

LE GROUPE SNI

DOSSIER DE PRESSE

Juin 2017

www.groupesni.fr



GROUPE



➡ Confirmation de la dynamique du Groupe au service du bien commun

Filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe SNI est le premier bailleur de France avec plus de **348 000 logements gérés** sur l'ensemble du territoire. Au total, plus d'un million de personnes sont logées par le Groupe.

Bailleur historique des grands réservataires de l'Etat (ministères de la Défense, de l'Intérieur, de la Justice...), le groupe SNI 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. En 2014, avec la création de sa filiale AMPERE Gestion, il est également devenu gestionnaire de fonds immobiliers, contribuant ainsi à la relance de la construction de logements.

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

Chiffres clés 2016 du groupe SNI

- Plus de **348 000** logements gérés, dont :
 - **190 000** logements sociaux
 - Plus de **86 000** logements intermédiaires
 - Plus de **72 000** unités d'hébergements
- Plus de **7 000** collaborateurs

Un résultat avant impôt de **354 millions d'euros** stable par rapport à 2015.

Confirmation du rôle conjoncturel du Groupe dans la production de logements

L'année 2016 fut à la fois une année de production et de début de transition marquée par une activité de développement soutenue pour le Groupe qui enregistre **1,2 milliard d'euros d'investissements** et **1,844 milliard de produits perçus**.

Les cessions de logements se sont tenues dans une proportion comparable aux années antérieures (à hauteur de 4636 logements dont 30% en lots au locataire).

La production continue d'augmenter en 2016 :

- **10 500 logements** ont été livrés dont **4 721** logements sociaux ;
- **13 003** logements ont été mis en chantier dont **5 419** logements sociaux, **3 738** logements locatifs intermédiaires et **3 846** logements très sociaux ;
- **7 019** réhabilitations et résidentialisations ont été lancées.

Sur la période 2016-2026, le groupe SNI s'est fixé des objectifs ambitieux avec la production de 122 000 logements et unités d'hébergement, dont 42 000 logements sociaux, 42 000 logements intermédiaires et 38 000 unités d'hébergement Adoma.

Cet objectif Groupe représente un programme d'investissement de 16 milliards d'euros sur 10 ans.

Le logement locatif intermédiaire, l'ambition forte et confirmée du Groupe

Le groupe SNI a pour objectif la construction de **35 000 logements intermédiaires d'ici 5 ans**.

Ce produit locatif innovant, inscrit dans la Loi de finances 2014, est destiné aux actifs dont les revenus sont insuffisants pour accéder aux logements du secteur privé dans les zones tendues. Les plafonds de ressources sont supérieurs à ceux du logement social et les loyers inférieurs de 15 à 20% à ceux du marché. Cela représente, pour les locataires, une économie d'environ 1 400 euros par an.

Les logements locatifs intermédiaires sont :

- des logements neufs répondant aux dernières normes environnementales ;
- situés en zones métropolitaines, au plus près des bassins d'emplois.

Les très bons résultats de commercialisation sur les premières livraisons de logement locatifs intermédiaires attestent de l'utilité de cette offre locative à loyers modérés en zone tendue : les résidences livrées en 2016 affichent quatre mois après la livraison un taux de remplissage de 90% (97% après six mois).

La Direction générale de l'administration et de la fonction publique, l'Établissement de Retraite additionnelle de la Fonction publique (ERAFP) et le groupe SNI ont signé en fin d'année 2016 une convention qui permet aux agents de l'État en Île-de-France de réserver des logements à loyers modérés au sein du patrimoine du Fonds de logement intermédiaire (FLI). Ce mécanisme novateur est l'amorce d'une nouvelle politique d'action sociale pour les agents de l'État, qui permet d'apporter une réponse concrète au besoin de logements dans les zones dites « tendues ».

Poursuivre le plan de relance du logement social

Le groupe SNI, premier bailleur de France, va très fortement accélérer le rythme de sa production de logements sociaux au cours des cinq prochaines années.

Aujourd'hui, le pôle social détient et gère **189 856 logements** par le biais des 13 Entreprises Sociales pour l'Habitat :

- En Île-de-France, OSICA et EFIDIS gèrent 109 402 logements ;
- En province, 11 ESH gèrent 80 454 logements.

D'ici 5 ans, le groupe SNI lancera la construction de **35 000 nouveaux logements**, dont des résidences étudiantes. Son effort sera concentré sur les zones tendues, notamment en Île-de-France où sa production va doubler, et dans les grandes métropoles de province.

Grand Paris Habitat, une initiative du groupe SNI, devient l'opérateur incontournable du logement sur le territoire francilien

Créé en janvier 2015, Grand Paris Habitat est un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) de moyens, qui rassemble les compétences de développement, de maîtrise d'ouvrage et de renouvellement urbain des trois entités franciliennes du Groupe : EFIDIS, OSICA et l'établissement SNI Ile-de-France soit plus de 100 collaborateurs dédiés.

Grand Paris Habitat répond aux enjeux d'un territoire stratégique, où la demande est toujours plus forte et participe à la dynamique de mixité sociale.

En sus de sa production propre pour le compte des adhérents internes au groupe SNI (OSICA, EFIDIS et la SNI Ile-de-France), quatre adhérents externes ont rejoint Grand Paris Habitat en 2016 : Suresnes Habitat, Versailles Habitat, Val d'Oise Habitat et l'OPH de Bagnolet. Leurs

adhésions témoignent de la reconnaissance du savoir-faire des équipes de Grand Paris Habitat par les acteurs du logement francilien. Grand Paris Habitat fédère également les acteurs clés sur le territoire francilien, en nouant des partenariats comme avec l'aménageur Citallios ou encore EDF.

Objectifs d'ici 5 ans :

- Production de **35 000 logements sociaux et intermédiaires**
- Réhabilitation de **35 000 logements** (dont plus de 10 000 pour les adhérents externes)

Près de **5 milliards** d'euros seront investis pour atteindre ces objectifs. Avec un tel niveau de production, GPH couvrira à lui seul **8%** des objectifs fixés par l'État.

Adoma renforce son action pour répondre à l'urgence sociale

Adoma, filiale du Groupe experte de l'insertion par le logement, gère près de 72 000 unités d'hébergement.

Après avoir été redressée par le groupe SNI, qui en est l'actionnaire majoritaire depuis juillet 2015, elle affiche aujourd'hui un résultat positif de **37 millions d'euros en 2015 et 28 millions d'euros fin 2016**, en lieu et place d'un déficit de 26 millions d'euros en 2010. Au fil des ans, le groupe SNI aura injecté près de 100 millions d'euros dans le bilan de la société afin de faire émerger un nouvel opérateur réorganisé et renforcé dans ses missions d'accueil des populations les plus démunies.

Adoma poursuit ses efforts avec l'objectif d'investir **2,1 milliards d'euros** sur l'ensemble de son activité durant les dix prochaines années. Dotée de moyens supplémentaires, elle va s'attacher à une double priorité pour faire face à l'urgence sociale : continuer et accélérer le plan de réhabilitation de son patrimoine et renforcer son offre par le biais d'un nouveau plan de relance.

Les investissements seront réalisés grâce aux fonds propres existants, aux financements sur fonds d'épargne et aux financements européens via la Banque de Développement du Conseil de l'Europe (CEB) et la Banque Européenne d'Investissement (BEI).

Au-delà des chiffres, en intégrant Adoma, le groupe SNI démontre son engagement à pérenniser ses missions et devient le relais fondamental de la politique du logement du pays et de la cohésion sociale.

Avec le déploiement du fonds financier Hémisphère et l'objectif de création de 10 350 places d'hébergement d'urgence, ce qui portera à 26 000 le nombre de places d'hébergement, Adoma deviendra le leader national de ce secteur. Adoma entreprend depuis janvier une réorganisation territoriale calquée sur le nouveau schéma administratif des régions et marquée notamment par la création à Lille de l'Etablissement Nord & Atlantique, située dans les Hauts-de-France, troisième région de France.

➤ Préparer l'avenir et poursuivre la transformation du groupe SNI

Reprise en gestion des SIDOM : soutenir le développement de l'habitat dans les départements d'outre-mer

Le groupe SNI a été choisi par l'Etat pour devenir le nouvel actionnaire de référence des six Sociétés d'Economie Mixte (SEM) de logements sociaux établies dans les départements d'outre-mer : les SIDOM. Ce projet permettra au Groupe d'acquérir près de 70 000 logements sociaux, de répondre au plan logement outre-mer de l'Etat et de marquer sa volonté d'incarner pleinement sa vocation d'intérêt général en soutenant l'habitat et l'économie des départements d'outre-mer.

Hémisphère, premier fonds à impact social créé par le Groupe pour répondre au besoin urgent d'hébergement

Désireux de résoudre rapidement le problème de la saturation de l'hébergement d'urgence, l'Etat lance en septembre 2016 une consultation formelle composée de deux appels d'offres destinés à sélectionner des opérateurs à même d'assurer une prestation d'hébergement et d'accompagnement social.

En réponse à ces appels d'offres, le Groupe s'est mobilisé pour, rapidement, proposer une solution inédite en France : un fonds d'investissement à impact social dédié à l'acquisition et la restructuration d'immeubles conformes aux prescriptions définies par l'Etat. Ce patrimoine a vocation à être loué à Adoma qui assure la gestion des immeubles ainsi que l'accompagnement social des résidents. Baptisé « Hémisphère », ce fonds - dont le premier closing a eu lieu le 30 mai 2017 - a permis de faire appel à six investisseurs institutionnels qui s'engagent sur une durée de dix ans à investir les moyens nécessaires - 200 millions d'euros représentant quelque 10 350 places à terme - pour répondre à cette mission d'intérêt général.

Une gouvernance renouvelée pour garantir la réussite de sa stratégie de croissance et de transformation

En mai 2016, sous l'égide de son actionnaire majoritaire la Caisse des Dépôts, le groupe SNI a mis en place une nouvelle gouvernance pour 6 ans, afin de porter sa stratégie de développement dans la durée.

Aux côtés d'André Yché, président du directoire, siègent :

- Yves Chazelle, directeur général en charge du pôle intermédiaire et des services centraux ;
- Manuel Flam, directeur général en charge du pôle logement social et président de Grand Paris Habitat ;
- Vincent Mahé, secrétaire général en charge du pôle investissements et président d'AMPERE Gestion.

Cette nouvelle gouvernance a permis de mettre en place une nouvelle organisation pour permettre au Groupe d'accentuer sa stratégie de développement dans la durée. Ainsi, l'organisation exécutive du Groupe est structurée autour de trois comités de direction thématiques présidés par André Yché et vice-présidés par les trois membres du directoire.

Ces comités de direction qui ont lieu tous les 15 jours sont composés de quatre directeurs généraux adjoints, de leurs adjoints et des directeurs des services centraux.

Pour compléter cette nouvelle organisation, un comité informel nommé “*Shadow board*” a été créé. Composé de cadres dirigeants à fort potentiel, ce comité a pour but de soulever des questions susceptibles d’être évoquées dans la chaîne de gouvernance, en privilégiant notamment les questions managériales, organisationnelles et les projets innovants.

Par ailleurs, le Groupe dispose depuis 2015, d’un incubateur d’idées, le Club des 40, qui mobilise une quarantaine de cadres venus des entités du Groupe, de cultures et de métiers différents. Objectifs : réfléchir sur des sujets en lien avec la stratégie, faire avancer et partager les idées avec les équipes pour proposer des plans d’actions. Après un premier cycle d’ateliers consacrés aux services innovants, lancé en 2015, le Club des 40 travaille depuis 2016 sur la thématique « RH, management ».

A horizon cinq ans, le groupe SNI s’est fixé un objectif ambitieux de gérer un parc de 500 000 logements.

➡ Poursuivre la transition vers des modes de financement et d'investissement innovants

Avec la création d'AMPERE Gestion (société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers) en 2014, le groupe SNI relevait le défi de mobiliser les investisseurs institutionnels au service de projets intégrant une forte dimension d'utilité sociale, notamment sur le marché de l'immobilier résidentiel. Objectif : trouver les sources de financement indispensables à une production massive de logements dans un environnement marqué par la raréfaction des fonds publics et l'impact des nouvelles réglementations.

Défi relevé : le groupe SNI gère désormais deux fonds dédiés au logement locatif intermédiaire et un fonds à impact social, « Hémisphère », consacré à l'hébergement d'urgence.

L'ingénierie financière au service du logement locatif intermédiaire

Le groupe SNI est engagé dans la construction **de 35 000 logements intermédiaires d'ici 5 ans**. Cette production s'appuie sur trois structures de portage, avec une capacité globale d'investissement de **6,3 milliards** d'euros :

- un fonds d'investisseurs privés, le **Fonds de Logement Intermédiaire** (FLI), créé en 2014 afin de faciliter le retour des investisseurs institutionnels sur le marché de l'immobilier résidentiel. Il est doté d'une capacité d'investissement de **1,8 milliard** d'euros pour la production de 10 000 logements, dont 6 582 ont été lancés au 31 décembre 2016 - soit 68 % de la taille cible ;
- un deuxième fonds d'investissement public, souscrit par l'État (Agence des participations) : instauré en 2015. Il est doté d'une capacité d'investissement de **2,3 milliards** d'euros pour la production de 13 000 logements, dont 3 084 ont été lancés au 31 décembre 2016 - soit 24 % de la taille cible ;
- un programme réalisé en direct par la SNI avec le soutien de la Caisse des Dépôts, avec une capacité de **2,2 milliards** d'euros pour la production de 12 000 logements.

De nouveaux fonds s'appuyant sur les savoir-faire du groupe SNI et de la Caisse des Dépôts

En 2016, AMPERE Gestion a été retenue pour assurer la gestion du premier fonds français dédié aux infrastructures touristiques, avec le soutien de la Caisse des Dépôts et de la Foncière des murs.

Afin de répondre aux fortes sollicitations pesant sur le dispositif français d'hébergement d'urgence, AMPERE Gestion a lancé avec six investisseurs institutionnels (Aviva, Cardiff, CNP, Caisse des Dépôts, MAIF, PRO BTP) le fonds « Hémisphère », permettant à l'État d'accroître les capacités d'accueil de 10 000 places, tout en améliorant l'accompagnement social et en réalisant une économie de l'ordre de 40% sur les coûts d'hébergement.

En 2017, AMPERE Gestion poursuivra son développement en s'appuyant sur l'expertise de la SNI et du groupe Caisse des Dépôts pour :

- Proposer au travers d'un fonds collectif, dans le cadre de l'assurance-vie et de l'épargne salariale, l'accès à la classe d'actifs résidentiels. Cette initiative vise à mobiliser l'épargne au profit du parcours résidentiel en dehors des régimes de défiscalisation. Elle répond également à la nécessité d'élargir l'offre de fonds immobiliers proposés aux particuliers ;

- Lancer de nouveaux fonds immobiliers à impact social à l'image d' « Hémisphère » pour répondre à des besoins d'intérêt général et offrir un nouvel univers d'investissement aux institutionnels. L'intérêt des investisseurs pour « Hémisphère » confirme qu'il existe une place pour des investissements de long terme destinés au financement des infrastructures sociales.

Enfin, le groupe SNI a poursuivi son engagement auprès des grandes métropoles en signant plusieurs conventions avec les villes de Toulouse, Bordeaux et Strasbourg, à l'instar du Grand Lyon et de la métropole de Lille en 2015. Objectif : développer une offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires dans ces zones urbaines stratégiques qui connaîtront une augmentation massive de leur population dans les années à venir. Pour le groupe SNI, l'enjeu est de proposer toujours plus d'innovation et de flexibilité : d'une part dans son offre locative, en ayant recours aux outils digitaux et en facilitant le parcours résidentiel, d'autre part en poursuivant la recherche de solutions de financement innovantes avec la création de fonds d'investissement soutenant le développement des territoires.

Le Groupe prend le virage de l'Europe

Le groupe SNI poursuit sa politique de diversification financière par des partenariats, conclus avec des établissements européens, qui lui permettent de soutenir le plan de relance. La Banque Européenne d'Investissement (BEI) accompagne ainsi l'entreprise à hauteur de 500 millions d'euros. Ce prêt, octroyé à des conditions avantageuses, permettra la production de 12 000 logements neufs d'ici 2019. Un autre accord de prêt de 500 millions a également été conclu en 2016 entre le deuxième fonds de logement intermédiaire géré par le groupe SNI et la BEI : il s'agit du premier programme immobilier financé par le « plan Juncker » (Fonds européen pour les investissements stratégiques).

Autre accord de coopération européenne, celui conclu pour un financement de 100 millions d'euros entre Adoma et la Banque de Développement du Conseil de l'Europe (CEB), qui vise l'investissement en faveur de nouvelles capacités d'accueil et d'hébergement pour les demandeurs d'asile et les réfugiés.

Ces partenariats, au service du bien commun, s'inscrivent dans une perspective durable en faveur des politiques nationales, notamment pour le logement.

Le client, pierre angulaire de la transformation du groupe SNI

Une relation client renforcée, innovante, pour plus de proximité

Dans un souci d'amélioration continue de la relation avec ses clients, le groupe SNI développe des services de proximité innovants (service à la personne, conciergerie numérique, réseau social de proximité...).

La transition numérique du Groupe se poursuit avec le lancement en janvier 2017 de sa première **application mobile « Mon espace locataire »**. Disponible sur App Store, Google Play, et Windows Phone, elle offre de nombreux services aux locataires : consultation de l'actualité de sa résidence, saisie et suivi des demandes, consultation des avis d'échéance, téléchargements de documents utiles, consultation d'offres de logements à la location ou à la vente...

Le Groupe a par ailleurs développé un nouvel outil **« Mon espace location »** pour une gestion dématérialisée de la demande du logement à l'entrée dans les lieux. Développé pour faciliter le processus de location, cet outil représente un gain de temps considérable, les étapes sont automatisées, centralisées, la chaîne d'information n'est jamais rompue. L'optimisation de la collecte des informations permet d'être plus réactif sur un marché très concurrentiel. Proposé dans un premier temps au logement intermédiaire, il s'étendra prochainement aux logements en accession et au logement social.

Favoriser le parcours résidentiel

Le Groupe s'attache à garantir une **solution sur mesure** à ses clients, fondée sur l'écoute de leurs besoins et sur son offre globale. Un enjeu qui, au-delà de la satisfaction des attentes des clients, permet une juste occupation du parc social.

Le Groupe a également engagé un chantier pour le développement d'une plate-forme nationale regroupant l'ensemble des offres de logements et facilitant la mobilité résidentielle.

L'accession sociale à la propriété

Développer l'accession sociale à la propriété fait partie des axes stratégiques du Groupe. Notamment parce qu'il s'agit d'un moyen de financer la construction de nouveaux logements : vendre un logement social permet d'en construire 2 !

Objectif d'ici 2018 : vendre **6 000** logements, après l'accord des préfets et des maires des communes concernées.

Les logements sociaux sont proposés à des prix inférieurs de **10% à 30%** par rapport au marché libre, et bénéficient d'une garantie de rachat : pendant les 8 années suivant l'acquisition, le groupe SNI s'engage à racheter le logement selon les garanties conventionnelles signées entre les parties.

Logement et emploi : vecteurs indissociables de l'insertion

Conscient des liens étroits existants entre emploi et habitat, le Groupe a souhaité renforcer son engagement en faveur de l'insertion en concluant plusieurs partenariats, notamment avec L'Agence Nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes (AFPA).

En 2016, 15 antennes AFPA ont été implantées au sein des résidences du groupe SNI, au cœur de quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ces antennes remplissent plusieurs missions : accueillir et informer les résidents sur des dispositifs d'insertion professionnelle, leur proposer un accompagnement individuel, organiser des ateliers de découverte des métiers et de valorisation des compétences, etc... 300 personnes ont déjà pu bénéficier de ce dispositif. En 2017, une dizaine d'antennes seront ouvertes.

➤ RSE : une démarche d'amélioration continue

En 2016, le Groupe a entrepris une démarche de co-construction impliquant plusieurs directions métier et entités au sein d'une commission dédiée à la RSE.

Fruit d'une réflexion menée de manière transversale et collégiale, et après consultation des parties prenantes, la démarche aboutit en janvier 2017 à la formalisation de **19 engagements, structurés autour de 6 axes**, qui définissent un cadre commun dans lequel la politique RSE de chaque filiale s'inscrit.

LES 19 ENGAGEMENTS RSE DU GROUPE SNI



CONTACT PRESSE

Julie Arnaud

Adjointe au directeur de cabinet

jarnaud@groupe-sni.fr / Tél. : +33(0)7 52 62 52 71

Thomas Le Drian

Directeur de la Communication Groupe SNI

tledrian@groupe-sni.fr / 01.55.03.32.47