



Résultats 2025 in'li



Juillet 2026

in'li 

Groupe ActionLogement

Disclaimer

IMPORTANT : Vous devez lire ce qui suit avant de continuer et, en accédant à ces informations, vous acceptez d'être lié par les restrictions suivantes. Le présent document a été préparé par in'li (la « Société ») uniquement à titre d'information, sur la base de votre acceptation des restrictions ci-dessous et ne peut être utilisé à d'autres fins. Ce document est confidentiel et doit être traité confidentiellement par les participants à la présentation.

Les informations contenues dans ce document n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

Aucune déclaration ni garantie, expresse ou implicite, n'est faite sur, et aucune confiance ne devrait être placée dans, le caractère fidèle, complet ou exact des informations ou opinions contenues dans le présent document et la Société, ainsi que ses filiales, sociétés affiliées, administrateurs, directeurs, dirigeants, conseillers, employés et représentants n'acceptent aucune responsabilité à cet égard. Les informations contenues dans cette présentation sont sujettes à modification sans préavis, elles peuvent être incomplètes ou condensées et elles peuvent ne pas contenir tous les éléments importants concernant la Société et ses filiales, sociétés affiliées et/ou parties liées.

Certaines informations contenues dans cette présentation et d'autres déclarations ou documents publiés par la Société ne sont pas des faits historiques, mais des déclarations prévisionnelles. Ces déclarations prévisionnelles sont fondées sur des estimations, des attentes et des hypothèses actuelles, y compris, sans s'y limiter, des hypothèses concernant les stratégies commerciales actuelles et futures et l'environnement dans lequel la Société exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui peuvent faire en sorte que les résultats, les rendements ou les performances réels, les résultats du secteur d'activités ou d'autres événements diffèrent sensiblement de ceux exprimés ou suggérés dans ces déclarations prévisionnelles.

Les déclarations prévisionnelles ne sont valables qu'à la date de cette présentation et, sous réserve de toute exigence légale, la Société décline expressément toute obligation ou engagement de publier toute mise à jour ou révision des déclarations prévisionnelles incluses dans cette présentation afin de refléter tout changement des attentes ou tout changement d'événements, conditions ou circonstances sur lesquels ces déclarations prévisionnelles sont basées. Ces déclarations prévisionnelles ne sont données qu'à titre d'illustration. Les informations et les déclarations prévisionnelles ne garantissent pas le rendement futur et sont assujetties à divers risques et incertitudes, dont bon nombre sont difficiles à prévoir et généralement indépendants de la volonté de la Société.

Les résultats réels pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés, suggérés ou prévus dans les informations et déclarations prévisionnelles.

Les données de marché et certaines prévisions du secteur d'activités incluses dans cette présentation proviennent d'études et d'estimations internes, ainsi que de rapports et d'études externes, d'informations accessibles au public et de publications professionnelles. La Société, ses filiales, sociétés affiliées, administrateurs, directeurs, dirigeants, conseillers, employés et représentants n'ont pas vérifié de façon indépendante l'exactitude de ces données de marché et de ces prévisions du secteur d'activités et ne font aucune déclaration ni ne donnent aucune garantie à cet égard. Ces données et prévisions sont incluses dans le présent document à titre d'information seulement.

Le présent document ne constitue ni ne fait partie d'une offre ou d'une invitation à vendre ou à acheter tout titre de la Société, ni d'une sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de tout titre de la Société dans toute juridiction. Ce document ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un quelconque engagement et ne doit pas être invoqué dans le cadre d'un contrat ou d'un quelconque engagement.

Ce document est fourni uniquement à titre d'information de manière confidentielle et ne peut être reproduit, redistribué ou envoyé, en tout ou en partie, à toute autre personne, y compris par courriel ou par tout autre moyen de communication électronique. La Société décline toute responsabilité si un destinataire diffuse ou fait un quelconque usage de cette présentation, sans son autorisation et sans l'autorisation préalable des autorités du ou des territoire(s) concerné(s).

Table of contents

01 2025 : PREMIÈRE ANNÉE DU GROUPE IN'LI

02 ACTION LOGEMENT, UN ACTEUR CLÉ DE LA POLITIQUE PUBLIQUE DU LOGEMENT

03 MARCHES ET ENJEUX

04 PATRIMOINE DU GROUPE IN'LI & PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

05 PERFORMANCE FINANCIERE

06 INSTRUMENTS DE FINANCEMENT VERT ET CHIFFRES CLÉS ESG

07 POINTS FORTS ET PROFIL DE CRÉDIT DU GROUPE IN'LI

08 ANNEXES

1. 2025 : première année du groupe in'li



Résumé

Un besoin estimé entre 320 000 et 560 000 logements abordables⁽¹⁾ pour les 10 prochaines années⁽²⁾

Loyers réduits (une décote moyenne de 10 % à 20 % par rapport aux loyers du marché), destinés aux classes moyennes et aux jeunes actifs dans les zones tendues

Le groupe in'li : une filiale stratégique parmi les 3 principales filiales d'ALI⁽³⁾

Entité liée à l'Etat, Action Logement est le bras armé de la politique du logement de l'Etat. A travers 46 filiales, ALI gère 1 207 533 logements dont 131 469 logements intermédiaires⁽⁴⁾

Environ 69 000 logements, évalués à 12.1 Mds€⁽⁵⁾

Le groupe in'li est l'opérateur national d'ALI en charge de développer l'offre de logement intermédiaire dans les zones tendues. Les autres filiales d'ALI sont des bailleurs sociaux.

Des revenus prédictibles et résilients

Des logements uniquement situés dans des zones dynamiques
Une base de locataires diversifiée
Une vacance structurellement faible
Résilience démontrée en période de crise (crises du pouvoir d'achat et du Covid 19)

Une politique financière prudente

A long terme, une LTV maximum de 40%
Lignes de crédit non utilisées : plus de 1 milliard d'euros, dont 900 M€ de lignes RCF
Un accès incontesté aux financements de la Banque des Territoires
Diversification des sources et des modes de financement

(1) Le logement intermédiaire a été défini par l'ordonnance 2014-159 du 20 février 2014. Soumis à des plafonds de loyers et de ressources des locataires, le logement intermédiaire est destiné aux classes moyennes et aux jeunes actifs qui ne sont pas éligibles au logement social.

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

(3) Action Logement Immobilier

(4) Chiffres clés Action Logement Immobilier au 31/12/2025

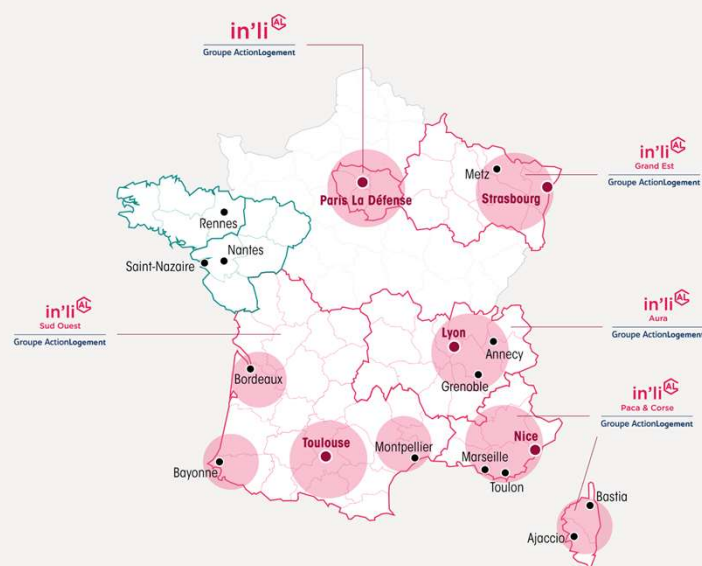
(5) "Valeur en bloc hors droits, compte tenu de l'état d'occupation". Valorisation BPCE Solutions Immobilières au 31/12/2025 des actifs achevés détenus par les sociétés.

(6) Banque des Territoires est une banque 100% détenue par l'Etat, dédiée au logement abordable

Le groupe in'li en synthèse au 31/12/2025¹

Le groupe in'li, une filiale stratégique d'Action Logement Immobilier

68 520 logements dans les principales métropoles⁽²⁾



Le groupe in'li est la filiale d'Action Logement Immobilier dédiée au logement abordable, reflet de la volonté forte d'Action Logement de renforcer le développement du logement abordable au niveau national.

L'année 2025 a été marquée par le développement dans la partie ouest de la France (Rennes, Nantes et Saint-Nazaire).

12,1Md€

Valeur du patrimoine détenu directement par le groupe⁽³⁾

€ 548 M

Loyers annuels ⁽⁵⁾

99%

Taux de recouvrement

97.2%

Taux d'occupation

A/A2/A+

Notation financière attribuée par S&P, Moody's et Fitch⁴

(1) In'li - données au 31/12/2025

(2) En plus de la gestion des 68 520 unités détenues par le groupe, in'li (Île-de-France) gère également 10 893 logements à travers sa filiale de gestion immobilière (In'li Property Management) pour le compte de tiers, amenant le groupe à gérer un total de 79 413 logements au 31/12/2025

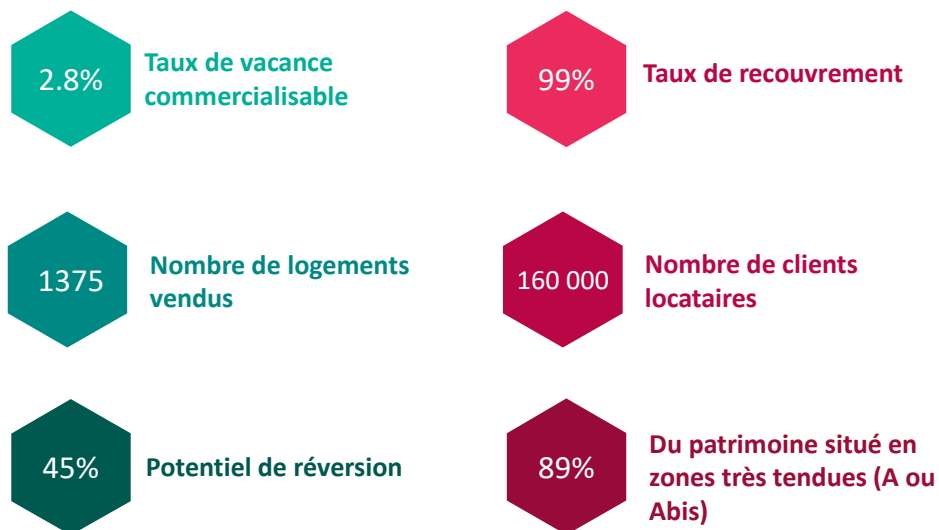
(3) "Valeur en bloc hors droits, compte tenu de l'état d'occupation". Valorisation BPCE Solutions Immobilières au 31/12/2025.

(4) Notation à Long terme

(5) Source : comptes au 31/12/2025

Un portefeuille résilient, de bonne qualité et situé dans les zones les plus tendues en France

INDICATEURS OPÉRATIONNELS ⁽¹⁾



UNE POLITIQUE DE RÉNOVATION AMBITIEUSE



1,848 logements rénovés en 2025

Représentant 3 % du parc immobilier existant

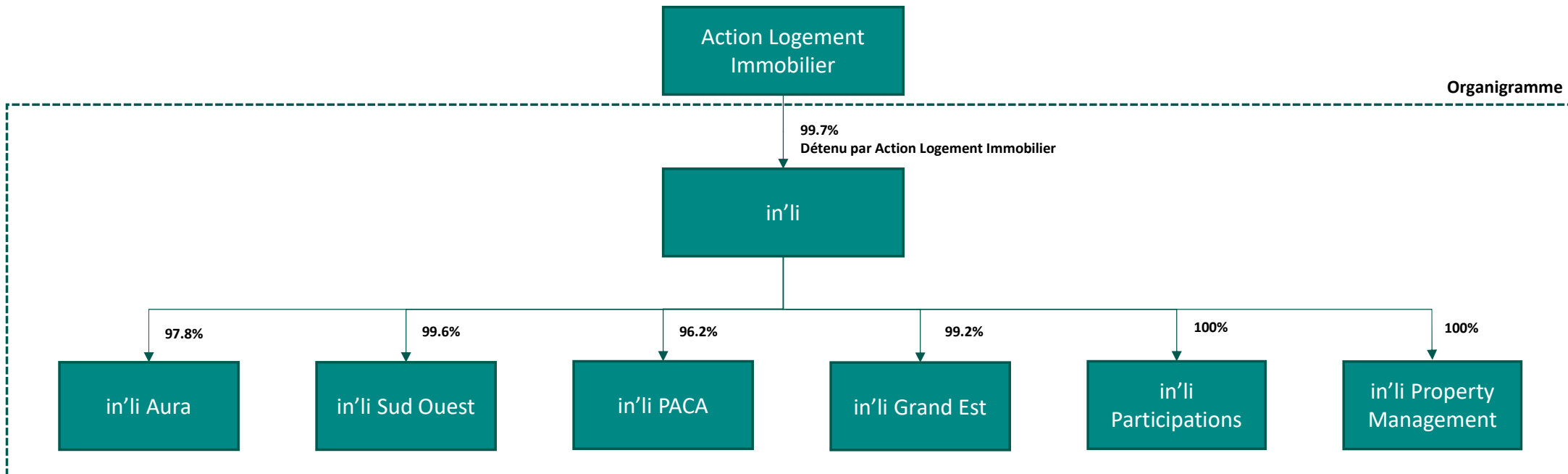


Près de 70% des rénovations visent à améliorer la performance énergétique des logements

(1) Source: In'li – données au 31/12/2025

Organigramme du groupe in'li

- Action Logement Immobilier détient 99,7% du groupe in'li à l'issue de la filialisation des 4 sociétés in'li en régions
- Le groupe in'li est la seule filiale de logement intermédiaire d'ALI et est stratégique à ce titre pour Action Logement.
- La création du groupe in'li s'inscrit pleinement dans la volonté d'Action Logement de donner la priorité au logement intermédiaire dans les grandes zones urbaines françaises, où la classe moyenne et les jeunes travailleurs rencontrent des difficultés pour accéder à un logement décent et abordable.



Une notation financière de premier rang

In'li est l'une des sociétés immobilières les mieux notées d'Europe

S&P RATING - SEPTEMBRE 2025

In'li est notée A (long terme) et A-1 (court terme), avec une perspective stable par S&P global.

S&P Global
Ratings

MOODY'S RATING – OCTOBRE 2025

In'li s'est vu attribuer une notation de crédit à long terme A2 et une notation à court terme P-1, avec des perspectives négatives. Les perspectives négatives sont liées aux perspectives négatives de la notation de l'État français.

MOODY'S
RATINGS

FICTH RATING – SEPTEMBRE 2025

In'li a reçu la même note que son actionnaire (ALI) : A+ (long terme) et F1 (court terme), avec des perspectives stables.

FitchRatings

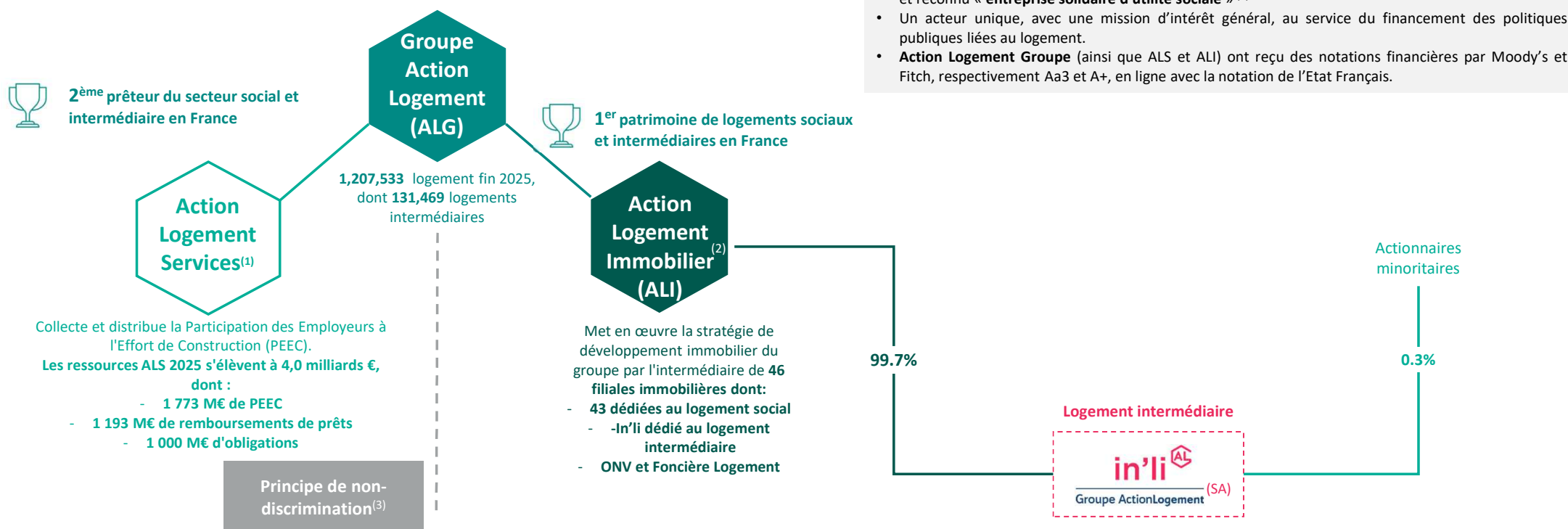
In'li conserve sa position parmi les acteurs les mieux notés du secteur immobilier européen

2. Action Logement, un acteur clé de la politique publique du logement



In'li, filiale d'Action Logement Groupe

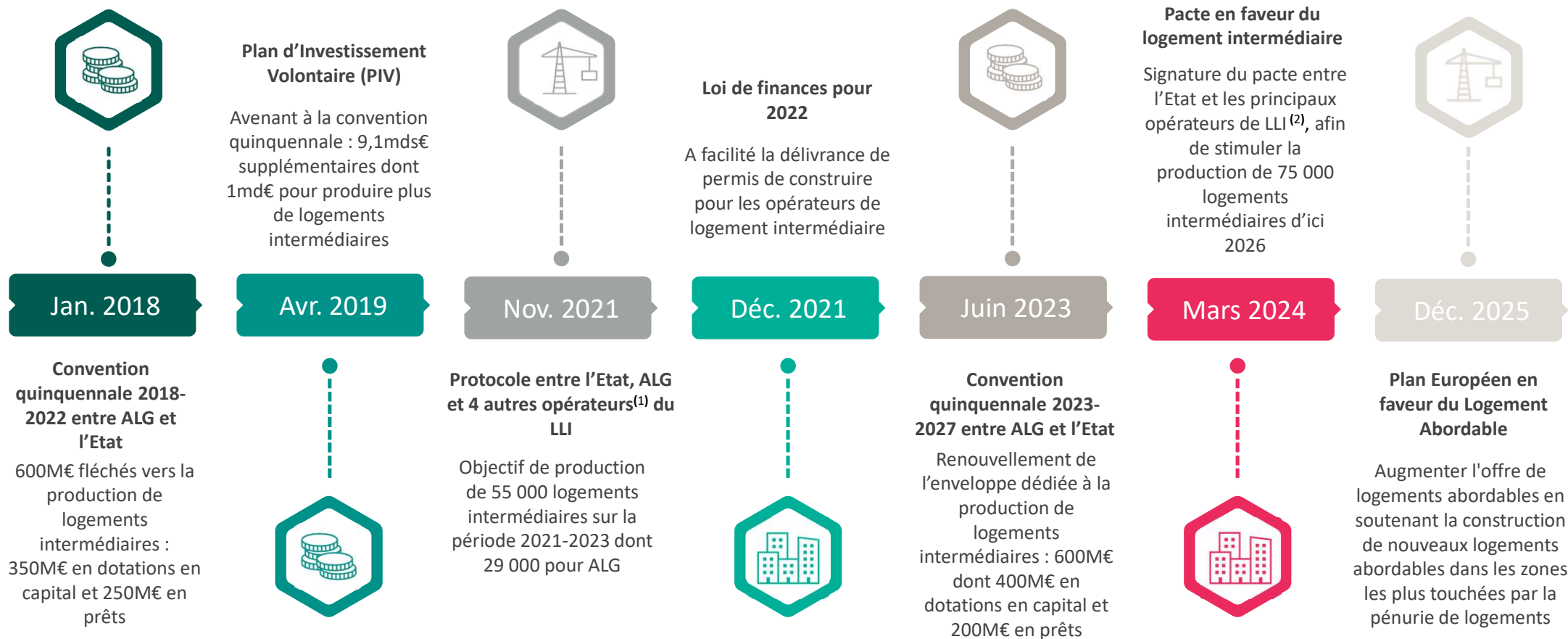
Un acteur clé de la politique publique du logement



- Action Logement est un **acteur de l'économie sociale et solidaire** constitué sous forme d'association et reconnu « **entreprise solidaire d'utilité sociale** » ⁽¹⁾
- Un acteur unique, avec une mission d'intérêt général, au service du financement des politiques publiques liées au logement.
- **Action Logement Groupe** (ainsi que ALS et ALI) ont reçu des notations financières par Moody's et Fitch, respectivement Aa3 et A+, en ligne avec la notation de l'Etat Français.

Le logement intermédiaire, une priorité des pouvoirs publics (1/2)

Une priorité historique des pouvoirs publics



(1) CDC Habitat, Fédération des ESH, Fédération française des assurances and Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF)

(2) Action Logement, CDC Habitat, France Assureurs, Banque des Territoires, Union Sociale pour l'Habitat, Fédération des ESH, des Coop' HLM and Fédération des Entreprises Immobilières

Le logement intermédiaire, une priorité des pouvoirs publics (2/2)

Un sujet d'attention accrue des pouvoirs publics français et européens



Le logement abordable est désormais une priorité pour les autorités publiques françaises et européennes.

INCLUSION DE NOUVEAUX ACTEURS ELIGIBLES AUX LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

- ❖ Investisseurs particuliers éligibles au logement intermédiaire («LLI pour les particuliers»)
- ❖ Le Plan Logement annoncé en janvier 2026 (« mécanisme Jeanbrun ») pour stimuler la production de nouveaux logements (y compris des logements abordables) avec pour objectif 2 000 000 de nouveaux logements d'ici 2030 en France

ELARGISSEMENT DU PERIMETRE D'ACTIFS ELIGIBLES

- ❖ Résidences gérées :
 - ❖ Résidences étudiantes
 - ❖ Résidences seniors
 - ❖ Coliving
- ❖ Acquisition et rénovation de patrimoine existant transformé en logements intermédiaires

UNE PRIORITE EUROPEENNE

- ❖ Le logement abordable et durable est une des priorités de l'Europe
- ❖ Ainsi le renforcement des infrastructures sociales telles que le logement abordable figure parmi les 8 axes prioritaires de la BEI
- ❖ Nomination pour la première fois d'un Commissaire Européen au Logement
- ❖ Plan en faveur du logement abordable annoncé en décembre 2025

Le groupe in'li se positionne parmi les deux principaux opérateurs français du logement intermédiaire

PRINCIPAUX ACTEURS DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE ⁽¹⁾		
ACTEURS	NOMBRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES EN FRANCE	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN FRANCE
  Groupe Action Logement	131 469 ⁽²⁾	1 028 011
	118 600	371 300
 Paris Habitat urbanisme habitat ville	4 000	124 698
  ICF HABITAT	11 865	93 200

FIN 2025, LE GROUPE IN'LI GÈRE LA TRÈS GRANDE MAJORITÉ DES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES DU GROUPE ACTION LOGEMENT.

IN'LI ÎLE-DE-FRANCE GÈRE 69% DES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES GÉRÉS PAR LE GROUPE IN'LI

IN'LI EST L'UN DES 2 LEADERS DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE EN FRANCE ET LE SEUL PURE PLAYER

LE GROUPE IN'LI PRÉSENTE UN FORT ANCRAGE DANS LES RÉGIONS LES PLUS DYNAMIQUES DE FRANCE, OÙ IL SE POSITIONNE EN TANT QUE LEADER.

LE GROUPE IN'LI SE DIFFÉRENCIE DE SON PRINCIPAL CONCURRENT PAR UNE PRÉSENCE BEAUCOUP PLUS MARQUÉE DANS LES GRANDES MÉTROPOLES FRANÇAISES (PARIS, LYON, MARSEILLE, TOULOUSE, NICE...).

Sources: plaquettes institutionnelles, sites web
(1) Données au 31/12/2025 pour CDC Habitat et Action Logement; données au 31/12/2024 pour Paris Habitat et ICF Habitat
(2) Action Logement – données au 31/12/2025

3. Marché et enjeux



Un patrimoine situé dans les zones où le marché locatif est le plus tendu

A

Le logement
intermédiaire : un
segment réglementé
destiné aux classes
moyennes et aux
jeunes travailleurs

B

Pénurie structurelle
de logements en
France

C

Les tensions sur le
marché du logement
risquent de
s'aggraver dans les
années à venir

D

Le logement
intermédiaire : une
solution aux
tensions actuelles
du marché

E

Le logement
intermédiaire : un
produit résilient

Logement intermédiaire : un segment réglementé destiné à la classe moyenne et aux jeunes travailleurs pour devenir propriétaires

Cible

Le logement intermédiaire vise à répondre à la demande de la classe moyenne dans les zones sous pression

Propriété différée

Le logement locatif intermédiaire est une bonne solution pour les familles qui souhaitent être locataires en attendant de devenir propriétaires. L'offre intermédiaire a été conçue comme un dispositif d'accèsion différée, puisque les opérateurs intermédiaires peuvent vendre les biens à partir de la 11^e année suivant la livraison du bâtiment.

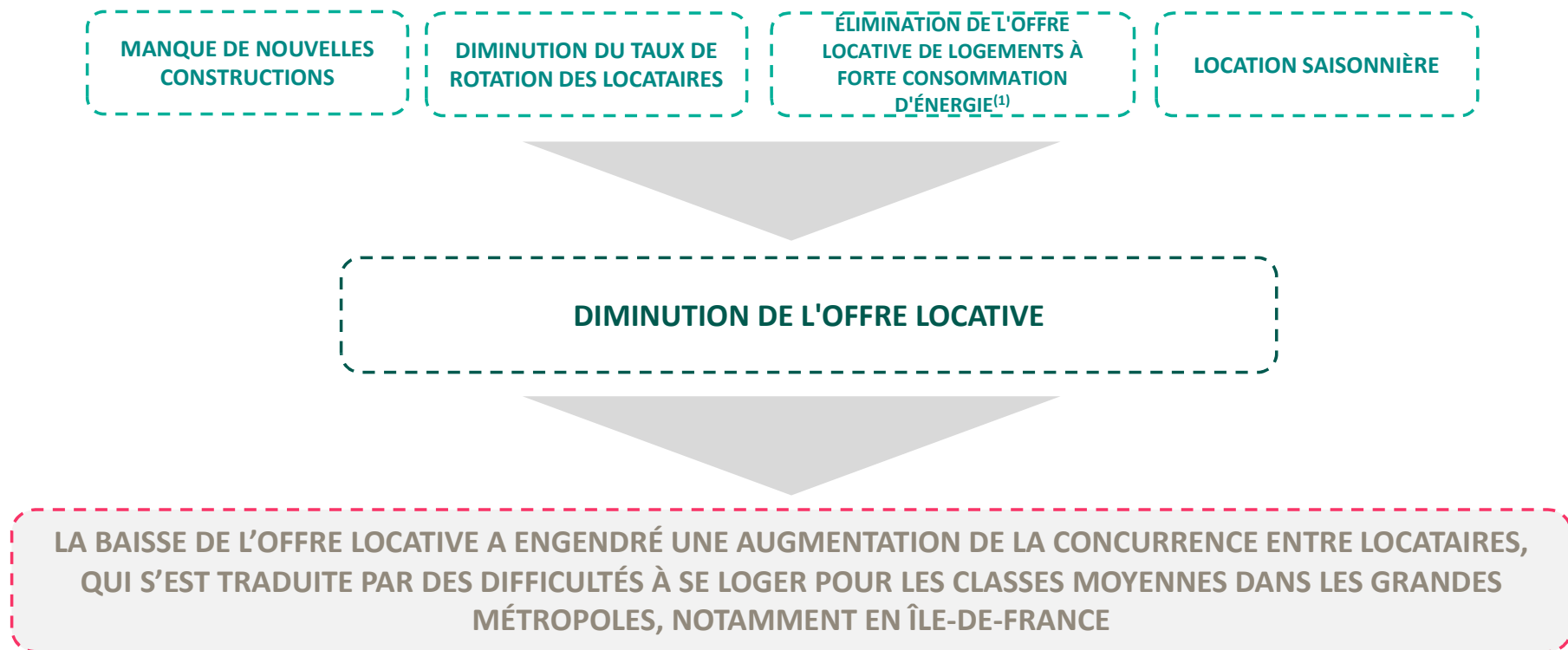
Loyers abordables

Le loyer est plafonné à un niveau intermédiaire, soit en moyenne 10 à 15 % en dessous des loyers du marché

Concentration sur les zones sous pression

Situé dans des zones sous pression, où l'écart entre les loyers du logement social et les loyers de marché est important

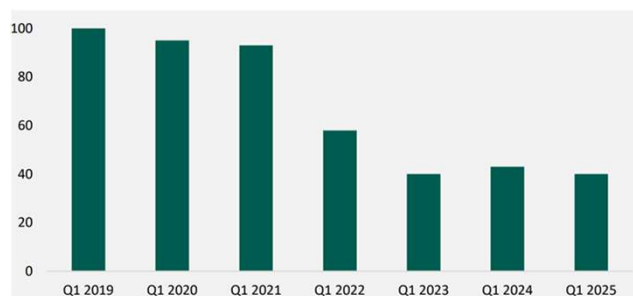
Des tensions aggravées par des tendances conjoncturelles et structurelles



(1) Les logements consommant plus de 450 kWh/m2/an sont interdits à la location depuis le 1er janvier 2023 en France métropolitaine. Depuis le 1er janvier 2025, les logements présentant une étiquette de DPE G ne sont plus autorisés à la location. "Loi climat et résilience, 2021.

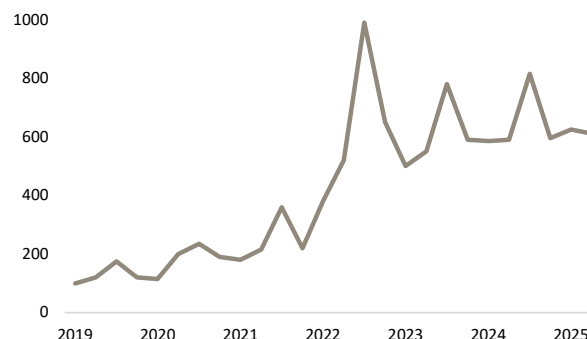
Quelques chiffres pour illustrer cette pénurie¹

ÉVOLUTION DE L'OFFRE LOCATIVE EN FRANCE
(BASE 100 AU Q1 2019)



- Au cours des 7 dernières années, l'offre locative a chuté de 50 % à l'échelle nationale.
- Les plus grandes villes françaises sont particulièrement touchées par cette crise du logement.

ÉVOLUTION DE LA PRESSION LOCATIVE ⁽¹⁾
(BASE 100 AU Q1 2019)



- La pression locative a été multipliée par 6 depuis 2019.

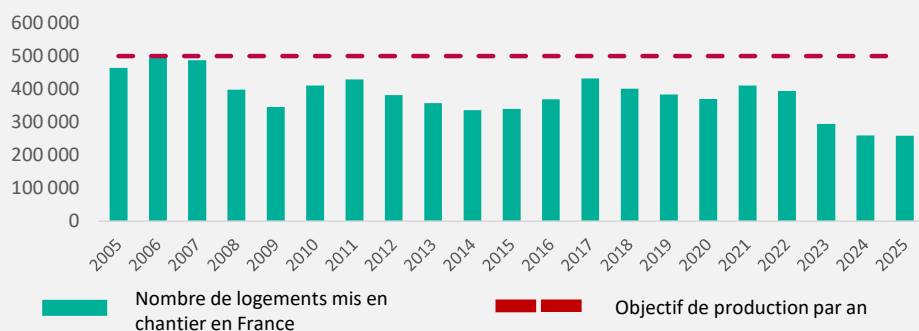
ÉVOLUTION DE L'OFFRE DE LOCATION DANS LES PLUS GRANDES VILLES FRANÇAISES AU COURS DES 3 DERNIÈRES ANNÉES (ÉTÉ 2025 VS ÉTÉ 2022)

- Nice : -52%
- Toulouse : -48%
- Paris : - 47%
- Grenoble : -39%
- Lyon : -39%
- Marseille : -37%
- Montpellier : -34%
- Strasbourg : - 33%
- Lille : -32%
- Bordeaux : -28%

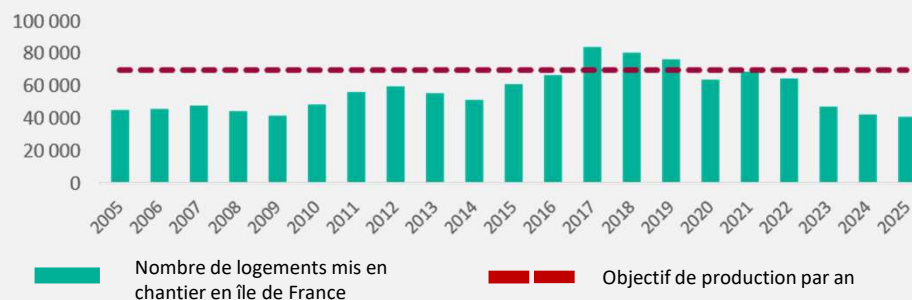
(1) Sources : Price Hubble (Septembre 2025) et Les Echos

Un manque structurel de nouvelles constructions : l'exemple de la région Île-de-France

NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER EN FRANCE SUR 20 ANS ⁽¹⁾



NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER EN ÎLE-DE-FRANCE SUR 20 ANS ⁽¹⁾



- Un manque de logements, auquel l'Etat français a tenté de remédier au cours des 20 dernières années :
 - Instauration d'une part minimale de logements sociaux dans les villes situées dans les agglomérations > 50 000 habitants⁽²⁾
 - **Dispositifs de défiscalisation** pour inciter les particuliers et les investisseurs à investir dans les logements neufs, le plus souvent à loyers abordables⁽³⁾
 - **Janvier 2026 : « Plan Relance Logement »** avec pour objectif de construire 2 millions de nouveaux logements d'ici 2030, **soit 500 000 logements par an**
- En particulier en Île-de-France :
 - La loi Grand Paris 2010 : le gouvernement a mis en place un objectif de **construction de 70 000 logements par an en Île-de-France**.⁽⁴⁾
- Néanmoins, le manque de logements s'est accentué au cours des 20 dernières années du fait :
 - **Production nouvelle globale insuffisante (voir le graphique)**
 - L'attrait économique de l'Île-de-France
 - Une démographie dynamique

Source : base Sit@del du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires.

(1) Nombre de logements commencés par région en date réelle estimée, corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrés

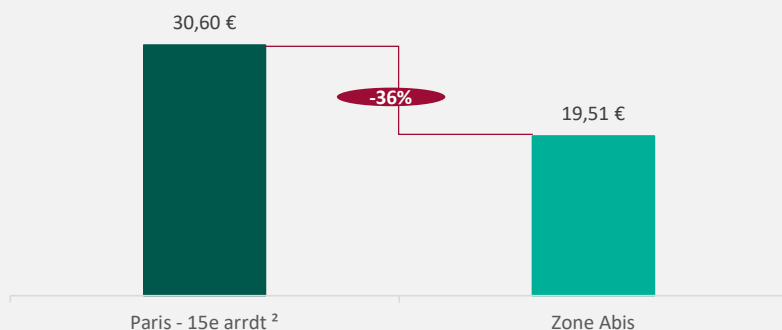
(2) Loi SRU du 13 décembre 2000 imposant un seuil de logements sociaux de 20%, relevé à 25% par l'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement

(3) Dispositif Robien : Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Dispositif Scellier : Article 31 de la Loi de Finances Rectificative pour 2008. Dispositif Duflot : Article 80 de la Loi de Finances pour 2013. Dispositif Pinel : Article 5 de la Loi de Finances pour 2015

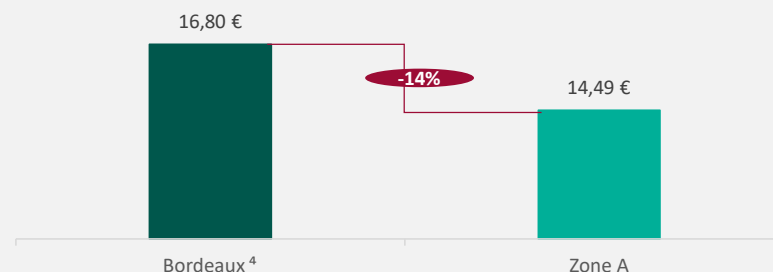
(4) Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

Logement intermédiaire, une réduction de loyer significative par rapport au loyer de marché

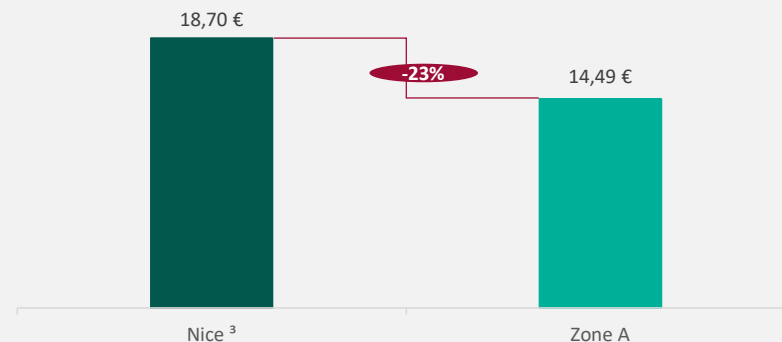
PARIS ⁽¹⁾



BORDEAUX – LOYER MEDIAN : € 16,9/M² PAR MOIS ⁽¹⁾



NICE ⁽¹⁾



Les plafonds des logements intermédiaires sont nettement inférieurs aux loyers du marché dans les zones tendues, ce qui rend ce produit particulièrement attractif pour les locataires potentiels.

(1) Source : BPCE Expertises Immobilières

(2) Valeur locative par m²/mois au 140 rue Saint-Charles 75015 Paris

(3) Valeur locative par m²/month au 48 rue du docteur Richelmi 06100 Nice

(4) Valeur locative par m²/month au 120 rue Billaudel 33800 Bordeaux

Le logement intermédiaire, un produit attractif et résilient



Un segment soutenu par les pouvoirs publics

- TVA à 10%
- L'exonération de taxe foncière qui s'appliquait auparavant a été remplacée par un crédit d'impôt équivalent pour les opérateurs de logements intermédiaires⁽¹⁾
- Accès à des financements publics préférentiels (Banque des Territoires, ALS, BEI)
- Soutien réaffirmé de l'Etat français
- Le logement abordable : l'une des 8 priorités de l'Union Européenne



Résilience démontrée du logement intermédiaire

- Une vacance structurellement faible en raison d'une tension locative grandissante ces 20 dernières années
- Un faible taux d'impayés, grâce à une base de locataires diversifiée
- Des cashflows prévisibles et stables
- Résilience démontrée au cours des dernières crises (crises du pouvoir d'achat et du Covid-19)

(1) Article 35 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021



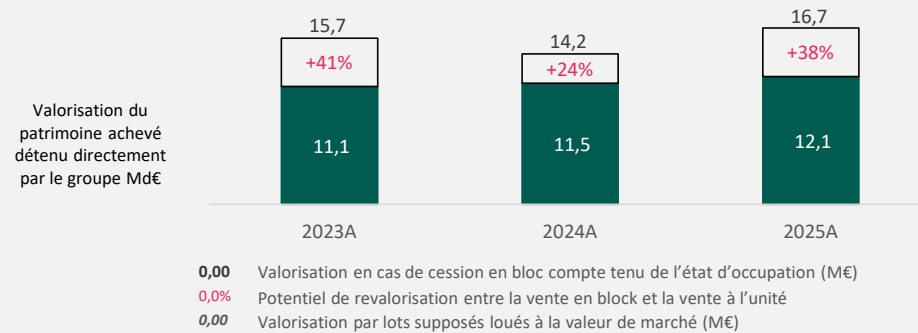
4. Portefeuille et performances opérationnelles du groupe in'li



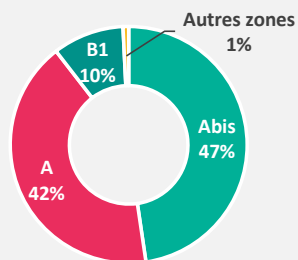
A fin 2025, 68 520 logements détenus par le groupe

Un patrimoine situé dans les zones les plus tendues

ÉVOLUTION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE ⁽¹⁾

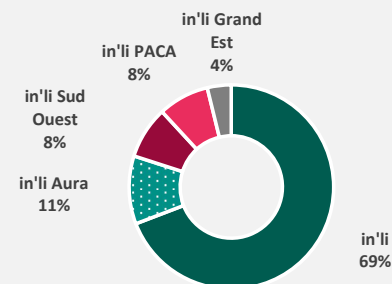


RÉPARTITION DE LA VALEUR ESTIMÉE DU PARC PAR ZONE AU 31/12/2025⁽¹⁾



89% DU PARC SITUÉ DANS LES ZONES LES PLUS TENDUES (ABIS ET A)

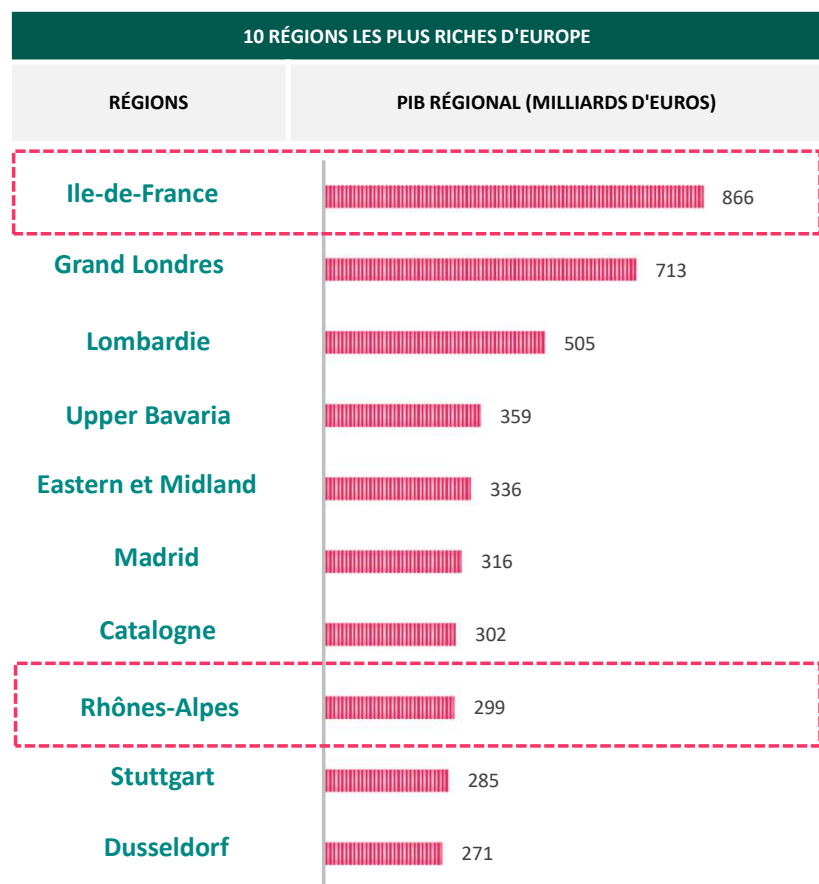
RÉPARTITION DE LA VALEUR ESTIMÉE DU PARC PAR ENTITÉ AU 31/12/2025⁽¹⁾



L'ÎLE-DE-FRANCE, VIA IN'LI, REPRÉSENTE 69% DU PATRIMOINE

(1) Source : pour in'li, in'li PACA, in'li Sud Ouest et in'li Grand Est, valorisation du patrimoine achevé par BPCE Solutions Immobilières au 31/12/2025

Le groupe in'li bénéficie d'une couverture géographique unique en Europe pour une société immobilière résidentielle



Actifs situés dans les régions Île-de-France ou Rhône-Alpes

80 % DES ACTIFS DU GROUPE IN'LI (EN VALEUR) SONT SITUÉS DANS LES 2 RÉGIONS LES PLUS RICHES DE FRANCE :

- ÎLE-DE-FRANCE : LA RÉGION LA PLUS RICHE D'EUROPE

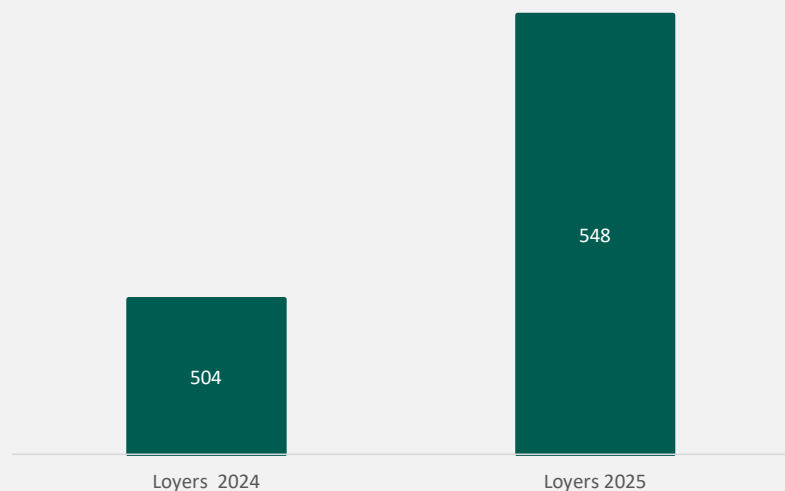
- RHÔNE-ALPES (LYON, GRENOBLE, ANNECY, ...) : LA 8^{ÈME} RÉGION LA PLUS RICHE D'EUROPE

69 % DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SE TROUVE EN ÎLE-DE-FRANCE, UNE RÉGION UNIQUE EN EUROPE

Évolution du revenu locatif

Une activité locative dynamique

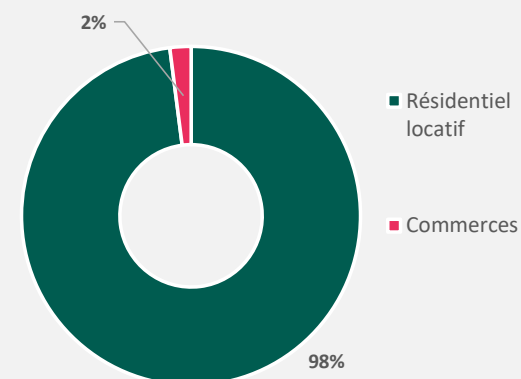
REVENUS LOCATIFS EN HAUSSE DE 9 % EN 2025 - REVENUS LOCATIFS EN 2024 ET 2025 (M€)



Entre 2024 et 2025, le Groupe a vu ses revenus locatifs augmenter de 9 % pour atteindre 548 M € :

- Augmentation des loyers lors du changement de locataires et application de l'indice de révision des loyers de 3,3 % (IRL) pour les locataires existants
- Livraison de **3 942** nouveaux logements en 2025
- L'effet « année pleine » de **4 200 logements** livrés en 2024

COMPOSITION DES REVENUS LOCATIFS PAR ACTIVITÉ 2025



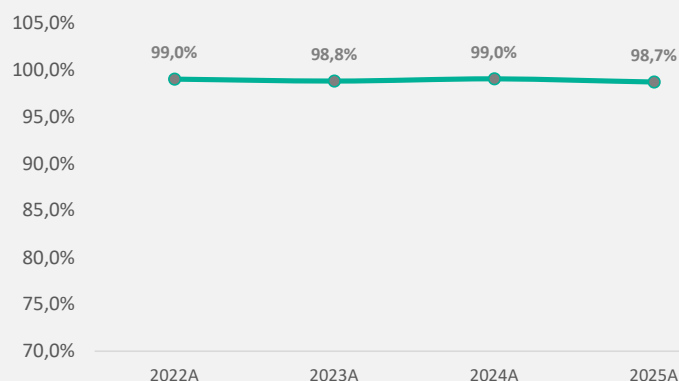
In'li reste principalement une **foncière résidentielle** :

- 98 %** du chiffre d'affaires provient **des activités résidentielles**
- Les commerces sont principalement des commerces en pied d'immeubles et ne représentent qu'une faible part du patrimoine

Forte stabilité des performances opérationnelles malgré le contexte

La baisse du pouvoir d'achat a eu peu d'effet sur l'activité du groupe In'li.

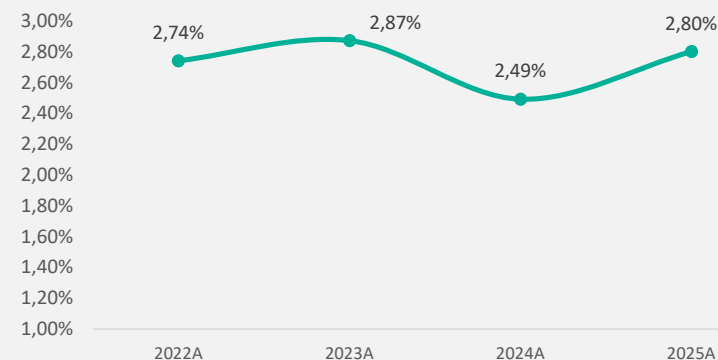
ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT



■ Au cours des 4 dernières années, malgré la crise du pouvoir d'achat (liée à l'inflation), **le groupe in'li a eu un taux de recouvrement très satisfaisant d'environ 99%.**

Les
indicateurs
opérationnels
sont restés à
un niveau de
performance
très élevé au
cours des
quatre
dernières
années.

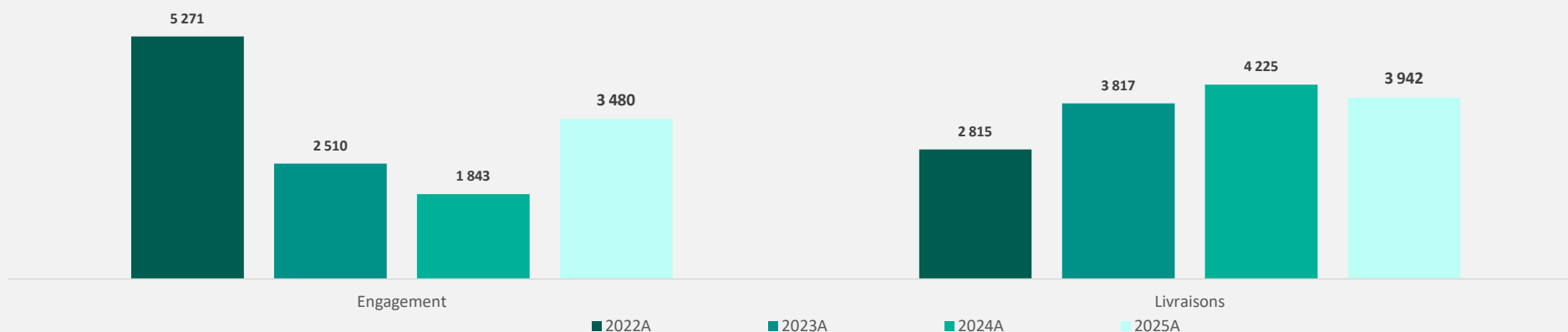
ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE COMMERCIALISABLE



■ Au cours des 4 dernières années, **le taux de vacance est resté très stable avec un niveau bas entre 2,5 % et 3 %.**

Le groupe in'li a poursuivi sa politique d'investissement en 2025

ENGAGEMENTS ET LIVRAISONS DEPUIS 2022 (EN NOMBRE DE LOGEMENTS)



POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE NON SATISFAITE DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES GRANDES VILLES FRANÇAISES, LE GROUPE IN'LI A POURSUIVI SA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT EN 2025 AVEC 3 500 NOUVEAUX LOGEMENTS ENGAGÉS EN 2025.

4. Performance financière



Résumé du compte de résultat In'li (2024 – 2025)

IN'LI – COMPTE DE RÉSULTAT

€m	2024	2025
Revenus locatifs bruts	1 504	548
Charges immobilières et charges non récupérables	(182)	(190)
Autres produits d'exploitation	53	62
Produits totaux	375	421
Charges d'exploitation	-142	-144
EBITDA	233	278
Gains/(pertes) sur cessions	-1	-16
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-485	-54
Résultat opérationnel (EBIT)	-254	208
Quote-part du résultat des sociétés associées	-4	6
Résultat opérationnel (incluant les sociétés associées)	-258	214
Produits financiers	19	40
Charges financières	-137	-131
Résultat financier net	-118	-90
Résultat avant impôt	-376	123
Impôt sur le résultat	113	-29
Résultat net consolidé	-263	94

Source: in'li, rapport annuel (2025) – IFRS

PRINCIPAUX COMMENTAIRES

- 1 Les revenus locatifs ont continué à augmenter en 2025 grâce à :
 - Augmentation des loyers
 - Livraisons
- 2 L'EBITDA a augmenté de 20 % en 2025 pour atteindre 278 M€ grâce à de solides performances opérationnelles

Structure du bilan d'In'li (Groupe) (2024 – 2025)

IN'LI – BILAN

€m	2024	2025
Immobilisations incorporelles	7	8
Immobilisations corporelles	13,018	13,638
Actifs financiers non courants	317	346
Total actif non courant	13,342	13,992
Actifs détenus en vue de la vente	138	71
Stocks et travaux en cours	13	13
Créances clients et autres créances	292	265
Trésorerie et équivalents de trésorerie	360	388
Actifs financiers courants	43	48
Total actif courant	846	785
Total de l'actif	14,188	14,777
Capitaux propres	7,950	8,187
Provisions	27	24
Emprunts et dettes financières	4,490	4,879
Impôts différés passifs	1,350	1,365
Dettes fournisseurs et autres	318	292
Autres passifs	53	30
Total passif et capitaux propres	14,188	14,777

PRINCIPAUX COMMENTAIRES

- Les actifs corporels** augmentent régulièrement grâce à l'expansion du portefeuille.
- Les actifs financiers** correspondent principalement aux participations minoritaires d'in'li dans 2 sociétés immobilières : **Foncière Cronos** (en partenariat avec BNP AM / AXA IM) et **APEC** (en partenariat avec PRAEMIA, PRO BTP et MIDI 2I).
- En raison de la politique financière prudente d'in'li, le ratio LTV reste bas, à 32 % à la fin 2025.

Résumé du tableau des flux de trésorerie d'In'li's (Groupe) (2024–2025)

IN'LI – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

€m	2024	2025
Résultat net	(263)	94
Neutralisation des charges et produits calculés	521	192
Variation du besoin en fonds de roulement (BFR)	98	41
Impôts payés	(9)	(24)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	347	303
Investissements (CAPEX)	(948)	(859)
Produits de cession d'actifs	153	175
Autres flux d'investissement	(17)	(3)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(812)	(687)
Augmentations de capital et avances reçues/remboursées ¹	50	157
Nouveaux emprunts nets	328	383
Dividendes et autres opérations de financement	(132)	(130)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	246	410
Variation nette de la trésorerie	(219)	27
Trésorerie d'ouverture	554	335
Trésorerie de clôture ²	335	362

Source: in'li, rapport annuel (2025) – IFRS

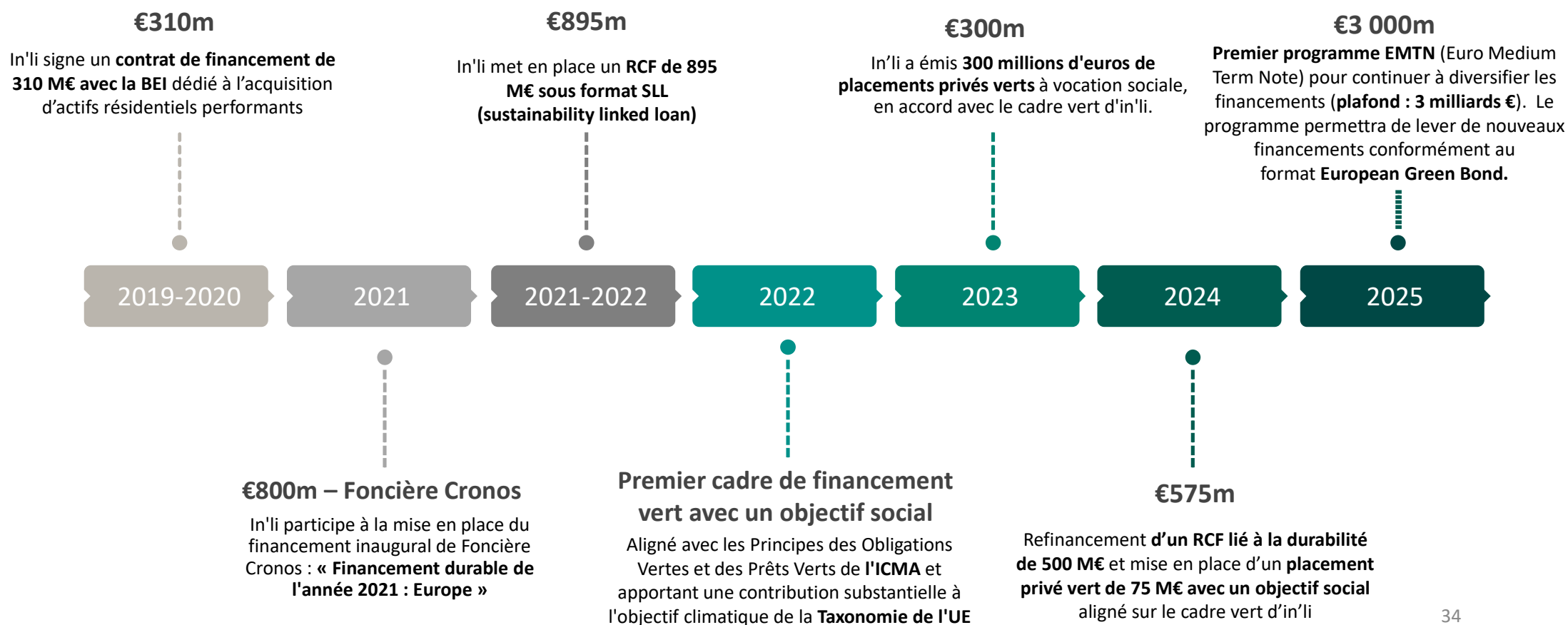
PRINCIPAUX COMMENTAIRES

- 1 En 2025, in'li a reçu 157 millions d'euros d'Action Logement Immobilier
- 2 La position de trésorerie d'In'li reste solide à la fin de 2025

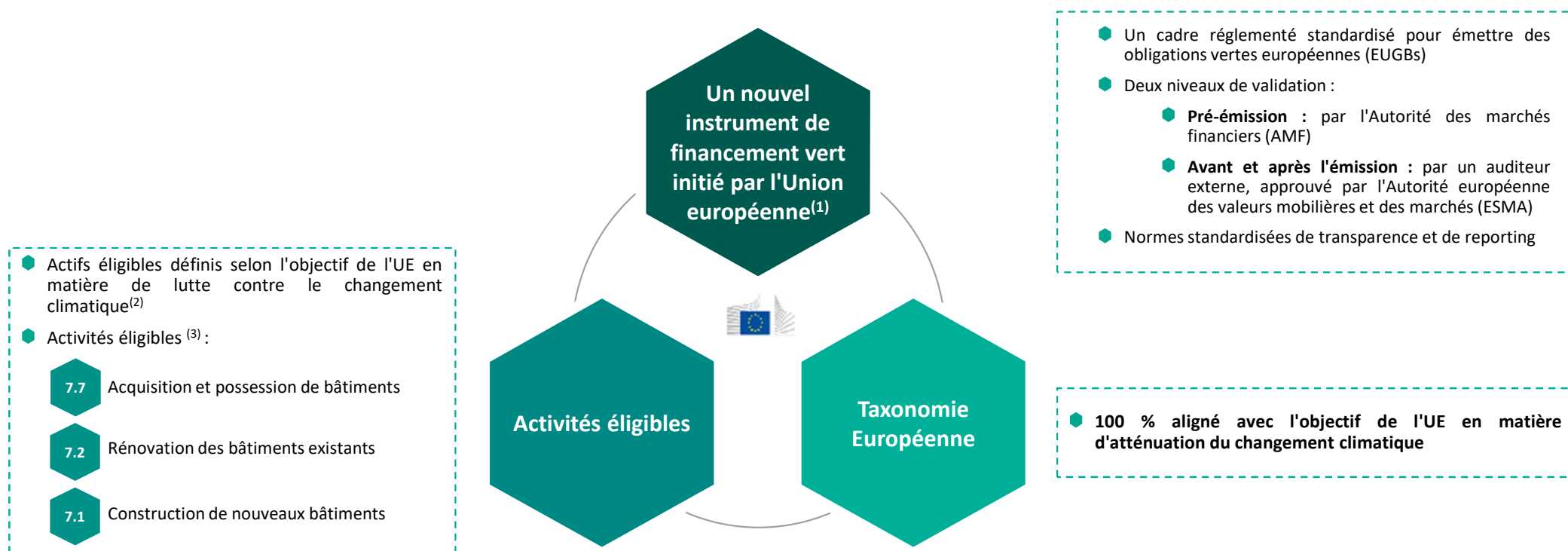
6. Les instruments de financement vert les chiffres clés ESG



Une politique de financement vert lancée en 2019 et confirmée en 2025



2025 : alignement du cadre de financement vert avec le nouveau standard des obligations vertes européennes



(1) (UE) 2023/2631 Le règlement est entré en vigueur le 21 décembre 2024

(2) (UE) 2021/2139 Acte délégué

(3) Pour le groupe in'li, les activités 7.7 consistent en l'acquisition de nouveaux bâtiments, ce qui implique une phase de construction. Les activités 7.1 concernent la construction d'actifs destinés à la vente, c'est-à-dire des actifs développés par in'li pour des sociétés immobilières comme APEC et Cronos.

2025 : un cadre
de financement
vert mis à jour

Moody's a
attribué une
note de qualité
de durabilité «
excellente » au
cadre de
financement vert
mis à jour

Raison de cette mise à jour

Nouveau

Le cadre de financement
vert mis à jour permet
de financer l'acquisition,
la construction de
nouveaux actifs et les
travaux de rénovation
des 5 entreprises
régionales in'li du
groupe in'li

Alignement avec les meilleures normes

Le cadre de
financement vert mis à
jour est aligné sur les
Principes des
obligations vertes de
l'ICMA et les Principes
des prêts verts de la
LMA/LSTA/APLMA

Taxonomie Européenne

100 % aligné avec
l'objectif de l'UE en
matière de lutte contre
le changement
climatique

Rapport sur l'allocation et l'impact

Rapport annuel sur les
allocations et leur
impact, **tous deux**
examinés par un tiers
indépendant

**Les critères d'éligibilité, la révision externe et les normes de reporting seront alignés
avec la fiche d'information EUGB du groupe in'li.**

Chiffres clés ESG du groupe in'li 2025

Une approche intégrée au modèle d'affaires et à la gouvernance d'in'li



(1) Au 31/12/2025

(2) In'li' groupe - données au 31/12/2025

Histoire et missions de l'apes

L'apes
au service de la cohésion sociale
Groupe ActionLogement

Créée en 1961 par **Laure Eteneau**, femme visionnaire,



La vie de tout groupe d'habitation ne se limite pas à une simple occupation des logements (...) Il est nécessaire de développer les conditions d'une vie sociale la plus harmonieuse possible.

Extrait d'une citation de Laure ETENEAU 1961, Fondatrice de L'apes



Laure Eteneau, fondatrice de L'apes, lors de la célébration du 30e anniversaire de l'association en 1991.

L'apes aujourd'hui

- Favorise la cohésion sociale, urbaine et territoriale.
- Soutient les filiales d'Action Logement et les partenaires locaux.
- Encourage la collaboration et l'innovation sociale.
- Améliore la qualité de vie des habitants.
- Construit des communautés plus fortes et inclusives.

Nos membres et partenaires en 2025

En rejoignant L'apes, les filiales d'Action Logement s'engagent à favoriser la **cohésion sociale et urbaine** dans les communautés locales.

Les membres mettent en commun leurs ressources, leurs expertises et leurs réseaux de partenaires **pour maximiser l'efficacité et l'impact social.**

Nos adhérents en 2025



Partenaires APES en 2025



Les missions de l'apes sur le patrimoine d'in'li



PROJETS
CULTURELS
CHATOU



PACK
EMPLOI
LOGEMENT



MICRO
FORÊT
FRESNES

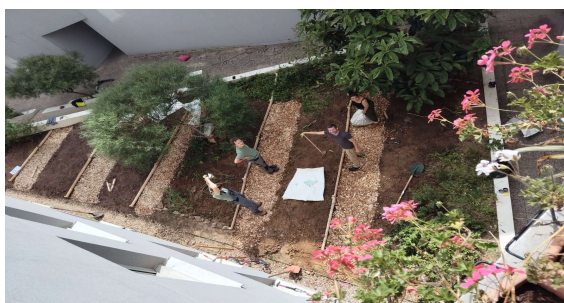


ALIMENTATION
DURABLE
RESEAU
VRAC

Sensibiliser les clients sur la nature en ville, accompagner les changements et contribuer à la renaturation



Nouveau cycle en partenariat avec Pam ! : "Maintenance socio-écologique de l'électro-ménager" pour prolonger la durée de vie de son électroménager à Patin-Quatre - Chemin



Création d'un potager en chantier participatif avec Terre Urbaine à Paris



Implantation d'une micro-forêt à Fresnes 03/10 (Val-de-Marne) le 22 octobre 2025 avec "Alvéoles en ville"



Paris 22, action pour les habitants autour du miel et de sa récolte

25

Actions de
renaturation

Apiculture, agriculture
urbaine, micro-
forêts, économie
circulaire...

380

beneficiaires
+15 participants par
activité

Accompagner la transition écologique et sociale des territoires est
l'un des enjeux principaux des filiales adhérentes de L'apes.

En 2025, l'apes et in'li ont lancé des initiatives axées sur :

- Micro-forêts et jardins communautaires
- Initiatives d'apiculture urbaine
- Actions de réduction des déchets et d'économie circulaire
- Réparation des appareils ménagers et éco-prévention
- Engagement des habitants dans la préservation de l'environnement
- Transition durable des communautés locales.



L'apiculture urbaine avec APITERRA

En 2025 :

- 97 kg de miel récoltés
- 5 ruchers: Bourg-la Reine 01, Paris 22, Bobigny, Asnières. Thiais
- 646 pots de miel distribués

7. Résumé du groupe in'li



Résumé du groupe in'li



- Le groupe in'li est détenu à 99,7% par Action Logement, un acteur unique, avec une mission d'intérêt général, au service du financement des politiques publiques en faveur du logement en France
- Le groupe in'li, bras armé d'Action Logement pour le logement intermédiaire

- Le groupe in'li, **opérateur national de référence d'Action Logement**, est leader du logement intermédiaire en France
- **Un soutien réitéré d'Action Logement**, notamment via des augmentations de capital
- **Le logement Intermédiaire, priorité d'Action Logement et des pouvoirs publics français et européens**
- **L'unique « pure player » national spécialisé dans le logement intermédiaire en France**

- **À fin 2025, 68 520 logements** dans les zones les plus tendues, valorisé à €12.1Md ¹
- **Taux de vacance de 3% - taux d'impayé de 1%** (au 31/12/2025)
- **89 % du portefeuille situé dans des zones très tendues**

- Le logement intermédiaire ne concerne que **les marchés résidentiels dynamiques**
- Les acteurs du Logement Intermédiaire appliquent des loyers inférieurs d'au moins **10% à 20% aux loyers de marché**, ce qui les met à l'abri d'une éventuelle baisse des loyers de marché

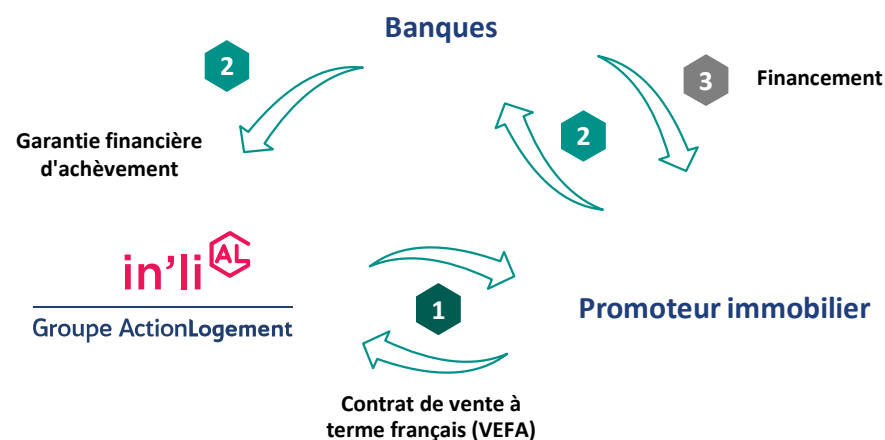
- **Risque de développement limité grâce au dispositif français de vente en état futur d'achèvement (VEFA)**

- In'li est l'un des acteurs les mieux notés dans le secteur immobilier en Europe (A par S&P, A2 par Moody's et A+ par Fitch)
- **Plus d'un milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées** (dont 900 M€ de lignes RCF)

8. Annexes



Le cadre français de la promotion immobilière limite les risques liés à l'acquisition d'actifs



1 Contrat de vente à terme français (« Vente en l'état futur d'achèvement »)

- ♥ Engagement du promoteur immobilier à livrer les biens à une date et à un prix spécifié
- ♥ **Aucun risque de développement immobilier ni de construction pour le groupe in'li**

2 Garantie financière d'achèvement

- ♥ Obligation pour le promoteur immobilier d'obtenir des banques ou des assureurs un engagement de le remplacer en cas de difficulté financière
- ♥ **Aucun risque pour le groupe in'li d'être affecté en cas de difficulté du promoteur immobilier**
- ♥ De plus, le groupe in'li bénéficie de la garantie décennale contre les défauts cachés.

3 Règles prudentielles des banques

- ♥ Les banques françaises demandent aux promoteurs immobiliers un taux de pré-commercialisation d'au moins 50 % pour accorder leur garantie
- ♥ Le groupe in'li peut acheter des programmes auprès des promoteurs immobiliers avec une remise importante parce que ses réservations permettent aux promoteurs d'obtenir le financement et les garanties nécessaires pour lancer les programmes.