

Société Nationale Immobilière

COMPTES ANNUELS 2016

SOMMAIRE

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2016	4
2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2016	5
3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2016	6
4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2016	7
5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	8
5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	8
5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	10
5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES	15
5.4 CONSOLIDATION	16
6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS	18
6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	18
6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES	19
6.3 STOCKS	19
6.4 ETAT DES CREANCES	19
6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT	20
6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	20
6.7 DISPONIBILITES	20
6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	20
6.9 CAPITAL SOCIAL	21
6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	22
6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	22
6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	23
6.13 ETAT DES DETTES	24
6.14 DECOMPOSITION DU RESULTAT	24
6.15 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION	25
6.16 DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER	26

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

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2016

ACTIF (en millions €)	Notes	2016		2015	
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Immobilisations incorporelles	6.1	584.2	240.5	343.7	421.3
Immobilisations corporelles	6.1	5 671.1	1 366.7	4 304.3	4 165.3
Terrains		885.1	0.0	885.1	842.9
Constructions et réhabilitations sur sol propre		3 465.0	1 041.9	2 423.2	2 295.3
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui		1 005.2	310.6	694.6	662.8
Autres immobilisations corporelles		74.2	14.3	59.9	2.4
Immobilisations en cours		241.5	0.0	241.5	361.8
Immobilisations financières	6.2	447.7	0.4	447.2	262.7
Titres de participations		397.3	0.4	396.9	212.4
Créances rattachées à des participations		43.2	0.0	43.2	43.6
Autres immobilisations financières		7.1		7.1	6.7
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)		6 703.0	1 607.7	5 095.3	4 849.3
Stocks	6.3/6.5	33.4	0.3	33.1	37.8
Avances et acomptes versés	6.4/6.5	15.3	0.0	15.3	6.1
Créances clients	6.4/6.5	62.2	14.4	47.8	40.0
Autres créances	6.4/6.5	55.1	3.0	52.1	87.7
Valeurs mobilières de placement	6.6	586.1		586.1	720.5
Disponibilités	6.7	206.5		206.5	102.2
Charges constatées d'avance	6.8	9.1		9.1	10.4
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)		967.7	17.6	950.1	1 004.6
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)		0.1		0.1	0.7
TOTAL ACTIF (I+II+III)		7 670.8	1 625.3	6 045.5	5 854.7

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2016

PASSIF (en millions €)	Notes	2016	2015
Capital	6.9	493.4	493.4
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6.9	2.7	2.7
Réserves	6.9	876.5	786.1
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	6.9	93.3	90.4
Subventions d'investissement	6.10	186.6	195.7
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I) <i>renvoi (a)</i>		1 652.5	1 568.4
Provisions pour risques	6.11	17.4	22.9
Provisions pour charges	6.11	65.8	57.9
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		83.2	80.8
Emprunts et dettes financières	6.12	3 634.7	3 652.1
Dépôts de garanties des locataires	6.13	28.1	28.4
Autres dettes financières	6.13	0.6	0.6
Dettes fournisseurs	6.13	23.8	24.5
Dettes fiscales et sociales	6.13	83.9	67.6
Dettes sur immobilisations	6.13	236.4	99.0
Autres dettes	6.13	237.7	275.6
TOTAL DES DETTES (III)		4 245.3	4 147.9
Produits constatés d'avance (IV)	6.13	64.5	57.6
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)		6 045.5	5 854.7

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

La part dans le résultat de l'exercice des activités agréées s'élève à 22 081 815,20 €.

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2016

en Millions €	Notes	2016	2015
PRODUITS D'EXPLOITATION		654.6	648.1
Montant du chiffre d'affaires		619.4	624.1
Recettes locatives		493.3	480.0
Recettes sur charges récupérables		63.4	68.7
Ventes d'immeubles (promotion)		18.8	36.0
Prestations de services immobiliers		44.0	39.5
Production stockée		-6.0	-14.9
Production immobilisée		0.2	0.2
Subvention d'exploitation		0.1	0.1
Reprises sur provisions		23.7	20.9
Transfert de charges		2.2	6.9
Autres produits d'exploitation		15.1	10.7
CHARGES D'EXPLOITATION		537.0	510.0
Achats non stockés		40.8	49.8
Autres achats et charges externes		139.6	128.5
Impôts et taxes		64.4	61.9
Charges de personnel		91.1	85.7
Dotations aux amortissements et provisions		195.2	176.9
Autres charges d'exploitation		5.8	7.2
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.15	117.6	138.0
Produits financiers		25.4	30.8
Charges financières		121.4	128.5
RESULTAT FINANCIER	6.16	-95.9	-97.8
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		21.6	40.2
Produits exceptionnels		189.7	151.9
Charges exceptionnelles		65.7	60.9
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6.17	124.0	91.1
PARTICIPATION DES SALARIES		4.1	2.9
IMPOTS SUR LES BENEFICES	7.5	48.2	38.1
RESULTAT NET <i>renvoi (a)</i>		93.3	90.4
<i>(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015, la part des activités agréées dans le compte de résultat est détaillée en note 6.14</i>			
Résultat par action (en €)		18.90	18.31

4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2016

en Millions €	2016	2015
Résultat net (I)	93.3	90.4
Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II)	36.9	58.9
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	174.2	160.9
Plus values de cession	- 126.4	- 91.0
Reprises de subvention	- 10.9	- 11.0
Marge brute d'autofinancement (I+II)	130.2	149.3
Variation du BFR* lié à l'activité (III)	5.0	35.3
*dont ressource 38,0 M€ au titre du financement des filiales (contre un besoin 40.6 M€ en 2015)		
Flux net de trésorerie généré par l'activité (I+II+III)	135.2	184.6
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	- 333.8	- 427.8
Acquisitions d'immobilisations financières	- 6.5	- 68.1
Cessions d'immobilisations	191.8	126.9
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements	- 148.4	- 369.0
Dividendes versés		
Augmentation de capital en numéraire		
Souscription d'emprunts	180.8	130.5
Remboursements d'emprunts	- 184.2	- 178.6
Subventions reçues	4.9	11.5
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	1.5	- 36.6
TOTAL FLUX	- 11.8	- 221.1
Trésorerie d'ouverture	749.8	970.9
Trésorerie de clôture	738.0	749.8
Variation de trésorerie	- 11.8	- 221.1
Impact de la convention de gestion centralisée de la trésorerie en BFR	38.0	- 40.6
Variation de la trésorerie retraitée	26.2	- 261.7

5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels couvrent la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2016.

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

5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Evolution des titres de participations

Acquisition, création et fusion

L'année 2016 a été marquée par :

- L'apport à ADESTIA de la totalité des actions détenues majoritairement par la SNI dans les 13 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) du groupe. Détenue à 100% par la SNI, ADESTIA est consolidée en intégration globale à compter de l'exercice 2016. Par ailleurs, la SNI a autorisé une augmentation de capital de 52 M€, réalisée le 26 janvier 2017 ;
- La souscription de l'intégralité du capital de la SCI à capital variable Fonds Logement Intermédiaire (FLI) et de la société FPS IMMOB DURABLE, soit une participation totale de 19,14%. A fin 2016, ce capital n'a été libéré qu'à hauteur de 11,45% au 31 décembre 2016 ;
- L'augmentation de capital d'Ampère Gestion d'un montant de 3 M€ (libérée à hauteur de 25%) ;
- L'adhésion au GIE Grand Paris Habitat ;
- La prise de participation minoritaire dans la société Consortium des Professionnels de l'Immobilier (CPI) ayant pour objet social l'exploitation, la gestion et la diffusion d'annonces.

Cession de filiales

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

Dissolution

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

Evolution du parc

Le logement intermédiaire

L'année 2016 a vu la montée en puissance des opérations de logement intermédiaire (statut créé par la loi de finances 2014), nouveau vecteur de développement de la SNI qui se poursuivra dans les 5 prochaines années.

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

- Le Fonds de Logement Intermédiaire « FLI », fonds d'investisseurs privés (dont la SNI détient directement et indirectement 19,14% du capital) avec une capacité d'investissement de 1,7 Mds€, soit près de 10 000 logements. Ce fonds, constitué en 2014, est géré par la société Ampère Gestion – filiale de la SNI à 100% - qui délègue *l'asset management* et le *property management* à la SNI ;
- 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 SNI ont remporté l'appel d'offres pour le fund et l'asset management. La SNI a également été référencée pour assurer le property management au terme d'un appel d'offre cadre. En 2016, la SNI a remporté quatre marchés subséquents sur cinq portant sur la gestion locative et technique de cinq actifs en Ile de France (156 logements) et un actif sur le lot Sud-Est (22 logements) ;

La SNI entend pour sa part développer pour son compte propre 12 000 logements intermédiaires, représentant un investissement de 2,25 Mds €.

A fin 2016, plus de 15 000 logements intermédiaires ciblés pour les trois vecteurs d'investissement et 5 176 Ordre de Service (OS) de logements intermédiaires lancés (dont + 3 352 en 2016 soit + 931 pour SNI et +2 421 pour les fonds d'investissements).

La poursuite du développement

1765 logements neufs ont été livrés en 2016 sur le parc SNI :

- 988 logements dans le cadre du partenariat EDF, portant le parc EDF à près de 3 400 logements;
- 522 logements familiaux (hors segment intermédiaire) ont été mis en service ou acquis par la SNI, dont 105 en Ile de France et 230 en PACA (la totalité à Marseille avec notamment la fin de l'opération des Loges du Stade et des Rives de l'Huveaune);
- 255 logements ou équivalents logements pour l'immobilier public, le logement intermédiaire et la promotion.

Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value totale de 129 M€. Hors promotion, 1 623 logements ont été vendus en 2016 (niveau similaire à l'année passée), dont 1 241 ont été cédés en bloc et 382 en lot.

Pour l'activité promotion, 74 ventes ont été signées générant 3,5 M€ de marge.

L'évolution du patrimoine

En synthèse des mouvements, le patrimoine détenu par la SNI (hors filiales et activité de promotion) passe de 69 068 logements au 31/12/2015 à 68 842 au 31/12/2016.

Perspectives 2017

La gestion locative

Les principales actions de l'année 2017 porteront sur une refonte du plan qualité de service, la mise en œuvre d'un plan d'actions Copropriétés, la mise en place du nouveau mode de fonctionnement avec le grand compte EDF, l'amélioration de la qualité et de la compréhension de l'information sur les charges locatives diffusée auprès des locataires, le changement d'outil informatique et téléphonique des centres d'appels.

La réglementation amiante

En 2016, l'évolution de la structuration du plan stratégique amiante a été validée en 3 volets :

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

L'objectif 2017 est, pour chaque entité du Groupe, d'aboutir à la segmentation du patrimoine afin de quantifier l'impact amiante. Le plan « amiante » ainsi constitué sera fiabilisé au fil des ans.

La gestion financière

En 2017, la stratégie de financement de l'activité reste centrée sur les placements privés auprès d'investisseurs auxquels s'ajouteront les tirages sur la ligne de financement ouverte auprès de la Banque Européenne d'Investissement spécifiquement pour le logement intermédiaire.

Le Plan de relance dans le logement intermédiaire

L'année 2017 verra la poursuite des acquisitions auprès de promoteurs d'opérations de logement intermédiaire avec les objectifs de signature de contrats préliminaires de réservation pour 1 300 logements environ et de signature d'actes d'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) pour 1 400 logements environ.

Le Plan de relance dans le logement social

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

En 2016, la SNI a rejoint le GIE Grand Paris Habitat, créé en 2015 qui la maîtrise d'ouvrage et le développement des deux ESH franciliennes du Groupe, EFIDIS et OSICA.

ADESTIA, filiale à 100% de la SNI regroupant les titres des ESH du Groupe, apportera les ressources de haut de bilan aux ESH impliquées dans le plan de relance.

Des augmentations de capital ont déjà été autorisées au profit du NLP (5M€) et de Coligny (5M€).

Le Projet SIDOM

La SNI a engagé des discussions pour instruire l'acquisition des titres de participation de l'Etat dans six sociétés immobilières d'outre-mer (SIDOM), qui gèrent au total environ 70 000 logements. S'ils aboutissent, ces échanges pourraient conduire en 2017 à une prise de participation minoritaire de la SNI au capital des SIDOM.

5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2016 sont celles prévues par :

- le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, ces deux derniers règlements étant de première application sur l'exercice 2016
- le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, de première application obligatoire à compter de l'exercice 2016,
- l'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP).

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- continuité de l'exploitation
- permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, à l'exception des changements comptables induits par les nouveaux textes de première application sur l'exercice 2016 et exposés ci-après
- indépendance des exercices.

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

Enfin, il est précisé que les dispositions de l'article L. 351-2-2 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) ont été retenues pour la comptabilisation des intérêts compensateurs en charges différées.

Bilan actif

Immobilisations incorporelles

Au titre des baux emphytéotiques administratifs

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

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

Au titre du parc domanial

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

Immobilisations corporelles

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

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

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

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

Evaluation des immeubles de placement

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

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

Immobilisations financières

L'évaluation des titres de participations à la clôture est la plus faible des valeurs entre la valeur d'acquisition et la valeur d'utilité, dépendant notamment des perspectives de développement ou des plus-values latentes sur les actifs des sociétés détenues. Par dérogation à cette règle, les titres des filiales ESH sont évalués par application de la méthode définie par les textes du CCH (art.L423-4)

stipulant que le prix maximum de cession est limité au prix d'acquisition des actions, majoré pour chaque année de détention sans excéder 20 ans d'un intérêt calculé au taux du livret au 31 décembre+ 1,5% et minoré des dividendes versés.

Stocks

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

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunt en cours jusqu'à la date d'achèvement des travaux. Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges. Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondant n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

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

Valeurs mobilières de placement

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

Provisions sur les actifs

Sur immobilisations locatives

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

Sur créances rattachées à des participations et sur autres immobilisations financières

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

Sur créances clients

Ces provisions sont établies sur des bases statistiques des encaissements réels (3 années glissantes) dont l'évolution est vérifiée annuellement. La classification des créances (locataires présents/partis, locataires ordinaires/contentieux) permet l'application de niveaux de risque différenciés compte tenu des taux réels de recouvrement.

Sur créances diverses

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

Sur valeurs mobilières de placement

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

Bilan Passif

Subventions d'investissements

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

Provision pour Gros Entretien

Les provisions pour gros entretien, dont les travaux correspondent à des charges d'exploitation, ont été maintenues au bilan conformément à l'option ouverte par le règlement sur les passifs. La formule adoptée au sein du Groupe SNI est une provision calculée sur un programme de travaux de 5 ans, avec un taux de provisionnement calculé selon la durée écoulée entre (i) la durée prévisionnelle de renouvellement (ii) et l'usage passé à la date de programmation des travaux.

Réglementation amiante

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

De 2015 à 2016, 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.

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

Provisions relatives aux engagements sociaux

Provision pour engagement de retraite

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

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

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

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

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

Provision pour médailles du travail

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

Compte de Résultat

Reprise au résultat des renouvellements de conventions Défense

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

Reprise au résultat des subventions d'investissement du parc SNI

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

Logements domaniaux

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

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

Crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE)

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

Garantie de rachat et de relogement pour l'accession

Au-delà du dispositif existant au titre de l'accession strictement sociale sur les logements neufs, la SNI a décidé d'étendre ces dispositions à l'ensemble des logements conventionnés déjà existants (logements anciens) ainsi, au cas par cas, qu'aux logements non conventionnés anciens sous réserve de conditions de ressources de l'accédant. A fin 2016, l'encours de garantie accordé qui est évalué à environ 25 M€ pour environ 218 logements reste marginal au regard du niveau des cessions réalisées. Aucune garantie n'a été exercée par les accédants à fin 2016.

Engagement hors bilan

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

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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

Les opérations ne permettant pas de démontrer une stratégie de couverture sont considérées comme spéculatives. Une provision financière est constituée à hauteur des pertes latentes, cf. tableau de synthèse page 31 sur les notionnels couverts et les valorisations et page 22 pour les provisions constituées.

5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES

- Changements comptables induits par le règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée.

La société SNI a choisi d'appliquer le règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, à compter de l'exercice 2016. Le collège de l'ANC s'est prononcé le 03 juin 2016 en considérant que l'ensemble des changements liés à la 1ère application de ce règlement constituait un changement de méthode comptable dont les incidences doivent être constatées par report à nouveau. Par exception, si le changement porte sur des charges ou provisions déductibles, ce dernier peut être comptabilisé en contrepartie du compte de résultat. Cette exception a été appliquée par la SNI.

Les impacts liés à la première application de ce règlement ont porté sur :

Les modalités de constitution et de calcul des provisions pour gros entretien et grandes révisions

Le règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 impose désormais de comptabiliser les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement :

- soit selon l'approche par composants (comptabilisation en tant que composant du coût initial et amortissement de manière spécifique de ces dépenses) ;
- soit sous forme de provisions pour gros entretien ou grandes révisions.

Pour les organismes de logement social qui comptabilisent les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sous forme de provisions pour gros entretien, celles-ci doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels.

Les conditions de mise en œuvre sont :

- Existence d'un programme pluriannuel d'entretien ;
- Formalisation du programme pluriannuel par immeuble (3 éléments : l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien, le positionnement dans le temps des travaux d'entretien, l'estimation de leur montant).

Le taux de provisionnement doit être calculé selon la durée écoulée entre (i) la durée prévisionnelle de renouvellement (ii) et l'usage passé à la date de programmation des travaux.

La SNI a opté pour une comptabilisation de ces dépenses de gros entretien sous forme de provisions, sur la base d'un programme de dépenses, arrêté par ensemble immobilier, sur un horizon à 5 ans. Les dépenses provisionnées portent pour l'essentiel sur des travaux de peinture des halls d'immeuble, parties communes et façades d'immeuble (sans amélioration).

L'impact de ce changement comptable, à l'ouverture de l'exercice 2016, porte sur un complément de provision de 3,5 M€ (36,9 M€ au 1^{er} janvier 2016, contre 33,4 M€ au 31 décembre 2015), comptabilisé en contrepartie du compte de résultat.

Le calcul de la dépréciation des créances des locataires, toutes créances confondues.

Le règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée a imposé de nouvelles dispositions en matière de dépréciation des créances locataires. A compter du 1er janvier 2016, les règles sont les suivantes :

- Les créances des locataires ayant quitté leur logement et les créances supérieures à un an (i.e. dont l'encours de loyers, charges et accessoires représente plus d'un an de loyers, charges et

accessoires impayés) doivent être dépréciés à 100% (article R 423-1-5 du CCH).

- Les autres créances sont évaluées selon les dispositions générales du Plan Comptable Général (i.e. au cas par cas ou sur la base de méthodes statistiques issues de données tirées de l'exploitation de l'entité).

Dans le respect de ces nouvelles dispositions, la SNI a retenu une approche « économique », fondée sur les statistiques de recouvrement de ses créances, étant précisé que, conformément au nouveau corpus comptables applicable aux organismes HLM :

- Le dernier mois quittancé est intégré dans la base de calcul des dépréciations (i.e. y compris le terme de décembre);
- Le calcul de l'arriéré de la créance est apprécié au regard du nombre de mois d'impayés (volume) et non pas en référence à son ancienneté.

A noter que les créances dues par les locataires qui ne sont pas en impayés (i.e. dette d'un locataire redevable du seul terme de décembre – généralement à terme échu) ne sont pas dépréciées, en l'absence de situation d'impayé à la clôture.

Les taux de dépréciation issus de cette nouvelle méthode, au titre des créances sur locataires présents de moins de douze mois, se présentent comme suit :

	< 3 mois	(3 à 6 mois)	(6 à 9 mois)	(9 à 12 mois)
Taux de provision:				
Locataires en place	0%	10%	10%	30%

L'impact de ce changement comptable, à l'ouverture de l'exercice 2016, porte sur une reprise de provision de 0,4 M€ (14,3 M€ de dépréciation au 1^{er} janvier 2016, contre 14,7 M€ au 31 décembre 2015), comptabilisé en contrepartie du compte de résultat.

- Changements comptables induits par le règlement ANC n° 2015-06 applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2016

Les impacts liés à la première application de ce règlement ont porté sur la comptabilisation du mali technique de fusion qui doit en priorité être comptabilisé dans un sous-compte de l'actif sous-jacent. Les malis techniques existants à l'ouverture sont affectés aux actifs sous-jacents sur lesquels étaient apparues les plus-values latentes. Les opérations ayant générées les malis pouvant être anciennes, l'ANC a admis que ces derniers puissent être ré-estimés à l'occasion des nouvelles règles. Cette possibilité n'a pas été appliquée par la société. Seul le solde du mali non affectable figure, le cas échéant, au compte 207 « fonds commercial ». Le mali technique suit les règles d'amortissement de l'actif sous-jacent sur lequel porte la plus-value sur la durée résiduelle des actifs. Ainsi, la quote-part affectée à un terrain ou à des titres n'est pas amortie et fait l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

Le mali de fusion affecté aux titres de participation, initialement comptabilisé en fonds de commerce a été transféré dans le poste titres de participation pour un montant de 3.6 M€.

Le mali de fusion affecté aux immeubles de placement, initialement comptabilisé en fonds de commerce a été décomposé pour la part terrain à hauteur de 19.7 M€ et pour la part construction pour un montant de 64.9 M€.

5.4 CONSOLIDATION

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

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

Les filiales ESH (détenues via ADESTIA SAS, filiale à 100% de la SNI) ne sont pas consolidables en application de l'avis n° 2001 E du 4 juillet 2001 du Comité d'Urgence et en application du règlement 99.02 alinéa 101 du Comité de la Réglementation Comptable.

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

6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Valeur brute	2015	Entrées	sorties	virement de poste à poste	2016
Immobilisations incorporelles	631.7	6.2	08.3	-45.4	584.2
Concessions, licences	0.7	0.0	0.0	0.0	0.7
Autres actifs incorporels	631.1	6.1	8.3	-45.4	583.5
Immobilisations corporelles	5 446.4	295.5	116.2	45.4	5 671.1
Terrains	843.1	2.1	13.9	72.4	903.7
Constructions sur sol propre	3 286.8	2.8	90.8	307.5	3 506.3
Constructions sur sol d'autrui	941.4	0.0	1.6	65.3	1 005.2
Autres immobilisations corporelles	13.3	1.2	0.1	0.0	14.4
Immobilisations en-cours	361.8	289.4	9.8	-399.9	241.5
Total des valeurs brutes des immobilisations	6 078.2	301.7	124.5	0.0	6 255.3

Amortissements	2015	Augmentation	Diminution	2016
Immobilisations incorporelles	210.4	31.0	0.9	240.5
Concessions, licences	0.7			0.7
Autres actifs incorporels	209.7	31.0	0.9	239.8
Immobilisations corporelles	1 267.8	140.8	54.8	1 353.8
Terrains	0.2	0.0	0.2	0.0
Constructions sur sol propre	978.2	107.2	53.6	1 031.8
Constructions sur sol d'autrui	278.5	32.9	0.9	310.5
Autres immobilisations corporelles	10.8	0.8	0.1	11.5
Total des amortissements	1 478.2	171.8	55.7	1 594.3

Dépréciation	2015	Augmentation	Diminution	2016
Immobilisations incorporelles	0.0			0.0
Immobilisations corporelles	13.3	5.6	6.0	12.9
Terrain	0.0			0.0
Constructions sur sol propre	13.3	5.6	6.0	12.9
Total des dépréciations	13.3	5.6	6.0	12.9

6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Valeur brute	2015	entrées (1)	sorties (2)	2016
Titres de participation	212.6	232.0	47.3	397.3
Créances rattachées à des participations	43.6		0.4	43.2
Autres immobilisations financières	6.7	1.0	0.5	7.1
Total des valeurs brutes des immobilisations financières	262.9	233.0	48.2	447.7
Dépréciation				
Titres de participation	0.2	0.3		0.4
Créances rattachées à des participations	0.0			0.0
Autres immobilisations financières	0.0			0.0
Total des dépréciations	0.2	0.3	0.0	0.4

(1) dont augmentation de capital ADESTIA pour 43.5 M€ par apport des titres ESH, AMPERE Gestion pour 3 M€, souscription de 1.818.361 parts SCI FLI pour une valeur de 181.8 M€ libérées à 11.45%

(2) dont Diminution du capital ADESTIA pour 3.8 M€ et apport des titres ESH à ADESTIA pour 43.5 M€.

6.3 STOCKS

	2015	entrées	sorties	2016
Logements	25.9	8.7	13.9	20.7
Commerces	3.9	0.1	1.2	2.8
Terrains	9.6	1.2	0.9	9.9
Total stocks	39.3	10.0	16.0	33.4

6.4 ETAT DES CREANCES

	Montant brut (1)	degré de liquidité		dont produits à recevoir
		à - 1 an	à + 1 an	
Créances rattachées à des participations	43.2	1.1	42.1	
Autres immobilisations financières	7.1	0.3	6.8	
Total des créances de l'actif immobilisé (I)	50.4	1.4	48.9	
Avances et acomptes versés (II)	15.3	15.3		2.0
Créances clients et comptes rattachés (III)	62.2	62.2	-	3.3
Personnel, organismes sociaux	1.0	1.0		
Etat_TVA et autres taxes	9.8	9.8		5.8
Etat et collectivités publiques_Subventions à recevoir	6.5	6.5		
Etat_autres opérations	18.5	18.5		2.6
Comptes courants filiales	4.9	4.9		
Créances sur cessions d'immobilisations	6.0	6.0		
Divers autres créances	8.3	8.3		1.2
Total des autres créances (IV)	55.0	55.0		9.6
Total des créances (I+II+III+IV)	182.9	134.0	48.9	14.9

(1) montant brut avant dépréciation

6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT

	2015	Augmentation	Diminution	2016
Stocks	1.5	0.0	1.2	0.3
Créances locataires	15.3	4.0	4.9	14.4
Autres créances	3.6	0.8	1.4	3.0
Valeurs mobilières de placement				
Total des dépréciations de l'actif circulant	20.4	4.8	7.5	17.6

6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

	Valeur comptable brute	Valeur de marché	Plus values latentes	Moins values latentes
OPCVM trésorerie régulière	568.5	568.5	0.0	0.0
OPCVM fonds structurés	-	-		
Intérêts courus non échus	17.7	17.7		
Total des valeurs mobilières de placement	586.1	586.1	0.0	0.0

6.7 DISPONIBILITES

	Disponibilités SNI	Fonds détenus pour compte*	Total
Banques_comptes courants	0.8	0.5	1.3
Banques_comptes rémunérés	100.0		100.0
Autres organismes financiers_comptes rémunérés	105.2		105.2
Caisse	0.0		0.0
Intérêts courus à recevoir	-		-
Total des disponibilités	206.0	0.5	206.5

*parc sous mandat de gestion confié à SNI

6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	2016	2015
Assurances	3.9	4.5
Travaux sur ventes en lot	4.5	5.6
Autres	0.7	0.3
Total des charges constatées d'avance	9.1	10.4

6.9 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2016, le capital social s'élève à 493,4 M€ réparti en 4 934 496 actions de 100 €. Il est détenu par la Caisse Des Dépôts et Consignations à hauteur de 99.99% (4 934 088 actions y compris les personnes physiques) et la société ICADE SA à hauteur de 0.01% (408 actions).

Evolution des capitaux propres	2016	2015	Variation
Capital versé	493.4	493.4	
Prime de fusion	2.7	2.7	
Réserve légale	49.3	49.3	
Autres réserves	827.2	736.8	90.4
<i>Dont réserves des activités agréées (*)</i>	37.3		37.3
Report à nouveau			
<i>Dont report à nouveau des activités agréées (*)</i>			
Résultat de la période	93.3	90.4	2.9
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées (*)</i>	22.1	37.3	
Capitaux propres avant subventions d'investissement	1 466.0	1 372.7	93.3
Subventions d'investissement (montant net)	186.6	195.7	-9.2
Capitaux propres après subventions d'investissement	1 652.5	1 568.4	84.1

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

Tableau d'affectation des résultats de l'exercice précédent	Résultat 2015	dont résultat des activités agréées	
Origines			
Report à nouveau antérieur			
Résultat de l'exercice	90.4		37.3
Prélèvement sur les réserves			
Affectations			
Affectation aux réserves :			
Réserve légale			
Autres réserves	90.4		37.3
Dividendes			
Report à nouveau après affectation du résultat			
Total	90.4	90.4	37.3
			37.3

6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Subventions d'investissement reçues	2015	reçues	sorties *	2016
Etat	208.9	0.3	4.6	204.6
Collectivités locales (régions,départements,commune:	44.6	2.6	0.2	47.0
Autres collectivités	21.1		0.4	20.7
Entreprises publiques et autres	16.2	0.2	0.7	15.8
Total montant brut	290.8	3.2	5.8	288.1
Subventions d'investissement virées en résultat	2015	par résultat	sorties *	2016
Etat	67.6	8.4	3.2	72.8
Collectivités locales (régions,départements,commune:	13.5	1.5	0.2	14.8
Autres collectivités	7.5	0.5	0.4	7.5
Entreprises publiques et autres	6.5	0.5	0.7	6.4
Total quote-parts virées au résultat	95.1	10.9	4.4	101.5
Total des subventions d'investissement (net)	195.7	-7.8	1.4	186.6

sorties * : sur subventions attachées à des ensembles immobiliers cédés

6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	2015	dotation (1)	reprise (1)	2016	dont non consommé
Provisions pour risques					
Risques sur patrimoine	3.0	0.5	1.8	1.8	0.7
Risques dévolution	6.6	0.2	1.6	5.2	0.0
Risques locatifs	0.1			0.1	
Risques liés au personnel	5.7	0.3	0.2	5.8	0.1
Risques instruments dérivés	3.1		1.3	1.8	
Risques autres	4.3		1.7	2.7	1.7
Total	22.9	1.0	6.5	17.4	2.5
(1) dont dotation/reprise exceptionnelle		0.9			
Provisions pour charges					
Indemnités de départ en retraite *	13.8	0.5		14.3	
Médailles du travail	1.2	1.2		2.4	
Gros entretien	37.2	16.6	10.4	43.5	0.6
Parc bail civil domanial	0.2	1.0		1.2	
Charges autres	5.5		1.0	4.5	0.5
Total	57.9	19.3	11.4	65.8	1.0
(1) dont dotations/reprises exceptionnelles			2.6		
Total des provisions pour risques et charges	80.8	20.3	17.9	83.2	3.5

*dont quote-part afférente aux dirigeants (2016) : Néant

6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

auprès des établissements de crédit (1)	montant	degré d'exigibilité		
	brut	-1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Crédit Foncier de France	168.1	10.2	40.2	117.7
Caisse de prêts d'organismes d'HLM	8.7	2.6	6.1	
Caisse des dépôts et Consignations	539.6	39.3	147.2	353.1
Autres organismes	2 542.5	168.4	348.5	2 025.6
Intérêts courus y compris intérêts compensateurs	50.2	50.0		0.2
Total	3 309.1	270.4	542.0	2 496.6
emprunts et dettes financières diverses (2)				
Avances Etat	233.3	1.3	15.3	216.7
Avances Etat autres	0.3	0.0	0.0	0.3
Collectivités locales et collecteurs 1% logement	37.1	2.7	11.0	23.4
Intérêts courus	0.3	0.3		
Total	271.0	4.3	26.4	240.3
Découverts bancaires	54.6	54.6		
Total des emprunts et dettes financières	3 634.7	329.4	568.3	2 737.0
variation des emprunts		souscriptions	remboursements	
(1) auprès des établissements de crédit		171.1	171.8	
(2) emprunts et dettes financières diverses		9.7	12.4	

6.13 ETAT DES DETTES

	Montant brut	degré d'exigibilité		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	3 634.7	329.4	568.3	2 737.0
Dépôts de garanties des locataires	28.1		28.1	
Autres dettes financières	0.6		0.6	
Dettes fournisseurs	5.1	5.1		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	18.7	18.7		
Total dettes fournisseurs	23.8	23.8	-	-
Personnel	0.1	0.1		
Personnel - charges à payer	15.7	15.7		
Organismes sociaux	5.8	5.8		
Organismes sociaux - charges à payer	12.6	12.6		
Total des dettes sociales	34.2	34.2	-	-
Etat -taxes sur le chiffre d'affaires	28.8	28.8		
Etat -impôts société	12.0	12.0		
Etat -charges à payer	8.9	8.9		
Total des dettes fiscales	49.7	49.7	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	197.7	54.8	142.9	
Fournisseurs d'immobilisations - factures non parvenues	38.7	38.7		
Total dettes fournisseurs d'immobilisations	236.4	93.5	142.9	-
Avances et acomptes reçus des locataires	9.4	9.4		
Etat -autres opérations	19.0	19.0		
Comptes courants filiales et sociétés apparentées	197.2	197.2		
Divers autres dettes	12.2	12.2		
Total autres dettes	237.7	237.7	-	-
Produits constatés d'avance	64.5	19.4	30.5	14.7
Total Dettes	4 309.8	787.8	770.4	2 751.6

6.14 DECOMPOSITION DU RESULTAT

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2016	2015	2016	2015
Résultat d'exploitation	117.6	138.0	23.4	28.3
Résultat financier	-95.9	-97.8	-17.2	-21.7
Résultat exceptionnel	124.0	91.1	16.6	31.1
Participation	4.1	2.9	0.7	0.4
Impôt sur les bénéfices	48.2	38.1		
RESULTAT NET en millions d'€	93.3	90.4	22.1	37.3

en centimes d'Euros

22 081 815.20

37 272 634.34

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

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

6.15 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2016	2015	2016	2015
Recettes locatives	493.3	480.0	90.0	93.0
Recettes locatives sur charges récupérables	63.4	68.7	14.6	17.8
Ventes d'immeubles en stocks	18.8	36.0	0.0	
Prestations de services immobiliers	44.0	39.5	4.4	0.2
Production stockée	-6.0	-14.9		
Production immobilisée	0.2	0.2	0.0	0.3
Subventions d'exploitation	0.1	0.1	0.1	0.0
Reprises sur provisions	23.7	20.9	6.1	5.8
Transfert de charges	2.2	6.9	0.4	0.6
Autres produits d'exploitation	15.1	10.7	6.5	4.6
Total produits d'exploitation	654.6	648.1	122.1	122.2
Electricité, eau, gaz	17.8	18.2	4.6	4.4
Chauffage	12.1	15.4	2.4	2.6
Autres	11.0	16.2	0.1	0.1
Total achats non stockés de matières et fournitures	40.8	49.8	7.1	7.1
Sous traitance générale	35.0	29.6	5.6	6.6
Locations et charges locatives	11.9	12.1	1.2	0.7
Maintenance et entretien des immeubles	64.7	64.7	12.4	12.8
Primes d'assurances	3.3	3.3	0.9	0.9
Personnel extérieur	0.8	0.5	0.1	0.1
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	17.4	12.9	2.9	2.3
Publicité, publications, relations publiques	1.6	1.0	0.2	0.1
Transports de biens et transport collectif du personnel	0.1	0.1	0.0	0.0
Déplacements, missions et réceptions	2.5	2.4	0.4	0.4
Frais postaux et frais de télécommunications	0.6	1.1	0.1	0.1
Services bancaires et assimilés	1.1	0.4	0.0	0.0
Divers	0.5	0.4	0.1	0.1
Total autres achats et services externes	139.6	128.5	23.8	24.2
Impôts, taxes et versements assimilés	64.4	61.9	13.2	12.4
Charges de personnel	91.1	85.7	15.0	11.6
Dotations aux amortissements et provisions	195.2	176.9	37.6	37.1
Autres charges	5.8	7.2	1.9	1.5
Total charges d'exploitation	537.0	510.0	98.7	93.8
Résultat d'exploitation	117.6	138.0	23.4	28.3

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

6.16 DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2016	2015	2016	2015
Dividendes et produits des créances de l'actif immobilisé	3.2	2.0	0.0	0.0
Autres intérêts et produits assimilés	19.6	14.0	2.1	0.0
Transfert de charges financières	1.2	4.7	0.1	0.3
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de placement	1.3	0.8	0.0	0.0
Produits nets sur cessions de VMP	0.0	9.2	0.0	0.0
Total produits financiers	25.4	30.8	2.3	0.3
Intérêts et charges financières	120.5	127.4	18.9	20.9
Dotations aux provisions pour dépréciation	0.3			
Dotations aux amortissements sur intérêts compensateurs	0.6	1.1	0.6	1.1
Charges financières nettes sur cessions VMP				
Total charges financières	121.4	128.5	19.4	22.0
Résultat financier	-95.9	-97.8	-17.2	-21.7

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

6.17 DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2016	2015	2016	2015
Produits des cessions d'actif immobilisés	181.4	138.9	30.7	48.4
Quote-part des subventions virées au résultat	1.8	1.3	1.4	0.9
Reprise sur provisions et transfert de charges	0.9	4.1	0.0	0.0
Autres produits exceptionnels	5.7	7.7	1.3	1.2
Total produits exceptionnels	189.7	151.9	33.5	50.5
Valeurs comptables nettes des actifs cédés	55.1	47.9	13.1	17.3
Dotations aux amortissements et provisions	1.7	6.8	1.7	1.8
Autres charges exceptionnelles	8.9	6.1	2.0	0.3
Total charges exceptionnelles	65.7	60.9	16.8	19.5
Résultat exceptionnel	124.0	91.1	16.6	31.1

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

7. AUTRES INFORMATIONS

7.1 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS

Postes	Actif	Passif	Entreprises liées	Ayant un lien de participation
Participations	397.3	179.3	218.0	
Créances rattachées à des participations	43.2		43.2	
Autres titres immobilisés	0.5		0.5	0.5
Autres créances (cf détail ci-dessous)	4.5		4.5	
Emprunts et dettes financières diverses		11.7	11.7	
Autres dettes (cf détail ci-dessous)		196.9	196.9	
Produits de participation			3.2	
Autres produits financiers			2.2	
Charges diverses			1.4	
Comptes courants avec les filiales et participations			Actif	Passif
Sainte Barbe				29.5
Autres filiales et Participations (détention inférieure à 50%)			1.7	
Total du pôle intermédiaire			1.7	29.5
OSICA				31.8
EFIDIS				19.0
COLIGNY				5.0
Nouveau logis méridional				12.7
Nouveau logis provençal				10.8
Nouveau logis azur				12.8
SCIC Habitat Rhône-Alpes				1.9
SCIC Habitat Auvergne				10.0
SCIC Habitat Bourgogne				3.2
Nouveau logis de l'Est				9.2
La plaine Normande				10.1
Nouveau logis Centre Limousin				20.7
Société des marchés de l'ouest				0.2
DOMEFI				1.8
ADESTIA			2.0	
Total du pôle ESH			2.0	149.2
ADOMA				9.7
Total des GIE(s) fonctions supports			0.9	8.6
Total des comptes courants filiales et participations			4.5	196.9

7.2 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
----------------------------	---------	-------------------------------	----------------	-------------------------	---------------------------------	---	-------------------------	--	-------------------------------------	---	--------------

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

SAS Sainte-Barbe 2 rue Huchet 57800 Freyming Merlebach RCS : 307 263 780	12.2	142.8	100%	12.7	12.7	5.2	0.0	0.1	11.7	0.0	
ADOMA 42 rue de Cambronne - 75015 Paris	133.1	202.3	56%	99.7	99.7	25.0	0.0	366.8	29.8	0.0	
RIVP 4 place St Thomas d'Aquin - 75007 Paris	33.8	261.9	6%	30.7	30.7	0.0	0.0	590.3	58.9	0.0	Valeurs 2015
SCI ARQUEBUSIERS MICHEL ANGE 72 av.Pierre Mendès France -	2.7	0.5	50%	1.4	1.4	2.0	0.0	1.0	0.2	0.0	
ADESTIA 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS	43.8	0.0	100%	43.8	43.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
AMPERE Gestion 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS	5.3	-1.1	100%	7.8	7.8	0.0	0.0	2.5	-1.1	0.0	
Fonds Logement Intermédiaire 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS	104.5	-2.8	18%	190.0 (1)	190.0 (1)	0.0	0.0	0.7	-1.0	0.2	(1) dont 168.2 non libérés
FPS IMMO DURABLE 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS	210.0	0.0	5%	10.0 (1)	10.0 (1)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	(1) dont 8.9 non libérés

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

Autres	NC	NC		11.3	11.3			NC	NC		
--------	----	----	--	------	------	--	--	----	----	--	--

7.3 EFFECTIF

Effectif AU 31 décembre	2016	2015
Administratifs	1 006	965
Personnel de proximité	370	380
Total	1 376	1 345

7.4 INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE

	2016	2015
Dette actuarielle à l'ouverture	19.0	15.6
Coûts des services rendus de l'exercice	1.3	1.1
Coût financier de l'exercice	0.3	0.3
Prestations versées	-1.2	-1.2
Gains/pertes actuariels de l'exercice	0.9	1.0
Coûts des services passés	0.4	2.2
Effets des variations de périmètre & autres	0.0	0.0
Dette actuarielle à la clôture	20.7	19.0
Détail de la charge comptabilisée au résultat		
<i>en millions d'euros</i>	2016	2015
Coûts des services rendus de l'exercice	1.3	1.1
Ecart actuariel et coût des services passés	0.2	0.2
Coût financier de l'exercice	0.3	0.3
TOTAL	1.8	1.6

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 1.6% à la clôture 2016 pour 1.8% à fin 2015

7.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	2016	2015
Mazars	0.2	0.2
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.2
Missions légales	Total	0.4
Mazars	0.2	
PricewaterHouseCoopers Audit		
Services autres que la certification des comptes	Total	0.2
TOTAL	0.6	0.4

7.6 REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS

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

- Membres du directoire : 1.4 M€
- Membres du conseil de surveillance : 0.1 M€

7.7 VENTILATION DE L'IMPOT

Ventilation du résultat	Résultat comptable avant impôts	Résultat fiscal	Impôt dû	Résultat net comptable
Résultat courant	23.1	37.0	12.7	10.4
Résultat exceptionnel	124.0	107.0	36.6	87.4
Participation	-4.1	1.1	0.4	-4.5
Total	142.9	145.2	49.6	93.3

L'impôt afférent à chaque résultat intermédiaire a été déterminé en tenant compte des taux d'imposition applicable aux opérations correspondantes (taux de 33% augmenté des contributions exceptionnelles soit un taux de 34.19%).

7.8 TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES

	2016	2015
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	38.9	38.9
*Crédit foncier de France (hypothèque ou garantie de l'Etat)	109.8	116.6
*Caisse d'Epargne	11.5	12.3
*Autres organismes bancaires	20.4	33.9
Total des hypothèques affectées aux immeubles	180.6	201.7
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	89.3	98.1
*Crédit agricole	36.6	40.4
*Caisse d'épargne	27.2	30.3
*DEXIA Crédit Local	19.8	21.3
*Autres organismes financiers	61.8	54.7
Total des promesses hypothécaires affectées aux immeubles	234.7	244.7
Total	415.3	446.4

7.9 TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

	2016	2015
*Garantie de bonne fin de travaux cautionnés par des établissements bancaires	3.4	3.4
*Autres engagements reçus :cautions bancaires,garanties CGLLS	241.1	203.2
* Lignes de crédit reçues non utilisées	500.0	500.0
*Couverture de la dette (filiales)	2 337.6	2 365.3
Total des engagements reçus	3 082.2	3 071.9
*Nantissement prêt CLF	33.2	35.7
*Cession de créances (cession Dailly)	54.6	57.5
*Privilège prêteur de 1er denier (CFF)	7.2	7.5
*Garantie donnée aux filiales (OSICA)	53.7	59.1
*Garantie donnée aux filiales (Sainte Barbe)	34.1	40.0
*Garantie donnée aux filiales (SCIC Habitat Rhône Alpes)	8.9	11.7
*Garantie donnée aux filiales (ADOMA)	150.0	100.0
*Couverture de la dette (filiales)	2 337.6	2 365.3
*Acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	231.4	124.6
*Acquisitions en BEFA (bail en l'état futur d'achèvement)	117.3	115.5
Total des engagements donnés	3 028.0	2 916.9

7.10 TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX

TYPE	Notionel initial	Notionel courant	Valorisation des couvertures
CAP	48.3	20.6	0.3
Swap livret A	508.0	508.0	-34.4
Autres swaps	2 295.1	1 614.1	-325.1
Total	2 851.4	2 142.7	-359.1

7.11 TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE

Ventilation de la dette	Dette avant couverture	Couverture de la dette	Dette après couverture Montant	Taux couvert
Dette à taux fixe	1 292.4	1 706.9	2 999.3	85%
Avance Etat (sans intérêt)	187.4		187.4	5%
Dette à taux variable	1 455.0	-1 453.9	1.1	0%
dettes indexées au livret A	590.1	-253.0	337.1	10%
Total	3 524.9	0.0	3 524.9	100%

7.12 AFFECTATION DU MALI DE FUSION

La SNI a réalisé la fusion absorption de sa filiale SAGI détenue à 100%. Cette fusion, de juin 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010 a dégagé un mali technique de fusion d'un montant de 107 M€, intégralement affecté aux immeubles de placement. Ce mali est repris au résultat au rythme des amortissements de la période (2,9 M€) et des cessions d'actifs (3,6 M€). Fin 2016, il s'élève à 57,2 M€.

7.13 EVENEMENTS POST CLOTURE

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'exercice 2016.