



GROUPE **SNI**

DOSSIER DE PRESSE

## Le groupe SNI, 2014

La performance au service du bien commun

Paris, le 15 février 2015

## ➤ Une politique patrimoniale dynamique

Filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe SNI est le premier bailleur du pays avec près de **272 000** logements gérés – dont **185 390** logements sociaux – sur l'ensemble du territoire

Bailleur historique des grands réservataires de l'Etat (ministères de la Défense, de l'Intérieur...), le Groupe s'est progressivement ouvert à différentes clientèles avec la reprise de SCIC Habitat et de ses **13** SA HLM en 2005, puis d'EFIDIS et de la SAGI en 2006.

Opérateur immobilier global, il intervient aujourd'hui sur l'ensemble de l'offre de logements : très sociaux, sociaux, intermédiaires et libres, foyers et résidences pour jeunes travailleurs ou étudiants, logements en accession à la propriété...

### En chiffres

- **271 320** logements gérés
- **185 390** logements sociaux
- **85 930** logements intermédiaires
- **6 000** logements livrés dont **3 838** logements sociaux
- **1 million** de personnes logées
- **4 330** collaborateurs
- **1 359 millions** d'euros de produits locatifs nets perçus
- **1 134 millions** d'euros d'investissements

### Pôle logement intermédiaire

La SNI et ses établissements en région, ainsi que la Sainte-Barbe, proposent une offre locative et en accession de logements intermédiaires et libres.

### Pôle logement social

**13** Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) proposent une offre locative et en accession à la propriété de logements sociaux.

EFIDIS  
OSICA  
Nouveau Logis Azur  
Nouveau logis Provençal  
Nouveau Logis Méridional  
Nouveau Logis Centre Limousin  
Nouveau Logis de l'Est  
Coligny  
SAMO  
Plaine Normande  
SCIC Habitat Bourgogne  
SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais  
SCIC Habitat Rhône-Alpes

## ➤ Partenaire des collectivités locales

Fort d'une expérience historique auprès des grands réservataires, le groupe SNI intervient également dans les activités de reprise et de gestion d'actifs immobiliers publics, via la SNI.

La SNI répond aux besoins des collectivités en matière de construction, de restructuration et de gestion d'une grande variété de bâtiments publics :

- les bâtiments administratifs et bureaux destinés à accueillir les services des collectivités territoriales ;
- les casernes de gendarmerie, les services départementaux d'incendie et de secours ;
- les bâtiments accueillant du public (crèches, bibliothèques, médiathèques, écoles primaires...) ;
- les installations sportives (gymnases, salles de sport) ;
- les infrastructures techniques plus spécifiques (centres de services techniques) ;

64 communes font confiance à la SNI dont 55 pour des gendarmeries.

31 départements travaillent avec la SNI dont 29 pour des gendarmeries et 2 pour des SDIS.

Acteur majeur de la politique du logement et du renouvellement urbain, le groupe SNI dispose d'une vision globale de l'habitat et des territoires, expertise qu'il met au service des collectivités locales.

Partenaire actif du renouvellement urbain, le Groupe s'est engagé aux côtés des collectivités locales et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le cadre d'opérations de rénovation et de réhabilitation d'envergure. Ces projets visent un double objectif de développement durable et de mixité sociale. A ce titre, plus de 1,6 milliards d'euros ont été engagés, ce qui représente 110 conventions.

### Une organisation optimisée pour le développement et la maîtrise d'ouvrage

En 2012, le groupe SNI a adopté une organisation plus lisible pour ses partenaires en rassemblant la maîtrise d'ouvrage et le développement au sein de sept Groupements d'intérêt économiques territoriaux (GIE Territoires) hors Ile-de-France.

Devenus les interlocuteurs de référence des collectivités, ces GIE portent l'ensemble de l'offre de l'entreprise : logements locatifs (très sociaux, sociaux, intermédiaires et libres), logements en accession (sociale, à prix maîtrisé ou libre), externalisation de patrimoine public. Grâce à cette mutualisation des expertises et des moyens, le Groupe est en mesure de réaliser des projets immobiliers mixtes, performants et innovants.

En 2014, EFIDIS et OSICA, les deux ESH franciliennes du groupe SNI ont associé leur équipes de développement, de maîtrise d'ouvrage et de renouvellement urbain et créé Grand Paris Habitat.

## ➤ Acteur majeur de la relance de la construction

### Une politique active de production

En 2014, le groupe SNI a maintenu son rythme de production à un niveau élevé :

- 6 001 logements ont été livrés (dont 3 838 sociaux) ;
- plus de 7 500 unités ont été lancées ;
- des opérations de rénovation ou de résidentialisation concernant plus de 8 442 logements ont été réalisées.

Malgré un contexte économique difficile, le Groupe entend renforcer sa participation à l'effort national de construction en prenant l'engagement de construire 61 119 logements d'ici 2019 dont 25 000 logements sociaux.

### Le Fonds de Logement Intermédiaire pour permettre une nouvelle offre locative

La SNI a créé, le 24 juillet 2014, le premier fonds de logement intermédiaire (FLI anciennement ARGOS) en France afin de faciliter le retour des investisseurs institutionnels sur le marché de l'immobilier résidentiel et apporter ainsi une réponse aux pouvoirs publics.

A son lancement, le Fonds de logement intermédiaire disposait d'engagements pour un montant de 515 M€ et une capacité d'investissement de 860 M€ ce qui devait permettre de financer environ 5 000 logements. Un second closing prévu au second semestre 2015 devrait permettre d'accroître ce potentiel d'investissement.

### Le logement intermédiaire : chaînon manquant du parcours résidentiel

Ce nouveau produit locatif inscrit dans la loi de finances 2014, est dédié aux actifs dont les revenus sont supérieurs aux plafonds des logements sociaux et qui ne sont pas en mesure d'accéder aux logements du secteur privé dans les zones tendues.

Les logements intermédiaires sont des logements neufs construits à compter du 1er janvier 2014. Ils sont situés en métropole, au plus près des bassins d'emplois, là où l'écart entre le loyer social et celui du privé est le plus important.

Les plafonds de ressources sont supérieurs à ceux du logement social et les montants de loyers inférieurs de 15 à 20% aux loyers de marché.

Au 12 décembre 2014, 32 opérations avaient déjà été retenues. Conformément à sa thèse d'investissement, le FLI est focalisé sur des logements neufs, répondant aux dernières normes environnementales, et situés à 60% en zone B1, à 30% en zone A et à 10% en zone A bis\*. Les logements acquis se trouvent donc dans des zones tendues telles que la Côte d'Azur, Lyon, Toulouse, la première couronne parisienne.

Les logements intermédiaires retenus seront réalisés en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Les logements intermédiaires financés sont surtout des T2 et des T3.

Les programmes financés comportent aussi 25% de logements sociaux et des logements en accession libre.

La SNI assure la gestion du fonds et des immeubles par le biais de sa filiale AMPERE Gestion, société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers.

\* Le zonage ABC caractérise la tension du marché du logement français en découpant le territoire en 5 zones (de la zone C la moins tendue à la zone A bis la plus tendue).

Elle vise un rendement locatif brut de **4,9%**. Aujourd'hui, près de **1 200** logements ont déjà été validés et **1 300** sont en cours de négociation ce qui correspond à la moitié de la capacité d'investissement du fonds. Par conséquent, une deuxième levée de fonds sera réalisée à la fin du premier semestre 2015. Elle devrait atteindre près de **200 M€** selon André Yché, président du directoire du groupe SNI. Grâce à cette deuxième levée de fonds, la SNI vise un montant d'au moins **700 M€** et une capacité d'investissement de **1,2 milliards** d'euros, effet de levier compris.

Une telle somme devrait permettre de produire **25 000** logements au total dont **7 000** logements intermédiaires avec un effet d'entraînement fort sur l'ensemble du secteur de la construction de logements.

## Le groupe SNI poursuit son plan de relance du logement social

En complément du lancement du Fonds de Logement Intermédiaire (FLI), le groupe SNI, premier bailleur de France, va très fortement accélérer le rythme de sa production de logement social au cours des cinq prochaines années. Les filiales HLM du groupe SNI devraient ainsi construire plus de **21 000** logements sociaux sur la période 2015-2019, soit une augmentation de leur production de **50%** dans le cadre du plan de relance. Filiale à 100% de la Caisse des Dépôts, le groupe SNI s'engage ainsi à conduire une action volontariste et contracyclique au service de l'intérêt général.

C'est en Île-de-France, où la demande de logements sociaux est la plus forte que le groupe SNI concentre son effort. Bien que les acteurs soient nombreux - 170 organismes de logements sociaux en 2014 - et que la production de logements sociaux n'ait cessé d'augmenter depuis 2005 - l'offre actuelle ne permet pas de débloquer les parcours résidentiels face à une inflation toujours croissante de la demande.

**Dans ce contexte, le groupe SNI a décidé de concentrer ses efforts sur la Région Île-de-France : sur la période 2015-2019, près de 11 000 logements sociaux seront construits soit plus de 2 000 logements par an. Cet effort correspond à un quasi-doublement de la production du Groupe sur le territoire du Grand Paris au cours des cinq prochaines années.**

## ➤ En 2014, le groupe SNI crée Grand Paris Habitat

Le 16 décembre 2014, le Conseil de Surveillance du groupe SNI a approuvé la réforme de l'organisation du Groupe en Île-de-France. Les équipes de développement et de maîtrise d'ouvrage des deux filiales HLM franciliennes, OSICA et EFIDIS, sont désormais regroupées au sein d'une nouvelle structure : Grand Paris Habitat.

Ce GIE de moyens entre les deux entités devient l'outil privilégié du Groupe pour agir sur le territoire du Grand Paris et l'interlocuteur privilégié des acteurs de l'aménagement et du logement de la Métropole en cours de constitution.

Selon Manuel Flam : *" Grand Paris Habitat rassemble les forces de maîtrise d'ouvrage et du développement de nos deux sociétés d'Ile-de-France, soit plus de 100 collaborateurs animés d'un seul objectif, construire plus de logements sociaux pour loger les franciliens. Parce que le groupe SNI détient déjà un patrimoine de 110 000 logements sociaux en Ile-de-France, il dispose de la légitimité, du savoir-faire et de l'expertise pour porter les ambitions du Grand Paris du logement "*.

Sur l'ensemble du territoire, le plan de relance du logement social du groupe SNI se traduit par une augmentation de **50%** de la production au cours des cinq prochaines années.

## ➤ Une vision volontariste et innovante

### Construire durable et responsable

Qu'il s'agisse de construction ou de réhabilitation, le groupe SNI s'efforce de maîtriser l'impact environnemental de ses projets et fait du développement durable l'une de ses priorités. Des objectifs précis ont été formalisés d'ici à 2020 par le plan stratégique énergétique du Groupe, permettant une réduction de la consommation de **30 %** environ.

Depuis l'été 2010, le groupe SNI a intégré dans ses programmes de construction neuve le niveau de réglementation de la RT 2012, entrée en vigueur en janvier 2013.

Un programme accéléré de réhabilitation a également été instauré.

Objectif fin 2020 : atteindre une consommation moyenne du parc comprise entre **150** et **175 kWh/m<sup>2</sup>/an** (contre **229** en 2008).

Concernant l'activité de développement, c'est-à-dire les nouvelles constructions, ou de réhabilitations, la SNI a intégré dans ses comités de validation des critères liés au développement durable. Ces critères sont adaptés en fonction de l'avancement du projet :

- Phase acquisition foncière : performance énergétique, contribution à l'étalement urbain ;
- Phase études, lancement des travaux : performance énergétique, énergie renouvelable, économie d'eau, qualité sanitaire des matériaux, charte chantier propre, notamment via l'utilisation d'un outil de cotation interne sur la performance et l'impact environnemental des projets sur les questions énergie, eau et santé.

Pour l'activité patrimoniale, deux outils sont utilisés pour optimiser les déchets : en conception un outil permettant le calcul des quantités générées et pendant la phase chantier une charte de chantier propre. L'utilisation de l'outil d'impact environnemental SNI Environnement permet d'anticiper la catégorie et le volume de déchets générés par la construction. Il est précisé dans les objectifs de chantier des entreprises qu'elles prennent en compte l'optimisation des déchets et notamment favoriser les matériaux peu emballés. Une charte chantier faibles nuisances incluant un volet sur la gestion des déchets est inclus dans nos contrats et suivie par la maîtrise d'œuvre.

Pour l'entretien des espaces verts, il est prévu une valorisation des déchets verts et non une mise en décharge.

### Repenser la relation avec les parties prenantes

Soucieux de toujours améliorer la relation clients et d'accroître sa réactivité pour un meilleur service rendu, le groupe SNI a développé, depuis 2010, un extranet clients. Accessible à partir des espaces web de chacune des sociétés du Groupe, cet outil offre à près de 236 000 foyers de nombreuses possibilités : consulter l'état de leur compte, payer en ligne, disposer de précisions sur leurs charges, s'informer sur les actualités de leur résidence, enregistrer et suivre en ligne des demandes d'intervention, souscrire au prélèvement automatique, entrer en contact avec des prestataires techniques, découvrir l'offre de logements à la location ou à la vente.

Demain, de nouveaux services viendront alimenter cet espace : transports, équipements de proximité, établissements scolaires..., autant d'informations issues des collectivités territoriales, des acteurs associatifs locaux et du groupe SNI, disponibles par quartier et

mises à la disposition des locataires du Groupe. En outre, l'ouverture du compte extranet est désormais automatique dès l'entrée du locataire dans son logement.

L'enrichissement de la base de données des logements est également l'un des enjeux du plan numérique du Groupe. Le système de cartographie, conçu par les équipes internes et enrichi en 2013 d'une géolocalisation de chacune des résidences du parc, devient, de fait, un outil précieux d'aide à la décision, utile conjointement pour les équipes du patrimoine, de la gestion locative et de la commercialisation du Groupe, ainsi que pour le public désireux de mieux connaître le patrimoine des sociétés.

Complémentaire, un système de visite virtuelle à 360° des appartements à la vente sera prochainement disponible en ligne

## Un portail web unique

Repensé, enrichi, redésigné et dynamisé : le nouveau portail web du groupe SNI, ouvert le 15 janvier 2014, porte l'ensemble des engagements, de l'offre et des projets du Groupe et de ses entités. Véhiculant une approche commune auprès d'un large public (locataires et futurs clients, élus et collectivités locales, partenaires, candidats...), cet outil de communication stratégique valorise également la capacité du Groupe à mutualiser ses savoir-faire et à agir au plus proche des besoins locaux.

Ce projet ambitieux s'inscrit pleinement dans la dimension interactive et communicante mise en œuvre par le Groupe, ainsi que dans les nouveaux usages numériques : conçu en *responsive design*, le portail web s'adapte à tous les écrans et outils mobiles.

Un an après son ouverture, il enregistre **1,5 millions** de visiteurs uniques.



## ➤ Des offres sur mesure

### Equité et efficacité

La politique d'attribution des logements sociaux est mise en œuvre par le Groupe dans un réel souci de transparence et de pédagogie. La Charte d'attribution conçue par le Groupe communique clairement sur les possibilités et les conditions d'accès aux logements sociaux, et formalise six engagements en matière d'accompagnement, de confidentialité, de transparence et d'équité.

### Un parcours résidentiel fluide

Le Groupe a initié de longue date une démarche de mobilité résidentielle fondée sur l'écoute des locataires, l'évolution de leurs besoins (âge, composition du foyer, revenus...) et la qualité de service. Un enjeu qui, au-delà de la satisfaction des attentes des occupants, permet de gérer le parc social dans une logique de juste occupation. En 2014, **1468** relogements ont été réalisés à la demande des clients.

La stratégie du Groupe vise à anticiper les besoins des clients lors de situations ciblées (décohabitation, vieillissement et maintien à domicile...) et à proposer des entretiens de mobilité afin d'étudier les solutions de relogement possibles. En 2014, **119** entretiens de mobilité ont été menés par les équipes de proximité.

### L'accession à la propriété

Afin d'encourager l'accession à la propriété des ménages, y compris pour les plus modestes, le groupe SNI poursuit conjointement sa politique de vente de logements aux locataires, dans certaines résidences sélectionnées de son parc social, et le développement de l'offre de logements neufs en accession sociale ou à prix maîtrisé. Le Groupe a mis en place une procédure d'accompagnement visant à garantir aux candidats une accession sereine et pérenne.

En 2014, **1 236** logements ont été proposés en accession dont **575** logements sociaux.

Les différentes étapes du processus d'acquisition sont par ailleurs explicitées dans le Guide du futur propriétaire, outil d'information conçu par le Groupe pour donner toutes les clés d'une accession réussie, en ligne sur le site web et consultable auprès des agences de clientèle.

CONTACT  
PRESSE

**Corinne Simoni**

Directrice de la communication

[csimoni@groupesni.fr](mailto:csimoni@groupesni.fr)

Tél. : +33(0)1 55 03 32 68