérieurs". La durée d'amortissement est de 20 ans. Les plans d'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.

### 4.1.4. VALORISATION 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 31/12/2025 en fonction de trois hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

	2025.12	2024.12	2025.12 à périmètre constant
<b>HYPOTHÈSE 1</b>			
■ "vente en bloc"			
■ en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	<b>8 362 M€</b>	8 025 M€	7 924 M€
<b>HYPOTHÈSE 2</b>			
■ "vente par lot"			
■ en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	<b>9 627 M€</b>	9 325 M€	9 141 M€
<b>HYPOTHÈSE 3</b>			
■ "vente par lot"			
■ supposé loué à la valeur locative de marché	<b>11 371 M€</b>	11 085 M€	10 825 M€



### 4.1.5. DÉPRÉCIATION 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.



### 4.1.6. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

■ Les autres immobilisations corporelles sont amorties selon le mode linéaire, elles comprennent :

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	DURÉE D'AMORTISSEMENT
Installations techniques	10 et 20 ans
Matériel et outillage	5 ans
Agencements et aménagements	10 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de bureau et informatique	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

■ Les plans d'amortissements des sociétés absorbées étant maintenus, ces durées peuvent être dans certains cas différentes.

### 4.1.7. MOUVEMENTS DES POSTES D'IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS	MONTANT BRUT À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT BRUT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles brutes	55 495 711	10 021 269	-431 979	65 085 000
Immobilisations incorporelles en cours	181 278	3 003 228	-1 645 041	1 539 465
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>55 676 989</b>	<b>13 024 497</b>	<b>-2 077 020</b>	<b>66 624 465</b>
Terrains	1 074 506 903	111 622 480	-6 003 839	1 180 125 544
Constructions locatives	3 880 705 465	399 547 671	-67 989 613	4 212 263 523
Travaux d'amélioration	98 493 342	-4 032 506		94 460 837
Baux à construction	41 233 780	12 510 459	-752 089	52 992 150
Immobilisations corporelles divers <sup>(1)</sup>	36 297 116	1 406 554	-1 206 760	36 496 910
Immobilisations corporelles en cours	1 020 632 667	380 613 019	-533 277 513	867 968 173
Avances et acpt sur immobilisations	328 570	344 276		672 846
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>6 152 197 843</b>	<b>906 044 459</b>	<b>-613 262 320</b>	<b>6 444 979 983</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 207 874 832</b>	<b>919 068 956</b>	<b>-615 339 340</b>	<b>6 511 604 448</b>

(1) comprend des malis de fusion pour 4 263 K€.

La variation des immobilisations brutes s'élève à 303 730 K€. Elle provient de l'augmentation des immobilisations en cours de construction (380 613 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS	DURÉE AMORT.	MODE AMORT.	AMORT. CUMULÉS À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	AMORT. CUMULÉS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Amortissements immobilisations incorporelles	5 à 25 ans	linéaire	-13 470 914	-4 432 335	268 895	-17 634 353
Amortissements constructions locatives	8 à 74 ans	linéaire	-1 177 378 151	-111 607 562	35 822 092	-1 253 163 620
Amortissements travaux d'amélioration	30 à 50 ans	linéaire	-95 220 322	-289 401	4 031 661	-91 478 064
Amortissements baux à construction	7 à 70 ans	linéaire	-19 722 722	-1 505 643	677 915	-20 550 450
Amortissements immobilisations corporelles divers	4 à 33 ans	linéaire	-30 873 754	-542 746	1 194 656	-30 221 845
<b>TOTAL</b>			<b>-1 336 665 863</b>	<b>-118 377 687</b>	<b>41 995 219</b>	<b>-1 413 048 332</b>

TABLEAU DES DÉPRÉCIATIONS	DÉPRÉCIATIONS À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	DÉPRÉCIATIONS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles	-2 466 827	-99 085	233 382	-2 332 530
<b>TOTAL</b>	<b>-2 466 827</b>	<b>-99 085</b>	<b>233 382</b>	<b>-2 332 530</b>

### VENTILATIONS DES AUGMENTATIONS ET DIMINUTIONS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS	VIREMENTS POSTE À POSTE	VIREMENTS PROVENANT DE L'ACTIF CIRCULANT	ACQUISITIONS	APPORTS	CRÉATIONS
Immobilisations incorporelles	1 645 041		3 003 228		
Immobilisations corporelles	533 277 513		381 143 174		
<b>TOTAL</b>	<b>534 922 554</b>		<b>384 146 402</b>		

DIMINUTIONS D'IMMOBILISATIONS	VIREMENTS POSTE À POSTE	À DESTINATION DE L'ACTIF CIRCULANT	CESSIONS	SCISSIONS	MISES HORS SERVICE
Immobilisations incorporelles	-1 645 041				-431 979
Immobilisations corporelles	-533 277 513		-71 068 421		-8 916 385
<b>TOTAL</b>	<b>534 922 554</b>		<b>-71 068 421</b>		<b>-9 348 364</b>

Les sorties d'immobilisations (71 068 K€) correspondent aux cessions de logements en valeur brute mentionnées au point 3.5 des notes annexes et aux remplacements de composants.

### VENTILATIONS DES AUGMENTATIONS ET DIMINUTIONS D'AMORTISSEMENTS

DOTATIONS DE L'EXERCICE	COMPLÉMENT LIÉS À UNE RÉÉVALUATION	SUR ÉLÉMENTS AMORTIS SELON LE MODE LINÉAIRE	SUR ÉLÉMENTS AMORTIS SELON UN AUTRE MODE	DOTATIONS EXCEPTIONNELLES
Amortissements immobilisations incorporelles		-4 432 335		
Amortissements immobilisations corporelles		-113 945 352		
Provisions dépréc. immobilisations incorporelles				
Provisions dépréc. immobilisations corporelles			-99 085	

DIMINUTIONS DE L'EXERCICE	ÉLÉMENTS TRANSFÉRÉS À L'ACTIF CIRCULANT	ÉLÉMENTS CÉDÉS	ÉLÉMENTS MIS HORS SERVICE
Amortissements immobilisations incorporelles			268 895
Amortissements immobilisations corporelles		33 504 301	8 222 023
Provisions dépréc. immobilisations incorporelles			
Provisions dépréc. immobilisations corporelles			233 382

### 4.1.8. COÛTS D'EMPRUNT INCORPORÉS DANS LES COÛTS D'ACQUISITION OU DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

	MONTANT INCORPORÉ AU COURS DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	<b>795 000</b>

Correspond aux coûts de cautionnement ou hypothèque. Ces coûts sont intégrés pour la première année en 2025.



## 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 dépréciation est comptabilisée.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	MONTANT BRUT À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	ACQUISITIONS	APPORTS	CESSIONS	VIREMENTS PROVENANT DE L'ACTIF CIRCULANT	MONTANT BRUT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Titres de participation <sup>(1)</sup>	360 753 286	5 095 067	714 333 710	-5 238 300	3 515 200	1 078 458 962
Autres créances et prêts rattachés à des participations <sup>(2)</sup>	64 817					64 817
Autres titres immobilisés	65 291					65 291
Autres Immo financières brutes <sup>(3)</sup>	6 387 425	727 523		-208 023		6 906 925
<b>TOTAL</b>	<b>367 270 819</b>	<b>5 822 590</b>	<b>714 333 710</b>	<b>-5 446 323</b>	<b>3 515 200</b>	<b>1 085 495 995</b>

(1) L'augmentation des titres de participation correspond aux augmentations de capital d'in'li Participations (3 062 K€) et de ResiCOFFIM (2 033 K€). Les avances versées à ResiCOFFIM (3 515 K€) ont été consolidées en participations. Les apports des titres de in'li Sud ouest, in'li AURA, in'li PACA et in'li GE par Action Logement Immobilier (AL) et SOFONLY représentent 714 334 K€. La diminution des titres de participations est consécutive à la cession des titres ERIGERE à Action Logement Immobilier (4 673 K€) et à la réduction de capital de Terrae Optimae (565 K€).

(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 (4 053 K€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 335 K€).

### 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 10 954 m<sup>2</sup> et valorisées à 416 122 €,

■ une parcelle à Cannes valorisée à 350 €,

■ plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m<sup>2</sup> d'une valeur brute de 11 782 716 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m<sup>2</sup> d'une valeur brute de 382 503 €. Elles sont dépréciées respectivement à hauteur de 10 660 221 € et 356 686 €,



■ huit opérations de promotion sont en cours pour un total de 17 074 260 €. Ces opérations font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 5 327 228 € et d'une provision pour perte à terminaison de 2 702 772 €,

■ deux opérations situées à Viroflay et Villeparisis ont été cédées au cours de l'exercice.

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
<b>Stocks et en-cours</b>	<b>29 656 067</b>	<b>28 170 308</b>
Terrains	12 581 807	12 578 507
Opérations de promotion	17 074 260	15 591 801
<b>Dépréciation des stocks et en-cours</b>	<b>-16 345 399</b>	<b>-15 478 564</b>
Terrains <sup>(1)</sup>	-11 018 171	-11 011 718
Opérations de promotion <sup>(2)</sup>	-5 327 228	-4 466 846

Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation :  
 (1) valeur expertise  
 (2) budget opération

Coûts d'emprunt incorporés dans le coût des stocks et en-cours	MONTANT
Terrains	
Opérations de promotion	

**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 3 058 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 (152 K€),

■ des refacturations à in'li PM pour le compte des foncières (1 198 K€),

■ la vente de Certificats d'Economie d'Energie (CEE) pour 476 K€.

### 4.4. Créances clients et locataires

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

**Les créances clients locataires comprennent :**

■ les loyers et les charges locatives non réglés au 31/12/2025 (60 836 K€),

■ les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses comptabilisées (23 114 K€).

(en euros)	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Créances clients nettes</b>	<b>61 206 136</b>	<b>55 931 725</b>	<b>5 274 410</b>
Créances clients locataires présents	33 619 823	33 254 844	364 979
Créances clients locataires partis	27 171 362	31 486 370	-4 315 008
Créances clients locataires gestion déléguée	44 604	41 223	3 381
Charges locatives à régulariser	23 113 514	16 712 116	6 401 398
<b>Créances clients locataires brutes</b>	<b>83 949 303</b>	<b>81 494 553</b>	<b>2 454 750</b>
Dépréciation créances clients locataires présents	-5 022 549	-5 697 853	675 304
Dépréciation créances clients locataires partis	-23 607 711	-26 464 163	2 856 452
<b>Dépréciations créances locataires</b>	<b>-28 630 260</b>	<b>-32 162 016</b>	<b>3 531 756</b>
<b>Créances clients locataires nettes de provisions</b>	<b>55 319 043</b>	<b>49 332 537</b>	<b>5 986 506</b>
Créances autres clients brutes	5 911 844	6 623 940	-712 096
Dépréciation créances autres clients	-24 751	-24 751	
<b>Autres créances clients nettes de provisions</b>	<b>5 887 092</b>	<b>6 599 188</b>	<b>-712 096</b>

■ Les créances clients locataires ont une échéance inférieure à un an. Les autres créances ont une échéance inférieure à un an à hauteur de 4 949 K€ et de un à cinq ans à hauteur de 962 K€.



### DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATAIRES

La 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 2025, le taux moyen de non recouvrement ressort à 86,60% (84,50% au 31 décembre 2024).

Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 et 2019.

**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 2020 à 2025 et il s'élève à 41,50% au 31 décembre 2025 contre 41,60% en 2024.

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 35,94% au 31 décembre 2025 (35,15% au 31 décembre 2024).

■ Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 28 001 565 €.

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 2025 à ce titre s'élève à 628 695 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 28 630 260 €.

### 4.5. Autres créances

(en euros)	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Autres créances nettes</b>	<b>149 968 024</b>	<b>147 670 276</b>	<b>2 297 748</b>
Subventions à recevoir <sup>(1)</sup>	2 408 927	2 621 723	-212 796
Créances sur cessions d'actifs	907 824	200 867	706 957
Appels de fonds syndic et copropriétés gérées Groupe et Associés <sup>(2)</sup>	6 600 042	6 515 551	84 491
Créances sociales et fiscales <sup>(3)</sup>	121 506 894	104 476 295	17 030 599
Créances sociales et fiscales <sup>(4)</sup>	3 922 462	18 229 834	-14 307 372
Autres créances brutes <sup>(4)</sup>	12 425 659	12 640 283	-214 624
Charges constatées d'avance <sup>(5)</sup>	2 338 425	3 127 933	-789 508
Provisions pour dépréciation	-142 209	-142 209	

(1) Subventions à recevoir dans le cadre du financement des opérations neuves ainsi que deux 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 (4 668 K€), Apec Développement (18 364 K€), in'li Participations (78 080 K€), in'li PACA (10 103 K€) et in'li Grand Est (10 108 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 (7 189 K€), et des comptes débiteurs divers.  
 (5) 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 (1 811 K€).



### 4.6. État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

(en euros)	MONTANT BRUT	ÉCHÉANCE À 1 AN AU PLUS	ÉCHÉANCE À PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	ÉCHÉANCE À PLUS DE CINQ ANS
Créances de l'actif immobilisé	6 971 742			6 971 742
Créances clients	89 861 147	88 899 449	961 698	
Autres créances de l'actif circulant	147 771 808	145 362 881	2 408 927	
Charges constatées d'avance	2 338 425	604 152	230 717	1 503 556
<b>TOTAL</b>	<b>246 943 122</b>	<b>234 866 482</b>	<b>3 601 342</b>	<b>8 475 298</b>

## 4.7. 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)	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Disponibilités</b>	<b>316 793 666</b>	<b>295 104 373</b>	<b>21 689 293</b>
Placements	88 766 934	43 660 009	45 106 925
Solde des comptes bancaires et caisses	228 026 732	251 444 364	-23 417 632
Découverts bancaires (au passif du bilan)	-2 032 200		-2 032 200
Trésorerie nette des découverts bancaires	314 761 466	295 104 373	19 657 093
Dépréciation des placements	-873 633	-873 633	

## 4.8. Frais d'émission des emprunts

(en euros)	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Frais d'émission des emprunts</b>	<b>2 341 173</b>	<b>3 242 013</b>	<b>-900 840</b>

■ Correspond aux primes de couverture des emprunts HSBC, BEI, CACIB et Société générale souscrits en 2022, 2023 et 2024.

## 4.9. Prime d'émission des emprunts

(en euros)	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Frais d'émission des emprunts</b>	<b>542 500</b>	<b>697 500</b>	<b>-155 000</b>

■ 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 02/07/2019 au 02/07/2029). La dotation comptabilisée en 2025 s'élève à 155 K€.

## 4.10. Capitaux propres

Au 31 décembre 2025, le capital social se compose de 117 713 778 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune.

(en euros)	2024.12	AUGMENTATION DE CAPITAL	AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE N-1	RÉSULTAT DE L'EXERCICE N	AUTRES MOUVEMENTS	2025.12
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 689 151 350</b>	<b>874 333 700</b>		<b>88 053 415</b>	<b>-2 466 519</b>	<b>3 631 877 966</b>
Capital	921 106 080	844 600 590				1 765 706 670
Primes liées au capital	572 934 434	29 733 110				602 667 544
Réserves	517 042 452		1 900 539			518 942 991
Report à nouveau	610 828 867		17 335 465			628 164 333
Résultat de l'exercice	36 429 984		-36 429 984	88 053 415		88 053 415
Subventions d'investissement	30 680 590				-2 471 689	28 208 901
Provisions réglementées	128 943				5 170	134 112
Distribution de dividendes			17 193 980			



Le capital augmente de 844 601 K€ en raison :

■ des apports de titres des in'li de régions effectués par ALI (607 018 K€) et SOFONLY (77 582 K€),

■ de l'augmentation de capital de 160 000 K€ souscrite par ALI à hauteur de 80 000 K€ par incorporation de créance et 80 000 K€ en numéraire.

Une prime d'apport de 29 733 K€ est constatée suite aux deux apports de titres.

### ■ 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.



## 4.11. Provisions et passif éventuels

(en euros)	MONTANT À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE UTILISÉES	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE NON UTILISÉES	MONTANT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Provisions pour congés payés/arrêts maladie <sup>(1)</sup>	134 293				134 293
Provisions sur opérations ANRU <sup>(2)</sup>	2 308 487				2 308 487
Autres provisions pour risques	3 443 464	1 534 580	-195 240	-22 905	4 759 899
<b>Total provisions pour risques</b>	<b>5 886 244</b>	<b>1 534 580</b>	<b>-195 240</b>	<b>-22 905</b>	<b>7 202 679</b>
Prov pour IFC, retraites et médailles du travail <sup>(3)</sup>	704 376		-2 211		702 165
Provisions sur opérations de promotion <sup>(4)</sup>	4 404 154	245 199	-85 768	-1 860 813	2 702 772
Provisions pour impôts sur immobilisations (fusions)	7 220 199		-1 566 389	-871 068	4 782 742
Autres provisions pour charges		670 000			670 000
<b>Total provisions pour charges</b>	<b>12 328 729</b>	<b>915 199</b>	<b>-1 654 368</b>	<b>-2 731 881</b>	<b>8 857 679</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18 214 973</b>	<b>2 449 779</b>	<b>-1 849 608</b>	<b>-2 754 786</b>	<b>16 060 358</b>

(1) Provision qui fait suite à l'arrêt de la cour de cassation du 13/9/2023 sur les droits des salariés à acquiescer des congés payés durant les arrêts maladie.

(2) Coûts de démolition sur parcelles à céder dans le cadre d'une opération ANRU à Epinay.

(3) Les indemnités de fin de carrière sont totalement couvertes par le montant versé sur un fonds d'épargne-retraite externalisé d'un total de 7 731 K€.

(4) Provisions pour pertes à terminaison des opérations en stock.

### ■ 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 = 7,70%, PIME = 0,80%, PIMG = 2,62%), le taux de progression du salarié (adm = 3,58%, PIME = 3,75%, PIMG = 3,59%), le taux d'actualisation (3,96%), le taux de charges sociales (adm = 58,09%, PIME = 54,3%, PIMG = 51,56%). L'âge moyen de départ en retraite retenu est de 63 ans contre 64 ans en 2024.

Au 31/12/2025, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 6 451 658 € soit une diminution de 485 057 € par rapport à 2024. Cet engagement étant intégralement couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière, il n'y a pas de provision à ce titre.

### ■ Médailles du travail

Au 31/12/2025, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 702 165 €. Une reprise de provision de 2 211 € a été comptabilisée.

## 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)	2024.12	RECLASSEMENTS	SOUSCRIPTIONS	REMBOURSEMENTS	2025.12
<b>Dettes financières</b>	<b>2 805 760 132</b>		<b>162 390 311</b>	<b>-112 544 027</b>	<b>2 855 606 416</b>
Emission Obligataire	599 000 000				599 000 000
Emprunts PEEC	173 997 864			-12 189 096	161 808 767
Emprunts CFF	64 766 512			-3 060 857	61 705 655
Emprunts CDC	108 618 460		52 000 000	-456 005	160 162 456
Emprunts Crédit Agricole	309 371 369		82 980 623	-13 598 538	378 753 454
Emprunts Caisse d'Epargne	419 647 948			-15 890 614	403 757 334
Emprunts Société Générale	80 836 701			-1 052 684	79 784 017
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	292 288 413			-15 675 657	276 612 756
Crédit renouvelable	25 000 000			-25 000 000	
Intérêts courus non échus	21 939 533		21 354 795	-21 939 533	21 354 795
Concours bancaires			2 032 201		2 032 201
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>2 770 466 800</b>		<b>158 367 619</b>	<b>-108 862 984</b>	<b>2 819 971 436</b>
Dépôts de garantie	30 471 994		4 022 692	-3 272 880	31 221 806
Autres dettes financières	4 821 338			-408 163	4 413 175
<b>Dettes financières diverses</b>	<b>35 293 332</b>		<b>4 022 692</b>	<b>-3 681 043</b>	<b>35 634 980</b>

Les mobilisations d'emprunts s'élèvent à 134 981 K€ afin de financer les opérations neuves. Elles comprennent principalement :

■ Plusieurs contrats de prêts, indexés sur le Livret A, accordés par le Crédit Agricole IDF et Brie-Picardie pour un total de 82 981 K€. La durée de ces financements est comprise entre 20 et 30 ans.

■ Des financements hypothécaires pour 52 000 K€ auprès de la Banque des Territoires d'une durée de 24 ans.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 87 332 K€.

(en euros)	CLÔTURE 2025	MOINS DE 1 AN	ENTRE 1 ET 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
<b>Dettes financières par échéance</b>	<b>2 855 606 416</b>	<b>89 904 971</b>	<b>1 161 241 535</b>	<b>1 604 459 909</b>
Emprunts PEEC	161 808 767	11 970 761	43 470 455	106 367 551
Emprunts CFF	61 705 655	3 146 688	13 378 328	45 180 639
Emprunts CDC	160 162 456	1 623 448	17 909 268	140 629 740
Emprunts Crédit Agricole	378 753 454	14 338 172	61 472 078	302 943 205
Emprunts Caisse d'Epargne	403 757 334	14 788 403	62 667 575	326 301 356
Emprunts Société Générale	79 784 017	1 052 684	67 710 736	11 020 597
Emission Obligataire	599 000 000		599 000 000	
Emprunts HSBC	75 000 000			75 000 000
Emprunts BEI	410 000 000	3 206 095	38 488 381	368 305 524
Emprunt hypothécaire	190 000 000		190 000 000	
Autres emprunts	276 612 756	15 983 561	65 676 364	194 952 830
Intérêts courus sur emprunts et dettes long terme	21 354 795	21 354 795		
Comptes créditeurs de banque	2 032 201	2 032 201		
<b>Emprunts et dettes auprès des établi crédit</b>	<b>2 819 971 436</b>	<b>89 496 808</b>	<b>1 159 773 185</b>	<b>1 570 701 442</b>
Dépôts de garantie	31 221 806			31 221 806
Autres dettes financières	4 413 175	408 163	1 468 350	2 536 661
<b>Dettes financières diverses</b>	<b>35 634 980</b>	<b>408 163</b>	<b>1 468 350</b>	<b>33 758 467</b>

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES	MONTANT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	MONTANT GARANTI
Emprunts PEEC	161 808 767	
Emprunts CFF	61 705 655	61 705 655
Emprunts CDC	160 162 456	160 162 456
Emprunts Crédit Agricole	378 753 454	319 421 259
Emprunts Caisse d'Epargne	403 757 334	153 318 398
Emprunts Société Générale	79 784 017	79 784 017
Emission Obligataire	599 000 000	
Emprunts HSBC	75 000 000	
Emprunts BEI	410 000 000	
Emprunt hypothécaire	190 000 000	190 000 000
Autres emprunts	276 612 756	248 544 170
Autres dettes financières	4 413 175	

TYPE DE TAUX	ENCOURS	%
Fixe	1 438 016 312	51,3%
indexé	1 362 981 302	48,7%

### 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 :



EMPRUNTS	MONTANT CRÉDIT	MONTANT COUVERTURE	TYPE DE COUVERTURE
BEI	509 960 000	306 160 000	SWAP de taux COLLAR
HSBC	190 000 000	190 000 000	COLLAR
LBP	28 000 000	25 000 000	SWAP de taux
Société Générale	93 500 000	55 000 000	COLLAR CAP
CFF-BRED	19 000 000	19 000 000	CAP

■ Les contrats de couvertures sont valorisés à 33 697 K€ au 31/12/25.

## 4.13. Dettes court terme

(en euros)	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>47 600 617</b>	<b>64 220 288</b>	<b>-16 619 671</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	24 475 173	27 255 655	-2 780 482
Fournisseurs d'immobilisations	23 125 444	36 964 633	-13 839 189
<b>Autres dettes court terme</b>	<b>173 862 760</b>	<b>161 771 063</b>	<b>-3 185 814</b>
<b>Locataires et régularisation de charges créditeurs<sup>(1)</sup></b>	<b>35 364 025</b>	<b>42 346 069</b>	<b>-6 982 044</b>
Locataires créditeurs	3 524 480	3 285 577	
Locataires charges à régulariser	31 839 545	39 060 492	
<b>Dettes sociales</b>	<b>14 479 811</b>	<b>13 763 451</b>	<b>716 360</b>
Provision congés payés et épargne temps	9 139 471	8 852 536	
Provision participation des salariés + charges			
Provision intéressement + charges	1 790 194	1 516 713	
Autres dettes sociales	3 550 146	3 394 202	
<b>Dettes fiscales</b>	<b>13 987 704</b>	<b>14 807 420</b>	<b>-819 716</b>
Impôt sur les sociétés	2 142 519		
Taxe sur la valeur ajoutée	10 149 495	12 941 413	
Autres dettes fiscales	1 695 690	1 866 007	
<b>Créditeurs divers<sup>(2)</sup></b>	<b>94 753 708</b>	<b>90 854 122</b>	<b>3 899 586</b>
<b>Produits constatés d'avance<sup>(3)</sup></b>	<b>15 277 511</b>		<b>15 277 511</b>



(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 31 840 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 23 114 K€ (point 4.4).

(2) Ce poste comprend le versement par Action Logement Immobilier d'une avance en compte courant de 80 000 K€.

(3) Changement de méthode comptable en 2025 (voir point 3.4).

(en euros)

	2025.12	2024.12	VARIATION	ÉCHÉANCE À - D'1 AN	ÉCHÉANCE DE 1 À 5 ANS	ÉCHÉANCE À + DE 5 ANS
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>15 277 511</b>	<b>14 034 012</b>	<b>1 243 499</b>	<b>6 127 516</b>	<b>7 231 236</b>	<b>1 918 759</b>
Loyer bail à construction 2011 à 2064 - SEQENS	1 993 056	2 044 160	-51 104	51 104	204 416	1 737 536
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			
Contrat VEFA - 4 logements à Viroflay		422 400	-422 400			
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	
Contrat VEFA - 17 logements à Arcueil	3 234 294		3 234 294		3 234 294	
Étalement différentiel de taux sur émission obligatoire de 99 M€	1 274 088	1 643 768	-369 680	369 680	723 185	181 223
Indemnités assurances sur sinistres	1 249 393	964 971	284 422	1 249 393		
Autres	136 400	164 750	-28 350	136 400		

Concerne principalement :  
 Les loyers versés d'avance par SEQENS (1 993 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20ème, 4 opérations de promotion en cours de construction cédées à des bailleurs. Les opérations de Villeparisis et Viroflay ont été livrées en 2025.

#### 4.14. Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

(en euros)

	MONTANT BRUT	ÉCHÉANCE À - D'1 AN	ÉCHÉANCE À + D'1 AN
Emprunts et dettes assimilés	2 855 606 416	89 904 971	2 765 701 445
Fournisseurs et comptes rattachés	47 600 617	47 600 617	
Autres dettes	158 585 249	158 585 249	
Produits constatés d'avance	15 277 511	6 127 516	9 149 995
<b>TOTAL</b>	<b>3 077 069 793</b>	<b>302 218 353</b>	<b>2 774 851 440</b>

#### 4.15. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2025 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)

	2025.12	2024.12
<b>Engagements donnés</b>		
Emprunts hypothécaires et privilèges	1 098 763	1 052 682
Promesses d'achats signées à régulariser	24 487	6 132
Contrats VEFA à régulariser	297 446	
Souscription de titres		
Versement de prêts		
Redevances sur baux à construction	12 280	12 601
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>1 432 976</b>	<b>1 071 415</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions bancaires et garanties financières <sup>(1)</sup>	12 228	446
Cautions fournisseurs	26 369	25 757
Engagement de capitalisation	80 000	
Emprunts à recevoir	1 056 515	877 515
Subventions à recevoir	2 381	2 381
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	297 446	
Promesses de ventes signées à régulariser	75 292	132 763
Droits utilisation terrains sur baux à construction	12 280	12 601
Avance à recevoir		80 000
<b>TOTAL ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>1 562 511</b>	<b>1 131 463</b>



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

## 5. Notes sur le compte de résultat

### 5.1. Formation du résultat

(en euros)

	2025.12	2024.12	VARIATION
Résultat d'exploitation	173 069 735	119 681 002	53 388 733
Résultat financier	-61 264 900	-67 691 017	6 426 117
Résultat exceptionnel	-5 170	-1 057 693	1 052 523
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices	-23 746 250	-14 502 308	-9 243 942
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>88 053 415</b>	<b>36 429 984</b>	<b>51 623 431</b>



### 5.2. Chiffre d'affaires

(en euros)

	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Chiffre d'affaires et récupération de charges</b>	<b>476 348 759</b>	<b>443 919 718</b>	<b>32 429 041</b>
Loyers d'habitations	346 362 448	323 184 611	23 177 837
Loyers des parkings	18 581 801	16 975 516	1 606 285
Loyers commerciaux, bureaux et foyers	15 176 850	9 988 627	5 188 223
Honoraires <sup>(1)</sup>	418 165	2 069 973	-1 651 808
Autres	8 600 470	6 072 368	2 528 102
Récupération de charges locatives	87 209 025	85 628 624	1 580 401

(1) 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 développement ainsi que des honoraires de suivi des programmes neufs. En 2025, ces honoraires ne concernent que le pilotage des opérations de Foncière CRONOS.

■ Les loyers poursuivent leur augmentation cette année (+ 29 972 K€).

### 5.3. Dotation aux amortissement et provisions d'exploitation

(en euros)

	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>123 326 773</b>	<b>128 054 727</b>	<b>-4 727 954</b>
Dotations aux amortissements sur immobilisations	119 278 528	109 061 795	10 216 733
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	99 085	1 091 934	-992 849
Dotations pour dépréciations créances locataires		4 489 855	-4 489 855
Dotations aux provisions sur actif circulant			
Dotations aux provisions autres <sup>(1)</sup>	3 949 160	13 411 143	-9 461 983

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

- Provision pour dépréciation et pertes à terminaison des opérations de promotion stockées : 1 493 K€.
- Provision pour divers litiges ou charges.

## 5.4. Reprises sur amortissements et provisions d'exploitation

(en euros)	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Reprises sur amortissements et provisions</b>	<b>9 002 078</b>	<b>2 122 597</b>	<b>6 879 481</b>
Repr prov pour dépréciation créances locataires <sup>(2)</sup>	3 531 756		3 531 756
Reprises provisions indemn départ retraite		429 702	-429 702
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	233 382		233 382
Reprises provisions pour impôts	2 437 457	270 538	2 166 919
Reprises provisions autres <sup>(1)</sup>	2 799 483	1 422 357	1 377 126

(1) Il s'agit notamment de :  
 • Reprise de provision pour dépréciation des opérations stockées : 1 947 K€,  
 • Diverses provisions pour litiges.  
 (2) La diminution de la dépréciation des créances locataires est consécutive à l'examen détaillé des soldes des locataires partis.

## 5.5. Autres produits et autres charges d'exploitation

(en euros)	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>157 057 246</b>	<b>135 821 448</b>	<b>21 235 798</b>
Produits de cession des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	137 017 353	121 411 172	15 606 181
Régularisations sur charges locatives récupérées	9 300 923	6 082 917	3 218 006
Produits assurances sur sinistres	1 457 596		1 457 596
Autres produits <sup>(2)</sup>	9 281 374	8 327 359	954 015
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>58 571 514</b>	<b>62 007 472</b>	<b>-3 435 958</b>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés <sup>(1)</sup>	36 886 205	44 622 972	-7 736 767
Sortie de composants	1 535 361		1 535 361
Régularisations sur charges locatives récupérées	5 644 565	12 878 527	-7 233 962
Créances locataires irrécouvrables	9 703 245	1 816 231	7 887 014
Charges sur sinistres	1 598 932		1 598 932
Autres charges	3 203 206	2 689 742	513 464

(1) La plus value dégagée par les cessions d'immeubles s'élève à 100 131 K€.  
 (2) Les autres produits comprennent les refacturations aux in'li des régions et à in'li PM dans le cadre de la SEP pour 7 189 K€.



## 5.6. Résultat financier

(en euros)	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Résultat financier</b>	<b>-61 264 900</b>	<b>-67 691 017</b>	<b>6 426 117</b>
Charges d'intérêts sur opérations locatives	-75 258 522	-80 204 434	4 945 912
Pertes liées à des participations			
Autres charges financières	-2 438 889	-534 624	-1 904 265
Résultat sur cessions de titres de placement	14		14
Dotations et reprises de provisions	-155 000	-532 249	377 249
Revenus titres et quote part de résultat <sup>(1)</sup>	8 303 139	752 634	7 550 505
Revenus des avances et comptes courants	8 107 794	12 369 450	-4 261 656
Commissions de portage <sup>(2)</sup>		234 458	-234 458
Autres produits placement de la trésorerie	176 563	223 749	-47 186
Produits sur cession de VMP			

(1) Correspond principalement à la distribution des résultats d'APEC Résidence (345 K€), d'APEC Développement (55 K€), d'in'li Aura (2 904 K€), d'in'li Grand Est (926 K€), d'in'li PACA (1 893 K€) et in'li Sud Ouest (2 030 K€).  
 (2) En 2024, commissions facturées à APEC Développement.

## 5.7. Résultat exceptionnel

(en euros)	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-5 170</b>	<b>-1 057 692</b>	<b>1 052 522</b>
Résultat des sorties d'actifs immobilisés		-1 465 660	1 465 660
Résultat des sorties de titres		684 495	-684 495
Charges de sinistres		-1 766 138	1 766 138
Dotations et reprises de provisions	-5 170	-3 231 087	3 225 917
Autres charges exceptionnelles		-53 863	53 863
Produits exceptionnels sinistres		1 459 668	-1 459 668
Reprises de subventions		3 101 007	-3 101 007
Autres produits exceptionnels		213 886	-213 886

■ Suite à l'application du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022, le résultat exceptionnel ne doit comprendre que des produits et des charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, ainsi que les changements de méthode comptable et les corrections d'erreurs non imputés en capitaux propres.

■ Les opérations sur les titres sont à présent comptabilisées dans le résultat financier. Les autres opérations sont classées dans le résultat d'exploitation. Le résultat exceptionnel 2025 correspond à des amortissements dérogatoires.

## 5.8. Impôts sur les bénéfices

(en euros)	2025.12	2024.12	VARIATION
<b>Total IS</b>	<b>23 746 250</b>	<b>14 502 308</b>	<b>9 243 942</b>
IS exigible	23 746 250	14 502 308	9 243 942

■ L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2025 est intégralement imputable aux éléments courants.

■ Le montant de l'impôt sur des provisions réintégrées fiscalement en 2025 mais déductibles en 2026 s'élève à 152 942 €.



## 5.9. Crédit d'impôts

(en euros)	2025.12
<b>Total crédits</b>	<b>2 502 875</b>
Mécénat	36 000
Taxes foncières sur le logement intermédiaire	2 466 875

# 6. Autres informations

## 6.1. Notation de la dette

In'li est noté par Fitch Ratings pour la première année en 2025. Les différentes notations financières d'in'li sont les suivantes :

Long terme/perspective/court terme	2025.12	2024.12
Standard & Poor's	A / A-1	A / A-1
Moody's	A2 / P-1	A2 / P-1
Fitch	A+ / F1+	

## 6.2. Délais de paiement des fournisseurs et clients

Le délai moyen de paiement des fournisseurs (DMP), également appelé délai moyen de règlement des factures fournisseurs (DMPF), est un ratio financier qui indique le nombre de jours nécessaires à l'entreprise pour régler ses factures. Le DMPF est généralement calculé trimestriellement ou annuellement.

Le Groupe in'li s'est engagé depuis un certain temps dans la traçabilité des délais de paiement fournisseurs. Un certain nombre d'agrégats permettent en 2026 d'en faire état au-delà du critère de la date comptable de la facture, tant par rapport à la date de réception que par rapport à la date d'émission. Cette démarche de traçabilité à double vecteur permet au Groupe in'li d'être pleinement engagé sur la voie de la réduction des délais de paiement de ses fournisseurs, à l'occasion de l'entrée en vigueur de la réforme de la facturation électronique en 2026<sup>(1)</sup>.

Le code de commerce n'envisage, au titre des délais de paiement, que les relations entre professionnels, excluant, par



(en nombre de jours)

FILIALES	DÉLAIS DE PAIEMENT MOYEN ENTRE	
	LA DATE COMPTABLE (CPTA) ET LA DATE DE RÈGLEMENT	LA DATE D'ÉMISSION (FACT) ET LA DATE DE RÈGLEMENT
In'li (Aura)	42,6	53,3
In'li (Grand Est)	30,7	30,9
In'li SA (IDF)	28,4	57,8
In'li (PACA)	35,3	41,4
In'li (Sud Ouest)	27,5	27,8
<b>Groupe</b>	<b>32,9</b>	<b>42,2</b>

Table 1 : Délais de paiement fournisseurs en jours (2025) sur l'ensemble des entités du Groupe in'li.

[1] 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.

### FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU

Article D. 441.6 .

(A) Tranches de retard de paiement

	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	+ 91 JOURS
Nombre de factures concernées (1)	nd	nd	nd	nd	nd
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)	10 419	947	532	244	1 234
Pourcentage du montant total des achats (HT)	1,9%	0,2%	0,1%	0,0%	0,2%
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice	2,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,3%

### FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU

Article D. 441.6 .

(A) Tranches de retard de paiement

	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	+ 91 JOURS
Nombre de factures concernées (1)		189			82
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)		2 749			440
Pourcentage du montant total des achats (HT)		0,5%			0,1%
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice		0,6%			0,1%

(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

## 6.3. Participation des salariés et intéressement

Les montants sont indiqués hors charges sociales et fiscales.

(en euros)	2025.12	2024.12	VARIATION
Participation	1 346 011	1 140 386	205 625
Intéressement	1 346 011	1 140 386	205 625

## 6.4. Effectif moyen employé pendant l'exercice

### RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR CATÉGORIE<sup>(1)</sup>

TOTAL EFFECTIFS	831
Cadres	525
Employés, techniciens, agents de maîtrise	306

(1) hors apprentis et contrats de professionnalisation

L'effectif moyen en 2025 s'établit à 831 salariés, soit une augmentation de 33 salariés par rapport à 2024. Les gardiens et employés d'immeubles sont au nombre de 304, dont 60 sont refacturés à in'li PM pour le compte des Foncières.



## 6.5. Transactions effectuées avec des parties liées

Aucune transaction significative et non conclue aux conditions normales de marché avec des parties liées, n'a eu lieu sur l'exercice.

## 6.6. 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 et 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 2025.

À 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 2025 à effectuer dans le cadre de la SEP aux in'li des régions et in'li PM sont estimées à 7 440 756 €.

## 6.7. Consolidation

Les comptes d'in'li sont consolidés au niveau d'Action Logement Immobilier.  
Siège social : 21, quai d'Austerlitz 75013 Paris  
Siren : 824 538 557

In'li établit des comptes consolidés IFRS en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board). Les filiales consolidées sont : in'li Aura, in'li Grand Est, in'li PACA, in'li Sud Ouest, in'li Participations, APEC Résidence et APEC Développement.

In'li PM n'est pas consolidé en raison de l'intérêt négligeable que présente cette filiale dans les comptes. En 2025, elle représente dans l'ensemble moins de 1% du total du bilan, de l'endettement, des immobilisations corporelles nettes, du résultat net et du chiffre d'affaires.

## 6.8. Engagements en matière de crédit-bail

Néant

## 6.9. Autres opérations non inscrites au bilan

Néant



## 6.10. Montant global de certaines charges non déductibles dites "somptuaires" et montant de l'impôt supporté en raison de ces dépenses (CGI 39-4 et 223 quater, CNCC NI.XVIII 2.11.4B.e)

Néant

## 6.11. Liste des filiales et participations

	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DU CAPITAL DÉTENU EN %	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS		MONTANT NET DES PRÊTS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ NON ENCORE REMBOURSÉS	MONTANT DES ENGAGEMENTS DONNÉS PAR LA SOCIÉTÉ	CHIFFRE D'AFFAIRES H.T DU DERNIER EXERCICE CLOS	RÉSULTAT (BÉNÉFICES OU PERTES DU DERNIER EXERCICE CLOS)	DIVIDENDES ENCAISSÉS PAR LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE	OBSERVATIONS (DATE DE CLÔTURE DES COMPTES)
			BRUTE	NETTE						
(en euros)										
SAS in'li Property Management	2 205 927	100,00%	2 024 571	2 024 571			13 119 031	92 722		31/12/2025
SPPICAV in'li Participations	295 629 662	100,00%	232 122 643	232 122 643				1 620 631		31/12/2025
SA in'li Aura	479 017 913	97,76%	299 862 388	299 862 388			66 008 986	-955 692	2 904 284	31/12/2024
SA in'li Grand Est	162 950 780	99,24%	137 232 589	137 232 589	10 000 000		25 404 770	683 299	926 080	31/12/2025
SA in'li PACA	254 810 557	96,29%	176 226 702	176 226 702	10 000 000		53 432 122	-716 862	1 892 509	31/12/2025
SA in'li Sud Ouest	244 370 749	99,65%	184 173 118	184 173 118			49 873 656	-5 214 164	2 030 337	31/12/2025
<b>TOTAL DES FILIALES</b>			<b>1 031 642 011</b>	<b>1 031 642 011</b>	<b>20 000 000</b>				<b>7 753 210</b>	
SAS TERRAE OPTIMAE 1	7 914 993	37,99%	2 252 725	2 252 725				678 940	149 345	31/12/2024
SAS APEC RESIDENCE	64 341 547	25,00%	14 338 160	14 338 160			4 073 316	1 426 786	345 056	31/12/2025
SAS APEC DEVELOPPEMENT	96 822 285	25,00%	24 338 377	24 338 377				2 255 609	54 922	31/12/2025
SCCV PARIS REILLE	4 293	35,00%	1 750	1 750				-707		31/12/2024
SCI Foncière RésiCOFFIM	14 102 380	40,00%	5 562 515	5 562 515				83 833		31/12/2025
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	592 082 019	0,00%	14	14			136 895 698	1 441 290	1	31/12/2024
SA d'HLM 3F GRAND EST	251 439 408	0,00%	152	152			59 496 000	9 633 000		31/12/2023
SEMCODA	665 092 662		152	152			286 334 380	-1 946 433		31/12/2024
SEMARELP	43 296 461	0,15%	15 275	15 275			1 807 859	-1 158 307		31/12/2024
SCI SAINT-CHARLES	371 273		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCIC Plateau Urbain	1 427 253	6,11%	50 000	50 000			9 269 569	-146 023		31/12/2024
SCI pleine propriété			230 350	230 350						
SCI en indivision			92 755	92 755						
<b>TOTAL DES PARTICIPATIONS</b>			<b>46 882 240</b>	<b>46 882 240</b>					<b>549 324</b>	
<b>TOTAL FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>			<b>1 078 524 253</b>	<b>1 078 524 253</b>	<b>20 000 000</b>				<b>8 302 534</b>	

## 6.12. Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

(en euros)

NATURE DES INDICATIONS	2021	2022	2023	2024	2025
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	799 130 481	849 106 089	902 106 090	921 106 080	1 765 706 670
b) Nombre d'actions émises	532 753 654	566 070 726	60 140 406	61 407 072	117 713 778
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	355 312 860	371 051 996	415 287 599	443 919 718	476 348 758
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	810 510 356	157 249 576	138 145 082	182 630 128	228 074 724
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	523 480 767	49 856 548	25 498 534	36 429 984	88 053 415
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	7 152 643	1 436 366	1 912 370	1 516 713	1 790 194
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	+ 1,12	+ 0,25	+ 2,11	+ 2,71	+ 1,72
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 0,98	+ 0,09	+ 0,42	+ 0,59	+ 0,75
<b>IV - Personnel</b>					
a) Nombre de salariés	716	762	775	795	816
b) Montant de la masse salariale	31 061 097	32 424 615	36 571 882	37 413 012	39 263 909
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	16 766 051	16 662 714	18 350 544	18 686 840	19 836 119



# PARTIE 2 / COMPTES CONSOLIDÉS

## États financiers consolidés

État du résultat global consolidé  
■ Page 233

État de la situation financière consolidée  
■ Page 234

État des flux de trésorerie consolidés  
■ Page 235

État de variation des capitaux propres consolidés  
groupe  
■ Page 236

Comptes consolidés au 31 décembre 2025  
■ Page 236

## Notes annexes aux états financiers consolidés

### 1. Note 1. Faits marquants de l'exercice 2025

1.1. Financement  
■ Page 238

1.2. Augmentation de capital  
■ Page 238

1.3. Apport des titres des in'li de région à in'li  
■ Page 238

### 2. Note 2. Principes généraux de consolidation

2.1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers  
■ Page 239

2.2. Référentiel IFRS  
■ Page 239

2.3. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2025  
■ Page 240

2.4. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux  
■ Page 240

2.5. Opérations réciproques  
■ Page 240

2.6. Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations  
■ Page 240

2.7. Information sectorielle  
■ Page 240

### 3. Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. Méthodes de consolidation  
■ Page 241

3.2. Périmètre  
■ Page 241

3.3. Regroupements d'entreprise  
■ Page 242

### 4. Note 4. Méthodes comptables

4.1. Patrimoine immobilier  
■ Pages 242 à 244

4.2. Titres de participations  
■ Pages 244 à 245

4.3. Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)  
■ Page 245

4.4. Créances clients et comptes rattachés  
■ Page 245

4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie  
■ Page 245

4.6. Contrats de location (IFRS 16)  
■ Page 245

4.7. Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)  
■ Page 246

4.8. Provisions  
■ Page 246

4.9. Dépréciation des actifs (IAS 36)  
■ Page 246

4.10. Engagements sociaux  
■ Page 247

4.11. Impôts  
■ Page 247

4.12. Revenus et créances  
■ Page 248

4.13. Subventions  
■ Page 248

### 5. Note 5. Exposition aux risques

5.1. Risque de taux  
■ Page 248

5.2. Risque de contrepartie  
■ Pages 249

5.3. Risque de liquidité  
■ Page 249

5.4. Risque de fraude ou de corruption  
■ Page 249

5.5. Risques opérationnels  
■ Page 249

## 6. Note 6. Impact de l'apport des titres des in'li de région à in'li et modification des états financiers d'ouverture

6.1. Modification du résultat global consolidé 2024

■ Page 251

6.2. Modification de la situation financière consolidée 2024

■ Page 252

6.3. Modification des flux de trésorerie consolidés 2024

■ Page 253

6.4. Modification des capitaux propres consolidés 2024

■ Page 254

## 7. Note 7. Notes sur l'état consolidé de la situation financière

7.1. Immeubles de placement

■ Page 255 à 256

7.2. Autres actifs corporels

■ Pages 256

7.3. Actifs financiers

■ Page 257

7.4. Participations dans les entreprises associée

■ Page 257

7.5. Instruments financiers dérivés

■ Page 257

7.6. Actifs et passifs d'impôts différé

■ Page 258

7.7. Créances clients et comptes rattachés

■ Page 258

7.8. Autres créances

■ Page 258

7.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

■ Page 259

7.10. Capitaux propres consolidés

■ Page 259

7.11. Emprunts et dettes financière

■ Pages 259 à 261

7.12. Provisions

■ Page 261

7.13. Retraites et autres avantages accordés aux salariés

■ Page 261

7.14. Fournisseurs et comptes rattachés

■ Page 261

7.15. Autres dettes

■ Page 261

7.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

■ Page 262

## 8. Note 8. Notes sur l'état du résultat global consolidé

8.1. Revenus locatifs bruts

■ Page 263

8.2. Charges nettes d'exploitation

■ Page 263

8.3. Frais de structure

■ Page 263

8.4. Résultat de cession

■ Page 263

8.5. Variation de valeur des immeubles de placement

■ Page 264

8.6. Résultat financier

■ Page 265

8.7. Impôts

■ Page 265

## 9. Note 9. Autres éléments d'information

9.1. Engagements hors bilan

■ Page 266

9.2. Parties liées

■ Page 266

9.3. Effectifs du Groupe

■ Page 267

9.4. Rémunération des organes d'administration et de direction

■ Page 267

9.5. Honoraires des commissaires aux comptes

■ Page 267

9.6. Evénements postérieurs à la clôture

■ Page 267

# États financiers consolidés

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître. Les données du 31/12/2024 présentées intègrent les entités In'li Aura, PACA, Grand Est et Sud Ouest, à la suite des apports de ces entités, ayant eu lieu le 31 mars 2025 dont les impacts sont présentés dans la note 6.

## État du résultat global consolidé

(En K€)

	NOTES	31/12/2025	31/12/2024 Révisé*
Revenus locatifs bruts	8.1	547 513	504 155
Charges sur immeubles	8.2	(185 915)	(185 130)
Revenus sur charges locatives récupérables	8.2	114 251	105 956
Charges locatives récupérables	8.2	(117 704)	(103 041)
<b>Loyers nets</b>		<b>358 145</b>	<b>321 940</b>
Activité promotion		2 021	2 711
Coût des stocks		1 486	(1 565)
<b>Marge sur promotion</b>		<b>3 507</b>	<b>1 146</b>
Revenus des autres activités	8.3	8 487	7 467
Achats consommés	8.3	(1 022)	(1 385)
Maintenance	8.3	(6 197)	(13 038)
Services extérieurs	8.3	(30 805)	(24 033)
Impôts, taxes et versements assimilés	8.3	(10 182)	(6 613)
Charges de personnel, intéressement et participation	8.3	(47 058)	(43 287)
Autres produits des activités opérationnelles	8.3	51 437	44 745
Autres charges des activités opérationnelles	8.3	(48 539)	(54 465)
<b>EXCÉDENT OPÉRATIONNEL BRUT</b>		<b>277 773</b>	<b>232 477</b>
Résultat de cession de sociétés	8.4	(935)	684
Résultat de cessions d'immeubles de placement	8.5	(15 089)	(2 104)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	8.5	(54 124)	(484 953)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>207 625</b>	<b>(253 896)</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		6 223	(4 400)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QP MEE</b>		<b>213 848</b>	<b>(258 296)</b>
Produits financiers		40 147	18 749
Charges financières		(130 921)	(136 551)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>8.6</b>	<b>(90 774)</b>	<b>(117 802)</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>123 074</b>	<b>(376 098)</b>
Charges (Produits) d'impôts	8.7	(29 455)	113 494
<b>RÉSULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES</b>		<b>93 619</b>	<b>(262 605)</b>
Part des minoritaires dans le résultat		(999)	1 089
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>		<b>92 620</b>	<b>(261 516)</b>

(En K€)

	NOTES	31/12/2025	31/12/2024
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>93 619</b>	<b>(262 605)</b>
Gains (pertes) sur titres non consolidés		93	(120)
ID sur mise à la JV des titres non consolidés		(23)	30
Écarts actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi		65	399
ID sur écarts actuariels des avantages postérieurs à l'emploi		(16)	(100)
Éléments non recyclables en résultat net		119	209
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>93 738</b>	<b>(262 395)</b>
Part des minoritaires dans le résultat global		(999)	1 089
<b>RÉSULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE</b>		<b>94 737</b>	<b>(263 484)</b>

\*À la suite d'une opération de regroupement sous contrôle commun, les comptes comparatifs 2024 ont été retraités (cf. Note 6. Impact de l'apport des titres In'li de région à In'li et modification consécutive des états financiers d'ouverture).

## État de la situation financière consolidée

(En K€)

	NOTES	31/12/2025	31/12/2024 Révisé*
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>13 991 873</b>	<b>13 342 023</b>
Immeubles de placement		13 600 629	12 979 839
- Immeubles de placement évalués à la juste valeur	7.1.1	11 999 772	11 284 501
- Immeubles de placement évalués au coût	7.1.2	1 600 857	1 695 338
Autres actifs corporels	7.2	37 767	37 717
Actifs incorporels		7 532	6 966
Actifs financiers	7.3	25 324	24 579
Participations dans les entreprises associées	7.4	286 855	277 970
Instruments financiers dérivés	7.5	33 754	14 940
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>785 232</b>	<b>846 305</b>
Actifs détenus en vue de la vente	7.1.3	71 080	138 139
Stocks		13 311	12 691
Clients et comptes rattachés	7.7	77 101	70 800
Autres créances	7.8	186 349	219 912
Créances fiscales		1 186	1 051
Actifs financiers	7.3	48 138	43 266
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.9	388 067	360 446
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>14 777 105</b>	<b>14 188 328</b>
<b>CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE</b>	7.10	<b>8 144 230</b>	<b>7 908 537</b>
Capital		1 765 707	1 605 707
Primes d'émission		602 667	602 667
Réserves consolidées		5 683 236	5 961 680
Résultat consolidé		92 620	(261 517)
<b>CAPITAUX PROPRES, PART MINORITAIRE</b>		<b>42 338</b>	<b>41 492</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>8 186 568</b>	<b>7 950 029</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>6 056 880</b>	<b>5 758 941</b>
Emprunts et dettes financières	7.11	4 651 304	4 355 875
Part non-courante des emprunts liés à des contrats de location		16 984	19 030
Impôts différés passifs	7.6	1 365 384	1 349 916
Provisions non courantes	7.12	23 151	26 464
Dettes sur investissements		-	(117)
Instruments financiers dérivés	7.5	57	7 773
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>533 657</b>	<b>479 358</b>
Passifs détenus en vue de la vente	7.1.3	9 902	23 309
Fournisseurs et comptes rattachés	7.14	140 853	158 549
Autres dettes	7.15	115 828	125 505
Emprunts et dettes financières	7.11	228 082	133 856
Part courante des emprunts liés à des contrats de location		2 882	2 922
Dettes fiscales et sociales		34 765	33 770
Provisions courantes	7.12	1 345	1 447
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>14 777 105</b>	<b>14 188 328</b>

\*À la suite d'une opération de regroupement sous contrôle commun, les comptes comparatifs 2024 ont été retraités (cf. Note 6. Impact de l'apport des titres In'li de région à In'li et modification consécutive des états financiers d'ouverture).

## État des flux de trésorerie consolidés

(En K€)

	NOTES	31/12/2025	31/12/2024 Révisé*
<b>OPÉRATIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net</b>		<b>93 619</b>	<b>(262 605)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		9 948	22 651
Résultat des sociétés mises en équivalence	7.4	(6 223)	4 400
Plus ou moins-values de cession	8.4	16 025	2 104
Elimination des produits de dividendes		(342)	(18)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>113 027</b>	<b>(233 468)</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers	8.6	(26 530)	8 289
Variation de juste valeur des immeubles de placement	8.5	54 124	484 953
Coût de l'endettement financier net		115 773	121 610
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	8.7	29 455	(123 206)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>285 849</b>	<b>258 178</b>
Impôts versés		(24 089)	(9 326)
Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle :			
- Variations de stock		(620)	(3 965)
- Variations des dettes et créances d'exploitation		42 333	102 335
dont variations des créances		26 354	(21 968)
dont variations des dettes		15 979	124 303
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)</b>		<b>303 473</b>	<b>347 222</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		(4 295)	(41 124)
Acquisitions d'immeubles de placement	7.1	(850 058)	(898 899)
Acquisitions d'actifs financiers	7.3	(4 415)	(8 563)
Cessions d'immeubles de placement	7.1	164 898	156 159
Cessions d'actifs financiers	7.3	9 505	(2 980)
Subventions d'investissements reçues		2 973	2 881
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		742	496
Variation nette des placements court terme	7.3	(6 545)	(20 000)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>		<b>(687 195)</b>	<b>(812 030)</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentations de capital		156 937	50 122
Dividendes versés		(16 736)	(22 959)
Nouveaux emprunts	7.11	669 688	508 601
Remboursement des emprunts	7.11	(317 064)	(180 553)
Intérêts financiers nets versés	7.11 & 8.6	(111 486)	(108 781)
Primes payées sur les instruments financiers dérivés		(901)	(787)
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)</b>		<b>410 438</b>	<b>245 643</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C)</b>		<b>26 716</b>	<b>(219 165)</b>
Trésorerie nette à l'ouverture	7.9	335 260	554 424
<b>TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE<sup>(1)</sup></b>	<b>7.9</b>	<b>361 976</b>	<b>335 260</b>

(1) Dont trésorerie passive 26 091K

\*À la suite d'une opération de regroupement sous contrôle commun, les comptes comparatifs 2024 ont été retraités (cf. Note 6. Impact de l'apport des titres In'li de région à In'li et modification consécutive des états financiers d'ouverture).

## État de variation des capitaux propres consolidés groupe

(En K€)

	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVES CONSOLIDÉES	RÉSERVES OCI	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
<b>Capitaux Propres au 01/01/2024</b>	<b>1 586 707</b>	<b>602 667</b>	<b>5 166 427</b>	<b>(1 129)</b>	<b>772 515</b>	<b>8 127 187</b>
Affectation du résultat			772 515	-	(772 515)	-
Résultat net de la période					(261 516)	(261 516)
Autres éléments du résultat global				210		210
<b>Résultat net global de la période</b>				<b>210</b>	<b>(261 516)</b>	<b>(261 306)</b>
Augmentation de capital	19 000		48 248			67 248
Versement de dividendes			(23 027)			(23 027)
Autres mouvements			(1 409)			(1 409)
<b>Capitaux Propres au 31/12/2024 Révisé*</b>	<b>1 605 707</b>	<b>602 667</b>	<b>5 962 754</b>	<b>(919)</b>	<b>(261 516)</b>	<b>7 908 692</b>
Affectation du résultat			(261 516)		261 516	-
Résultat net de la période					92 620	92 620
Autres éléments du résultat global				119		119
<b>Résultat net global de la période</b>				<b>119</b>	<b>92 620</b>	<b>92 739</b>
Augmentation de capital	160 000					160 000
Versement de dividendes			(17 200)			(17 200)
Autres mouvements			(2)			(2)
<b>Capitaux Propres au 31/12/2025</b>	<b>1 765 707</b>	<b>602 667</b>	<b>5 684 037</b>	<b>(801)</b>	<b>92 620</b>	<b>8 144 230</b>

L'augmentation de capital d'In'li est présentée en note 1.3.

## Comptes consolidés au 31 décembre 2025

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.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025.



**Notes annexes  
aux états financiers  
consolidés**

# 1. Note 1. Faits marquants de l'exercice 2025

## 1.1. Financement

En 2025 des emprunts ont été souscrits à hauteur de 693M€ par les entités suivantes :

<b>IN'LI</b>	<b>Grand Est</b>
<b>136 M€</b>	<b>64 M€</b>
<b>PACA &amp; Corse</b>	<b>Sud Ouest</b>
<b>157 M€</b>	<b>221 M€</b>
<b>Aura</b>	
<b>116 M€</b>	

## 1.2. Augmentation de capital

Par décision en date du 19 juin 2025, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a décidé d'augmenter le capital d'in'li d'un montant de 159.999.999 euros pour le porter de 1.605.706.680 euros à 1.765.706.670 euros, par création de 10 666 666 actions nouvelles de 15 euros.

Cette augmentation de capital réservée à Action Logement Immobilier a été souscrite par un versement en numéraire et par incorporation de créance.



## 1.3. Apport des titres des in'li de région à in'li

Le 31 mars 2025, deux augmentations de capital par apport en nature ont été réalisées. La première, d'un montant de 607 018 K€, a été réalisée au profit de Action Logement Immobilier (ALI), en contrepartie de l'apport de titres des sociétés in'li Aura, in'li Grand Est, in'li Paca & Corse et in'li Sud Ouest.

La seconde, d'un montant de 77 582 K€, a été réalisée au profit de SOFONLY, en contrepartie de l'apport de titres de in'li Aura. À l'issue de ces opérations, le capital social a été porté à 1 605 707 K€.

Les sociétés étant contrôlées par ALI avant et après l'opération, le contrôle exercé par ALI sur ces entités est ininterrompu, ce qui permet de conclure que cette opération s'inscrit dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sous contrôle commun aux bornes d'in'li.



# 2. Note 2. Principes généraux de consolidation

Pour rappel, pour ses besoins d'informations à l'égard de partenaires financiers, le groupe In'li établit les comptes consolidés selon les normes comptables internationales « International Financial Reporting Standards » (« IFRS »).

## 2.1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers

### Présentation du bilan

Le bilan est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants. Les actifs non courants sont composés des actifs dont la maturité est supérieure à 12 mois. Ils sont notamment constitués des immobilisations incorporelles, des immeubles de placement, des titres non consolidés, des titres mis en équivalence, des dérivés, des autres actifs financiers non courants et des impôts différés actifs. Les actifs courants sont composés des actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation du groupe, tels que les stocks et en-cours, les créances d'exploitation ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les passifs non courants incluent la partie des dettes bancaires, des dérivés et des autres dettes financières dont l'échéance est à plus d'un an ainsi que les impôts différés passifs.

Les passifs courants comprennent l'ensemble des dettes d'exploitation et la partie des dettes bancaires et des dettes financières dont le règlement doit intervenir dans les douze mois de la clôture. Les découverts bancaires sont compris parmi les passifs courants.



### Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par nature en distinguant les éléments suivants :

#### ■ Excédent brut opérationnel (EBO)

L'excédent brut opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et de toutes les autres activités avant le résultat sur cession des sociétés et immeubles de placement ainsi que de la variation de juste valeur des immeubles de placement.

#### ■ Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des sociétés et immeubles de placement ainsi que de la variation de juste valeur des immeubles de placement. Le résultat opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et toutes les autres activités qui ne sont pas d'investissement ou de financement.

#### ■ Résultat opérationnel après quote-part des MEE

Selon la recommandation de l'ANC 2013-01 du 04 avril 2013, la quote-part dans le résultat net des sociétés mise en équivalence est présentée dans un agrégat de résultat opérationnel.

#### ■ Résultat financier

Le résultat financier est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période. La variation de juste valeur des titres non consolidés est incluse dans le résultat financier lorsque le Groupe a fait le choix de les évaluer en juste valeur par résultat.

## 2.2. Référentiel IFRS

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés publiés au titre de l'exercice 2025 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>).

## 2.3. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2025

### Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe In'li arrêtés au 31 décembre 2025. Ces textes sont les suivants :

■ **Amendements à IAS 21 – The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates** concernant l'absence de convertibilité d'une monnaie.

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. L'impact de la norme IFRS 18 est en cours d'analyse par le groupe :

■ **IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements**, qui remplacera IAS 1 Presentation of Financial Statements.

Cette norme introduit de nouvelles exigences de présentation du compte de résultat, notamment des totaux et sous-totaux définis, ainsi que des informations renforcées sur les indicateurs de performance définis par la direction. IFRS 18 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, avec une application rétrospective obligatoire. Une application anticipée est permise.

## 2.4. 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 2025.

## 2.5. Opérations réciproques

Les opérations réciproques, ainsi que les éventuels résultats de cession résultant d'opérations entre les sociétés consolidées, sont éliminées.

## 2.6. 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.

## 2.7. 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.



# 3. 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 2025, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

SOCIÉTÉS	SIREN	31/12/2025		31/12/2024 RÉVISÉ	
		% D'INTÉRÊTS	MÉTHODE DE CONSOLIDATION	% D'INTÉRÊTS	MÉTHODE DE CONSOLIDATION
in'li	602 052 359	100,00%	Mère	100,00%	Mère
in'li Participations	884 854 175	100,00%	IG	100,00%	IG
in'li Aura	955 504 097	97,76%	IG	97,76%	IG
in'li PACA	955 801 253	96,29%	IG	96,29%	IG
in'li Sud Ouest	304 234 636	99,65%	IG	99,65%	IG
in'li Grand Est	548 501 469	99,24%	IG	99,24%	IG
SCI ISIDOR	483 623 823	48,15%	MEE	48,15%	MEE
SCI SAUGES	509 446 795	24,91%	MEE	24,91%	MEE
APEC résidences	333 542 892	25,00%	MEE	25,00%	MEE
APEC développement	892 072 687	25,00%	MEE	25,00%	MEE
Cronos	884 845 405	25,00%	MEE	25,00%	MEE

### 3.3. Regroupements d'entreprises

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par la norme IFRS 3 révisée.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises placé sous IFRS 3, le Groupe détermine si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des processus acquis ou l'autonomie de la cible. Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nets des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu, tandis qu'un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge.

La norme IFRS 3 révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations

effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur si et quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice.

Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part hors Groupe sans impact résultat et/ou modification de l'écart d'acquisition.

## 4. Note 4. Méthodes comptables

### 4.1. Patrimoine immobilier

#### 4.1.1. 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 2025 et 31 décembre 2024 : BPCE Expertises Immobilières) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 31 décembre de chaque exercice et qui prennent en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession

d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. In'li valorise l'ensemble de ses actifs à partir d'une expertise indépendante. La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciations. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminé de la façon suivante :

■ valeur de marché n - (valeur de marché n-1 + montant des travaux et autres variations capitalisés de la période n).

Les immeubles de placement en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. In'li considère que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès lors qu'il n'y a plus d'incertitudes majeures sur le prix de revient des constructions. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période.

#### MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

Chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. Les méthodes d'évaluation retenues par l'expert sont décrites ci-dessous. Dans le cadre de sa mission, l'expert immobilier évalue les immeubles hors droits, hors taxes et hors frais. Il respecte en cela la position de l'Afexim 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 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.



#### 4.1.2. 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.

### 4.1.3. 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.

### 4.1.4. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE 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 ».

### 4.1.5. 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

### 4.2.1. 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.

#### Détail des titres de participation non consolidés dont la valeur brute excède 1% du capital d'In'li.

Au 31 décembre 2025, aucun des titres de participation non consolidés ne représente plus de 1 % du capital d'In'li.

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.

### 4.2.2. 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.

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.

## 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 principalement calculées sur leur durée de vie, basée sur les données historiques de pertes du Groupe.

## 4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides et facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme. Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur dont la variation est comptabilisée en résultat.



## 4.6. Contrats de location (IFRS 16)

Les contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 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 portant sur des actifs de faible valeur unitaire sont exemptés. 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 :

- 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.

## 4.7. Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)

### 4.7.1. 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 du résultat financier alors que les variations de valeurs et éventuels effets des cessions ou résiliations de contrats impactent le poste du résultat opérationnel.

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 (cf. Note 7.5) 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 7.16.1).

### 4.7.2. AUTRES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont comptabilisés au coût amorti, à la juste valeur par autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par résultat. Les instruments de dettes (instruments dont les flux de trésorerie sont définis contractuellement) sont classés entre les trois catégories en fonction de leur modèle de gestion d'une part et de l'analyse des caractéristiques contractuelles d'autre part. Les instruments de capitaux propres sont comptabilisés par défaut à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par autres éléments du résultat global (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction).

Les passifs financiers sont constitués essentiellement d'un emprunt obligataire, d'emprunts bancaires, de lignes de crédit et de dépôts de garantie. Les lignes de crédit à moyen et long terme sont utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan reçu.

Les obligations 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.

### 4.7.3. 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

Conformément à la norme IAS 37 (Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels) une provision est comptabilisée à la clôture de l'exercice lorsque le Groupe a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé et dont il est probable ou certain qu'elle se traduise par une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers.

Le montant des provisions est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux avant impôt qui reflète, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Si aucune estimation fiable du montant de l'obligation ne peut être effectuée, aucune provision n'est comptabilisée et une information est donnée en annexe.

## 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 impose la prise en compte de tous les engagements de l'entreprise vis-à-vis de son personnel (présents et futurs, formalisés ou implicites, sous forme de rémunérations ou d'avantages). Les coûts des avantages du personnel doivent être comptabilisés sur la période d'acquisition des droits.

### AVANTAGES À COURT TERME

Les avantages à court terme (salaires, congés payés, contributions sociales, intéressement...) qui sont dus dans les douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants, font l'objet d'une comptabilisation en « Charges à payer » figurant au passif du bilan sous la rubrique « Dettes fiscales et sociales ».

### 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 à prestations définies et supporte donc le risque à moyen ou long terme. Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées, qui tient compte d'hypothèses démographiques, des départs anticipés, des augmentations de salaires et de taux d'actualisation et d'inflation.

Les indemnités de fin de carrière constituant des prestations définies font l'objet de constitution d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures. Conformément à IAS 19, les pertes et profits actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ».

### AVANTAGES À LONG TERME

Ce sont les avantages versés aux salariés dans un délai supérieur à douze mois après la clôture de l'exercice pendant lequel ces derniers ont rendu les services correspondants. La méthode d'évaluation est identique à celle utilisée pour les avantages postérieurs à l'emploi. La provision pour médailles du travail constitue un avantage à long terme.

## 4.11. 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.

### 4.11.1. 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.

### 4.11.2. ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les impôts différés résultent des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs. Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où leur réalisation future est probable.



## 4.12. 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.

### 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 subventions d'investissements, l'année de leur notification, en déduction de la valeur de l'actif.



# 5. 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 2025, la dette d'in'li possédait une durée de 8 ans et 1 mois, dont plus de la moitié est amortissable.

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

- 58% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- 22% 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.

■ 20% 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, 2% de la dette d'in'li est à taux variable 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 attribuées par les agences de notation.

In'li s'efforce également d'élargir le panel d'établissements bancaires partenaires pour minimiser et diversifier le risque de contrepartie.

## 5.3. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'appuie sur les quatre 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 soient tous réhabilités au plus tard en 2028. 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.

# 6. Note 6. Impact de l'apport des titres des in'li de région a in'li et modification consécutive des états financiers d'ouverture

Le 31 mars 2025, deux augmentations de capital par apport en nature ont été réalisées. La première, d'un montant de 607 018 K€, a été réalisée au profit de Action Logement Immobilier (ALI), en contrepartie de l'apport de titres des sociétés in'li Aura, in'li Grand Est, in'li PACA & Corse et in'li Sud Ouest. La seconde, d'un montant de 77 582 K€, a été réalisée au profit de SOFONLY, en contrepartie de l'apport de titres de in'li Aura. À l'issue de ces opérations, le capital social d'in'li a été porté à 1 605 707 K€.

Les sociétés étant contrôlées par ALI avant et après l'opération, le contrôle exercé par ALI sur ces entités est ininterrompu, ce qui permet de conclure que cette opération s'inscrit dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sous contrôle commun aux bornes d'IN'LI.

Les regroupements d'entreprises sous contrôle commun sont exclues du champ d'application de la norme IFRS 3 - Regroupements d'entreprises.

En l'absence de norme relative aux opérations de regroupement sous contrôle commun, l'opération a été comptabilisée sur la base des données comptables sociales de ces différentes entités retraitées au format IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2024 afin de permettre une comparabilité des exercices 2024 et 2025.

La différence entre l'augmentation de capital et le capital des sociétés transférées est comptabilisée en contrepartie des capitaux propres dans les réserves consolidées.

Les impacts de cette opération sur les comptes 2024 publiés sont présentés ci-après.



## 6.1. Modification du résultat global consolidé 2024

(En K€)

	31/12/2024 RÉVISÉ	31/12/2024 PUBLIÉ	VARIATIONS
Revenus locatifs bruts	504 155	350 621	153 534
Charges sur immeubles	(185 130)	(106 751)	(78 379)
Revenus sur charges locatives récupérables	107 219	84 658	22 561
Charges locatives récupérables	(103 041)	(80 843)	(22 198)
<b>Loyers nets</b>	<b>323 563</b>	<b>247 685</b>	<b>74 255</b>
Activité promotion	1 088	1 088	-
Coût des stocks	(1 565)	(1 565)	-
<b>Marge sur promotion</b>	<b>1 146</b>	<b>(477)</b>	<b>1 623</b>
Revenus des autres activités	7 467	7 323	144
Achats consommés	(1 385)	(619)	(766)
Maintenance	(13 038)	(5 690)	(7 348)
Services extérieurs	(24 033)	(13 053)	(10 980)
Impôts, taxes et versements assimilés*	(6 613)	(31 782)	25 169
Charges de personnel, intéressement et participation	(43 287)	(42 992)	(295)
Autres produits des activités opérationnelles	44 745	36 286	8 459
Autres charges des activités opérationnelles	(54 465)	(45 331)	(9 134)
<b>EXCÉDENT OPÉRATIONNEL BRUT</b>	<b>232 477</b>	<b>151 350</b>	<b>81 127</b>
Résultat de cession de sociétés	684	684	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	(2 104)	2 517	(4 621)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(484 953)	(-361 293)	(123 660)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>(253 896)</b>	<b>(206 742)</b>	<b>(47 154)</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	(4 400)	(4 399)	(2)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QP MEE</b>	<b>(258 296)</b>	<b>(211 141)</b>	<b>(47 156)</b>
Produits financiers	18 749	15 336	3 413
Charges financières	(136 551)	(93 588)	(42 963)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(117 802)</b>	<b>(78 252)</b>	<b>(39 550)</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(376 098)</b>	<b>(289 393)</b>	<b>(86 706)</b>
Charges (Produits) d'impôts	113 494	92 935	20 559
<b>RÉSULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES</b>	<b>(262 605)</b>	<b>(196 457)</b>	<b>(66 147)</b>
Part des minoritaires dans le résultat	1 089	-	1 089
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>(261 516)</b>	<b>(196 457)</b>	<b>(65 059)</b>

(En K€)

	31/12/2024 RÉVISÉ	31/12/2024 PUBLIÉ	VARIATIONS
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(262 605)</b>	<b>(196 457)</b>	<b>(66 147)</b>
Gains (pertes) sur titres non consolidés	(120)	(120)	-
ID sur mise à la JV des titres non consolidés	30	30	-
Écarts actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi	399	399	-
ID sur écarts actuariels des avantages postérieurs à l'emploi	(100)	(100)	-
Éléments non recyclables en résultat net	209	209	-
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>(262 395)</b>	<b>(196 248)</b>	<b>(66 147)</b>
Part des minoritaires dans le résultat global	1 089	-	1 089
<b>RÉSULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE</b>	<b>(263 484)</b>	<b>(196 248)</b>	<b>(67 236)</b>

\* Dans les comptes révisés au 31/12/2024, le poste « impôts, taxes et versements assimilés » a été partiellement reclassé pour un montant de 27,6 M€ dans les postes suivants :  
- services extérieurs pour un montant de 7,8 M€  
- charges sur immeubles pour un montant de 19,8 M€

## 6.2. Modification de la situation financière consolidée 2024

(En K€)

	31/12/2024 RÉVISÉ	31/12/2024 PUBLIÉ	Variations
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>13 342 023</b>	<b>9 363 147</b>	<b>3 978 876</b>
Immeubles de placement	12 979 839	8 930 072	4 049 767
- Immeubles de placement évalués à la juste valeur	11 284 501	7 909 439	3 375 062
- Immeubles de placement évalués au coût	1 695 338	1 020 633	674 705
Autres actifs corporels	37 717	27 800	9 917
Actifs incorporels	6 966	6 086	880
Actifs financiers	24 579	106 903	(82 324)
Participations dans les entreprises associées	277 970	277 346	624
Instruments financiers dérivés	14 940	14 940	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>846 305</b>	<b>679 017</b>	<b>167 288</b>
Actifs détenus en vue de la vente	138 139	125 277	12 862
Stocks	12 691	12 691	-
Clients et comptes rattachés	70 800	58 606	12 194
Autres créances	219 912	186 064	33 848
Créances fiscales	1 051	-	1 051
Actifs financiers	43 266	41 593	1 673
Trésorerie et équivalents de trésorerie	360 446	254 786	105 660
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>14 188 328</b>	<b>10 042 164</b>	<b>4 146 164</b>
<b>CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE</b>	<b>7 908 537</b>	<b>5 914 773</b>	<b>1 993 764</b>
Capital	1 605 707	921 106	684 601
Primes d'émission	602 667	572 934	29 733
Réserves consolidées	5 961 680	4 617 190	1 344 490
Résultat consolidé	(261 517)	(196 457)	(65 060)
<b>CAPITAUX PROPRES, PART MINORITAIRE</b>	<b>41 492</b>	<b>-</b>	<b>41 492</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>5 758 656</b>	<b>3 752 006</b>	<b>2 006 766</b>
Emprunts et dettes financières	4 355 875	2 687 565	1 668 310
Part non-courante des emprunts liés à des contrats de location	19 030	19 030	-
Impôts différés passifs	1 349 631	1 021 389	328 242
Provisions non courantes	26 464	16 367	10 097
Dettes sur investissements	(117)	(117)	-
Instruments financiers dérivés	7 773	7 773	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>479 643</b>	<b>375 385</b>	<b>104 258</b>
Passifs détenus en vue de la vente	23 309	23 309	-
Fournisseurs et comptes rattachés	158 549	106 566	51 983
Autres dettes	125 505	105 493	20 012
Emprunts et dettes financières	133 856	106 823	27 033
Part courante des emprunts liés à des contrats de location	2 922	2 922	-
Impôts différés passifs - courant	285	285	-
Dettes fiscales et sociales	33 770	28 540	5 230
Provisions courantes	1 447	1 447	-
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>14 188 328</b>	<b>10 042 164</b>	<b>4 146 280</b>

## 6.3. Modification des flux de trésorerie consolidés 2024

(En K€)

	31/12/2024 RÉVISÉ	31/12/2024 PUBLIÉ	Variations
<b>OPÉRATIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net</b>	<b>(262 605)</b>	<b>(196 457)</b>	<b>(66 148)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	22 651	22 601	926
Résultat des sociétés mises en équivalence	4 400	4 399	2
Plus ou moins-values de cession	2 104	(2 517)	4 621
Élimination des produits de dividendes	(18)	(274)	256
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>	<b>(233 468)</b>	<b>(172 249)</b>	<b>(61 219)</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers	8 289	8 289	-
Variation de juste valeur des immeubles de placement	484 953	361 293	123 660
Coût de l'endettement financier net	121 610	80 773	40 837
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	(123 206)	(102 648)	(20 558)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>	<b>258 178</b>	<b>175 457</b>	<b>82 720</b>
Impôts versés	-	-	-
Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle :	(9 326)	(13 483)	4 157
- Variations de stock	(3 965)	(3 965)	-
- Variations des dettes et créances d'exploitation	102 335	119 830	(17 495)
dont variations des créances	(21 968)	(23 297)	1 329
dont variations des dettes	124 303	143 127	(18 824)
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)</b>	<b>347 222</b>	<b>277 841</b>	<b>69 381</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(41 124)	(38 267)	(2 857)
Acquisitions d'immeubles de placement	(898 899)	(452 339)	(446 560)
Acquisitions d'actifs financiers	(8 563)	(10 045)	1 482
Cessions d'immeubles de placement	152 171	121 411	34 748
Cessions d'actifs financiers	1 008	1 008	(3 988)
Subventions d'investissements reçues	2 881	2 776	105
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	496	753	(257)
Variation nette des placements court terme	(20 000)	(20 000)	-
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>	<b>(812 030)</b>	<b>(394 704)</b>	<b>(417 327)</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentations de capital	50 122	620	49 502
Dividendes versés	(22 959)	(16 171)	(6 788)
Nouveaux emprunts	508 601	200 896	307 705
Remboursement des emprunts	(180 553)	(117 871)	(62 682)
Intérêts financiers nets versés	(108 781)	(78 747)	(30 034)
Primes payées sur les instruments financiers dérivés	(787)	(787)	-
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)</b>	<b>245 643</b>	<b>(12 060)</b>	<b>257 703</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C)</b>	<b>(219 165)</b>	<b>(128 923)</b>	<b>(90 243)</b>
Trésorerie nette à l'ouverture	554 424	383 687	170 737
<b>TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE</b>	<b>335 260</b>	<b>254 764</b>	<b>80 496</b>



## 6.4. Modification des capitaux propres consolidés 2024

(En K€)

	31/12/2024 PUBLIÉ	IN'LI	AURA	SUD OUEST	GRAND EST	PACA	LOCALIL	SCI SAUGES	SCI ISIDOR	31/12/2024 RÉVISÉ
<b>Capitaux Propres au 31/12/2023</b>	<b>6 108 325</b>	<b>714 497</b>	<b>466 352</b>	<b>364 200</b>	<b>129 959</b>	<b>329 971</b>	<b>11 080</b>	<b>(131)</b>	<b>91</b>	<b>8 124 344</b>
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net de la période</b>	<b>(196 457)</b>	<b>(270)</b>	<b>(40 963)</b>	<b>(16 568)</b>	<b>(6 075)</b>	<b>(1 179)</b>	-	<b>(26)</b>	<b>21</b>	<b>(261 517)</b>
Résultat social	32 536	-	(956)	1 780	1 665	(913)	-	-	-	34 112
JV des immeubles de placement	(326 553)	-	(54 548)	(24 541)	(10 383)	618	-	-	-	(415 407)
ID/JV des immeubles de placement	81 638	-	13 637	6 135	2 596	(156)	-	(26)	21	103 845
Autres retraitements	15 922	(270)	904	58	46	(728)	-	-	-	15 932
Autres éléments du résultat global	209	-	-	-	-	-	-	-	-	209
<b>Résultat net global de la période</b>	<b>(196 248)</b>	<b>(270)</b>	<b>(40 963)</b>	<b>(16 568)</b>	<b>(6 075)</b>	<b>(1 179)</b>	-	<b>(26)</b>	<b>21</b>	<b>(261 308)</b>
Augmentation de capital	19 000	-	22 484	7 972	992	18 295	-	-	-	68 743
Versement de dividendes	(16 239)	270	(3 000)	(1 739)	(693)	(1 624)	-	-	-	(23 025)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	(65)	-	-	-	-	11 082	(11 080)	-	-	(63)
<b>Capitaux propres au 31/12/2024</b>	<b>5 914 773</b>	<b>714 497</b>	<b>444 873</b>	<b>353 865</b>	<b>124 183</b>	<b>356 545</b>	-	<b>(157)</b>	<b>112</b>	<b>7 908 691</b>



## 7. Note 7. Notes sur l'état consolidé de la situation financière

### 7.1. 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.



(En K€)

#### 7.1.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR

##### 31/12/2024 Révisé

Acquisitions et dépenses capitalisées  
Cessions et sorties de périmètre  
Reclassements et transferts de catégories  
Variations de juste valeur

##### 31/12/2025

	IP À LA JV	IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE	TOTAL IP À LA JV
<b>31/12/2024 Révisé</b>	<b>11 284 501</b>	<b>138 139</b>	<b>11 422 640</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	15 477	-	15 477
Cessions et sorties de périmètre	(182 913)	(122 662)	(305 575)
Reclassements et transferts de catégories	936 812	55 602	981 728
Variations de juste valeur	(54 105)	-	(54 105)
<b>31/12/2025</b>	<b>11 999 772</b>	<b>71 080</b>	<b>12 070 852</b>

#### A) 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 ».

Les impacts de cette présentation sont les suivants :

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024 RÉVISÉ
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>(71 080)</b>	<b>(125 277)</b>
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	(71 080)	(125 277)
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>71 080</b>	<b>125 277</b>
Actifs détenus en vue de la vente	71 080	125 277
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>(9 902)</b>	<b>(23 309)</b>
Emprunts et dettes financières	(1 029)	(2 167)
Impôts différés passifs	(8 873)	(21 142)
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>9 902</b>	<b>23 309</b>
Passifs détenus en vue de la vente	9 902	23 309
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Au 31 décembre 2025, les passifs détenus en vue de la vente sont principalement liés aux immeubles situés à L'Hay-les-Roses, Gervais et Les Ulis.

#### B) VARIATIONS DE JUSTE VALEUR

Voir Note 8.5 « 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 2025, 100% de la valeur du patrimoine en exploitation du Groupe a fait l'objet d'une expertise externe.

## 7.1.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS AU COÛT

(En K€)

	VALEURS BRUTES	DÉPRÉCIATIONS	TOTAL IP AU COÛT
<b>31/12/2024 Révisé</b>	<b>1 695 338</b>		<b>1 695 338</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	807 512		807 512
Cessions et sorties de périmètre	-		-
Reclassements et transferts de catégories	(901 993)		(901 993)
Dépréciations/reprises	-		-
<b>31/12/2025</b>	<b>1 600 857</b>		<b>1 600 857</b>

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 31.12.24 et au 31.12.25.

### A) ACQUISITIONS

En 2025, comme en 2024, les acquisitions correspondent aux décaissements sur les immeubles de placement en cours de construction et les immeubles livrés dans l'exercice.

### B) CESSIONS

En 2025, aucune cession significative d'immeuble de placement évaluée au coût n'a été effectuée.

### C) AUTRES VARIATIONS

Les reclassements s'expliquent par le transfert des immeubles de placement au coût à immeubles de placement à la juste valeur sur l'exercice.

## 7.2. Autres actifs corporels

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024 RÉVISÉ
Droits d'utilisation d'immobilisations corporelles	37 373	37 094
Installations techniques, matériel et outillage	21 989	21 847
Autres immobilisations corporelles	43 839	39 827
<b>Total autres actifs corporels bruts</b>	<b>103 201</b>	<b>98 768</b>
Amortissement des droits d'utilisations	(19 560)	(15 228)
Amortissement des installations techniques, matériel et outillage	(19 746)	(20 605)
Amortissement des autres immobilisations corporelles	(26 128)	(25 218)
Dépréciations	-	-
<b>Total amortissement et dépréciations des autres actifs corporels</b>	<b>(65 434)</b>	<b>(61 051)</b>
<b>Total autres actifs corporels</b>	<b>37 767</b>	<b>37 717</b>

## 7.2.1. INFORMATION SUR LE DROIT D'UTILISATION DES ACTIFS CORPORELS LOUÉS (IFRS 16)

(En K€)

	01/01/2025	ACQUISITIONS	CESSIONS	DOTATION AUX AMORTISSEMENTS DE LA PÉRIODE	REPRISE D'AMORTISSEMENTS DE LA PÉRIODE	31/12/2025
Droits d'utilisation	37 094	279	-	-	-	37 373
Amortissement	(15 228)	-	-	(4 332)	-	(19 560)
<b>Total brut</b>	<b>21 866</b>	<b>279</b>	<b>-</b>	<b>(4 332)</b>	<b>-</b>	<b>17 813</b>

Les droits d'utilisations des actifs corporels loués sont composés de l'immeuble du siège social d'INLI et de deux baux à constructions situés respectivement à Suresnes et à Noisy-le-Grand pour une durée respectivement de 40 et 55 ans.

## 7.2.1. 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

## 7.3. Actifs financiers

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024 RÉVISÉ
Titres de participation non consolidés	11 294	10 852
Dépôts et cautionnements	6 280	5 761
Autres immobilisations financières	19	608
Actif de couverture (IAS19)	7 731	7 518
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>25 324</b>	<b>24 739</b>
Valeurs mobilières de placement	48 138	43 266
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>48 138</b>	<b>43 266</b>
<b>Total actifs financiers bruts</b>	<b>73 462</b>	<b>68 005</b>
Dépréciations	-	(160)
<b>Total actifs financiers nets</b>	<b>73 462</b>	<b>67 845</b>



## 7.4. Participations dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées sont uniquement constituées de titres mis en équivalences.

(En K€)

Bilan Synthétique	APEC RÉSIDENCE		APEC DÉVELOPPEMENT		CRONOS		AUTRES MEE	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Patrimoine Immobilier	95 510	90 940	169 672	166 060				
Autres actifs	3 679	3 035	3 014	3 951	1 449 187	1 476 606	-	-
<b>Total actif</b>	<b>96 189</b>	<b>93 975</b>	<b>172 686</b>	<b>170 011</b>	<b>1 449 187</b>	<b>1 476 606</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Capitaux propres	64 605	64 056	98 871	95 978	981 524	949 352		
Emprunts	11 596	11 601	73 454	74 033	467 663	462 522		
Autres passifs et impôts différés	19 988	18 318	361			64 732		
<b>Total passif</b>	<b>96 189</b>	<b>93 975</b>	<b>172 686</b>	<b>170 011</b>	<b>1 449 187</b>	<b>1 476 606</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Résultat net	1 929	(2 769)	3 113	(5 417)	19 926	(9 408)	(112)	(55)
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%		
<b>GP de résultat des sociétés MEE</b>	<b>482</b>	<b>(692)</b>	<b>778</b>	<b>(1 354)</b>	<b>4 982</b>	<b>(2 352)</b>	<b>(19)</b>	<b>(2)</b>
Capitaux propres	64 605	64 056	98 871	95 978	981 524	949 352	1 474	1 586
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%		
<b>Titres des sociétés MEE</b>	<b>16 151</b>	<b>16 014</b>	<b>24 718</b>	<b>23 995</b>	<b>245 381</b>	<b>237 338</b>	<b>605</b>	<b>623</b>

## 7.5. Instruments financiers dérivés

Au cours de l'année 2025, 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 2025 se décompose comme suit :

(En K€)

	JV 31/12/2025	ÉCHÉANCES < 1 AN	ÉCHÉANCE DE 1 À 5 ANS	ÉCHÉANCE > 5 ANS	JV 31/12/2024 RÉVISÉ
Swap CACIB Emprunt BEI	17 298				17 298
SWAP CACIB BEI 62 M€	8 869				8 869
COLLAR HSBC 50%	(57)				(57)
COLLAR CACIB HSBC 50%	19				19
COLLAR CACIB BEI 62 M€	2 121				2 121
CAP Emprunt SG 30M	181				181
Fontenay CAP CFF et BRED	302				302
Swap BEI PP de 100 M€	1 067				1 067
Collar BEI PP de 100 M€	1 236				1 236
Collar SG	213				213
Swap prêt LB	2 449				2 449
<b>Total</b>	<b>33 697</b>				<b>33 697</b>
					<b>7 167</b>

## 7.6. Actifs et passifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2025, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 365 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

(En K€)

	31/12/2024 Révisé	VAR. RÉSULTAT	RECLASSEMENTS	AUTRES VAR.	31/12/2025
<b>Total IDA</b>					
IDP sur immeubles de placement	1 349 631	(3 224)	12 269	39	1 358 715
Autres IDP	285	6 384			6 669
<b>Total IDP</b>	<b>1 349 916</b>	<b>3 160</b>	<b>12 269</b>	<b>39</b>	<b>1 365 384</b>
<b>Total ID nets</b>	<b>(1 349 916)</b>	<b>(3 160)</b>	<b>(12 269)</b>	<b>(39)</b>	<b>(1 365 384)</b>

## 7.7. Créances clients et comptes rattachés

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Créances locataires	108 600	100 274
Autres créances clients	3 296	5 912
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	1 072	4 152
<b>Créances clients brutes</b>	<b>112 968</b>	<b>110 338</b>
Provisions sur créances douteuses	(35 867)	(39 538)
<b>Créances clients nettes</b>	<b>77 101</b>	<b>70 800</b>

Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles comprennent principalement :

- Les loyers et les charges locatives non réglés,
- Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives.

Les provisions sont calculées conformément aux méthodes comptables décrites en note 4.4.

## 7.8. Autres créances

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Autres créances rattachées à des participations	117 699	115 711
Créances rattachées à des part. - courant	(1 498)	(1 498)
Comptes courants Groupe actif	24 172	28 000
Charges constatées d'avance	4 733	4 675
Créances fiscales hors impôts sur les sociétés	7 118	24 059
Créances sur personnel & org. sociaux	115	28
Créances sur cessions d'actifs - courant	-	4 236
Autres créances - courant	32 998	43 537
Instruments dérivés actifs - courant	554	2 016
Prêts, cautionn. & aut. créances - courants	1 090	339
Autres	34 757	50 156
<b>Autres créances brutes</b>	<b>186 981</b>	<b>221 103</b>
Dépréciations	(632)	(1 191)
<b>Autres créances nettes</b>	<b>186 349</b>	<b>219 912</b>



## 7.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Titres monétaires disponibles à la vente (VMP)	117 532	64 419
Disponibilités bancaires	271 108	296 298
Intérêts courus non échus s/ disponibilités	541	787
<b>Total actif</b>	<b>389 181</b>	<b>361 504</b>
Découverts bancaires	26 091	26 859
<b>Total passif</b>	<b>26 091</b>	<b>26 859</b>
Dépréciation VMP	(1 114)	(1 058)
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>414 158</b>	<b>387 305</b>

Le poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » augmente de 27 M€ en 2025.

## 7.10. Capitaux propres consolidés

Voir l'état comptable précédant la présente annexe « État de variation des capitaux propres consolidés ».



## 7.11. Emprunts et dettes financières

(En K€)

	Encours au 31/12/2024 Révisé	SOUSCRIPTION	REMBOURSEMENT	VARIATION	RECLASSEMENTS ET AUTRES VARIATIONS	EN COURS AU 31/12/2025
Emprunts obligataires	877 315	23 018	(8 486)	-	(5 472)	886 375
Emprunts bancaires	3 500 051	670 675	(301 447)	-	6 765	3 876 044
Autres emprunts et lignes de crédit	20 427	14 712	(10 714)	(153)	(4 772)	19 500
Dépôts de garantie	43 183	5 994	(4 068)	-	-	45 109
Découverts bancaires	26 859	-	-	(768)	-	26 091
Intérêts courus	21 896	21 532	(21 945)	-	4 784	26 267
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>4 489 731</b>	<b>735 931</b>	<b>(346 660)</b>	<b>(921)</b>	<b>1 305</b>	<b>4 879 386</b>

### 7.11.1. DETTE FINANCIÈRE NETTE PAR NATURE

(En K€)

	2025	2024 RÉVISÉ
Emprunts obligataires	886 375	877 315
Emprunts bancaires	3 700 728	3 415 554
Dépôts de garantie	45 109	43 183
Autres emprunts et lignes de crédit	19 092	19 823
<b>Emprunts et dettes financières à plus d'un an</b>	<b>4 651 304</b>	<b>4 355 875</b>
Emprunts bancaires à moins d'un an	175 316	84 497
Autres emprunts et lignes de crédit	408	604
Découverts bancaires	26 091	26 859
Intérêts courus	26 267	21 896
<b>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</b>	<b>228 082</b>	<b>133 856</b>
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>4 879 386</b>	<b>4 489 731</b>
Placements financiers	(48 138)	(43 266)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(388 067)	(360 446)
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>4 443 181</b>	<b>4 086 019</b>



### 7.11.2. DÉTAIL DES PRINCIPAUX FINANCEMENTS

En 2025, le Groupe in'li a réalisé des souscriptions d'emprunts pour un montant de 693M€ afin de financer les opérations neuves.

Elles comprennent principalement :

- Deux emprunts souscrits par in'li sur 30 ans auprès du CA Brie Tremblay et Noisy Le Grand pour 30.000K€

- Un emprunt souscrit par in'li sur 30 ans auprès du CA Brie Picardie pour 33.000K€

- Deux emprunts PLT souscrits par in'li sur 30 ans auprès de CADIF pour 16.663K€

- Deux emprunts PLS souscrits par in'li sur 20 ans auprès de CADIF pour 3.318K€

- Deux emprunts souscrits par in'li sur 24 ans auprès de la CDC pour 32.000K€

- Un tirage de fond effectuée par in'li relatif à un contrat CDC d'avance sur charge pour 20.000K€

- Un emprunt souscrit par in'li Grand Est auprès d'action logement pour 187K€

- Divers emprunts souscrits par in'li Grand Est auprès de la banque des territoires sur 35 ans pour 27.309K€

- Divers emprunts souscrits par in'li Grand Est auprès de la banque des territoires sur 50 ans pour 22.547K€

- Divers emprunts souscrits par in'li Grand Est auprès de la caisse d'épargne sur une durée de 30 à 50 ans pour 13.817K€

- Divers emprunts souscrits par in'li Aura pour 116.311K€



- Divers emprunts souscrits par INLI PACA auprès d'action logement pour 12.194K€

- Un emprunt souscrit par INLI PACA auprès de la banque postale pour 4.312K€

- Divers emprunts souscrits par INLI PACA auprès de la CDC pour 140.657K€

- Divers emprunts souscrits par INLI Sud Ouest pour 220.675K€

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 290 637 K€.

### 7.11.3. ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(En K€)

	ENCOURS AU 31/12/2025	ÉCHÉANCES		
		MOINS DE 1 AN	ENTRE 1 ET 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Emprunts obligataires	886 375	-	-	886 375
Emprunts bancaires	3 876 044	175 680	755 853	2 943 373
Autres emprunts et lignes de crédit	19 500	408	19 092	-
Dépôts de garantie	45 109	-	12 656	32 453
Intérêts courus	26 267	26 267	-	-
Découverts bancaires	26 091	26 091	-	-
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>4 879 386</b>	<b>228 446</b>	<b>787 601</b>	<b>3 862 201</b>
Placements financiers	(48 138)	(48 138)	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(388 067)	(388 067)	-	-
<b>Dettes financière nette</b>	<b>4 443 181</b>	<b>(207 759)</b>	<b>787 601</b>	<b>3 862 201</b>

### 7.11.4. COVENANTS

Les principaux crédits dont bénéficie in'li sont assortie de dispositions contractuelles relatives au respect de ratios financiers défini au contrat. Les principales clauses sont :

(En K€)

	31/12/2024 RÉVISÉ	DOTATIONS	REPRISES	ÉCARTS ACTUARIELS	RECLASSEMENT	31/12/2025
Provisions pour risques et charges	18 902	2 648	(5 890)	-	-	15 660
Avantages consentis au personnel	7 562	-	(574)	(65)	568	7 491
<b>Part non courante des provisions</b>	<b>26 464</b>	<b>2 648</b>	<b>(6 464)</b>	<b>(65)</b>	<b>568</b>	<b>23 151</b>
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-
Avantages consentis au personnel	1 447	-	(2)	-	(100)	1 345
<b>Part courante des provisions</b>	<b>1 447</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(100)</b>	<b>1 345</b>
<b>Dettes financière nette</b>	<b>27 911</b>	<b>2 648</b>	<b>(6 466)</b>	<b>(65)</b>	<b>468</b>	<b>24 496</b>

RATIO	ENGAGEMENT	2025
LTV = Dette financière nette / valeur patrimoine réévalué (bloc, hors droit)	maximum 65%	3226,15%
ICR = EBITDA/frais financiers	minimum 1,5x	4,0x
Vvaleur du patrimoine consolidé	supérieur à 3 000 M€	13 874 M€
Valeur du patrimoine immobilier (bloc, hors droits)	supérieur à 2 500 M€	13 521 M€

### 7.12. Provisions

Les provisions et autres passifs non courants s'analysent ainsi :

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.

### 7.13. 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, le taux de progression du salarié, le taux d'actualisation, le taux de charges sociales.

### 7.14. Fournisseurs et comptes rattachés

Le poste Fournisseurs et comptes rattachés au cours des exercices présentés proviennent des éléments suivants :

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024 RÉVISÉ
Dettes fournisseurs sur biens et services	73 048	64 665
Dettes fournisseurs sur immobilisations	20 651	35 731
Locataires créditeurs	13 772	19 102
Locataires charges à régulariser	33 382	39 052
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>140 853</b>	<b>158 549</b>

### 7.15. Autres dettes

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024 RÉVISÉ
Comptes courants Groupe passif	81 940	81 421
Produits constatés d'avance	16 345	15 169
Autres	17 545	28 915
<b>Autres dettes</b>	<b>115 830</b>	<b>125 505</b>

## 7.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

(En K€)

	VALEUR COMPTABLE 31/12/2025	COÛT AMORTI	JUSTE VALEUR ENREGISTRÉE EN CAPITAUX PROPRES	JUSTE VALEUR ENREGISTRÉE EN COMPTE DE RÉSULTAT	JUSTE VALEUR
<b>Actif</b>					
Actifs financiers	25 324		93	25 231	25 324
Créances clients et comptes rattachés	77 101	77 101	-	-	-
Instruments financiers dérivés	33 754			33 754	33 754
Trésorerie et équivalents de trésorerie	388 067		-	388 067	388 067
<b>Total</b>	<b>524 246</b>	<b>77 101</b>	<b>93</b>	<b>447 052</b>	<b>447 145</b>
<b>Passif</b>					
Emprunt obligataire	607 941	607 941	-	-	-
Autres dettes financières	4 271 445	4 271 445	-	-	-
Instruments financiers dérivés	57	-		57	57
Dettes fournisseurs	140 853	140 853	-	-	-
Dettes fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5 020 296</b>	<b>5 020 239</b>	<b>-</b>	<b>57</b>	<b>57</b>

### 7.16.1. VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser les différentes techniques de valorisation pour chacun des instruments financiers. Les catégories sont définies comme suit :

■ **niveau 1** : instruments financiers cotés sur un marché actif ;

■ **niveau 2** : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;

■ **niveau 3** : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marchés observables.



(En K€)

	TOTAL	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Immeubles de placement (y compris actifs destinés à la vente)	12 069 201	-	-	12 069 201
Instruments financiers dérivés	33 754	-	33 754	-
<b>Total actif</b>	<b>12 102 955</b>	<b>-</b>	<b>33 754</b>	<b>12 069 201</b>
Instruments financiers dérivés	57	-	57	-
<b>Total passif</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>57</b>	<b>-</b>

## 8. Note 8. Notes sur l'état du résultat global consolidé

### 8.1. Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts se décomposent comme suit :

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024 RÉVISÉ
Revenus des loyers d'habitation et annexes	506 608	471 223
Revenus des loyers parkings	23 754	21 403
Revenus des loyers foyers, commerces et bureaux	16 551	11 186
<b>Loyer bruts</b>	<b>546 913</b>	<b>503 812</b>
Autres revenus locatifs	600	343
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>547 513</b>	<b>504 155</b>

Entre 2024 et 2025, la hausse des revenus locatifs s'explique principalement par :

- L'application de l'indice de révision des loyers,
- La revalorisation des loyers lors de la rotation des locataires,
- L'impact des loyers de nouveaux logements livrés en 2025.

### 8.2. Charges nettes d'exploitation

Elles se composent de :

■ des charges qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux éventuels ainsi que des frais liés à la gestion immobilière ;

■ de la quote-part des charges locatives refacturables par nature qui restent à la charge du Groupe, correspondant essentiellement aux locaux vacants.

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024 RÉVISÉ
Sous traitance et maintenance	27 310	24 642
Entretien et réparations	53 733	50 633
Impôts et taxes	64 002	66 583
Charges de personnel	24 962	21 494
Autres charges	15 908	21 778
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>185 915</b>	<b>185 130</b>
Fluides	41 780	35 787
Impôts et taxes	14 276	11 661
Charges de personnel	6 694	6 391
Copropriétés	54 954	49 201
<b>Charges refacturables</b>	<b>117 704</b>	<b>103 041</b>
Provisions sur charges	(112 890)	(107 241)
Charges à régulariser	(5 462)	(2 953)
Charges sur lots vacants	4 101	4 238
<b>Charges refacturées</b>	<b>(114 251)</b>	<b>(105 956)</b>
<b>Charges nettes d'exploitation</b>	<b>189 368</b>	<b>182 214</b>

### 8.3. 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.

### 8.4. Résultat de cession

Pour les cessions d'immeubles de placement, se référer au détail des cessions en Notes 7.1.1 et 7.1.2.

## 8.5. Variation de valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

(En K€)

	31/12/2025	31/12/2024 RÉVISÉ
Immeubles de placement à la JV	(54 124)	(484 953)
Immeubles de placement au coût	-	-
<b>Total variation de juste valeur</b>	<b>(54 124)</b>	<b>(484 953)</b>



### 8.5.1. HIÉRARCHIES DES JUSTES VALEURS

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS	VALEUR M <sup>2</sup> « BLOC »		TAUX D'ACTUALISATION DCF		TAUX DE RENDEMENT	
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
Paris	1 351	10 647	1	4,3	1	7
Grande Couronne	54	6 536	0,8	11,5	0,8	12
Petite Couronne	7	11 933	1	11,1	1	12
Auvergne-Rhône-Alpes	327	5 297	2,9	19,4	2,9	19,4
Occitanie	698	4 512	0,7	11,5	0,7	11,5
Provence-Alpes-Côte d'Azur	619	5 462	2,5	15,2	2,5	15,2
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	772	5 324	2,8	7,9	2,8	7,9
Pays de la Loire	2 017	2 017	4,5	4,5	4,5	4,5
Grand Est	351	4 143	2,9	15,9	2,9	15,9
Bourgogne-Franche-Comté-Dijon	157	172	24,8	25	24,8	25
Hauts-de-France	735	3 043	4,3	10,4	4,3	10,4
Normandie	1 313	1 600	4,9	6,2	4,9	6,2

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.

### 8.5.2. ANALYSE DE SENSIBILITÉ

	VARIATION VALEUR M <sup>2</sup> « BLOC » (méthode par comparaison)		VARIATION DU TAUX D'ACTUALISATION DCF (méthode par DCF)		VARIATION DU TAUX DE RENDEMENT (méthode par capitalisation)	
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
Paris	1 275 613 450 €	1 409 888 550 €	1 384 147 800 €	1 252 324 200 €	1 397 698 050 €	1 264 383 950 €
Petite Couronne	4 986 874 900 €	5 511 809 100 €	5 444 778 150 €	4 926 227 850 €	5 491 495 800 €	4 968 496 200 €
Grande Couronne	1 721 036 150 €	1 902 197 850 €	1 903 022 100 €	1 721 781 900 €	1 890 610 050 €	1 710 551 950 €
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	329 374 500 €	364 045 500 €	350 952 000 €	317 528 000 €	361 452 000 €	327 028 000 €
Auvergne-Rhône-Alpes	1 245 769 200 €	1 376 902 800 €	1 356 993 750 €	1 227 526 250 €	1 372 673 400 €	1 241 942 600 €
Bourgogne-Franche-Comté-Dijon	297 350 €	328 650 €	434 700 €	393 300 €	326 550 €	295 450 €
Grand Est	435 844 800 €	481 723 200 €	472 399 200 €	427 408 800 €	479 087 700 €	433 460 000 €
Hauts-de-France	19 959 500 €	22 060 500 €	23 037 000 €	20 843 000 €	21 714 000 €	19 646 000 €
Normandie	221 350 €	244 650 €	235 200 €	212 800 €	243 600 €	220 400 €
Occitanie	626 612 400 €	692 571 600 €	680 705 550 €	615 876 450 €	688 293 900 €	622 742 100 €
Pays de la Loire	111 150 €	122 850 €	119 700 €	108 300 €	123 900 €	112 100 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	935 865 900 €	1 034 378 100 €	1 016 968 050 €	920 113 950 €	1 018 449 600 €	921 454 400 €
<b>Total</b>	<b>11 577 580 650 €</b>	<b>12 796 273 350 €</b>	<b>12 633 793 200 €</b>	<b>11 430 344 800 €</b>	<b>12 722 168 550 €</b>	<b>11 510 333 150 €</b>
Écart avec la valeur conclusive de la méthode considérée	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%

## 8.6. 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 K€)

	31/12/2025	31/12/2024 RÉVISÉ
Revenus des titres immobilisés	342	61
Intérêts reçus divers	3 313	6 724
Variation de juste valeur des produits dérivés	26 530	-
Autres revenus et produits financiers	9 802	11 964
Reprise financière sur autres immobilisations financières	160	-
<b>Produits financiers</b>	<b>40 147</b>	<b>18 749</b>
Services bancaires	(4 900)	(5 556)
Intérêts des emprunts obligataires	(1 120)	(1 120)
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	(117 139)	(120 246)
Juste valeur des produits dérivés	-	(8 289)
Intérêts payés divers	-	-
Autres charges financières	(6 705)	(641)
Dotation dépréciation des actifs financiers	(75)	(492)
Dotation amortissement primes de remboursement obligation	(155)	(155)
<b>Charges financières</b>	<b>(130 094)</b>	<b>(136 499)</b>
Charges financières au titre des contrats de location	(827)	(52)
<b>Résultat financier</b>	<b>(90 774)</b>	<b>(117 802)</b>

## 8.7. Impôts

La charge d'impôt sur l'exercice s'explique de la façon suivante :

Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€)	31/12/2025
Contribution additionnelle à l'IS	844
Autres	-
Impôts récurrents	844
Impôts sur les bénéfices	25 295
Impôts différés	3 316
Impôts non récurrents	28 611
<b>Total impôts</b>	<b>29 455</b>

La réconciliation du taux d'impôt effectif s'explique de la manière suivante :

Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€)	31/12/2025
Résultat net part du groupe	92 620
Intérêts minoritaires	999
Résultat net	93 619
Charges d'impôts	(29 455)
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>123 074</b>
<b>Taux impôt</b>	<b>25%</b>
Impôt théorique en valeur	(30 769)
Impact du résultat des sociétés mises en équivalence	1 547
Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE	(29 222)
Charges d'impôts	(29 455)
<b>Différence d'impôts</b>	<b>233</b>
Différences permanentes	(1 439)
Retraitements de consolidation sans impact impôt différé	2 037
Dividendes	17
Autres variations	(382)
<b>Explications</b>	<b>233</b>



# 9. Note 9. Autres éléments d'information

## 9.1. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2025 et 31 décembre 2024 s'analysent comme suit :

	31/12/2025	31/12/2024 RÉVISÉ
Emprunts hypothécaires et privilèges	1 498 050	1 341 650
Promesses d'achats signées à régulariser	321 933	6 132
Acquisition VEFA	23 425	
Acquisition FONCIERE	264	
Acquisition USUFRUIT	276	
Amélioration / Réhabilitation / Restructuration	1 687	
Cautions bancaires	78 906	159 394
Nantissement	2 505	2 641
Construction	252	
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>1 927 297</b>	<b>1 509 816</b>
Cautions bancaires et garanties financières <sup>(1)</sup>	12 228	446
Cautions fournisseurs	26 368	25 757
Emprunts mobilisables <sup>(2)</sup>	1 056 514	877 515
Subventions à recevoir	3 758	3 729
Financement	8 354	8 481
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	297 446	
Promesses de ventes signées à régulariser	75 293	132 763
Avances à recevoir	80 000	80 000
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>1 492 241</b>	<b>1 061 292</b>

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

(2) Dont principalement 750 M€ sur le RCF et 310 M€ sur le financement BEI



## 9.2. Parties liées

Les principales parties liées à la société sont :

■ **Seqens** : vente de patrimoine en 2025 pour un montant de 88,87 M€ ;

■ **Immobilière 3F** : vente de patrimoine en 2025 pour un montant de 10,67 M€ ;

■ **Action Logement Immobilier** : avance de compte courant de 80 M€.

Les autres transactions intervenues avec les parties liées sont jugées comme non significatives.

## 9.3. Effectifs du Groupe

L'effectif moyen du Groupe se détaille comme suit :

EFFECTIF MOYEN <sup>(1)</sup>	31/12/2025	31/12/2024 RÉVISÉ
Cadres	384	373
Employés et agents de maîtrise	327	313
Personnel d'immeubles	340	370
Apprentis	39	41
<b>Total</b>	<b>1 090</b>	<b>1 097</b>

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent

## 9.5. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissaires aux comptes au titre des années 2025 et 2024 pour la certification des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (EN K€)	CERTIFICATION DES COMPTES INDIVIDUELS ET CONSOLIDÉS	CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ	SERVICES AUTRES QUE LA CERTIFICATION DES COMPTES	TOTAL	
Forvis Mazars SA		137	69	76	282
KPMG SA		69	-	2	71
Autres		155	-	45	200
<b>Total</b>		<b>361</b>	<b>69</b>	<b>123</b>	<b>553</b>

## 9.6. Événements postérieurs à la clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.





# RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ET LES RISQUES

## **1. Gouvernance**

### **1.1. Le Conseil d'administration**

■ Pages 270 à 273

### **1.2. Les comités spécialisés**

■ Pages 273 à 275

## **2. Conventions visées à l'article L. 225-37-4, 2° du code de commerce**

■ Page 276

## **3. Délégation de compétences et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital**

■ Page 276

## **4. Observations du Conseil d'administration sur le rapport de gestion et sur les comptes de l'exercice écoulé**

■ Page 276

## **5. Modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée générale**

■ Page 276

## **6. La gestion des risques**

### **3.1. Un contexte de risques renforcés**

■ Page 277

### **3.2. Organisation et présentation du dispositif**

■ Pages 277 à 279

### **3.3. Lutte contre la fraude**

■ Page 279

### **3.4. Sécurité informatique et protection des données personnelles**

■ Page 279

# 1. Gouvernance

**Le présent rapport a été élaboré conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, il a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 30 avril 2026. 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 de ses travaux durant l'exercice écoulé.**

## 1.1. Le Conseil d'administration

### MISSIONS

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration sont régies par les statuts de la société, ainsi que par le règlement intérieur du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration a adopté à l'unanimité, dans sa séance du 19 décembre 2024, un règlement intérieur qui a pour objectif de fixer le détail de la composition, de l'organisation et du fonctionnement du Conseil.

Les travaux du Conseil d'administration sont préparés par la mise à disposition, en amont des séances et dans des délais appropriés, de l'ensemble des informations utiles à la prise de décision ; ils peuvent également s'appuyer sur les travaux des comités spécialisés.

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre, conformément à l'intérêt social de celle-ci, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration exerce les attributions spécifiques que lui confère la loi et qui sont détaillées dans les statuts.

Ces derniers lui attribuent plus spécifiquement les pouvoirs suivants :

- Les autorisations de cessions d'actions (article 8 des statuts) ;
- Les autorisations de prises de participations dans d'autres sociétés (article 32 des statuts).

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 d'administration. Ces comités ont un rôle consultatif et rendent régulièrement compte au Conseil de leur activité. Dans son domaine de compétence, chaque comité émet, à l'attention du Conseil d'administration, des comptes-rendus, propositions, avis, informations ou recommandations selon le cas. Leur fonctionnement est défini par le règlement intérieur du Conseil d'administration.



### 1.1.1. COMPOSITION

#### COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT

Les membres du Conseil d'administration 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 d'administration peut, entre deux 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 2025, le Conseil d'administration d'in'li s'est composé de 12 membres : neuf représentants des organisations professionnelles d'employeurs, dont le Président, et trois 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 d'administration est de trois ans. Les mandats des membres du Conseil d'administration sont renouvelés par tiers, chaque année, conformément aux statuts.

Il est rappelé que ce mode de gouvernance, qui a succédé à une gouvernance en Directoire et Conseil de surveillance, a pris effet au 19 décembre 2024.

*Au 31 décembre 2025, le Conseil d'administration était composé de :*

**DANIEL Weizmann**  
Président

**HERVÉ Cuillandre**  
Vice-président (coopté par le Conseil en date du 9 octobre 2025)

*Action Logement Immobilier, représentée par*  
**Pascal Landrin**

**PHILIPPE Amram**

**LAURIANNE Dijol**

**SANDRA Bues-Piquet**

**NATHALIE Bordeau**  
*(nommée par l'Assemblée générale ordinaire en date du 26 juin 2025)*

**XAVIER Hesse**

**MARIE-PIERRE Huré**

**HERVÉ Morel**

**PHILIPPE Theil**

**JACKIE XIAOHUA Troy**



Les membres du Conseil exercent leurs missions à titre gratuit, ils ne perçoivent pas de rémunération au titre de leurs fonctions, ce principe a continué à s'appliquer pour l'exercice 2025.

L'article 16 des statuts de la société dispose que l'Assemblée générale peut nommer jusqu'à deux censeurs au Conseil d'administration, pour une durée de trois ans. Les censeurs participent à titre consultatif aux réunions du Conseil d'administration. Ils ne disposent pas d'un pouvoir de décision, mais sont à la disposition du Conseil pour fournir des avis sur les questions de tous ordres. Ces nominations peuvent être faites à titre provisoire par le Conseil d'administration, sous réserve de la ratification de la plus prochaine Assemblée générale de la société.

**M. JEAN-FRANÇOIS Gabilla** a été nommé Censeur au Conseil d'administration d'in'li, par l'Assemblée générale mixte d'in'li, tenue le 19 décembre 2024.

**MME CHRISTEL Zordan** a été nommée provisoirement Censeur au Conseil d'administration d'in'li, lors du Conseil d'administration tenu le 11 décembre 2025, sous réserve de la ratification de la plus prochaine Assemblée générale de la société.



## 1.1.2. FONCTIONNEMENT

Au cours de l'année 2025, le Conseil d'administration s'est réuni à 5 reprises sur convocation de son Président.

Le Conseil s'est prononcé sur la création du Groupe in'li national (apports de titres détenus par Action Logement Immobilier et Sofonly), a validé le plan stratégique du Groupe in'li, a pris des décisions d'arbitrage de patrimoine et approuvé la politique de cessions d'immeubles, le Conseil a également approuvé des opérations sur capital et, plus largement, validé l'arrêté des comptes annuels, ainsi que l'affectation du résultat, pris connaissance des états financiers. Il s'est également prononcé sur le budget et le plan d'audit, ainsi que sur la couverture des risques 2025.

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

### POLITIQUE DE DIVERSITÉ

Le Conseil est composé de 5 femmes sur 12 membres du Conseil, 3 d'entre elles siégeant également dans un des 3 comités spécialisés. Une femme préside le Comité d'audit et des comptes.

La recherche de la représentation équilibrée des femmes et des hommes se poursuit également dans les postes à forte responsabilité puisque, parmi le Comité exécutif, 3 membres sur 5 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.

Il a été proposé à l'Assemblée générale, appelée à se tenir le 18 juin 2025, constatant que les mandats de membre du Conseil d'administration de M. Xavier HESSE, Mme Sandra BUES-PIQUET, Mme Laurianne DIJOL, M. Philippe AMRAM, arrivent à échéance, de renouveler leur mandat pour une période de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale à tenir en 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2028. 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 d'échanges et de coordination, composé de 50% de femmes au 31 décembre 2025.

In'li est particulièrement vigilant 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 le 26 juin 2025 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 : hors du Comité de Coordination et d'Échanges, ce sont 59,4% de femmes cadres, 60% de femmes managers, au 31 décembre 2025.

### 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.

Un Code de conduite anticorruption rappelle que chaque membre du Conseil d'administration 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 déontologique 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.



## 1.2. Les comités spécialisés

Il est rappelé que le Conseil d'administration a renouvelé, par décision du 19 décembre 2024, les 3 comités permanents dont les missions essentielles sont les suivantes :

### COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Le Comité d'audit et des comptes examine la pertinence des méthodes adoptées pour l'établissement des comptes sociaux, et vérifie la bonne application des procédures internes de collecte et de contrôle des informations, en examinant notamment les documents d'information financière diffusés lors des arrêtés de comptes annuels, les projets de comptes sociaux, la pertinence et la permanence des méthodes comptables retenues, le processus d'audit externe, les systèmes de contrôle interne de la société.

### COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

Le Comité des investissements donne au Conseil d'administration un avis préalable concernant les opérations spécifiques qui représentent un prix de revient TTC ou d'acquisition de terrain de plus de 25M€, et globalement toute opération d'investissement pour laquelle le Conseil d'administration souhaite recueillir l'avis du Comité des investissements. Également, le Comité des investissements donne au Conseil d'administration un avis préalable concernant les ventes représentant un prix de vente de plus de 10M€ sur une opération.

### COMITÉ DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS

Le Comité des nominations et rémunérations émet des recommandations visant à examiner le candidat aux fonctions de directeur général, sa rémunération fixe et variable, certains avantages divers consenti notamment en matière de prévoyance et retraite et valide les éventuelles modalités de rupture du mandat du Directeur général.

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 d'administration. Les règles de désignations suivent les orientations d'Action Logement Immobilier pour les filiales hors ESH.





## RÉALISATIONS EN 2025

### Comité d'audit et des comptes

#### SANDRA Bues-Piquet

Présidente du comité

#### NATHALIE Bordeau

(depuis le 9 octobre 2025, elle a remplacé M. Michel GOYER)

Action Logement Immobilier, dont le représentant permanent est PASCAL Landrin

#### XAVIER Hesse

## 4 RÉUNIONS EN 2025

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni les 22 avril, 17 juin, 30 septembre et 2 décembre 2025, afin d'examiner notamment les comptes annuels, les états de durabilité et les documents de gestion prévisionnelle, le cadrage budgétaire pour 2026 et de valider les travaux d'audit et de gestion des risques, de contrôle interne et de lutte contre la fraude.

### Comité des investissements

#### HERVÉ Cuillandre

Président du comité (depuis le 9 octobre 2025, il a remplacé M. Michel GOYER)

#### PHILIPPE Thel

#### JACKIE XIAOHUA Troy

#### JEAN-FRANÇOIS Gabilla

#### CHRISTEL Zordan

(personne qualifiée invitée depuis le 11 décembre 2025)

## 6 RÉUNIONS EN 2025

Le comité s'est réuni régulièrement au cours de l'exercice écoulé, les 7 février, 31 mars, 25 juin, 1<sup>er</sup> octobre, 1<sup>er</sup> et 8 décembre 2025 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

#### HERVÉ Cuillandre

(depuis le 9 octobre 2025, il a remplacé M. Michel GOYER)

#### PHILIPPE Thel

(depuis le 9 octobre 2025, il a remplacé Mme Patricia GOMEZ-TALIM)

## 1 RÉUNION EN 2025

Le comité s'est réuni le 6 mars 2025. 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 variable du Directeur général.

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 2025 par chaque mandataire social.

MANDATAIRE SOCIAL	DÉNOMINATION	MANDAT/FONCTION
M. Daniel WEIZMANN	In'li	<b>Président du Conseil d'administration</b>
	AGFPN	Président
	Medef Île-de-France	Président
M. Hervé CUILLANDRE	IDFM	Administrateur
	In'li	<b>Vice-président du Conseil d'administration</b> <sup>(1)</sup>
	CESER Île-de-France	Conseiller
Mme. Sandra BUES-PIQUET	CNIEG	Administrateur
	In'li	<b>Membre du Conseil d'administration</b>
	SA D'HLM IMMOBILIERE 3F	Administratrice
M. Philippe AMRAM	SA D'HLM SEQENS	Administratrice
	SA VEOLIA ENVIRONNEMENT	Directeur Immobilier Corporate
	SA in'li	<b>Membre du Conseil d'administration</b>
Mme Lauriane DIJOL	SA in'li	<b>Membre du Conseil d'administration</b>
	FFB Île-de-France	Administrateur
	Syndicat du GCCP	Administrateur
M. Philippe THEL	Groupe Albaron	Présidente
	SA in'li	<b>Membre du Conseil d'administration</b>
	SA D'HLM SEQENS	Administrateur
Mme. Marie-Pierre HURE	SAS PHT CONSEIL	Président
	Association Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier (IFPImm)	Président
	SA in'li	<b>Membre du Conseil d'administration</b>
Mme. Nathalie BORDEAU	Instance paritaire spécifique	Mandataire employeur suppléant
	Observatoire du dialogue social 92	Mandataire employeur titulaire
	MEDEF 92	Secrétaire générale
M. Xavier HESSE	SA in'li	<b>Membre du Conseil d'administration</b> <sup>(2)</sup>
	Association pour la Diversité Numérique	Secrétaire générale
	SA in'li	<b>Membre du Conseil d'administration</b>
Mme. Jackie Xiaohua TROY	SAS FRANCEDUCKTOURS	Président
	SAS PARISDUCKTOUR	Président
	EIRL PARISSPEED	Entrepreneur individuel
M. Pascal LANDRIN	Réseau RIVALIS	Conseiller indépendant
	SA in'li	<b>Membre du Conseil d'administration</b>
	SARL société générale pour l'impression et la papeterie (SOGIP)	Gérante
	SCI BAMBOO	Gérante
	SCI LISA	Gérante
	SCI TROY-YAN	Gérante
M. Hervé MOREL	CCI Paris Île-de-France	Membre élue
	CPME Paris Île-de-France	Administratrice
	SA in'li	<b>Membre du Conseil d'administration</b>
M. Daniel WEIZMANN	SAEM de Maisons-Laffitte	Administrateur
	SA KONE	Représentant permanent d'Action Logement Immobilier
	SA in'li	<b>Membre du Conseil d'administration</b>
Mme. Jackie Xiaohua TROY	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	

(1) Depuis le 9 octobre 2025 — (2) Depuis le 26 juin 2025

## 2. Conventions visées à l'article L. 225-37-4,

2° du code de commerce

Il n'existe pas de convention entre ALI et les filiales d'in'li au titre de l'article L. 225-37-4, 2° du code de commerce.

## 3. Délégation de compétences et de pouvoirs

en matière d'augmentation de capital

L'Assemblée générale mixte du 19 juin 2025 a décidé de donner tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de modifier le cas échéant les dates d'ouverture et de clôture de la période de souscription, recueillir les souscriptions, prendre toutes mesures utiles et remplir toutes formalités nécessaires pour parvenir à la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant de 159 999 990 € décidée et de constater la réalisation régulière et définitive, le 11 décembre 2025.

## 4. 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. 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 juin 2025, prévoient les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales.

## 3. La gestion des risques

### 3.1. Un contexte de risques renforcés

Dans un environnement marqué par une forte instabilité et des tensions géopolitiques, le Groupe in'li s'attache continuellement à intensifier son dispositif de maîtrise des risques.

Le risque cyber, en croissance constante et caractérisé par des attaques de plus en plus nombreuses et sophistiquées, reste un enjeu majeur. Le Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information assure un pilotage opérationnel quotidien ainsi que la diffusion d'une culture solide de cybersécurité.

Parallèlement, la digitalisation des processus se poursuit dans un objectif d'efficacité, de maîtrise des opérations et d'amélioration de la satisfaction client.

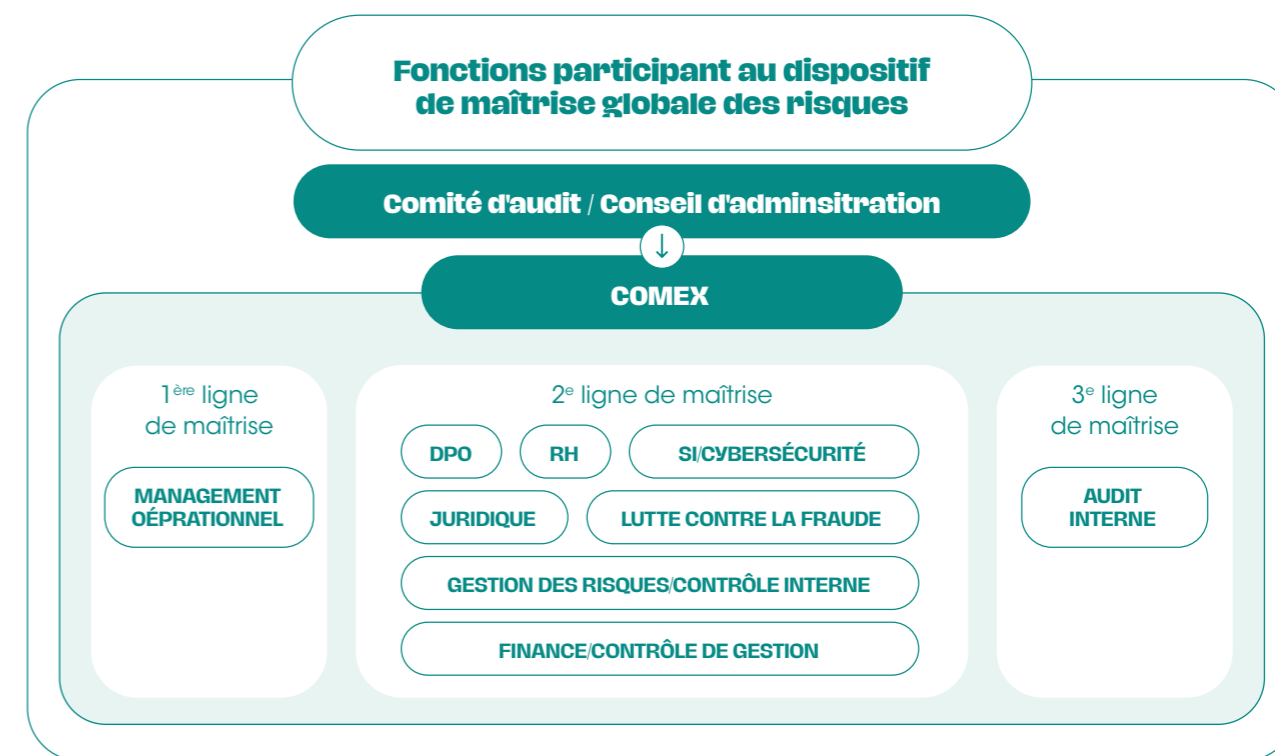
Un service dédié à la lutte contre la fraude renforce ce dispositif : il conduit des actions quotidiennes de prévention, d'investigation et de remédiation couvrant l'ensemble des typologies de fraude.



### 3.2. Organisation et présentation du dispositif

#### 3.2.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le dispositif global de maîtrise des risques d'in'li s'appuie sur une organisation structurée, mise en œuvre afin d'assurer une couverture de l'ensemble des activités, processus et actifs de l'organisation, et mobilisant l'ensemble des fonctions contributrices :



Ce modèle repose sur le cadre de référence recommandé par l'IFACI et l'AMRAE, structuré autour des trois lignes de maîtrise.

**1. Première ligne de maîtrise : les activités de contrôle sont définies et mises en œuvre par les opérationnels**

La première ligne de maîtrise des activités est portée par les managers opérationnels. Ils sont responsables de l'évaluation et de la réduction des risques associés aux processus qu'ils pilotent, notamment à travers la mise en œuvre de contrôles adaptés.

**2. Le dispositif est coordonné par la deuxième ligne de maîtrise**

La deuxième ligne regroupe les fonctions impliquées dans l'animation et la structuration du dispositif global de gestion des risques. Elle a pour objectif la structuration et la maintenance du dispositif de maîtrise des activités de l'organisation, notamment en :

- Accompagnant les équipes opérationnelles dans l'identification et l'évaluation des risques de leur périmètre ;
- Contribuant, avec les opérationnels, à la définition des contrôles pertinents ;
- Réalisant des contrôles et des tests pour vérifier la bonne exécution et l'efficacité des contrôles.

En 2025, in'li a poursuivi la formalisation et l'amélioration de son dispositif de contrôle interne. Pour chaque processus, des dispositifs de maîtrise et contrôles sont mis en œuvre pour atténuer les risques identifiés. Lors de l'identification de zones de risques résiduelles évaluées comme trop importantes, des contrôles complémentaires sont mis en place.

Cette démarche permet notamment d'identifier pour chaque processus des risques et contrôles clés, sur lesquels des tests sont réalisés par la 2<sup>e</sup> ligne pour garantir la fiabilité du système de contrôle.

**3. Troisième ligne de maîtrise : assurance indépendante**

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 et à la Direction générale. Cette assurance globale couvre l'efficacité des deux premières lignes de maîtrise et de la gouvernance de l'organisation.

**FONDEMENTS DU DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES**

Le système de gestion des risques d'in'li repose notamment sur :

- Une approche par processus ;
- Un socle de règles éthiques et la promotion d'une culture de « tolérance zéro » ;
- Un système d'habilitations et de délégations encadré ;
- Un système d'information sécurisé ;

- Une cartographie des risques et un ensemble d'activités de contrôle associés.

**3.2. PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES RISQUES**

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

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, du contrôle interne et de la lutte contre la fraude, 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 inhérents au fonctionnement de toute société, ainsi qu'à des risques spécifiques liés à ses activités.

Les risques susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité, la situation financière ou la réputation d'in'li sont regroupés en 7 catégories. Les risques identifiés comme majeurs bénéficient d'un suivi spécifique et de contrôles renforcés.

**PRINCIPALES CATEGORIES DE RISQUES (vision synthétique)**

**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 usages et des attentes.

**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 aux métiers et aux opérations**

- Risques liés au développement et aux opérations de construction ou de rénovation ;
- 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 ;

- 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 et à la donnée**

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

**5. Risques réglementaires et de conformité**

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

**6. Risques financiers**

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

**7. Risques liés aux parties prenantes**

- Interactions et attentes des acteurs externes

L'ensemble des risques majeurs fait l'objet d'un plan d'action dédié destinés à améliorer la couverture du risque en limitant sa survenue ou son importance dans l'hypothèse où il surviendrait. 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. En 2025, 26 plans d'actions ont été initiés ou clôturés, 50 plans d'actions ont été intégrés dans DIAGON'AL pour mise en œuvre ou suivi.

**3.3. Lutte contre la fraude**

La lutte contre la fraude constitue un axe prioritaire pour le Groupe in'li, qui mène une politique proactive de prévention, de détection et de traitement. Le détail du dispositif figure dans le rapport de durabilité.

**3.4. 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 le Groupe in'li.

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

Au-delà de la protection des données personnelles, la sécurité des systèmes d'information, et plus particulièrement la cybersécurité, représentent un enjeu majeur.

Ce sujet est piloté par la Direction Projets, Transformation et Systèmes d'information, dans le cadre d'une gouvernance structurée. Un Comité Opérationnel de la Sécurité des Systèmes d'Information (COSSI) assure le suivi régulier des actions engagées et veille à leur cohérence avec les priorités du Groupe.

Le Groupe in'li poursuit le renforcement de la sécurité en s'appuyant sur une Politique de Sécurité des Systèmes d'Information (PSSI), qui décline la stratégie cybersécurité du Groupe en mesures concrètes. La mise en œuvre de celles-ci est suivie au travers d'une comitologie adaptée.

Le COSSI permet d'assurer un alignement entre la stratégie et la mise en œuvre des mesures sur le terrain, afin d'accompagner la montée en maturité du dispositif de cybersécurité du Groupe. Cette démarche s'inscrit dans une approche par les risques et d'amélioration continue.







in'li 

Groupe ActionLogement

Pour suivre notre actualité, consultez notre site :

[inli.com](https://inli.com)

