

# Société Nationale Immobilière

## COMPTES ANNUELS 2015

# SOMMAIRE

<b>1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2015</b> .....	<b>4</b>
<b>2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2015</b> .....	<b>5</b>
<b>3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015</b> .....	<b>6</b>
<b>4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2015</b> .....	<b>7</b>
<b>5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>8</b>
5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE .....	8
5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES .....	11
5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES .....	16
5.4 CONSOLIDATION .....	16
<b>6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>17</b>
6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES .....	17
6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES .....	18
6.3 STOCKS .....	18
6.4 ETAT DES CREANCES .....	18
6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT .....	19
6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT .....	19
6.7 DISPONIBILITES .....	19
6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE .....	19
6.9 CAPITAL SOCIAL .....	20
6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT .....	21
6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES .....	21
6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES .....	22
6.13 ETAT DES DETTES .....	23
6.14 DECOMPOSITION DU RESULTAT .....	23
6.15 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION .....	24
6.16 DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER .....	25

6.17	DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL .....	25
<b>7.</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>26</b>
7.1	ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS .....	26
7.2	LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS .....	27
7.3	EFFECTIF MOYEN.....	28
7.4	INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE .....	29
7.5	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	29
7.6	REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS .....	29
7.7	VENTILATION DE L'IMPOT .....	29
7.8	TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES .....	30
7.9	TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS .....	30
7.10	TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX .....	30
7.11	TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE .....	31
7.12	AFFECTATION DU MALI DE FUSION.....	31
7.13	EVENEMENTS POST CLOTURE .....	31

## 1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2015

ACTIF en millions €	Notes	2015			2 014
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1	<b>631.7</b>	<b>210.4</b>	<b>421.3</b>	<b>385.7</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1	<b>5 446.4</b>	<b>1 281.1</b>	<b>4 165.3</b>	<b>3 890.1</b>
Terrains		843.1	0.2	842.9	780.0
Constructions et réhabilitations sur sol propre		3 286.8	991.4	2 295.3	2 057.4
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui		941.4	278.6	662.8	601.2
Autres immobilisations corporelles		13.3	10.8	2.4	2.7
Immobilisations en cours		361.8		361.8	448.7
<b>Immobilisations financières</b>	6.2	<b>262.9</b>	<b>0.2</b>	<b>262.7</b>	<b>200.1</b>
Titres de participations		212.6	0.2	212.4	148.0
Créances rattachées à des participations		43.6		43.6	45.5
Autres immobilisations financières		6.7		6.7	6.5
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)</b>		<b>6 341.0</b>	<b>1 491.7</b>	<b>4 849.3</b>	<b>4 475.9</b>
Stocks	6.3/6.5	39.3	1.5	37.8	39.6
Avances et acomptes versés	6.4/6.5	6.1		6.1	10.7
Créances clients	6.4/6.5	55.2	15.3	40.0	71.6
Autres créances	6.4/6.5	91.3	3.6	87.7	70.6
Valeurs mobilières de placement	6.6	720.5		720.5	763.5
Disponibilités	6.7	102.2		102.2	219.3
Charges constatées d'avance	6.8	10.4		10.4	11.4
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)</b>		<b>1 025.0</b>	<b>20.4</b>	<b>1 004.6</b>	<b>1 186.7</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)		0.7		0.7	1.8
<b>TOTAL ACTIF (I+II+III)</b>		<b>7 366.7</b>	<b>1 512.0</b>	<b>5 854.7</b>	<b>5 664.4</b>

## 2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2015

<b>PASSIF (en millions €)</b>	<b>notes</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Capital	6.9	493.4	493.4
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6.9	2.7	2.7
Réserves	6.9	786.1	679.5
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	6.9	90.4	106.6
Subventions d'investissement	6.10	195.7	197.5
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I) <i>renvoi (a)</i></b>		<b>1 568.4</b>	<b>1 479.8</b>
Provisions pour risques	6.11	22.9	19.4
Provisions pour charges	6.11	57.9	61.5
<b>TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)</b>		<b>80.8</b>	<b>81.0</b>
Emprunts et dettes financières	6.12	3 652.1	3 601.9
Dépôts de garanties des locataires	6.13	28.4	28.7
Autres dettes financières	6.13	0.6	0.6
Dettes fournisseurs	6.13	24.5	24.5
Dettes fiscales et sociales	6.13	67.6	63.2
Dettes sur immobilisations	6.13	99.0	44.3
Autres dettes	6.13	275.6	256.7
<b>TOTAL DES DETTES (III)</b>		<b>4 147.9</b>	<b>4 019.9</b>
Produits constatés d'avance (IV)	6.13	57.6	83.6
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)</b>		<b>5 854.7</b>	<b>5 664.4</b>

*(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015, la part des activités agréées dans les réserves et le résultat de la période est détaillée en note 6.9*

La part dans le résultat de l'exercice des activités agréées s'élève à 37 272 634,34 €.

### 3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

en Millions €	Notes	2015	2014
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>648,1</b>	<b>642,0</b>
Montant du chiffre d'affaires		624,1	597,9
Recettes locatives		480,0	461,8
Recettes sur charges récupérables		68,7	72,2
Ventes d'immeubles (promotion)		36,0	21,7
Prestations de services immobiliers		39,5	42,2
Production stockée		-14,9	5,5
Production immobilisée		0,2	0,3
Subvention d'exploitation		0,1	0,1
Reprises sur provisions		20,9	26,0
Transfert de charges		6,9	2,3
Autres produits d'exploitation		10,7	9,9
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>510,0</b>	<b>500,2</b>
Achats non stockés		49,8	58,9
Autres achats et charges externes		128,5	133,1
Impôts et taxes		61,9	59,9
Charges de personnel		85,7	82,7
Dotations aux amortissements et provisions		176,9	162,4
Autres charges d'exploitation		7,2	3,3
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	6,15	<b>138,0</b>	<b>141,8</b>
Produits financiers		30,8	40,1
Charges financières		128,5	132,2
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	6,16	<b>-97,8</b>	<b>-92,1</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>40,2</b>	<b>49,7</b>
Produits exceptionnels		151,9	192,7
Charges exceptionnelles		60,9	83,3
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	6,17	<b>91,1</b>	<b>109,4</b>
<b>PARTICIPATION DES SALARIES</b>		<b>2,9</b>	<b>1,6</b>
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES</b>	7,5	<b>38,1</b>	<b>50,9</b>
<b>RESULTAT NET</b> <i>renvoi (a)</i>		<b>90,4</b>	<b>106,6</b>
<i>(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015, la part des activités agréées dans le compte de résultat est détaillée en note 6.14</i>			
Résultat par action (en €)		18,31	21,61

#### 4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2015

en Millions €	2015	2014
Résultat net (I)	90.4	106.6
Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II)	58.9	38.8
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	160.9	151.5
Plus values de cession	- 91.0	- 101.0
Reprises de subvention	- 11.0	- 11.8
Marge brute d'autofinancement (I+II)	149.3	145.4
Variation du BFR* lié à l'activité (III)	35.3	- 57.3
*dont besoin 40.6 M€ au titre du financement des filiales (contre un emploi de 26.3 M€ en 2014)		
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité (I+II+III)</b>	<b>184.6</b>	<b>88.1</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	- 427.8	- 500.0
Acquisitions d'immobilisations financières	- 68.1	- 5.5
Cessions d'immobilisations	126.9	175.7
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements</b>	<b>- 369.0</b>	<b>- 329.8</b>
Dividendes versés		
Augmentation de capital en numéraire		
Souscription d'emprunts	130.5	460.1
Remboursements d'emprunts	- 178.6	- 242.7
Subventions reçues	11.5	- 1.8
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>- 36.6</b>	<b>215.6</b>
<b>TOTAL FLUX</b>	<b>- 221.1</b>	<b>- 26.2</b>
Trésorerie d'ouverture	970.9	997.0
Trésorerie de clôture	749.8	970.9
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>- 221.1</b>	<b>- 26.2</b>
Impact de la convention de gestion centralisée de la trésorerie en BFR	- 40.6	26.3
<b>Variation de la trésorerie retraitée</b>	<b>- 261.7</b>	<b>0.2</b>

## 5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels couvrent la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2015.

Les données chiffrées sont exprimées en millions d'euros arrondies à la décimale la plus proche.

### 5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

#### Evolution des titres de participations

##### *Acquisition, création et fusion*

L'année 2015 a été marquée par :

- L'augmentation de capital de la SCI à capital variable Fonds Logement Intermédiaire (FLI) et l'entrée de nouveaux investisseurs dans cette dernière. A fin 2015, la SNI détient directement 18,18% du FLI et indirectement 0,96% via la société FPS IMMOB DURABLE, soit une participation totale de 19,14%.
- La création de la société FPS IMMOB DURABLE dans laquelle elle détient 4,76 % et dont l'activité est, à ce jour, limitée au portage d'une participation de 20,10% dans le FLI.
- La montée au capital d'ADOMA au travers d'une augmentation de capital d'un montant de 49 M€ réservée à la SNI, puis de la cession pour 2 M€ de 89 640 actions à Action Logement. Au final, la détention de la SNI a été portée de 42,74% à 56.3%.
- La fusion absorption des sociétés CASERTS et S2AI par la SNI. Détenues à 100%, ces fusions sont sans impact matériel sur les comptes du Groupe.
- L'augmentation de capital d'Ampère Gestion d'un montant de 3 M€ libérée à hauteur de 0.9 M€.

##### *Cession de filiales*

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

##### *Dissolution*

Aucune dissolution n'a été réalisée au cours de l'exercice.

#### Evolution du parc

##### *Le logement intermédiaire*

L'année 2015 a vu le démarrage des premières opérations de logements intermédiaire (statut créé par la loi de finances 2014), nouveau vecteur de développement de la SNI dont le développement se poursuivra dans les 5 prochaines années. Pour mémoire, trois véhicules d'investissement participent au plan de relance intermédiaire porté par la SNI :

- Le FLI, fonds d'investisseurs privés (dont la SNI détient directement et indirectement 19.14% du capital) avec une capacité d'investissement de 1.7 Mds€, soit près de 10 000 logements. Ce fonds a été lancé en 2014, Ampère Gestion – filiale de la SNI à 100%- en assure la gestion et délègue *l'asset management* et le *property management* à la SNI. .
- L'OPCI géré pour le compte de l'Etat avec une capacité d'investissement de 2.3 Mds€, soit 13 000 logements. Ce fonds a été lancé en 2015, Ampère Gestion et SNI ont remporté l'appel d'offres pour le fund et l'asset management. La SNI a également été référencée pour assurer le property management au terme d'un appel d'offres.
- La SNI doit développer pour son compte propre 12 000 logements représentant un investissement de 2.25 Mds €

Ces constructions seront principalement réalisées en VEFA.

A fin 2015, près de 10 000 logements intermédiaires sont en commande pour les trois vecteurs d'investissement. 1788 OS de logements intermédiaires ont été lancés au total, dont 411 concernent la SNI pour son compte-propre, 1165 pour le FLI et 212 pour l'OPCI.



### *L'externalisation d'immobilier public*

Dans le cadre de la poursuite de l'externalisation d'actifs immobiliers publics, la SNI a procédé en 2015 à la livraison du Tribunal administratif de Lille (52 équivalents logements) et de 25 logements pour le compte de la Gendarmerie d'Arleux (Nord).

L'année a été marquée par la prise à bail de 445 équivalents-logements des gendarmeries.

### *La poursuite du développement*

Il a été livré 2194 logements neufs en 2015 :

- 58% dans le cadre du partenariat avec EDF (1302 logements), ce qui porte le parc EDF à 2 400,
- 892 logements familiaux ont été mis en service par la SNI, dont 383 en Ile de France (notamment sur les opérations de la ZAC Batignolles et Claude Bernard à Paris, pour 209 logements) et 274 en PACA (dont 110 sur l'opération de Marseille Vélodrome).

Par ailleurs, 125 logements ont été acquis par la SNI à Paris et Bordeaux.

### *Les ventes*

Hors promotion, 1 658 logements ont été vendus en 2015 (-4% par rapport à 2014), dont 1 327 ont été cédés en bloc et 331 en lot. Ces cessions ont permis de dégager une plus-value nette totale de 90.3 M€.

Dans le cadre de l'activité de promotion, 122 ventes génèrent une marge estimée à 6 M€.

### *L'évolution du patrimoine*

En synthèse des mouvements, le patrimoine détenu par la SNI (hors filiales et activité de promotion) évolue de 67 695 logements au 31/12/2014 à 69 068 au 31/12/2015.

## Perspectives 2016

### *La gestion locative*

Les principales actions de l'année 2016 porteront sur la mise en œuvre d'un plan d'adaptation de l'organisation de la direction de la gestion locative et des centres d'appels pour répondre à l'augmentation du nombre de logements et à l'apparition de nouveaux métiers, l'élaboration d'un plan d'actions « fidélisation de la clientèle » adapté aux différentes structures du Groupe, une réflexion sur les nouveaux métiers de la SNI induits par la croissance de l'activité en termes de gestion et de commercialisation.

### *La réglementation amiante*

En 2015, un projet d'évolution de la structuration du plan stratégique amiante a été initié en 3 volets :

- Schéma de qualification « amiante » du patrimoine au sein des PSP ;
- Schéma de décision stratégique sur le patrimoine qualifié ;
- Schéma de décision opérationnelle.

L'objectif 2016 est d'aboutir pour chaque entité du Groupe, dont la SNI à la segmentation du patrimoine afin de quantifier l'impact amiante au sein de chaque entité. Le plan « amiante » ainsi constitué sera fiabilisé chaque année suivante.

### *L'opération EDF*

L'année 2016 verra la finalisation des livraisons des opérations acquises auprès de Bouygues immobilier (environ 860 logements).

Par ailleurs, le périmètre d'intervention de la SNI dans le cadre du protocole Losange a été élargi au quart Sud-Est (de l'ordre de 450 logements) avec la poursuite en 2016 des acquisitions achevés ou à livrer auprès de la société

Ainsi le parc lié au partenariat avec EDF s'élèvera à 3 800 logements à terme.

### *La gestion financière*

En 2016, la stratégie de financement de l'activité reste centrée sur les placements privés auprès d'investisseurs auxquels s'ajouteront les tirages sur la ligne de financement de 500 M€ ouverte auprès de la Banque Européenne d'Investissement spécifiquement pour le logement intermédiaire.

### *Le Plan de relance dans le logement intermédiaire*

L'année 2016 verra la poursuite des acquisitions auprès de promoteurs d'opération de logement intermédiaire avec les objectifs de signatures de Contrats Préliminaires de Réservation pour 2 300 logements environ et de signatures d'actes d'acquisition en VEFA pour 1 500 logements environ .

### *Le Plan de relance dans le logement social*

Lancé en 2014, il consiste en la surproduction sur cinq ans de 7 000 logements dont les deux tiers en Ile de France. A cet effet, le GIE Grand Paris Habitat rassemblant la maîtrise d'ouvrage et le développement des deux ESH franciliennes du Groupe, EFIDIS et OSICA, a été créé début 2015.

## 5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

L'ANC (Autorité des Normes Comptables) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social (comprenant les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées) dont les dispositions, à l'exception de celles concernant les comptes annuels des sociétés d'économie mixte agréées et celles concernant les opérations de fusions et opérations assimilées, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 et peuvent être appliquées par anticipation aux exercices en cours à la date de publication de ce même règlement.

L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur a arrêté la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées devant être transmis électroniquement au préfet, au ministre chargé du logement et à la caisse de garantie du logement locatif social.

Des commentaires de comptes des instructions comptables applicables aux organismes d'HLM à comptabilité de commerce ont été publiés dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP) en date du 4 novembre 2015 qui précise que :

« [...] Afin d'être cohérent avec la date d'application prévue par le Règlement ANC 2015-4 du 4 juin 2015, les organismes de logement social à comptabilité de commerce appliquent les nouveaux commentaires à compter de l'exercice 2016 avec possibilité d'anticiper ces changements aux comptes de l'exercice 2015. »

La société SNI ayant choisi d'appliquer le Règlement ANC n° 2015-04, à compter de l'exercice 2016, les méthodes comptables et d'évaluation appliquées au titre de l'exercice clos le 31/12/2015 sont sans changement par rapport à celles retenues pour l'arrêté des comptes de l'exercice précédent

Par conséquent :

Le bilan a été établi suivant les principes et méthodes comptables du Plan Comptable conforme au règlement de l'ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 homologué par arrêté du 8 septembre 2014 publié au journal officiel du 15 octobre 2014.

Les conventions générales comptables ont donc été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'une année sur l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les valeurs mobilières 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.

Il est également précisé que la réforme du financement des logements locatifs aidés et de l'amélioration des logements sociaux (décret 87-1112, 87-1113 du 24 décembre 1987 et lettre du 28 avril 1989 du Ministère de l'Economie et des Finances et du Budget au Président de l'UNFOHLM) est prise en compte.

En outre, il est précisé que les dispositions de l'article 38 de la loi 94-624 du 21 juillet 1994 ont été retenues pour la comptabilisation des intérêts compensateurs en charges différées.

L'avis du Conseil National de la Comptabilité (bulletin n° 98 du 1<sup>er</sup> trimestre 1994) a été retenu pour la présentation au niveau du résultat d'exploitation de la quote-part des subventions d'investissement.

## Bilan actif

### Immobilisations incorporelles

#### *Au titre des baux emphytéotiques administratifs*

La SNI a acquis auprès de collectivités territoriales des Baux Emphytéotiques Administratifs (BEA) sur des parcs de logements construits et pour des durées de 50 à 99 ans contre paiement d'un versement initial.

Ce versement se ventile entre un droit d'usage du terrain, amorti sur la durée du bail, et un droit d'usage du bâti, amorti sur 30 ou 40 ans (comme le composant gros œuvre des immeubles propriété du groupe) selon l'ancienneté des immeubles au moment du rachat.

#### *Au titre du parc domanial*

Le loyer payé d'avance est amorti, selon le mode linéaire, sur la durée du bail (10 ans). Par exception, les immeubles destinés à être cédés avant le terme du bail font l'objet d'un amortissement sur la durée prévisionnelle de gestion de l'immeuble (variable de 1 à 9 ans selon le programme de vente).

### Immobilisations corporelles

Actifs	Type d'amortissement	Durée
Immeubles construits ou acquis par la SNI	Linéaire par composants, selon les 8 composants déterminés par le CSTB sur des durées de 15, 25 ou 40 ans (pour le composant gros œuvre)	
Travaux de réhabilitation		
Installations techniques matériel et outillage	Linéaire	5 à 10 ans
Immobilisations administratives (logiciels informatiques, mobilier,...)	Linéaire	3 à 10 ans

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction.
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés sur la période de production / d'acquisition.

En application du règlement sur les actifs, la SNI a modifié ses règles d'amortissement (à compter du 1er janvier 2005) pour intégrer des amortissements par composants. La ventilation des composants a été faite selon les normes de la profession en particulier selon les ratios de ventilation par composants définis par le CSTB et validés par le Conseil National de la Comptabilité (avis CNC 2004 – 11 du 23 juin 2004).

La société a opté pour le maintien des frais d'acquisition en charges de la période.

### Evaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement font annuellement l'objet d'une expertise externe ou interne :

- Expertise externe sur site pour les immeubles ayant une VNC supérieure à 15 M€ ou une valeur vénale supérieure à 10 M€ ainsi que ceux retenus pour une vente en bloc en 2016.
- Tous les deux ans, émission d'un avis de valeur pour ceux ayant une valeur vénale comprise entre 5 et 10 M€.
- Expertise interne pour les immeubles ayant une valeur vénale à 5 M€ correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux.
- Par dérogation, l'immobilier d'entreprise et les constructions mises en service depuis – 3 ans ne sont pas expertisés et sont valorisés à la VNC nette de subvention

## Immobilisations financières

L'évaluation des titres de participations à la clôture est la plus faible des valeurs entre la valeur d'acquisition et la valeur d'utilité, dépendant notamment des perspectives de développement ou des plus-values latentes sur l'actif des sociétés détenues. Par dérogation à cette règle, les titres des filiales ESH sont évalués par application de la méthode définie par les textes du CCH (art.L423-4) stipulant que le prix maximum de cession est limité au prix d'acquisition des actions, majoré pour chaque année de détention sans excéder 20 ans d'un intérêt calculé au taux du livret au 31 décembre+ 1,5% et minoré des dividendes versés.

## Stocks

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière ou acquis dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Ils font éventuellement l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble est inférieure à sa valeur comptable.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunt en cours jusqu'à la date d'achèvement des travaux. 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 correspondant n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

Les stocks sont représentatifs des opérations de construction à des fins de revente (opérations accession propriété,...). Ils sont évalués à leur valeur de production.

## Valeurs mobilières de placement

Les disponibilités sont généralement placées sur des créances négociables (dépôts à terme) comptabilisées à leur valeur nominale et dont les intérêts courus non échus sont constatés à la clôture de l'exercice.

## Charges à répartir – intérêts compensateurs

Les charges à répartir inscrites à l'actif du bilan correspondent aux intérêts compensateurs, relatifs aux Prêts Locatifs Aidés et Prêts à l'Amélioration du Logement à Usage Locatif et à Occupation Sociale, comptabilisés en 4813 « charges différées – Intérêts compensateurs ». En effet l'article 38 de la loi 96-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L 411-2 du CCH les SEM, pour leurs logements conventionnés à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2ème, 3ème et 5ème alinéa de l'article L 351-2 du CCH.

Ces charges à étaler sont reprises au résultat lors de leur paiement effectif, sauf dans le cas des logements en cours de vente pour lesquels la reprise est immédiate puisque l'étalement ne sera plus possible dans les années à venir.

Une réponse de la Direction Générale de la Comptabilité Publique à l'Union Sociale pour l'Habitat en date du 03/03/2003 confirme que ces actifs n'entrent pas dans le champ du règlement sur les actifs et que de ce fait, l'article L 351 - 2 du CCH continue de s'appliquer.

## Provisions sur les actifs

### *Sur immobilisations locatives*

Ces provisions concernent des immeubles en cours ou destinés à la vente pour lesquels la valeur vénale est inférieure à la valeur d'actif.

### *Sur créances rattachées à des participations et sur autres immobilisations financières*

Ces provisions sont établies au cas par cas en fonction de la nature des créances, des garanties rattachées et des éléments de fait sur le recouvrement effectif.

### *Sur créances clients*

Ces provisions sont établies sur des bases statistiques des encaissements réels (3 années glissantes) dont l'évolution est vérifiée annuellement. La classification des créances (locataires présents/partis, locataires ordinaires/contentieux) permet l'application de niveaux de risque différenciés. Le suivi annuel des taux réels de recouvrement a conduit à augmenter le taux de provisionnement sur certaines catégories de créances.

### *Sur créances diverses*

Ces provisions sont établies au cas par cas en fonction de la nature des créances, de l'antériorité des garanties rattachées et des éléments de fait susceptibles de traduire un risque sur le recouvrement effectif.

### *Sur valeurs mobilières de placement*

Ces provisions sont établies en fonction des valeurs comptables à l'origine et de la valeur liquidative à la clôture.

## **Bilan Passif**

### Subventions d'investissements

Les subventions d'investissements sont comptabilisées lors de la notification. La part non perçue de ces subventions est comptabilisée en subventions à recevoir. La reprise au compte de résultat est linéaire au même rythme que le composant auquel elles se rattachent.

### Provision pour Gros Entretien

Les provisions pour gros entretien, dont les travaux correspondent à des charges d'exploitation, ont été maintenues au bilan conformément à l'option ouverte par le règlement sur les passifs. La formule adoptée au sein du Groupe SNI est une provision calculée sur un programme de 5 ans, avec un taux de provisionnement diminuant sur les programmations les plus lointaines.

### Réglementation amiante

La réglementation relative au risque amiante couvre les aspects logement, santé publique, environnement et travail. Les décrets de juin 2011 et de mai 2012 visent à renforcer la réglementation amiante pour une meilleure protection des personnes intervenant sur des matériaux amiantés. Les décrets de 2013 (application généralement reportée à 2014) précisent notamment l'obligation de certification des entreprises et d'accréditation des organismes réalisant les processus d'analyses.

En 2015, l'ensemble des dossiers techniques des parties communes a été en grande partie actualisé, La démarche sera finalisée en 2016. La mise à jour ou la constitution des dossiers amiante des parties privatives ont elles aussi été poursuivies lors des relocations. Les expérimentations de retrait d'amiante, à la relocation, ont permis d'évaluer les dispositions techniques et logistiques à mettre en œuvre ainsi qu'une première évaluation du surcoût afférent. Cette analyse permettra de compléter en 2016 la structuration du plan amiante.

Les coûts liés à l'amiante sont comptabilisés conformément à la délibération du Collège de l'ANC du 26 novembre 2014.

### Provisions relatives aux engagements sociaux

#### *Provision pour engagement de retraite*

La société constate une provision pour engagement de retraite basée sur les indemnités conventionnelles en cas de départ volontaire.

Les engagements bruts (méthode rétrospective) sont affectés de la probabilité d'être présent dans la société à l'âge de la retraite (application du taux de départ annuel et des tables de mortalité) et indexés pour tenir compte de l'évolution- future des salaires.

Ils sont actualisés en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute qualité de même durée que les engagements (source : taux « IBoxx € Corporate AA 10+ »).

Depuis 2014, la société applique la recommandation n°2013-02 du 07 novembre 2013 (autorisant de changer de méthode de comptabilisation des écarts actuariels) en optant pour la méthode du corridor. Cette méthode du corridor autorise la comptabilisation partielle et étalée dans les résultats futurs du stock d'écarts actuariels non reconnus à la clôture sur la durée résiduelle moyenne prévisionnelle d'activité, l'autre partie n'étant pas comptabilisée.

Cet étalement en résultat intervient si le stock d'écarts actuariels excède 10 % de la valeur la plus élevée entre le montant de l'engagement et la juste valeur des actifs de régime. Si ce stock d'écarts actuariels est inférieur, en valeur absolue, à ce seuil de 10 % alors aucun montant ne sera amorti en résultat.

#### *Provision pour médailles du travail*

La SNI constate une provision pour médailles du travail basée sur les droits acquis individuellement, la probabilité de présence dans l'entreprise et la prise en compte de la valeur actuelle de ces sommes (indexées puis actualisées).

## Compte de Résultat

### Reprise au résultat des renouvellements de conventions Défense

Les conventions de Défense renouvelées n'ont pas pour contrepartie une obligation de réinvestissement en travaux, mais simplement le maintien et la compensation d'un niveau de loyer bonifié. Ce produit est constaté en produit d'exploitation et repris au résultat par fractions annuelles sur la durée de renouvellement des conventions.

### Reprise au résultat des subventions d'investissement du parc SNI

Les quotes-parts de subventions sont reprises au résultat d'exploitation comme le préconise le guide comptable des SEM, dès lors qu'elles se rattachent à des éléments de l'activité courante et qu'elles ont un caractère habituel.

### Logements domaniaux

Les logements du domaine de l'Etat gérés par la SNI dans le cadre d'un bail civil 2009 sont comptabilisés comme suit :

- les loyers sont comptabilisés en produits,
- les travaux d'entretien / maintenance en charges d'exploitation,
- les travaux d'investissement à charge de l'Etat sont refacturés à l'identique et comptabilisés comme les opérations de mandat,
- l'amortissement du loyer payé d'avance sur la durée du bail (par principe 10 ans et par exception selon la durée prévisionnelle de gestion pour les immeubles destinés à être cédés).

### Intérêts compensateurs

Le système des intérêts compensateurs (cf. ci-dessus, notes sur le bilan) entraîne au compte de résultats les effets suivants :

- les intérêts courus différés sont comptabilisés en charges financières, ils sont compensés au résultat par un transfert de charges financières (transférés en charges à répartir) ;
- les intérêts différés payés sont rapportés au résultat par un compte de dotation à l'amortissement des charges à répartir.

### Crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE)

Dans le cadre du pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi, la société a opté pour la comptabilisation du CICE en diminution des charges de personnel. Ce crédit d'impôt, intégralement utilisé aux financements des opérations d'investissement, est affecté en priorité aux dépenses dans le traitement de l'amiante (diagnostics, travaux, honoraires de diagnostics techniques, formation du personnel et communication) et plus généralement aux dépenses liées à l'évolution du cadre réglementaire sur nos actifs.

### Garantie de rachat et de relogement pour l'accession

Au-delà du dispositif existant au titre de l'accession strictement sociale sur les logements neufs, la SNI a décidé d'étendre ces dispositions à l'ensemble des logements conventionnés déjà existants (logements anciens) ainsi, au cas par cas, qu'aux logements non conventionnés anciens sous réserve de conditions de ressources de l'accédant. A fin 2015, l'encours de garantie accordé qui est évalué à environ 16 M€ pour environ 189 logements reste marginal au regard du niveau des cessions réalisées. Aucune garantie n'a été exercée par les accédants à fin 2015.

### Engagement hors bilan

Les engagements liés à l'exploitation courante sont pour l'essentiel :

- reçus : cautions bancaires fournies par les entreprises en garantie des marchés de travaux et garanties données par autres instituts financiers ; lignes de crédit reçues non utilisées
- données : nantissement de prêts bancaires ou garanties et promesses hypothécaires sur des prêts à long terme ainsi que des garanties données sur des financements pris par des filiales ;
- couverture de taux : échanges de conditions d'intérêts, affectés à des financements existants ou en cours de mobilisations ;
- VEFA : acquisition d'opérations en VEFA (opérations actées) pour la partie non facturée par le vendeur.

### Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Les instruments financiers sont comptabilisés conformément aux articles 372-2 & 372-3 du PCG.

Les opérations ne permettant pas de démontrer une stratégie de couverture sont considérées comme spéculatives. Une provision financière est constituée à hauteur des pertes latentes, cf. tableau de synthèse page 30 sur les notionnels couverts et les valorisations et page 21 pour les provisions constituées.

## **5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES**

Il n'y a pas eu de changement de méthodes comptables en 2015.

## **5.4 CONSOLIDATION**

Les comptes de la SAEM SNI et de ses filiales (à l'exception de ses 13 filiales ESH) sont consolidés en intégration globale ou selon la méthode de la mise en équivalence dans le groupe Caisse des Dépôts et Consignations.

Le groupe SNI établit depuis 2012 des comptes consolidés IFRS en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002

Les filiales ESH ne sont pas consolidables en application de l'avis n° 2001 E du 4 juillet 2001 du Comité d'Urgence et en application du règlement 99.02 alinéa 101 du Comité de la Réglementation Comptable.

Les détentions dans les sociétés filiales ADESTIA, HABITAT D'AVENIR et autres participations minoritaires ne sont pas consolidées compte tenu de leur caractère non significatif.



## 6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

### 6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Valeur brute	2014	Entrées (1)	sorties	virement de poste à poste	2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>566.9</b>	<b>59.8</b>	<b>0.4</b>	<b>5.5</b>	<b>631.7</b>
Concessions, licences	0.7				0.7
Autres actifs incorporels	566.2	59.8	0.4	5.5	631.1
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5 081.1</b>	<b>467.0</b>	<b>96.2</b>	<b>-5.5</b>	<b>5 446.4</b>
Terrains	780.2	2.3	13.3	73.9	843.1
Constructions sur sol propre	2 998.5	1.8	78.6	365.1	3 286.8
Constructions sur sol d'autrui	840.7	44.2	0.9	57.4	941.4
Autres immobilisations corporelles	12.9	0.5	0.1		13.3
Immobilisations en-cours	448.7	418.1	3.2	-501.8	361.8
<b>Total des valeurs brutes des immobilisations</b>	<b>5 648.0</b>	<b>526.8</b>	<b>96.6</b>	<b>0.0</b>	<b>6 078.2</b>

(1) dont flux lié à la fusion absorption de SAS CASERT : 44.2 M€

Amortissements	2014	Augmentation (2)	Diminution	2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>181.2</b>	<b>29.3</b>	<b>0.1</b>	<b>210.4</b>
Concessions, licences	0.7			0.7
Autres actifs incorporels	180.6	29.3	0.1	209.7
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 177.4</b>	<b>137.4</b>	<b>47.0</b>	<b>1 267.8</b>
Terrains	0.2	0.0	0.0	0.2
Constructions sur sol propre	927.5	97.0	46.3	978.2
Constructions sur sol d'autrui	239.4	39.7	0.6	278.5
Autres immobilisations corporelles	10.2	0.8	0.1	10.8
<b>Total des amortissements</b>	<b>1 358.6</b>	<b>166.7</b>	<b>47.1</b>	<b>1 478.2</b>

(2) dont flux lié à la fusion absorption de SAS CASERT : 8.4 M€

Dépréciation	2014	Augmentation	Diminution	2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0.0</b>			<b>0.0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>13.6</b>		<b>0.3</b>	<b>13.3</b>
Terrain	0.0			0.0
Constructions sur sol propre	13.6		0.3	13.3
<b>Total des dépréciations</b>	<b>13.6</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>13.3</b>

## 6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Valeur brute	2014 entrées (1) sorties (2)		2015
Titres de participation	148.2	68.1 3.7	212.6
Créances rattachées à des participations	45.5	0.5 2.5	43.6
Autres immobilisations financières	6.5	0.8 0.6	6.7
<b>Total des valeurs brutes des immobilisations financières</b>	<b>200.3</b>	<b>69.4 6.8</b>	<b>262.9</b>
<b>Dépréciation</b>			
Titres de participation	0.2		0.2
Créances rattachées à des participations	0.0		0.0
Autres immobilisations financières	0.0		0.0
<b>Total des dépréciations</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0 0.0</b>	<b>0.2</b>

(1) dont augmentation de capital des sociétés AMPERE Gestion pour 3 M€ libérée à hauteur de 0,9 M€, de la SCI à capital variable FLI pour 5.8 M€, de FPS IMMO DURABLE à hauteur de 10 M€ libérée à hauteur de 0.4 M€ et 2 131 558 actions ADOMA pour 49.1 M€.

(2) dont flux lié à la fusion absorption S2AI, Caserts pour 2 M€ et cession de titres ADOMA pour 1.7 M€.

## 6.3 STOCKS

	2014 entrées (1) sorties		2015
Logements	25.8	28.6 28.5	25.9
Commerces	4.5	1.0 1.6	3.9
Terrains	9.9	0.1 0.4	9.6
<b>Total stocks</b>	<b>40.2</b>	<b>29.6 30.5</b>	<b>39.3</b>

(1) dont flux lié à la fusion absorption de SAS S2AI : 14 M€

## 6.4 ETAT DES CREANCES

	Montant brut (1)	degré de liquidité		dont produits à recevoir
		à - 1 an	à + 1 an	
Créances rattachées à des participations	43.6	1.1	42.5	
Autres immobilisations financières	6.7	0.3	6.4	
<b>Total des créances de l'actif immobilisé (I)</b>	<b>50.2</b>	<b>1.4</b>	<b>48.9</b>	
Avances et acomptes versés (II)	6.1	6.1		0.7
Créances clients et comptes rattachés (III)	55.2	55.2	-	3.5
Personnel, organismes sociaux	1.6	1.6		
Etat_TVA et autres taxes	17.3	17.3		
Etat et collectivités publiques_Subventions à recevoir	8.3	8.3		
Etat_autres opérations	23.8	23.8		2.1
Comptes courants filiales	11.6	11.6		
Créances sur cessions d'immobilisations	16.3	16.3		
Divers autres créances	12.3	12.3		1.0
<b>Total des autres créances (IV)</b>	<b>91.3</b>	<b>91.3</b>		<b>3.1</b>
<b>Total des créances (I+II+III+IV)</b>	<b>202.8</b>	<b>153.9</b>	<b>48.9</b>	

(1) montant brut avant dépréciation

## 6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT

	2014	Augmentation (1)	Diminution	2015
Stocks	0.6	1.4	0.5	1.5
Créances locataires	13.1	6.5	4.3	15.3
Autres créances	5.1	0.1	1.6	3.6
Valeurs mobilières de placement				
<b>Total des dépréciations de l'actif circulant</b>	<b>18.8</b>	<b>8.0</b>	<b>6.5</b>	<b>20.4</b>

(1) dont flux lié à la fusion absorption de SAS S2AI : 1.4 M€

## 6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

	Valeur comptable brute	Valeur de marché	Plus values latentes	Moins values latentes
OPCVM trésorerie régulière	700.9	700.9		
OPCVM fonds structurés	-	-		
Intérêts courus non échus	19.6	19.6		
<b>Total des valeurs mobilières de placement</b>	<b>720.5</b>	<b>720.5</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>

## 6.7 DISPONIBILITES

	Disponibilités SNI	Fonds détenus pour compte*	Total
Banques_comptes courants	0.9	0.5	1.5
Banques_comptes rémunérés			0.0
Autres organismes financiers_comptes courants	0.3		0.3
Autres organismes financiers_comptes rémunérés	100.4		100.4
Caisse	-		-
Intérêts courus à recevoir	-		-
<b>Total des disponibilités</b>	<b>101.6</b>	<b>0.5</b>	<b>102.2</b>

\*parc sous mandat de gestion confié à SNI

## 6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	2015	2014
Assurances	4.5	4.8
Travaux sur ventes en lot	5.6	6.3
Autres	0.3	0.4
<b>Total des charges constatées d'avance</b>	<b>10.4</b>	<b>11.4</b>

## 6.9 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2015, le capital social s'élève à 493,4 M€ réparti en 4 934 496 actions de 100 €. Il est détenu par la Caisse Des Dépôts et Consignations à hauteur de 99.99% (4 934 088 actions y compris les personnes physiques) et la société ICADE SA à hauteur de 0.01% (408 actions).

### Evolution des capitaux propres

	2015	2014	Variation
Capital versé	493.4	493.4	
Prime de fusion	2.7	2.7	
Réserve légale	49.3	49.3	
Autres réserves	736.8	630.2	106.6
<i>Dont réserves des activités agréées (*)</i>			
Report à nouveau		-	
<i>Dont report à nouveau des activités agréées (*)</i>			
Résultat de la période	90.4	106.6	-16.2
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées (*)</i>	37.3		
Capitaux propres avant subventions d'investissement	1 372.7	1 282.3	90.4
Subventions d'investissement (montant net)	195.7	197.5	-1.8
<b>Capitaux propres après subventions d'investissement</b>	<b>1 568.4</b>	<b>1 479.8</b>	<b>88.6</b>

(\*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat

### Tableau d'affectation des résultats de l'exercice précédent

	Résultat 2014	dont résultat activités agréées
<b>Origines</b>		
Report à nouveau antérieur		
Résultat de l'exercice	90.4	
Prélèvement sur les réserves		
<b>Affectations</b>		
Affectation aux réserves :		
Réserve légale		
Autres réserves	90.4	
Dividendes		
Report à nouveau après affectation du résultat		
<b>Total</b>	<b>90.4</b>	<b>90.4</b>

## 6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Subventions d'investissement reçues	2014	reçues	sorties *	2015
Etat	212.3	7.4	10.8	208.9
Collectivités locales (régions,départements,communes)	44.1	0.8	0.3	44.6
Autres collectivités	22.2	0.1	1.2	21.1
Entreprises publiques et autres	15.6	0.9	0.2	16.2
<b>Total montant brut</b>	<b>294.1</b>	<b>9.2</b>	<b>12.6</b>	<b>290.8</b>
Subventions d'investissement virées en résultat	2014	au résultat	sorties *	2014
Etat	69.8	7.8	9.9	67.6
Collectivités locales (régions,départements,communes)	12.4	1.5	0.3	13.5
Autres collectivités	8.3	0.4	1.2	7.5
Entreprises publiques et autres	6.2	0.5	0.2	6.5
<b>Total quote-parts virées au résultat</b>	<b>96.6</b>	<b>10.2</b>	<b>11.8</b>	<b>95.1</b>
<b>Total des subventions d'investissement (net)</b>	<b>197.5</b>	<b>-1.0</b>	<b>0.8</b>	<b>195.7</b>

sorties \* : sur subventions attachées à des ensembles immobiliers cédés

## 6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	2014	dotations (1)	reprises (1)	2015	dont non consommé
Provisions pour risques					
Risques sur patrimoine	3.3		0.3	3.0	0.3
Risques dévolution	7.0	1.0	1.5	6.6	
Risques locatifs	0.1			0.1	
Risques liés au personnel	0.6	5.1	0.1	5.7	0.0
Risques instruments dérivés	4.0		0.8	3.1	
Risques autres	4.3	0.1	0.1	4.3	0.1
<b>Total</b>	<b>19.4</b>	<b>6.2</b>	<b>2.8</b>	<b>22.9</b>	<b>0.4</b>
(1) dont dotations/reprises exceptionnelles		5.0			
Provisions pour charges					
Indemnités de départ en retraite *	13.3	0.5		13.8	
Médailles du travail	1.1	0.1		1.2	
Gros entretien	38.4	12.0	13.2	37.2	
Parc bail civil domanial	0.7		0.5	0.2	
Charges autres	8.0	0.2	2.7	5.5	
<b>Total</b>	<b>61.5</b>	<b>12.8</b>	<b>16.5</b>	<b>57.9</b>	<b>0.0</b>
(1) dont dotations/reprises exceptionnelles			2.6		
<b>Total des provisions pour risques et charges</b>	<b>81.0</b>	<b>19.0</b>	<b>19.2</b>	<b>80.8</b>	<b>0.4</b>

\*dont quote-part afférente aux dirigeants (2015) : **Néant**

## 6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

auprès des établissements de crédit (1)	montant	degré d'exigibilité		
	brut	-1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Crédit Foncier de France	178.2	10.1	40.6	127.5
Caisse de prêts d'organismes d'HLM	11.6	2.9	8.2	0.5
Caisse des dépôts et Consignations	584.4	39.6	160.6	384.2
Autres organismes	2 485.9	106.3	444.0	1 935.6
Intérêts courus y compris intérêts compensateurs	45.3	44.4		1.0
<b>Total</b>	<b>3 305.4</b>	<b>203.3</b>	<b>653.5</b>	<b>2 448.7</b>
<b>emprunts et dettes financières diverses (2)</b>				
Avances Etat	235.1	1.4	10.4	223.3
Avances Etat autres	0.3	0.0	0.0	0.3
Collectivités locales et collecteurs 1% logement	38.0	3.0	11.0	24.0
Intérêts courus	0.4	0.4		
<b>Total</b>	<b>273.8</b>	<b>4.7</b>	<b>21.4</b>	<b>247.7</b>
Découverts bancaires	72.9	72.9		
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>3 652.1</b>	<b>280.9</b>	<b>674.9</b>	<b>2 696.4</b>
variation des emprunts		souscriptions (a)		remboursements (a)
(1) auprès des établissements de crédit		154.1		168.6
(2) emprunts et dettes financières diverses		13.2		10.0
(a) dont flux lié à la fusion absorption de SAS CASERT		36.8		

## 6.13 ETAT DES DETTES

	Montant brut	degré d'exigibilité		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	3 652.1	283.6	674.3	2 694.2
Dépôts de garanties des locataires	28.4		28.4	
Autres dettes financières	0.6		0.6	
Dettes fournisseurs	3.5	3.5		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	21.0	21.0		
Total dettes fournisseurs	24.5	24.5	-	-
Personnel	0.0	0.0		
Personnel - charges à payer	13.7	13.7		
Organismes sociaux	3.3	3.3		
Organismes sociaux - charges à payer	10.3	10.3		
Total des dettes sociales	27.4	27.4	-	-
Etat -taxes sur le chiffre d'affaires	30.2	30.2		
Etat -impôts société	-			
Etat -charges à payer	10.1	10.1		
Total des dettes fiscales	40.2	40.2	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	72.7	72.7		
Fournisseurs d'immobilisations - factures non parvenues	26.3	26.3		
Total dettes fournisseurs d'immobilisations	99.0	99.0	-	-
Avances et acomptes reçus des locataires	4.3	4.3		
Etat -autres opérations	20.0	20.0		
Comptes courants filiales et sociétés apparentées	238.6	238.6		
Divers autres dettes	12.7	12.7		
Total autres dettes	275.6	275.6	-	-
Produits constatés d'avance	57.6	13.5	23.2	21.0
<b>Total Dettes</b>	<b>4 205.5</b>	<b>763.8</b>	<b>726.5</b>	<b>2 715.2</b>

## 6.14 DECOMPOSITION DU RESULTAT

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2015	2014	2015	2014
Résultat d'exploitation	138.0	141.8	28.3	
Résultat financier	-97.8	-92.1	-21.7	
Résultat exceptionnel	91.1	109.4	31.1	
Participation	2.9	1.6	0.4	
Impôt sur les bénéfices	38.1	50.9		
<b>RESULTAT NET en million d'€</b>	<b>90.4</b>	<b>106.6</b>	<b>37.3</b>	<b>0.0</b>
	en centimes d'Euros		37 272 634.34	0.00

(\*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts au 1er janvier 2015

Le résultat du secteur agréé est déterminé selon les éléments contenus dans la comptabilité analytique pour les charges directes affectées aux immeubles. Les charges communes sont réparties en fonction du chiffre d'affaires comptable de chaque secteur.

## 6.15 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2015	2014	2015	2014
Recettes locatives	480.0	461.8	93.0	
Recettes locatives sur charges récupérables	68.7	72.2	17.8	
Ventes d'immeubles en stocks	36.0	21.7		
Prestations de services immobiliers	39.5	42.2	0.2	
Production stockée	-14.9	5.5		
Production immobilisée	0.2	0.3	0.3	
Subventions d'exploitation	0.1	0.1	0.0	
Reprises sur provisions	20.9	26.0	5.8	
Transfert de charges	6.9	2.3	0.6	
Autres produits d'exploitation	10.7	9.9	4.6	
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>648.1</b>	<b>642.0</b>	<b>122.2</b>	<b>0.0</b>
Electricité, eau, gaz	18.2	19.1	4.4	
Chauffage	15.4	15.9	2.6	
Autres	16.2	23.9	0.1	
<b>Total achats non stockés de matières et fournitures</b>	<b>49.8</b>	<b>58.9</b>	<b>7.1</b>	<b>0.0</b>
Sous traitance générale	29.6	25.9	6.6	
Locations et charges locatives	12.1	10.6	0.7	
Maintenance et entretien des immeubles	64.7	67.0	12.8	
Primes d'assurances	3.3	3.4	0.9	
Personnel extérieur	0.5	0.7	0.1	
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	12.9	19.2	2.3	
Publicité, publications, relations publiques	1.0	1.0	0.1	
Transports de biens et transport collectif du personnel	0.1	0.2	0.0	
Déplacements, missions et réceptions	2.4	2.2	0.4	
Frais postaux et frais de télécommunications	1.1	1.3	0.1	
Services bancaires et assimilés	0.4	1.3	0.0	
Divers	0.4	0.4	0.1	
<b>Total autres achats et services externes</b>	<b>128.5</b>	<b>133.1</b>	<b>24.2</b>	<b>0.0</b>
Impôts, taxes et versements assimilés	61.9	59.9	12.4	
Charges de personnel	85.7	82.7	11.6	
Dotations aux amortissements et provisions	176.9	162.4	37.1	
Autres charges	7.2	3.3	1.5	
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>510.0</b>	<b>500.2</b>	<b>93.8</b>	<b>0.0</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>138.0</b>	<b>141.8</b>	<b>28.3</b>	<b>0.0</b>

(\*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015



## 6.16 DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2015	2014	2015	2014
Dividendes et produits des créances de l'actif immobilisé	2.0	3.9		
Autres intérêts et produits assimilés	14.0	18.4	0.0	
Transfert de charges financières	4.7	5.3	0.3	
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de placement	0.8	0.0	0.0	
Produits nets sur cessions de VMP	9.2	12.5	0.0	
<b>Total produits financiers</b>	<b>30.8</b>	<b>40.1</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
Intérêts et charges financières	127.4	126.8	20.9	
Dotations aux provisions pour dépréciation		4.0		
Dotations aux amortissements sur intérêts compensateurs	1.1	1.4	1.1	
Charges financières nettes sur cessions VMP			0.0	
<b>Total charges financières</b>	<b>128.5</b>	<b>132.2</b>	<b>22.0</b>	<b>0.0</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-97.8</b>	<b>-92.1</b>	<b>-21.7</b>	<b>0.0</b>

(\*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015

## 6.17 DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2015	2014	2015	2014
Produits des cessions d'actif immobilisés	138.9	174.9	48.4	
Quote-part des subventions virées au résultat	1.3	3.3	0.9	
Reprise sur provisions et transfert de charges	4.1	0.5	0.0	
Autres produits exceptionnels	7.7	13.9	1.2	
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>151.9</b>	<b>192.7</b>	<b>50.5</b>	<b>0.0</b>
Valeurs comptables nettes des actifs cédés	47.9	73.7	17.3	
Dotations aux amortissements et provisions	6.8	2.3	1.8	
Autres charges exceptionnelles	6.1	7.4	0.3	
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>60.9</b>	<b>83.3</b>	<b>19.5</b>	<b>0.0</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>91.1</b>	<b>109.4</b>	<b>31.1</b>	<b>0.0</b>

(\*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015

## 7. AUTRES INFORMATIONS

### 7.1 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS

Postes	Actif	Passif	Entreprises liées	Ayant un lien de participation
Participations	212.6		212.6	
Créances rattachées à des participations	43.6		43.6	
Autres titres immobilisés	0.5		0.5	0.5
Autres créances (cf détail ci-dessous)	11.6		11.6	
Emprunts et dettes financières diverses		11.7	11.7	
Autres dettes (cf détail ci-dessous)		238.6	238.6	
Produits de participation		2.0	2.0	
Autres produits financiers		0.7	0.7	
Charges diverses		2.5	2.5	
<b>Comptes courants avec les filiales et participations</b>			<b>Actif</b>	<b>Passif</b>
Sainte Barbe				19.8
Autres filiales et Participations (détention inférieure à 50%)			1.7	0.3
<b>Total du pôle intermédiaire</b>			<b>1.7</b>	<b>20.1</b>
OSICA				96.2
EFIDIS				56.0
COLIGNY				16.7
Nouveau logis méridional				17.6
Nouveau logis provençal			6.4	
Nouveau logis azur			1.0	
SCIC Habitat Rhône-Alpes				5.8
SCIC Habitat Auvergne				5.0
SCIC Habitat Bourgogne			1.3	
Nouveau logis de l'Est			0.3	
La plaine Normande				3.0
Nouveau logis Centre Limousin				5.2
Société des marchés de l'ouest				5.4
DOMEFI				2.4
<b>Total du pôle ESH</b>			<b>8.9</b>	<b>213.3</b>
ADOMA			0.1	
<b>Total des GIE(s) fonctions supports</b>			<b>1.0</b>	<b>5.2</b>
<b>Total des comptes courants filiales et participations</b>			<b>11.6</b>	<b>238.6</b>

## 7.2 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
<b>Renseignements sur les filiales et participations dont la valeur brute des titres excède 1% du capital de la SNI</b>											
SAS Sainte-Barbe 2 rue Huchet 57800 Freymin Merlebach RCS : 307 263 780	12.2	168.4	100%	12.7	12.7	5.9		77.2	13.4		
COLIGNY 2 rue Jean Artus - Bordeaux RCS : 781 819 230	7.5	76.5	50%	3.7	3.7			34.6	5.1		
NOUVEAU LOGIS AZUR 268 av.de la Californie -Nice RCS : 330 485 191	4.9	84.6	50%	2.5	2.5			26.2	3.7	0.2	
NOUVEAU LOGIS CENTRE LIMOUSIN 12 rue docteur Herpin - Tours RCS : 333 485 191	1.0	54.9	55%	0.5	0.5			32.3	2.5	0.0	
NOUVEAU LOGIS DE L'EST Rue Aldolphe Seyboth - Strasbourg RCS : 333 613 693	3.3	56.3	51%	1.6	1.6			25.1	2.5	0.0	
NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL 2 rue du libre échange - Toulouse RCS : 330 814 559	1.4	119.0	50%	0.1	0.1			47.0	11.1	0.0	
NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 25 bis Jules Cantini - Marseille RCS : 330 881 814	9.8	123.7	50%	4.9	4.9	11.0		45.2	12.2	0.0	
PLAINE NORMANDE 16 av. de Verdun -CAEN RCS : 775 560 816	0.7	181.2	66%	0.5	0.5			64.5	7.8	0.0	
SA DES MARCHES DE L'OUEST BP 90105 -NANTES RCS : 872 802 988	1.0	195.8	60%	0.6	0.6			57.7	15.2	0.0	
SCIC HABITAT AUVERGNE BOURBONNAIS 3 rue Pierre BESSET - CLERMONT	3.0	58.1	70%	2.1	2.1			24.1	2.3	0.1	
SCIC HABITAT BOURGOGNE 11/15 rue du colonel Marchand - DIJON RCS : 015 851 108	1.2	152.0	59%	0.7	0.7			48.3	5.5	0.1	
SCIC HABITAT RHONES ALPES 84 bld Vivier Merle - Lyon RCS : 960 505 527	14.8	148.3	51%	7.5	7.5			58.4	11.4	0.0	

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
OSICA 100/104 av.des vins de France -75013 Paris	3.0	924.4	60%	2.7	2.7			323.2	28.0	0.1	
EFIDIS 20 Place des vins de France - 75012 Paris	18.3	1 126.7	65%	12.0	12.0			363.1	72.7	0.3	
ADOMA 42 rue de Cambronne - 75015 Paris RCS : 788 058 030	133.3	562.0	56%	99.7	99.7	26.6		355.1	37.2		
RIVP 4 place St Thomas d'Aquin -75007 Paris	33.8	1 485.5	6%	30.7	30.7			546.9	48.0	0.4	Chiffres 2014
SCI ARQUEBUSIERS MICHEL ANGE 72 av.Pierre Mendès France - 75013 Paris	2.7	0.2	50%	1.4	1.4	2.0		0.9	0.1		
AMPERE Gestion 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS	4.8	-2.4	100%	4.8	4.8			0.6	-2.4		
Fonds Logement Intermédiaire 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS	4.5	38.5	18%	8.2	8.2			0.0	-1.3	0.0	
FPS IMMO DURABLE 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS	21.0	210.0	5%	10.0	10.0			0.0	0.0		

**Renseignements sur les filiales et participations dont la valeur brute des titres n'excède pas 1% du capital de la SNI**

Autres	NC	NC		5.4	5.4			NC	NC	0.5	
--------	----	----	--	-----	-----	--	--	----	----	-----	--

### 7.3 EFFECTIF MOYEN

Effectif moyen	2015	2014
Administratifs	965	900
Personnel de proximité	380	401
<b>Total</b>	<b>1 345</b>	<b>1 301</b>

## 7.4 INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE

	2015	2014
<b>Dette actuarielle à l'ouverture</b>	<b>15,6</b>	<b>13,1</b>
Coûts des services rendus de l'exercice	1,1	1,3
Coût financier de l'exercice	0,3	0,4
Prestations versées	-1,2	-1,5
Gains/pertes actuariels de l'exercice	1,0	2,3
Coûts des services passés	2,2	
Effets des variations de périmètre & autres	0,0	0,0
<b>Dette actuarielle à la clôture</b>	<b>19,0</b>	<b>15,6</b>

### Détail de la charge comptabilisée au résultat

*en millions d'euros*

	2015	2014
Coûts des services rendus de l'exercice	1,1	1,3
Coût financier de l'exercice	0,3	0,4

L'engagement de retraite est actualisé en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute sécurité de même durée que les engagements « taux IBoXX € Corporate AA10+ », soit 1.8% à la clôture 2015 pour 1.8% à fin 2014

## 7.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	2015	2014
Mazars	0.2	0.2
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.2
<b>Missions légales Total</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>
Mazars		
PricewaterHouseCoopers Audit		
<b>Diligences directement liées Total</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>

## 7.6 REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS

Les montants des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de direction et de conseil de surveillance s'élèvent à :

- Membres du directoire : 1.6 M€
- Membres du conseil de surveillance : 0.1 M€

## 7.7 VENTILATION DE L'IMPOT

Ventilation du résultat	Résultat comptable avant impôts	Résultat fiscal	Impôt dû	Résultat net comptable
Résultat courant	43.0	46.8	17.8	25.2
Résultat exceptionnel	91.1	60.1	22.8	68.3
Participation	-2.9	0.7	0.3	-3.1
<b>Total</b>	<b>131.2</b>	<b>107.6</b>	<b>40.9</b>	<b>90.4</b>

L'impôt afférent à chaque résultat intermédiaire a été déterminé en tenant compte des taux d'imposition applicable aux opérations correspondantes (taux de 33% augmenté des contributions exceptionnelles soit un taux de 37.98%).

## 7.8 TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES

	2015	2014
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	38.9	42.0
*Crédit foncier de France (hypothèque ou garantie de l'Etat)	116.6	123.3
*Caisse d'Epargne	12.3	16.0
*Autres organismes bancaires	33.9	37.4
<b>Total des hypothèques affectées aux immeubles</b>	<b>201.7</b>	<b>218.7</b>
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	98.1	107.0
*Crédit agricole	40.4	44.2
*Caisse d'épargne	30.3	36.3
*DEXIA Crédit Local	21.3	22.8
*Autres organismes financiers	54.7	61.8
<b>Total des promesses hypothécaires affectées aux immeubles</b>	<b>244.7</b>	<b>272.1</b>
<b>Total</b>	<b>446.4</b>	<b>490.8</b>

## 7.9 TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

	2015	2014
*Garantie de bonne fin de travaux cautionnés par des établissements bancaires	3.4	4.5
*Autres engagements reçus :cautions bancaires,garanties CGLLS	203.2	215.6
* Lignes de crédit reçues non utilisées	500.0	
*Couverture de la dette (filiales)	2 365.3	2 363.2
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>3 071.9</b>	<b>2 583.4</b>
*Nantissement prêt CLF	35.7	1.3
*Cession de créances (cession Dailly)	57.5	
*Privilège prêteur de 1er denier (CFF)	7.5	7.8
*Garantie donnée aux filiales (OSICA)	59.1	64.4
*Garantie donnée aux filiales (Sainte Barbe)	40.0	45.9
*Garantie donnée aux filiales (SCIC Habitat Rhône Alpes)	11.7	12.1
*Garantie donnée aux filiales (ADOMA)	100.0	
*Couverture de la dette (filiales)	2 365.3	2 363.2
*Acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	124.6	318.1
*Acquisitions en BEFA (bail en l'état futur d'achèvement)	115.5	113.8
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>2 916.9</b>	<b>2 926.8</b>

## 7.10 TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX

TYPE	Notionel initial	Notionel courant	Valorisation des couvertures
CAP	48.3	23.2	0.2
Swap livret A	508.0	508.0	-38.1
Autres swaps	2 305.4	1 733.6	-307.0
<b>Total</b>	<b>2 861.6</b>	<b>2 264.8</b>	<b>-344.9</b>

## 7.11 TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE

Ventilation de la dette	Dettes avant couverture	Couverture de la dette	Dettes après couverture Montant	Taux couvert
Dettes à taux fixe	1 139.6	1 819.8	2 959.4	84%
Avance Etat (sans intérêt)	196.3		196.3	6%
Dettes à taux variable	1 567.1	-1 551.8	15.3	0%
dettes indexées au livret A	629.6	-268.0	361.6	10%
<b>Total</b>	<b>3 532.6</b>	<b>0.0</b>	<b>3 532.6</b>	<b>100%</b>

## 7.12 AFFECTATION DU MALI DE FUSION

La SNI a réalisé la fusion absorption de sa filiale SAGI détenue à 100%. Cette fusion, de juin 2010 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2010 a dégagé un mali technique de fusion d'un montant de 107 M€, intégralement affecté aux immeubles de placement. Ce mali, repris au rythme des cessions d'actifs présente un solde de 63.7 M€ au 31/12/2015. Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice 2015.

## 7.13 EVENEMENTS POST CLOTURE

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'exercice 2015.