
Déclaration de performance extra-financière 2018

Annexe au rapport de gestion in'li

Table de concordance avec les informations requises dans la déclaration de performance extra-financière

- Présentation du modèle d'affaire 1/
- Description des principaux risques extra-financiers liés à l'activité de la société 2/
- Description des politiques pour prévenir, identifier et atténuer la survenance des risques extra-financiers et de leurs résultats y compris les indicateurs clés 3/
- Note méthodologique 4/
- Informations spécifiques 5/
- Indicateurs de performance validés Annexe

I/ Présentation de la société in'li

A. LE MODELE D'AFFAIRE

In'li est la filiale d'Action Logement Immobilier dédiée au logement intermédiaire.

In'li est le premier acteur du logement intermédiaire en Ile-de-France avec un patrimoine de 41 614 logements (*) répartis sur 215 communes.

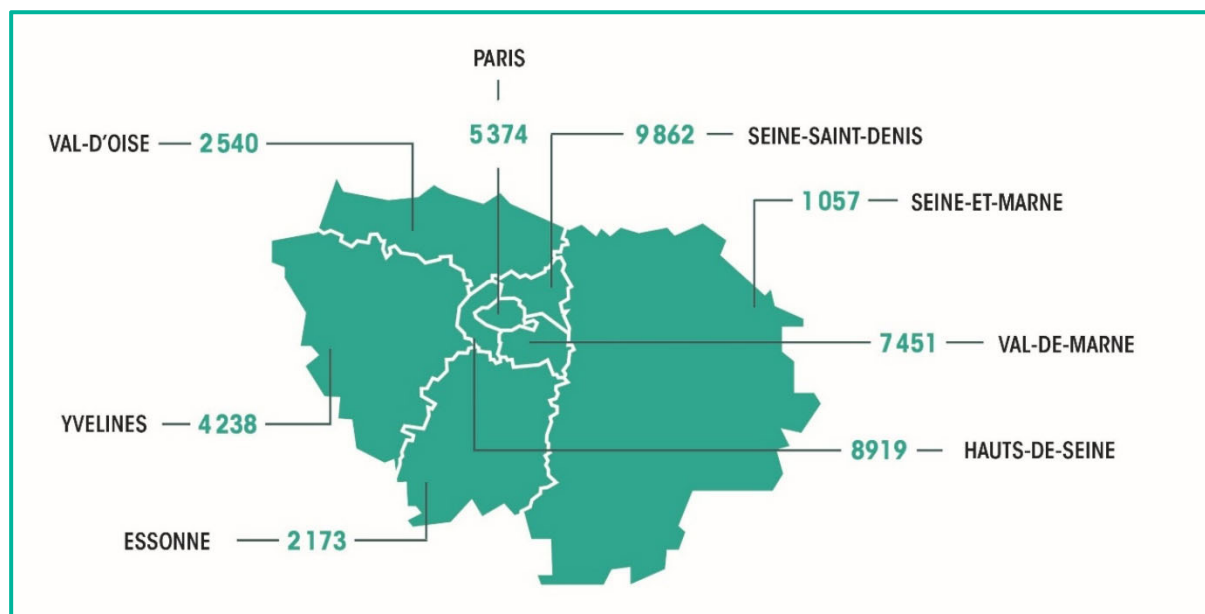
L'activité d'in'li englobe le développement, la gestion et l'exploitation des immeubles d'habitation destinés à la location. In'li gère également 280 commerces.

La création d'in'li s'inscrit dans le cadre du projet stratégique d'Action Logement pour développer, d'ici dix ans, une offre de 80 000 logements intermédiaires en zone tendue où le niveau des loyers libres ne permet pas l'accès au logement privé pour un grand nombre de salariés des classes moyennes et jeunes actifs.

Pour atteindre cet objectif ambitieux in'li a prévu une montée en puissance progressive d'engagements de logements : 4091 en 2018, 4500 en 2019, 5500 en 2020 et 7000 en 2021. Le rythme annuel sera ensuite de 8000 logements par an.

(*) 42 262 logements en incluant les logements hors Ile-de-France.

Répartition du patrimoine in'li en Ile de France



La production de 80 000 logements intermédiaires en 10 ans représente un besoin d'investissement de 18 milliards d'euros. Pour ce faire, in'li a prévu la mise en vente d'une partie de son patrimoine aux locataires occupants et va mettre en place de nouveaux modes de financements.

In'li remplit une véritable mission d'utilité sociale :

- favoriser le lien emploi-logement
- faciliter la mobilité professionnelle
- participer au renforcement de l'attractivité des territoires

Le secteur du logement est confronté à une évolution importante des besoins des occupants. In'li intègre l'anticipation des besoins des locataires en mettant en place une démarche d'innovation au centre de sa réflexion. Elle porte sur la conception de nouveaux produits et services pouvant être proposés aux locataires du logement intermédiaire, afin de favoriser leur confort et bien-être. In'li réfléchit également à de nouveaux modes de production et de nouvelles méthodes de travail qui permettent de mieux maîtriser les coûts de production.

Dans ce contexte les métiers de l'entreprise évoluent et in'li doit adapter les compétences de ses collaborateurs à ces nouveaux enjeux.

Chiffres clés 2018 :

- LOGEMENTS ENGAGES (*) : 4091
- LOGEMENTS LIVRES : 1064
- FAMILLES LOGEES : 4004 (37% ont moins de 30 ans)
- CHIFFRE D'AFFAIRES : 353 Millions d'euros
- RESULTAT NET : 45 376 127 euros
- TRAVAUX D'AMELIORATION ET REHABILITATION : 59,2 Millions d'euros
- TRAVAUX D'ENTRETIEN : 28,5 Millions d'euros
- VENTE DE LOGEMENTS : 261
- COLLABORATEURS CDI (**): 718 dont
 - 382 ADMINISTRATIFS
 - 336 GARDIENS ET EMPLOYES D'IMMEUBLES

(*) promesses sur terrains signées et contrats de réservation signés

(**) effectif contrat

B. LA GOUVERNANCE D'IN'LI

La gouvernance d'in'li composée d'un directoire avec conseil de surveillance a renforcé ses pratiques de contrôle, gage de transparence et d'efficacité. Outre le comité d'audit et des comptes, in'li s'est doté d'un comité des engagements et d'un comité des rémunérations ; une direction de l'audit interne a également été créée en 2017. La certification ISO 9001 des activités d'in'li démontre l'efficacité de son système de management. La charte de déontologie du Groupe Action Logement, partagée par les différentes entités du groupe, fixe des règles de comportement qui guident l'action de chaque salarié d'in'li

C. LA DEMARCHE RSE

Depuis 2013 une stratégie de Responsabilité Sociétale est conduite en harmonie avec notre mission d'utilité sociale. Elle a pour ambition de :

- Assurer une gouvernance socialement responsable
- Répondre aux attentes des locataires
- Contribuer au développement harmonieux des territoires
- Préserver l'environnement
- Acheter de manière responsable

- Favoriser le développement professionnel et la qualité de vie au travail

En tant qu'entreprise responsable, in'li porte une attention particulière aux attentes de ses parties prenantes. Ce dialogue permanent permet de développer des projets et des solutions responsables au profit des locataires, collaborateurs, fournisseurs, élus et partenaires institutionnels. Ce dialogue revêt différentes formes : rendez-vous avec les élus, réunions de concertation avec les locataires, Plan de Concertation Locative avec les fédérations nationales représentatives, enquêtes satisfaction auprès des locataires, lettre d'information aux locataires, dialogue social interne in'li, Club des managers in'li...

In'li s'appuie pour cela sur l'analyse de matérialité réalisée en 2016 à partir des entretiens conduits auprès des représentants de nos différentes parties prenantes. Celle-ci nous a permis d'identifier les enjeux importants et pertinents pour notre organisation et de les hiérarchiser en fonction de leur impact potentiel sur notre activité et notre écosystème.

2/ Les risques et opportunités RSE prioritaires pour in'li

In'li a identifié ses risques et opportunités RSE en corrélation avec son modèle d'affaire et en se référant à l'analyse de matérialité. Ce travail vient compléter l'identification des risques réalisée par la direction de l'audit et des risques en 2018.

Des réunions de travail ont été organisées par la direction qualité & développement durable auxquelles ont participé les collaborateurs désignés par les directeurs généraux adjoints d'in'li (DGA Investissement et Construction, DGA Client et Patrimoine, DGA Transformation des métiers, DGA Ressources). Les risques extra-financiers ont fait l'objet d'une validation par les DGA in'li.

La cotation des risques a été réalisée selon la méthodologie utilisée en 2018 pour identifier les risques de l'entreprise à savoir :

- La gravité du risque en termes d'impact sur l'image de l'entreprise et l'atteinte des objectifs de développement
- La fréquence à laquelle le risque peut survenir

En parallèle, le niveau de maîtrise de chaque risque a été évalué en tenant compte des plans d'action mis en place pour maîtriser ces risques.

Cinq risques et opportunités ressortent de cette analyse comme prioritaires.

- **Empreinte carbone** correspond au risque que représente l'impact de l'activité d'in'li en matière d'émission de gaz à effet de serre et de l'atteinte à son image auprès de ses parties prenantes
- **Intégration dans les territoires** correspond au risque de remise en cause du rythme de développement d'in'li si les exigences des parties prenantes locales ne sont pas prises en compte
- **Confort et bien-être des locataires** correspondant au risque de dégradation de la satisfaction des locataires et à la difficulté de louer les logements ne correspondant pas aux attentes de la clientèle cible

- **Adéquation des compétences** correspond au risque de dégradation de la performance des collaborateurs du fait l'évolution des métiers d'in'li, et pouvant compromettre la réalisation des objectifs
- **Intégrité et conformité dans la conduite des affaires** correspond au risque de non-respect des réglementations applicables dans le domaine de la conformité, notamment celles relatives à la lutte et à la prévention de la corruption et de la fraude, et à la protection des données personnelles, mais aussi plus largement de non-respect des règles internes en matière d'éthique et de déontologie.

3/ Description des politiques et actions mises en place pour atténuer les risques

A. EMPREINTE CARBONE

Conscient de l'impact de son activité sur l'émission de gaz à effet de serre in'li est engagé dans une démarche de maîtrise de son empreinte carbone sur son patrimoine existant et sur les immeubles neufs.

- **Consommation énergétique moyenne/m2.an : 187 Kwh_{ep}/m².an (186 en 2017)**
- **Nombre de kilos éq CO2 rejetés moyens /m2 .an : 36 (36 en 2017)**

Les objectifs de réduction d'émission de gaz à effet de serre sont en cours de définition suite à la fusion des sociétés intervenue en 2017.

• *Dans le patrimoine existant*

En 2018, in'li a poursuivi son programme d'investissement pour améliorer la performance environnementale de son patrimoine existant. A ce jour, 100% de nos résidences sont chauffées au gaz, à l'électricité ou par des réseaux de chaleur urbain.

Les efforts d'in'li pour maîtriser l'empreinte carbone portent également sur les travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Au total 1231 foyers ont bénéficié de ces travaux d'isolation en 2018.

- Total Cumac (Mwh) : 221 767.
- Total CO2 évité (T) : 45 016.65

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

- Contrat d'intéressement avec les exploitants de chauffage collectif gaz
- Instrumentation des groupes immobiliers afin de détecter les défauts de fonctionnement des équipements. In'li a étendu la démarche aux réseaux urbains de chaleur. Cette démarche repose sur le principe d'éco-citoyenneté visant à facturer le véritable prix de la chaleur au locataire.
- Maîtrise des charges pour les locataires

• *En conception*

Le cahier des charges in'li fixe des exigences de performance énergétique au-delà de exigences réglementaires actuelles en visant le label BBCA et un label NF Habitat HQE.

Avec le label BBCA in'li anticipe l'évolution de la réglementation et affirme son comportement vertueux.

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

Le développement de l'activité de production d'in'li dans des écoquartiers est en cohérence avec ses objectifs de développement durable. En effet, ces quartiers présentent un potentiel de développement économique, répondent à des critères de performance environnementale rigoureux (transport en commun, recyclage de déchets, écoconstruction...) et assurent la mixité sociale et fonctionnelle (logements, commerces, équipements publics...). En 2018 in'li a procédé à la signature de contrats de réservation de logements dans les écoquartiers suivants :

- Rueil Arsenal (92) : 55 logements
- Carrières sous Poissy (78) : 12 logements
- Rosny-sous-Bois Coteaux Beauclair (93) : 73 logements
- Ivry Confluence (94) : 42 logements
- Meudon Pointe de Trivaux (92) : 40 logements
- Le Vésinet Parc Princesse (78) : 27 logements
- Chevilly Larue Les Portes d'Orly (94) : 83 logements

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

- Rosny-sous-Bois (93) « La Mare Huguet » : 25 logements
- Puteaux (92), « Eco Quartier des Bergères » : 43 logements
- Paris 17^{ème}, « Nouveau Quartier Urbain » Clichy-Batignolles : 50 logements
- Massy (91), rue Raymond Aron : 112 logements
- Saint Cyr L'Ecole (78), ZAC Charles Renard : 35 maisons individuelles

○ ***Le réemploi des matériaux de construction***

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

Cette volonté d'in'li s'est concrétisée en 2018 avec le lancement d'un concours à Paris 14^{ème} intégrant une thématique de réemploi des matériaux issus de la démolition d'une partie des bâtiments du site.

B. CONFORT ET BIEN ETRE DES LOCATAIRES

La qualité de vie des locataires dans nos logements est une préoccupation d'in'li. Elle favorise le bien-être des locataires et l'attractivité de notre patrimoine. Elle est source d'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle.

- 78 % de locataires satisfaits de leur logement (80.6% en 2017)
- 75% de locataires satisfaits de la qualité de vie dans leur quartier (73.6% en 2017)

In'li investit chaque année dans des travaux de modernisation de son patrimoine existant. Ces travaux consistent notamment dans le remplacement des équipements de plomberie-sanitaires et de réfection des pièces humides. 489 logements ont bénéficié de ces travaux de rénovation et de modernisation en 2018.

In'li est aussi attentif à la qualité de l'aération dans les logements et a poursuivi le déploiement de la VMC ; 1594 logements ont été équipés en 2018.

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

Ce souci de confort apporté à nos locataires est une préoccupation d'in'li dès la conception des logements. Le cahier des charges in'li fixe un certain nombre d'exigences qui font l'objet d'un contrôle rigoureux par l'équipe d'architectes internes. Les plans des logements font l'objet d'un contrôle scrupuleux afin d'optimiser les surfaces et rendre leur utilisation pratique (placards, sas d'entrée...).

In'li réfléchit aux nouveaux services pouvant être proposés aux locataires afin de faciliter leur quotidien. Pour cela in'li a établi un partenariat avec des start-up qui ont rejoint le in'li Lab en 2018. Des premières concrétisations de ce partenariat ont vu le jour avec notamment une offre de logements meublés en co-living, dans une résidence à Rueil-Malmaison (92), destinés à de jeunes actifs ; une offre de services à la carte est également proposée.

C. INTEGRATION DANS LES TERRITOIRES

L'ambition d'in'li de produire 80 000 logements intermédiaires nécessite de prendre en compte les impacts induits par ce développement auprès des différentes parties prenantes. Pour cela, in'li organise une concertation régulière afin de les associer en amont des projets et coconstruire avec eux les futurs lieux de vie en dessinant la ville de demain (élus, riverains, locataires...).

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

A titre d'exemple, à Vitry-sur-Seine (94) in'li a réalisé une opération d'ensemble permettant une évolution complète d'un patrimoine de 160 logements. Le projet se décompose d'un ambitieux programme de réhabilitation et la création de 45 nouveaux logements. Les espaces au sol autour de ces constructions nouvelles, sont végétalisés et requalifiés permettant de nouveaux usages.

La stratégie de développement d'in'li repose sur des critères d'exigence en lien avec les niveaux de loyers qui sont pratiqués et la clientèle visée pour habiter les logements intermédiaires :

- Répartition géographique des logements : 37% en zone A bis et 63% en zone A

L'objectif d'investissement en 2018 est : 50% en zone A bis et 50% en zone A

L'engagement d'in'li auprès des acteurs locaux de l'habitat fait l'objet d'un dialogue permanent afin de trouver des solutions qui permettent aux villes de proposer une offre complète de logements adaptée aux

classes moyennes mais aussi à tous les profils de population. C'est le cas des projets d'aménagement urbain (NPNRU) dans lesquels in'li est engagé à Epinay-sur-Seine (93) et Villetaneuse (93).

A travers sa politique de développement social urbain, in'li démontre son attachement au développement des territoires prioritaires en participant activement aux dispositifs locaux de la politique de la ville et en nouant un dialogue continu avec l'ensemble des acteurs qui contribuent à la vitalité économique, sociale et culturelle de ces territoires. Pour y parvenir, in'li s'appuie sur le savoir-faire de l'APES qui œuvre à tisser du lien social sur les territoires où est implanté son patrimoine.

En 2018, la contribution d'in'li à l'action de l'APES s'est élevée à 999 574 euros.

D. ADEQUATION DES COMPETENCES AUX EVOLUTIONS DE L'ENTREPRISE

Afin de faire face aux évolutions de l'entreprise liées à la fusion des sociétés et aux enjeux du plan stratégique, la politique des ressources humaines a été orientée sur 3 axes majeurs :

- ***Partager les mêmes pratiques de travail***

Des formations ont été mises en place pour les collaborateurs des sociétés fusionnées au sein d'in'li et pour les nouveaux arrivants. Elles ont porté sur l'appropriation des outils et des méthodes de travail.

- ***Accompagner les collaborateurs en mobilité professionnelle***

La mise en place d'un Espace Emploi Mobilité a contribué à la réalisation de 42 mobilités internes auxquelles se sont ajoutées 6 mobilités intra-groupe

- ***Accompagner les évolutions des métiers***

Un travail conséquent a été engagé en 2018 visant à capitaliser sur les bonnes pratiques apportées par chaque collaborateur afin d'accompagner les évolutions notables au sein des services charges, expertise gestion locative, commercialisation, vente de patrimoine...

Au total 8438 heures de formation ont été effectuées.

- 90% des collaborateurs concernés par une mobilité fonctionnelle dans l'exercice de leur mission (mobilité, nouveau cadre de travail lié aux fusions des sociétés) ont bénéficié d'un accompagnement

Le plan de développement des compétences se poursuivra en 2019 pour soutenir la mise en œuvre de la stratégie in'li selon 3 axes : développement des compétences individuelles, renforcement des expertises métiers, accompagnement des projets de l'entreprise.

E. INTEGRITE ET CONFORMITE DANS LA CONDUITE DES AFFAIRES

Du fait de l'interaction avec de nombreuses parties prenantes, et d'un plan de développement ambitieux, in'li évolue sur un marché relativement risqué. Des pratiques contraires à l'éthique dans la conduite des affaires ou non conformes aux exigences en matière de données personnelles pourraient porter atteinte à la réputation d'in'li.

Conscient des enjeux réglementaires auxquels la société est exposée, in'li s'est attaché en 2018 à poursuivre le déploiement de sa mise en conformité et à promouvoir la culture de la conformité et de la transparence. Les mesures mises en place ont porté sur les thèmes suivants :

- En matière de lutte contre la corruption, un pack de conformité intégrant les exigences des 8 piliers de la loi Sapin 2 a été défini sur 2018. Il intègre notamment un code de conduite, et un dispositif d'alerte professionnelle sur des faits de fraude, de harcèlement et de discrimination (Whistler), qui seront déployés au cours du premier semestre 2019. Le plan d'audit intègre des contrôles spécifiques permettant d'identifier d'éventuelles pratiques prohibées.
- La mise en conformité avec les exigences du Règlement Général sur les Données Personnelles s'est traduite par la désignation d'un DPO sur 2018, et la mise en place d'un Comité Conformité bi-mensuel.

4/ Note méthodologique

- ***Période couverte***

Les informations communiquées dans la DPEF concernent l'exercice 2018. La période de reporting retenue est l'année civile du 01/01/ 2018 au 31/12/2018.

- ***Périmètre***

Les données communiquées concernent la société in'li.

- ***Modalités de collecte des indicateurs***

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

Les données communiquées concernant la consommation énergétique moyenne et le nombre kilos eq CO2 rejetés moyens sont consolidées sur 434 groupes immobiliers parmi 911 (235 groupes avec copros) concernés par la mise en place d'un DPE et sur un patrimoine immobilier du groupe in'li représentant un total de 42 262 logements. La base de données utilisée correspond à une version du 22/11/2018. »

La répartition géographique des investissements a été réalisée sur la base du nombre de logements engagés en 2018 (4091).

TRAITEMENT DES INFORMATIONS SPECIFIQUES

- Economie circulaire (cf risques extra-financiers traités : empreinte carbone)
- Lutte contre le gaspillage alimentaire (information exclue : in'li n'est pas concerné par cette thématique)

- Lutte contre la précarité alimentaire (information exclue : in'li n'est pas concerné par cette thématique)
- Changement climatique (cf risques extra-financiers traités : empreinte carbone)
- Respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable (information exclue : in'li n'est pas concerné par cette thématique)
- Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts : performance économique, lutte contre les discriminations, promotion des diversités (cf information ci-dessous)
- Lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité (cf information ci-dessous)
Handicap (cf information ci-dessous)

INFORMATIONS SPECIFIQUES LIEES A LA PREVENTION DES DISCRIMINATIONS ET LA PROMOTION DE L'EGALITE DES CHANCES

- Nos partenariats écoles ont permis d'intégrer et former 16 alternants.
- 5 stagiaires gardiens ont été accueillis dans le cadre de la formation de CAP de gardien d'immeubles (APIFOP, GRETA, Mission locale Sarthe et Loire, Vivre, APFPA). Cette formation est mise en place au titre du partenariat entre Pôle S, l'Afpols et l'APES dans le cadre du chantier d'insertion des personnes en difficultés d'insertion sociale et professionnelle, dont l'objectif est de proposer un parcours professionnalisant.
- Le partenariat avec l'ESSEC dans le cadre de l'Atelier Innovation a permis d'accueillir 6 étudiants en master d'urbanisme pour réfléchir pendant 8 mois à des problématiques du logement intermédiaire.
- Avec plus de 6% de travailleurs en situation de handicap, notre obligation d'emploi a été remplie comme les années précédentes à l'exception de l'année 2017 (5.4%). Ceci résulte de nombreux accompagnements que la Direction des Ressources Humaines effectue avec chaque manager, en partenariat avec le médecin du travail, auprès des salariés rencontrant des restrictions physiques pour raison médicale afin de trouver une solution de maintien dans l'emploi.
- 36 collaborateurs sont reconnus travailleurs handicapés et éligibles à fin décembre 2018.
- Les contrats avec des ESATS se poursuivent pour diverses prestations (prestations de cocktails...)

INFORMATIONS SPECIFIQUES LIEES AUX ACCORDS CONCLUS DANS L'ENTREPRISE

Le dialogue social 2018 a été très riche avec plus de 80 réunions organisées et 11 accords collectifs signés avec les délégués syndicaux dont,

- Un accord NAO pour l'année 2018

- Un accord relatif à l'intéressement pour la période 2018-2020 qui prend en compte les performances atteintes dans quatre domaines clefs pour la bonne marche de l'entreprise (maîtrise des charges d'exploitation, taux de recouvrement, taux de vacance physique de logements commercialisables, taux de satisfaction clients)
- Un accord télétravail, qui entérine une phase d'expérimentation positive, pour une meilleure articulation vie professionnelle et vie personnelle, un accroissement du bien-être et de la performance au travail, ...
- Deux accords d'harmonisation des statuts du personnel d'in'li consécutifs à la fusion-absorption, l'un pour le personnel administratif, l'autre pour le personnel d'immeubles.
- Négociation et signature d'un accord dialogue social anticipé en cohérence avec le calendrier de la stratégie in'li
- Négociation d'un accord CSE et organisation de nos nouvelles instances

A ces accords, s'ajoute l'adaptation du Règlement Intérieur avec l'intégration de nouvelles dispositions légales relatives à l'interdiction de tout agissement sexiste, au droit à la déconnexion, au principe de neutralité, à la prévention des risques de fraude et de corruption, ...

Annexe : Table de concordance

Risques prioritaires identifiés	Traitement du risque	Indicateurs clés de performance	Résultat 2017	Résultat 2018
Confort et bien être des locataires	B. CONFORT ET BIEN ETRE DES LOCATAIRES	Satisfaction locataire / logement	80.6%	78%
		Satisfaction locataire/ qualité de vie dans leur quartier	73.6%	75%
Empreinte carbone	A. EMPREINTE CARBONE	Consommation énergétique moyenne/m2.an	186 Kwhep/m2.an	187 Kwhep/m2.an
		Nombre de kilos éq CO2 rejetés moyens /m2.an	36 kgeqCO2/m2.an	36 kgeqCO2/m2.an
Intégration dans les territoires	C. INTEGRATION DANS LES TERRITOIRES	Répartition géographique des logements	ND	37 % zone Abis
			ND	63 % zone A
Adéquation des compétences	D. ADEQUATION DES COMPETENCES AUX EVOLUTIONS DE L'ENTREPRISE	Part des collaborateurs concernés par une mobilité fonctionnelle dans l'exercice de leur mission (mobilité, nouveau cadre de travail lié aux fusions des sociétés) ayant bénéficié d'un accompagnement	ND	90%
Intégrité et conformité dans la conduite des affaires	E. INTEGRITE ET CONFORMITE DANS LA CONDUITE DES AFFAIRES	Intégrité et conformité dans la conduite des affaires [qualitatif]	N/A	N/A