



RAPPORT DE GESTION

SNL-PROLOGUES 2025

**Soumis à l'approbation
De l'Assemblée Générale du 25 juin 2026**

SNL Prologues,

**Ensemble, agissons
pour le logement !**

www.investirsolidaire.fr

Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, Foncière solidaire de Solidarités Nouvelles pour le Logement

Coopérative en Union d'Economie Sociale sous forme de SA à capital variable.

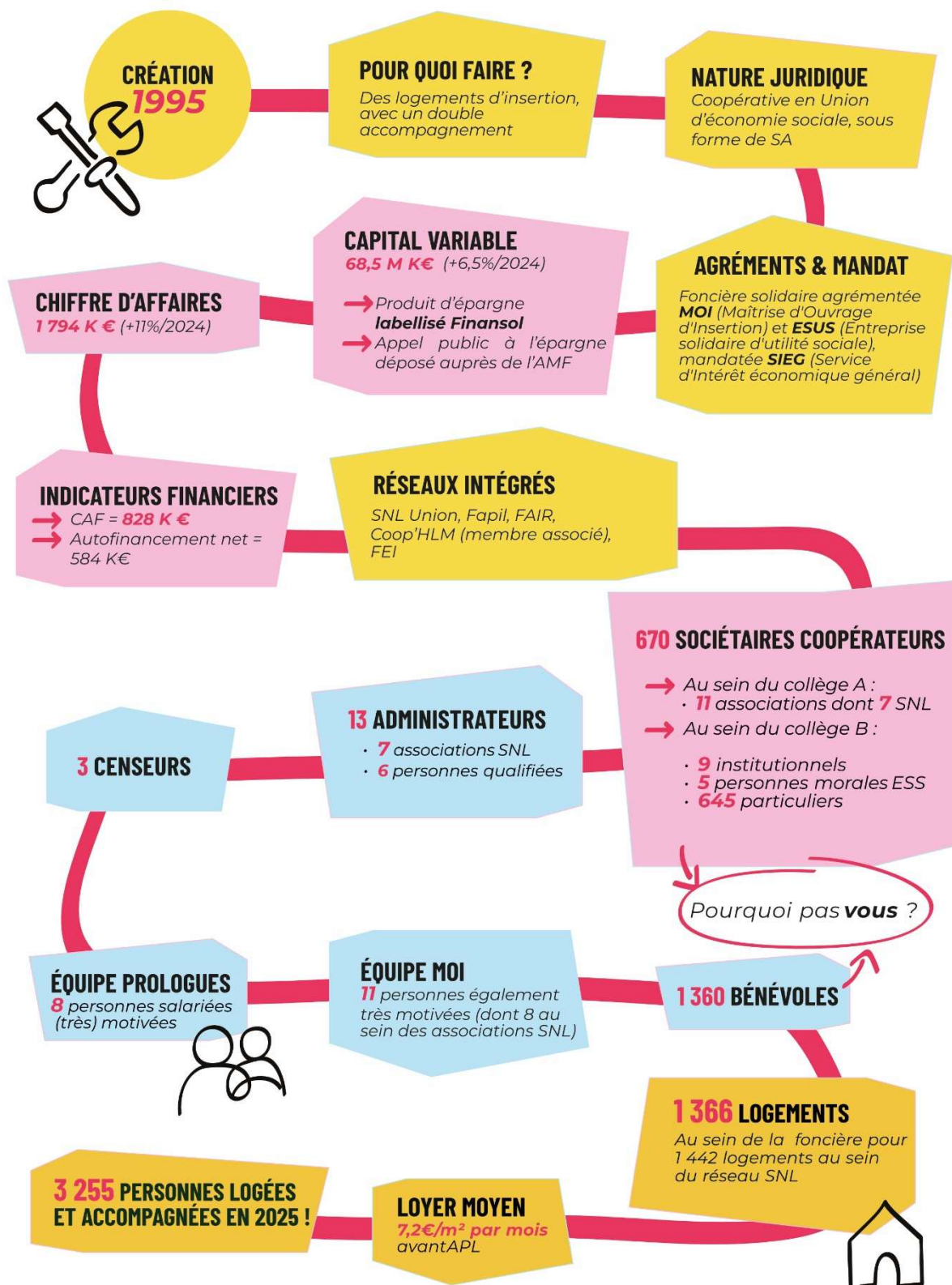
SIRET 402 987 622 00055 - R.C.S. PARIS B 402 987 622 - TVA intracommunautaire FR80402987622

3 rue Louise Thuliez 75019 Paris - Tél 01 42 41 22 99 - prologues@solidarites-nouvelles-logement.org

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
SNL-PROLOGUES FICHE D'IDENTITÉ 2025	3
ÉDITO	4
PERSPECTIVES 2026.....	5
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	6
RAPPORT FINANCIER 2025	21
ANNEXES	33

SNL-PROLOGUES FICHE D'IDENTITÉ 2025



ÉDITO

SNL-Prologues – 30 ans d’engagement et de confiance

En 2025, SNL-Prologues célèbre un anniversaire symbolique et profondément porteur de sens :

- Trente années d’engagement au service de l’insertion, du logement et de l’accompagnement des personnes les plus vulnérables.
- Trente années d’actions, d’innovations sociales, de projets menés sur les territoires et de réponses apportées aux fragilités sociales et économiques.
- Trente années durant lesquelles notre modèle s’est renforcé, adapté et développé pour répondre à des besoins toujours plus complexes, dans un contexte où les enjeux du logement et de l’inclusion demeurent majeurs.

Depuis 1995, notre action qui s’inscrit au cœur de l’économie sociale et solidaire est fondée sur une certitude simple : **le logement est un préalable essentiel à l’insertion, à la dignité et à l’autonomie**. Année après année, grâce à l’engagement des associations du Mouvement SNL, de nos équipes, de nos partenaires, de nos bénévoles et de nos soutiens institutionnels, cette aventure collective a permis de donner des réponses concrètes pour des milliers de personnes accompagnées.

L’année écoulée illustre une nouvelle fois la solidité et la pertinence de notre engagement. Malgré un environnement économique et social exigeant, SNL-Prologues a poursuivi son développement avec détermination, en mobilisant toutes ses ressources pour continuer à produire du logement d’insertion de qualité et requalifier son patrimoine au service des plus défavorisés.

En 2025, SNL-Prologues a ainsi poursuivi plusieurs objectifs structurants :

- Refinancer les opérations engagées pour que les projets arrivés à maturité ne soient pas abandonnés du fait des retraits de subventions de plusieurs collectivités locales. L’objectif a été atteint grâce notamment au soutien de l’État (mobilisation du fonds friches), et de plusieurs investisseurs institutionnels.
- Renforcer les équipes après la **nomination de Martin Quenu en qualité de Directeur**, en mutualisant certaines fonctions, en mobilisant les énergies bénévoles et les expertises du Conseil d’administration, en lançant le chantier de refonte du Système d’information.
- Développer les partenariats associatifs et territoriaux ; la **Foncière ecLOOre constituée avec la métropole lyonnaise et les partenaires associatifs** de ce territoire, a vu le jour avec l’ambition de constituer une offre de logements d’insertion en mobilisant les logements vacants.

Les résultats présentés dans ce rapport illustrent la solidité de notre engagement collectif et la confiance que nous accordent nos partenaires institutionnels et financiers. Ils reflètent également notre **volonté de préparer l’avenir avec lucidité et ambition**. Car si ces trente années constituent une fierté, elles nous obligent aussi : à poursuivre notre engagement, à innover encore et à rester fidèles aux valeurs de solidarité, de proximité et d’exigence qui fondent notre action depuis l’origine.

À toutes celles et ceux qui participent à cette histoire humaine et collective, nous adressons notre profonde reconnaissance. Ensemble, continuons à ouvrir des chemins vers un logement durable et une société plus inclusive.

Vanina Mercury
Présidente Directrice Générale
SNL-PROLOGUES

PERSPECTIVES 2026

L'année 2026 s'ouvre dans un contexte qui demeure particulièrement contraint pour l'ensemble des acteurs du logement d'insertion. La persistance des tensions sur le marché immobilier, la raréfaction du foncier accessible et les arbitrages budgétaires des collectivités locales continueront d'interroger nos modèles d'action. Dans ce cadre, SNL-Prologues entend poursuivre son engagement avec constance, agilité et détermination.

Conformément aux orientations réaffirmées par le mouvement SNL lors de son séminaire stratégique, la priorité de SNL-Prologues restera de **consolider la capacité à produire et mobiliser du logement d'insertion**, en sécurisant les opérations engagées et en poursuivant la recherche de solutions innovantes pour remettre sur le marché des logements vacants ou dégradés. La requalification du patrimoine existant demeurera également un axe central de notre action, afin de **garantir des conditions d'accueil dignes, durables et adaptées aux besoins des ménages accompagnés**.

L'année 2026 sera aussi celle de la consolidation des dynamiques partenariales engagées ces dernières années, qu'il s'agisse des coopérations avec les collectivités territoriales, des acteurs de l'économie sociale et solidaire ou des partenaires institutionnels et financiers. Le développement de nouveaux modèles, à l'image des initiatives territoriales portées avec la foncière eclOOre, illustre notre volonté de déployer des réponses collectives et adaptées à l'échelle des territoires.

Par ailleurs, SNL-Prologues poursuivra la transformation de son organisation afin de renforcer son efficacité et sa capacité d'adaptation. La modernisation des outils, notamment à travers la refonte du système d'information, ainsi que le renforcement de la collecte de ressources et la valorisation des complémentarités entre salariés, bénévoles et administrateurs, constitueront des leviers essentiels pour accompagner cette évolution.

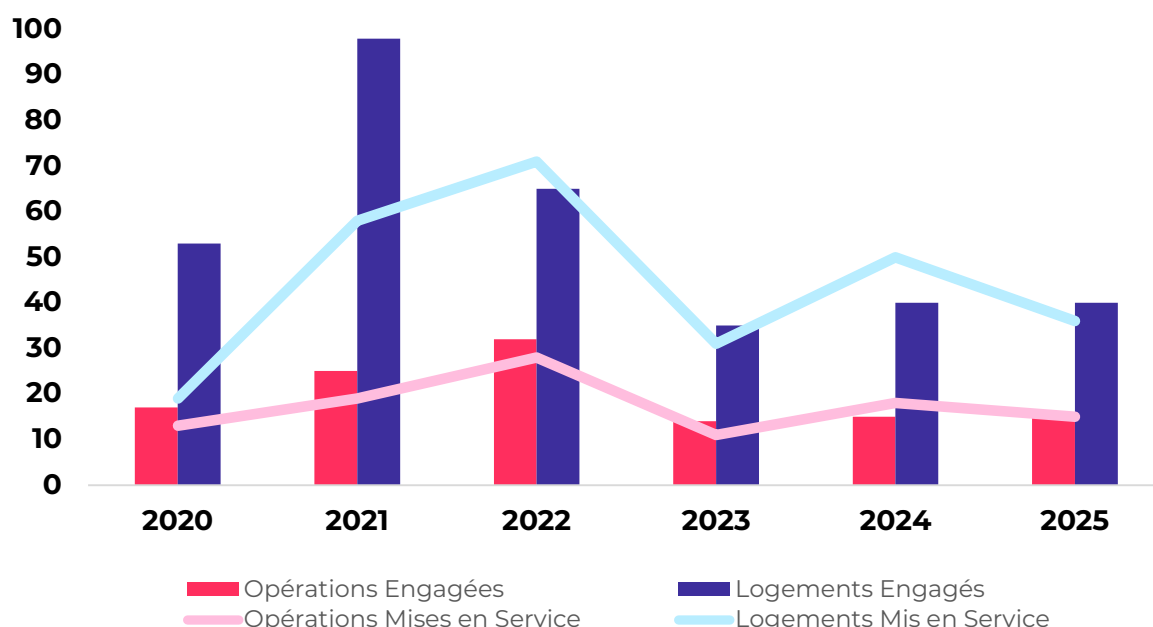
Enfin, dans la continuité des 30 années écoulées, nous resterons pleinement mobilisés autour de notre mission fondatrice : **permettre l'accès au logement et favoriser l'insertion durable des personnes en situation de précarité**. Cette ambition, plus que jamais d'actualité, guide notre action quotidienne et nous engage collectivement pour les années à venir.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

📍 CHIFFRES CLÉS DE LA PRODUCTION

L'année 2025 a été l'occasion de redéfinir avec le Mouvement SNL les moyens de conforter notre production, pour faire face à un environnement peu favorable à la production de logements, avec une perspective de baisse des subventions publiques et une hausse des charges pour nos locataires, engendrant des difficultés pour les associations SNL qui les accompagnent. Nous avons relevé l'enjeu de poursuite du développement tout en assurant la continuité des opérations déjà engagées.

LES CHIFFRES CLÉS DE LA PRODUCTION



📍 L'ENGAGEMENT DE NOUVEAUX PROJETS

Pour 2025, l'effort de développement atteint **16 opérations engagées pour un total de 40 logements**. Les opérations engagées ont une granulométrie fine, avec 2,5 logements en moyenne par opération, privilégiant les opérations très diffuses.

Les solutions « dans la dentelle » restent ainsi majoritaires : 68% de nos opérations engagées en 2025 sont composées d'un seul logement. Ce parti pris, ainsi que la situation privilégiée de nos logements est un facteur d'insertion essentiel pour nos locataires.

📍 LA RÉALISATION DES OPÉRATIONS ET LA MISE EN SERVICE DES LOGEMENTS

La poursuite des opérations initiées les années précédentes a abouti à **18ancements de chantier pour 54 logements en 2025**.

On notera particulièrement le lancement du projet d'Ivry-Sur-Seine dans le Val-de-Marne, qui comprend une Pension de Famille (20 logements), ainsi qu'un projet d'Habitat Inclusif (9 logements).

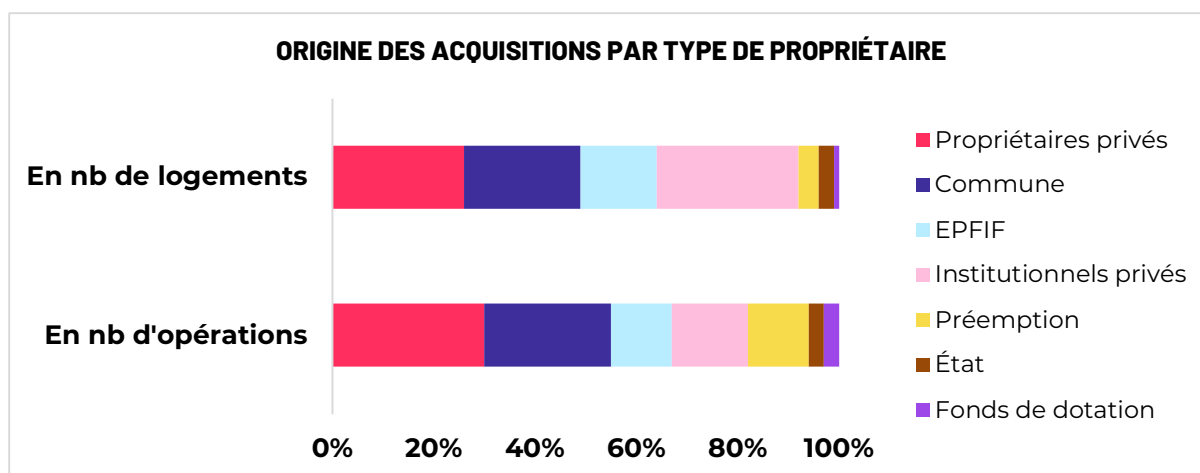
En 2025, 15 opérations pour un total de 36 nouveaux logements ont été livrées avec par exemple les mises en services d'opérations :

- **Emblématiques** sur les savoir-faire SNL en termes de réhabilitation patrimoniale comme à Louveciennes (6 logements) ou Saint-Germain-Lès-Corbeil (5 logements).
- **Issues de préemptions** diffuses dans des communes carencées en logements sociaux au regard de la loi SRU, comme à Montrouge (2 logements) ; L'Etang-La-Ville (1 logement), ou Boulogne-Billancourt (1 logement).
- **Avec des projets sociaux** spécifiques, comme la Résidence-Accueil de Dourdan, premier projet monté avec le coopérateur IADES, spécialisé dans l'accompagnement de personnes souffrant de troubles psychiques. Les 12 logements sont issus d'une réhabilitation lourde d'une maison familiale située dans le centre-bourg.

📍 L'ORIGINE DES OPERATIONS SNL

Les opportunités d'opérations proviennent d'une multitude d'acteurs, qu'ils soient publics ou privés et reposent ainsi sur :

- **Une part croissante d'opérations nées en partenariat** avec des acteurs institutionnels privés (bailleurs sociaux, promoteurs, associations, SOLIKO...) : 28% de nos logements.
- **La mobilisation citoyenne**, au cœur du Mouvement SNL, et qui se traduit par des ventes solidaires ou legs de particuliers : 27% de nos logements.
- **La force de l'ancrage local** de SNL, sa reconnaissance auprès des services de l'État et ses liens avec les collectivités locales, comme apporteur de solutions pour des biens vacants, souvent très dégradés : 26% des logements produits.
- **La reconnaissance du modèle SNL en termes d'agilité et d'ingénierie** de montage d'opérations très spécifiques. La production dans les communes déficitaires en logements sociaux qui se sont réalisées par voie de préemption (délégation en direct par SNL ou en lien avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France -de-France) représente 19% de nos logements.



📍 ZOOM SUR QUELQUES CHANTIERS 2025

Entre l'acquisition d'un bien vacant et la remise des clés à de futurs locataires SNL, plusieurs années peuvent s'écouler. Voici quelques chantiers conduits par les équipes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) de la Foncière et des associations SNL.

🏠 T1 à Boulogne-Billancourt (92)



SNL-Prologues a préempté deux biens par délégation du préfet des Hauts-de-Seine en 2024. Ces biens sont situés à Boulogne Billancourt, commune carencée en logements sociaux. Le premier (voir ci-contre) est **un T1 au sein d'un immeuble en copropriété**. Le logement avait un DPE en **classe E** nécessitant une réhabilitation après réfection, une isolation thermique et une mise aux normes. Ce nouveau logement très social de type PLAI est dans un quartier résidentiel à proximité du centre-ville, pourvu de nombreux commerces, établissements scolaires et de santé, très bien desservi. (Crédits photos pour la façade : Lucile LAVAUD)

🏠 T2 à Boulogne-Billancourt (92)

Le 2ème logement préempté est **un T2 de 39m2** en rez-de-chaussée. Après travaux de rénovation énergétique, il **passa de la classe F à la classe D**. Il accueillera très bientôt un ménage qui sortira enfin d'une longue situation de mal-logement et bénéficiera également du **double accompagnement proposé par SNL 92** - par un travailleur social salarié ainsi qu'un accompagnement de proximité avec les bénévoles du groupe local de solidarité. (Crédits photos pour la façade : Lucile LAVAUD)





■ Une maison à Louveciennes (78)

En 2025, SNL a également terminé la réhabilitation d'une **maison dégradée et vacante située à Louveciennes** dans les Yvelines. La commune, déficitaire en logements sociaux, avait utilisé son **droit de préemption** en 2021 pour que ce bâti soit mis au service de l'intérêt général. SNL-PROLOGUES a acquis cette maison via l'EPFIF (Établissement Public Foncier d'Île de France) pour y faire **6 nouveaux logements passerelles**, qui seront gérés par SNL78. Ce montage partenarial a permis de limiter les risques économiques, financiers, juridiques et administratifs liés à l'opération et de bénéficier d'une minoration Foncière.

■ Deux T2 au Perreux sur Marne (94)

Dans le Val de Marne, sur la commune du **Perreux sur Marne**, carencée au sens de la loi SRU, SNL-PROLOGUES a acquis le bien ci-contre via préemption. Deux **T2, conventionnés en PLAI Adaptés** sont en production dans ce petit immeuble nécessitant une réhabilitation complète. En plus des travaux habituels, des **matériaux biosourcés / bas carbone** sont utilisés pour l'isolation des combles et la sous-face du plancher du rez-de-chaussée. Une **pompe à chaleur air/air** remplacera aussi la chaudière au gaz naturel.



📍 COÛT ET FINANCEMENT DES LOGEMENTS EN 2025

■ Le prix de revient des opérations

La création de logements en diffus est l'objectif que s'est donné le mouvement SNL. Il s'agit de centrer la production sur des communes et quartiers où la demande des populations est la plus forte, et dotés d'équipements et de services qui permettent à nos locataires une véritable insertion dans la Cité.

La valeur Foncière et immobilière de ces opérations est forte, consolidant à terme le modèle économique de notre coopérative et du mouvement SNL.

Pour autant, en 2025, le prix de revient prévisionnel par logement engagé est sensiblement inférieur aux années précédentes (185 K€ par logement).

PRIX DE REVIENT MOYEN D'UN LOGEMENT					
2020	2021	2022	2023	2024	2025
155 K€	163 K€	214 K€	216 K€	208 K€	185 K€

Si les coûts de travaux de rénovation restent élevés, les types de production et les modalités d'intervention sur certaines opérations ont permis des budgets travaux plus réduits. L'opération d'Arcueil de 3 logements réalisée en VEFA avec un promoteur ou encore le projet de Romainville de 5 logements neufs seront réalisés à un coût inférieur au coût moyen de nos opérations.

Autre facteur, si la grande majorité des opérations engagées seront acquises en pleine propriété (75% d'acquisition), 10 des 40 logements engagés en 2025 seront réalisés par voie de démembrement de propriété (Bail emphytéotique ou à Réhabilitation).

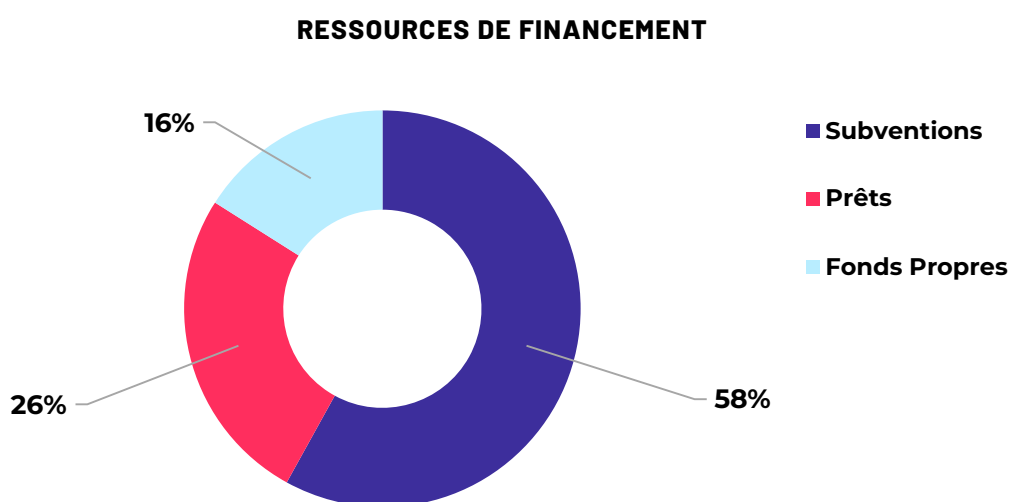
■ Les ressources de financement

L'année 2025 a été marquée par le gel de subvention de la Région et l'arrêt des aides à la pierre de certains Départements, qui ont poussé le Mouvement SNL à mobiliser de nouveaux leviers pour continuer son effort de production.

Les réponses à Appels à Projet et Appels à Manifestation d'Intérêt ont été cruciales pour assurer le développement de certaines opérations. En 2025, 6 projets ont obtenu un financement via le fonds friches pour un total de 1,22 M€, et 1 projet a obtenu un financement du Fonds de Transformation des Bureaux en Logement (230 K€).

L'équilibre des opérations reste cependant déterminé par un **taux important de subvention (58% du prix de revient)**. Les subventions sont allouées en premier lieu par l'État, tandis que les collectivités restent des financeurs clés. D'autres acteurs consolident la mise en œuvre de nos projets :

- Mécénat, avec de manière privilégiée la Fondation pour le Logement des Défavorisés en tête,
- Attributions locatives avec Action Logement.



Dans ce contexte, la Foncière SNL-Prologues a mobilisé les investisseurs institutionnels pour renforcer la participation des fonds propres provenant du collège B (4M€ de souscriptions complémentaires en capital en 2025), afin d'assurer le financement de l'ensemble des opérations engagées.

Ces multiples et précieux soutiens financiers induisent un travail administratif très conséquent pour ces demandes de financements (notifications, demandes d'acomptes et de soldes) :

- En 2025, **113 dossiers de demandes de subventions ont été réalisés dans l'année, pour un total de 9 461 K€.**
- L'effort de recouvrement est également conséquent en 2025 et représente un montant total de 4 427 K€¹ perçus.

SUBVENTIONS NOTIFIEES EN 2025	MONTANT NOTIFIÉ	NB DE DOSSIERS
Total	9 461 331 €	113

RECOUVREMENT EN 2025	MONTANT VERSÉ	DOSSIERS
Acomptes	1 385 274 €	29
Soldes	3 042 155 €	112

Cette mobilisation sur le recouvrement, engagée en profondeur depuis 2023, et qui repose sur une organisation spécifique dans ce domaine entre la Foncière et ses associations, a donc été poursuivi cette année, avec un effet significatif sur l'amélioration de la trésorerie de la Foncière.

■ Les emprunts

Les emprunts restent essentiels pour le bouclage des plans de financement. Pour autant, l'exigence de loyers de sortie très faibles ne permettant pas de supporter un volume de remboursement important, leur part est naturellement capée à un niveau mesuré. Les emprunts représentent 26% des financements des opérations engagées en 2025, soit près de 48 K€ par logement.

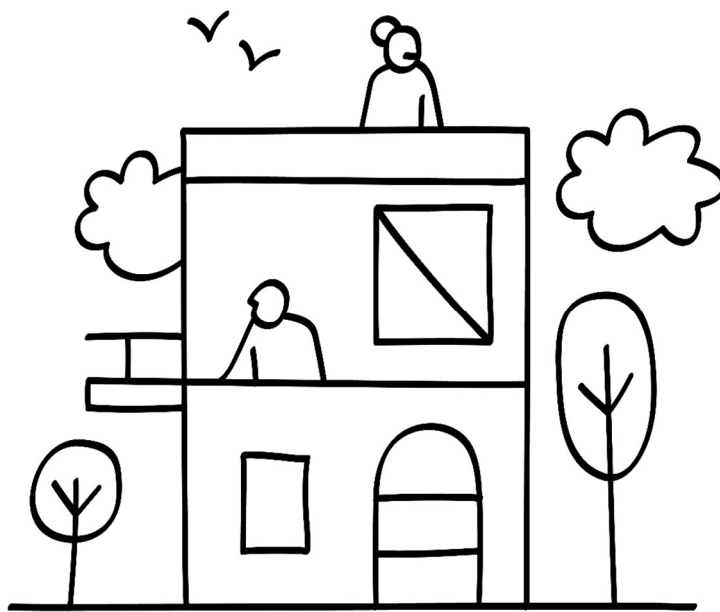
📍 LES FONDS PROPRES, CAPITAL DE LA FONCIÈRE MOBILISÉ SUR LES OPÉRATIONS

Les Fonds Propres (issus du collège A des associations et du collège B des institutionnels et des particuliers) assurent le bon équilibre des opérations, de la coopérative et des structures

¹ Externe au mouvement SNL

coopératrices. **Les opérations engagées en 2025 comprennent en moyenne 16% de Fonds Propres.**

Enfin depuis 2018, un montant de 3 K€ par logement est mobilisé pour soutenir la prospection et la vie associative : la production de logements SNL intègre donc un soutien par la coopérative aux groupes locaux de solidarité au sein des associations SNL : **120 K€ seront financés au titre des engagements 2025.**



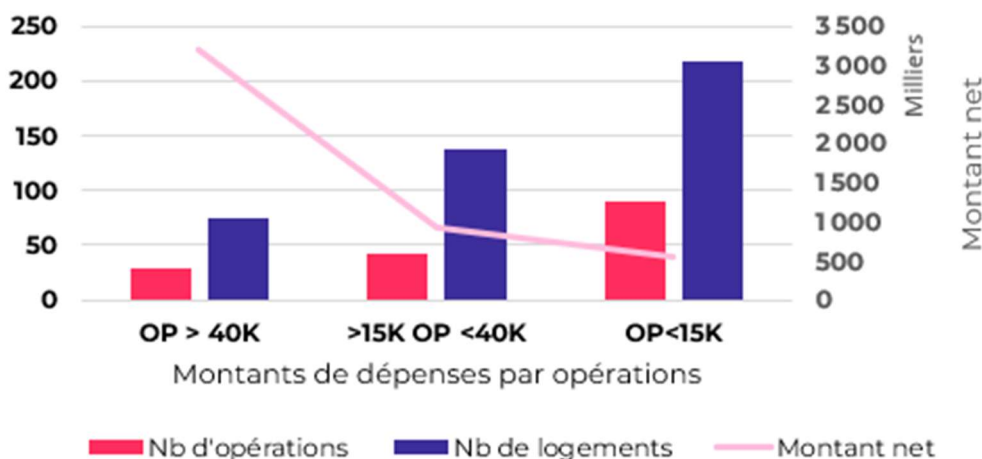
📍 LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE 2026/2031 : DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, SOBRES ET DURABLES

SNL-Prologues est doté depuis 2022 d'un Plan Stratégie de Patrimoine robuste qui vise l'éradication de toute passoire énergétique du Parc SNL. A ce titre 11 logements ont été réhabilités en 2025, pour 7 opérations. Les années à venir poursuivront cette dynamique de réhabilitation (7 logements sont prévus à réhabiliter en 2026, puis 27 en 2027).

Sur l'ensemble de la période 2026/2032, le volume d'interventions programmées (rénovations d'ensemble et travaux courants de gros entretien) représente 6,5 M€ de dépenses brutes, dont 4,7 M€ nets de subventions, sur 104 opérations représentant 212 logements.

Projections financières du Plan Patrimoine 2026-2031

MONTANTS NETS DE SUBVENTION ET NOMBRE DE LOGEMENTS ET D'OPÉRATIONS CONCERNÉS



La connaissance accrue du parc a permis une objectivation des coûts de certaines opérations. Si quelques rénovations ne sont plus nécessaires du fait de l'évolution du calcul des Diagnostics de Performance Énergétique, l'effort de réhabilitation reste essentiel, pour diminuer le coût d'usage de nos logements pour nos locataires.

Par ailleurs, la **démarche d'évaluation du patrimoine entreprise en 2024**, réalisée par un cabinet externe, a permis de définir la valeur patrimoniale des biens et la méthode de réévaluation dans le temps en prenant en compte les particularités des biens de la Foncière (petites opérations patrimoniales, grand nombre de logements en copropriété, types de conventionnements...). Une valeur vénale de référence a été réalisée qui prend en compte :

- les performances énergétiques des biens ;
- les travaux potentiels que constituerait des cessions sur les pavillons individuels du parc ;
- la localisation géographique des biens et la situation de carence ou non des communes SRU ;
- la durée de conventionnement ;
- le coût de remboursement des emprunts restants sur chacune des opérations ;
- les particularités architecturales et patrimoniales des sites.

Au regard de ces différents critères, en résulte la caractérisation de la fluidité du parc par opération et une doctrine SNL sur les conditions de cessions des biens pour chaque opération.

■ La cession de Patrimoine

Du fait de la maturité de la Foncière ; SNL-Prologues s'est doté en 2024 d'un cadre de pilotage des cessions qui a permis :

- la définition des critères partagés de sélection des actifs cessibles ;
- les règles de réinvestissement des produits de cession en faveur de l'investissement ;

Le plan de patrimoine a notamment permis d'identifier des logements qui ne sont plus utiles au projet social ou dont les coûts de réhabilitation ne peuvent être supportés par l'économie de la location. Ainsi un plan de cession est en cours de formalisation dans chaque département.

En 2025, 2 actifs situés en Essonne, ont ainsi été cédés.

📍 LA MOBILISATION POUR CONTINUER À PRODUIRE DES LOGEMENTS DANS LA DYNAMIQUE DU MOUVEMENT EN 4 AXES :

■ 1^{er} axe : une Foncière qui œuvre pour une transition écologique juste au service de nos locataires

Performance énergétique, qualité et réemploi de matériaux

Les logements acquis par SNL sont livrés avec un diagnostic de performance énergétique (DPE) correspondant à une amélioration de deux à trois classes énergétiques et de niveau D à minima. Lorsque SNL-PROLOGUES acquiert un bâtiment dans son ensemble, le label BBC rénovation est visé. Cette exigence vise à réduire les consommations énergétiques des logements et à limiter les charges pour les locataires. Le réemploi de matériaux in-situ et de provenance ex-situ est systématiquement privilégié.

De nouveaux modes de production de chaleur, qui visent l'autonomie énergétique, sont recherchés. Ainsi, deux projets en cours utilisent la géothermie du sol comme vecteur et deux autres projets prévoient l'installation de chaudières granulés bois. La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture fait aussi l'objet d'étude d'opportunité au cas par cas des projets.

Maintien d'un patrimoine de qualité : l'exemple d'une monopropriété à Nanterre

En mars 2025, des bénévoles, locataires et salariés de SNL ont achevé une toute première opération de réhabilitation d'un parc en monopropriété à Nanterre. Plus de 200 K€ de travaux ont été engagés pour améliorer le confort thermique d'une maison bourgeoise du début du XX^e siècle, située rue Thomas-Lemaître. Ce bâtiment de 300 m², comprenant cinq logements d'insertion du T1 au T4, avait été mis en service il y a plus de 20 ans.

La démarche de Bilan Carbone

Le bilan carbone est un outil qui permet de mesurer les émissions de gaz à effet de serre, de mieux connaître l'impact environnemental et de prendre des décisions en conséquence. Depuis septembre 2025, cette démarche a été engagée avec l'appui d'un consultant spécialisé et le soutien financier d'un investisseur institutionnel. L'enjeu est de se doter d'un État des lieux de référence. Cette vision multidimensionnelle et globale repose sur :

- **Scope 1** : émissions de gaz à effet de serre (GES) directement émises par les activités de l'entreprise.
- **Scope 2** : émissions de GES directement associées à la consommation d'énergie qui surviennent en dehors des installations de l'entreprise. Il englobe les émissions indirectes résultant de la production d'énergie achetée et consommée par l'organisation (électricité et réseaux de chaleur / froid).
- **Scope 3** : émissions de GES indirectes qui échappent au contrôle direct de l'entreprise, englobant souvent les activités en amont et en aval de la chaîne de valeur. Ces émissions couvrent une gamme plus large et incluent les émissions indirectes qui résultent des activités de l'organisation, mais qui se situent en dehors de son contrôle direct : produits et services achetés, transport et logistique, déchets, etc...

Les résultats, attendus en 2026, permettront d'identifier nos principaux postes d'émissions et les leviers d'amélioration les plus pertinents pour notre activité, notamment sur la gestion du mix énergétique des logements et la valorisation de notre impact environnemental via la réhabilitation.

🏠 2^{ème} axe : une coopérative citoyenne

SNL-Prologues développe ses projets comme de véritables démarches citoyennes, fondées sur la création de biens communs au service de ses associations coopératrices et de leurs territoires. La participation citoyenne est prépondérante à chaque étape des projets, grâce notamment à l'engagement des bénévoles réunis au sein des Groupes Locaux de Solidarité (GLS), qui interviennent sous différentes formes.

Appel à l'épargne citoyenne et solidaire

SNL-Prologues contribue au financement citoyen des projets à travers la collecte d'épargne solidaire auprès des particuliers.

En tant que Foncière de logement d'insertion, SNL-Prologues est mandatée SIEG (Service d'intérêt économique général) depuis 2020. Ce mandat, développé par la commission européenne, permet à un État membre de l'Union européenne de conférer à certaines entreprises, des missions de service public ou d'intérêt général, tout en respectant les règles de la concurrence. Les SIEG sont des services de nature économique, qui sont soumis à des obligations de service public. Ce mandat permet de faire bénéficier à tout épargnant solidaire, sous réserve que ces fonds soient conservés pendant 5 ans, de 25% de réduction d'impôt sur le revenu du montant investi en 2025, conformément à la loi de finances 2025.

Afin de rendre ce mode d'engagement accessible au plus grand nombre, en 2025, SNL-Prologues a abaissé le seuil minimal d'investissement, de 1 000€ à 200 €.

Chantiers participatifs

SNL-Prologues profite des temps de chantiers pour les ouvrir à ses partenaires et au voisinage, sur des temps pensés comme des espaces de coopération. À Ivry, sur le site d'une future pension de famille de 20 logements d'une part et de 9 logements en Habitat Inclusif d'autre part, citoyens, locataires SNL, futurs voisins, bénévoles, salariés SNL et entreprises dans le cadre de journées de solidarité participent ensemble à la réhabilitation : peinture, dépose de cloisons, réemploi de matériaux, création de mosaïques à partir de carreaux récupérés ou rénovation de tomettes.



Organisées chaque mois, ces actions favorisent la rencontre de publics de tous horizons qui ne se seraient pas croisés autrement. À titre d'exemple, des collaborateurs de Gecina, mécène du Mouvement SNL, ont ainsi pris part à un chantier participatif à Saint-Denis dans le 93 en septembre 2025 (voir photos). Ces temps collectifs transforment le chantier en un lieu vivant de transmission, de lien social et d'ancrage territorial, avec un résultat visible et immédiat.



SNL propose également de participer à des chantiers pour rénover son parc. En janvier 2025, un chantier bénévole a été organisé par SNL Paris dans un appartement situé 11 rue Ambroise Paré dans le 10ème arrondissement (voir photo). Pendant deux jours, dix bénévoles, citoyens engagés, se sont mobilisés pour rénover l'appartement. Marjorie, chargée de gestion du patrimoine salariée du Mouvement SNL, précise : « Sans leur mobilisation, le chantier aurait nécessité plusieurs jours de travaux et n'aurait pas pu être terminé aussi vite ». Trois jours après la fin du chantier bénévole, la nouvelle locataire a signé le bail de location.

■ 3^{ème} axe : des portes ouvertes et visites de chantier pour faire se rencontrer et se rapprocher les différents coopérateurs et financeurs de la Foncière

SNL-Prologues favorise la rencontre des différents partenaires qui soutiennent ses projets en raison de leur impact social, territorial et de leur contribution à leurs propres objectifs. Voici quelques exemples de temps forts :

Organisation de portes ouvertes dans le 92

En septembre 2025, sept projets de logements d'insertion diffus de type T1 et T2 ont été présentés aux partenaires financiers. Réalisés en copropriété dans six communes du département, dont cinq déficitaires au regard de la loi SRU, ces logements sont tous en cours de réhabilitation. Trois logements ont pu être visités : l'un avant travaux, le second après réhabilitation et le troisième lors de l'inauguration du lot.

Visite du chantier de la pension de famille de Brunoy dans le 91

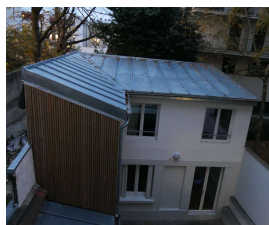
Une maison bourgeoise et ses annexes ont été acquises afin d'être transformées en pension de famille. Les travaux, débutés en juin 2025, doivent s'achever début 2027 et permettront la création de 14 logements sociaux et d'espaces partagés. En octobre 2025, une visite de chantier a réuni les partenaires financiers pour présenter le projet de réhabilitation durable (éco-matériaux, construction bois, réemploi, chaufferie biomasse).



Visite de deux chantiers parisiens lors de la Semaine de la Finance Solidaire

Moment phare de l'année qui vise à rendre une expérience concrète des fruits de l'investissement solidaire, cet évènement a été l'occasion pour SNL de proposer aux épargnants de la Foncière du Mouvement SNL et aux investisseurs institutionnels la visite de deux chantiers parisiens rue Albert et rue du docteur Laurent.

Rue du Docteur Laurent à Paris, SNL-Prologues a acquis en 2023 auprès de la Ville de Paris une maison de ville et un jardin arboré en fond de parcelle situé au 10, rue du Docteur Laurent (13^e), cédé à un prix inférieur au marché en raison de l'ampleur de la réhabilitation, et bénéficiant également d'un financement de la Ville pour une partie des travaux. En 2025, une visite de chantier a permis à tous les financeurs et partenaires de constater l'avancement du projet et la bonne utilisation des fonds octroyés.



■ 4^{ème} axe : une Foncière en schéma de coopérative ouverte...et ouverte aux coopérations

Nouvelle coopération avec l'Inter Association Dourdan Sud Essonne (IADES)

SNL-Prologues a permis la création d'une pension de famille à Dourdan, en assurant son portage immobilier de long terme pour le compte de l'IADES. SNL Essonne a été sollicitée par une famille dourdannaïse désireuse de céder sa maison pour soutenir un projet social. La Foncière a sécurisé le foncier et l'investissement, offrant ainsi un cadre pérenne au projet.

Cette opération a été inaugurée en juin 2025 par SNL Essonne, qui a réalisé la conduite de l'opération. Son rôle a été déterminant pour faire le lien entre les différents acteurs et garantir la cohérence globale du projet.

IADES assure quant à elle l'animation du lieu et l'accompagnement des résidents. **La résidence accueillera 12 personnes en situation de handicap psychique**, souvent confrontées à une situation de vulnérabilité qui rend nécessaire un logement adapté, au-delà des réponses du parc social ordinaire.

Cette opération illustre les capacités de SNL-Prologues à intervenir en tant que coopérative Foncière en architecture ouverte : un modèle qui articule les rôles, respecte les expertises de chacun et permet à des associations centrées sur l'accompagnement de disposer de logements adaptés sans avoir à porter l'agrément ni l'ingénierie de la maîtrise d'ouvrage d'insertion. C'est une manière de développer des projets complémentaires, au service d'un objectif commun : l'accès à un logement digne, durable, adapté et accompagné, pour des personnes en situation de vulnérabilité.



Création de la SCIC ecLOOre avec la Métropole de Lyon



Sur le territoire de la Métropole de Lyon, près de 13 000 logements sont vacants depuis plus de deux ans, tandis que l'accès au logement social reste particulièrement contraint. Pour permettre la mobilisation de logements vacants au profit d'une offre locative très sociale, **la Métropole de Lyon et SNL-Prologues se sont associées pour créer la Foncière solidaire ecLOOre**, qui réunit également de nombreux acteurs lyonnais du logement d'insertion et de l'accompagnement : le GIE La Ville Autrement, et 22 autres coopérateurs (organismes HLM, associations, et fonds d'épargne, acteurs de l'immobilier...).

Constituée sous forme de société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), son rôle est de sécuriser le portage immobilier et financier sur le long terme, les acteurs associatifs locaux assurant quant à eux l'accompagnement des personnes.

Son modèle économique repose comme celui de SNL-Prologues sur l'épargne solidaire et citoyenne, permettant de viser l'acquisition et la réhabilitation de 350 logements en quelques années, avec une amélioration significative de leur performance énergétique.



2ème édition de la Kermesse de l'immobilier social et solidaire (KISS)

Dans une logique d'ouverture et de coopération, SNL et près de 50 autres acteurs de l'immobilier solidaire ont choisi de s'unir pour bâtir des territoires plus justes, plus inclusifs et plus attractifs. Créée en 2024 la grande Kermesse de l'immobilier social et solidaire (KISS), pour sa deuxième édition en novembre 2025 a été co-organisée par SNL avec une dizaine d'autres acteurs. Cet événement a permis de renforcer le plaidoyer partagé sur les questions d'utilité sociale et environnementale comme finalité première, la recherche de la justice sociale en limitant la lucrativité de l'immobilier, et le refus de la spéculation. Plus de 3000 participants ont été rassemblés avec 50 stands, des ateliers, des tables rondes, des conférences, des animations, des jeux et une soirée festive !



📍 INVESTIR POUR RATIONNALISER

Dans un contexte tendu pour le monde associatif, la nécessité d'un Mouvement plus performant est prioritaire. Sur les métiers de la production immobilière et de la gestion patrimoniale, deux axes ont été ciblés :

🏠 Une nouvelle organisation

Pour diversifier des ressources de financement notamment issues de la collecte des particuliers et consolider les partenariats nécessaires à la poursuite du développement territorial et coopératif, un poste de Responsable Développement des Financements solidaires et Partenariats a été créé.

Par ailleurs le pôle Immobilier a été renforcé en appui, avec et pour les associations coopératrices afin de renforcer les missions suivantes :

- Le partage et la montée en compétence des équipes.
- La poursuite du développement dans les territoires dépourvus au local de connaissances immobilières et le renforcement des partenariats immobiliers.
- L'absorption des fluctuations d'activité.

- L'enrichissement de la palette des missions entre les associations SNL.
- L'amélioration des réponses quant à la diversification des types de projets (Habitat Inclusif / Pension de Famille / Projets en neufs avec promoteurs immobiliers...).
- La prospection sur de nouveaux territoires et pour de nouveaux coopérateurs
- Une plus grande réactivité sur les études prospectives.

■ **L'investissement dans des outils plus performants :**

La nécessité d'évolutions des outils, notamment pour le suivi des opérations immobilières et la trésorerie ont été ciblés comme prioritaires en 2025. Ces évolutions permettront :

- L'amélioration de la gestion des flux et de validation des factures.
- Le contrôle des engagements pour s'assurer du respect des budgets.
- La prise compte de l'ensemble de la chaîne des métiers de la production.
- Un meilleur suivi des opérations de réhabilitation du Plan Stratégie de patrimoine. Le déploiement de ces outils est un chantier pour l'année 2026.

RAPPORT FINANCIER 2025



📍 QUATRE FAITS MARQUANTS

Suite au gel des subventions de la Région Île-de-France et de certains départements fin 2024, SNL-Prologues a bénéficié du soutien de plusieurs EPCI notamment dans les Hauts de Seine et a obtenu des fonds suite à appel à projet du fonds friches (État) pour 1.2 M€. Les projets sous portages EPFIF ont pu être décalés et la très grande majorité des projets a pu être maintenue.

SNL-Prologues a continué à conserver le soutien de ses coopérateurs institutionnels avec un niveau de collecte important de 4M€ de la part de Mirova, la BNP et de la MAIF.

Les revues de patrimoine, en lien avec SNL Essonne, ont permis de dégager la vente de deux biens, un logement et une annexe, pour 180 K€. C'est le premier acte d'un plan d'arbitrage qui a été affiné à l'occasion de la programmation concertée avec les coopérateurs du Mouvement SNL début 2026. Le potentiel de rotation du parc est considéré comme un élément économique important dans la vie de la coopérative par nos acteurs institutionnels.

La direction de SNL-Prologues a été changée avec la promotion de Martin Quenu au rang de directeur, l'équipe de maîtrise d'ouvrage a été renforcée dans ses compétences techniques mutualisées au service du Mouvement par l'arrivée de Kamel Mezdoor. Enfin une embauche sur le développement de la collecte particuliers et des partenariats s'est concrétisée en tout début d'année 2026 par l'embauche de Nirina Moutou.

📍 BILAN

Le bilan 2025 conjugue des investissements nets de 5.8 M€ en hausse de 1.1 M€ par rapport à 2024, une hausse significative du capital (+4.1 M€) et une baisse des créances groupe (-1.4 M€), la trésorerie s'améliore de 3 M€.

📍 CAPITAL SOCIAL

Le capital social a augmenté de 4 166 K€ en un an, pour atteindre 68 551 K€ au 31/12/2025.

Les parts sociales sont de deux types.

- Les parts A sont celles des coopérateurs apporteurs de projets de logements.
- Les parts de catégorie B représentent les souscriptions des particuliers, des fonds d'épargne solidaire ou institutions agissant dans l'ESS (Economie Sociale et Solidaire) désireux de s'investir dans le projet SNL.

■ Les parts A

Ces parts sont souscrites principalement par les associations SNL mais également par des coopérateurs tiers à SNL. Leur apport en 2025 aura été de 566 K€, essentiellement par les dons collectés et mécénats mobilisés par les associations sur les projets puis investis en capital dans la Foncière. Ce montant est en baisse par rapport aux années précédentes du fait de reports d'acquisitions, les fonds étant apportés à la coopérative l'année de l'achat du bien.

A noter que la souscription de part par l'association Alynea, s'est faite dans la période intercalaire de portage d'opérations pour notre filiale créée avec la Métropole de Lyon, ces fonds propres seront remboursés concomitamment au transfert définitif des 2 acquisitions faites sur le territoire lyonnais.

■ Les parts B

Ces parts ont progressé de 3 600 K€ et proviennent principalement du renforcement dans le capital en 2025 de trois coopérateurs institutionnels Mirova Solidaire, BNP Social Business et MAIF impact solidaire pour un total de 4 M€.

Un premier investisseur institutionnel est sorti de notre capital en 2025, Mandarine pour 65 K€ et la SIFA nous a indiqué son souhait de sortir sous cinq ans à compter de 2026.

Ces premières sorties nous incitent à continuer à travailler la liquidité de notre parc, chantier entamé dans le cadre de notre travail d'évaluation du patrimoine (2024) et du plan stratégique de patrimoine (actualisé chaque année depuis 2023).

SNL-Prologues a lancé pour la sixième année consécutive un appel public à l'épargne en 2025, suite à la signature d'une convention pluriannuelle de mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) avec l'État, rendant éligible les souscriptions au sein de la coopérative Foncière à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (économie d'impôt sur le revenu de 25% du montant de la souscription).

Les informations relatives à l'appel public ont été regroupées sur un site dédié www.investirsolidaire.fr après envoi préalable à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) d'un Document d'information synthétique (DIS).

La collecte auprès des particuliers représente 600 € contre 935 K€ de retraits effectués sur l'année 2025 par l'ensemble de nos investisseurs individuels. SNL-Prologues a vu un montant important de retraits de la part de souscripteurs venus à nous jusqu'en 2018 essentiellement du fait des déductions fiscales ISF et IFI. Le montant des nouveaux investissements de particuliers sur l'IR stagne depuis plusieurs années : il a ainsi été décidé d'investir en ressources humaines pour dynamiser la collecte. Ceci s'est traduit par une embauche tout début 2026 sur un poste chargé d'animer également les partenariats.

Capital SNL-Prologues au 31/12/2025	Parts sociales	En capital	% Capital	2024
TOTAL	342 756	68 551 200 €	100,0%	
Collège A - Associations utilisatrices	129 111	25 822 200 €	37,7%	38,5%
SNL Union	4 404	880 800 €	1,3%	1,3%
SNL Essonne	61 481	12 296 200 €	17,9%	18,7%
SNL Paris	20 532	4 106 400 €	6,0%	6,4%
SNL Yvelines	20 651	4 130 200 €	6,0%	6,1%
SNL Hauts-de-Seine	8 874	1 774 800 €	2,6%	2,8%
SNL Val-de-Marne	8 564	1 712 800 €	2,5%	2,6%
SNL Val d'Oise	1	200 €	0,0%	0,0%
Amis d'Emmaüs les Ulis	983	196 600 €	0,3%	0,3%
ALVE	3 397	679 400 €	1,0%	1,1%
NEOLOGIS	23	4 600 €	0,0%	0,0%
IADES	1	200 €	0,0%	0,0%
ALYNEA	200	40 000 €	0,1%	0,1%
Collège B - Investisseurs solidaires	213 645	42 729 000 €	62,3%	61,5%
MIROVA SOLIDAIRE (Natixis)	77 250	15 450 000 €	22,5%	20,3%
BNP PARIBAS SOCIAL BUSINESS IMPACT	37 950	7 590 000 €	11,1%	10,2%
FINANCE ET SOLIDARITE (Amundi)	16 875	3 375 000 €	4,9%	5,2%
MAIF IMPACT SOCIAL	10 750	2 150 000 €	3,1%	2,3%
Crédit Mutuel -AM Engagement solidaire	5 500	1 100 000 €	1,6%	1,7%
AXA FUTURE GENERATION	5 000	1 000 000 €	1,5%	1,6%
Fédéral Solidaire (ARKEA)	3 750	750 000 €	1,1%	1,2%
Société d'investissement FRANCE ACTIVE	3 125	625 000 €	0,9%	1,0%
ECOFI CONTRAT SOLIDAIRE	2 500	500 000 €	0,7%	0,8%
MANDARINE CAPITAL SOLIDAIRE	-	- €	0,0%	0,1%
PARTICULIERS et investisseurs non qualifiés	50 945	10 189 000 €	14,9%	16,3%

SNL-Prologues étant une société à capital variable, il est rappelé ici les dispositions de l'article 6.2 des statuts :

« Le capital social est variable. En vertu des dispositions des articles L231-1 et suivants du Code de commerce, le capital social est susceptible d'accroissement par suite de versements du fait de l'admission de nouveaux associés et par suite de versements supplémentaires effectués par les associés, et de diminutions par la reprise totale ou partielle des apports par les associés, conformément à la loi et aux présents statuts.

Le capital social est ainsi susceptible d'augmentation sans limitation, l'article 7 in fine de la Loi de 1947 autorisant une société coopérative à ne pas prévoir du capital maximum. Sans préjudice des dispositions relatives au plancher statutaire prévues à l'article 15 ci-après, il est rappelé que la loi prévoit qu'aucune reprise d'apport ne peut avoir pour effet de réduire le capital social en dessous du quart du montant le plus élevé atteint depuis la constitution de la société. »

Ce montant plancher du capital est en référence au capital constaté le 31/12/2025 d'un quart de ce dernier, soit la somme de 17 137 800€.

Pour se conformer au 5 de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts, les titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt sont soumis aux exigences suivantes :

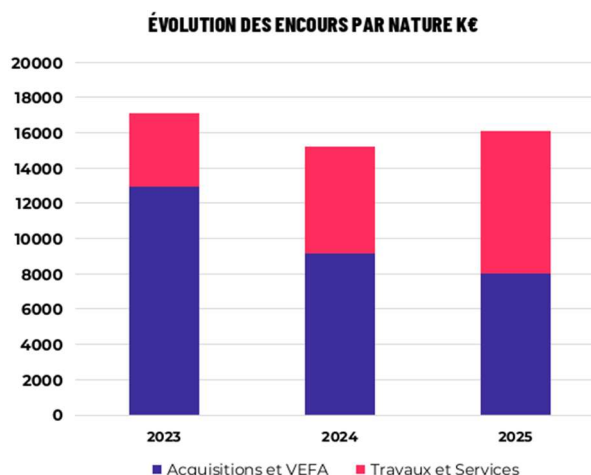
- L'entreprise ne procède pas à la distribution de dividendes ;
- Ces titres ou parts sont incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme entre :
 - le taux du livret A en vigueur au premier jour du mois de la date de la cession ;
 - et, le cas échéant, une majoration, définie par arrêté du ministre de l'économie, dans la limite de 1,25 % ;
- Les statuts de l'entreprise prévoient, si de telles modalités existent, les modalités de revalorisation de ces titres ou parts.

📍 ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX POSTES DE L'ACTIF

Actif €	2025	2024
Actifs incorporels	1 783 743	1 755 927
Terrains	37 064 630	34 002 489
Autres Actifs corporels	95 561 842	92 797 789
Actifs financiers	2 049 664	2 043 635
Créances sur Subventions d'investissement	22 941 616	23 007 727
Créances coopérateurs A et Groupe	777 715	2 133 018
Autres Actifs d'exploitation	665 030	748 939
Trésorerie	23 726 219	20 738 257
Charges constatées d'avance	11 082	5 083
Total Actif	184 581 540	177 232 864

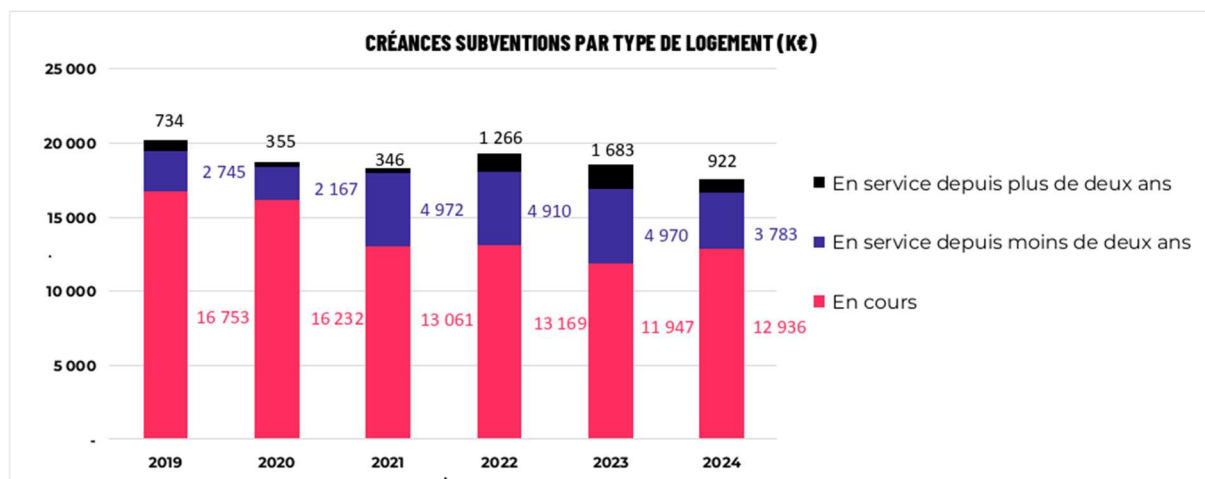
Les immobilisations corporelles et incorporelles nettes augmentent de 5.8 M€ en 2025.

Les « en cours » sont en légère hausse, spécifiquement sur l'activité travaux (8.1 M€ d'en cours en 2025 contre 6.1 M€ en 2024), ce qui est cohérent avec des objectifs de livraison plus importants sur 2026.



■ Créances sur subventions

Les créances sur subvention externes au groupe pour les opérations acquises sont en légère hausse (+ 799 K€) pour un total de 18 440 K€.



La nécessité d'un meilleur recouvrement des créances perdure, même si la situation s'est améliorée ces dernières années.

Nos créances supérieures à deux ans après la livraison quoiqu'en baisse de 190 K€ s'élèvent encore à 734 K€

L'enjeu général reste d'accélérer le cycle de livraison des logements afin de mécaniquement réduire les délais de recouvrement des créances et de continuer d'avoir un cadencement régulier des acomptes et soldes.

■ Créances au sein du Mouvement SNL

Les créances sur les autres entités du Mouvement SNL sont en baisse significative à la fois du fait d'un moindre appel de fonds propres (-600 K€ vs 2024) mais également du fait d'un meilleur cadencement des versements. SNL Val-de-Marne en particulier a régularisé l'échéancier de paiement qui lui avait été accordé.

■ Trésorerie et placement

En fin d'année 2022, SNL-Prologues a changé sa politique de placement en mobilisant des Comptes à Terme (pour 11,7 M€ à fin 2025) plus rémunérateurs et dont la liquidité est à 32 jours. Cette politique est accompagnée de placements court terme liquides et rémunérés sur 2025.

● ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX POSTES DU PASSIF

Passif €	2025	2024
Capital Social	68 551 200	64 385 000
Réserves et Report à nouveau	3 666 721	3 538 205
Résultat	142 507	128 516
Subventions d'investissements	90 470 426	88 511 546
Capitaux propres	162 830 854	156 563 267
Provisions	1 663 352	1 445 750
Passifs financiers à long terme logement	9 362 256	8 049 849
Passifs financiers à court terme	9 592 753	10 042 819
Passifs d'exploitation	264 962	360 766
Dettes sur immobilisation et autres passifs	867 364	770 412
Total Passif	184 581 540	177 232 864

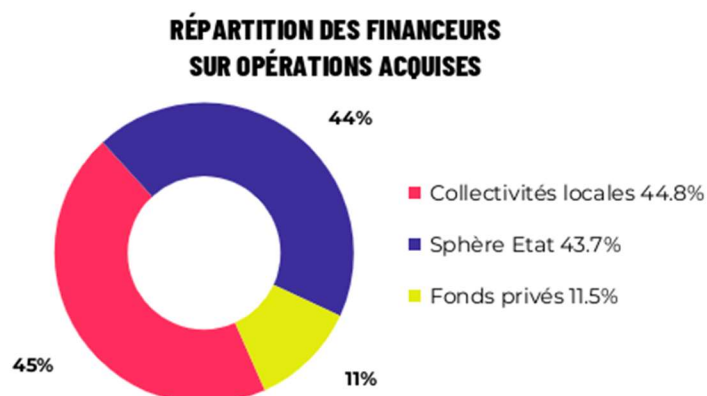
Le montant brut des subventions est de 121.9 M€ (dont 4.5 M€ sur des opérations non acquises) à fin 2025, en hausse de 4.3 M€. Les collectivités restent notre principal financeur à 44,8%, devant l'État et ses agences.

Cependant en 2025, l'État nous a financé trois fois plus que les collectivités locales, ce qui traduit le gel des subventions région et de certains départements, mais aussi du soutien de l'État à nos actions.

SNL-Prologues est également passé en 2025 dans une logique d'appel à projets pour lesquels des succès ont été obtenus pour 1.2 M€ sur 1.6 M€ de demandés, en particulier sur le fonds friches (État)

Cette tendance va se poursuivre notamment sur les projets d'Habitat Inclusif ou pour la transformation de bureaux en logement.

Les ressources privées (Fondation pour le logement des défavorisés, subventions des associations SNL, mécénat privé, autres organismes de droit privé) restent un complément indispensable pour le montage de nos opérations et représentent plus de 11% des subventions brutes de nos opérations acquises à fin 2025.



■ Endettement et politique financière

Le renforcement de certains investisseurs en capital s'est également traduit par l'augmentation des Billets à Ordre (BAO) pour 4.25 M€ contre 2.4 M€ arrivés à échéance.

Cette dette à moyen terme est couverte par des placements sur comptes à terme de même durée.

Les emprunts long terme (9.4 M€) représentent 8.01 % de la valeur nette de l'actif immobilier locatif immobilisé.

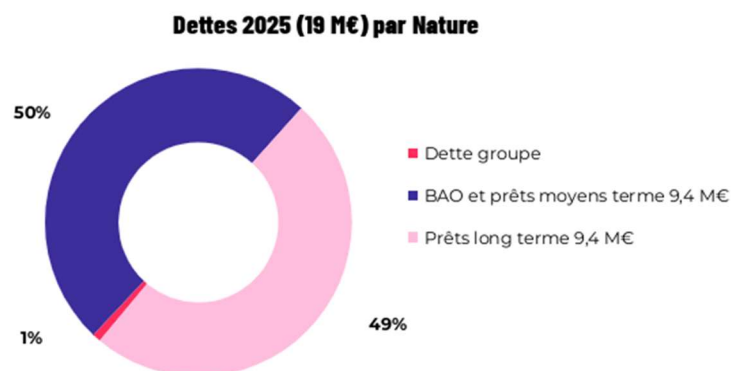
La capacité théorique d'endettement de SNL-Prologues reste importante, mais est limitée par la faiblesse des loyers pratiqués.

Cette capacité est par contre plus importante sur les pensions de familles.

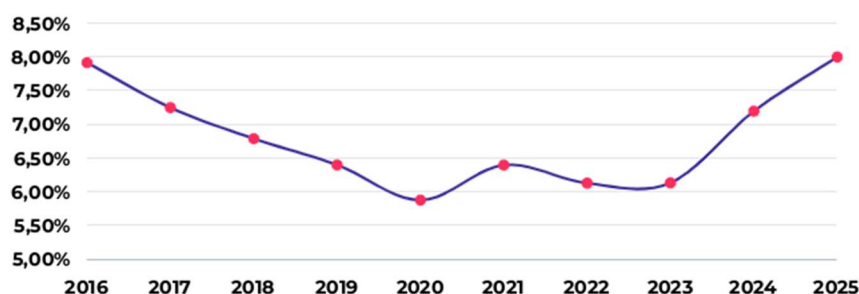
Les nouveaux prêts de la Banque des Territoires représentent 1 518 K€ sur 2025. A fin 2025, au vu de nos engagements 7.3 M€ de prêt doivent être instruits (dont 4.1 M€ sur des pensions de familles) soit 55 prêts pour 179 logements.

Sur ce total, 2.1 M€ sont en cours d'instruction par la Banque des Territoires dont 1.3 M€ sur des opérations déjà livrées (47 logements), 1 M€ étant en attente de garantie de prêt. La mobilisation plus rapide des prêts Banque des Territoires demeure un enjeu important d'amélioration de la trésorerie. Sur ce thème FORS-Recherche sociale conduit, avec la SCET, une évaluation de l'intervention de la Banque des Territoires en faveur de l'habitat d'insertion, qui nous l'espérons permettra à moyen terme d'améliorer la situation.

Notre endettement est désormais très majoritairement (78%) à taux variable auprès de la Banque des Territoires, la sensibilité de notre dette à la variation d'un point du livret A est estimée à 73 K€.



% Dette Long Terme / Immobilisations locatives nettes



■ Délais de paiement

Nos systèmes d'information ne nous permettent pas de produire les états prévus aux articles D441-6 et L441-14 du Code du commerce.

Les factures non réglées au 31/12/2025 concernent principalement nos deux comptes fournisseurs les plus importants : fournisseurs achat immobilisés (336 330€) et fournisseurs (17 460€).

L'ancienneté, la nature et le déroulé de paiement est le suivant :

Vu au 31/12/2025	Moins de 15 jours	15 jours à 1 mois	Plus de 1 mois	Avoir / remboursement	Litige	Total
Nb factures	42	5	41	6	8	102
Montant	133 360	96 546	122 133	-6 726	8 476	353 789
Réglé au 15/01/2026	1 572	0	0	-1 114	0	458
Réglé au 31/01/2026	115 802	95 665	58 093	-1 114	0	268 446
Réglé au 15/02/2026	133 360	96 546	120 435	-1 114	0	349 227
Solde	0	0	1 699	-5 612	8 476	4 563

- 76% du montant des factures en stock au 31/12/2025 a été payé sous un mois.
- 33% a été payé à moins de 45 jours et 66% à moins de 60 jours.
- 2.9% du montant des factures en stock au 31/12/2024 est en litige.

■ Fonds de roulement

Actif long terme	2025	2024	Passif long terme	2025	2024
Actifs corporel et incorporels	134 410 214	128 556 205	Capital réserves et résultat	72 360 428	68 051 721
Actifs financiers	2 049 664	2 043 635	Subventions d'investissement	90 470 426	88 511 546
			Passif long terme	9 362 256	8 049 849
A Total actif immobilisé	136 459 878	130 599 840	B Ressources long terme	172 193 110	164 613 116

FDR hors provisions (B-A)	35 733 232	34 013 276
- subventions sur opé non acqui	4 502 498	5 366 585
FDR ajusté	31 230 734	28 646 690

Le fonds de roulement 2025 s'élève à 35.7 M€. Corrigé des subventions notifiées sur des opérations non acquises (4,5 M€) et ayant donc entraîné peu de dépenses, il s'élève à 31,2 M€ soit 2.6 M€ de plus qu'en 2024. Ceci représente 36 mois de dépenses des exercices précédents (2024-2022).

■ Variation de la trésorerie (en €)

Les investissements immobiliers (9.2 M€) sont supérieurs de 1.3 M€ à 2024. C'est essentiellement l'apport en capital qui a permis de financer ces investissements.

A noter que 933 K€ ont servi à financer le patrimoine ce qui est supérieur à l'autofinancement d'exploitation, du fait de l'effet cloche du plan de patrimoine, ceci doit nous inciter à le financer de manière alternative par exemple via l'émission d'obligation auprès de nos partenaires institutionnels.

Le flux de trésorerie de financement est négatif malgré l'apport en BAO (+1.7 M€), essentiellement du fait de la non utilisation de la ligne de trésorerie Crédit Agricole de 2 M€.

Une grande partie de l'amélioration de la trésorerie vient de la baisse des créances groupes qui diminue le BFR d'exploitation de 1.3 M€.

Trésorerie	2025	2024	2023
Trésorerie d'ouverture	20 738 257	15 795 541	14 721 689
Variation BFR exploitation	1 481 204	272 729	947 464
Autofinancement d'exploitation	828 662	1 422 009	944 405
Flux de trésorerie d'exploitation	2 309 866	1 694 738	1 891 869
(Des)investissements financiers	- 6 029	1 428	- 1 941
Investissement immobiliers	-9 204 856	- 7 916 228	- 9 032 148
Investissement divers	- 8 853	- 16 504	- 3 706
Cessions d'actifs	180 000	-	-
Emprunts nouveaux	1 518 000	1 839 000	619 000
Remboursement d'emprunts logements	- 244 408	- 242 773	- 278 319
Versement de subvention	4 728 107	7 068 583	5 405 769
Flux en capital	4 166 200	1 823 800	3 497 200
Flux de trésorerie d'investissement	1 128 161	2 557 305	205 855
Flux de trésorerie de financement	- 450 066	690 673	- 1 023 871
Variation de trésorerie	2 987 961	4 942 716	1 073 853
Trésorerie de clôture	23 726 219	20 738 257	15 795 541

■ Équilibre de financement des opérations en service (y/c renouvellement de composants)

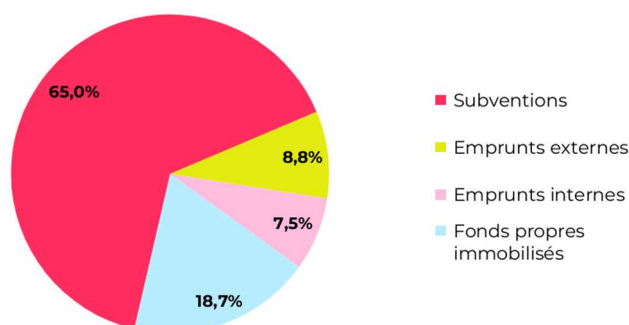
Sur les seules opérations en service, les fonds propres immobilisés représentent 18.7% des plans de financement.

Les emprunts externes sont essentiellement contractés auprès de la CDC et d'Action Logement. Les emprunts internes sont la part de fonds propres finançant les opérations de la coopérative qui est refacturée aux coopérateurs.

Les terrains représentent en comptabilité 23,4% de la valeur brute immobilisée des opérations. La politique d'allocation de fonds propres de SNL-Prologues reste très orientée vers le foncier.

83% des opérations en service sont des logements en pleine propriété, le solde étant constitué par des emphytéoses (baux à réhabilitation principalement).

PLAN DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS LIVRÉES



■ Évaluation du patrimoine

L'étude de 2024 sur notre patrimoine en propriété avait permis d'évaluer le patrimoine de logement en propre (856 logements) au 31/12/2023 à 151M€ pour 85M€ de valeur nette comptable.

Un travail complémentaire d'enrichissement de nos bases a eu lieu en particulier sur les aspects énergétiques et patrimoniaux, ce qui devrait nous permettre d'actualiser ces éléments avec la méthode établie avec le cabinet.

Ce travail devra être complété par des éléments plus prospectifs sur les travaux liés à notre parc en copropriété, et être affiné sur nos biens atypiques ainsi que les commerces.

🔴 COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat 2025 s'élève à 142 506.78 €

■ Evolution du Résultat

Compte de résultat	2025	2025 (*)	2024	2023	2022	2021
Chiffre d'affaires	1 794 114	1 760 510	1 614 940	1 494 490	1 242 487	1 110 966
Production immobilisée	152 480	152 480	133 688	164 950	249 054	209 193
Transferts de charges	0	643 054	609 365	643 331	596 626	545 615
Remboursements sinistres	64 647	64 647	136 781	175 954	447 556	62 660
Subventions	857 306	857 306	732 738	148 354	44 300	25 520
Autres charges et produits	-1 491 358	-1 800 142	-1 511 322	-831 842	-887 845	-412 712
Charges de personnel	-522 031	-522 031	-515 638	-460 115	-549 780	-505 436
Impôts et taxes	-83 443	-515 312	-483 304	-458 956	-368 211	-365 694
EBE	771 714	640 511	717 249	876 166	774 188	670 112
Dotations amort et provisions	-3 849 131	-3 849 131	-4 034 136	-3 305 401	-3 013 718	-2 588 782
Reprises subv et provisions	3 051 629	3 051 629	2 836 245	2 795 952	2 410 004	2 269 859
Résultat d'exploitation	-25 788	-156 991	-480 641	366 717	170 474	351 189
Résultat financier	168 295	168 295	174 500	133 460	-78 129	-41 361
Résultat exceptionnel	0	131 203	434 657	-241 739	12 278	-6 482
IS	0	0	0	0	0	0
Résultat net comptable	142 507	142 507	128 516	258 438	104 623	303 346

(*) 2025 retraitement des transferts de charge et exceptionnel

Afin de permettre des comparaisons entre 2024 et 2025 un pro forma simplifié est présenté. (2025 *)

- Du fait de la réforme du plan comptable, les transferts de charges sont éclatés par origine.
- Des éléments qui auraient été en transfert de charge en 2024, une partie vient en augmentation du chiffre d'affaires (refacturations interne pour 34 K€), une autre en diminution des charges et produits (refacturation assurances pour 178 K€) et une dernière en diminution des impôts et taxes (refacturation taxes foncières pour 432 K€).
- De même, la plus-value de cession d'un logement et d'une annexe (180 K€) pour une valeur nette comptable de 49 K€ aurait été traitée en exceptionnel.

Sur cette présentation, le chiffre d'affaires (CA) augmente de 145 K€, essentiellement du fait de l'augmentation des loyers 1 684 K€ en 2025 contre 1 529 K€ en 2024.

La hausse des subventions AVDL (48 K€) et des subventions sur le patrimoine (+72 K€) explique la majeure partie de l'augmentation des subventions.

L'augmentation des autres charges et produits s'explique principalement par les travaux sur le patrimoine (hausse du gros entretien de 182 K€) et par la sous-traitance d'une partie des travaux effectués pour la constitution de la filiale lyonnaise (62 K€).

Les charges de personnel sont stables, malgré le départ du directeur celui-ci ayant été remplacé en interne et l'embauche d'un chargé d'opération au dernier trimestre. Les produits générés par le chargé d'opérations se retrouveront par la suite en production immobilisée.

Les risques liés à l'arrêt des subventions Région ont été actualisés, et des provisions ont été passées pour dépréciation de deux terrains (56 K€) pour lesquels des promesses ont été faites à des montant inférieurs à la valeur d'immobilisation. Ces éléments avaient été anticipés. On notera également que les premiers travaux liés au litige de Saint Denis ont été réalisés (chaufferie pour 94 K€) et qu'une partie des provisions constituées a commencé à être reprise.

Par ailleurs des provisions travaux ont été constituées pour des travaux avant-vente sur des logements ciblés (72 K€).

Si la question de la vente n'est pas intégrée de manière proactive au modèle économique, le travail sur le patrimoine a permis d'identifier des logements, terrains ou annexes dont l'utilité sociale moindre ou la valeur économique permettent d'envisager la cession.

■ Cash généré par l'activité

	2025	2024
Résultat net	142 507	128 516
Amortissement	66 740	66 061
Amortissement logement	2 847 300	2 779 907
Reprise de subvention	(2 671 952)	(2 525 095)
Dotation / Reprise provision risques et charges	181 122	668 309
+/- value de cession	(131 203)	(559)
Variation provision gros entretien	93 714	59 043
Amortissement renouvellement composant	300 434	245 827
	686 155	1 293 492
CAF	828 662	1 422 009
Remboursement d'emprunts	(244 408)	(242 773)
Autofinancement net	584 254	1 179 235

Le cash net généré par l'activité (hors plus-value de cession) s'élève à 584 K€ soit 107 K€ inférieur à 2024 (corrigé du produit exceptionnel de Saint Denis suite à décision de justice).

■ Évènements postérieurs à la clôture

SNL-Prologues a souscrit début 2026 au capital de la SCIC de Lyon, pour 200 K€, filiale commune avec la Métropole de Lyon. Les fonds avaient été déposés chez notaire fin 2025. Officiellement créée le 21 janvier 2026, cette Coopérative se nomme désormais eclOOre.

■ Affectation du résultat 2025 proposé à l'AGO 2025

Le résultat net comptable est de 142 506.78 € dont 3 994.54 € avec des non coopérateurs :

La part de résultat réalisée avec les non coopérateurs est affectée à une réserve indisponible spéciale.

15% du résultat réalisé avec les coopérateurs soit 20 776.84 € est affecté à la réserve coopérative conformément aux dispositions légales

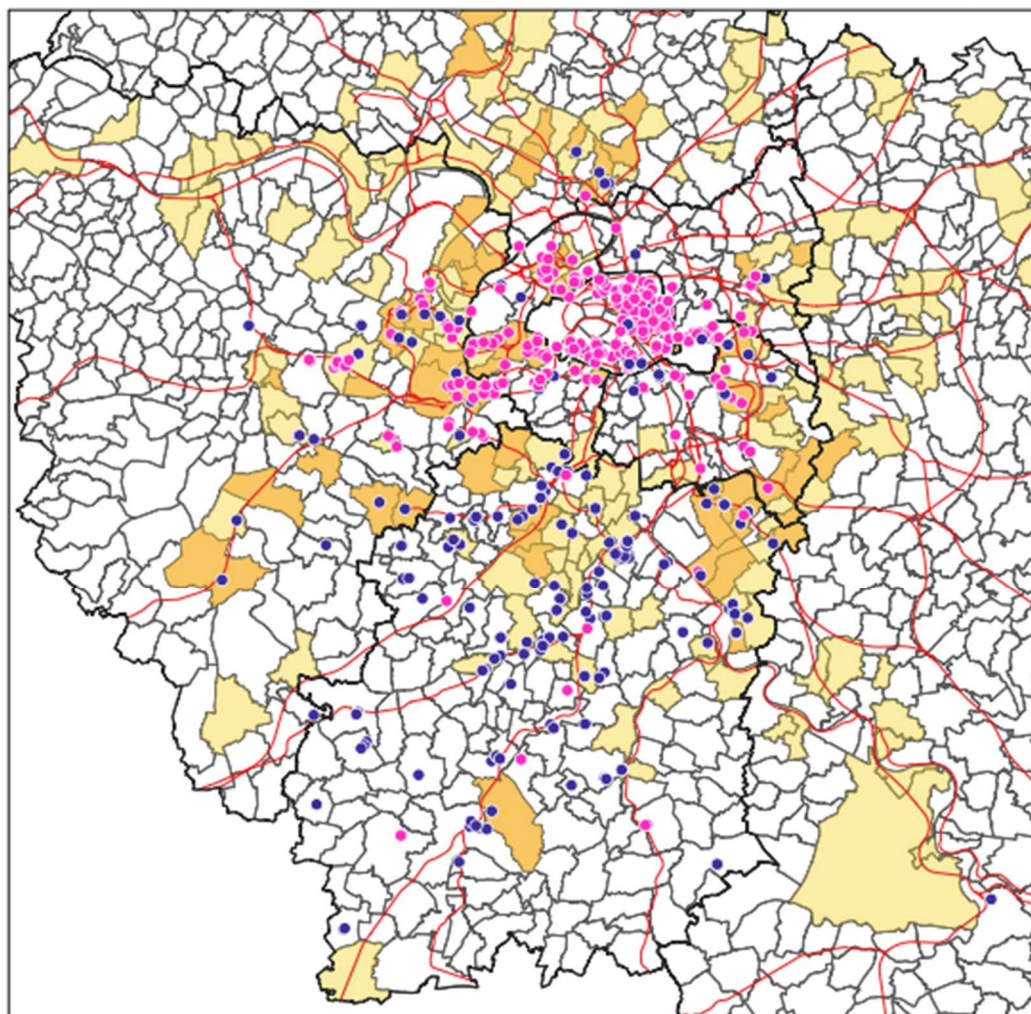
Le solde, soit 117 735.40 € est affecté en report à nouveau.

2024 avant affectation		Affectation du résultat 2025	Après affectation
Réserve coopérative	345 450,09	20 776,84	366 226,93
Réserve projet	1 817 590,47		1 817 590,47
Réserve spéciale	2 472,91	3 994,54	6 467,45
Report à nouveau	1 501 207,98	117 735,40	1 618 943,38
Total	3 666 721,45	142 506,78	3 809 228,23

ANNEXES

Parc de logements de Prologues

Statut de propriété des logements en service en 2025

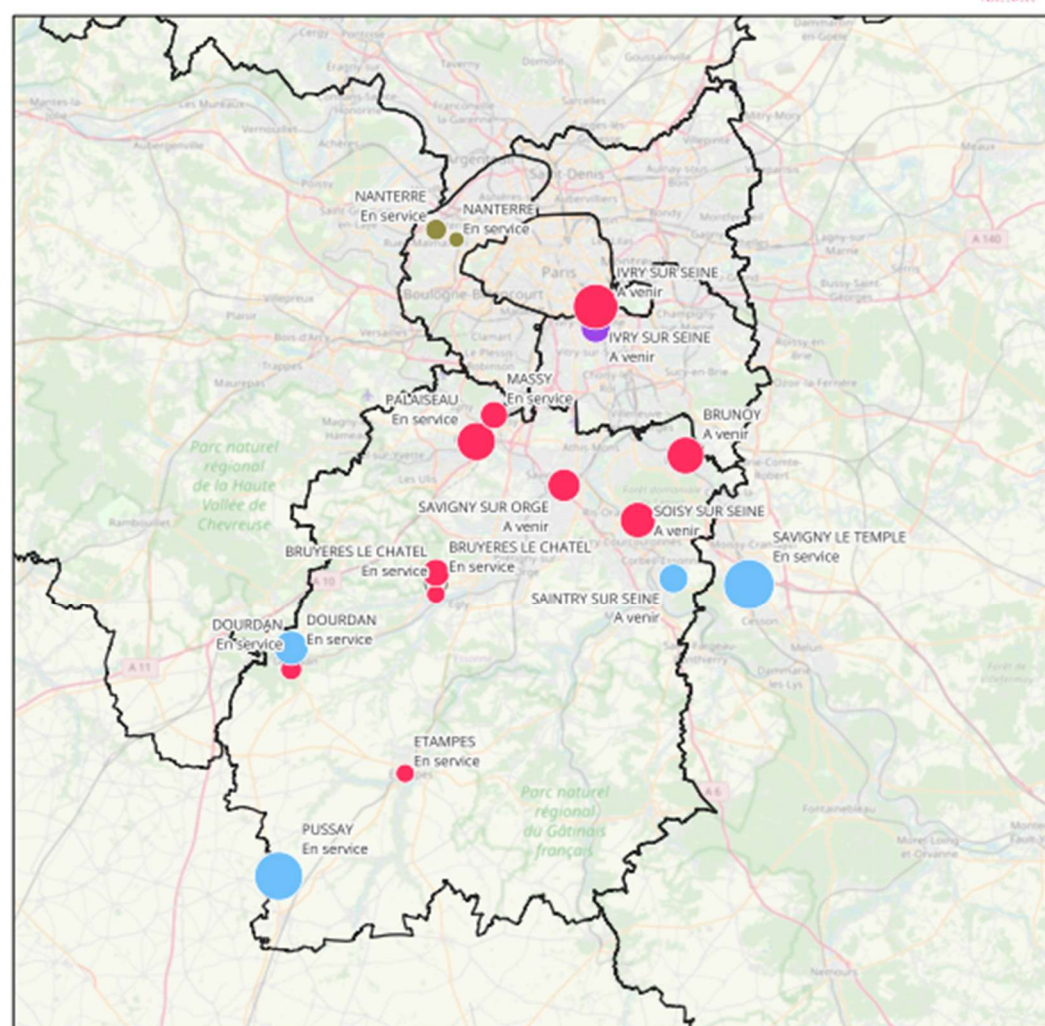


- Monopropriété
 - Copropriété
- SRU :
- Commune carencée
 - Commune déficitaire
 - Voies ferrées d'Île-de-France

SNL Union, 2025. Sources : Ministère de la Transition écologique (données

Structures collectives

Pensions de familles, résidences accueil, résidences sociales, habitat inclusif



Type de résidence :

- Pension de famille
- Résidence accueil
- Résidence sociale
- Habitat inclusif

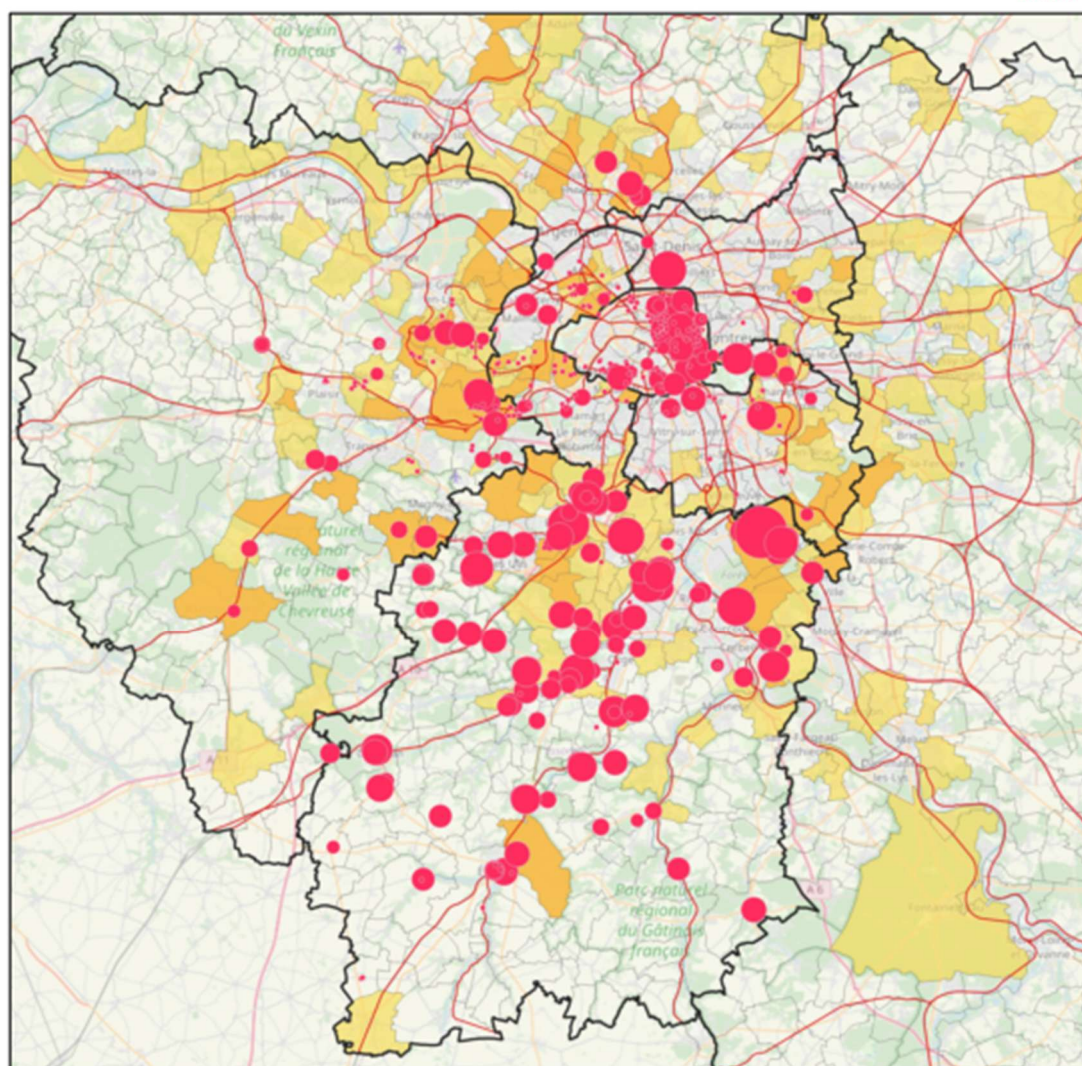
Nombre de logements :



SNL Union, 2025. Fond de plan OpenStreetMap.

Parc de logements de Prologues

Logements en service en 2025



Nombre de logements :



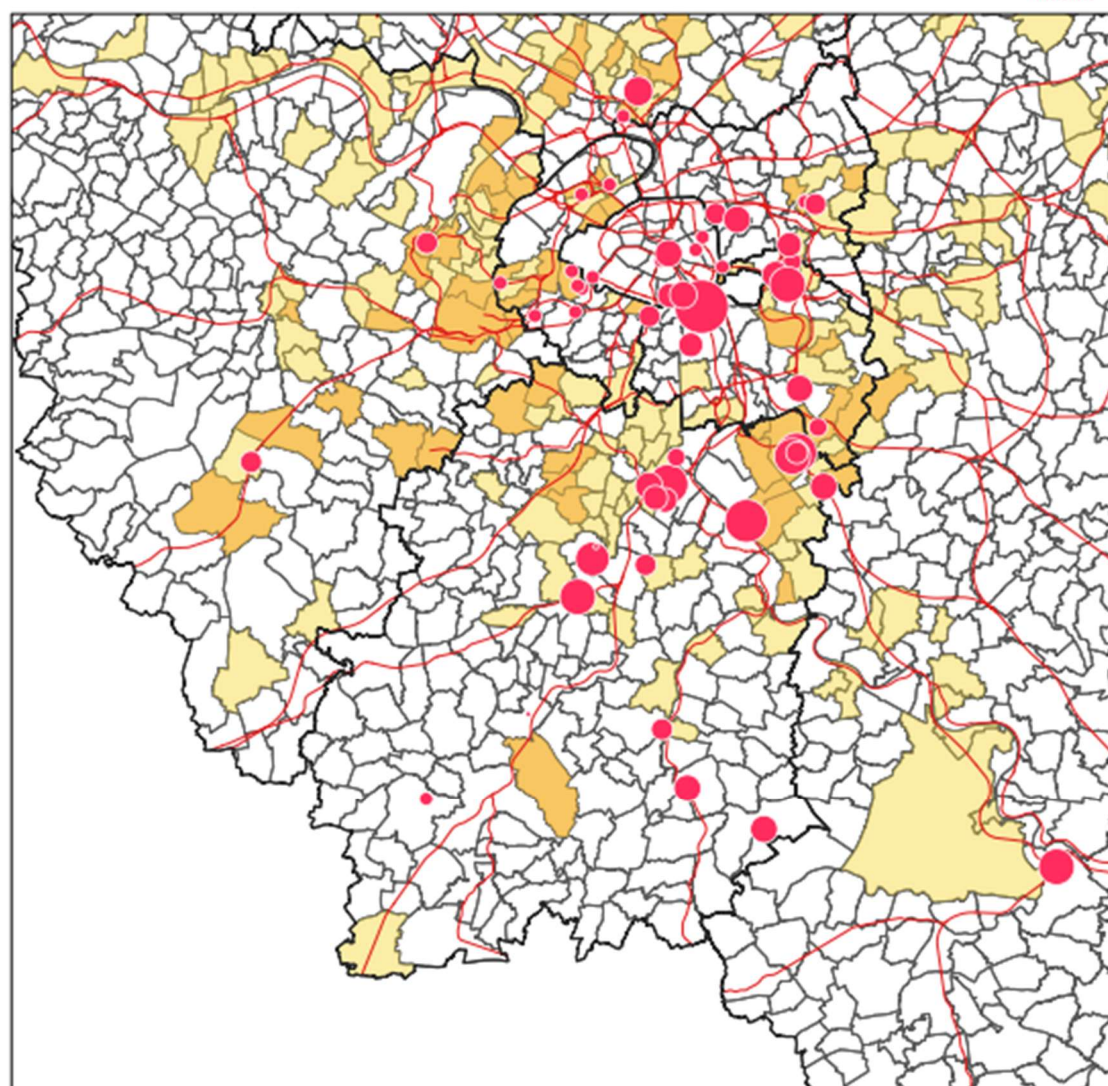
SRU :

- Commune carencée
- Commune déficitaire
- Voies ferrées d'Île-de-France

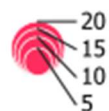
SNL Union, 2025. Sources : Ministère de la Transition écologique (données SRU 2025), fonds de plan Institut Paris Région et OpenStreetMap.

Prologues : opérations en cours

Opérations pas encore en service en 2025



Nombre de logements :



SRU :

- Commune carentée
- Commune déficitaire
- Voies ferrées d'Île-de-France

SNL Union, 2025. Sources : Ministère de la Transition écologique (données SRU 2025), fonds de plan Institut Paris Région.