



Rapport de gestion Exercice 2014

Rapport du Conseil d'Administration

Ce rapport de gestion est réalisé par le Conseil d'Administration de SNL-Prologues pour l'exercice 2014 et sera soumis aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, prévue le 10 juin 2015.

I. Production et gestion du parc immobilier très social

La création de logements pour les plus démunis par les Associations départementales de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) s'est poursuivie en 2014 sur 5 départements de la région Ile-de-France : Essonne, Hauts de Seine, Paris, Val de Marne, Yvelines. Le développement des opérations en cours en Seine-St-Denis a été réalisé sous la responsabilité de SNL-Union. Des logements sont également en cours de production en Essonne pour que l'Association des Lieux de Vie Essonniers, l'Etablissement Public National Antoine Koenigswarter et Les Amis d'Emmaüs les Ulis les louent à terme à des personnes en situation de handicap, fragiles, en difficulté d'intégration sociale ou à des étudiants en situation de précarité.

▪ Production

- 33 logements ont été acquis ou pris à bail en 2014 en 14 opérations, dont 7 nouveaux baux (baux à réhabilitation, emphytéotiques ou à construction).
- 15 logements ont été mis en service (mis en location) en 2014, répartis en 6 opérations dont 1 bail emphytéotique pour 2 logements.

La moyenne des sept dernières années de production de logements par SNL-Prologues se maintient néanmoins à 38 logements par an et les trois premiers mois de 2015 ont été l'occasion de la mise en service de 40 logements.

- 14 nouvelles opérations portant sur 31 logements très sociaux en diffus ont été engagées (signatures de promesse ou de baux) en 2014 se répartissant en 9 acquisitions/améliorations et 5 baux. Le solde net de promesses de vente non encore réalisées en fin d'année s'élève à 9, pour 22 logements.
- Nous suivons régulièrement les logements acquis et non encore mis en service, au nombre de 102 au 31 décembre 2014, à comparer à 91 en fin d'année précédente. L'effort continu pour maîtriser les délais inhérents au processus de création de logements est maintenu.
- Des logements sont sortis du parc en 2014 : un bail pour 9 logements a été rendu à une collectivité locale car le montant des travaux à réaliser dépassait les financements possibles, 1 logement qui n'a pu être financé a été revendu à un acheteur qui l'a immédiatement recédé à bail à réhabilitation à SNL-Prologues.

Au 31/12/2014, le parc de SNL-Prologues (acquis ou sous baux signés) représente 745 logements.

Avec les 111 logements de SNL-Union et plus de 100 logements loués, mis à disposition ou en propriété directe des associations SNL en 2014, plus de 956 logements sont gérés par SNL.

Parc de Logements SNL-PROLOGUES au 31 décembre 2014

	SNL 91	SNL 75	SNL 78	SNL 92	SNL 94	SNL U pour 93	Autres	TOTAL
Logements en propriété en service	276	69	91	28	44	1	0	509
Logements sous bail en service	79	38	8	7	2	0	0	134
TOTAL logements en service	355	107	99	35	46	1	0	643 (+ 15 en 2014 - 1 vendu)
Logements acquis en propriété non en service	39	2	3	0	0	0	27	71
Logements sous bail non en service	4	0	2	4	2	12	7	31
TOTAL logements en propriété ou sous bail	398	109	104	39	48	13	34	745 (+ 33 en 2014 - 1 vendu - 9 rendus à collectivité)
Logements sous promesse de vente	9	9	1	0	3	0	0	22

▪ **Entretien et réparations**

- Les investissements pour renouvellement de composants représentent en valeur 176 K€ en 2014 et concernent 50 opérations (contre 193 K€ en 2013 pour 49 opérations). Les dépenses pour gros entretien du parc s'élèvent en 2014 à 105 K€ (contre 74 K€ en 2013). Cet état de fait correspond au rythme estimé nécessaire pour un bon entretien systématique des logements. Lors d'interventions de ce type, nous améliorons dès que possible la performance énergétique des logements, diminuant ainsi les charges de nos locataires.

Le projet de réalisation de l'outil de planification et de gestion de l'entretien du parc immobilier de SNL-Prologues, comme pour les autres logements gérés par SNL, s'est poursuivi. La formalisation du cahier des charges de ce plan de patrimoine a été réalisée en 2014 et l'appel d'offre lancé.

- La poursuite de l'effort d'augmentation de la réserve spécifique pour les investissements de travaux de renouvellement de composants (1^{ère} catégorie), figurant dans les fonds propres pour 1 292 K€ après affectation du résultat 2013, peut et doit se poursuivre. C'est en effet le niveau de cette réserve qui manifeste notre capacité à assurer dans la durée la préservation de l'état de notre patrimoine. Cette réserve traduit comptablement le financement des investissements de renouvellement de composants.

- La provision pour les dépenses de gros entretien et réparation a été maintenue à 300 K€, supérieure à trois fois la dépense moyenne des cinq dernières années. Elle ne devrait être à nouveau augmentée que lorsque les dépenses annuelles dépasseront ce seuil.
- L'entretien courant ainsi qu'une partie du gros entretien est pris en charge par les associations gestionnaires.

II. Eléments financiers

SNL-PROLOGUES, Coopérative Union d'Economie Sociale, Société Anonyme à capital variable, a clôturé son dix-neuvième exercice complet au 31 décembre 2014.

Les états financiers, qui seront soumis à la certification de notre commissaire aux comptes, Mme Ségolène Jacob Cuny, avant l'Assemblée Générale sont disponibles sur simple demande au Siège de SNL-Prologues.

- Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de ces documents sont identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.
- En outre, toutes les règles et méthodes comptables utilisées sont conformes à la réglementation en vigueur.

▪ Bilan

Capital Social

Le capital social variable a augmenté de 11% en un an, pour atteindre 28 475 K€ au 31 décembre 2014, contre 25 684 K€ en 2013. On distingue les apports de fonds propres visant à financer les nouvelles acquisitions et les actionnaires de catégorie B, qui peuvent être des particuliers ou des fonds communs de placement d'épargne solidaire.

- Les actions « parts A » souscrites par les SNL Départementales (SNL D), SNL Union et l'ALVE, au titre de leurs apports liés aux acquisitions de logements en 2014 représentent en net sur l'exercice 416 K€ portant leur total au 31 décembre 2014 à 13 814 K€ contre 13 398 K€ à fin décembre 2013.
- Le capital détenu au titre des actions « parts B » est passé de 12 286 K€ au 31 décembre 2013 à 14 661 K€ au 31 décembre 2014. Sur la même période, les actionnaires de catégorie B sont passés de 236 à 259 associés. Ces apports permettent de compléter les préfinancements et les emprunts à court terme. Ils confortent le haut de bilan de SNL-Prologues et son fonds de roulement. Depuis 2014, une partie des actions de catégorie B est également immobilisée dans les logements. Cette augmentation continue depuis plusieurs exercices est liée à la stratégie financière mise en place depuis 2011 et devrait se poursuivre sur les prochains exercices.

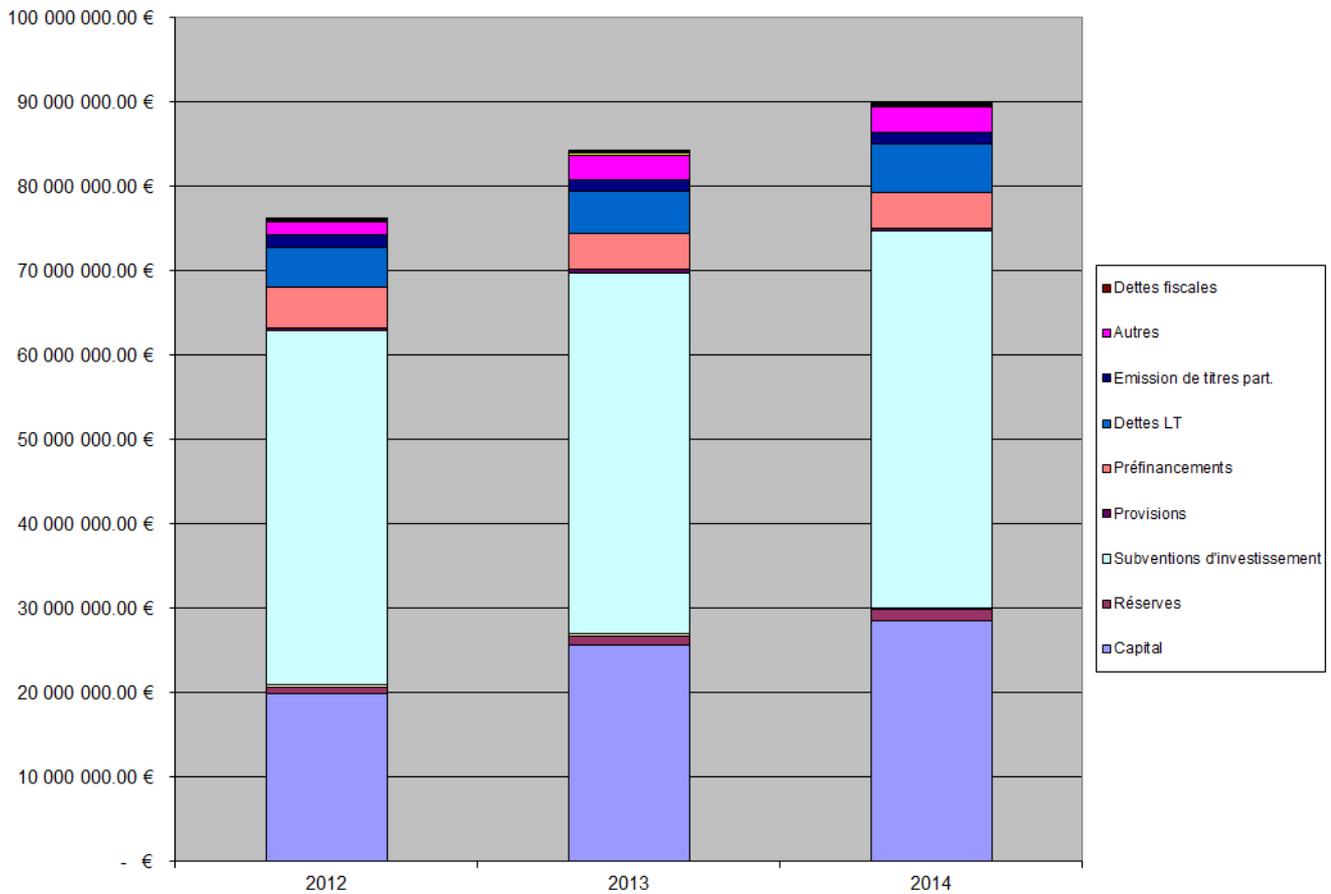
Détenation des actions de catégorie A du capital au 31 décembre 2014

	En actions	En capital en €	En pourcentage respectif 2014	2013	En pourcentage de la totalité de SNL-PROLOGUES 2014	2013
SNL Union	260	52 000	0.38%	0.39%	0.18%	0.20%
SNL Essonne	35 081	7 016 200	50.79%	49.52%	24.64%	25.83%
SNL Paris	9 948	1 989 600	14.40%	13.49%	6.99%	7.03%
SNL Yvelines	11 814	2 362 800	17.10%	17.14%	8.30%	8.94%
SNL Hauts de Seine	4 534	906 800	6.56%	8.11%	3.18%	4.23%
SNL Val de Marne	6 876	1 375 200	9.96%	10.49%	4.83%	5.47%
ALVE	556	111 200	0.80%	0.86%	0.39%	0.45%
TOTAL	69 069	13 813 800	100%	100%	48.51%	52.15%

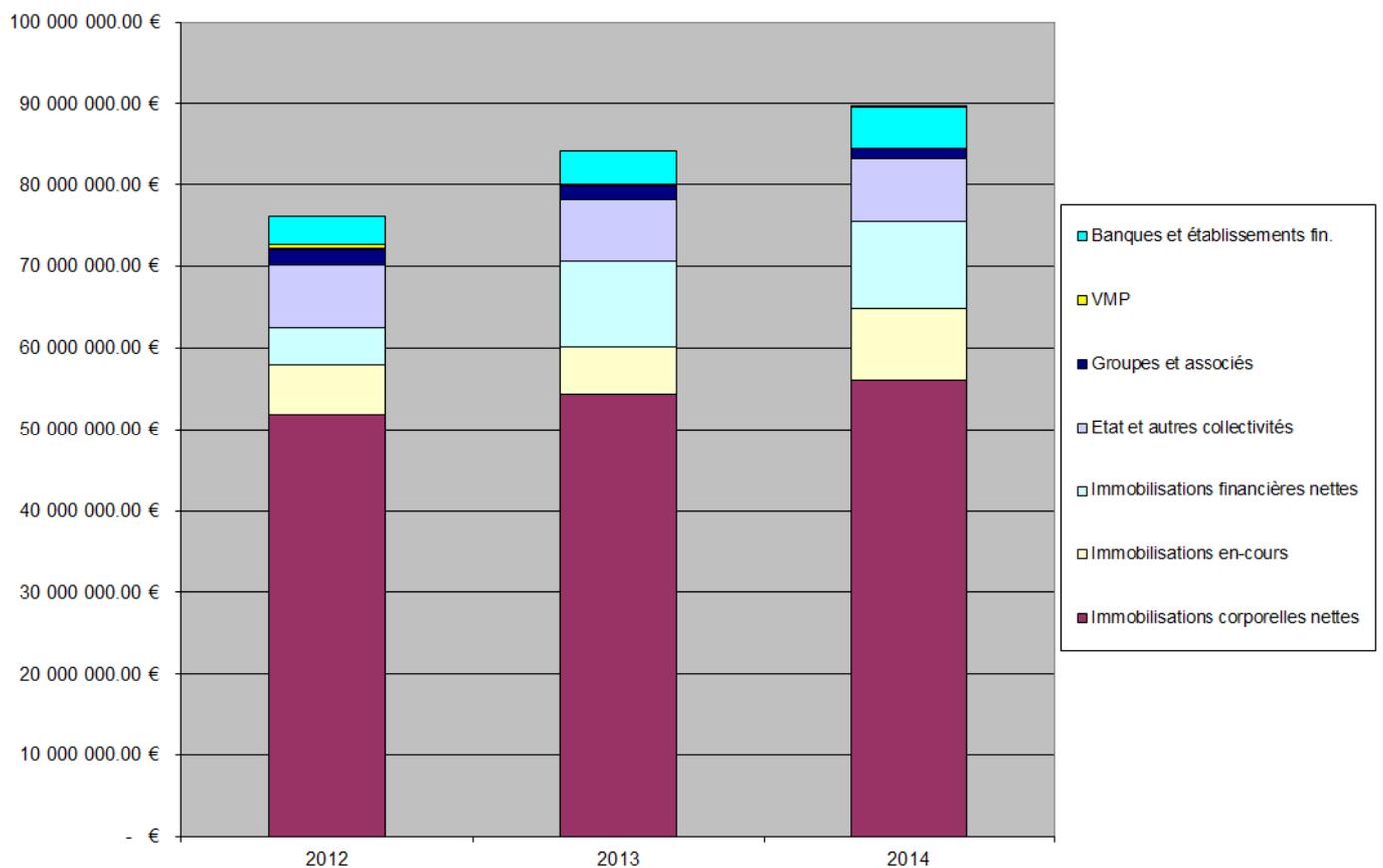
Composition du capital social au 31 décembre 2014

	Actions "Parts A"	Actions "Parts B"	Total Capital Social	2013
Au début de l'exercice Nombre de parts de 200 €	66 989	61 430	128 419	99 272
Montant au début de l'exercice	13 397 800 €	12 286 000 €	25 683 800 €	19 854 400 €
Montant net souscrit pendant l'exercice	416 000 €	2 375 000 €	2 791 000 €	5 829 400 €
Montant à la clôture de l'exercice	13 813 800 €	14 661 000 €	28 474 800 €	25 683 800 €
A la clôture de l'exercice Nombre de parts de 200 €	69 069	73 305	142 374	128 419
Pourcentage de parts	49%	51%	100%	100%

Bilan (commentaires en page suivante)
Détail du Passif



Détail de l'Actif



Evolution des immobilisations corporelles et des subventions d'investissement

Les immobilisations corporelles correspondent aux investissements dans les logements et à leur amélioration. Proportionnellement aux acquisitions et mises en chantier de l'exercice, elles augmentent de 4 796 K€ en 2014, pour atteindre un total de 64 910 K€ en fin d'année. Cette augmentation est deux fois plus rapide que pendant l'exercice 2013 et témoigne des premiers effets de la volonté de développement affirmé par SNL. Ce montant net correspond aux investissements initiaux auxquels sont retirés les amortissements historiques cumulés.

Pour financer ces investissements, au delà des fonds propres apportés par les coopérateurs en souscriptions d'actions A et une partie des actions B décrites ci-dessus, et des prêts à long terme, SNL-Prologues obtient des subventions d'investissement. Pour les opérations acquises, celles ci augmentent de 1 988 K€ sur l'année pour un total net de 44 691 K€ à fin 2014. Ce montant, dans la même logique que les immobilisations, correspond aux subventions pour le financement des logements nettes des reprises effectuées chaque année proportionnellement aux amortissements. Ces reprises sont des produits qui permettent de financer en partie les charges d'amortissement. Les subventions d'investissements notifiées pour des opérations non encore acquises sont comptabilisées hors bilan.

Créances

Les créances de 8 968 K€ se composent principalement des créances sur subventions d'investissement pour 7 417 K€ (7 239 K€ en 2013), dont le solde est versé à l'achèvement des acquisitions et réhabilitations en cours. Le reste de ces créances, réglées pour la plupart au premier trimestre 2015, correspond à l'activité habituelle avec nos partenaires, assureurs et institutions publiques.

Endettement et politique financière

Les dettes sont majoritairement financières. Ce sont des dettes long terme pour le financement des logements pour 5 762 K€ (+ 768 K€ en 2014). Les dettes financières court terme de 8 491 K€ permettent le complément nécessaire aux actions de catégorie B pour financer les investissements dans l'attente de la consolidation des subventions et prêts long terme. Elles permettent à SNL-Prologues de pouvoir être réactif pour répondre financièrement aux opportunités d'acquisitions de logements présentées régulièrement par SNL et prévues par le développement annoncé.

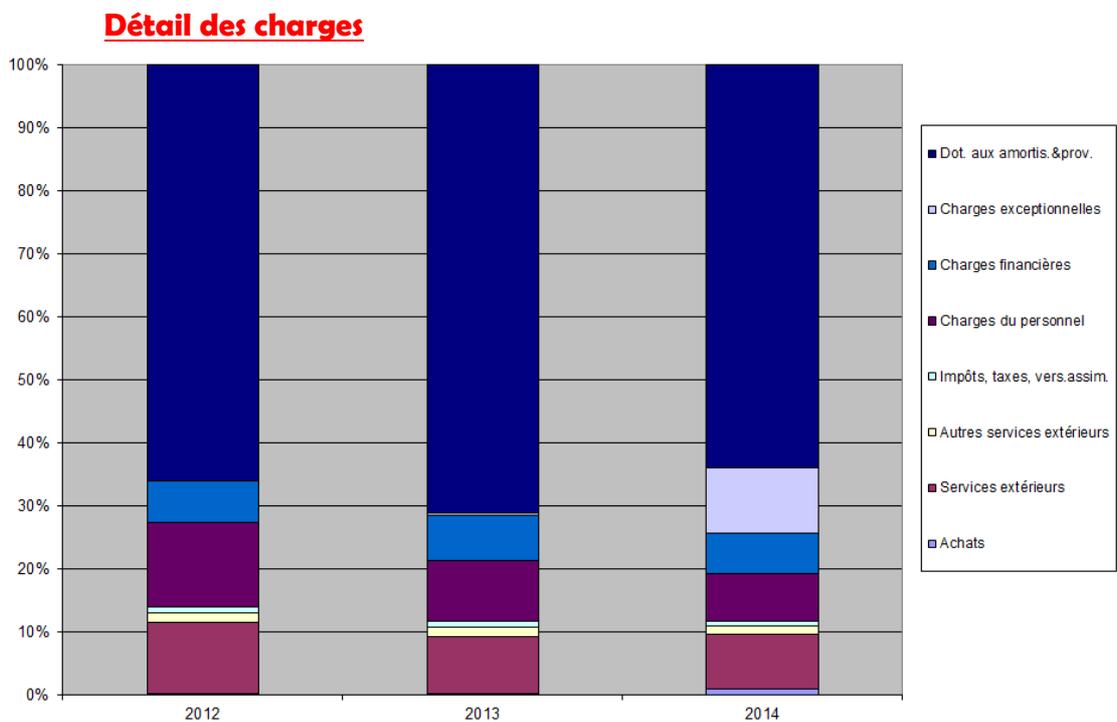
▪ Compte de résultat

Résultats de l'exercice 2014

	2014	2013	2012
Total Charges	2 893 118 €	2 393 722 €	2 310 737 €
Total Produits	3 147 322 €	2 683 005 €	2 563 251 €
Chiffre d'affaires	852 186 €	903 359 €	838 718 €
Produits d'exploitation	2 626 441 €	2 488 021 €	2 419 409 €
Charges d'exploitation	2 410 090 €	2 212 497 €	2 156 809 €
Résultat d'exploitation	216 351 €	275 524 €	262 601 €
Résultat financier	28 282 €	14 027 €	- 14 701 €
Résultat exceptionnel	9 571 €	- 268 €	4 615 €
Résultat net comptable	254 203.45 €	289 282.95 €	252 514.12€

La baisse du chiffre d'affaires de SNL-Prologues est liée à un changement dans la comptabilisation des produits : certaines activités correspondent à de la production immobilisée et sont donc à présent comptabilisées comme telles. L'activité de SNL-Prologues est stable par rapport à 2013. La mise en service d'un nombre élevé de logements (39) reporté au premier trimestre 2015 a entraîné une stabilité des loyers perçus. En conséquence le chiffre d'affaires 2015 sera en très nette croissance par rapport à 2014.

La baisse du résultat net (- 35 K€) par rapport à 2013 s'explique principalement par l'augmentation des charges de gros entretien.



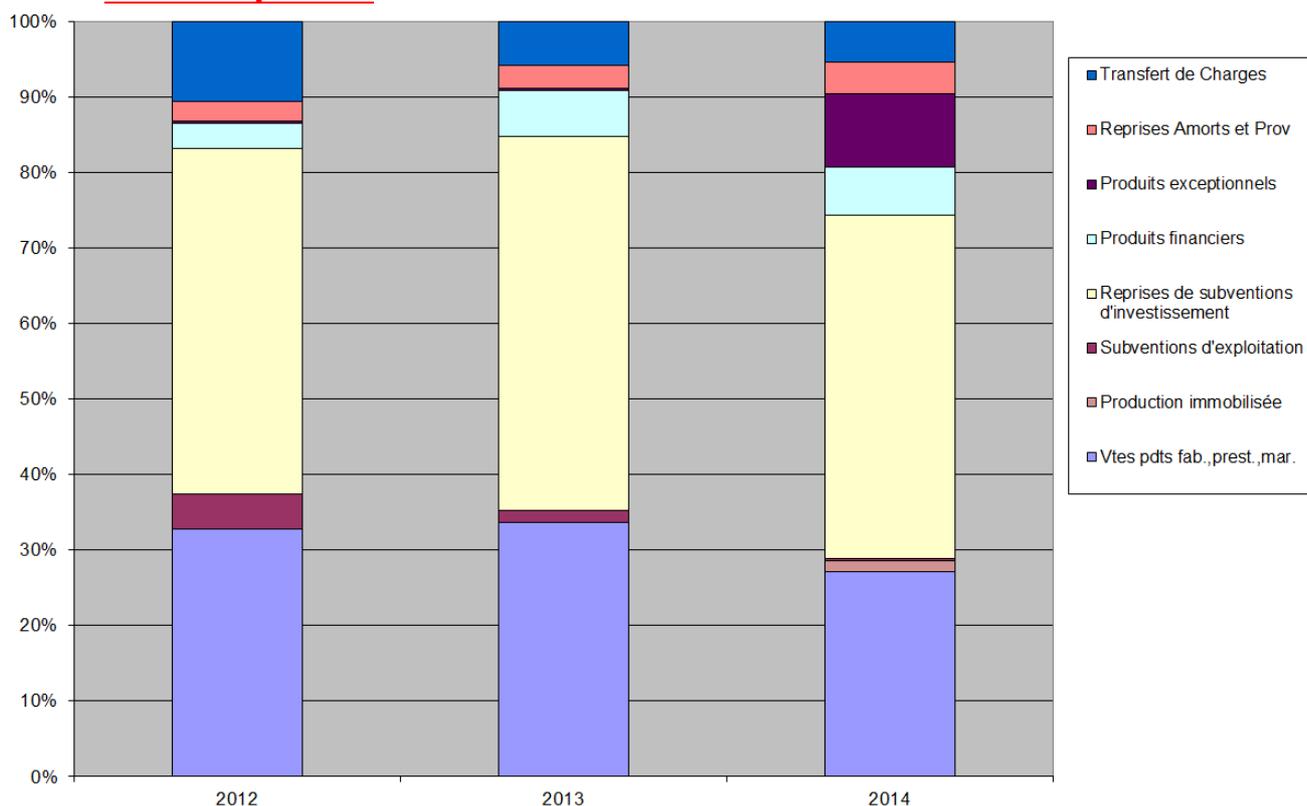
Le principal poste de charges est la dotation aux amortissements qui représente environ 65% de l'ensemble des charges en 2014, soit 1 714 K€. Cette dotation traduit la diminution de la valeur nette comptable des logements. Viennent ensuite les services extérieurs (253 K€) composés principalement des dépenses grosses réparations (105 K€) et des dépenses liées aux sinistres (94K€).

Les charges salariales (219 K€ en 2014) sont en légère baisse (-10 K€ par rapport à 2013), et atteignent un niveau historiquement bas. Elles vont augmenter en 2015 suite au renforcement de l'équipe.

Aucun administrateur n'a perçu de remboursement de frais ou d'indemnité en 2014.

Le montant particulièrement élevé des charges exceptionnelles traduit l'annulation de deux projets de logements dont le montant de travaux prévisionnels dépassait les financements possibles. Les investissements déjà réalisés (études, charges diverses de location, taxes et assurances) ont dû être comptabilisés en exceptionnel.

Détail des produits



La baisse relative des produits d'activités s'explique en partie par le fait que les factures de maîtrise d'ouvrage sont maintenant comptabilisées en production immobilisée. Le total du chiffre d'affaires et de la production immobilisée est stable par rapport à 2013 (- 0.68%).

Le changement des équilibres est principalement lié au résultat exceptionnel particulièrement élevé en 2014. Il s'explique par la vente d'un logement et la refacturation des pertes exceptionnelles constatées pendant l'année.

Les reprises des subventions d'investissements viennent compenser les charges de dotation aux amortissements et représentent 55% des produits d'exploitation (1 412 K€ en 2014).

Grâce à une gestion plus fine de la trésorerie, les produits financiers sont en hausse et permettent un résultat financier de 28 K€

Affectation du résultat

Il est proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2014 de la façon suivante :

2014	Avant affectation du résultat	Proposition d'affectation du résultat	Après affectation du résultat
Réserve pour grosses réparations de 1ère catégorie	1 291 906.65 €	241 203.45 €	1 533 110.10 €
Réserve légale (5%)	46 000.00 €	13 000.00 €	59 000.00 €
Réserve pour projet (informatique et adaptation)	28 241.15 €	0.00 €	28 241.15 €
Report à nouveau	29 000.00 €	0.00 €	29 000.00 €
Résultat à affecter	254 203.45 €	- 254 203.45 €	0.00 €

Sur le résultat de 254 203.45 € :

- 241 203.45 € sont nécessaires pour alimenter la réserve permettant de reconstituer les composants (cela correspond à la participation facturée dans les loyers pour le renouvellement de composants et le gros entretien, déduite des dépenses d'exploitation de gros entretien et des amortissements des investissements historiques de renouvellement de composants),
- 5 % du résultat doit légalement être affecté dans une réserve légale, soit 13 000 € en 2014.

III. Vie de la structure

▪ Inspection Miilos 2014

SNL-Prologues a fait l'objet début 2014 d'un contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MIILOS). La MIILOS s'assure périodiquement de la bonne utilisation des subventions et aides de l'État et des collectivités publiques, du respect des règles en vigueur dans notre activité, de la qualité du fonctionnement et du respect de l'objet social. Le contrôle précédent était intervenu en 2007. Le rapport définitif remis le 25 mars 2014 a été formellement présenté au Conseil d'administration de juillet. Il est consultable à SNL-Prologues par tous les associés intéressés.

Les trois principales recommandations de la Miilos sont constructives et cohérentes avec les chantiers en cours :

- la réalisation d'un plan d'entretien doit permettre de prévoir les dépenses de gros entretien et ainsi de justifier la provision correspondante, jusqu'ici dimensionnée selon un forfait. La réalisation de ce plan d'entretien s'inscrit dans le chantier en cours de plan de patrimoine qui, après l'étude de besoin l'année précédente, a permis en 2014 la formalisation d'un cahier des charges et le lancement d'un appel d'offres. Une première provision a été passée pour ce chantier.
- La réalisation d'une procédure de marché doit permettre l'application de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005. SNL-Prologues en tant que pouvoir adjudicateur doit établir

une procédure de passation de marché respectant cette ordonnance. Le travail réalisé en 2014 a abouti à une proposition qui sera présentée au Conseil d'Administration en 2015 pour mise en place puis contrôle. La définition de cette procédure s'inscrit dans une démarche commune à l'ensemble de Solidarités Nouvelles pour le Logement sur ces passations de marchés.

- Une simulation financière pluriannuelle est souhaitable pour une vision financière prospective de SNL-Prologues. SNL-Prologues a réalisé en 2014 des bilans prévisionnels en complément des budgets prévisionnels réalisés jusqu'à maintenant. Le bilan prévisionnel permet de projeter la capacité financière de la structure selon la stratégie de développement appliquée. Il montre la capacité de production de SNL-Prologues et comment celle-ci pourra être financée.

Au-delà de ces points, le contrôle a permis de consolider des pratiques administratives et les conclusions du rapport sont encourageantes et confirment la solidité du modèle économique de SNL-Prologues.

▪ **Maîtrise des risques**

SNL-Prologues a poursuivi en 2014 le programme de consolidation de la maîtrise des risques liés à l'activité immobilière, au regard des trois phases des logements : avant engagement, création, location. Un séminaire d'échange en avril réunissant les administrateurs de SNL-Prologues et ouvert à tous les acteurs permanents de la maîtrise d'ouvrage d'insertion de SNL, a permis de préciser l'analyse préalable et la présentation aux comités d'engagement, permettant une meilleure analyse des risques et des débats et décisions éclairés. Cette méthode a ensuite été testée avec succès dans l'année.

L'association SNL Union a recruté en juillet 2014 une Responsable de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion pour consolider et développer l'activité déléguée par SNL-Prologues aux associations Solidarités Nouvelles pour le Logement. Mise à disposition de SNL-Prologues pour une partie de son temps (15%), elle participe au contrôle de l'engagement des opérations, qu'elles relèvent du Comité d'Engagement ou non.

▪ **Ouverture de l'activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion**

L'ouverture de la MOI au nom de SNL-Prologues à d'autres associations partageant les valeurs de SNL s'est concrétisée en 2014 à Pussay avec la réalisation de la maison d'accueil de l'Association des Lieux de Vie Essonniers qui permet de loger dans un environnement propice des personnes en situation d'handicap psychique. Les 22 logements ont été livrés début 2015.

Deux autres réalisations sont en cours en Essonne : l'une de 4 logements pour jeunes en précarité avec Les Amis d'Emmaüs le Ulis, l'autre avec l'Établissement Public National Antoine Koenigswarter de 7 logements pour des personnes en situation de handicap.

D'autres opérations ont été étudiées ou sont à l'étude à Paris, en Seine-et-Marne et en Essonne.

▪ **Evolution du financement des opérations**

Le Conseil d'Administration de juillet 2014 a validé l'utilisation d'une partie du capital issu de la finance solidaire (actions de catégorie B) pour le financement long terme des logements. Ce financement sous forme de fonds propres à reconstituer sur un maximum de 25 ans, permet d'améliorer l'équilibre financier des opérations en diminuant le recours à l'emprunt. Le financement sera de 20% maximum par opération.

Les participations de particuliers et le reste des investissements solidaires d'institutionnels restent strictement affectés au financement de notre besoin en fonds de roulement, indispensable pour l'activité immobilière financée en grande partie par des subventions publiques.

▪ **Déménagement**

SNL-Prologues a déménagé de siège social et de lieu d'activité en mai 2014. La nouvelle adresse au 18 cour Debille 75011 Paris, bien desservie par les transports en commun, a très nettement amélioré les conditions de travail des permanents salariés et des bénévoles du siège et permet une meilleure interaction avec les activités de SNL Union et du Fonds de Dotation SNL.

▪ **Perspectives 2015**

Les trois premiers mois de 2015 ont vu la mise en service (première location) de près de 40 logements. Plusieurs opérations pour plus de 70 logements sont à l'étude et Solidarités Nouvelles pour le Logement espère que les calendriers électoraux ne décaleront pas les projets en cours de validation comme avait pu le faire les élections municipales en 2014.

La bonne gestion de Solidarités Nouvelles pour le Logement a été validée en mars 2015 par l'agrément du Comité de la Charte, le Don en Confiance, intégrant SNL-Prologues dans son périmètre.

La formalisation de données sur l'impact social de Solidarités Nouvelles pour le Logement, disponible sur le site internet www.snl-union.org, a confirmé à nos partenaires publics et privés que l'utopie d'un groupe de personnes, se réunissant et permettant le logement et à terme le relogement de plus de 93% des personnes logées, est possible à un coût très modéré pour la société. SNL-Prologues est sollicité pour en faire plus, il est en capacité d'assurer cela en travaillant en continu sur la qualité et sur le contrôle des risques autant que sur l'activité.

Le 15 avril 2015

Pour le Conseil d'Administration,
Le Président Directeur Général, Daniel Louppe

