



GROUPE **SNI**

GROUPE SNI

Etats financiers consolidés au 31 décembre 2014

TABLE DES MATIERES

COMPTE DE RESULTAT	4
BILAN CONSOLIDE	5
TABLEAU DE TRESORERIE	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	7
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	8
1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers	8
1.1 Présentation du bilan	8
1.2 Présentation du compte de résultat	8
2. Faits marquants	9
3. Principes d'évaluation	11
3.1 Référentiel	11
3.2 Méthodes de consolidation	12
3.3 Périmètre de consolidation	12
3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques	13
3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)	13
3.6 Information sectorielle (IFRS 8)	13
3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)	13
4. Principes comptables et méthodes d'évaluation	14
4.1 Immobilisations incorporelles	14
4.2 Immobilisations corporelles	14
4.3 Immeubles de placement	14
4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation	15
4.5 Contrat de location	16
4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA)	17
4.7 Traitement des subventions	17
4.8 Coûts d'emprunt	17
4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)	18
4.10 Titres disponibles à la vente	18
4.11 Autres actifs financiers	18
4.12 Stocks, contrats de construction et de VEFA	19
4.13 Créances d'exploitation	19
4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie	19
4.15 Provisions	19
4.16 Avantages au personnel	20
4.17 Passifs financiers	20
4.18 Instruments dérivés et comptabilité de couverture	21
4.19 Parties liées (norme IAS 24R)	21
4.20 Revenus et créances opérationnels	21
4.21 Impôts	22
4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations	23
5. Gestion des risques financiers et opérationnels	23
5.1 Risque de taux d'intérêt	23
5.2 Risque de Liquidité	24
5.3 Risque de Contrepartie	24
5.4 Risques opérationnels	24
6. Notes aux états financiers consolidés	25
6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles	25
6.2 Titres disponibles à la vente	26
6.3 Titres mis en équivalence	26
6.4 Autres actifs financiers non courants et dérivés	26
6.5 Actifs d'impôts différés	27

6.6 Stocks et en-cours	27
6.7 Créances clients	27
6.8 Créances d'impôt	27
6.9 Créances diverses	28
6.10 Autres actifs financiers courants et dérivés.....	28
6.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie	28
6.12 Actifs destinés à être cédés	28
6.13 Capitaux propres	29
6.14 Provisions non courantes et courantes	29
6.15 Dettes financières non courantes et courantes	29
6.16 Autres passifs financiers non courants et dérivés	30
6.17 Dettes fournisseurs	32
6.18 Dettes d'impôts.....	32
6.19 Dettes diverses	32
6.20 Autres produits des activités opérationnelles	32
6.21 Autres charges des activités opérationnelles	33
6.22 Coût de l'endettement brut.....	33
6.23 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	33
6.24 Charges d'impôts	34
6.25 Part des mises en équivalence	34
7. Autres éléments d'information	34
7.1 Engagements hors bilan.....	34
7.2 Informations relatives aux contrats de location.....	35
7.3 Engagement envers le personnel	36
7.4 Effectifs du groupe	36
7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice.....	37
7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants	37
7.7 Evénements post clôture.....	38

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2014	2013
Revenus locatifs bruts		490.3	485.9
Revenus sur charges locatives récupérables		74.7	77.7
Charges locatives récupérables		-80.5	-84.0
Loyers nets		484.5	479.6
Activité promotion		39.5	61.1
Cout des stocks		-34.9	-51.0
Marge sur promotion		4.6	10.1
Revenus des autres activités		18.6	23.9
Achats consommés		-1.8	-2.2
Maintenance		-52.6	-50.8
Services extérieurs		-38.6	-41.8
Impôts, taxes et versements assimilés		-44.6	-46.0
Charges de personnel, intéressement et participation		-64.9	-64.0
Autres produits des activités opérationnelles	6.20	15.7	12.2
Autres charges des activités opérationnelles	6.21	-15.0	-12.6
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT		305.9	308.3
Plus values de cessions sur immeubles de placement		103.5	113.6
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		409.4	421.9
Amortissements nets de subventions d'investissement		-132.9	-130.8
Provisions nettes sur immobilisations		1.1	-4.3
Résultat sur cessions		0.0	2.1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		277.7	288.8
QP de résultat net des sociétés MEE	6.25	7.7	16.4
RESULTAT OPERATIONNEL apres QP MEE		285.4	305.2
Cout de l'endettement brut	6.22	-134.8	-142.8
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	6.23	29.7	30.0
Variation de juste valeur des dérivés		-12.6	12.0
Coût de l'endettement net		-117.7	-100.8
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		167.7	204.4
Charges d'impôts	6.24	-54.0	-64.7
RÉSULTAT NET		113.7	139.7
Part des minoritaires dans le résultat			
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		113.7	139.7
Résultat par action (€)		23.04 €	28.31 €
Résultat par action après dilution (€)		23.04 €	28.31 €
<i>Autres éléments du Résultat Global</i>	Notes	2014	2013
Résultat net de la période		113.7	139.7
<i>Eléments recyclables en résultat</i>			
Actifs financiers disponibles à la vente		0.0	-1.8
Couverture de flux de trésorerie		-193.8	101.0
<i>variation de juste valeur directement reconnues en capitaux propres</i>		-193.8	101.0
<i>transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture</i>		0.0	0.0
Impôts sur les éléments recyclables en résultat		65.3	-34.6
<i>Eléments non recyclables en résultat</i>			
Ecart actuariels sur avantages au personnel		-3.4	-0.9
Impôts sur les éléments non recyclables en résultat		0.8	0.3
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		-131.1	64.0
dont transféré dans le résultat net		0.0	0.0
Total du résultat Global pour la période		-17.4	203.7
Part des minoritaires		0.0	0.0
Part du Groupe		-17.4	203.7

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	Notes	2014	2013
Immobilisations incorporelles	6.1	0.0	0.9
Immobilisations corporelles	6.1	10.8	11.5
Immeubles de placement	6.1	4 351.6	4 074.2
Titres disponibles à la vente	6.2	81.0	86.0
Titres mis en équivalence	6.3	85.6	80.6
Autres actifs financiers non courants et dérivés	6.4	755.2	518.8
Actifs d'impôts différés	6.5	50.2	0.7
ACTIFS NON COURANTS		5 334.4	4 772.7
Stocks et en-cours	6.6	55.0	55.8
Créances clients	6.7	210.2	196.8
Créances d'impôts	6.8	1.3	0.9
Créances diverses	6.9	50.5	57.1
Autres actifs financiers courants et dérivés	6.10	29.7	38.8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.11	963.0	993.8
ACTIFS COURANTS		1 309.7	1 343.2
Actifs destinés à être cédés	6.12	3.7	3.8
TOTAL DE L'ACTIF		6 647.8	6 119.7
PASSIF	Notes	2014	2013
Capital social		493.4	493.4
Primes		52.1	52.1
Réserves consolidées		963.3	825.3
Réserves de réévaluation		-247.6	-118.2
Résultat part du groupe		113.7	139.7
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6.13	1 374.9	1 392.3
Intérêts minoritaires		0.1	0.1
CAPITAUX PROPRES	6.13	1 375.0	1 392.4
Provisions non courantes	6.14	26.3	26.5
Dettes financières non courantes	6.15	3 475.6	3 250.6
Autres passifs financiers non courants et dérivés	6.16	1 118.4	674.2
Passifs d'impôts différés	6.5	0.0	22.0
PASSIFS NON COURANTS		4 620.3	3 973.3
Provisions courantes	6.14	18.2	21.2
Dettes financières courantes	6.15	426.7	499.3
Dettes fournisseurs	6.17	42.2	42.1
Dettes d'impôts	6.18	0.0	17.2
Dettes diverses	6.19	163.8	173.4
Autres passifs financiers courants et dérivés	6.16	0.0	0.0
PASSIFS COURANTS		650.9	753.2
Passifs destinés à être cédés	6.12	1.6	0.8
TOTAL DU PASSIF		6 647.8	6 119.7

TABLEAU DE TRESORERIE

	2014	2013
RÉSULTAT NET GLOBAL	113.7	139.7
Dotations et reprises sur amortissements et provisions	125.3	138.2
Impact de la juste valeur et du taux effectif	22.0	-8.0
Autres produits et charges calculés	2.6	1.6
Plus ou moins value de cessions	-104.9	-105.7
Gains ou pertes d'intérêts		0.0
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (cf 6.25)	-7.7	-16.4
Dividendes reçus	-2.1	-4.0
Abandons de créances et pertes sur créances irrécouvrables	0.8	1.1
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	149.7	146.5
Coût de l'endettement net	122.0	111.4
Charge d'impôt y compris impôts différés (cf 6.24)	54.0	64.7
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	325.7	322.6
Coût de l'endettement hors intérêts reçus et versés	-9.4	15.7
Variation nette des créances clients et dettes	-26.3	-0.5
Dette liée aux avantages au personnel	-5.0	0.4
Impôts versés	-77.0	-61.6
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE (a)	208.0	276.7
Décaissements liés aux acquisitions immo corp et incorp	-517.6	-386.9
Encaissements sur cessions d'immeubles de placement	178.4	191.9
Décaissements sur acquisitions de titres de participation		0.0
Encaissements sur cessions de titres de participation	5.0	2.2
Incidence des variations de périmètre - Acquisition	1.8	-15.0
Incidence des variations de périmètre - Cession		0.0
Produits et charges liés aux cessions		0.0
Dividendes reçus	2.1	4.0
Intérêts financiers reçus	12.3	8.9
Encaissements ou décaissements sur autres titres immobilisés	9.1	36.9
Encaissements ou décaissements sur créances financières	20.1	20.4
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS (b)	-288.8	-137.6
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	-4.1	0.0
Dont versées par la société mère	-4.1	0.0
Dont versées par les minoritaires		0.0
Emission ou souscription d'emprunts et dettes financières	465.4	437.2
Remboursement d'emprunts et dettes financières	-204.2	-201.6
Variation des autres passifs financiers	-2.1	-1.1
Intérêts financiers bruts versés	-120.8	-128.8
Variation des créances et dettes diverses	-4.5	-4.9
Dividendes versés (2)		-74.9
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS (c)	129.7	25.9
Variation de la trésorerie nette (I) = (a) + (b) + (c)	48.9	165.1
Trésorerie nette d'ouverture (A)	711.4	546.3
Trésorerie nette de clôture (B)	760.3	711.4
Variation de la trésorerie nette (3) (II) = (B) - (A)	48.9	165.1
(1) dont dégrèvement d'impôt	0.0	0.0
(2) dont dividendes versés à la société mère	0.0	74.9
(3) la trésorerie nette s'entend trésorerie active minorée de la trésorerie passive (note 6.11)		

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Nombre d'actions	Capital social	Prime & réserves consolidées (2)	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde au 1er janvier 2013	4 934 494	493.4	776.2	1 269.6	0.1	1 269.7
Variation de valeur des dérivés (1)			66.5	66.5		66.5
Ecarts actuariels sur engagements de retraite			-0.5	-0.5		-0.5
Variation de juste valeur sur Actifs disponibles à la vente			-1.8	-1.8		-1.8
Total des variations directement reconnues par réserves			64.2	64.2		64.2
Résultat au 31 décembre 2013			139.7	139.7		139.7
Résultat Global au 31 décembre 2013			203.9	203.9		203.9
Dividendes versés (15,17€ par action)			-74.9	-74.9		-74.9
Variation de périmètre			-0.3	-0.3		-0.3
Changement de méthode			-6.0	-6.0		-6.0
Solde au 31 décembre 2013	4 934 494	493.4	898.9	1 392.3	0.1	1 392.4
Variation de valeur des dérivés (1)			-128.5	-128.5		-128.5
Ecarts actuariels sur engagements de retraite			-2.6	-2.6		-2.6
Variation de juste valeur sur Actifs disponibles à la vente						0.0
Total des variations directement reconnues par réserves			-131.1	-131.1		-131.1
Résultat au 31 décembre 2014			113.7	113.7		113.7
Résultat Global au 31 décembre 2014			-17.4	-17.4		-17.4
Dividendes versés						0.0
Variation de périmètre						0.0
Changement de méthode						0.0
Solde au 31 décembre 2014	4 934 494	493.4	881.5	1 374.9	0.1	1 375.0

(1) Comptabilisation en capitaux propres de la part efficace de la variation de la juste valeur des instruments dérivés

(2) dont réserve légale 49,4 et prime de fusion 2,7 (sans évolution sur l'exercice)

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

SNI SA est une société anonyme d'économie mixte à Directoire et Conseil de surveillance détenue à 99,99% par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Elle est enregistrée au RCS Paris 470 801 168 et le siège social est domicilié au 100-104 avenue de France-75646 Paris Cedex 13.

Le groupe SNI, premier bailleur de France, gère un parc de 268 000 logements dont 84 000 via ses entités consolidées à dominante logement intermédiaire et 184 000 via une détention majoritaire dans des filiales ESH non consolidées (Entreprise Sociale pour l'Habitat) portant un parc de logements sociaux.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014.

1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers

Sauf indication contraire, les comptes sont présentés en millions d'euros arrondis à la décimale la plus proche. Le Groupe ne réalise pas d'opération en devise.

1.1 Présentation du bilan

Le bilan est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants.

Les actifs non courants sont composés des actifs dont la maturité est supérieure à 12 mois. Ils sont notamment constitués des immobilisations incorporelles, des immeubles de placement, des titres disponibles à la vente, des titres mis en équivalence, des autres actifs financiers non courants et des impôts différés actifs.

Les actifs courants sont composés des actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation du groupe, tels que les stocks et en-cours, les créances d'exploitation ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les passifs non courants incluent la partie des dettes bancaires et des autres dettes financières dont l'échéance est à plus d'un an ainsi que les impôts différés passifs.

Les passifs courants comprennent l'ensemble des dettes d'exploitation et la partie des dettes bancaires et des dettes financières dont le règlement doit intervenir dans les douze mois de la clôture. Les découverts bancaires sont compris parmi les passifs courants.

1.2 Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par nature en distinguant les éléments suivants :

Excédent brut opérationnel courant (EBOC) et Excédent brut opérationnel (EBO)

L'excédent brut opérationnel courant provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et de toutes les autres activités avant :

- résultat sur cession des immeubles de placement (*),
- résultat net sur les amortissements, provisions et subventions liées aux immeubles de placement.

(*) montant net des frais de commercialisation et des travaux attachés.

Cet indicateur est utilisé au niveau du Groupe en matière de calcul de ratios et d'analyses de données financières (EBOC/Produits).

L'excédent brut opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des immeubles de placement.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et toutes les autres activités qui ne sont pas d'investissement ou de financement.

Résultat opérationnel après quote-part des MEE

Selon la recommandation de l'ANC 2013- 01 du 04 avril 2013, la quote-part dans le résultat net des sociétés mise en équivalence est désormais présentée dans un agrégat de résultat opérationnel.

Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période, tel que défini ci-après :

Le coût de l'endettement brut est constitué :

- de l'ensemble des dettes bancaires comptabilisées au bilan (partie courante des dettes bancaires y compris les concours bancaires et partie non courante de ces mêmes dettes),
- des autres dettes financières (partie courante et non courante).

Les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués des produits financiers nets de charges financières sur les placements en trésorerie, dividendes reçus, quote-part de résultats des sociétés en participations et résultat financier au titre de la convention de trésorerie Groupe.

Le coût de l'endettement net est obtenu en soustrayant les postes de produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie du coût de l'endettement brut, après prise en compte de la variation de juste valeur des dérivés.

2. Faits marquants

Logement Intermédiaire

La création d'AMPERE GESTION SAS, filiale à 100% de la SNI.

Cette société, agréée par l'AMF en juillet 2014 (agrément n° GP-14000021) en qualité de société de gestion de portefeuille, assure le mandat de gestion qui lui a été attribué par la société Fonds Logement Intermédiaire (FLI)

La création en juillet 2014 de la SCI à capital variable Fonds Logement Intermédiaire (FLI), filiale à 33,29% de la SNI. La société FLI a été constituée dans le but de réaliser des investissements dans des immeubles locatifs à loyers maîtrisés, remplissant les conditions pour bénéficier du régime fiscal du logement intermédiaire locatif résultant des articles 279-0 *bis* A et 1384-0 du CGI, situés exclusivement en France, dans les zones urbaines denses (Paris, région parisienne, Côte d'Azur, frontière suisse et grandes métropoles régionales).

Elle entre dans la catégorie des fonds alternatifs d'investissement (Autres FIA) au sens de l'article L.214-24, III du code monétaire et financier.

En terme d'activité, les premiers engagements sur opérations ont démarré en fin d'année, à savoir 578 logements (1 acte de VEFA sous conditions suspensives et 15 contrats de pré-réservation) pour un engagement total de 98 M€.

Politique de cessions des actifs immobiliers

La SNI et Sainte-Barbe ont poursuivi leur politique de vente. Malgré un contexte économique tendu, l'objectif de plus-values a été atteint pour un nombre inférieur de logements cédés.

Protocole EDF

Le protocole Losange signé avec EDF et Bouygues pour la construction de logements à proximité des centrales nucléaires s'est traduit par la mise en chantier de 1 248 logements (soit 57% des ordres de service (OS) de l'année).

En cumul, 76% des 3 500 logements prévus dans le protocole ont été lancés à fin 2014.

Hors protocole Losange, 51 OS ont été délivrés en 2014 dans le cadre de partenariat avec EDF.

Les livraisons dans le cadre du partenariat avec EDF ont fortement progressé en 2014 pour atteindre 970 logements (dont 72 hors protocole Losange) représentant un investissement de 224 M€.

Ressources humaines

Trois accords d'entreprise ont été signés en 2014 : Accord instituant un régime obligatoire de frais de soins de santé en juin, accord sur les moyens syndicaux en septembre et l'accord de négociations annuelles obligatoires en novembre.

Une négociation portant sur l'égalité professionnelle a été ouverte en décembre 2014.

Développement durable

Depuis janvier 2014, la SNI met en œuvre avec EDF une troisième convention relative à la cession de Certificats d'Economies d'Energie qui couvre la période 2014-2018. Venant en prolongement de la convention précédente, elle représente un levier important pour la réalisation des travaux et permet de pérenniser le dispositif pour les années à venir. L'objectif du Groupe est de générer 39 M€ de produits au titre de la valorisation des CEE sur la période 2014-2018. Près de 172 GWh cumac ont ainsi été valorisés par la SNI en 2014.

En 2014, l'analyse systématique de l'impact environnemental des projets, via l'outil de cotation SNI EVE (destiné à mesurer les émissions de CO² liées aux consommations d'énergie d'usages réglementaires et à la construction des bâtiments) a été étendue aux opérations de réhabilitation. En 2015 SNI EVE sera également appliqué aux opérations acquises en VEFA.

Depuis janvier 2014, l'outil, développé en 2013, et destiné à maîtriser la contribution à l'étalement urbain des nouveaux projets, permettant ainsi d'éviter les conséquences les plus nuisibles du phénomène (gaspillage des sols naturels ou agricoles, mitage du territoire et émissions de gaz à effet de serre) a été appliqué à toutes les nouvelles acquisitions (foncières et VEFA).

Plan numérique stratégique

Sa mise en œuvre se décompose en trois grands domaines :

- L'optimisation de l'organisation interne : les coffres forts électroniques ont été déployés sur l'ensemble des sociétés du groupe SNI et à fin janvier le taux d'adhésion est de 23% seulement trois mois après le démarrage. Les nouveaux embauchés et les DRH des filiales du Groupe SNI ont la possibilité de signer les contrats de travail ainsi que les avenants avec un certificat électronique. L'ensemble de ces documents, en plus du bulletin de salaire, se déversent dans le coffre-fort électronique du salarié ;
- La relation avec la clientèle et les partenaires : en s'appuyant sur un extranet locataire mis en œuvre dans l'ensemble de ses filiales, le groupe SNI va implémenter dans ses systèmes de gestion la possibilité de gérer les différents échanges sous forme numérique avec ses clients et ses prospects ;
- Les bases d'information patrimoine : la SNI et la Ste Barbe ont démarré un vaste chantier de vectorisation des plans des logements qui doit permettre de faciliter et développer les relations avec les fournisseurs, les différents cabinets d'architecte ou d'expertise, les demandeurs de logements, ... et de disposer d'une base technique à jour.

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 2014, l'encours de garantie accordé qui est évalué à environ 14 M€ pour environ 160 logements reste marginal au regard du niveau des cessions réalisées. Aucune garantie n'a été exercée par les accédants à fin 2014.

Evolution du Groupe

En complément à la création des sociétés AMPERE Gestion et FLI dans le cadre du développement du logement intermédiaire, les participations ont évoluées comme suit :

- Cession à la Caisse des Dépôts et Consignations de la totalité de notre participation résiduelle dans EXTERIMMO (20%). Cette cession, réalisée à la valeur comptable nette des titres pour une valeur de 5 M€, n'a pas dégagé de plus-value ;
- La nouvelle organisation régionale mise en œuvre en 2012/2013 afin de promouvoir une offre Groupe sur l'ensemble de la gamme de produits pour le développement et la maîtrise d'ouvrage, a atteint un rythme de fonctionnement satisfaisant ;
- En décembre 2014, le GIE Grand Paris Habitat a été créé en vue de mutualiser les compétences en matière de développement et maîtrise d'ouvrage pour les filiales ESH parisiennes OSICA et EFIDIS.

Financements

Dans un contexte financier toujours marqué par le tarissement des financements bancaires longs, la SNI a maintenu sa stratégie de financement calée sur la date de lancement de l'opération et non plus sur la date de livraison du programme. Par ailleurs et dans la continuité des efforts de diversification initiés en 2012, SNI a placé 85.9% de ses nouveaux financements sous format « Placements Privés » en Allemagne.

Compte tenu de l'anticipation de la levée des financements, l'encours moyen de trésorerie s'est établi à un niveau élevé de 899 M€ pour le Pôle Consolidé après déduction de la position passive au titre de la convention de trésorerie Groupe. Même si les conditions de rémunération ont continué de se dégrader tout au long de l'exercice, la trésorerie a encore bénéficié des taux progressifs des dépôts à terme souscrits depuis 2012, tout en maintenant des conditions suffisantes de liquidité et de sécurité. Le taux de rendement de la trésorerie ressort ainsi à 3.09% en 2014.

En juin, il a été procédé à la revue de notation de la SNI par l'agence FITCH et la notation a été confirmée à AA-. Mais suite à l'abaissement de la notation de la France et de la CDC à AA+ dans le courant de l'été, puis à AA fin 2014, celle-ci a été revue corrélativement pour s'établir à A+. Le rating de SNI reste donc, malgré ce mouvement, à un niveau qui lui confère une solidité de crédit recherchée par les investisseurs nationaux et européens.

3. Principes d'évaluation

3.1 Référentiel

Les comptes consolidés au 31 décembre 2014 de la SNI et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis 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.

La liste des normes est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les normes comptables internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les nouvelles normes, amendement et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois, au 31 décembre 2014, sont les suivantes :

- IFRS 10 : Etats financiers consolidés
- IFRS 11 : Partenariats
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 27 révisée : Etats financiers individuels
- IAS 28 révisée : Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises
- Amendement IAS 32 : Compensation d'actif et passifs financiers

Ces normes avaient été anticipées par le groupe l'année précédente sans incidence significative sur les états financiers du Groupe.

Les autres normes, amendements de normes et interprétations adoptés mais applicables ultérieurement ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation. Leur impact sur les comptes du Groupe est en cours d'évaluation.

Les comptes ont été arrêtés par le Directoire en date du 11 mars 2015.

3.2 Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles il exerce une influence notable ou un contrôle conjoint entrent dans le périmètre de consolidation, les premières étant consolidées par intégration globale, les secondes par mise en équivalence.

3.3 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2014, le périmètre de consolidation comprend 7 sociétés, dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	Forme juridique	2014		2013
		Méthode de consolidation	% Détenion directe	% Intérêts
Société Nationale Immobilière (SNI)	société mère	IG	-	-
Sainte Barbe SAS	filiale	IG	100%	100%
Société d'Arbitrage d'Actifs immobiliers SAS	filiale	IG	100%	100%
Caserts SAS	filiale	IG	97%	97%
ADOMA SAEM	filiale	MEE	42.74%	42.74%
FLI	filiale	MEE	33.29%	
Ampere Gestion	filiale	IG	100%	

IG :Intégration globale / MEE : Mise en équivalence / NC :Non consolidée

Exclusion du périmètre de consolidation

Les ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat anciennement dénommée HLM) sont exclues du périmètre de consolidation. En effet, et quand bien même la SNI est actionnaire de référence au sens de la loi dans ces entreprises, son exposition aux rendements de ces ESH est très contrainte réglementairement du fait des règles définies dans le Code de la construction et de l'habitation régissant les ESH (limitation du droit à dividende annuel au montant du nominal des actions rémunéré au taux du livret A auquel est ajouté une marge fixe, limitation du prix de cession des titres, faiblesse du capital social de ces structures rapporté à leur total de bilan...). Ainsi, la SNI n'a qu'une faculté limitée d'agir sur les rendements variables des ESH via l'usage de son pouvoir et son exposition en valeur relative par rapport aux rendements totaux est peu significative. Par conséquent la SNI ne contrôle pas les ESH. Les titres de ces sociétés sont comptabilisés en "Actifs financiers disponibles à la vente".

3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Les règles et méthodes appliquées sont homogènes au sein des sociétés du Groupe. Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre 2014.

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés. Le goodwill négatif est porté en compte de résultat.

La norme ne s'applique pas aux acquisitions portant sur un actif ou d'un groupe d'actifs. Le coût sera attribué aux actifs et passifs individuels identifiables d'après les justes valeurs. Une telle transaction n'engendre pas de goodwill.

3.6 Information sectorielle (IFRS 8)

Le Groupe présente un seul secteur d'activité en raison :

- d'une activité majoritairement concentrée sur un secteur d'activité (la gestion immobilière d'un parc locatif à usage d'habitation détenu en propre ou sur sol d'autrui, marginalement d'un parc à usage de bureaux),
- de la localisation de la totalité du patrimoine du Groupe en France.

Ce secteur d'activité est suivi par le management du groupe SNI et le principal décideur opérationnel est le Directoire.

3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le Groupe applique la norme IFRS 13 laquelle donne une définition unique de la juste valeur basée sur la notion de prix de sortie. Elle le définit comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux :

- Niveau 1 : Prix cotés (non ajustés) à la date d'évaluation, sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Niveau 2 : Modèle d'évaluation utilisant des données autres que les prix cotés (niveau 1) qui sont observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Modèle d'évaluation utilisant des données non observables sur un marché actif.

La hiérarchie des justes valeurs classe par ordre d'importance les données à utiliser pour les techniques d'évaluation et non les techniques d'évaluation utilisées. En cas d'utilisation de données de différents niveaux, la juste valeur obtenue est classée globalement au même niveau hiérarchique que la donnée du plus bas niveau.

Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (highest and best use).

Le groupe SNI n'a identifié aucun usage alternatif qui conduirait, dans le cadre d'une reconversion, à déterminer une juste valeur supérieure à celle déterminée selon l'usage actuel des actifs.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles implique le recours à différentes méthodes de valorisation (cf § 4.4 Evaluation des actifs) utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements.

De ce fait, le parc du Groupe est réputé relever du niveau 3 dans sa globalité.

Instruments financiers

La norme requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties dans l'évaluation des justes valeurs des actifs et passifs financiers, ainsi que du risque de crédit propre de la SNI. L'évaluation du risque de crédit est fondée sur les probabilités de défaut historique de Moody's auxquelles sont appliquées un taux de recouvrement.

L'intégration du risque de crédit dans la valorisation des instruments dérivés est considérée comme une composante de la part inefficace des tests d'efficacité. Au 31 décembre 2014, l'impact lié à l'ajustement préconisé par IFRS 13 non significatif sur les comptes du Groupe n'a pas été comptabilisé.

La hiérarchisation de juste valeur des dérivés est détaillée au § 6.16.7.

4. Principes comptables et méthodes d'évaluation

4.1 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Ces actifs incorporels, baux sur du parc donné en gestion, sont amortis sur la durée de la convention.

4.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées d'aménagements et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 à 10 ans. Ils sont valorisés au coût historique minoré du montant des amortissements.

4.3 Immeubles de placement

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement.

Le Groupe a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la méthode du coût amorti.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

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. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- 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 (cf. § 4.8).

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

- constructions neuves et acquisitions récentes sur 40 ans pour le composant gros œuvre et de 15 à 25 ans pour les autres composants ;
- acquisitions de parc ancien sur 30 ans pour le composant gros œuvre et de 12 à 20 ans pour les autres composants ;
- travaux de réhabilitation sur des durées de 15, 25, 40 ans selon la nature du composant.

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation

La norme IAS 36 impose de tester les *goodwill* et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice de perte de valeur.

Un indice de perte de valeur peut se traduire par une diminution importante de la valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Si un indicateur de perte de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Evaluation du parc immobilier

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

- Expertise externe sur site pour les immeubles ayant une valeur comptable nette supérieure à 15 M €, émission d'un avis de valeur pour ceux d'une valeur comprise entre 2,5 et 15 M€ ;
- Expertise interne pour les immeubles ayant une valeur inférieure à 2,5 M€ correspondant à la médiane entre les méthodes par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux ;
- Par dérogation, les constructions mises en service depuis moins de 5 ans ne sont pas expertisées.

Modalités de détermination de la juste valeur des immeubles

La juste valeur d'un ensemble immobilier peut être estimée d'après les trois méthodes les plus couramment utilisées en matière d'expertise immobilière, à savoir :

- Méthode par comparaison : à partir des références internes observées ou à défaut par référence aux données de la Chambre des notaires (ou Callon) ;
- Méthode par capitalisation brute des loyers (ou méthode des rendements) ;
- Méthode par actualisation des flux futurs de l'ensemble immobilier concerné.

La juste valeur est également fonction du type probable de cession. La vente en bloc est l'hypothèse de base retenue pour l'expertise des valeurs vénales. Pour les ventes en lot, la méthode par comparaison est retenue après application de modulations liées au financement et à la décote forfaitaire pour vente en bloc. Pour les ventes en bloc, les deux autres méthodes paraissent plus adaptées.

Ces méthodes d'évaluation sont appliquées tant au niveau des expertises effectuées par des experts externes que de celles réalisées par la société. Pour ces dernières, la valeur vénale retenue est la valeur médiane entre les trois méthodes. Pour les expertises externes, réalisées par le cabinet GALTIER EXPERTISES adhérent à la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière, la valeur vénale retenue est généralement la moyenne entre les trois méthodes.

4.5 Contrat de location

Dans le cadre de ses activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location. Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location financement.

Les contrats de location financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Un contrat de location simple désigne tout contrat autre que location financement. La classification s'opère au commencement du contrat.

Côté preneur – Location financement

Les actifs sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. Ils sont évalués à la juste valeur de l'actif loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux. D'une façon générale, ces contrats font l'objet, à la signature de l'acte, du paiement d'une soulte représentative de la juste valeur de l'actif loué. Ce paiement vaut extinction de la dette financière.

Côté preneur - Location simple

Les paiements effectués sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire à la durée du contrat de location.

Côté bailleur – Location financement

Les actifs sont comptabilisés comme des autres actifs financiers non courants pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Les produits financiers sont répartis sur la durée du contrat de location sur la base d'un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net.

Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location.

Côté bailleur - Location simple

Les actifs sont présentés au bilan du bailleur selon la nature de l'actif.

Les produits locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée ferme du contrat. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail.

4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA)

Le Groupe a acquis auprès de l'Etat, organismes publics et collectivités locales un parc immobilier sous le couvert de baux d'une durée maximale de 99 ans. Ces baux font généralement l'objet d'une soulte versée à la signature de l'acte.

Ces opérations y compris les soultes versées font l'objet d'une analyse individuelle de nature à déterminer le traitement comptable requis par le référentiel comptable international.

4.7 Traitement des subventions

Les subventions et aides publiques reçues dans le cadre des activités du Groupe sont comptabilisées :

- pour les subventions d'investissements en diminution de la valeur de l'actif auquel elles se rattachent et sont reprises au résultat au rythme des amortissements,
- pour les subventions reçues de réservataires institutionnels en revenus locatifs étalés sur la durée de la convention de réservation.

4.8 Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés diminués des produits financiers.

4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs,
- et sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le Groupe, les immeubles en bloc sous compromis de vente à la date d'arrêté des comptes annuels répondent aux critères ci-dessus listés.

Les conséquences comptables sont les suivantes :

- l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert ;
- les passifs d'un actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé sont présentés séparément des autres passifs du bilan.

4.10 Titres disponibles à la vente

Les titres disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur à la date de clôture.

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont comptabilisés dans les réserves de réévaluation en autres éléments du résultat global jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente assimilée à une perte de valeur significative ou durable par rapport au coût d'acquisition, celle-ci est comptabilisée en résultat. Elle ne peut être reprise ultérieurement en résultat qu'à la date de cession.

Les titres disponibles à la vente sont dépréciés individuellement lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation résultant d'un ou plusieurs événements intervenus depuis l'acquisition.

Pour les sociétés ESH (cf. § périmètre de consolidation), les titres sont évalués à la juste valeur dont la meilleure estimation est le montant nominal compte tenu du cadre réglementaire imposant la méthode d'évaluation du prix de cession en application de l'article 423-4 du code de la construction et de l'habitation indépendamment de la valeur économique réelle des sociétés.

4.11 Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés :

- des OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents trésorerie, comptabilisés à la juste valeur par résultat ;
- des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés, dépôts à terme, comptabilisés au coût amorti ;
- des instruments de couvertures de trésorerie, comptabilisés à la juste valeur (cf. note 6.4).

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers dès lors qu'il existe une indication objective de perte de valeur mesurable liée à un événement survenu postérieurement à la mise en place du prêt ou à l'acquisition de l'actif. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

4.12 Stocks, contrats de construction et de VEFA

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.

4.13 Créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées sur la base du risque d'impayés. Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires. La classification des créances (locataires présents/partis/locataires ordinaires/en contentieux) permet l'application de niveaux différenciés de risque.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des OPCVM monétaires et des placements de maturité inférieure à 3 mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme. Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur.

Les créances sur filiales non consolidées détenues au titre de la convention de trésorerie Groupe sont évaluées au coût amorti.

4.15 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

4.16 Avantages au personnel

Engagements retraite et médailles du travail

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du Groupe sont constitués des indemnités de départ en retraite et primes anniversaires (médailles du travail) prévues par la convention collective de l'immobilier et l'accord d'entreprise.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée, le cas échéant, de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes consolidés est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes, le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ des salariés, à leur initiative, à 63/65 ans selon la catégorie socio-professionnelle.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation,
- tables de mortalité,
- taux de rendement des actifs.

Conformément aux dispositions d'IAS 19 Révisée, l'intégralité des écarts actuariels est comptabilisée en capitaux propres.

Les primes versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

Participation

La provision pour participation des salariés est déterminée selon les modalités de l'accord Groupe en vigueur.

4.17 Passifs financiers

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Les avances à long terme sans intérêt, accordées par les réservataires et remboursables sur des durées variables pouvant aller jusqu'à 50 ans, ont été évalués à leur juste valeur en utilisant le taux effectif moyen des emprunts.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs courants et ne font l'objet d'aucune actualisation.

Les produits reçus sur convention de réservation en contrepartie d'un droit de réservation accordé à un tiers sur des logements et pour une durée déterminés, font l'objet d'un étalement sur la durée de la convention et sont considérés comme des autres passifs financiers non courants (part supérieure à un an) et dettes diverses (part inférieure à un an).

4.18 Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 5 « Gestion des risques financiers ».

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies.

Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

4.19 Parties liées (norme IAS 24R)

Le Groupe, filiale à 99.99% de la Caisse des Dépôts et Consignations, utilise la dispense prévue par la norme en matière d'informations au regard des transactions et soldes avec une entité sous contrôle de l'Etat.

Le contenu des transactions avec les parties liées est décrite en note 7.6.

4.20 Revenus et créances opérationnels

Revenus locatifs bruts (y compris loyers financiers)

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accessoirement des immeubles de bureaux. Ces revenus sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Le cas échéant, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée, etc.) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les conventions de gestion globale conclues avec des tiers publics ou privés font l'objet d'une analyse au cas par cas afin de qualifier le contrat de location (location-simple ou location-financement au sens d'IAS 17). Ils sont présentés comme suit :

- Les revenus issus de contrats de location simple sont enregistrés selon les principes énoncés ci-dessus.
- Les revenus issus de contrats de location financement (SNI en qualité de bailleur) sont décomposés en :
 - la part correspondant à la prestation de services (gestion locative, gros entretien, grosses réparations, fonctionnement, etc.) est comptabilisée en revenus des autres activités, conformément aux dispositions d'IAS18 ;

- la part correspondant à la rémunération de l'investissement est ventilée en amortissement du capital comptabilisée en diminution de la créance et en rémunération du capital comptabilisée en revenus des autres activités.

Activité promotion (contrats de constructions et VEFA)

Les produits de l'activité de promotion sont reconnus à l'avancement. Le produit comptabilisé au cours de l'exercice correspond au produit prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice diminué du produit comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice. La reconnaissance du produit à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

Revenus des autres activités

Les revenus des autres activités intègrent essentiellement les éléments suivants :

- prestations de services rendus et mise à disposition de moyens aux filiales non consolidées ;
- part de prestations de services rendus pour les contrats de gestion globale (note 4.20.1) ;
- part correspondant à la rémunération de la créance pour les contrats de location financement (note 4.20.1).

4.21 Impôts

La charge d'impôt est constatée au compte de résultat ou par capitaux propres pour les éléments comptabilisés directement en capitaux propres.

Il n'y a pas de convention d'intégration fiscale au sein du Groupe.

Régime de droit commun

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe et aux opérations ne bénéficiant pas du régime des SEM (note 4.21.2).

Régime fiscal des SEM

Aux termes de l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts, modifié par l'article 44-II et III de la loi de finances rectificative pour 2005, les Sociétés d'Economie Mixte visées à l'article L.481-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sont exonérées de l'impôt sur les sociétés pour la partie de leur résultat et plus-values de cession réalisées sur le parc de logements social. Ce dispositif ne s'applique qu'aux sociétés SNI et ADOMA.

Impôts différés

Des impôts différés sont comptabilisés dès lors qu'une différence temporaire est identifiée entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, selon la méthode du report variable en utilisant les derniers taux d'imposition des réglementations fiscales adoptées ou quasi-adoptées. Les effets dus aux changements des taux d'impôt sont pris en compte lors de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté ou quasi-adopté.

Les calculs d'impôts différés sont effectués au niveau de chaque entité fiscale. Les impôts différés actifs et passifs d'une même société sont compensés et, en application de la règle de prudence, les impôts différés actifs ne sont retenus que s'il existe une forte probabilité d'imputation sur les bénéfices fiscaux futurs.

4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note 4.4.

L'évaluation de la valeur d'utilité et de la juste valeur des titres de participation des filiales ESH définies en note 4.10 est réalisée en application de l'article 423-4 du code de la construction et de l'habitat. Il est limité au montant du nominal de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un premier livret de caisse d'épargne majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période.

L'évaluation des provisions et avantages au personnel comme indiqué en notes 4.15 et 4.16.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 3.7.

5. Gestion des risques financiers et opérationnels

5.1 Risque de taux d'intérêt

Les taux d'intérêt des financements étant une composante essentielle de l'équilibre des opérations immobilières de SNI, une attention toute particulière est portée à la gestion de ce risque et à l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le compte de résultat.

La dette à taux variable (Euribor et Livret A) est donc couplée à une Politique Générale de couverture de taux validée par le Conseil de Surveillance.

Les emprunts indexés sur l'Euribor donnent lieu à une couverture à 100% de l'encours au moyen de swaps long terme et d'options, l'encours Livret A est quant à lui couvert au maximum à 50%.

Depuis 2012, la SNI a recours aux marchés financiers pour couvrir son besoin de financement soit sur une base taux fixe, soit sur la base de coupons indexés, ceux-ci donnant lieu également à une couverture de taux. Le cas échéant, notamment lorsque les indexations de loyers sont déterminées lors du lancement de l'opération, SNI peut être amenée à lever par anticipation ses financements.

Du fait de l'adossement des couvertures aux lignes de financements, les dérivés sont gérés en comptabilité de couverture.

La politique de couverture est centralisée et mise en œuvre pour l'ensemble du Groupe au sein d'un même département.

5.2 Risque de Liquidité

Le stock de dette de SNI étant constitué très largement d'emprunts amortissables, il n'existe pas de rupture forte dans son échéancier de dette immédiat.

Du fait de la montée en puissance des financements in fine, SNI s'attache à définir la taille et les maturités des tranches d'émissions de son programme de financement annuel pour maintenir un objectif de duration équivalente à celle d'un financement amortissable.

Afin de faciliter le portage des opérations de développements immobiliers et les acquisitions d'actifs, SNI dispose de lignes de court terme auprès d'un pool bancaire. Cette capacité de tirage à court terme a été calibrée également pour faire face à la variation de l'encours de dépôts de ses filiales, consolidé auprès de SNI.

La trésorerie du Groupe étant centralisée sur une plateforme unique de gestion, son pilotage en est facilité.

5.3 Risque de Contrepartie

Pour la gestion de ses placements, le Groupe reste très attentif à la qualité des banques auprès desquelles il effectue ses dépôts en surveillant la notation par les différentes agences.

L'ensemble de ces risques fait l'objet d'un reporting semestriel auprès de la Direction des Risques et du Contrôle Interne de la CDC. L'ensemble de ces éléments financiers sont également publiés trimestriellement auprès de son actionnaire unique dans le cadre du modèle prudentiel de mise en transparence des filiales du Groupe Caisse des Dépôts

5.4 Risques opérationnels

Les risques opérationnels majeurs auxquels est exposée la SNI sont actuellement les suivants :

- En matière de gestion locative : la vacance des logements dans les zones détendues en région ou en grande couronne parisienne peuvent générer un manque à gagner en termes de chiffre d'affaires. Des requêtes de suivi des ensembles immobiliers sensibles sont incluses dans les arbitrages préparant les arbitrages patrimoniaux réalisés chaque année soit en vue de cessions, soit de baisse de loyers pour alignement sur le marché locatif local ;
- Le Groupe reste également attentif au risque d'augmentation des impayés et à leur prévention dans un contexte économique dégradé. Un plan de résorption des impayés a été déployé depuis l'automne 2013 sur l'ensemble du périmètre du Groupe ;
- En matière de cessions de logements : risque de ralentissement des ventes en lots en raison de l'attentisme du marché et d'une plus grande sélectivité des banques en matière de prêts. A ce titre, des garanties de rachat et de relogement ont été mises en œuvre dans le Groupe en vue de d'assurer la solvabilité des acquéreurs à l'instar de ce qui est pratiqué dans l'accession sociale. Les cessions en bloc pourraient également être freinées par la capacité des acquéreurs à lever des financements sur des maturités suffisamment longues ou à obtenir des garanties de la part des collectivités locales en cas d'acquisition par un bailleur social. L'analyse de la surface financière de l'acquéreur et le suivi de son dossier de financement font désormais partie intrinsèque d'une opération de cession d'un immeuble ;
- En matière de fiscalité : poursuite de l'évolution défavorable de la fiscalité (TVA, impôt société, prélèvements sociaux...). Les impacts de l'alourdissement de la pression fiscale sont perceptibles sur l'équilibre financier des opérations en cours bien qu'étalés dans le temps (hausse de la TVA, du taux moyen d'impôt société), les frais de structures au titre de l'augmentation des taux de prélèvements sociaux, par des dispositifs exceptionnels (par exemple, la limitation de la déductibilité de la charge financière sur les emprunts finançant le logement non social). En prévention, le Groupe anticipe et réalise une veille attentive des évolutions potentielles tout en assurant une communication éclairée directement ou au travers des organismes professionnels ;
- Le durcissement de la réglementation technique sur le logement (mise en conformité des ascenseurs, normes thermiques, traitement de l'amiante...) génère un besoin de veille réglementaire et de recherche de financements ad hoc (cessions de certificats d'économie d'énergie par exemple).

6. Notes aux états financiers consolidés

6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

VALEUR BRUTE	2014	Entrées	Cessions	Variation subventions	Virement		2013
					de poste à poste	Autres (1)	
Immeubles de placement	5 625.8	529.9	-239.6	10.7	-4.1		5 328.9
Immobilisations incorporelles	0.7				-1.5		2.2
Immobilisations corporelles	39.4	0.2	-0.2		1.1		38.3
Actifs destinés à être cédés IFRS 5	9.2				4.5		4.7
TOTAL VALEURS BRUTES	5 675.1	530.1	-239.8	10.7	0.0	0.0	5 374.1

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATION	2014	Dotations	Reprises	Reprises subventions	Virement		2013
					de poste à poste	Autres (1)	
Immeubles de placement	-1 260.3	-135.6	103.7	7.3		4.0	-1 239.7
Immobilisations incorporelles	-0.7					0.6	-1.3
Immobilisations corporelles	-28.6	-2.0	0.2				-26.8
Actifs destinés à être cédés IFRS 5	-5.5					-4.6	-0.9
TOTAL AMORTISSEMENTS	-1 295.1	-137.6	103.9	7.3	0.0	0.0	-1 268.7
TOTAL DEPRECIATION	-13.9		1.1				-15.0

VALEUR NETTE	2014	Entrées	Sorties	Reprises subventions	Virement		2013
					de poste à poste	Autres (1)	
Immeubles de placement	4 351.6	394.3	-134.8	18.0	-4.1	4.0	4 074.2
Immobilisations incorporelles	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.5	0.6	0.9
Immobilisations corporelles	10.8	-1.8	0.0	0.0	1.1	0.0	11.5
Actifs destinés à être cédés IFRS 5	3.7	0.0	0.0	0.0	4.5	-4.6	3.8
TOTAL VALEURS NETTES	4 366.1	392.5	-134.8	18.0	0.0	0.0	4 090.4

(1) *Autres*, pas d'impact lié à une variation de périmètre sur l'exercice

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2014	2013
Valeur comptable nette (1)	4355.2	4 074.2
Juste valeur (1)	6736.8	6 398.3
Plus value latente	2 381.6	2 324.1

(1) en 2014 la VNC et la juste valeur tiennent compte des immeubles destinés à être cédés (IFRS 5)

HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS

Immeubles résidentiels	Valeur m ² "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Région Paris / Ile De France	612 €	8 307 €	3.00%	7.85%	3.00%	10.00%
Province (France sauf IDF)	234 €	2 831 €	3.80%	11.90%	5.00%	16.00%

En application de la norme IFRS 13, le tableau ci-dessus présente les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts en évaluation immobilière.

6.2 Titres disponibles à la vente

	2014	Cession & reprise de dépréciation	Acquisition & dépréciation	2013
Titres de participation non consolidés (1)	81.2	-5.0		86.2
Réévaluation des titres (juste valeur)	0.0			0.0
Provision sur titres	-0.2			-0.2
TOTAL	81.0	-5.0	0.0	86.0

(1) dont juste valeur des sociétés ESH 43,4 en 2014 et 2013, cession des titres EXTERIMMO - 5

6.3 Titres mis en équivalence

Les données ci-dessous sont présentées à 100% dans le format de publication (référentiel IFRS) de la société ADOMA (seule société mise en équivalence significative à ce jour).

Le bilan synthétique de la société FLI n'est pas communiqué compte tenu de son caractère non matériel.

<i>Bilan synthétique ADOMA</i>	2014	2013
Patrimoine immobilier	814.7	764.4
Autres actifs	176.3	173.6
Total actif	991.0	938
Capitaux propres	197.2	188.5
Emprunts	587.1	586.8
Autres passifs	206.7	162.7
Total passif	991.0	938
Résultat net	20.4	38.5
% de détention	42.74%	42.74%
QUOTE PART DU RESULTAT	8.7	16.4
Capitaux propres	197.2	188.5
% de détention	42.74%	42.74%
TITRES DES SOCIETES MEE (ADOMA)	84.3	80.6
TITRES DES SOCIETES MEE (FLI)	1.3	
TITRES DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	85.6	80.6

6.4 Autres actifs financiers non courants et dérivés

	2014	2013
Créances rattachées à des participations	39.6	39.0
Prêts à Moyen terme et Long terme	6.7	6.4
Autres créances immobilisées à Long terme	98.4	119.5
Instrument de couverture de flux de trésorerie	6.16.2	610.5
TOTAL	755.2	518.8

6.5 Actifs d'impôts différés

	2014	2013
ID / Differences temporaires	1.5	2.1
ID / Couverture des flux de trésorerie	143.5	75.4
ID/ Ecart d'évaluation	-49.0	-50.0
ID / Activation frais acquisition et emprunts	-23.7	-22.2
ID/ JV de la dette	-24.8	-26.7
ID / Autres retraitements IFRS	2.7	0.1
Position nette des ID	50.2	-21.3
dont Impôts Différés Actif	50.2	0.7
dont Impôts Différés Passif	0.0	22.0

6.6 Stocks et en-cours

	Brut 2014	Dépreciation 2014 (1)	Net 2014	Net 2013
En cours de production- biens immobiliers	40.3	-0.6	39.7	34.9
Produits finis - biens immobiliers	16.7	-1.4	15.3	20.9
TOTAL	57.0	-2.0	55.0	55.8
(1) dont dotation de l'année		0.4		
(1) dont reprise de l'exercice		1.7		

6.7 Créances clients

CREANCES CLIENTS

	Brut 2014	Dépreciation 2014 (1)	Net 2014	Net 2013
Avances et acomptes versés	9.9		9.9	4.4
Créances locataires	55.6	-13.9	41.7	43.1
Créances sur opérations de promotion	158.8	-0.2	158.6	149.3
TOTAL	224.3	-14.1	210.2	196.8

6.8 Créances d'impôt

	2014	2013
Créance d'impôts	1.4	0.9
TOTAL	1.4	0.9

6.9 Créances diverses

	Brut 2014	Dépreciation 2014 (1)	Net 2014	Net 2013
Autres créances et factures à établir	5.3	-3.1	2.2	4.3
Subvention d'investissement à recevoir	21.7		21.7	26.1
Créances fiscales	4.7		4.7	3.9
Créances sur cessions d'immeubles	5.0		5.0	6.1
Débiteurs divers	6.8	-2.0	4.8	5.9
Charges constatées d'avance	12.1		12.1	10.8
TOTAL	55.6	-5.1	50.5	57.1
(1) dont dotation de l'exercice		2.0		
(1) dont reprise de l'exercice		0.2		

6.10 Autres actifs financiers courants et dérivés

	2014	2013
Prêt à CT	0.2	0.1
OPCVM > 3 mois	12.4	16.8
ICNE	17.1	21.9
TOTAL	29.7	38.8

6.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2014	2013
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice	15.6	21.1
OPCVM et autres placements à CT (<3mois)	0.0	0.0
Banque	947.3	972.7
TOTAL trésorerie et équivalents (ACTIF)	963.0	993.8
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice	198.8	269.1
Découvert bancaire	3.9	13.4
TOTAL trésorerie (PASSIF)	202.7	282.5
TRESORERIE NETTE	760.3	711.4

6.12 Actifs destinés à être cédés

ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES (IFRS 5)

	2014	2013
Immeubles de placement destinés à être cédés	9.2	4.7
Subventions d'investissement	0.0	0.0
Amortissement	-5.5	-0.9
Provisions	0.0	0.0
TOTAL Actifs destinés à être cédés	3.7	3.8
Emprunts / actifs destinés à être cédés	1.5	0.8

6.13 Capitaux propres

Les informations sont fournies dans le tableau «TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES ».

6.14 Provisions non courantes et courantes

PROVISIONS NON COURANTES

	2014	Dotations	Reprises	2013
Indemnités départ en retraite	16.5	4.2	-1.5	13.8
Médailles de travail et autres avantages	1.1			1.1
Autres charges de personnel	1.0	0.4	-0.7	1.3
Risques non courants	7.6	1.4	-4.1	10.3
TOTAL PROVISIONS NON COURANTES	26.3	6.0	-6.3	26.5

PROVISIONS COURANTES

	2014	Dotations	Reprises	2013
Risques sur Immeuble de placement	7.9	0.5	-3.4	10.8
Risques courants	10.3	2	-2.1	10.4
TOTAL PROVISIONS COURANTES	18.2	2.5	-5.5	21.2

6.15 Dettes financières non courantes et courantes

6.15.1 Dettes financières nettes

	Montant contractuel	Réévaluation Juste valeur	2014	2013
Dettes financières non courantes	3 583.5	-107.9	3 475.6	3 250.6
Dettes financières courantes	427.9	-1.2	426.7	499.3
Dettes financières brutes	4 011.4	-109.1	3 902.3	3 749.9
Autres actifs financiers courants	29.7		29.7	38.8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	963.0		963.0	993.8
Dettes financières nettes	3 018.7	-109.1	2 909.6	2 717.3

6.15.2 Echéance des dettes financières

	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	2014	2013
Emprunts auprès des établissements de crédit		730.9	2 543.4	3 274.3	3 063.9
Autres emprunts et dettes assimilées		25.8	175.5	201.3	186.7
Dettes financières non courantes	0.0	756.7	2 718.9	3 475.6	3 250.6
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	216.6			216.6	212.0
Autres emprunts et dettes assimilées	7.4			7.4	4.8
Convention de trésorerie Groupe_ position créditrice	198.8			198.8	269.1
Banques (soldes créditeurs)	3.9			3.9	13.4
Dettes financières courantes	426.7	0.0	0.0	426.7	499.3
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	426.7	756.7	2 718.9	3 902.3	3 749.9
(1) dont intérêts courus non échus				46.9	42.9

6.16 Autres passifs financiers non courants et dérivés

6.16.1 Echéance des autres passifs financiers hors dérivés

	< 1 an	1 à 5 ans	>5 ans	2014	2013
Dépôts et cautionnements reçus		31.1		31.1	33.2
Titres_capital non appelé, non versé				0	0
Autres dettes et produits constatés d'avance		24.7	30.9	55.6	68.2
Instruments dérivés	nc (1)	nc (1)	nc (1)	1031.7	572.7
Autres passifs financiers non courants	0	55.8	30.9	1118.4	674.2
Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-

(1) nc "non communiqué"

6.16.2 Présentation au bilan des instruments dérivés

	Note	2014	2013
Pôle consolidé hors filiales ESH position nette		-421.2	-218.8
Autres actifs financiers dérivés		11.5	10.4
Autres passifs financiers dérivés		432.7	229.2
Pôle filiales ESH position nette des opérations pour compte		0.0	0.0
Autres actifs financiers dérivés		599.0	343.5
Autres passifs financiers dérivés		599.0	343.5
Groupe consolidé position nette		-421.2	-218.8
Autres actifs financiers dérivés	6.4	610.5	353.9
Autres passifs financiers dérivés	6.16.1	1 031.7	572.7

6.16.3 Variation de la juste valeur des instruments dérivés

<i>en millions d'euros</i>	Var JV 2014 par capitaux propres	Var JV 2014 par résultat	2014	2013
Swap de taux qualifiés de couverture	-189.8		-189.8	100.5
Swap de taux non qualifiés de couverture (1)		-12.6	-12.6	12.0
Total Instruments financiers	-189.8	-12.6	-202.4	112.5

6.16.4 Notionnels courants par échéance des instruments dérivés

	<1 an	1 à 5 ans	>5 ans	2014	2013
Portefeuille Dérivés en vigueur au 31 décembre					
Swaps payeurs taux fixes	166.1	553.7	1 355.2	2 075.0	2 188.3
Options de taux	3.5	14.1	16.7	34.3	37.8
Swaps variables contre taux variable	45.0	180.0	235.0	460.0	460.0
Total	214.6	747.8	1 606.9	2 569.3	2 686.1
Portefeuille Dérivés à effet différé					
Swaps payeurs taux fixes				0.0	0.0
Total	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL	214.6	747.8	1 606.9	2 569.3	2 686.1

6.16.5 Analyse de la dette après affectation des couvertures

	Classification de la dette		2014
	taux fixe	taux variable	
Emprunts	957.5	2 460.5	3 418.0
Dettes sans intérêts	208.7		208.7
Crédit-bail	26.0		26.0
Intérêts courus sur emprunts		46.9	46.9
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice		198.8	198.8
Banque_(découverts)		3.9	3.9
TOTAL DETTE FINANCIERE BRUTE AVANT AFFECTATION DES COUVERTURES	1 192.2	2 710.1	3 902.3
Couverture de la dette taux variable en taux fixe (emprunts)	1 765.4	-1 765.4	0.0
Couverture de la dette livret A en taux fixe (emprunts)	313.0	-313.0	0.0
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES	3 270.6	631.7	3 902.3
Dépôts à terme et autres placements	630.3	116.0	746.3
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice		15.6	15.6
Intérêts courus à recevoir	17.1		17.1
Banques_comptes rémunérés		213.7	213.7
Banques			0.0
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET TRESORERIE	647.4	345.3	992.7
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES	2 623.2	286.4	2 909.6

6.16.6 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

	Note	Classification	Valeur comptable	Juste valeur
Titres disponibles à la vente	6.2	Actifs disponibles à la vente	81.0	81.0
Autres actifs financiers non courants	6.4	Prêts et créances	144.7	144.7
		Couverture de flux de trésorerie/actifs détenus à des fins		
Instrumentés dérivés non courants Groupe (1)	6.16.2	de transactions	11.5	11.5
Autres créances	6.7 à 6.9	Prêts et créances	262.1	262.1
Autres actifs financiers courants et dérivés	6.10	actifs_juste valeur par résultat	29.7	29.7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.11	actifs_juste valeur par résultat	963.0	963.0
TOTAL ACTIFS FINANCIERS			1 492.0	1 492.0
Dettes financières non courantes	6.15.2	Passifs financiers au coût amorti	3 475.6	3 475.6
Autres passifs financiers non courants	6.16.1	Passifs financiers au coût amorti	86.7	86.7
		Couverture de flux de trésorerie/passifs détenus à des		
Instrumentés dérivés non courants Groupe (1)	6.16.2	fins de transactions	432.7	432.7
Dettes financières courantes	6.15.2	Passifs financiers au coût amorti	426.7	426.7
Autres passifs	6.17 à 6.19	Passifs financiers au coût amorti	206.0	206.0
TOTAL PASSIFS FINANCIERS			4 627.7	4 627.7

(1) hors opérations de couverture réalisées en mandat pour le compte du Pôle filiales ESH

6.16.7 Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les critères de hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers ont été définis en note 3.7. Ils se synthétisent en :

- Niveau 1 : Cotation sur un marché actif
- Niveau 2 : Valorisation utilisant des données observables
- Niveau 3 : Valorisation utilisant des données non observables

	2014			2013		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Bilan Actif						
Titres disponibles à la vente			81.0			86.0
Instruments dérivés		610.5		353.9		
Autres actifs financiers courants	12.4			16.8		
Bilan Passif						
Instruments dérivés		1 031.7		572.7		

6.17 Dettes fournisseurs

	2014	2013
Dettes fournisseurs	4.4	4.6
Dettes fournisseurs - Factures non parvenues	30.8	32.4
Clients- avances et acomptes reçus	7.0	5.1
TOTAL DETTES FOURNISSEURS	42.2	42.1

6.18 Dettes d'impôts

	2014	2013
Dettes d'impôts	0	17.2
TOTAL	0.0	17.2

6.19 Dettes diverses

	2014	2013
Dettes fiscales et sociales	63.1	82.3
Dettes fournisseurs d'immobilisations	42.9	36.2
Crediteurs divers	23.6	29.3
Produits constatés d'avance	34.2	25.6
TOTAL	163.8	173.4

6.20 Autres produits des activités opérationnelles

	2014	2013
Produits de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Autres produits des activités opérationnelles	13.5	9.4
Reprise de provisions sur créances	2.2	2.8
Reprise de provisions sur autres produits et charges opérationnelles		
TOTAL	15.7	12.2

6.21 Autres charges des activités opérationnelles

	2014	2013
Redevances pour concessions, brevets	-1.7	-2.5
VNC des immobilisations corporelles et incorporelles		
Autres charges des activités opérationnelles	-7.2	-6.5
Dotation aux provisions sur créances	-6.1	-3.6
Dotation aux provisions sur autres produits et charges opérationnelles		
TOTAL	-15.0	-12.6

6.22 Coût de l'endettement brut

	2014	2013
Charges d'intérêts sur emprunts auprès établissements de crédit	-125.4	-136.2
Variation de juste valeur sur dettes à taux préférentiels	-9.4	-6.6
TOTAL	-134.8	-142.8

6.23 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

	2014	2013
Revenus sur VMP de moins de 3 mois	12.3	8.9
Plus values sur cession de VMP	12.5	10.3
Charges financières sur convention de trésorerie	-3.0	-5.6
Produits financiers sur convention de trésorerie	5.8	9.8
Dividendes reçus et quote part positive sur sociétés en participation	2.1	4.0
Quote part négative sur sociétés en participation		
Variation de juste valeur OPCVM		2.6
TOTAL	29.7	30.0

6.24 Charges d'impôts

Décomposition de la charge d'impôt

	2014	2013
Impôt sur les bénéfices	-59.4	-65.0
Impôt différés / résultat	5.4	0.3
TOTAL	-54.0	-64.7

Preuve d'impôt

	2014	2013
Résultat net	113.7	139.7
Impôt exigible	-59.4	-65.0
Impôt différé	5.4	0.3
Résultat avant impôt	167.7	204.4
Quote part de résultat des MEE	7.7	16.4
Résultat avant impôt et MEE	160.0	188.0
Is théorique (1)	-60.8	-71.4
Différences permanentes non déductibles	6.2	7.5
Différence de taux d'imposition	-0.9	-0.8
IDA non constatés sur déficit exercice		
Autres	1.5	
Impôt réel	-54.0	-64.7

(1) taux IS théorique 38,00% en 2014 et 2013

6.25 Part des mises en équivalence

	2014	2013
Résultat des sociétés mises en équivalence	7.7	16.4
Reprises des écarts d'acquisition négatif des MEE		
TOTAL	7.7	16.4

7. Autres éléments d'information

7.1 Engagements hors bilan

	2014	2013
Engagements donnés	1 125.4	1 191.9
Avals et cautions donnés	122.5	134.5
Titres donnés en nantissement de dettes	1.3	1.7
Engagements pour acquisition VEFA	432.0	432.8
Sûretés réelles et promesses hypothécaires	539.1	612.1
Autres engagements donnés	30.5	10.8
Engagements reçus	220.5	236.3
Avals et cautions reçus	215.6	230.7
Cautions bancaires sur marché de construction	4.9	5.6

7.2 Informations relatives aux contrats de location

7.2.1 Contrat de locations simples et financement (côté bailleur)

Typologie des baux

Catégorie de locataires	Conditions d'options de renouvellement ou d'achats	Clauses d'indexation	Terme
Locaux d'habitation	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement	Indice de révision des loyers (IRL)	de 3 à 6 ans
Bail de type Gendarmerie (mise en location par le Groupe)	Renouvellement de bail	Indice coût de la Construction	de 6 à 9 ans
Bail EDF	Renouvelable 1 fois par tacite reconduction	Indice coût de la Construction	12 ans, renouvelable 6 ans
Bail Ecole Polytechnique (mise en location par le Groupe)	Non renouvelable	Indice de révision des loyers (IRL)	29 ans
Bail de type Immobilier Public	Non renouvelable	Variable selon les baux	variable selon les baux (entre 25 et 35 ans)

Loyers minimaux (1)

	2014	2013
Perçus au titre de l'exercice	79.1	69.2
A recevoir à moins d'un an	72.6	64.8
A recevoir entre 1 et 5 ans	202.8	180.4
A recevoir à plus de 5 ans	74.1	97.4
TOTAL	428.6	411.8

(1) Hors locaux d'habitation

7.2.2 Contrat de locations simples et financement (côté preneur)

Bail de type Gendarmerie (mise à disposition des locaux au Groupe par les collectivités)	Non renouvelable	Non applicable	variable (au maximum 99 ans)
Bail Ecole Polytechnique (mise à disposition des locaux au Groupe par l'Etat)	Non renouvelable	Non applicable	29 ans
Bail de type Immobilier Public	Non renouvelable	Variable selon les baux	variable selon les baux (entre 25 et 35 ans)

Valeur comptable nette des immeubles

	2014	2013
Bail type Gendarmerie	591.7	577.8
Bail Ecole Polytechnique	38.9	37.8
Bail Immobilier Public	18.3	18.6
Total	648.9	634.2

7.3 Engagement envers le personnel

7.3.1 Au titre des Indemnités de départ en retraite (IDR)

Variation de la dette actuarielle

	2014	2013
Dette actuarielle à l'ouverture	13.7	12.6
Coûts des services rendus de l'exercice	1.4	0.9
Coût financier de l'exercice	0.4	0.4
Prestations versées	-1.5	-1.1
Gains/pertes actuariels de l'exercice	2.5	0.9
Effets des variations de périmètre & autres	0.0	0.0
Dette actuarielle à la clôture	16.5	13.7

Détail de la charge comptabilisée au résultat

<i>en millions d'euros</i>	2014	2013
Coûts des services rendus de l'exercice	1.4	0.9
Coût financier de l'exercice	0.4	0.4
TOTAL	1.8	1.3

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 2014. La sensibilité de cet engagement, dans l'hypothèse d'une variation des paramètres d'actualisation s'établit à :

Paramètres	Variation +/- 1%	Engagement IDR	écart (M€)	écart (en %)
Taux actualisation	-1	18.7	-2.2	-13.3%
Taux actualisation	1	14.7	1.8	10.9%
Taux de rotation	-1	18.2	-1.7	-10.3%
Taux de rotation	1	14.6	1.9	11.5%
Taux de revalorisation	-1	14.6	1.9	11.5%
Taux de revalorisation	1	18.6	-2.1	-12.7%

7.3.2 Au titre des médailles du travail

Le Groupe évalue et comptabilise les engagements à long terme des médailles du travail selon des hypothèses comparables à celles des engagements de retraite.

	2014	2013
Médailles du travail	1.1	1.1
TOTAL	1.1	1.1

7.4 Effectifs du groupe

<i>Effectif au 31 décembre</i>	2014	2013
Cadres	530	506
Non cadres	947	954
TOTAL	1 477	1 460

7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice

	2014	2013
Mazars	0.3	0.2
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.2
Autres cabinets		0.0
Missions légales	Total	
	0.5	0.4
Mazars		
PricewaterHouseCoopers Audit		
Autres cabinets		
Diligences directement liées	Total	
	0.0	0.0
TOTAL	0.5	0.4

7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants

La CDC, maison mère de la SNI est assimilée à la notion « d'entités liées à une autorité publique » au sens de la norme IAS 24R. Par conséquent, l'exemption du §25 d'IAS 24 s'applique.

7.6.1 Relations avec la société mère

Les relations avec la CDC portent essentiellement sur l'octroi de prêts bancaires à long terme réalisés à des conditions normales de marché, ainsi que de cautions données auprès de la SNI ou de ses filiales.

	2014	2013
Emprunts Caisse des dépôts et Consignations	36.2	67.4
charges financières	0.3	0.5
Avals et cautions donnés	80.8	86.9
Avals et cautions reçus	135.0	144.7
RELATIONS AVEC LA CDC BILAN (1)	36.2	67.4
RELATIONS AVEC LA CDC RESULTAT (2)	0.3	0.5
RELATIONS AVEC LA CDC ENGAGEMENT HORS BILAN (3)	54.2	57.8

(1) "+actif / - passif", (2) "+produits / - charges", (3) "+ reçus / - donnés"

La SNI a cédé en 2014 à la CDC sa participation dans la filiale EXTERIMMO. Cette cession n'a dégagé aucune plus-value.

7.6.2 Relations avec les sociétés consolidées

Elles portent principalement sur la convention de trésorerie Groupe, la mise à disposition de personnel et de moyens, ainsi que de cautions données aux filiales.

	2014	2013
Créances rattachées a des participations	5.9	6.3
Convention de trésorerie Actif	19.1	25.2
Convention de trésorerie passif	19.0	12.6
Résultat financier net sur convention de trésorerie	0.2	0.2
RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES BILAN (1)	6.0	18.9
RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES RESULTAT (2)	0.2	0.2

(1) "+actif / -passif" ; (2) " + produits / - charges";

7.6.3 Relations avec les ESH

Elles portent principalement sur la convention de trésorerie Groupe et le portage des opérations de couverture de la dette financière.

	2014	2013
Convention de trésorerie Groupe_Actif	9.2	3.3
convention de trésorerie Groupe_Passif	192.5	267.1
Résultat financier net sur convention de trésorerie	-2.9	-5.2
Instruments financiers dérivés_Actif	599.0	343.5
Instruments financiers dérivés_Passif	599.0	343.5
RELATIONS AVEC LES ESH BILAN (1)	-183.3	-263.8
RELATIONS AVEC LES ESH COMPTE DE RESULTAT (2)	-2.9	-5.2

(1) "+actif / -passif" ; (2) " + produits / - charges";

7.6.4 Rémunération des dirigeants

Sont désignés Dirigeants, les membres du Directoire du Groupe ainsi que les membres du Conseil de Surveillance.

	2014	2013
REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION (TOTAL)	1.5	1.5
Avantages à court terme	1.5	1.5
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnité de fin de contrat		
REMUNERATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION (TOTAL)	0.1	0.1
Jetons de présence	0.1	0.1

Durant la durée de l'exercice de leur mandat social, les contrats de travail des mandataires sociaux sont suspendus. En cas de cessation du mandat social, le contrat de travail sera réactivé et l'ancienneté acquise pendant l'exercice du mandat social sera intégralement reprise à la date de réintégration.

7.7 Evénements post 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 du groupe SNI pour l'exercice 2014.