



GROUPE **SNI**

Rapport de Gestion de la Société Nationale Immobilière / CDC Habitat Exercice 2017

SNI - Société Nationale Immobilière
100-104 avenue de France - 75646 Paris Cedex 13
Tél. : 01 55 03 30 00 - Fax : 01 55 03 30 46

Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire au capital de 893 449 600 euros
RCS Paris : 470 801 168

GROUPE



SOMMAIRE

1. LA PRESENTATION ET L'ADMINISTRATION DE LA SNI/CDC HABITAT	3
1.1 La gouvernance de la SNI/CDC Habitat.....	3
1.2 Le commissariat aux comptes.....	5
2. LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ACTIVITE DE LA SNI/CDC HABITAT EN 2017	6
2.1 La rotation du parc	6
2.2 La politique patrimoniale	7
2.3 La gestion locative.....	8
2.4 Les ressources humaines	9
2.5 La Responsabilité Sociétale des Entreprises : rapport RSE.....	11
2.6 Le contrôle interne de l'information comptable et financière	11
3. LE VOLET FINANCIER	12
3.1 L'évolution du périmètre du Groupe SNI/CDC Habitat (filiales et participations)	12
3.2 Les comptes de la SNI/CDC Habitat	12
3.3 Les autres informations	15
3.4 Activités en matière de recherche et développement	21
3.5 Les événements postérieurs à la clôture.....	21
3.6 Les perspectives 2018.....	21

1. La présentation et l'administration de la SNI/CDC Habitat

Il est rappelé en préambule que la Société Nationale Immobilière prochainement renommée CDC Habitat (SNI/CDC Habitat) est une Société Anonyme d'Economie Mixte détenue à 99,99 % par la Caisse des Dépôts et Consignations depuis le rachat le 12 mai 2004 d'actions appartenant à l'Etat et que la Société est gouvernée par un Directoire et un Conseil de Surveillance (Assemblée Générale Extraordinaire du 17 mai 2004).

La SNI/CDC Habitat est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168. Son capital social s'élève à 893 449 600 €.

La Société Nationale Immobilière/CDC Habitat détient au 31 décembre 2017 6 filiales (cf. § « volet financier »), et est membre de 13 GIE. Par ailleurs, elle détient directement ou indirectement des participations minoritaires inférieures ou égales à 50% dans 27 sociétés dont 25 non consolidées.

1.1 La gouvernance de la SNI/CDC Habitat

1.1.1 Le Directoire

La direction de la Société est assurée par un Directoire dont les membres (deux à cinq) sont nommés par le Conseil de Surveillance pour une durée de six ans, période à l'issue de laquelle le Directoire est entièrement renouvelé.

Le dernier renouvellement du Directoire de la SNI/CDC Habitat est intervenu à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) des actionnaires qui a statué en 2016 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Ainsi, le Conseil de Surveillance de la SNI/CDC Habitat renouvelé le même jour par l'AGO, a procédé le 02 mai 2016 :

- au renouvellement du mandat de quatre des cinq membres du précédent Directoire
 - Monsieur André YCHE
 - Monsieur Yves CHAZELLE
 - Monsieur Manuel FLAM
 - Monsieur Vincent MAHE

pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée en 2022 à statuer sur les comptes de l'exercice 2021

- à la désignation de :
 - Monsieur André YCHE en qualité de Président du Directoire pour la durée de son mandat de membre du Directoire
 - Monsieur Yves CHAZELLE et de Monsieur Manuel FLAM en qualité de Directeurs Généraux avec le même pouvoir de représentation de la Société vis-à-vis des tiers que le Président du Directoire.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R 225-39 du Code de Commerce et de l'article 15.3 des statuts, le Conseil de Surveillance a autorisé les membres du Directoire à répartir entre eux les tâches de direction de la façon suivante :

- Monsieur Yves CHAZELLE en charge :
 - des activités d'investissement, d'arbitrage et de gestion portant sur les logements et autres biens immobiliers appartenant à la société et à la société Sainte Barbe
 - des services centraux de la société y compris des GIE Territoires, Groupe SNI Ventes, Groupe SNI Systèmes d'Information, Groupe SNI Expertises et Supports, Groupe SNI Copropriétés, Centres d'appels de Dijon et de Montpellier
 - de la gestion de la participation de la SNI/CDC Habitat dans les sociétés ADOMA, AMPERE Gestion et dans les fonds gérés par AMPERE Gestion
 - des activités d'investissement, d'arbitrage et de gestion portant sur les logements et autres biens immobiliers appartenant aux autres filiales de la société comptablement consolidées dans le Groupe SNI/CDC Habitat ou n'ayant pas le statut d'ESH

- Monsieur Manuel FLAM en charge :

- de la gestion des participations directes ou indirectes de la société dans les ESH du Groupe SNI/CDC Habitat ainsi que du suivi des activités d'investissement, d'arbitrage et de gestion portant sur les logements et autres biens immobiliers appartenant auxdites sociétés
- du GIE Grand Paris Habitat.

Cette répartition, qui a vocation à s'appliquer pour toute nouvelle filiale qui viendrait à entrer dans le périmètre du Groupe SNI/CDC Habitat, a effectivement été décidée par le Directoire lors de sa séance

du 04 mai 2016. Il est précisé qu'elle ne peut en aucun cas dispenser le Directoire de se réunir ni avoir pour effet de retirer au Directoire son caractère d'organe assurant collégalement la direction générale de la société.

Le Conseil de Surveillance de la SNI du 21 mars 2018 a pris acte de la démission avec effet au 1^{er} février 2018 de Monsieur Manuel FLAM de son mandat de membre du Directoire de la SNI/CDC Habitat et de ses fonctions de Directeur Général, démission annoncée par lettre en date du 16 janvier 2018 adressée à Monsieur le Directeur Général de la Caisse des Dépôts et Consignations en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance de la SNI/CDC Habitat.

1.1.2 Le Conseil de Surveillance

Le contrôle de la gestion de la Société par le Directoire est assuré par un Conseil de Surveillance (CS) dont les membres (trois à dix-huit) sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) des actionnaires pour une durée de six ans.

L'AGO du 02 mai 2016 ayant constaté que les mandats de tous les membres du Conseil de Surveillance de la SNI/CDC Habitat avaient pris fin, a décidé de nommer/renouveler lors de la même séance, les 15 membres du Conseil de Surveillance suivants :

- huit membres issus de la Caisse des Dépôts et Consignations :
 - Monsieur Pierre-René LEMAS, désigné en qualité de Président du Conseil de Surveillance par le Conseil du 02 mai 2016
 - la Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Antoine COLAS
 - Monsieur Marc ABADIE
 - Madame Virginie FERNANDES
 - Madame Gabrielle GAUTHEY
 - Madame Anne-Sophie GRAVE
 - Monsieur Paul PENY
 - Madame Elisabeth VIOLA
- sept personnalités qualifiées extérieures à la Caisse des Dépôts et Consignations :
 - Monsieur Jean-Pierre BALLIGAND, désigné en qualité de Vice-Président du Conseil de Surveillance par le Conseil du 02 mai 2016
 - Monsieur Jérôme BEDIER
 - Monsieur Bernard BOUCAULT
 - Monsieur Henri GUILLAUME
 - Monsieur Antoine LISSOWSKI
 - Madame Marianne LOUIS
 - Madame Perrine VIDALENCHE

pour une durée de six ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée en 2022 à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Depuis début 2015, deux représentants élus des locataires du parc conventionné de la SNI/CDC Habitat siègent au Conseil de Surveillance de la Société soit actuellement, Madame Irène NICOLAS au titre de la Confédération Nationale du Logement (CNL) et Monsieur André AUFFRET au titre de la Confédération Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV).

Plusieurs mouvements sont intervenus au sein du Conseil de Surveillance de la SNI au cours de l'année 2017 :

– par lettre en date du 19 janvier 2017, le Directeur Général de la CDC a désigné Monsieur Christophe LAURENT en qualité de représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations au sein du Conseil de Surveillance de la SNI en remplacement de Monsieur Antoine COLAS

– suite aux démissions en date du 24 novembre 2017 avec effet à compter du 06 décembre 2017 de Monsieur Pierre-René LEMAS de ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance de la SNI et de son mandat de Membre dudit Conseil ainsi que de Madame Anne-Sophie Grave en date du 26 juillet 2017 avec effet immédiat de son mandat de Membre du Conseil de Surveillance de la SNI, lors de sa séance du 20 décembre 2017, ledit Conseil

- a coopté Monsieur Eric LOMBARD en qualité de Membre du Conseil de Surveillance et a procédé à sa désignation en qualité de Président du Conseil de Surveillance de la SNI/CDC Habitat en remplacement

de Monsieur Pierre-René LEMAS

- a coopté Madame Marianne LAURENT en qualité de Membre du Conseil de Surveillance de la SNI/CDC Habitat en remplacement de Madame Anne-Sophie GRAVE

pour la durée restant à courir du mandat de leurs prédécesseurs soit, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la SNI/CDC Habitat qui sera appelée en 2022 à statuer sur les comptes

de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Ont participé également de plein droit aux séances du Conseil de Surveillance quatre représentants des salariés désignés par le Comité Central d'Entreprise de la SNI/CDC Habitat, Alain JAOUEN, Laurence AGEZ, Christelle LAVERT et Gérard SANSAS jusqu'au 07 décembre 2017, date à laquelle conformément aux dispositions de la loi Rebsamen du 17 août 2015 faisant obligation aux sociétés qui comptent à la clôture de deux exercices consécutifs au moins 1 000 salariés sur le territoire national, d'organiser la désignation de Membres du Conseil de Surveillance représentant les salariés et suite à la modification décidée le 18 juillet 2017 par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la SNI/CDC Habitat de l'article 17 des statuts de la SNI/CDC Habitat pour intégrer les conditions de désignation de Membres du Conseil de Surveillance représentant les salariés, le Comité Central d'Entreprise de l'Union Economique et Sociale (UES) de la SNI/CDC Habitat-GIE Centre d'Appels de Montpellier (GIE CAM) a désigné

– en qualité de Membres du Conseil de Surveillance de la SNI/CDC Habitat représentant les salariés pour une durée de trois ans renouvelable une fois sur délibération dudit Comité Central d'Entreprise, Monsieur Jean-François GAUTHIER et Madame Aude RUMEAU

– en qualité de représentante du Comité Central d'Entreprise de l'Union Economique et Sociale (UES) de la SNI/CDC Habitat-GIE CAM au sein du Conseil de Surveillance de la SNI/CDC Habitat, Madame Laurence DROUAL.

1.2 Le commissariat aux comptes

Le commissariat aux comptes de la SNI/CDC Habitat est assuré par les cabinets :

PricewaterhouseCOOPERS en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 mai 2014 et par Monsieur Jean Christophe GEORGHIU en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant au titre d'un mandat de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019 ;

MAZARS en qualité de deuxième Commissaire aux Comptes titulaire renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 mai 2017 et par Madame Anne VEAUTE en qualité de deuxième Commissaire aux Comptes suppléant au titre d'un mandat de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

2. Les éléments caractéristiques de l'activité de la SNI/CDC Habitat en 2017

2.1 La rotation du parc

2.1.1. Logement intermédiaire

L'année 2017 est marquée par l'accélération des opérations de logement intermédiaire (statut créé par la loi de finances pour 2014), nouveau vecteur de développement de la SNI/CDC Habitat qui se poursuivra dans les prochaines années.

Pour mémoire, deux véhicules participent au plan de relance intermédiaire porté par la SNI/CDC Habitat :

- Le Fonds de Logement Intermédiaire « FLI », fonds d'investisseurs privés (dont la SNI/CDC Habitat 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, constitué en 2014, est géré par la société Ampère Gestion – filiale de la SNI/CDC Habitat à 100% - qui délègue *l'asset management* et le *property management* à la SNI/CDC Habitat ;
- La Société de Logement Intermédiaire « SLI », constituée sous la forme d'un OPCI, gérée pour le compte de l'Etat avec une capacité d'investissement de 2,3 Mds€, soit 13 000 logements. Dans ce fonds lancé en 2015, Ampère Gestion et la SNI/CDC Habitat ont remporté l'appel d'offres pour le fund et l'asset management. La SNI/CDC Habitat a également été référencée pour assurer le property management au terme d'un appel d'offres cadre. A fin 2017, la SNI/CDC Habitat a remporté quatorze marchés subséquents (représentant 395 logements) sur vingt-trois portant sur la gestion locative et technique (2 logements SLI sur 3 seront ainsi gérés par la SNI/CDC Habitat).
- La SNI/CDC Habitat entend pour sa part développer pour son compte propre 12 000 logements intermédiaires, représentant un investissement de 2,25 Mds €.

A fin 2017, plus de 20 000 logements intermédiaires ont fait l'objet de commandes pour les trois vecteurs d'investissement et 9 844 Ordres de Service (OS) de logements intermédiaires lancés dont 4 668 en 2017 (1 445 pour la SNI/CDC Habitat et 3 223 pour les fonds d'investissements).

2.1.2. Poursuite du développement

1 242 logements neufs ont été livrés en 2017 par la SNI/CDC Habitat :

- 210 logements dans le cadre du partenariat EDF, portant le parc EDF à plus de 3 600 logements,
- 430 logements familiaux (hors segment intermédiaire) ont été mis en service ou acquis par la SNI/CDC Habitat,
- 378 logements intermédiaires,
- 224 logements ou équivalents logements concernent l'activité d'immobilier public (y/c gendarmeries) et la promotion.

Dans le cadre de ses mandats de gestion pour compte de tiers, la SNI/CDC Habitat poursuit la livraison des logements intermédiaires (1 425 logements dont 1 056 logements en 2017).

2.1.3. Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value nette de frais de vente de 117,6 M€. Hors promotion, 1 526 logements ont été vendus en 2017 (niveau très proche de l'année passée) dont 1 090 ont été cédés en bloc et 436 en lot.

Pour l'activité promotion, 82 ventes ont été signées générant une marge de 1,2 M€.

2.1.4. Autres mouvements

Correspondent principalement à la baisse du parc en gestion (180 logements), les démolitions (40 logements), le déclassement sur le parc domanial (47 logements) et divers mouvements (promotion et autres 243 logements).

2.1.5. L'évolution du patrimoine

En synthèse des mouvements, le patrimoine détenu par la SNI/CDC Habitat (hors filiales et activité de promotion) passe de 68 842 au 31/12/2016 à 68 048 logements au 31/12/2017.

2.2 La politique patrimoniale

2.2.1 Les travaux

Les réalisations de travaux de réhabilitation et de renouvellement de composants ont représenté pour le parc SNI/CDC Habitat un investissement de 51 M€, en baisse de 4 M€ par rapport à l'exercice précédent.

2.2.2 Le plan d'adaptation à la transition écologique et énergétique

La SNI/CDC Habitat a signé en 2016 avec EDF un quatrième partenariat pour accompagner la réalisation du programme de travaux visant à la maîtrise des consommations d'énergie qu'elle s'est fixée pour son patrimoine. Conclu dans la continuité de la précédente convention dont la SNI/CDC Habitat a atteint en 2016 le plafond (fixé à un équivalent de 6 TWhc de consommation d'énergie économisée depuis l'entrée en vigueur de la convention en 2014), ce nouveau partenariat permet la reconnaissance par le dispositif des *Certificats d'Economies d'Energie* (CEE) des travaux de rénovation éligibles au programme national qui seront réceptionnés d'ici au 31 décembre 2018. L'objectif du Groupe au travers de ce partenariat est de générer 6 nouveaux TWhc de CEE dont au moins 4,8 TWhc de CEE « *Précarité* ». Une cinquième convention est en cours de préparation pour la période 2019-2021.

Parallèlement, la SNI/CDC Habitat a poursuivi l'analyse systématique de ses projets par son outil *SNI Environnement*, outil de cotation qui évalue l'impact environnemental sur l'ensemble du cycle de vie d'une opération selon trois axes (économies d'eau, performance énergétique et protection de la santé) et l'application *Etalement Urbain* qui permet de contrôler le caractère maîtrisé de la consommation d'espace des nouvelles constructions ou acquisitions du Groupe.

Enfin, la SNI/CDC Habitat a signé en 2016 un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage de 4 ans avec la société *CDC Biodiversité* portant sur l'évolution des techniques d'entretien des espaces verts de son patrimoine vers une gestion dite « *différenciée* » respectueuse de la biodiversité et l'encouragement à l'obtention de labels sur les nouveaux programmes. Dans le cadre de ce partenariat, le Groupe SNI/CDC Habitat s'est également engagé dans le programme *Nature 2015*, plan d'actions de long terme par lequel les opérateurs économiques qui le souhaitent soutiennent des projets visant à la préservation ou la reconstitution de zones naturelles, de continuités écologiques, d'espaces forestiers ou agricoles.

2.2.3 Le plan amiante

De 2015 à 2017, l'ensemble des dossiers techniques des parties communes a été actualisé ainsi que ceux des parties privatives lors de la relocation.

Les expérimentations de retrait d'amiante à la relocation ont permis d'évaluer les dispositions techniques et logistiques à mettre en œuvre, les surcoûts afférents et d'assurer la complétude du plan amiante.

En 2017, ce même plan a engagé une structuration argumentée des actions patrimoniales sur le patrimoine amianté, décomposée en 3 étapes :

- Un schéma de qualification « amiante » du patrimoine (priorisation) au sein des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) ;
- Un schéma d'intervention stratégique sur le patrimoine qualifié ;
- Un schéma de décision opérationnel intégrant le risque sanitaire, les techniques d'intervention et leurs limites.

La mise en œuvre d'une démarche structurée a été réalisée à l'occasion de l'actualisation des PSP des entités du Groupe, en vue d'une intégration de la qualification amiante du patrimoine (listes « *Retrait Amiante Programmé* » et « *Gestion Amiante Programmée* ») lors des sessions d'arbitrages

du 1er semestre et prise en compte des impacts de la qualification lors de la constitution des PMT (Plans Moyen Terme).

2.3 La gestion locative

2.3.1. La maîtrise des fondamentaux

La vacance à charge moyenne à plus d'un mois passe de 5,60% à fin 2016 à 5,86% à fin 2017. Elle est majoritairement constituée de la neutralisation de certains logements pour vente, travaux ou démolition.

La vacance commerciale moyenne à plus d'un mois (hors vacance pour travaux, démolition et pour vente) est stable au cours de la même période, passant de 2,17% à 2,24%.

Le taux d'évolution des créances locataires est en baisse significative passant de 0,75% à fin 2016 à 0,43% à fin 2017.

2.3.2. Les loyers

Les loyers du parc conventionné et non conventionné n'ont pas été augmentés au 1^{er} janvier 2017 du fait de la non augmentation de l'IRL (base 2^{ème} trimestre 2016).

Les loyers des logements PLI ont été augmentés de 0,18% au 1^{er} juillet 2017 (base Indice de Révision des Loyers du 4^{ème} trimestre 2016).

2.3.3 La démarche qualité

Satisfaction des locataires

Des enquêtes de satisfaction sont réalisées, par un prestataire externe, annuellement auprès des locataires en place, mensuellement à l'occasion des étapes clefs de la vie du bail : l'entrée, la sortie, 4 fois par an auprès des locataires ayant contacté le centre d'appels.

Cette mesure de la satisfaction s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de la qualité de service grâce à la mise en place de plans d'actions spécifiques sur les sujets pour lesquels le taux de satisfaction peut être amélioré. Ces enquêtes permettent également, dans un contexte concurrentiel, d'anticiper les besoins des locataires en leur proposant des produits et des services innovants et adaptés à leurs attentes.

Centre d'Appels

La démarche qualité s'appuie également sur une traçabilité des demandes des locataires grâce à l'enregistrement dans les systèmes d'information des courriers et des appels reçus au Centre d'appels ou des requêtes provenant de l'espace locataire. Cette traçabilité permet de suivre les délais de traitement et d'analyser les appels récurrents par catégorie de réclamations.

L'espace locataire

Depuis 2014, l'espace locataire s'enrichit chaque année de nouvelles fonctionnalités afin de répondre aux attentes des locataires : mise à jour des informations personnelles du locataire, consultation du compte locataire, paiement du loyer par carte bancaire, consultation des avis d'échéances, gestion et suivi de demandes techniques et administratives, téléchargement de documents (livret locataire, guide d'entretien du logement, charte qualité,...) et possibilité d'effectuer une demande de mobilité. En 2017, l'espace locataire est aussi disponible en appli mobile sur smartphones et tablettes (Android ou IOS). L'application mobile permet notamment au client d'être notifié de tout dépôt, de documents ou d'actualités par exemple, dans son espace locataire.

Commercialisation des logements via le CRM et la PAC (Plateforme téléphonique d'Appui à la Commercialisation)

Depuis 2015, le CRM (Customer Relationship Manager) permet de personnaliser chaque annonce de logement mise en ligne, à la location ou à la vente. Ce progiciel offre également la possibilité de rapprocher, dans le cadre du parcours résidentiel, les souhaits des clients externes et internes avec les produits disponibles sur l'ensemble du territoire. Grâce à ce progiciel, le commercialisateur est informé, en temps réel, lorsqu'un client s'est positionné sur un bien. En 2016, une plateforme téléphonique dédiée à la commercialisation des logements vacants a été mise en place. Celle-ci est pilotée par la direction commerciale et marketing créée en juin 2016 et permet la centralisation et la qualification des demandes des clients, la planification des visites de logements sur les agendas des commercialisateurs locaux.

Parcours résidentiel

La mise en œuvre du Parcours Résidentiel s'est poursuivie en 2017 dans un contexte réglementaire accentué par les nouvelles dispositions de la loi « Egalité-Citoyenneté » du 27 janvier 2017. Pour l'ensemble des thèmes de la mobilité, 1 347 mutations internes ont été réalisées au cours de l'exercice et ont permis de répondre aux situations et attentes des clients.

2.4 Les ressources humaines

2.4.1. Les accords d'entreprises

Un accord collectif sur le thème de la mise en œuvre d'un espace syndical ainsi qu'un avenant visant à mettre en conformité le régime frais soins de santé avec la réglementation du contrat responsable ont été signés sur le périmètre de l'UES SNI/CDC Habitat GIE CAM. Par ailleurs, les accords de groupe relatifs notamment à l'épargne salariale et la mobilité individuelle des collaborateurs s'appliquent également au périmètre de l'UES SNI/CDC Habitat GIE CAM.

2.4.2. La politique salariale

Les effectifs inscrits au 31 décembre 2017 augmentent de 6,25 % par rapport au 31 décembre 2016 (1 462 au 31/12/2017 vs 1 376 au 31/12/2016, hors mandataires sociaux).

La masse salariale brute hors événements exceptionnels évolue de 8,26 %. A effectif inscrit comparable au 31 décembre, la rémunération moyenne hors événements exceptionnels évolue de 1,89 %.

2.4.3. L'intéressement et la participation

Le montant global de l'intéressement versé en 2017 au titre de l'exercice 2016 s'est élevé à 3 139 K€, celui de la participation à 3 134 K€.

Le gain moyen perçu en 2017 au titre des résultats 2016 pour un salarié à temps plein présent toute l'année 2016 représente environ 4 990 €, intéressement et participation confondus (avant abondement prévu, pour l'intéressement, dans le cadre du Plan Epargne Groupe et du Plan Epargne pour la Retraite Collectif Groupe et pour la participation, dans le cadre du Plan Epargne pour la Retraite Collectif Groupe).

2.4.4. La formation – La GPEC

Le Plan de formation du Groupe SNI/CDC Habitat, initié en 2017, est structuré selon 3 orientations :

- Le développement des compétences managériales,
- L'appropriation de la transformation digitale du Groupe SNI/CDC Habitat,
- Le renforcement des compétences opérationnelles.

Le développement des compétences managériales

La politique RH du Groupe, alignée sur la stratégie du Groupe, a pour objectif d'articuler pleinement la performance sociale et la performance économique du Groupe. Le plan de formation vise donc à renforcer la performance individuelle et collective avec un axe portant sur le renforcement des compétences managériales.

En effet, l'accent est mis sur les fondamentaux du management et notamment :

- le rôle du manager au sein du Groupe SNI/CDC Habitat,
- la capacité à identifier les facteurs de performance de son équipe, ses compétences, ses axes de progression et ses motivations et accompagner sa montée en compétences,
- la fixation d'objectifs pertinents et la capacité à les évaluer,
- l'appropriation d'outils et méthodes pour la prévention et la régulation des conflits et enfin la prévention en matière de risques psycho-sociaux.

L'objectif est de permettre à chaque manager de mettre en œuvre les pratiques managériales efficaces et conformes à la culture, aux valeurs et à la stratégie du Groupe.

Ces formations s'adressent prioritairement aux collaborateurs promus managers ainsi qu'aux managers déjà en poste qui n'en auraient pas bénéficié jusqu'à présent.

En outre une offre complémentaire sera proposée par l'université du management de la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'appropriation de la transformation digitale du Groupe

La digitalisation engendre des transformations dans la manière de manager, de travailler et de communiquer. L'enjeu réside dans la capacité du Groupe à accompagner, par un processus d'acculturation, les collaborateurs à l'arrivée du digital dans toutes les sphères de l'entreprise.

Pour développer une culture commune Groupe et améliorer la performance de l'entreprise, l'évolution des outils collaboratifs a été identifiée comme un chantier stratégique pour le groupe. Le programme « UP » dont le déploiement se poursuit en 2018 - 2019 nécessitera un accompagnement en formation tout à fait inédit (formation individuelle, ateliers de prise en main...).

Par ailleurs, notre effort de formation se poursuit pour accompagner les collaborateurs à une prise en main optimale des outils développés au sein du Groupe tels que IKOS, NEMO, ABYLA...

Enfin le plan de formation prend en compte les nouvelles orientations de la transition numérique et des innovations qui permettent d'accompagner l'évolution des métiers utilisateurs.

Le renforcement des compétences opérationnelles en lien avec les objectifs du Groupe

Cet axe s'articule autour de 2 volets :

- Les compétences métiers

Afin d'accompagner les évolutions du Groupe et ses implications sur les différents métiers, le Plan de Formation consacre une part importante à la prise en compte des besoins des différentes filières métiers.

- Les compétences relationnelles

En sa qualité d'acteur majeur de l'immobilier et de premier bailleur, le Groupe s'engage à améliorer et accroître conjointement les dispositions d'accompagnement social et d'expérience client globale.

A cette fin, le plan de formation vise à consolider les compétences des collaborateurs en lien avec la clientèle sur la dimension relationnelle afin de leur permettre d'accomplir leur travail plus efficacement, avec une meilleure compréhension des individualités de l'interlocuteur.

L'accent est mis plus particulièrement sur l'acquisition de méthodes de directivité et d'interaction dans la gestion des appels clients pour les téléconseillers, mais aussi sur la conduite à tenir pour le personnel de proximité, afin de faire face aux difficultés rencontrées sur le terrain.

En 2017, l'emploi repère « Achat » a été créé afin de mieux prendre en considération l'évolution de ce métier au sein du Groupe.

Ce référentiel métier continuera progressivement à être complété et enrichi en fonction des nouveaux métiers qui accompagnent notre croissance et des aires de mobilités envisageables entre nos familles professionnelles.

2.5 La Responsabilité Sociétale des Entreprises : rapport RSE

Les informations relatives aux éléments relevant de la responsabilité sociétale de l'entreprise sont indiquées dans le rapport RSE joint en annexe.

2.6 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Conformément à la définition du C.O.S.O. Report, référentiel de contrôle interne retenu par le Groupe SNI/CDC Habitat à l'instar de la plupart des grands groupes internationaux, le processus de contrôle interne consiste à mettre en place et à adapter en permanence des systèmes de management et de communication appropriés, ayant pour but de conférer aux organes sociaux et aux dirigeants une assurance raisonnable que l'information financière est fiable, que la réglementation et les directives internes sont respectées et que les principaux processus de l'entreprise fonctionnent efficacement et de manière efficiente. Il vise notamment à prévenir et à maîtriser les principaux risques d'erreur ou de fraude.

Environnement de contrôle interne

Les règles de contrôle interne sont en voie d'harmonisation dans le Groupe et visent l'ensemble des sociétés du pôle consolidé ainsi que les filiales du pôle ESH ainsi qu'ADOMA. Les règles déontologiques sont contenues dans une charte de déontologie qui fait référence notamment aux :

- Code de Déontologie de la CDC entré en vigueur le 1er août 2012 : « les principes énoncés constituent donc un référentiel commun de valeurs fondamentales applicables à chacun des collaborateurs (...) chaque collaborateur s'engage à respecter les règles du code qui lui sont applicables.. ».
- Dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme
- Dispositif de prévention de la corruption

Acteurs

- Le rôle de la gouvernance

Il s'appuie notamment sur le rôle du Directoire et du Conseil de Surveillance ainsi que sur celui des comités spécialisés (comité d'audit, comité de sûreté, comité d'engagement, comités de gestion locative et patrimoine).

- Le dispositif du contrôle interne en matière d'information comptable et financière

Il se décline sur une approche à plusieurs niveaux :

Niveau 1 : contrôle par les acteurs comptables via les guides d'autocontrôle, les guides opératoires et les procédures comptables et financières.

Niveau 2 : coordination des correspondants du contrôle interne animée par le directeur de l'audit groupe assisté par la responsable de la coordination du contrôle interne groupe (RCCIG).

- Le comité des risques interne

Il est composé de trois membres (DGA chargé des Finances, Directrice Juridique Groupe et Directeur de l'Audit Groupe) se réunissant semestriellement pour examiner principalement :

- la mise à jour des cartographies des risques de chaque pôle du Groupe (PLI, ESH et ADOMA) ainsi que leur version consolidée ;
- la mise à jour de la base incidents (déclarés au fil de l'eau par les entités en application d'une procédure Groupe spécifique) et le suivi des plans d'action correspondants ;
- le reporting des risques opérationnels et financiers.

Ces documents sont ensuite soumis à la validation du Directoire, avant transmission à la Direction des Risques et du Contrôle Interne (DRCI) de la CDC dans le cadre du reporting semestriel sur les risques.

- L'autocontrôle des filières métiers

Coordonné par la RCCIG, il est réalisé par les correspondants de contrôle interne de chaque filière métier selon un plan de contrôle annuel préalablement défini.

- L'audit interne groupe

La Direction de l'Audit Groupe est rattachée au Président du Directoire. Sa fonction sert à évaluer la qualité de fonctionnement des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne et à apporter des conseils pour les améliorer en permanence.

Un reporting périodique est assuré vers la Direction de l'audit central de la Caisse des Dépôts et vers le Comité d'Audit de la SNI/CDC Habitat.

3. Le volet financier

3.1 L'évolution du périmètre du Groupe SNI/CDC Habitat (filiales et participations)

3.1.1. Les opérations d'acquisition, de création et de fusion

- Souscription de 52 millions d'actions ADESTIA pour un montant de 52 M€ ;
- Prise de participation dans le capital des sociétés immobilières d'Outre-Mer (SIDOM) à hauteur de 34% pour un montant de 64,6 M€ ;
- Souscription de 25 000 actions nouvelles de la SCI ARQUEBUSIER MICHEL ANGE pour un montant de 250 K€ ;
- Souscription de 650 titres de la SAS LES ECHOPPES BASTIDE créée fin 2017 pour la construction d'un ensemble immobilier à Bordeaux pour un montant de 65 K€ ;
- Acquisition de 2 216 titres ADOMA antérieurement détenus par des minoritaires (51 K€) ;
- Prise de participation minoritaire dans le FONDS DE FONDS DIGITAL (100 K€) ;
- Souscription d'une part dans la société civile à capital variable HEMISPHERE HOLDING (0,10 €) ;
- Souscription d'une part dans la SCI HEMISPHERE (0,10 €).

3.1.2. Les cessions

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

3.1.3. Les dissolutions

Dissolution de la société HAVENIR D'HABITAT détenue à 50% par la SNI/CDC Habitat.

Ces mouvements sont détaillés au chapitre 3.3.3 ci-après.

3.1.4. Evolution du capital de la SNI/CDC Habitat

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 12 mai 2017 a décidé une augmentation de capital en numéraire de 400 000 000 euros par émission de 4 000 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune. Elles ont été libérées, lors de la souscription, du quart de la valeur nominale soit 100 000 000 euros. Le solde, doit être libéré, sur appels de fonds du Directoire, dans un délai maximum de quatre ans suivant la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital.

3.2 Les comptes de la SNI/CDC Habitat

3.2.1. Les comptes

Depuis 2012, le Groupe SNI/CDC Habitat établit 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 comptes consolidés sont présentés au paragraphe 3.3.4.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2017 de la SNI/CDC Habitat sont annexés au présent rapport et ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du Plan Comptable Général (règlement ANC n°2014-03) et du règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée.

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

L'année 2017 s'est soldée par un bénéfice de 83,3 M€.

En application des dispositions de l'article 47 de la loi du 12 juillet 1985 (article 243 bis du CGI), il est rappelé qu'il a été effectué au cours des trois exercices précédents, les distributions suivantes :

Exercices	Années de paiement	Dividende par action
2014	2015	0,00 €
2015	2016	0,00€
2016	2017	0,00€

Nota : le tableau des résultats des 5 derniers exercices est annexé

3.2.2. Les changements de méthode comptable

Ils portent sur la première application du règlement ANC N° 2015-05 du 02 juillet 2015 relatif aux instruments dérivés à terme et aux opérations de couvertures qui est sans impact sur les états financiers de la Société.

3.2.3. La situation d'endettement de la SNI/CDC Habitat

L'endettement brut de la SNI/CDC Habitat s'est stabilisé au cours de l'exercice (nouveaux financements +271 M€/ remboursements – 232 M€).

A fin 2017, le ratio de dettes brutes sur capitaux propres s'élève à 170% contre 220% à fin 2016 compte tenu de l'effet positif de l'augmentation de capital de 400 M€.

La situation d'endettement doit également s'analyser au regard des actifs immobilisés porteurs d'une valeur économique avérée et traduite par les niveaux de plus-values de cessions générées depuis plusieurs années (nota : en 2017, les prix de vente des immeubles cédés s'élèvent à 177 M€ pour une valeur nette comptable de 64 M€).

Le ratio de dettes brutes sur actifs immobilisés est stable (77% contre 78% en 2016).

3.2.4 La politique de couverture des risques financiers

La gestion du risque de taux est encadrée par "La politique Groupe des risques financiers" et par "La politique de gestion de la trésorerie et des couvertures de taux" établies en lien avec la Direction des Risques et du Contrôle Interne de la CDC et entérinées par le Comité d'Audit et le Conseil de Surveillance de la SNI/CDC Habitat.

Ces politiques définissent les quotités minimales de couverture par type d'index et les modalités de couverture. Elles restreignent l'utilisation de produits dits structurés et instaurent un contrôle des risques de contreparties.

La SNI/CDC Habitat maintient un niveau élevé de vigilance sur la sensibilité de sa dette par rapport aux évolutions des taux de marché.

Au 31/12/2017, le portefeuille de couvertures du pôle consolidé de la SNI/CDC Habitat s'élevait à 2 244 M€ et se décomposait comme suit :

1. Swap taux fixe : 75,9%
2. Swap variable contre variable : 19,1%
3. Swap semi fixe (avec une désactivation à 6,50% sur l'Euribor 3 mois) : 5%

4. Autres types de couvertures : 0%

La répartition de la dette du pôle consolidé (3 697 M€) par index est la suivante :

1. Euribor : 30,1%
2. CMS : 6,7%
3. Livret A : 16,6%
4. Inflation : 1,4%
5. Taux fixe : 45,2%

En 2017, la dette ayant été levée à taux fixe, aucune nouvelle couverture n'a été contractée. La provision constituée en 2016 pour une couverture de taux structurée sur l'inflation française s'élève à 1,4 M€ à fin 2017 compte tenu de prévisions d'inflation proche de zéro.

3.2.5. La gestion financière

Il a été mis en place pour le pôle consolidé 284 M€ de dettes supplémentaires (SNI/CDC Habitat+271/ Sainte-Barbe +13) dont 150 M€ de dettes de marché, pour une durée moyenne de 15 années.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 763 M€ (pôle consolidé) avec un taux de rendement de 1,95%, cette performance étant liée au maintien d'une quote-part significative de dépôts bancaires long terme.

En juillet, il a été procédé à la revue de notation de la SNI/CDC Habitat par l'agence FITCH et la notation a été confirmée au niveau de AA-, soit un cran en dessous de la notation de notre actionnaire et sponsor (CDC). Cette note reflète le contrôle accru exercé par ce dernier et la solidité financière de la SNI/CDC Habitat.

3.2.6. Le montant global des charges non déductibles fiscalement en 2017

Ces charges se sont élevées à 89 698 € en 2017.

3.2.7. Information sur les délais de paiement

En application des dispositions de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce modifié par le décret n°2017-350 du 20 mars 2017, les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients mentionnées à l'article D.441 – 4 du code de commerce sont :

Montants en milliers d'Euro	Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	non communiqué					265	non communiqué					1 618
Montant total des factures concernées (TTC)	167	66	155	6	394	1 726	1 120	2 496	3 665	9 007		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0.10%	0.04%	0.09%	0.00%	0.23%							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)	non communiqué						0.35%	0.23%	0.51%	0.74%	1.82%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues						206						494
Montant total des factures exclues (TTC)						2 510						1 140
(C) Délais de paiement de référence utilisés (Contractuel ou délai légal - article L.441.6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours date de facture					Délais contractuels : comptant (prise en compte délai courrier de 15 jours)						

Nota : Dans l'attente d'une prise formelle de position par la CNCC, les créances locataires sur les personnes physiques sont exclues de ce tableau.

3.2.8. Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux Comptes au titre de l'exercice 2017 s'élèvent à :

- mission légale : 0,4 M€ à parité entre les cabinets Mazars et PricewaterhouseCOOPERS.
- autres missions liées à la mission légale : Néant

3.3 Les autres informations

3.3.1. Le capital social de la SNI/CDC Habitat et sa répartition

	Nombre d'actions	%
Caisse des Dépôts et Consignations	8 934 087	99.99 %
Icade	408	< 0.01 %
Personnes physiques	1	0.00 %
TOTAL	8 934 496	100 %

3.3.2. L'actionnariat salarié

Il n'y a pas de participation des salariés au capital. Le Directoire a proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) qui s'est tenue en 2017 une augmentation de capital réservée aux salariés de la SNI/CDC Habitat conformément à l'article L 225.129-6 du Code de Commerce.

L'AGE du 12 mai 2017 a rejeté la résolution correspondante. Une nouvelle délibération sur ce point devra être proposée en 2020.

3.3.3. Les filiales et les principales participations de la SNI/CDC Habitat

Données juridiques des filiales détenues à plus de 50%

Groupe S.N.I. Filiales	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au 31/12/17	Nombre de titres détenus au 31/12/17	Nature de l'évolution
Société Nationale Immobilière	SAEM	Mère	470 801 168	893 449 600 €			Augmentation de 400 M€ apport en numéraire libérée à hauteur de 100 M€ en juin 2017
SAS Sainte Barbe	SAS	Filiale	307 263 780	12 222 545 €	100.00%	602 687	
ADESTIA	SA	Filiale	428 783 302	95 797 458 €	100.00%	95 797 458	Augmentation de capital en numéraire de 52 M€
ADOMA	SAEM	Filiale	788 058 030	133 106 688 €	56.44%	4 694 996	Acquisition de 2216 titres
Foncière Nouvelle Donne Habitat	SAS	Filiale	788 058 030	37 000 €	90.00%	333	
AMPERE Gestion	SAS	Filiale	801 075 474	5 345 500 €	100.00%	43 455	

Données juridiques des participations

Groupe S.N.I. Filiales	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au 31/12/17	Nombre de titres détenus au 31/12/17	Nature de l'évolution
SIMAR	SAEM	Participation	303 188 528	33 670 500.00 €	34.00%	22 896	Acquisition de 22.896 titres le 20/10/2017
SIDR	SAEM	Participation	310 863 592	125 000 000.00 €	34.00%	8 500	Acquisition de 8.500 titres le 20/10/2017
SIGUY	SAEM	Participation	304 992 993	21 894 374.91 €	34.00%	488 300	Acquisition de 488.300 titres le 20/10/2017
SIG	SAEM	Participation	303 091 086	100 937 850.00 €	34.00%	37 101	Acquisition de 37.100 titres le 20/10/2017
SIM	SAEM	Participation	094 130 101	7 500 000.00 €	34.00%	1 020	Acquisition de 1.020 titres le 20/10/2017
SIMKO	SAEM	Participation	305 934 606	49 266 000.00 €	34.00%	109 480	Acquisition de 109.480 titres le 20/10/2017

Principales Participations	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au	Nombre de titres fin 2016	Nature de l'évolution
GIE GROUPE SNI Centre d'appels de Montpellier	GIE	Membre	509 576 609	0.00 €	52.17%	60	
GIE GROUPE SNI Expertises et Supports	GIE	Membre	510 189 632	0.00 €	44.10%	441	
GIE GROUPE SNI Systèmes d'information	GIE	Membre	448 944 976	0.00 €	32.00%	160	
GIE GROUPE SNI Ventes	GIE	Membre	522 672 385	0.00 €	51.30%	513	
GIE GROUPE SNI Territoire Aquitaine	GIE	Membre	751 468 190	0.00 €	50.00%	50	
GIE GROUPE SNI Territoire Bourgogne et Franche Comté	GIE	Membre	751 459 769	0.00 €	50.00%	50	
GIE GROUPE SNI territoire Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon	GIE	Membre	751 421 090	0.00 €	50.00%	50	
GIE GROUPE SNI territoire Nord Est	GIE	Membre	751 771 163	0.00 €	50.00%	50	
GIE GROUPE SNI TERRITOIRE Pays de Loire et Centre	GIE	Membre	751 245 408	0.00 €	34.00%	34	
GIE GROUPE SNI territoire Provence Alpes Côte d'Azur	GIE	Membre	751 465 360	0.00 €	34.00%	34	
GIE GROUPE SNI territoire Rhône-Alpes et Auvergne	GIE	Membre	751 376 773	0.00 €	34.00%	34	
GIE GROUPE SNI Copropriétés	GIE	Membre	791 049 240	0.00 €	33.33%	33	
GIE Grand Paris Habitat	GIE	Membre	808 776 355	0.00 €	32.00%	50	
Habitat d'Avenir	SAS	Participation	513 108 877	0.00 €	0.00%	0	Liquidation 29 juin 2017
Société d'Habitations des Alpes - Plurialis	SA HLM	Participation	57 506 206	1 964 020.50 €	24.47%	31 000	
Régie Immobilière de la Ville de Paris	SAEM	Participation	552 032 708	33 784 400.00 €	5.77%	48 747	
SCI Arquebusier Michel Ange	SCI	Participation	488 822 701	3 200 000.00 €	50.00%	16 000	souscription de 2500 actions en mai 2017
SCI des Fenaisons	SCI	Participation	500 559 679	10 000.00 €	40.00%	40	
SCI du CEF de Bayonne	SCI	Participation	352 053 532	45 720.00 €	33.33%	10	
SCI Fort d'Issy	SCI	Participation	510 206 162	1 000.00 €	40.00%	40	
SEMAEST	SAEML	Participation	329 121 065	4 926 660.00 €	3.97%	9 778	
SEMAVIP	SAEML	Participation	332 947 555	7 763 000.00 €	0.10%	2 547	
SNAP	SAS	Participation	499 530 327	200 000.00 €	49.00%	490	
SAEMES	SAEML	Participation	317 032 993	4 232 297.83 €	4.19%	2 908	
Les Résidences de la Région Parisienne RRP	SA	Participation	314 101 734	70 145 456.00 €	0.03%	1 212	
Patrimoine Languedocienne	SA HLM	Participation	550 802 771	8 000 000.00 €	0.02%	100	
SARVILEP	SAS	Participation	523 705 739	1 000 000.00 €	0.00%	1	
IMMOBILIERE 3 F	SA HLM	Participation	552 141 533	178 821 053.60 €	0.00%	1 000	
IMMOBILIERE MEDITERRANEE	SA HLM	Participation	415 750 868	6 104 730.00 €	0.02%	17 960	
Fond Logement Intermédiaire	SCI à capital variable	Participation	803 636 760	104 500 100.00 €	18.18%	1 900 000	
FPS IMMO DURABLE	SICAV	Participation	812 635 012	210 000 000.00 €	4.76%	10 000	
CONSORTIUM DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER	SAS	Participation	815 284 716	10 510.00 €	9.61%	101	
FONDS DE DE FONDS DIGITAL	Fonds d'investissement professionnel	Participation		140 000 000.00 €	0.07%	100	Souscription de 100 parts le 13/07/2017, libérés à hauteur de 3.6%
HEMISPHERE HOLDING	Société civile à capital variable	Participation	823 372 719	100.00 €	0.01%	1	
SCI HEMISPHERE	SCI	Participation	823 219 696	1 000.00 €	0.01%	1	
SAS LES ECHOPPES BASTIDE	SAS	Participation	833 302 524	10 000.00 €	65.00%	650	souscription de 650 parts le 29/10/2017

L'activité des principales filiales peut se synthétiser comme suit :

3.3.4. Les comptes consolidés

La SNI/CDC Habitat, consolidée depuis le 1^{er} juillet 2004 par intégration globale dans le Groupe Caisse des Dépôts et Consignations, a publié ses premiers comptes consolidés IFRS en 2012 (avec comparatif 2011).

3.3.4.1 Groupe SNI/CDC Habitat Bilan synthétique IFRS

BILAN CONSOLIDE GROUPE SNI EXERCICE 31/12/2017

En millions d'euros

ACTIF	2017	2016
Immeubles de placement	4 864.7	4 763.9
Autres actifs financiers non courants et dérivés	544.0	647.3
Autres actifs non courants	569.3	510.8
ACTIFS NON COURANTS	5 978.0	5 921.9
Actifs courants hors trésorerie	539.5	259.6
Actifs financiers Trésorerie	841.3	804.6
ACTIFS COURANTS	1 380.8	1 064.2
Actifs destinés à être cédés	2.7	1.7
TOTAL DE L'ACTIF	7 361.5	6 987.8

PASSIF	2017	2016
Capital social	893.4	493.4
Réserves consolidées	1 180.7	1 036.3
Résultat part du groupe	118.7	118.3
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	2 192.8	1 648.0
Intérêts minoritaires	0.0	0.0
CAPITAUX PROPRES	2 192.8	1 648.0
Dettes financières non courantes	3 484.1	3 381.6
Autres passifs financiers non courants et dérivés	1 023.5	1 194.7
PASSIFS NON COURANTS	4 507.6	4 576.3
Dettes financières courantes	430.8	518.7
Autres passifs financiers courants et dérivés	227.9	244.32
PASSIFS COURANTS	658.7	763.0
Passifs destinés à être cédés	2.4	0.5
TOTAL DU PASSIF	7 361.5	6 987.8

3.3.4.2 Groupe SNI/CDC Habitat Compte de résultat IFRS

en Millions d'euros	2017	2016
Loyers nets	514.4	515.9
Marge sur activité promotion	1.2	4.1
Excédent brut opérationnel courant	296.0	299.9
Excédent brut opérationnel	402.9	416.7
Résultat opérationnel	241.3	262.2
Part des sociétés mise en équivalence	13.4	16.3
Coût de l'endettement net	-103.1	-110.2
Résultat avant impôts	151.5	168.3
Impôts	-32.9	-50.0
RESULTAT NET	118.7	118.3

3.3.4.3 Groupe SNI/CDC Habitat Contributif par société

Filiales consolidées	Méthode (1)	2017	2016
SNI	IG	92.6	90.4
SAINTE BARBE	IG	11.9	12.3
ADESTIA	IG	0.7	0.2
AMPERE GESTION	IG	0.1	-0.8
ADOMA	MEE	13.3	16.2
FLI	MEE	0.1	0.0
TOTAL		118.7	118.3

(1) Intégration globale (IG) / Mise en équivalence (MEE)

L'activité en 2017 des principales filiales est synthétisée ci-dessous :

- *pour la SAS Sainte Barbe* : La société continue la mise en œuvre de son plan stratégique de patrimoine. Les actions visant à maintenir au mieux son offre locative en fonction des besoins de ses clients ont été poursuivies. Dans ce cadre, elle a cédé 75 logements et démolit 50 logements, livré 86 logements neufs type seniors, réhabilité 420 logements dont 132 en réhabilitation complète avec isolation thermique. Par ailleurs, l'adaptation du parc à la population vieillissante se poursuit avec l'aménagement des pieds d'immeubles, la création de salles de bains adaptées et d'ascenseurs extérieurs.

Les loyers nets diminuent sensiblement pour atteindre 60,6 M€. Les livraisons de logements neufs et les augmentations suite aux réhabilitations compensent l'impact des ventes et des démolitions. Le ratio EBE/produits nets s'établit à 59,2% et les annuités d'emprunts représentent 37,5% des produits nets. L'écart entre ces deux ratios (spread) de 21,8 % traduit la capacité de la Sainte Barbe à générer un autofinancement d'exploitation excédentaire ;

- *pour ADOMA* : Le chiffre d'affaires a augmenté de +34,1 M€ soit +9,3 %. Cette amélioration résulte, d'une part d'une meilleure commercialisation et d'une baisse du temps d'immobilisation des lots pour travaux (3,1% contre 3,4% en 2016) et d'autre part d'une augmentation de l'activité hébergement, notamment avec le projet Hémisphère (7 716 places d'hébergement). Cette activité continue de progresser pour dépasser les 25 000 places (25 095 places contre 18 156 places à fin 2016 soit + 38%). Le résultat net 2017 (+22,6 M€) reste proche du résultat prévu au budget (23 M€). Le volume des investissements est stable (181 M€ en 2017 contre 180 M€ en 2016) et l'excédent brut d'exploitation dépasse pour la première année les 100 M€ (+101,2 M€) ;
- *pour ADESTIA* : L'activité de cette société holding est limitée aux dividendes perçus de ses filiales ESH ;
- *pour AMPERE Gestion* : Le résultat de +0,1 M€ est lié à la montée en puissance progressive des fonds qu'elle gère ;
- *pour le Fonds de Logement Intermédiaire (FLI)* : Le résultat est à l'équilibre, le fonds consolidant sa phase d'acquisitions d'actifs immobiliers et démarrant progressivement la mise en exploitation des actifs livrés ;
- l'activité de la SNAP n'est pas consolidée (activité non significative en 2017), ni celle de la RIVP (absence d'influence notable).

3.3.5. Pôle ESH

L'activité des filiales ESH (non consolidées au sein du Groupe CDC en application de l'avis n°2001 E du 4 juillet 2001 du Comité d'Urgence du CNC et en application du règlement 99.02 alinéa 101 du Comité de la Réglementation Comptable) est détaillée ci-après.

Les comptes combinés non audités et non publiés de la société ADESTIA et de ses 13 filiales ESH (14 en réalité en intégrant les participations indirectes dans DOMEFI via EFIDIS) figurent ci-après :

BILAN en M€	2017	2016
Actif immobilisé	10 334	9 879
Autres actifs	493	561
Trésorerie	790	658
Total Actif	11 617	11 098
Capitaux propres	3 788	3 548
Provisions	94	98
Dettes financières	7 325	7 065
Autres passifs	410	387
Total Passif	11 617	11 098

RESULTAT en M€	2017	2016
Chiffre d'affaires	1 178	1 169
(dont loyers)		903
Résultat d'exploitation	162	172
Résultat financier	-147	-161
Résultat net courant	15	11
Résultat exceptionnel	188	173
Résultat Net	202	184

3.3.6. Pôle SIDOM

Les SIDOM ne sont pas consolidées compte tenu des similitudes avec les ESH en matière de plafonnement des bénéfices distribuables.

Les comptes agrégés non audités et non publiés figurent ci-après :

BILAN en M€	2017
Actif immobilisé	5 105
Autres actifs	572
Trésorerie	293
Total Actif	5 970
Capitaux propres	1 968
Provisions	115
Dettes financières	3 493
Autres passifs	394
Total Passif	5 970
RESULTAT en M€	2017
Chiffre d'affaires	445
(dont loyers)	442
Résultat d'exploitation	-8
Résultat financier	-36
Résultat net courant	-44
Résultat exceptionnel	46
Résultat Net	1

Cette agrégation a été réalisée à partir :

- des comptes consolidés pour les sociétés implantées en Martinique, Guadeloupe, Mayotte et à La Réunion.
- des comptes sociaux pour les sociétés implantées en Guyane, ces dernières ne produisant pas de comptes consolidés.

3.4 Activités en matière de recherche et développement

Néant

3.5 Les événements postérieurs à la clôture

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 SNI/CDC Habitat pour l'exercice 2017.

3.6 Les perspectives 2018

3.6.1. La gestion locative

Les principales actions de l'année 2018 porteront sur l'accompagnement de la croissance du Groupe (notamment par la sécurisation des fondamentaux), l'amélioration de la productivité, l'optimisation de la gestion pour le compte de tiers et l'accroissement de la satisfaction de la clientèle.

3.6.2. La réglementation amiante

Au second semestre 2018, chaque entité du Groupe actualisera la segmentation de son patrimoine et l'impact amiante sur la base des données extraites de la qualification de PSP 2017 (sur le périmètre des logements familiaux : 50% qualifiés en Gestion Amiante Programmé AP, 28% en Retrait Amiante Programmé et 22% hors périmètre).

Le plan « amiante » ainsi constitué sera fiabilisé au fil des ans à compter des arbitrages.

3.6.3. La gestion financière

En 2018, les besoins de financement seront couverts par la mise en place de financements privés et le lancement d'un programme NEUMTN (ex. BMTN) de 200 M€ maximum.

3.6.4. Le Plan de relance dans le logement social

En 2017 ADESTIA, a été recapitalisée à hauteur de 52 M€ par la SNI/CDC Habitat et a contracté un prêt de 200 M€ avec la BEI. Elle apportera ainsi son soutien à la production de logements sociaux et à la rénovation énergétique du parc social en apportant des ressources de haut de bilan aux ESH, par le biais d'augmentations de capital et/ou d'avances en compte courant.

3.6.5. Les SIDOM

Le processus d'intégration des sociétés dans le modèle de reporting, d'information et de gestion du Groupe sera poursuivi au cours de l'exercice 2018.

	NATURE DES INDICATIONS	2013	2014	2015	2016	2017
I	<u>Capital en fin d'exercice</u>					
	a) - Capital social (<i>en milliers d'euros</i>)	493 450	493 450	493 450	493 450	893 450
	b) - Valeur nominale des actions ordinaires (€)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	c) - Nombre d'actions ordinaires existantes à la clôture de l'exercice.....	4 934 496	4 934 496	4 934 496	4 934 496	8 934 496
	d) - Nombre d'actions ordinaires créées pendant l'exercice.....	Néant	Néant	Néant	Néant	4 000 000
	e) - Nombre d'actions ordinaires remboursées pendant l'exercice.....	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
	f) - Nombre d'obligations convertibles en actions.....	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
II	<u>Opérations et résultats de l'exercice</u> (<i>en milliers d'euros</i>)					
	a) - Chiffre d'affaires hors taxe.....	604 988	597 905	624 104	619 429	617 774
	b) - Résultat avant impôt et charges calculées (dotations et reprises).....	322 340	301 236	290 397	317 658	308 869
	c) - Impôt sur les bénéfices.....	56 605	51 037	40 964	49 644	46 116
	d) - Résultat après impôt et charges calculées (amortissement et provisions)....	109 342	106 304	90 361	93 268	83 341
	e) - Résultat distribué.....	0	0	0	0	(1)
III	<u>Résultat par action</u> (€)					
	a) - Résultat après impôt mais avant charges calculées (dotations et reprises)..	53.85	50.70	50.55	53.76	29.25
	b) - Résultat après impôt et charges calculées (amortissements et provisions)..	22.16	21.60	18.31	18.90	9.33
	c) - Dividende attribué à chaque action (net).....	0.00	0.00	0.00	0.00	(1)
IV	<u>Personnel</u>					
	a) - Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice (en temps de travail)	1 281	1 301	1 345	1 376	1 462
	b) - Montant de la masse salariale de l'exercice (<i>en milliers d'euros</i>)	49 894	52 653	54 474	57 982	63 264
	c) - Montant des sommes versées au titre des charges sociales (Sécurité sociale, retraites, prévoyance, etc) (<i>en milliers d'euros</i>)	23 611	24 695	25 492	27 228	28 648
	d) - Autres charges de personnel (<i>en milliers d'euros</i>)	4 486	5 326	5 764	5 925	6 320

(1) en attente de décision de l'assemblée générale ordinaire