

SOLIDARITES NOUVELLES POUR LE LOGEMENT

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

RAPPORT D'AUDIT SUR LES COMPTES COMBINES

SNL-PROLOGUES

UES-Société coopérative à forme anonyme et à capital variable

Fonds de dotation SNL

SNL UNION

SNL PARIS

SNL YVELINES

SNL ESSONNE

SNL HAUTS DE SEINE

SNL VAL DE MARNE

Associations loi 1901

Ségolène JACOB-CUNY

Expert-Comptable

Commissaire aux Comptes

4, rue Léon Cogniet - 75017 PARIS

Tél : 01 53 42 12 00

Télécopie : 01 53 42 12 01

Aux membres du conseil d'administration de SNL UNION

Pour la troisième année consécutive, vous avez sollicité mon avis, en tant que commissaire aux comptes de votre association, sur la combinaison des comptes des différentes structures attachées au Projet et à la Charte de SOLIDARITES NOUVELLES POUR LE LOGEMENT.

Les 6 associations SNL détiennent, ensemble au 31 décembre 2014, 48,51% du capital et 80,45% des droits de vote de SNL-PROLOGUES. Les administrateurs du Fonds de Dotation sont statutairement ceux de SNL UNION.

Cette cohésion vous a conduit depuis un certain nombre d'années à agréger les comptes des associations et de l'Union d'Economie Sociale pour établir un bilan et un compte de résultat global. Jusqu'à l'exercice 2011, ce document restait un document de travail à usage interne. Depuis l'exercice 2012, vous avez souhaité le regard d'un auditeur légal.

Le 19 mars 2015, Solidarités Nouvelles pour le Logement s'est vu délivrer l'agrément du Comité de la Charte du don en confiance. C'est pourquoi vous avez établi un compte d'emploi annuel des ressources collectées auprès du public (CER) pour l'exercice 2014.

Compte tenu de statuts juridiques différents, les états financiers mêlent des comptes issus du plan comptable général et des comptes issus du plan comptable des associations.

Le périmètre est sans changement par rapport à l'exercice 2013.

Les comptes annuels 2014 de chaque entité ont été certifiés sans réserve par un commissaire aux comptes.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes. Ces diligences ont consisté à contrôler les données collectées, et l'élimination des opérations réciproques en m'appuyant particulièrement sur mes dossiers de travail de commissaire aux comptes de 7 sur les 8 entités agrégées ; puis à examiner le CER que vous avez construit à partir de ces données comptables et financières et les règles d'affectation que votre conseil a définies.

Sur la base de mes travaux, je n'ai pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le bilan et le compte de résultat 2014 et sur la note annexe, comprenant le compte d'emploi des Ressources, qui les accompagne. Ces documents sont annexés au présent rapport

Fait à PARIS, le 3 novembre 2015

Le Commissaire aux Comptes



Ségolène JACOB-CUNY

Membre de la Compagnie Régionale de PARIS

Actif		Réalisé 31/12/2014	Réalisé 31/12/2013	Réalisé 31/12/2012	Passif			Réalisé 31/12/2014	Réalisé 31/12/2013	Réalisé 31/12/2012	Evolution en %
Immobilisations incorporelles		262K€	419K€	410K€	Fonds associatifs, Capital et réserves	19 823K€	18 273K€	16 905K€	8%	16 905K€	12%
Immobilisations corporelles terrain + construction		89 017K€	82 403K€	78 121K€	Parts sociales (groupe B)	14 304K€	12 288K€	7 403K€	16%	7 403K€	30%
Immobilisations corporelles autres		370K€	422K€	418K€	Report à nouveau	153K€	185K€	172K€	-17%	172K€	-28%
Amortissements des immobilisations		17 371K€	15 397K€	13 512K€	Résultat (Part de l'exploitation)	373K€	3K€	515K€	n.s.	515K€	78%
Immobilisations financières		11 352K€	11 359K€	5 331K€	Résultat (Part des dons et apports pour investis)	708K€	893K€	630K€	-21%	630K€	-38%
Prov Dépréciation des immos financières					Subventions d'investissement nettes	48 831K€	46 981K€	46 247K€	4%	46 247K€	12%
Total actif immobilisé (I)		83 630K€	79 207K€	70 767K€	Total capitaux propres (I)	84 192K€	78 614K€	71 528K€	7%	71 528K€	13%
Créances usagers et comptes rattachés		522K€	513K€	517K€	Provisions pour risques et charges (II)	1 432K€	1 233K€	1 173K€	15%	1 173K€	2%
Provisions pour créances usagers		256K€	247K€	302K€	Fonds dédiés	487K€	247K€	283K€	82%	283K€	61%
Subventions et apports à recevoir		9 196K€	8 446K€	8 912K€	Emprunts à long terme	6 721K€	5 985K€	5 854K€	12%	5 854K€	12%
Autres créances		338K€	1 011K€	972K€	Préfinancements	8 431K€	8 532K€	7 660K€	-1%	7 660K€	83%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités		10 608K€	8 882K€	8 835K€	Autres emprunts à court terme	1 638K€	1 995K€	1 994K€	-18%	1 994K€	8%
Charges constatées d'avance		198K€	160K€	128K€	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	400K€	493K€	400K€	-19%	400K€	-1%
Total (II) Créances à court terme et trésorerie		20 606K€	18 765K€	19 062K€	Dettes fiscales et sociales	747K€	802K€	718K€	-7%	718K€	9%
Total général (I+II)		104 237K€	97 973K€	89 829K€	Autres dettes (frs immo., CCA et divers)	91K€	33K€	129K€	172%	129K€	-14%
					Produits constatés d'avance	99K€	38K€	89K€	158%	89K€	92%
					Total (III) Dettes à court terme	11 405K€	11 894K€	10 991K€	-4%	10 991K€	51%
					Total général (I+II+III)	104 237K€	97 973K€	89 829K€	6%	89 829K€	17%
					Fonds de roulement(Cap prop+emp à LT- Actif immobilisé) *	7 282K€	5 392K€	6 614K€	-18%	6 614K€	-3%

Evolution
2014/2013

Evolution
2013/2012

1%

4%

6%

9%

9%

9%

9%

9%

9%

2014		2013		2012
------	--	------	--	------

PRODUITS D'EXPLOITATION					
Produits de Gestion Locative	3 586 938	4%	3 445 518	9%	3 166 025
Autres Prestations de services	68 180	-48%	132 303	19%	111 614
Montant net des produits d'exploitation	3 655 118	2%	3 577 821	9%	3 277 639
Production immobilisée	284 175	-10%	315 320	10%	286 241
Subventions d'exploitation	3 086 284	3%	3 000 983	-10%	3 329 782
Dotations de dotations SNL	401 721	799%	44 665	-88%	379 134
Reprises de subvention	1 610 502	11%	1 446 810	12%	1 296 770
Reprises de provisions	372 873	4%	359 025	26%	284 707
Transferts de charges	262 644	43%	183 864	-29%	260 510
Collectes (dons et apports)	1 182 128	-14%	1 377 913	45%	948 759
Autres produits	10 345	2601%	383	4%	369
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	10 865 789	5%	10 306 784	2%	10 063 911
CHARGES D'EXPLOITATION					
Charges de Gestion Locative dont entretien et gros entretien	2 455 562	-3%	2 530 230	5%	2 406 748
Achats et charges externes	481 225	-15%	564 869	11%	508 986
Impôts taxes et versements assimilés	262 575	-15%	307 468	13%	271 226
Salaires et traitements	2 304 788	2%	2 254 674	5%	2 141 614
Charges sociales	992 105	3%	966 318	5%	921 196
Autres charges de personnel	81 850	-6%	87 095	36%	64 206
Subventions d'investissement	434 604	33%	327 826	-1%	331 302
Dot. aux amt. sur immobilisations	2 072 345	8%	1 913 352	10%	1 736 366
Dot. pour dépréciation sur actif circulant	107 929	-1%	108 717	-23%	140 882
Dot. aux provisions pour risques et charges	476 664	40%	341 326	16%	293 207
Autres charges	94 771	-3%	97 544	18%	82 347
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	9 764 420	3%	9 499 420	7%	8 898 081

1- RESULTAT D'EXPLOITATION	1 101 370		807 364		1 165 831
-----------------------------------	------------------	--	----------------	--	------------------

PRODUITS FINANCIER					
Intérêts et produits assimilés	255 366	16%	219 540	52%	144 764
transfert de charges financières	15 822	-25%	21 140	-60%	52 764
TOTAL	271 188	13%	240 681	22%	197 529
CHARGES FINANCIERES					
Intérêts et charges assimilées	196 148		181 387		163 079
TOTAL	196 148	8%	181 387	11%	163 079
2- RESULTAT FINANCIER	75 040	27%	59 294	72%	34 450

3-RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	1 176 410	36%	866 658	-28%	1 200 281
---------------------------------------	------------------	------------	----------------	-------------	------------------

PRODUITS EXCEPTIONNELS					
TOTAL	479 632	82%	264 233	69%	156 645
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
TOTAL	334 238	138%	140 649	34%	105 137

4-RESULTAT EXCEPTIONNEL et IS	145 394	18%	123 585	140%	51 508
--------------------------------------	----------------	------------	----------------	-------------	---------------

+ Report de ressources non utilisées des exercices antérieurs	284 703		191 488		93 009
- Engagements à réaliser sur ressources affectées	525 864		291 089		199 788

TOTAL DES PRODUITS	11 901 312		11 003 186		10 511 094
TOTAL DES CHARGES	10 820 669		10 112 545		9 366 085

5- SOLDE INTERMEDIAIRE	1 080 643	21%	890 641	-22%	1 145 010
-------------------------------	------------------	------------	----------------	-------------	------------------

Mises en réserves pour acquisitions futures 198 908

6- EXCEDENT OU DEFICIT	881 735	-1%	890 641	-22%	1 145 010
-------------------------------	----------------	------------	----------------	-------------	------------------

ANNEXE AUX COMPTES COMBINES de Solidarités Nouvelles pour le Logement

Les structures de SNL sont réunies autour du projet et de la Charte SNL.

Les structures de Solidarités Nouvelles pour le Logement et leur articulation :

Les Groupes Locaux de Solidarité (sans personnalité juridique ni comptabilité propre) :

Le Groupe Local de Solidarité est créé par plusieurs personnes bénévoles, regroupées localement, pour réaliser des logements temporaires proches de chez elles et accessibles aux plus démunis.

Les Groupes Locaux de Solidarité comprennent les personnes accueillies, membres de droit de l'association. Ces groupes contribuent par la collecte de dons à la création de logements et au maintien en état de ces derniers.

Avec les personnes accueillies, deux bénévoles du Groupe Local de Solidarité prévoient des temps réguliers de rencontres. Ces rencontres sont mensuelles avec les membres actifs du groupe local et permettent d'évoquer l'ensemble des questions liées à l'occupation du logement. Elles sont également l'occasion d'apprendre ou de réapprendre à habiter.

SNL départementales :

Les SNL départementales sont des associations qui ont comme missions principales la gestion locative adaptée et l'accompagnement social des locataires (via leurs Groupes Locaux de Solidarité). Elles sont agréées pour « l'ingénierie sociale, financière et technique » et « l'intermédiation et la gestion locative sociale ».

Elles pilotent par délégation les "opérations" de "production" de logements dans les conditions mentionnées ci-dessus. Les SNL départementales sont actionnaires de SNL-Prologues, à hauteur des fonds propres qu'elles rassemblent.

SNL Union :

Structure fédérative associative dont les membres sont les SNL départementales, en charge de la représentation publique de SNL, de l'appui "technique" aux SNL départementales (Maîtrise d'ouvrage, recherche de partenaires mécènes, communication, informatique) avec la mise à disposition de compétences mutualisées.

SNL Union mène également les projets traités sur le département de la Seine Saint-Denis.

SNL Union porte par ailleurs le parc immobilier acquis avant la création de SNL-Prologues (1996), soit 111 logements en Ile de France.

SNL-Prologues :

SNL-Prologues est la société foncière créée par Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL), comme demandé par la Caisse des Dépôts et Consignations et les Pouvoirs Publics pour les bailleurs sociaux. C'est une société anonyme à capital variable, coopérative union d'économie sociale, agréée « Maître d'ouvrage » dans le cadre réglementaire de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Le capital de SNL-Prologues est composé d'actionnaires de « catégorie A », les SNL départementales et autres associations auxquelles elle loue des logements, et des actionnaires de « catégorie B », autres souscripteurs au capital.

SNL-Prologues délègue une grande partie de cette maîtrise d'ouvrage aux SNL départementales.

Les logements, possédés par SNL-Prologues, sont loués aux SNL départementales et autres associations qui les sous louent aux personnes accueillies.

Fonds de dotation :

SNL a créé en 2010 le Fonds de dotation Fonds-SNL, véhicule juridique assurant aux donateurs transparence et sécurité des dispositifs légaux et fiscaux relatifs à la générosité publique et aux libéralités des personnes morales ou privées.

Démarche et méthode de composition des comptes combinés :

Démarche :

Les structures de Solidarités Nouvelles pour le Logement, 5 associations départementales, 1 association Union, 1 fonds de dotation et 1 coopérative union d'économie sociale à statuts de société anonyme, sont des entités juridiques différentes.

Elles forment néanmoins une unité économique cohérente par leur objet commun, leur respect et application de la Charte de Solidarités Nouvelles pour le Logement, leur organisation coordonnée pour remplir cet objet. Elles sont par ailleurs liées par une convention de moyens (art 261 B du CGI). A ce titre il est apparu utile d'avoir une vue d'ensemble par l'établissement de comptes combinés.

Méthode :

Dans un premier temps, les balances générales des 8 structures de Solidarités Nouvelles pour le Logement sont agrégées. L'ensemble des écritures "interco" correspondant à des flux croisés entre les structures est ensuite éliminé. L'ensemble des comptes restant constitue une balance générale "combinée" présentant les comptes de Solidarités Nouvelles pour le Logement comme ceux d'une seule entité ou d'un groupe. Une comptabilité harmonisée entre les structures et une identification à la saisie des écritures croisées facilitent ce travail.

Des états financiers simplifiés sont ensuite élaborés à partir de la balance générale combinée selon les règles comptables et sur un même modèle chaque année afin de permettre des comparaisons.

Un Compte d'Emploi des Ressources combiné est élaboré à partir de ces comptes combinés.

Haut de bilan de Solidarités Nouvelles pour le Logement :

Les fonds associatifs, réserves, et capitaux de Solidarités Nouvelles pour le Logement s'élèvent à 19 823 K€ au 31 décembre 2014 (hors actions de catégorie B). Ils font face à un actif immobilier en Ile-de-France (953 logements en gestion dont 864 avec droit réel immobilier) constitué progressivement depuis 1988 et financé en bonne partie sur fonds propres identifiés en réserve pour acquisition. A cela s'ajoutent des subventions d'investissement à hauteur de 48 831 K€ qui complètent les fonds propres pour financer les logements.

Fonds de Roulement de Solidarités Nouvelles pour le Logement :

Le Fonds de Roulement de Solidarités Nouvelles pour le Logement (7 282 K€) lui permet la création de logement pour lesquels l'ensemble des subventions n'ont pas été versées (9 196 K€ de créances sur subventions principalement publiques).

Résultat :

Afin de mieux comprendre le fonctionnement de Solidarités Nouvelles pour le Logement, le résultat a été scindé pour exclure les dons destinés à l'investissement. Les dons destinés à l'investissement sont mis en Réserves pour Acquisition lors des Assemblées Générales, à l'exception de SNL Hauts-de-Seine qui les affecte en amont en passant par les fonds dédiés.

Le Compte d'Emploi des Ressources

EMPLOIS		Affectation par emplois des ressources
MISSIONS SOCIALES	8 855 959 €	836 704 €
FRAIS DE RECHERCHE DE FONDS		
Frais d'appel à la générosité du public	8 518 €	- €
Frais de recherche des autres fonds privés	51 912 €	25 262 €
Charges liées à la recherche de sub. Ou autres conc. Publics	37 436 €	37 436 €
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	756 387 €	128 637 €
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EX. INSCRITS AU CR	9 710 212 €	
DOTATIONS AUX PROVISIONS	584 593 €	
ENGAGEMENT A REALISER SUR RESSOURCES AFFECTEES	724 772 €	
EXCEDENT DE RESSOURCES SUR L'EXERCICE	881 735 €	
TOTAL GENERAL	11 901 312 €	
Part des acquisitions d'immos brutes de l'exercice financées par les ressources collectées par le public		508 799 €
Neutralisation des Dotations aux amortissements		- €
Total des emplois financés par des ressources collectées auprès du public		1 536 838 €

RESSOURCES		Suivi des ressources collectées auprès du public
REPORT DES RESSOURCES NON AFFECTEES ET NON UTILISEES EN DEBUT D'EXERCICE		- €
RESSOURCES COLLECTEES AUPRES DU PUBLIC		1 825 949 €
Dons manuels affectés	768 848 €	768 848 €
Dons manuels non affectés	195 320 €	195 320 €
Autres produits liés à l'appel à la générosité du public	50 667 €	50 667 €
Fonds privés et mécénat	811 114 €	811 114 €
SUBVENTIONS ET AUTRES CONCOURS PUBLICS	2 799 827 €	
AUTRES PRODUITS	6 617 961 €	
TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE INSCRITES INSCRITES AU COMPTE DE RESULTATS	11 243 737 €	
REPRISES DE PROVISIONS	372 873 €	
REPORT DES RESSOURCES AFFECTEES NON UTILISEES DES EXERCICES ANTERIEURS	284 703 €	
VARIATIONS DES FONDS DEDIES COLLECTES AUPRES DU PUBLIC		289 111 €
INSUFFISANCE DE RESSOURCES SUR L'EXERCICE		
TOTAL GENERAL	11 901 312 €	1 536 838 €
Total des emplois financés par des ressources collectées auprès du public		1 536 838 €
Solde des ressources collectées auprès du public non affectées et non utilisées en fin d'exercice		- €

A. LES REGLES DE GESTION

EMPLOIS :

Conformément au règlement CRC 2008-12, la répartition des emplois s'effectue de la façon suivante :

Les coûts seront répartis dans trois postes :

- Les missions sociales
- Les frais de recherche de fonds
- Les frais de fonctionnement

A noter que la contribution des 1 100 bénévoles n'est valorisée ni dans le compte de résultat, ni dans le CER.

1. Définition des missions sociales

Conformément à la Charte de Solidarités Nouvelles pour le Logement, les missions sociales des associations SNL sont :

- La construction, réhabilitation et la maîtrise d'ouvrage de nouveaux logements
- La mise à bail, la gestion et l'entretien des logements
- L'accompagnement social des personnes logées
- La participation à des dispositifs d'insertion de toute nature
- La mise en place d'actions pour faire évoluer l'opinion et les politiques publiques sur la question du droit au logement

En conséquence, les coûts relatifs aux « Missions sociales » sont ceux attachés :

- aux missions de construction, acquisition, réhabilitation, MOI, gestion et entretien des biens d'accès au logement. Et notamment :
 - Salaires des personnes en charge de la MOI / de la gestion, entretien des biens / de l'acquisition
 - Coûts des bénévoles qui se voient confier ces missions si demande de remboursement de frais
 - Coûts liés à la gestion locative (par exemple quote-part pour salariés en charge de la gestion locative, charges locatives des logements, assurance...) et amortissement des logements
- A l'accompagnement social dans le logement, et notamment :
 - Salaires des travailleurs sociaux, et quote-part des frais de siège qui y sont attachés
 - Bénévoles et salariés : coût des formations à l'accompagnement par exemple
 - Une partie identifiée des charges de transport
- A l'animation du mouvement SNL, sa représentation, et sa participation à l'évolution de l'opinion et des politiques publiques pour une meilleure prise en compte du droit à un logement accessible.
 - Communication (supports de communication rendant compte des projets, quote part site internet)
 - Coûts liés à l'animation du projet associatif, le recrutement des bénévoles, etc...
- Quote-part de frais de structure (en fonction des salariés affectés en tout ou partie aux missions sociales)

2. Frais de recherche de fonds

L'appel à la générosité du public est essentiellement réalisé par les bénévoles. Forfaitairement, les frais retenus correspondent au coût de l'envoi d'un reçu fiscal pour chaque donateur.

Une responsable des partenariats, en charge du développement des ressources, est également en charge de la recherche de fonds privés. Son salaire chargé est intégralement comptabilisé dans ce poste. Une partie des salaires (10%) de deux salariés en charge de la vie associative a également été incluse dans ce poste. Enfin, une partie du site internet (20%), qui comprend une page « Don » est également comptabilisée dans cette catégorie.

3. Frais de fonctionnement

Ces frais se composent pour partie des fonctions supports, c'est-à-dire des frais administratifs, comptables (hors gestion locative, qui se rattache directement aux missions sociales de SNL), informatiques et liés aux ressources humaines. Ces charges ont été réparties à partir de la clé de répartition des salaires, en fonction des ETP (Equivalents Temps Pleins). Sont considérés comme des frais de fonctionnement, les honoraires des commissaires aux comptes, la valorisation d'un mécénat de compétence sur des missions de communication, les dépenses liées à la communication (publications, impressions...), les frais de réception, les frais bancaires, les cotisations, les charges diverses de gestion courante, les intérêts d'emprunts non liés aux acquisitions de logements, les charges exceptionnelles non liées aux missions sociales, ainsi que les impôts et taxes non liés directement aux missions sociales (Impôts sur les sociétés...).

Les frais de fonctionnement sont composés à plus de la moitié par des charges salariales.

Les charges salariales ont été réparties entre les trois types de dépenses (Missions sociales, fonctionnement et recherche de fonds) selon une grille de répartition. Ainsi, les salaires des personnes directement employées aux missions sociales de SNL sont-ils affectés à 100 % à celles-ci. Les salaires non directement rattachables aux missions sociales sont répartis selon des clés de répartition prédéfinies, basées sur l'emploi, les fonctions et l'activité des salariés. Celle-ci est donc susceptible d'être adaptée annuellement en fonction des évolutions des missions confiées.

RESSOURCES

Produits issus de la générosité du public

Il s'agit essentiellement des dons collectés par les groupes locaux de solidarité, mais aussi des dons collectés en ligne ou grâce au Livret Agir.

Autres fonds privés

Sont ici comptabilisés les dons des entreprises, des fondations d'entreprise ou fondations reconnues d'utilité publique, ainsi que certaines subventions versées par des organismes privés.

Subventions et autres concours publics

Financements de l'Etat, des collectivités locales, des structures parapubliques (la sécurité sociale, CAF, ANAH, etc.) : contrat aidé le cas échéant ; et autres. Pour des raisons comptables, les subventions d'investissement n'apparaissent pas dans le CER.

Autres produits

L'activité de SNL conduit l'association à percevoir à ce titre des loyers et remboursement de charges, et de façon plus marginale des produits financiers et des produits exceptionnels,

Y sont également comptabilisés les reprises de subvention d'investissement et les transferts de charges.

B. TABLEAU DES FONDS DEDIES

	Fonds dédiés en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Fonds dédiés en fin d'exercice	Variation sur ressources collectées auprès du public
Fonds dédiés collectés auprès du public	113 700 €	261 213 €	171 010 €	203 903 €	90 203 €
Autres fonds dédiés	133 034 €	264 651 €	113 693 €	283 992 €	
Total fonds dédiés	246 734 €	525 864 €	284 703 €	487 895 €	

Réserves pour acquisitions futures	1 614 417 €	198 908 €	- €	1 813 325 €	198 908 €
------------------------------------	-------------	-----------	-----	-------------	-----------

Fonds dédiés collectés auprès du public	289 111 €
---	-----------

Afin de faciliter la compréhension du modèle économique de SNL, les réserves pour acquisitions futures ont été agrégées aux fonds dédiés. Ces réserves sont constituées par des dons non encore utilisés dans les acquisitions et réhabilitations de logements. Elles sont donc assimilables à des fonds dédiés.