

Société Nationale Immobilière

COMPTES ANNUELS 2014

SOMMAIRE

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2014	4
2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2014	5
3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014	6
4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2014	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	17
6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	17
6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES	18
6.3 STOCKS	18
6.4 ETAT DES CREANCES	19
6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT	19
6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	19
6.7 DISPONIBILITES.....	20
6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	20
6.9 VARIATION DU CAPITAL SOCIAL.....	20
6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT.....	21
6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	22
6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	22
6.13 ETAT DES DETTES	23
6.14 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT	24

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

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2014

ACTIF en millions €	Notes	2014			2 013
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Immobilisations incorporelles	6.1	566.9	181.2	385.7	413.2
Immobilisations corporelles	6.1	5 081.1	1 191.0	3 890.1	3 632.9
Terrains		780.2	0.2	780.0	734.2
Constructions et réhabilitations sur sol propre		2 998.5	941.1	2 057.4	1 899.4
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui		840.7	239.5	601.2	635.1
Autres immobilisations corporelles		12.9	10.2	2.7	2.6
Immobilisations en cours		448.7		448.7	361.6
Immobilisations financières	6.2	200.3	0.2	200.1	200.5
Titres de participations		148.2	0.2	148.0	148.9
Créances rattachées à des participations		45.5		45.5	45.4
Autres immobilisations financières		6.5		6.5	6.2
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)		5 848.3	1 372.4	4 475.9	4 246.6
Stocks	6.3/6.5	40.2	0.6	39.6	34.1
Avances et acomptes versés	6.4/6.5	10.7		10.7	4.8
Créances clients	6.4/6.5	84.7	13.1	71.6	60.0
Autres créances	6.4/6.5	75.7	5.1	70.6	89.4
Valeurs mobilières de placement	6.6	763.5	0.0	763.5	772.6
Disponibilités	6.7	219.3		219.3	236.4
Charges constatées d'avance	6.8	11.4		11.4	10.1
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)		1 205.5	18.8	1 186.7	1 207.4
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)		1.8		1.8	3.2
TOTAL ACTIF (I+II+III)		7 055.6	1 391.2	5 664.4	5 457.2

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2014

PASSIF (en millions €)	notes	2014	2013
Capital	6.9	493.4	493.4
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6.9	2.7	2.7
Réserves	6.9	679.5	570.2
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	6.9	106.6	109.3
Subventions d'investissement	6.10	197.5	215.0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)		1 479.8	1 390.7
Provisions pour risques	6.11	19.4	19.0
Provisions pour charges	6.11	61.5	67.1
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		81.0	86.1
Emprunts et dettes financières	6.12	3 601.9	3 379.4
Dépôts de garanties des locataires	6.13	28.7	30.8
Autres dettes financières	6.13	0.6	0.6
Dettes fournisseurs	6.13	24.5	26.3
Dettes fiscales et sociales	6.13	63.2	97.4
Dettes sur immobilisations	6.13	44.3	38.5
Autres dettes	6.13	256.7	328.8
TOTAL DES DETTES (III)		4 019.9	3 901.7
Produits constatés d'avance (IV)	6.13	83.6	78.7
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)		5 664.4	5 457.2

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014

en Millions €	Notes	2014	2013
PRODUITS D'EXPLOITATION		642.0	636.4
Montant du chiffre d'affaires		597.9	605.0
Recettes locatives		461.8	463.7
Recettes sur charges récupérables		72.2	76.6
Ventes d'immeubles (promotion)		21.7	31.3
Prestations de services immobiliers		42.2	33.5
Production stockée		5.5	-1.4
Production immobilisée		0.3	0.2
Subvention d'exploitation		0.1	0.2
Reprises sur provisions		26.0	18.1
Transfert de charges		2.3	3.1
Autres produits d'exploitation		9.9	11.2
CHARGES D'EXPLOITATION		500.2	503.1
Achats non stockés		58.9	58.4
Autres achats et charges externes		133.1	126.4
Impôts et taxes		59.9	60.1
Charges de personnel		82.7	78.0
Dotations aux amortissements et provisions		162.4	174.7
Autres charges d'exploitation		3.3	5.5
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.14	141.8	133.2
Produits financiers		40.1	56.0
Charges financières		132.2	141.9
RESULTAT FINANCIER	6.15	-92.1	-85.8
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		49.7	47.4
Produits exceptionnels		192.7	190.0
Charges exceptionnelles		83.3	68.3
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6.16	109.4	121.7
PARTICIPATION DES SALARIES		1.6	3.1
IMPOTS SUR LES BENEFICES	7.5	50.9	56.6
RESULTAT NET		106.6	109.3
Résultat par action (en €)		21.61	22.16

4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2014

en Millions €	2014	2013
Résultat net (I)	106.6	109.3
Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II)	38.8	17.8
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	151.5	147.0
Plus values de cession	- 101.0	- 115.9
Reprises de subvention	- 11.8	- 13.2
Marge brute d'autofinancement (I+II)	145.4	127.2
Variation du BFR* lié à l'activité (III)	- 57.3	3.3
*dont emploi de 26.3 M€ en 2014 au titre du financement par les filiales (contre un emploi de 48.5 M€ en 2013)		
Flux net de trésorerie généré par l'activité (I+II+III)	88.1	130.5
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	- 500.0	- 362.0
Acquisitions d'immobilisations financières	- 5.5	- 17.3
Cessions d'immobilisations	175.7	185.6
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements	- 329.8	- 193.6
Dividendes versés		- 74.9
Augmentation de capital en numéraire		0.0
Souscription d'emprunts	460.1	404.1
Remboursements d'emprunts	- 242.7	- 165.8
Subventions reçues	- 1.8	10.8
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	215.6	174.3
TOTAL FLUX	- 26.2	111.2
Trésorerie d'ouverture	997.0	885.9
Trésorerie de clôture	970.9	997.0
Variation de trésorerie	- 26.2	111.2
Impact de la convention de gestion centralisée de la trésorerie en BFR	26.3	48.5
Variation de la trésorerie retraitée	0.2	159.7

5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels couvrent la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2014.

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 2014 a été marquée par :

- 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 ;
- Aucune acquisition, fusion n'ont été réalisées sur l'exercice 2014.

Cession de filiales

En décembre 2014, la SNI a cédé à la Caisse des Dépôts et Consignations la totalité de sa 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.

Dissolution

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

Evolution du parc

L'externalisation d'immobilier public

Dans le cadre de la poursuite des externalisations d'actifs immobiliers publics, la SNI a procédé en 2014 à la reprise de 4 résidences pour personnes âgées à Bordeaux (208 équivalents logements), ainsi qu'à la livraison d'une crèche à Noyelles Vermelles (5 équivalents logements).

La SNI a repris à bail 3 gendarmeries communales (76 logements) et procédé à la mise en service de 2 autres sites (38 logements) courant 2014, soit un investissement total de 15.5 M€.

A fin 2014, plus de 150 communes et 29 départements (sur 458 sites) ont confié leur patrimoine de casernes de Gendarmerie à la SNI pour un total de plus de 10.000 équivalents-logements.

Plusieurs consultations sont en cours, notamment pour la reprise du parc de gendarmeries du Conseil Général de l'Oise qui représente près de 300 équivalents-logements répartis sur 11 casernes.

Les constructions neuves

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€.

Hors activité de promotion, de reprise de parcs de gendarmeries et de production EDF, 757 logements neufs (dont 309 logements conventionnés) ont été livrés par la SNI en 2014 pour un montant d'investissement de 139 M€, 428 logements (dont 118 logements conventionnés) ont également été mis en chantier.

L'immobilier d'entreprise

La SNI a poursuivi son action de désengagement de l'immobilier de bureaux en cédant, à la RIVP, sa convention de gestion de l'immobilier Ville de Paris. Cette opération neutre sur le résultat SNI, le résultat de gestion étant rétrocédé à la Ville de Paris, s'est cependant traduite par une diminution des actifs immobiliers de 48,5 M€ et un transfert des emprunts à hauteur de 41,4 M€.

Les ventes

Le volume des cessions est stable par rapport à 2013 : 1 728 logements ont été cédés en 2014 dont 77% en vente en bloc, dégagant une contribution au résultat d'environ 105 M€, stable par rapport à l'exercice précédent.

L'activité de promotion a permis de réaliser une marge nette de 4 M€ en 2014 suite à la cession de 124 logements.

La contribution totale des cessions nette des frais du GIE Ventes, s'élève à près de 105 M€.

L'évolution du patrimoine

En synthèse des mouvements, le patrimoine détenu par la SNI (hors filiales et activité de promotion) évolue de 68 147 logements au 31/12/2013 à 67 695 au 31/12/2014.

Perspectives 2015

La gestion locative

Les actions de l'année 2015 porteront sur l'amélioration de la gestion des charges locatives, l'optimisation du fonctionnement du centre d'appels et la mise en œuvre d'un plan d'actions sur la vacance des stationnements.

L'Opération EDF (Protocole Losange)

L'année 2015 verra la finalisation des acquisitions d'opération auprès de Bouygues Immobilier (environ 600 logements prévus en acquisition) et surtout la livraison d'environ 1 580 logements, en complément des 900 logements déjà livrés en 2014. Le solde du protocole sera livré en 2016. Par ailleurs le périmètre d'intervention de la SNI dans le cadre du protocole Losange va être élargi au quart Sud-Est avec l'acquisition d'environ 450 logements achevés ou à livrer auprès de la société Lozaprom.

La gestion financière

En 2015, la stratégie de financement de l'activité par des placements privés auprès d'investisseurs sera poursuivie et permettra de couvrir l'essentiel des besoins.

Le plan de relance dans le logement intermédiaire du gouvernement

Il s'appuie sur trois volets :

- Investisseurs privés : 6 000 logements produits par FLI lancé en 2014
- CDC : 12 000 logements lancés par la SNI grâce à une augmentation de capital de 900 M€
- Etat : 13 000 logements développés dans un OPCI dédié et doté de 1 milliards d'€ de fonds propres.

La SNI et AMPERE Gestion répondent à un appel d'offres lancé en janvier 2015 (date limite de dépôt des offres mi-mars 2015) pour la création, l'investissement et la gestion du fonds.

5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur prix d'acquisition. Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

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

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

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

Bilan actif

Immobilisations incorporelles

Au titre des baux emphytéotiques administratifs

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

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

Au titre du parc domanial

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

Immobilisations corporelles

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

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

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

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

Evaluation des immeubles de placement

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

- Expertise externe sur site pour les immeubles ayant une VNC supérieure à 15 M€, émission d'un avis de valeur pour ceux ayant une VNC comprise entre 2 et 15 M€.
- Expertise interne pour les immeubles ayant une VNC inférieure à 2 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 – 5 ans ne sont pas expertisés.

Immobilisations financières

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

Stocks

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

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

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

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

Valeurs mobilières de placement

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

Charges à répartir – intérêts compensateurs

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

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

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

Provisions sur les actifs

Sur immobilisations locatives

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

Sur créances rattachées à des participations et sur autres immobilisations financières

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

Sur créances clients

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

Sur créances diverses

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

Sur valeurs mobilières de placement

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

Bilan Passif

Subventions d'investissements

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

Provision pour Gros Entretien

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

Réglementation amiante

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

La SNI a constitué dès juillet 2012 un comité de pilotage Groupe en vue de définir une stratégie patrimoniale adaptée. En 2013, les travaux de ce comité ont principalement porté sur les aspects de cartographie du risque et les modalités de traitement. Parallèlement la SNI participe à un groupe de place au sein du mouvement HLM.

En 2014, l'actualisation de l'ensemble des dossiers techniques des parties commune a été lancée. La mise à jour ou la constitution des dossiers amiante des parties privatives ont elles aussi été lancées, lors des relocations.

De plus, des expérimentations de retrait d'amiante, à la relocation, ont été initiées afin de permettre d'évaluer les dispositions techniques et logistiques à mettre en œuvre ainsi que le surcoût afférent.

Les orientations comptables seront définies ultérieurement.

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+ »).

En 2014, la société a décidé d'appliquer 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. Ce point est développé au § 5.3 Changement de méthodes comptables.

Provision pour médailles du travail

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

Compte de Résultat

Reprise au résultat des renouvellements de conventions Défense

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

Reprise au résultat des subventions d'investissement du parc SNI

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

Logements domaniaux

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

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

Intérêts compensateurs

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

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

Crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE)

Dans le cadre du pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi, la société a opté pour la comptabilisation du CICE en diminution des charges de personnel. Ce crédit d'impôt, intégralement utilisé aux financements des opérations d'investissement, est affecté en priorité aux dépenses dans le traitement de l'amiante (diagnostics, travaux, 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 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.

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 ;
- données : nantissement de prêts bancaires ou garanties et promesses hypothécaires sur des prêts à long terme ainsi que des garanties données sur des financements pris par des filiales ;
- couverture de taux : échanges de conditions d'intérêts, affectés à des financements existants ou en cours de mobilisations ;
- VEFA : acquisition d'opérations en VEFA (opérations actées) pour la partie non facturée par le vendeur.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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

Les opérations ne permettant pas de démontrer une stratégie de couverture sont considérées comme spéculatives. Une provision financière est constituée à hauteur des pertes latentes, cf. tableau de synthèse page 31 sur les notionnels couverts et les valorisations et page 21 pour les provisions constituées.

5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES

Jusqu'à fin 2013, les engagements de retraite, évalués conformément aux dispositions de la recommandation CNC N°2003-R.01 étaient comptabilisés selon les principes applicables au titre de la méthode préférentielle avec comptabilisation des écarts actuariels directement par résultat.

En 2014, la société a décidé d'appliquer 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.

Il n'y a pas eu d'autre changement de méthodes comptables en 2014.

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 dans le groupe Caisse des Dépôts et Consignations.

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

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

Les filiales SNAP, HABITAT D'AVENIR, EDSP14, EDSP28, EDSP41, ADESTIA ainsi que les détentions dans les filiales de la SAGI transmises à SNI par le biais de la fusion en 2010, ne sont pas consolidées compte tenu de leur caractère non significatif.

6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Valeur brute	2013	Entrées	sorties	virement de poste à poste	2014
Immobilisations incorporelles	567.4	4.1	5.1	0.5	566.9
Concessions, licences	0.7				0.7
Autres actifs incorporels	566.7	4.1	5.1	0.5	566.2
Immobilisations corporelles	4 814.2	501.7	234.4	-0.5	5 081.1
Terrains	737.7	3.9	26.2	64.8	780.2
Constructions sur sol propre	2 804.0	3.8	98.2	288.9	2 998.5
Constructions sur sol d'autrui	898.7	0.7	98.1	39.4	840.7
Autres immobilisations corporelles	12.1	0.2	0.2	0.7	12.9
Immobilisations en-cours	361.6	493.2	11.7	-394.3	448.7
Total des valeurs brutes des immobilisations	5 381.6	505.9	239.5	0.0	5 648.0

Amortissements	2013	Dotations	Reprises	2014
Immobilisations incorporelles	154.2	28.4	1.3	181.2
Concessions, licences	0.7			0.7
Autres actifs incorporels	153.5	28.4	1.3	180.6
Immobilisations corporelles	1 166.5	115.9	105.0	1 177.4
Terrains	3.5	0.1	3.4	0.2
Constructions sur sol propre	889.9	87.2	49.7	927.5
Constructions sur sol d'autrui	263.5	27.7	51.8	239.4
Autres immobilisations corporelles	9.5	0.8	0.2	10.2
Total des amortissements	1 320.7	144.3	106.4	1 358.6

Dépréciation	2013	Dotations	Reprises	2014
Immobilisations incorporelles	0.0			0.0
Immobilisations corporelles	14.7		1.1	13.6
Constructions sur sol propre	14.7		1.1	13.6
Total des dépréciations	14.7	0.0	1.1	13.6

6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Valeur brute	2013	entrées	sorties	2014
Titres de participation	149.1	4.1	5.0	148.2
Créances rattachées à des participations	45.4	0.6	0.4	45.5
Autres immobilisations financières	6.2	0.8	0.5	6.5
Total des valeurs brutes des immobilisations financières	200.7	5.5	5.9	200.3
Dépréciation				
Titres de participation	0.2			0.2
Créances rattachées à des participations	0.0			0.0
Autres immobilisations financières	0.0			0.0
Total des dépréciations	0.2	0.0	0.0	0.2

Au cours de l'exercice 2014 la SNI a acquis 17 500 actions AMPERE Gestion pour 1.8 M€ et 23 548 parts de la SCI à capital variable FLI pour 2.4 M€ et cédé 10 000 actions EXTERIMMO d'une valeur de 5M€.

6.3 STOCKS

	2013	entrées	sorties	2014
Logements	17.6	19.8	11.6	25.8
Commerces	3.8	2.8	2.1	4.5
Terrains	13.4	0.3	3.7	9.9
Total stocks	34.8	22.9	17.4	40.2

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	45.5	1.1	44.4	
Autres immobilisations financières	6.5	0.3	6.2	
Total des créances de l'actif immobilisé (I)	52.1	1.4	50.7	
Avances et acomptes versés (II)	10.7	10.7		0.9
Créances clients et comptes rattachés (III)	84.7	84.7		3.0
Personnel, organismes sociaux	1.4	1.4		
Etat_TVA et autres taxes	4.2	4.2		
Etat et collectivités publiques_Subventions à recevoir	10.5	10.5		
Etat_autres opérations	18.1	18.1		1.8
Comptes courants filiales	33.0	33.0		
Créances sur cessions d'immobilisations	4.3	4.3		
Divers autres créances	4.2	4.2		0.7
Total des autres créances (IV)	75.7	75.7		2.5
Total des créances (I+II+III+IV)	223.1	172.5	50.7	

(1) montant brut avant dépréciation

6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT

	2013	Dotations	Reprises	2014
Stocks	0.7		0.1	0.6
Créances locataires	11.2	3.5	1.7	13.1
Autres créances	3.3	2.0	0.2	5.1
Valeurs mobilières de placement	0.0			0.0
Total des dépréciations de l'actif circulant	15.2	5.5	2.0	18.8

6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

	Valeur comptable brute	Valeur de marché	Plus values latentes	Moins values latentes
OPCVM trésorerie régulière	746.4	746.4		
OPCVM fonds structurés	-	-		
Intérêts courus non échus	17.1	17.1		
Total des valeurs mobilières de placement	763.5	763.5	0.0	0.0

6.7 DISPONIBILITES

	Disponibilités SNI	Fonds détenus pour compte (*)	Total
Banques_comptes courants	3.6	0.8	4.4
Banques_comptes rémunérés	54.9		54.9
Autres organismes financiers_comptes courants	0.5		0.5
Autres organismes financiers_comptes rémunérés	159.6		159.6
Caisse	-		-
Intérêts courus à recevoir	-		-
Total des disponibilités	218.5	0.8	219.3

*parc sous mandat de gestion confié à SNI

6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	2014	2013
Assurances	4.8	4.9
Travaux sur ventes en lot	6.3	3.7
Autres	0.4	1.5
Total des charges constatées d'avance	11.4	10.1

6.9 VARIATION DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2014, 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

	2014	2013	Variation
Capital versé	493.4	493.4	
Prime de fusion	2.7	2.7	
Réserve légale	49.3	49.3	
Autres réserves	630.2	520.9	109.3
Report à nouveau	-	-	
Résultat de la période	106.6	109.3	-2.7
Capitaux propres avant subventions d'investissement	1 282.3	1 175.7	106.6
Subventions d'investissement (montant net)	197.5	215.0	-17.5
Capitaux propres après subventions d'investissement	1 479.8	1 390.7	89.1

Analyse de la variation

Capitaux propres à l'ouverture	1 390.7
Distribution de dividendes de la période	-
Variation des subventions d'investissements	-17.5
Résultat de l'exercice	106.6
Capitaux propres fin d'exercice avant affectation du résultat	1 479.8

6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Subventions d'investissement reçues	2013	<i>reçues</i>	<i>sorties *</i>	2014
Etat	210.4	4.1	2.3	212.3
Collectivités locales (régions,départements,communes)	46.8	0.3	3.1	44.1
Autres collectivités	30.5	-8.2	0.1	22.2
Entreprises publiques et autres	18.4	-0.8	2.1	15.6
Total montant brut	306.2	-4.5	7.5	294.1
Subventions d'investissement virées en résultat	2013	<i>au résultat</i>	<i>sorties *</i>	2014
Etat	64.4	7.6	2.3	69.8
Collectivités locales (régions,départements,communes)	11.8	3.6	3.1	12.4
Autres collectivités	8.5	-0.1	0.1	8.3
Entreprises publiques et autres	6.5	0.6	0.9	6.2
Total quote-parts virées au résultat	91.2	11.8	6.4	96.6
Total des subventions d'investissement (net)	215.0	-16.3	1.2	197.5

sorties * : sur subventions attachées à des ensembles immobiliers cédés

6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	2013	dotations (1)	reprises (1)	dont non 2014 consommé	
Provisions pour risques					
Risques sur patrimoine	3.2	0.2	0.1	3.3	0.1
Risques dévolution	7.5	0.5	1.0	7.0	0.2
Risques locatifs	0.2		0.1	0.1	0.1
Risques RH	1.0	0.3	0.7	0.6	0.2
Risques instruments dérivés		4.0		4.0	
Risques autres	7.1	1.2	4.0	4.3	1.7
Total	19.0	6.3	5.8	19.4	2.2
(1) dont dotations/reprises exceptionnelles		0.7	0.5		
Provisions pour charges					
Indemnités de départ en retraite *	13.2	0.1		13.3	
Médailles du travail	1.1			1.1	
Gros entretien	41.4	10.3	13.3	38.4	13.3
Parc bail civil domanial	3.1		2.4	0.7	2.4
Charges autres	8.3	1.4	1.7	8.0	0.7
Total	67.1	11.9	17.5	61.5	16.4
(1) dont dotations/reprises exceptionnelles					
Total des provisions pour risques et charges	86.1	18.2	23.3	81.0	18.6

*dont quote-part afférente aux dirigeants (2014) : **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	151.1	7.7	31.6	111.9
Caisse de prêts d'organismes d'HLM	14.6	2.9	10.0	1.7
Caisse des dépôts et Consignations	606.1	38.2	158.1	409.8
Autres organismes	2 502.8	107.4	475.4	1 919.9
Intérêts courus y compris intérêts compensateurs	44.9	42.7		2.2
Total	3 319.6	198.9	675.1	2 445.5
emprunts et dettes financières diverses (2)				
Avances Etat	232.2	1.0	8.3	222.9
Avances Etat autres	0.3			0.3
Collectivités locales et collecteurs 1% logement	37.7	5.0	11.0	21.6
Intérêts courus	0.2	0.2		
Total	270.4	6.2	19.3	244.9
Découverts bancaires	11.9	11.9		
Total des emprunts et dettes financières	3 601.9	217.1	694.5	2 690.4
variation des emprunts		souscriptions		remboursements
(1) auprès des établissements de crédit		440.3		217.0
(2) emprunts et dettes financières diverses		19.7		25.2

6.13 ETAT DES DETTES

	Montant brut	degré d'exigibilité		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	3 601.9	217.1	694.5	2 690.4
Dépôts de garanties des locataires	28.7		28.7	
Autres dettes financières	0.6		0.6	
Dettes fournisseurs	3.8	3.8		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	20.7	20.7		
Total dettes fournisseurs	24.5	24.5	-	-
Personnel	0.0	0.0		
Personnel - charges à payer	12.1	12.1		
Organismes sociaux	3.2	3.2		
Organismes sociaux - charges à payer	8.2	8.2		
Total des dettes sociales	23.5	23.5	-	-
Etat -taxes sur le chiffre d'affaires	30.5	30.5		
Etat -impôts société	-			
Etat -charges à payer	9.2	9.2		
Total des dettes fiscales	39.7	39.7	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	6.6	6.6		
Fournisseurs d'immobilisations - factures non parvenues	37.7	37.7		
Total dettes fournisseurs d'immobilisations	44.3	44.3	-	-
Avances et acomptes reçus des locataires	3.7	3.7		
Etat -autres opérations	21.2	21.2		
Comptes courants filiales et sociétés apparentées	218.0	218.0		
Divers autres dettes	13.8	13.8		
Total autres dettes	256.7	256.7	-	-
Produits constatés d'avance	83.6	32.7	24.1	26.8
Total Dettes	4 103.6	638.5	747.8	2 717.2

6.14 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT

	2014	2013
Recettes locatives	461.8	463.7
Recettes locatives sur charges récupérables	72.2	76.6
Ventes d'immeubles en stocks	21.7	31.3
Prestations de services immobiliers	42.2	33.5
Production stockée	5.5	-1.4
Production immobilisée	0.3	0.2
Subventions d'exploitation	0.1	0.2
Reprises sur provisions	26.0	18.1
Transfert de charges	2.3	3.1
Autres produits d'exploitation	9.9	11.2
Total produits d'exploitation	642.0	636.4
Electricité,eau,gaz	19.1	19.0
Chauffage	15.9	17.6
Autres	23.9	21.9
Total achats non stockés de matières et fournitures	58.9	58.4
Sous traitance générale	25.9	25.4
Locations et charges locatives	10.6	9.2
Maintenance et entretien des immeubles	67.0	66.4
Primes d'assurances	3.4	3.3
Personnel extérieur	0.7	0.5
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	19.2	14.8
Publicité,publications,relations publiques	1.0	1.2
Transports de biens et transport collectif du personnel	0.2	0.1
Déplacements,missions et réceptions	2.2	2.0
Frais postaux et frais de télécommunications	1.3	1.4
Services bancaires et assimilés	1.3	1.7
Divers	0.4	0.4
Total autres achats et services externes	133.1	126.4
Impôts, taxes et versements assimilés	59.9	60.1
Charges de personnel	82.7	78.0
Dotations aux amortissements et provisions	162.4	174.7
Autres charges	3.3	5.5
Total charges d'exploitation	500.2	503.1
Résultat d'exploitation	141.8	133.2

6.15 DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER

	2014	2013
Dividendes et produits des créances de l'actif immobilisé	3.9	17.5
Autres intérêts et produits assimilés	18.4	19.1
Transfert de charges financières	5.3	3.8
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de placement	0.0	2.7
Produits nets sur cessions de VMP	12.5	13.0
Total produits financiers	40.1	56.0
Intérêts et charges financières	126.8	137.5
Dotations aux provisions pour dépréciation	4.0	0.0
Dotations aux amortissements sur intérêts compensateurs	1.4	1.7
Charges financières nettes sur cessions VMP		2.7
Total charges financières	132.2	141.9
Résultat financier	-92.1	-85.8

6.16 DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

	2014	2013
Produits des cessions d'actif immobilisés	174.9	178.6
Quote-part des subventions virées au résultat	3.3	3.9
Reprise sur provisions et transfert de charges	0.5	0.3
Autres produits exceptionnels	13.9	7.3
Total produits exceptionnels	192.7	190.0
Valeurs comptables nettes des actifs cédés	73.7	62.7
Dotations aux amortissements et provisions	2.3	1.0
Autres charges exceptionnelles	7.4	4.7
Total charges exceptionnelles	83.3	68.3
Résultat exceptionnel	109.4	121.7

7. AUTRES INFORMATIONS

7.1 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS

Postes	Actif	Passif	Entreprises liées	Ayant un lien de participation
Participations	148.2		148.2	
Créances rattachées à des participations	45.5		45.5	
Autres titres immobilisés	0.5		0.5	0.5
Autres créances (cf détail ci-dessous)	33.0		33.0	
Autres dettes (cf détail ci-dessous)		218.0	218.0	
Produits de participation			2.1	
Autres produits financiers			5.9	
Charges diverses			3.1	

Comptes courants avec les filiales et participations	Actif	Passif
Sainte Barbe		16.7
S2AI	19.1	
Caserts		2.4
Autres filiales et Participations (détention inférieure à 50%)	3.7	
Total du pôle intermédiaire	22.7	19.0
OSICA		100.9
EFIDIS		27.4
COLIGNY		24.1
Nouveau logis méridional		13.3
Nouveau logis provençal	2.1	
Nouveau logis azur		4.7
SCIC Habitat Rhône-Alpes		4.3
SCIC Habitat Auvergne		3.6
SCIC Habitat Bourgogne		3.9
Nouveau logis de l'Est		1.8
La plaine Normande		3.1
Nouveau logis Centre Limousin		4.3
Société des marchés de l'ouest	7.0	
DOMEFI		1.2
Total du pôle ESH	9.2	192.5
ADOMA	0.2	
Total des GIE(s) fonctions supports	0.9	6.5
Total des comptes courants filiales et participations	33.0	218.0

7.2 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
Renseignements sur les filiales et participations dont la valeur brute excède 1% du capital de la SNI											
SAS Sainte-Barbe 2 rue Huchet 57800 Freyming Merlebach RCS : 307 263 780	12.2	157.1	100%	12.7	12.7	5.9		77.5	15.4		
SA S2AI 125 av.de Lodève - Montpellier RCS : 441 140 258	0.0	-2.2	100%	0.0	0.0			7.9	0.2		
SAS DES CASERTS 20 place des vins de France 75012 PARIS RCS : 502 410 998	2.0	-0.4	97%	1.9	1.9			3.4	0.1		
COLIGNY 2 rue Jean Artus - Bordeaux RCS : 781 819 230	7.5	71.2	50%	3.7	3.7			34.6	1.1		
NOUVEAU LOGIS AZUR 268 av.de la Californie -Nice RCS : 330 485 191	4.9	78.8	50%	2.5	2.5			25.7	3.3	0.1	
NOUVEAU LOGIS CENTRE LIMOUSIN 12 rue docteur Herpin - Tours RCS : 333 485 191	1.0	52.7	55%	0.5	0.5			32.4	3.3	0.0	
NOUVEAU LOGIS DE L'EST Rue Aldolphe Seyboth - Strasbourg RCS : 333 613 693	3.3	53.2	51%	1.6	1.6			25.0	3.8	0.0	
NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL 2 rue du libre échange - Toulouse RCS : 330 814 559	1.4	109.2	50%	0.1	0.1			45.6	11.2	0.0	
NOUVEAU LOGIS PROVENCAL 25 bis Jules Cantini - Marseille RCS : 330 881 814	9.8	103.6	50%	4.9	4.9	11.0		45.8	11.8		
PLAINE NORMANDE 16 av. de Verdun -CAEN RCS : 775 560 816	0.7	174.5	51%	0.4	0.4			63.9	10.8	0.0	
SA DES MARCHES DE L'OUEST BP 90105 -NANTES RCS : 872 802 988	1.0	179.5	60%	0.6	0.6			56.4	13.5	0.0	
SCIC HABITAT AUVERGNE BOURBONNAIS 3 rue Pierre BESSET - CLERMONT	3.0	55.0	70%	2.1	2.1			23.8	4.3	0.1	

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
SCIC HABITAT BOURGOGNE 11/15 rue du colonel Marchand - DIJON RCS : 015 851 108	1.2	146.8	59%	0.7	0.7			47.9	6.7	0.0	
SCIC HABITAT RHONES ALPES 84 bld Vivier Merle - Lyon RCS : 960 505 527	14.8	135.3	51%	7.5	7.5			65.3	14.5	0.2	
OSICA 100/104 av.des vins de France -75013 Paris	3.0	897.0	60%	2.7	2.7			313.2	30.7		
EFIDIS 20 Place des vins de France - 75012 Paris	18.3	1 059.3	65%	12.0	12.0			352.3	45.1		
ADOMA 42 rue de Cambronne - 75015 Paris RCS : 788 058 030	99.2	128.1	43%	52.2	52.2	26.6		0.1	40.1		
RIVP 4 place St Thomas d'Aquin -75007 Paris	33.8	1 388.6	6%	30.7	30.7			526.9	45.7	1.0	Chiffres 2013
SCI ARQUEBUSIERS MICHEL ANGE 72 av.Pierre Mendès France - 75013 Paris	2.7	0.1	50%	1.4	1.4	2.0		0.9	0.1		
AMPERE Gestion 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS	1.8	1.0	100%	1.8	1.8			0.0	-0.8		
Fonds Logement Intermédiaire 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS	0.7	5.8	33%	2.4	2.4			0.0	-0.5		

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

Autres	NC	NC		5.4	5.4			NC	NC	0.3	
--------	----	----	--	-----	-----	--	--	----	----	-----	--

7.3 EFFECTIF MOYEN

Effectif moyen	2014	2013
Administratifs	900	862
Personnel de proximité	401	419
Total	1 301	1 281

7.4 INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE

	2014	2013
Dette actuarielle à l'ouverture	13.1	12.1
Coûts des services rendus de l'exercice	1.3	0.8
Coût financier de l'exercice	0.4	0.4
Prestations versées	-1.5	-1.1
Gains/pertes actuariels de l'exercice	2.3	0.9
Effets des variations de périmètre & autres	0.0	0.0
Dette actuarielle à la clôture	15.6	13.1
Détail de la charge comptabilisée au résultat		
<i>en millions d'euros</i>		
	2014	2013
Coûts des services rendus de l'exercice	1.3	0.8
Coût financier de l'exercice	0.4	0.4
TOTAL	1.7	1.2

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 pour 3.3% à fin 2013.

7.5 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 : 1.5 M€
- Membres du conseil de surveillance : 0.1 M€

7.6 VENTILATION DE L'IMPOT

Ventilation du résultat	Résultat comptable avant impôts	Résultat fiscal	Impôt dû	Résultat net comptable
Résultat courant	50.0	50.8	19.3	30.7
Résultat exceptionnel	109.4	85.2	32.4	77.0
Participation	-1.6	-1.2	-0.4	-1.1
Total	157.8	134.8	51.2	106.6

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

Décomposition du résultat par secteur	Résultat comptable avant impôts	Impôt	Résultat comptable après impôts
Logement conventionné	32.0		32.0
Logement non conventionné et autres	125.8	51.2	74.6
Total	157.8	51.2	106.6

7.7 TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES

	2014	2013
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	42.0	101.4
*Crédit foncier de France (hypothèque ou garantie de l'Etat)	123.3	135.8
*Caisse d'Epargne	16.0	25.1
*Autres organismes bancaires	37.4	67.0
Total des hypothèques affectées aux immeubles	218.7	329.4
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	107.0	115.3
*Crédit agricole	44.2	48.0
*Caisse d'épargne	36.3	39.5
*DEXIA Crédit Local	22.8	24.3
*Autres organismes financiers	61.8	55.7
Total des promesses hypothécaires affectées aux immeubles	272.1	282.8
Total	490.8	612.2

7.8 TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

	2014	2013
*Garantie de bonne fin de travaux cautionnés par des établissements bancaires	4.5	5.7
*Autres engagements reçus :cautions bancaires,garanties CGLLS	215.6	230.7
*Couverture de la dette (filiales)	2 363.2	2365.5
Total des engagements reçus	2 583.4	2601.9
*Nantissement prêt CLF	1.3	1.7
*Privilège prêteur de 1er denier (CFF)	7.8	8.1
*Garantie donnée aux filiales (OSICA)	64.4	69.5
*Garantie donnée aux filiales (Sainte Barbe)	45.9	52.3
*Garantie donnée aux filiales (SCIC Habitat Rhône Alpes)	12.1	12.7
*Couverture de la dette (filiales)	2 363.2	2 365.5
*Acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	318.1	318.4
*Acquisitions en BEFA (bail en l'état futur d'achèvement)	113.8	112.2
Total des engagements donnés	2 926.8	2940.4

7.9 TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX

TYPE	Notionel initial	Notionel courant	Valorisation des couvertures
CAP	70.8	25.7	0.3
Swap livret A	598.0	598.0	-45.1
Autres swaps	2 305.1	1 843.2	-367.1
Total	2 973.9	2 466.9	-411.9

7.10 TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE

Ventilation de la dette avant couverture		Couverture	Dette après couverture	
Nature	Montant	de la dette	Montant	Taux couvert
Dette à taux fixe	1 058.5	1 973.7	3 032.2	86%
Avance Etat (sans intérêt)	202.5		202.5	6%
Dette à taux variable	1 675.9	-1 675.7	0.2	0%
dette indexée au livret A	602.0	-298.0	304.0	9%
Total	3 538.9	0.0	3 538.9	100%

7.11 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, repris au rythme des cessions d'actifs, dont 0.3 M€ en 2014, présente un solde de 63.7 M€ au 31/12/2014.

7.12 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 2014.