



SNL-PROLOGUES

www.snl-union.org

Rapport de Gestion 2017

Rapport du Conseil d'Administration



Ensemble, agissons pour le logement !

SOMMAIRE

I.	Introduction	3
1.	SNL-PROLOGUES s'inscrit dans l'action de Solidarités Nouvelles pour le Logement.....	3
	Notre vision	3
	Nos missions.....	3
	SNL-PROLOGUES intervient en Île-de-France.....	3
2.	SNL-Prologues est l'organisme de maîtrise d'ouvrage et de portage de l'immobilier de Solidarités Nouvelles pour le Logement.....	4
II.	Production et gestion du parc immobilier très social.....	5
	Production en 2017	5
	Exemples d'opérations signées au cours de l'année 2017	6
	Un projet complet de logements solidaires ouvert sur la ville et les associations locales :	7
	Entretien et réparations.....	7
III.	Eléments financiers.....	8
	Bilan.....	8
	Compte de résultats.....	12
	Affectation du résultat	13
IV.	Activité et perspectives	14
	Un développement en ligne avec les objectifs.....	14
	Des soutiens financiers publics confirmés.....	14
	Gouvernance.....	15
	Evolution de l'Equipe.....	15
	Déménagement du siège	16
	Perspectives d'avenir	16

En page de couverture des logements inaugurés en 2017 à Villebon (91) et des locataires et bénévoles à Saint-Maur-des-Fossés (94). Photo Saint-Maur © Djamila Calin

Ce rapport de gestion est établi par le Conseil d'Administration de SNL-Prologues pour l'exercice 2017 et sera soumis aux actionnaires coopérateurs lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, prévue le 14 juin 2018.

I. Introduction

1. SNL-PROLOGUES s'inscrit dans l'action de Solidarités Nouvelles pour le Logement

Depuis 29 ans, les membres de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) s'engagent pour rendre le logement accessible aux personnes en situation de précarité.

Notre vision

Habiter est pour tout homme une nécessité première. Le projet de SNL :

- s'enracine dans la conviction que **toute personne doit pouvoir habiter dans un logement décent** et trouver sa place parmi les autres ;
- **incite chaque citoyen à prendre sa part de responsabilité et de solidarité** en se regroupant pour agir ;
- pose des exigences **dans les réponses à apporter aux problèmes de logement** ;
- affirme la nécessité de pouvoir **proposer aussi un accompagnement adapté** aux personnes qui en ont besoin pour sortir du mal-logement et qui aspirent à un logement décent.

Nos missions

SNL met en œuvre une démarche originale, fondée sur un engagement citoyen, pour :

- **créer des logements** très sociaux par construction, achat rénovation, bail à réhabilitation ou mise à disposition par des particuliers ;
- **louer ces logements** à des personnes en difficulté « le temps qu'il faut » pour qu'elles retrouvent une stabilité ;
- **accompagner chaque ménage** jusqu'à l'accès à un logement pérenne. Cet accompagnement est assuré par des bénévoles du quartier et par un travailleur social de l'association ;
- **témoigner pour mobiliser** autour de notre action et pour interpeller les instances politiques et les acteurs publics ou privés.

Réunis au sein de leur commune ou de leur arrondissement en **Groupes Locaux de Solidarité** (GLS), les bénévoles mettent en œuvre localement ce projet, soutenus et coordonnés par l'équipe de leur association départementale. Les locataires sont membres à part entière de l'association et sont invités à participer à la vie du Groupe Local de Solidarité. SNL est implantée aujourd'hui à Paris, Hauts-de-Seine, Val d'Oise, Yvelines, Essonne et Val-de-Marne et étudie des projets et amorce des GLS en Seine-et-Marne et en région Normandie.

SNL-PROLOGUES intervient en Île-de-France

En Île-de-France, ce sont au moins 950 000 personnes qui vivent en situation de mal logement, dont 60 000 à 70 000 sont sans logements¹. Dans notre région 15% des ménages sont sous le seuil de pauvreté.

¹ Selon le diagnostic 2015 pour le Schéma régional de l'hébergement et de l'habitat, repris par l'éclairage régional sur l'état du mal-logement en Ile-de-France de la Fondation Abbé Pierre.

SNL fait le constat qu'un grand nombre de ces personnes, écartées de fait du logement de droit commun et du logement HLM, en habitant un logement décent le temps qu'il faut et en établissant ou en développant du lien social, peut ensuite être relogé durablement et, au-delà de ce besoin fondamental, peut retrouver un équilibre sur bien d'autres aspects.

2. SNL-Prologues est l'organisme de maîtrise d'ouvrage et de portage de l'immobilier de Solidarités Nouvelles pour le Logement.

SNL-PROLOGUES a été créée en 1995 par les associations Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) afin d'assurer le portage de leurs opérations immobilières de logements. Elle porte le droit réel immobilier de 848 logements au 31 décembre 2017.

SNL-PROLOGUES est une Coopérative, Union d'Economie Sociale, sous forme de société anonyme à capital variable, agréée « entreprise solidaire » en 2004 et « entreprise solidaire d'utilité sociale » en 2016. Sa gouvernance est bénévole.

SNL-PROLOGUES porte la propriété des logements, et en son nom sont réalisés : la maîtrise d'ouvrage, le gros entretien et l'amélioration des logements. Elle est agréée par le Ministère du Logement pour produire ces logements très sociaux. Le travail de recherche, de montage des dossiers et de conduite des travaux est piloté par les associations SNL, agissant par délégation de SNL-Prologues. Les associations SNL ou partenaires prennent en location les logements détenus par SNL-PROLOGUES à prix coûtant et en assurent la gestion locative adaptée.

SNL-PROLOGUES met également ses compétences de maîtrise d'ouvrage d'insertion au service de structures portant des projets de logements très sociaux, partageant l'objet social et les valeurs de SNL (ex : maison d'accueil pour personnes en situation de handicap psychique, logements accessibles aux handicapés pour les rapprocher de leur lieu de travail, logements étudiants précaires, ...).

SNL-PROLOGUES a un Conseil d'administration, nommant un président bénévole, responsable devant l'Assemblée Générale des actionnaires : les SNL départementales, SNL Union, l'Association des Lieux de Vie Essonniens (ALVE) et les Amis d'Emmaüs les Ulis, ainsi que les détenteurs d'actions de catégorie B, personnes physiques et morales financeurs solidaires de l'activité de SNL-Prologues. Statutairement, 65% au moins des droits de vote sont détenus par les 5 SNL départementales, SNL Union, l'ALVE et les Amis d'Emmaüs les Ulis.

L'équipe de SNL-PROLOGUES comprend : un directeur, un responsable financier, un responsable administratif, une comptable principale et une comptable. Ils sont soutenus régulièrement par des bénévoles. Ils partagent leurs locaux avec les permanents de SNL Union.

SNL-PROLOGUES contrôle et anime la prévention des risques de ses activités de production et de gestion immobilière décentralisées. L'activité de maîtrise d'ouvrage et son contrôle sont suivis grâce à un système d'information métier commun au propriétaire et aux gestionnaires des logements. SNL-Prologues est elle-même contrôlée par les structures de contrôle du logement social (CGLLS² et ANCOLS³).

² Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

³ Agence Nationale de Contrôle des Organismes du Logement Social

II. Production et gestion du parc immobilier très social

La création de logements pour les plus démunis par les Associations de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) s'est poursuivie en 2017 en région Ile-de-France.

Dans la continuité de la stratégie de développement du projet social, le nombre d'opérations engagées, de promesses, d'acquisitions ou baux long terme signés dans l'année par SNL-Prologues a fortement augmenté.

Production en 2017

- 47 nouveaux logements ont été acquis ou pris à bail en 16 opérations, dont 6 acquisitions-améliorations, et 10 nouveaux baux à réhabilitation.
- 17 logements déjà confiés en bail emphytéotique par la Ville de Paris à SNL-Prologues en 2006 et 2008 lui ont été achetés en pleine propriété, avec continuité de la gestion locative.
- 119 nouveaux logements très sociaux, en 24 opérations, ont été engagés (signatures de promesses ou de baux) se répartissant en 10 acquisitions-améliorations, 3 acquisitions-constructions et 11 baux à réhabilitation.
- 22 logements ont été mis en service (mis en location), répartis en 11 opérations dont 3 baux à réhabilitation pour 5 logements.
- Le solde net de promesses de vente non encore réalisées en fin d'année s'élève à 16, pour 106 logements. (les autres logements sous promesse en 2017 ont été acquis ou pris à bail au cours de l'année).
- Nous suivons régulièrement les logements acquis et non encore mis en service, au nombre de 94 au 31 décembre 2017, à comparer à 70 en fin d'année précédente, qui témoignent également de l'augmentation de production. L'effort pour maîtriser les délais inhérents au processus de création de logements est maintenu.
- Deux logements sont arrivés en fin de bail à réhabilitation à Louveciennes dans les Yvelines. Le droit réel immobilier a été rendu à leur propriétaire en juillet 2017 qui les a re-confiés directement à SNL Yvelines sous forme de location avec abandon de loyer.

Il y a donc 200 logements engagés pour la période à venir (106 sous promesses et 94 en cours de réalisation) et de nombreux autres logements en cours d'étude. La grande majorité d'entre eux sont situés en Essonne.

Au 31/12/2017, le parc de SNL-Prologues (acquis ou sous baux signés) représente 848 logements.

Avec les 109 logements de SNL-Union et 152 logements pris à bail, mis à disposition ou en propriété directe des associations SNL en 2017, 1109 logements sont gérés par SNL au 31/12/2017.

Parc de Logements SNL-PROLOGUES au 31 décembre 2017

	SNL 91	SNL 75	SNL 78	SNL 92	SNL 94	SNL pour 93 et 95	Autres	TOTAL	Rappel 2016
Logements en pleine propriété en service	313	96	94	28	53	6	27	617	583
Logements sous bail en service	67	25	7	12	6	12	7	136	150
TOTAL logements en service	380	121	101	40	59	18	34	753	733
Logements acquis en pleine propriété non en service	38	7	7	1	0	0	0	53	54
Logements sous bail non en service	17	10	4	0	11	0	0	42	16
TOTAL logements en pleine propriété ou sous bail	435	138	112	41	70	18	34	848	803
Logements sous promesse de vente	102	0	0	0	0	4	0	106	34

Exemples d'opérations signées au cours de l'année 2017

Acquisition de logements à la Ville de Paris : A l'initiative de l'association SNL Paris et de la Ville de Paris, SNL-Prologues a acheté 20 logements à la Ville de Paris en 2017 :

- 17 logements, répartis en 6 adresses dans les X^e, XI^e, XV^e, XVII^e, XVIII^e XIX^e arrondissements, étaient déjà confiés en baux emphytéotiques à SNL-Prologues en 2006 et 2008. Ils avaient alors été réhabilités. SNL-Prologues en a acquis la pleine propriété en 2017 à un prix solidaire.
- 3 nouveaux logements dans 3 copropriétés du centre de Paris dans les I^{er}, IV^e et XV^e arrondissements ont également été acquis à un prix solidaire pour être loués après réhabilitation complète.

Nouveaux modes de production, dans la continuité des innovations des années précédentes, notamment par des partenariats sur l'acquisition, SNL innove :

- Un premier projet en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) a été engagé et le contrat de réservation a été signé en 2017 pour 4 logements aux Molières en Essonne – livraison prévue en 2019.
- Un premier projet en Usufruit locatif très social (ULS) a été engagé et le contrat de réservation a été signé en 2017 pour 6 logements à Paris 12e. Dans le cadre d'un projet en construction neuve et en démembrement de propriété entre usufruit locatif social d'un côté et nue-propriété de l'autre, cela a été rendu possible en trouvant un prix d'équilibre avec le promoteur PERL qui a cédé l'usufruit à SNL pour 20 ans. Des investisseurs, personnes privées, acquièrent quant à elle la nue-propriété. La négociation a été accompagnée par la Ville de Paris et la Fondation Abbé Pierre. Les 47 autres logements de l'immeuble seront gérés par la RIVP (bailleur social parisien).

Un projet complet de logements solidaires ouvert sur la ville et les associations locales :

- Une promesse a été signée pour un projet de réhabilitation d'un ancien couvent à Yerres en Essonne pour 23 logements. Un projet complet social, culturel, immobilier et architectural, développe un futur lieu de vie intergénérationnel avec des services et des activités pour créer du lien social, du partage et du vivre ensemble, profitant également au voisinage. Le bâtiment 1930 est établi sur un terrain de plus de 9 000 m² (dont un espace boisé classé) très bien situé dans la zone urbaine, à 5 min à pied du RER D. Le centre de Paris est ainsi joignable en 30 minutes. Les résidents seront des jeunes travailleurs, personnes âgées, femmes victimes de violences conjugales, familles en recherche de logement... accompagnés par des travailleurs sociaux et des bénévoles. Le projet va au-delà de l'habitat social. Un potager en agriculture biologique de 2 000 m² sera installé et géré par une association partenaire, qui assure également la vente des produits. Quant à l'ancienne chapelle, il est prévu de la transformer en espace culturel, accueillant exposition, théâtre, musique...

Entretien et réparations

Les investissements pour renouvellement de composants représentent en valeur 199 K€ en 2017 et concernent 70 opérations (255 K€ en 2016 pour 59 opérations). Les dépenses pour gros entretien du parc s'élèvent en 2017 à 102 K€ (112 K€ en 2016). Cela correspond au rythme nécessaire pour un bon entretien systématique des logements et est en cohérence avec les prévisions du plan prévisionnel d'entretien. La performance énergétique des logements est améliorée dès que possible, diminuant ainsi les charges de nos locataires. D'importantes rénovations de ce type ont donc eu lieu en 2017 et sont programmées pour les années suivantes.

A noter que l'entretien courant ainsi qu'une partie du gros entretien sont pris en charge par les associations gestionnaires.

III. Eléments financiers

SNL-PROLOGUES, Coopérative Union d'Economie Sociale, Société Anonyme à capital variable, a clôturé son vingtième-deuxième exercice complet au 31 décembre 2017.

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 14% en un an, pour atteindre 40 866 K€ au 31 décembre 2017, contre 35 756 K€ en 2016. Les actions de catégorie A sont celles des coopérateurs apporteurs de projets de logements, les actions de catégories B représentent les souscriptions des particuliers ou les fonds communs de placement d'épargne solidaire désireux de s'investir dans le projet SNL.

- Les actions de catégorie A souscrites par les associations SNL Départementales (SNL D), SNL Union, l'ALVE, et l'association Les Amis d'Emmaüs les Ulis au titre de leurs apports liés aux acquisitions de logements en 2017 représentent en net sur l'exercice 633 K€ portant leur total au 31 décembre 2017 à 15 778 K€ contre 15 144 K€ à fin décembre 2016.
- Le capital représentant les actions de catégorie B est passé de 20 612 K€ au 31 décembre 2016 à 25 088 K€ au 31 décembre 2017. Le nombre d'actionnaires de catégorie B est stable, 278 pour l'exercice 2017 dont un nouvel investisseur institutionnel la Société d'Investissement France Active pour 625 K€. SNL-Prologues utilise ces fonds à la fois pour le préfinancement des opérations, le développement du parc et la réhabilitation du patrimoine tout en gardant une liquidité suffisante. Cette ressource est stratégique pour SNL-Prologues afin de réaliser des opérations dans les zones tendues de l'Île-de-France et d'assurer leur entretien sans recours à l'emprunt.

Détention des actions de catégorie A du capital au 31 décembre 2017

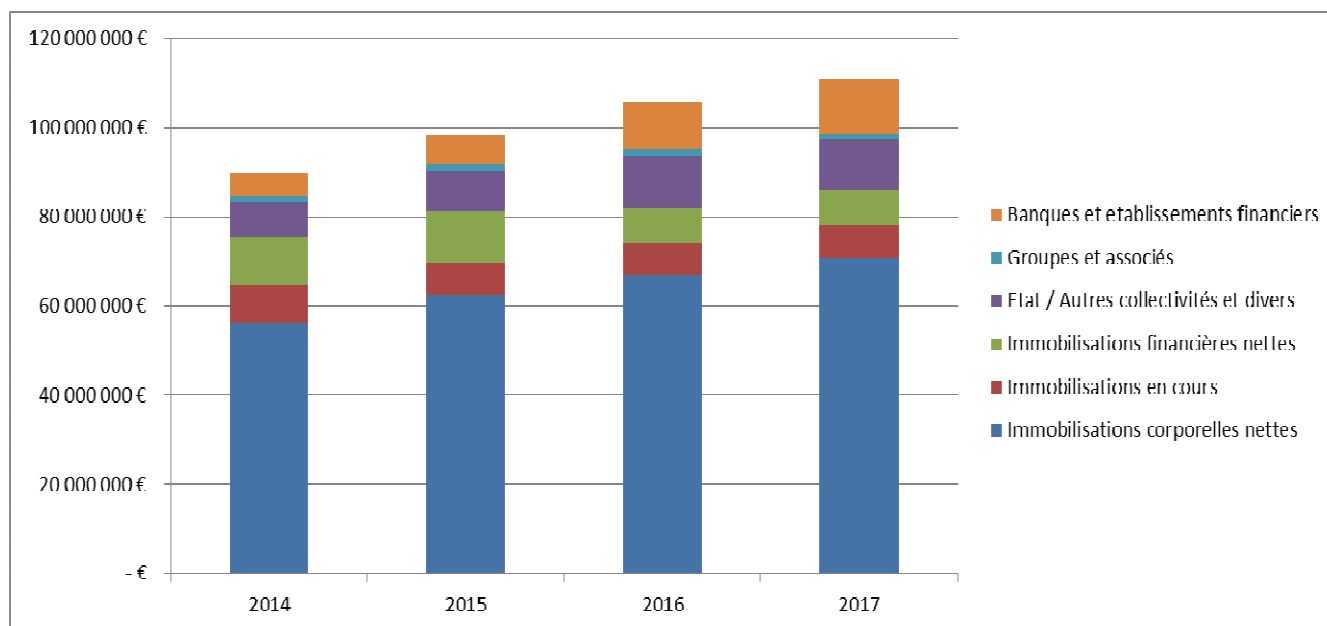
	En actions	En capital	En pourcentage respectif	Rappel en 2016	En pourcentage de la totalité de SNL-PROLOGUES	Rappel 2016
SNL Union	327	65 400	0,41%	0,47%	0,16%	0,20%
SNL Essonne	39 968	7 993 600	50,66%	51,27%	19,56%	21,71%
SNL Paris	11 101	2 220 200	14,07%	14,39%	5,43%	6,10%
SNL Yvelines	14 869	2 973 800	18,85%	17,46%	7,28%	7,39%
SNL Hauts-de-Seine	3 897	779 400	4,94%	4,86%	1,91%	2,06%
SNL Val-de-Marne	7 291	1 458 200	9,24%	9,66%	3,57%	4,09%
ALVE	557	111 400	0,71%	0,74%	0,27%	0,31%
Les Amis d'Emmaüs les Ulis	879	175 800	1,11%	1,16%	0,43%	0,49%
TOTAL	78 889	15 777 800	100,00%	100,00%	38,61%	42,35%

Composition du capital social au 31 décembre 2017

	Actions de catégorie A	Actions de catégorie B	Total Capital Social	Rappel 2016
Au début de l'exercice Nombre de parts de 200 €	75 722	103 060	178 782	157 935
Montant au début de l'exercice	15 144 400 €	20 612 000 €	35 756 400 €	31 587 000 €
Montant net souscrit pendant l'exercice	633 400 €	4 475 800 €	5 109 200 €	4 169 400 €
A la clôture de l'exercice Nombre de parts de 200 €	78 889	125 439	204 328	178 782
Montant à la clôture de l'exercice	15 777 800 €	25 087 800 €	40 865 600 €	35 756 400 €
Pourcentage de parts	39%	61%	100%	100%

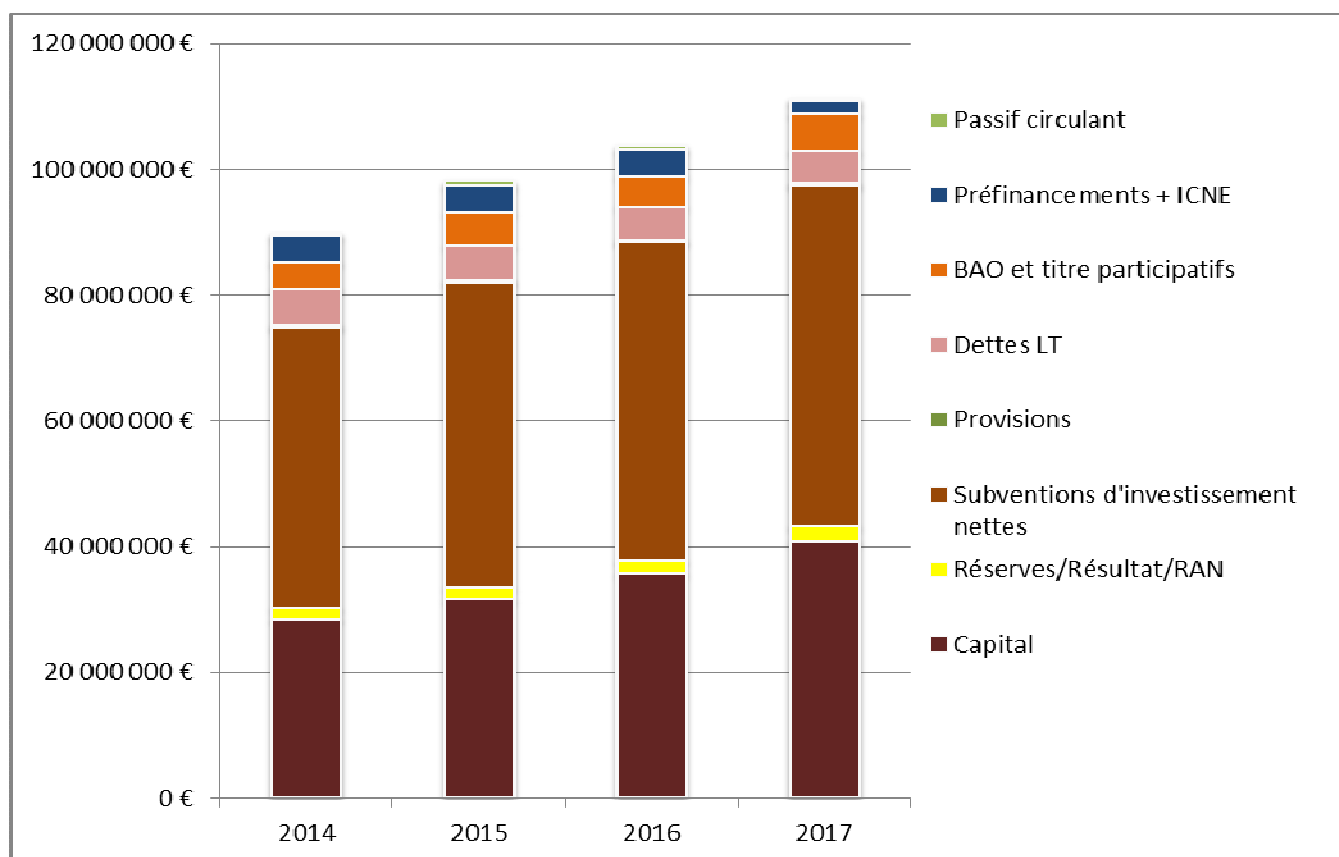
Evolution des principaux postes de l'actif

Commentés pages suivantes



Evolution des principaux postes du passif

Commentés pages suivantes



▪ Evolution des immobilisations et des subventions d'investissement

Les immobilisations corporelles (Terrain constructions et en-cours) correspondent principalement aux investissements dans les logements et aux travaux d'amélioration. Elles augmentent de 4 166 K€ en 2017 en net, pour atteindre un total de 78 201 K€ en fin d'année. Le montant net correspond aux investissements initiaux desquels sont retirés les amortissements historiques cumulés.

Déduction faite des bureaux du siège, les immobilisations brutes liées aux logements augmentent de 5 133 K€ pour atteindre 94 918 K€ soit une hausse de 5,7 %.

Pour financer ces investissements, en plus des fonds propres apportés par les actionnaires et des prêts à long terme SNL-Prologues obtient des subventions d'investissement essentiellement d'origine publique (Etat, Région, Collectivités).

Pour les opérations acquises en pleine propriété ou prises à bail, le montant des subventions nettes augmente de 3 584 K€ sur l'année pour un total net de 54 233 K€ à fin 2017. Les reprises de subventions sont effectuées chaque année proportionnellement aux amortissements.

Le montant brut des subventions est de 69 561 K€ à fin 2017. Une partie des subventions d'investissement provient des associations SNL ou partenaires lorsque celles-ci montent avec SNL-Prologues des opérations sur des baux à réhabilitation, à construction ou emphytéotiques. Le montant brut de ces subventions est de 1 662 K€ à fin 2017. Au total les ressources privées (Fondation Abbé Pierre, Subventions des associations, Mécénat) représentent 5,6 % des subventions brutes de nos opérations à fin 2017.

Les subventions ne sont entrées dans nos comptes que sur les opérations acquises, les subventions notifiées sur des opérations en cours d'acquisition s'élèvent à 5 629 K€ réparties sur 17 opérations. Ces montants sont suivis hors bilan.

▪ Créances

Les créances s'élèvent à 12 726 K€ et se composent principalement des créances sur subventions d'investissement pour 11 357 K€ (9 017 K€ en 2016), dont le solde est versé après l'achèvement des acquisitions et réhabilitations en cours. Ce volume est en croissance sur 2017 du fait de l'augmentation du volume d'activité et de retards sur certaines opérations identifiées.

▪ Endettement et politique financière

Les dettes sont majoritairement financières. D'une part, des dettes long terme participent au financement des logements pour 5 041 K€ au 31 décembre 2017 (diminution de 235 K€ sur l'année). Les taux de cette dette long terme sont principalement indexés sur le Livret A. SNL-Prologues s'endette de moins en moins pour financer les opérations de logements grâce à la mobilisation de fonds propres. Les dettes financières court et moyen terme (BAO et prêts participatifs) de 5 912 K€ complètent les actions de catégorie B pour préfinancer les investissements dans l'attente du versement des subventions. SNL Prologues garde également une ligne de préfinancement de 2 M€ pour pouvoir couvrir les opérations d'acquisitions lourdes de manière souple et réactive.

Compte de résultats

Evolution du Résultat

	2017	2016	2015	2014
Total Charges	3 715 643 €	2 813 214 €	3 136 260 €	2 893 118 €
Total Produits	4 060 353 €	2 941 399 €	3 301 499 €	3 147 322 €
Chiffre d'affaires	822 783 €	807 083 €	939 372 €	852 186 €
Produits d'exploitation	2 944 643 €	2 667 235 €	2 898 610 €	2 626 441 €
Charges d'exploitation	2 868 438 €	2 639 758 €	2 739 198 €	2 410 090 €
Résultat d'exploitation	76 205 €	27 478 €	159 411 €	216 351 €
Résultat financier	-13 457 €	47 063 €	30 167 €	28 282 €
Résultat exceptionnel	281 962 €	53 645 €	-24 339 €	9 571 €
Résultat net comptable	344 710 €	128 185 €	165 239 €	254 203 €

Le Chiffre d’Affaire 2017 augmente de 2%, il est composé exclusivement des loyers refacturés aux SNL-D et aux partenaires.

L’exercice 2017 a vu un changement de méthode sur la comptabilisation des honoraires de suivi de la maîtrise d’ouvrage constatés en production immobilisée. Auparavant ces honoraires étaient facturés à la fin de l’exercice de la promesse d’acquisition, il a été choisi de les facturer désormais à la fin de l’exercice d’acquisition, ce cadencement correspond mieux à la réalité du travail effectué à la fois de préparation des opérations puis de suivi jusqu’à la livraison. Elle évite également le risque d’annulation de promesses. L’impact de ce changement sur l’exploitation est de l’ordre de 120 K€ de produits en moins sur l’exercice, mais donne une vision plus prudente de l’activité.

L’augmentation des charges et produits d’exploitation de l’exercice est pour grande partie due à la comptabilisation des taxes foncières refacturées aux SNL-D sur 2017 à la fois en charge et en produit alors qu’elles étaient en compte de tiers dans les exercices précédents. L’impact tant en produits qu’en charges est de 196 K€.

Les reprises sur subventions d’investissement représentent 1 690 K€ des produits d’exploitation en 2017 contre 1 595 K€ en 2016.

Les amortissements sur les logements représentent 2 020 K€ des charges d’exploitations en 2017 contre 1 886 K€ en 2016.

La proportion entre les reprises et les amortissements est stable à 84 %.

Les charges salariales sont stables (249 k€ en 2017 et 247 k€ en 2016).

Aucun administrateur n’a perçu d’indemnité ou de remboursement de frais en 2017.

Le résultat financier est en baisse du fait principalement de la baisse des produits de placement à 141 K€ en 2017 contre 208 K€ en 2016.

Le résultat net comptable est majoritairement lié à la plus-value sur la vente du siège soit 284 K€ qui explique la quasi intégralité du résultat exceptionnel.

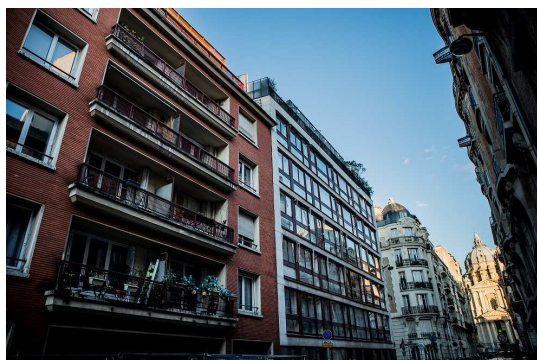
Affectation du résultat

Il est proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2017 de la façon suivante

2017	<i>Avant affectation du résultat</i>	<i>Proposition d'affectation du résultat</i>	<i>Après affectation du résultat</i>
Réserves pour grosses réparations de 1ère catégorie	1 689 349,32 €		1 689 349,32 €
Réserve légale (5%)	75 000,00 €	18 000,00 €	93 000,00 €
Réserve pour projet (informatique et adaptation)	28 241,15 €		28 241,15 €
Report à nouveau	150 185,39 €	326 709,86 €	476 895,25 €
Résultat à affecter	344 709,86 €	- €	- €

Sur le résultat de 344 709,86 € :

- 5 % du résultat doit légalement être affecté dans une réserve légale, soit 18 000 € en 2017
- Le reste, soit 326 709,86 € est proposé pour affectation en report à nouveau



Des appartements rénovés en 2017 à Paris rue du Val-de-Grâce

IV. Activité et perspectives

Un développement en ligne avec les objectifs

La mobilisation constante de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) pour accueillir et accompagner plus de personnes en Ile-de-France permet une production croissante de logements : elle correspond aux objectifs ambitieux que SNL s'est fixés.

SNL-PROLOGUES crée des logements en droit réel immobilier par acquisitions ou baux long terme. La tendance de développement d'une centaine de nouveaux logements observés en 2017 est a priori durable, si l'on se réfère aux projets en cours :

- 94 logements sont en cours de réalisation (acquis et pris à bail et bientôt livrés),
- 106 logements sont sous promesses et bientôt acquis ou pris à bail,
- Plus de 70 logements sont en cours d'étude ou de négociation.

Les nouveaux modes de production évoqués précédemment ont participé à ce résultat : Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), Usufruit locatif (très) social (ULS), achat de la propriété à une collectivité confiant les logements à bail long terme. (Cf. chapitre 2 du présent rapport).

2017 a été également l'occasion de signer les baux à réhabilitation pour 6 logements à Fontenay-sous-Bois avec Solifap et pour 2 logements à Ivry-sur-Seine avec la SCI BIP gérée par la Fédération Française du Bâtiment (FFB). Ces structures partenaires se portent acquéreurs de bâtiments et logements, les confient en bail à réhabilitation à SNL, et permettent ainsi la réalisation de logements qui ne pourraient sinon pas voir le jour.

En outre, une partie importante de la production de SNL n'est pas en droit réel immobilier de SNL-Prologues, mais porté par des mécanismes souples et innovants gérés par les associations SNL comme la mise à disposition de logements, la location avec abandon de loyer, le Louez Solidaire à Paris, la location garantie par des donateurs, la donation temporaire d'usufruit, ... Cela représente 152 logements en 2017 dans le parc de SNL en plus de ceux détenus en droit réel immobilier par SNL-Prologues et SNL Union.

Des soutiens financiers publics confirmés

Après quelques inconnues sur l'année 2016 avec les échéances Régionales et début 2017 avec les élections nationales, le soutien des pouvoirs publics a été reconfirmé en 2017 pour les projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

La Région Ile de France et la Fondation Abbé Pierre, partenaire privilégié de SNL, ont renouvelé le 14 décembre 2017 leur convention triennale portant sur le développement de l'offre par les acteurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion par le soutien à la production de logements pour les plus démunis et à la transformation de logements anciens dégradés et/ou insalubres en logements très sociaux. C'est un signal fort qui donne une relative visibilité pour les années à venir.

L'Etat a depuis les élections 2017 annoncé un plan de production de nombreux projets de logements très sociaux. Cela est toutefois à relativiser au regard des baisses constatées des financements par projet et des modes d'interventions de l'Etat, inégaux selon les territoires. C'est plutôt notre relative maîtrise de l'instabilité du secteur qui nous donne de la visibilité, car dans les grandes réformes successives depuis l'élection présidentielle, et à venir, impactant le logement social, l'activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion de SNL-Prologues a été impactée par la hausse

de la TVA du logement social, de 5,5 % à 10 %. Celle-ci aura un impact de l'ordre d'une hausse des coûts de 3 000 € par logement pour SNL. Cela aura toutefois demandé une veille très active et réactive de SNL et de sa fédération la FAPIL en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre, afin d'être considéré de manière spécifique dans les réformes du logement social, pour lesquelles les réflexions sont menées principalement au regard des modèles économiques des bailleurs sociaux d'habitat à loyers modérés (HLM).

Gouvernance

Le Conseil d'administration s'est réuni régulièrement à 6 occasions en 2017.

Le Comité d'Engagement s'est quant à lui réuni à 4 reprises pour analyser et se prononcer sur l'engagement des opérations représentant des opérations immobilières de plus de 600 K€ ou avec des spécificités méritant son attention.

L'Assemblée Générale ordinaire a eu lieu le 13 juin 2017 et deux Assemblées Générales extraordinaires ont été tenues comme chaque année pour les formalités statutaires.

Voici la composition du Conseil d'Administration à la date de l'Assemblée Générale du 14 juin 2018

ADMINISTRATEURS PERSONNES QUALIFIEES ET REPRESENTANT DES SNL DEPARTEMENTALES EN FONCTION			
Mandat		Prénom	NOM
Président D.G.	Monsieur	Jean René	POILLOT
Administrateur	Madame	Odile	MERCIER
Administrateur	Monsieur	Bruno	DUBOIS
Administrateur	Monsieur	Alain	MERCKELBAGH
Représentant	SNL Paris	Fabrice	ANTORE
Représentant	SNL Yvelines	Jean-Baptiste	CAMUS
Représentant	SNL Essonne	Michel	PEYRONNY
Représentant	SNL Hauts-de-Seine	Patrick	AMPILHAC
Représentant	SNL Val-de-Marne	Marc	PICCOLIN
CENSEURS AUPRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION			
Censeur	Monsieur	Daniel	BACQUEROET
Censeur	Monsieur	Daniel	LOUPPE
Censeur	Monsieur	Pierre	LEVIN

Evolution de l'Equipe

Après la consolidation de l'équipe et sa montée en puissance les années passées, l'équipe évolue. Pierre Grimaud, Responsable financier depuis 2013, est parti fin octobre 2017 pour de nouvelles aventures. Sa mission à SNL-Prologues a participé, au-delà de la gestion des différents aspects financiers de l'activité, à optimiser les équilibres économiques de SNL-Prologues et de l'ensemble de SNL et à cultiver des liens avec les associations SNL et les partenaires financiers de SNL-Prologues.

Thierry Charles a rejoint l'équipe au poste de Responsable financier mi-novembre 2017. Sa connaissance de notre secteur d'activité et sa capacité à mener les réflexions sur les nécessaires évolutions du modèle économique de SNL au regard du développement de l'activité et des évolutions de l'environnement financier et réglementaire, sont de remarquables atouts.

Cette évolution va dans le sens de l'élargissement des compétences de SNL-Prologues, pour une bonne gestion financière et immobilière au service du projet associatif.

Déménagement du siège

Comme prévu, SNL-Prologues a déménagé de siège social et de lieu d'activité en septembre 2017. La nouvelle adresse au 3 rue Louise Thuliez 75019 Paris, métro Place des Fêtes, bien desservie par les transports en commun, a très nettement amélioré les conditions de travail des permanents salariés et des bénévoles. Ces nouveaux locaux sont plus propices au bien être des permanents (lumière, espaces de travail, silence, convivialité ...) et à la qualité de leur travail. Ils permettent également une meilleure capacité de réunion et la capacité à organiser les Conseils, Assemblées et ponctuellement des séminaires et formations dans une grande salle équipée, mise à disposition par nos voisins et amis de l'Union Nationale des Centres Communaux d'Action Sociale (UNCCAS).

Perspectives d'avenir

Pour continuer à se donner les moyens d'atteindre les objectifs ambitieux de SNL en termes de création de logements en 2018 et les années suivantes, SNL-Prologues innove tout en augmentant ses capacités de contrôle pour garantir la bonne maîtrise de ce développement. Après des innovations en 2017 sur les modes de production, SNL-Prologues affine en 2018 sa procédure d'engagement d'opérations de logements spécifiques, afin d'être en capacité de réagir toujours plus rapidement pour saisir des opportunités immobilières. Cela peut être par exemple le cas pour des ventes aux enchères, pour des achats sur des marchés tendus où la réactivité est indispensable, pour exercer le droit de préemption par délégation de communes, pour acheter des biens dans le cadre de liquidation judiciaire, ...

L'amélioration du parc immobilier ancien, répondant notamment aux enjeux des améliorations énergétiques, fait l'objet d'un travail de fond, notamment à Paris et en Essonne où les premiers logements SNL ont été créés il y a 30 ans. A l'approche au cas par cas, s'ajoute désormais une approche globale, au regard de l'utilité sociale des projets, des données du plan prévisionnel d'entretien, d'arbitrage pour leur potentiel refinancement.

Pour financer ce développement et l'amélioration du parc ancien, la collecte de moyens supplémentaires se poursuivra auprès de nos partenaires financiers et également dans une perspective de diversification des ressources.

L'activité s'inscrit dans un environnement réglementaire et de financements donnant plus de visibilité que les années passées, mais pour lequel SNL doit rester vigilant et mobilisé pour qu'à chaque nouvelle réforme annoncée et loi en discussion, les personnes les plus défavorisées ne soient pas toujours plus laissées pour compte.

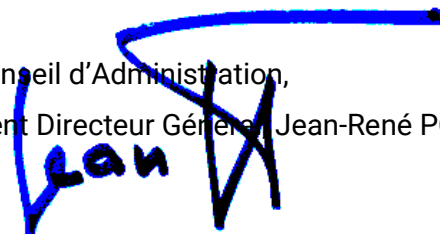
La création de logements et la gestion du parc immobilier sont développées et améliorées au service du projet de Solidarités Nouvelles pour le Logement avec l'humain au premier plan. La création de logements doit être accompagnée dans les associations par la mobilisation de la société civile, les capacités d'accompagnement des locataires par les bénévoles et les salariés, et bien sûr les capacités de gestion locative adaptée et de suivi du bon entretien des logements.

Dans ce contexte de développement, SNL-Prologues, avec ses partenaires financiers, apporte à ses réseaux une base solide sur laquelle construire un avenir solidaire.

Le 25 avril 2018

Pour le Conseil d'Administration,

Le Président Directeur Général Jean-René POILLOT



BILAN 2017
ACTIF

Détail des Postes	Valeurs brutes	Amort. et Provisions	Valeurs Nettes	Au 31/12/2016
ACTIF IMMOBILISE				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Concessions, brvts, logiciels,				
Autres immob. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	96 657 602.95	18 456 164.35	78 201 438.60	74 034 772.84
Terrains	16 113 738.28		16 113 738.28	12 969 280.10
Constructions	73 122 177.19	18 448 324.82	54 673 852.37	54 280 854.50
Installations techn., mat., outil				
Autres Immos corporelles	7 839.53	7 839.53		4 351.79
Immo. corporelles en cours	7 384 832.92		7 384 832.92	6 774 785.35
Avances & acomptes	29 015.03		29 015.03	5 501.10
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7 655 429.63		7 655 429.63	8 102 818.98
Participations				
Créances rattachés à des part.				
Autres titres immobilisés				
Prêts	33 643.00		33 643.00	33 643.00
Autres Immo Financières	7 621 786.63		7 621 786.63	8 069 175.98
TOTAL (I)	104 313 032.58	18 456 164.35	85 856 868.23	82 137 591.82
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS ET EN COURS				
AVANCES & ACOMPTES VERSES/CDE	120.00		120.00	1 887.53
Avances & acomptes versés/com	120.00		120.00	1 887.53
CREANCES D'EXPLOITATIONS	12 726 553.28		12 726 553.28	10 498 780.80
Clients et comptes rattachés				
Créances sur subventions d'invest.	11 357 336.52		11 357 336.52	9 017 277.77
subv d'investissement	11 357 336.52		11 357 336.52	9 017 277.77
Autres créances	1 369 216.76		1 369 216.76	1 481 503.03
DISPONIBILITES	12 380 639.51		12 380 639.51	10 883 772.95
Disponibilités	12 380 639.51		12 380 639.51	10 883 772.95
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	200 823.87		200 823.87	200 678.58
Charges Constatées d' Avance	200 823.87		200 823.87	200 678.58
TOTAL (II)	25 308 136.66		25 308 136.66	21 585 119.86
TOTAL GENERAL (I+II)	129 621 169.24	18 456 164.35	111 165 004.89	103 722 711.68

BILAN 2017
PASSIF

Détail des Postes			Valeurs Nettes	Au 31/12/2016
CAPITAUX PROPRES (I)			97 386 891.33	88 348 232.62
Capital			40 865 600.00	35 756 400.00
Primes d'émissions, de fusion				
Ecart de réévaluation				
Reserves légale			75 000.00	68 000.00
Autres Reserves			1 717 590.47	1 717 590.47
Report à nouveau			150 185.39	29 000.00
RESULTAT DE L'EXERCICE			344 709.86	128 185.39
Subventions d'investissement			54 233 805.61	50 649 056.76
Provisions réglementées				
PROVISIONS (II)			441 258.74	392 891.53
Provision pour risques			10 356.00	
Provision pour Gros Entretien			300 000.00	300 000.00
Autres provisions pour charges			130 902.74	92 891.53
DETTES (III)			13 336 854.82	14 981 587.53
Emprunts et dettes auprès d'établis			7 068 115.49	9 511 226.36
Emprunts et dettes financières			5 925 509.76	4 992 241.31
Avances et acomptes recus sur com.				
Fournisseurs et comptes rattachés			27 105.62	18 041.85
Dettes fiscales et sociales			79 818.84	84 271.88
Dettes sur immobilisations			225 535.68	365 660.14
Autres dettes			9 934.58	9 145.99
Produits constatés d'avance			834.85	1 000.00
TOTAL GENERAL (I+II+III)			111 165 004.89	103 722 711.68

Compte de Résultat 2017

Détail des Postes	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
PRODUITS d'EXPLOITATION	2 944 643.05	2 667 235.23
Production vendue (B&S)		
Prestations de services	822 782.70	807 083.47
Production stockée		
Production immobilisée	56 000.00	67 500.00
Subvention d'exploitation		103 304.92
Reprises sur amort.,dépréciat°,prov	355 391.79	85 309.05
Autres produits	20 467.75	8 578.41
Reprises sur sub. d'invest.	1 690 000.81	1 595 459.38
CHARGES d'EXPLOITATION	-2 868 437.99	-2 639 757.51
Achats de marchandises		
Achats matières premières		
Achats autres approvisionnements	-12 760.34	-15 577.76
Gros entretien logemts & sinistres	-164 365.00	-117 074.30
Autres achats et charges externes	-112 420.14	-302 470.06
Impôts,taxes et vers.assimilés	-221 461.59	-23 045.91
Salaires et traitements	-174 487.92	-170 352.96
Charges sociales	-77 059.13	-76 562.63
Autres charges de personnel		
Dot° aux amort.sur immobilisat°	-2 048 857.45	-1 911 879.28
Dot° aux dépréciat°sur actif circul		
Dot° aux prov° pour Risque & Ch.	-33 053.55	-22 764.61
Autres charges	-23 972.87	-30.00
1- RESULTAT D'EXPLOITATION	76 205.06	27 477.72

Compte de Résultat 2017

Détail des Postes	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
PRODUITS FINANCIERS	145 021.16	220 369.75
De participations		
D'autres valeurs mobil. & créances		
Autres intérêts et produits assimil	141 969.31	207 853.75
Rep sur dépr, prov et transfert Ch	3 051.85	12 516.00
Pdts nets/cess° de V.M.P.		
CHARGES FINANCIERES	-158 478.50	-173 306.64
Dot. aux amort. & aux provisions	-18 181.95	-15 586.53
Intérêts et charges assimilées	-140 296.55	-157 720.11
Différences négatives de change		
Charges nettes/cess. mob. de plac.		
2- RESULTAT FINANCIER	-13 457.34	47 063.11
PRODUITS EXCEPTIONNELS	970 688.83	53 794.31
Sur opération de gestion	688.83	3 888.44
Produits sur cession d'actifs	970 000.00	345.87
Sur opérat° de capital, subvt° d'inv.		49 560.00
Autres opérat° de capital		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-688 726.69	-149.75
Sur opérat° de gest°	401.25	-149.75
Dotations aux amort. & provis.	-2 911.60	
Sur opérations en capital	-686 216.34	
3- RESULTAT EXCEPTIONNEL	281 962.14	53 644.56
Impôt sur les produits financiers		
RESULTAT	344 709.86	128 185.39