



SNL-PROLOGUES

Coopérative
foncière
solidaire

RAPPORT DE GESTION 2018

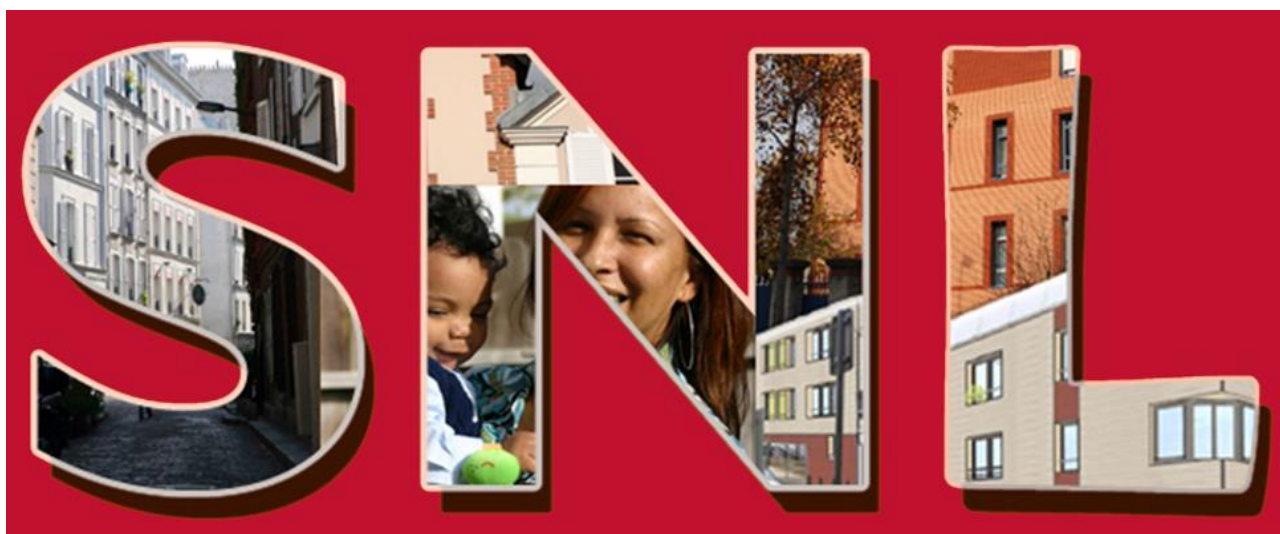
Ensemble, agissons pour le logement !



www.solidarites-nouvelles-logement.org

Sommaire

1.	Coopérative foncière d'un mouvement associatif, pour le logement d'insertion.....	3
	Origine et objet.....	3
	Gouvernance et équipes salariées	3
	Fiche d'identité SNL-Prologues.....	4
2.	Rapport financier	5
	Bilan	5
	Compte de résultats	9
	Affectation du résultat 2018	10
3.	Production et la gestion patrimoniale en 2018.	11
	Logements détenus en 2018	11
	Opérations engagées en 2018	12
	Acteur de la transition énergétique et solidaire.....	14
	Vers un plan stratégique de patrimoine et d'entretien.....	14
4.	Synthèse des faits marquants et des perspectives	15
	Un développement toujours en ligne avec les objectifs	15
	Perspectives.....	15
	Annexe : Bilan et compte de résultat	16



1. Coopérative foncière d'un mouvement associatif, pour le logement d'insertion.

Origine et objet

Depuis 30 ans, convaincus qu'Habiter est pour tout homme une nécessité première, les membres de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) s'engagent pour rendre le logement accessible aux personnes en situation de précarité¹.

Parce que le *Logement d'abord* c'est d'abord des logements, Solidarités Nouvelles pour le Logement-Prologues a été créée en 1995 par les associations SNL qui souhaitaient se doter d'un outil adapté à la maîtrise d'ouvrage, au portage foncier et à la gestion patrimoniale.

Coopérative en Union d'économie sociale sous forme de Société anonyme à capital variable depuis 2004, son capital est détenu par les associations SNL et des associations partenaires, des investisseurs solidaires particuliers et institutionnels. Les associations détiennent 65 % au moins des droits de vote à l'Assemblée générale.

SNL-PROLOGUES est également en partenariat avec des associations portant des projets de logements très sociaux et partageant les valeurs de SNL. Elle avait accueilli ainsi 3 associations intervenant en Essonne, et a élargi son agrément en 2018 pour accueillir un nouveau partenaire, l'association Néologis, et des projets en Normandie.

Pour mener son action de production et de gestion patrimoniale, SNL-PROLOGUES porte différents agréments et labels :

- « Entreprise solidaire » en 2004 puis « entreprise solidaire d'utilité sociale » en 2016, elle adhère à Finansol.
- Par le Ministère du Logement pour la « Maîtrise d'ouvrage d'insertion » au titre de l'article L 365-2 du code de la Construction et de l'Habitation depuis 2011 concernant l'Ile de France et depuis 2018 pour la Normandie, elle adhère à la Fapil, et cotise à la CGLLS². Elle est également contrôlée par l'ANCOLS³.

Si elle ne reçoit pas directement de dons, son capital en est partiellement issu et à ce titre SNL-Prologues est labellisée « Don en confiance ».

Gouvernance et équipes salariées

La gouvernance est bénévole, composée de 5 représentants des associations SNL et de 4 personnes qualifiées. Le Conseil d'administration s'est réuni régulièrement à 5 occasions en 2018. Le Comité d'Engagement s'est quant à lui réuni à 3 reprises pour analyser des opérations représentant des opérations immobilières de plus de 600 k€ ou avec des spécificités nécessitant une étude particulière.

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 et des personnes en mécénat de compétence. Les équipes salariées des associations SNL et Union et des bénévoles des Groupes Locaux de Solidarité sont parties prenantes de la prospection, du montage et de la conduite des opérations, puis de leur gestion et de leur entretien. Ce sont ainsi plus de 50 personnes qui dans le cadre de conventions de délégation et de conventions de mise à disposition des logements contribuent directement à l'activité de la coopérative.

L'Assemblée Générale ordinaire a eu lieu le 14 juin 2018 et deux Assemblées Générales extraordinaires ont été tenues notamment pour valider l'arrivée de nouveaux sociétaires.

¹ En savoir plus : <http://solidarites-nouvelles-logement.org>

² Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

³ Agence Nationale de Contrôle des Organismes du Logement Social

Fiche d'identité SNL-Prologues

Création 1995, ouverture du capital en 2004.

Coopérative en Union d'économie sociale, sous forme de société anonyme à capital variable.

Agréments :

Maîtrise d'ouvrage d'insertion (L 365-2] pour l'Île de France et la Normandie,

Entreprise solidaire d'Utilité sociale labellisée Finansol et « Don en confiance ».

Capital au 31/12/18 : 44 M€.

Sociétaires impliqués dans la coopérative au 31/12/18 : 291.

Investissements réalisés depuis la création (foncier et travaux) : 103 696 K€

Logements détenus au 31/12/18 : 908



2. Rapport financier

Les états financiers soumis à la certification de notre commissaire aux comptes, Mme Ségolène Jacob Cuny, avant l'assemblée générale, sont disponibles sur simple demande auprès de SNL-Prologues.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de comptes sont identiques à celles adoptées pour les exercices précédents et conformes à la réglementation en vigueur.

Bilan

Le bilan 2018 dans son évolution traduit l'effort significatif d'investissement réalisé par SNL-Prologues en 2018 illustré par l'engagement de 22 opérations pour 75 logements grâce au concours de ses partenaires.

Capital Social

Le capital social a augmenté de 2 857 K€ en un an, pour atteindre 43 722 K€ au 31/12/2018.

Les parts sociales ou actions 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 ou des fonds communs de placement d'épargne solidaire désireux de s'investir dans le projet SNL.

- Les parts A sont souscrites principalement par les associations SNL mais également par des coopérateurs tiers à SNL. L'apport de ce collège A en 2018 aura été de 1 142K€. Ces apports sont permis essentiellement par les dons collectés et mécénats mobilisés par les associations sur les projets.
- Les parts B ont progressé de 1 715K€ provenant notamment des fonds d'épargne solidaire. Nos quatre principaux partenaires solidaires sont NATIXIS Mirova, AMUNDI, BNP SOCIAL BUSINESS et SIFA.

Fait marquant : Les souscriptions issues des particuliers ont fortement baissé en 2018.

Cette baisse a plusieurs causes. En premier lieu la suppression de l'ISF a également supprimé la principale incitation fiscale à investir dans les PME, y compris les entreprises d'utilité sociale comme les nôtres. En deuxième lieu le flou sur plusieurs dispositions dont la non publication du décret permettant de faire passer effectivement de 18% à 25% la déduction IR liée à un investissement dans les PME a brouillé le message auprès du public et potentiellement reporté une partie des investissements.

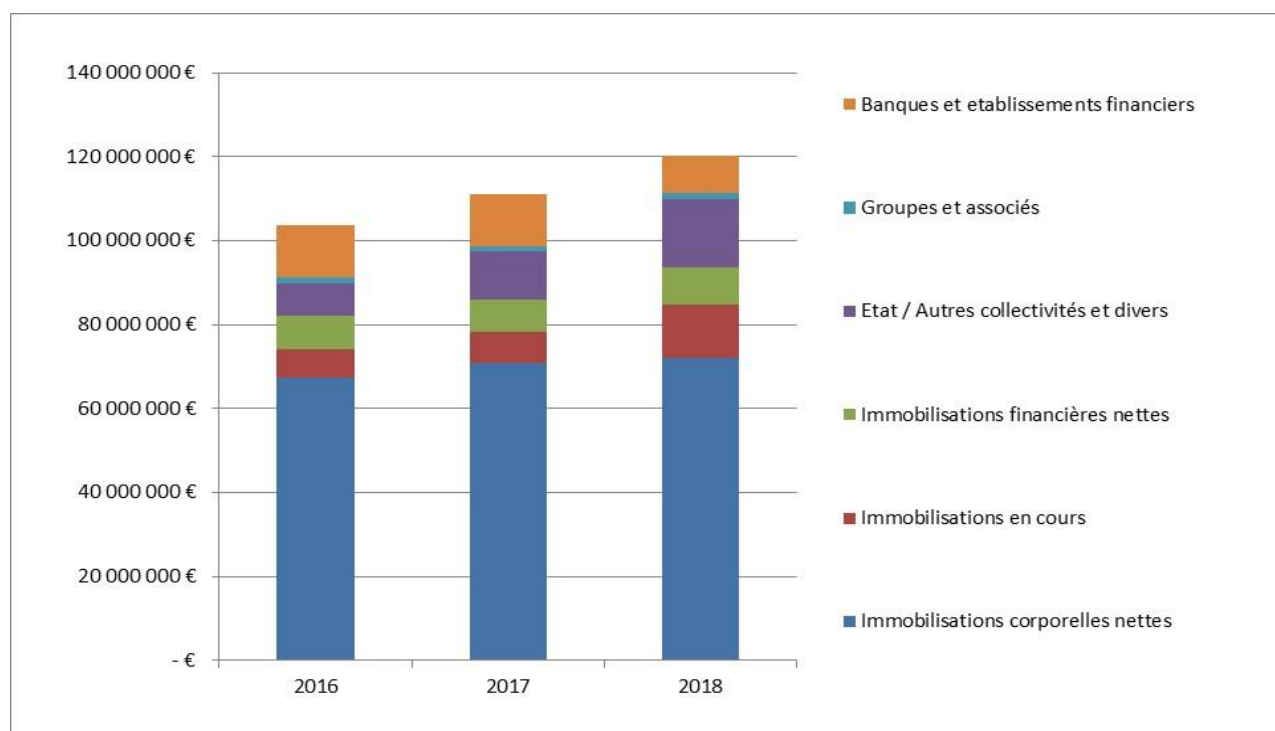
La collecte nette de remboursements d'apports reste cependant positive en 2018 à +215K€ et continue d'être majoritairement issue de personnes soit déjà parties prenantes au projet SNL, soit venant de manière spontanée.

La relance de l'investissement de la part des particuliers sera un enjeu à la fois financier, mais aussi d'équilibre (sociétal, partenarial) pour SNL-Prologues afin d'accompagner son développement.

Composition du capital au 31/12/18	Parts A	Parts B	Total Capital Social	2017
Au début de l'exercice Nombre de parts de 200 €	78889	125439	204328	178782
Montant au début de l'exercice	15 777 800 €	25 087 800 €	40 865 600 €	35 756 400 €
Montant net souscrit pendant l'exercice	1 142 200 €	1 714 800 €	2 857 000 €	5 109 200 €
A la clôture de l'exercice Nombre de parts de 200 €	84600	134013	218613	204328
Montant à la clôture de l'exercice	16 920 000 €	26 802 600 €	43 722 600 €	40 865 600 €
Pourcentage de parts	39%	61%	100%	100%

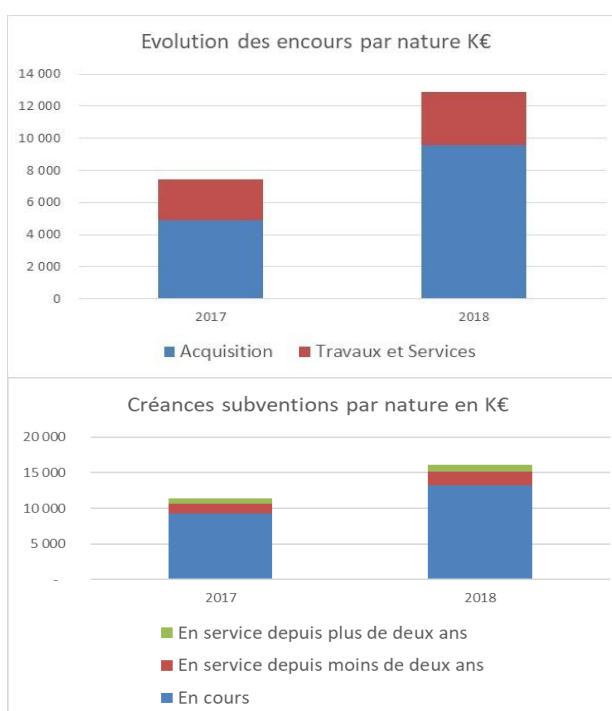
Parts A SNL-Prologues au 31/12/2018	Actions	En capital	% parts A	2017	% capital	2017
SNL Union	749	149 800 €	0.9%	0.4%	0.3%	0.2%
SNL Essonne	42 364	8 472 800 €	50.1%	50.7%	19.4%	19.6%
SNL Paris	12 086	2 417 200 €	14.3%	14.1%	5.5%	5.4%
SNL Yvelines	15 690	3 138 000 €	18.5%	18.8%	7.2%	7.3%
SNL Hauts-de-Seine	4 583	916 600 €	5.4%	4.9%	2.1%	1.9%
SNL Val-de-Marne	7 338	1 467 600 €	8.7%	9.2%	3.4%	3.6%
ALVE	807	161 400 €	1.0%	0.7%	0.4%	0.3%
Amis d'Emmaüs les Ulis	983	196 600 €	1.2%	1.1%	0.4%	0.4%
TOTAL	84 600	16 920 000 €	100.0%	100.0%	38.7%	38.6%

Evolution des principaux postes de l'actif



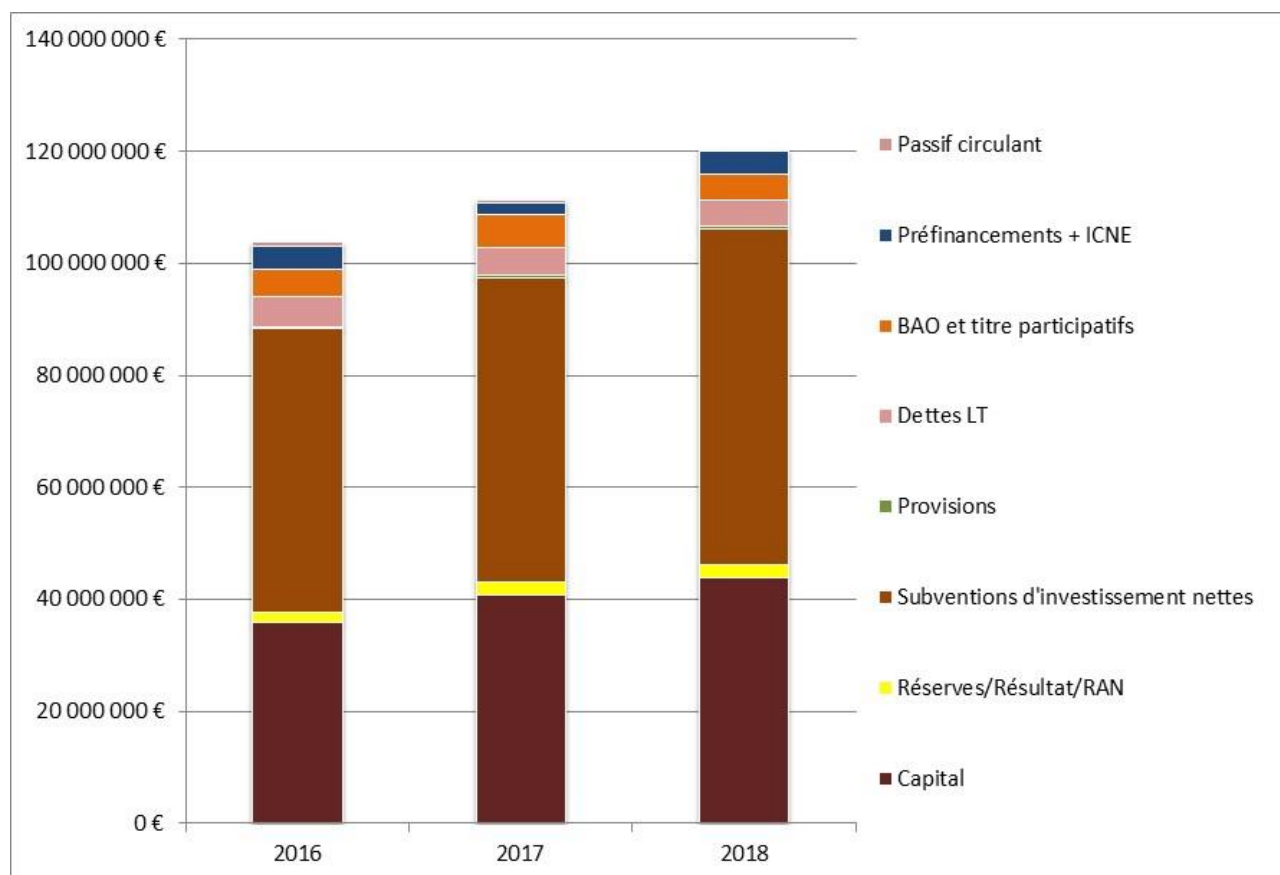
Les immobilisations corporelles et incorporelles sur les logements livrés augmentent de 1 207K€ en 2018 en net et de 3 219K€ en brut. Mais c'est surtout sur les en cours que se traduit l'effort de production effectué en 2018 avec une hausse de 5.4M€, essentiellement due aux coûts d'acquisition des logements. Cette hausse des engagements augmente mécaniquement nos créances sur subventions qui passent de 11.4M € en 2017 à 16.1M€ en 2018.

SNL s'assurant en général de la notification de la subvention principale et de la subvention Région avant de procéder à une acquisition, une fois cette dernière effectuée les subventions correspondantes apparaissent immédiatement en créance, d'où la forte progression de nos créances de subventions sur nos opérations en cours. Un point d'attention devra cependant être apporté sur les subventions non recouvrées pour les opérations dont la mise en service est supérieure à deux ans, 1 M€ sur 16 opérations en 2018.



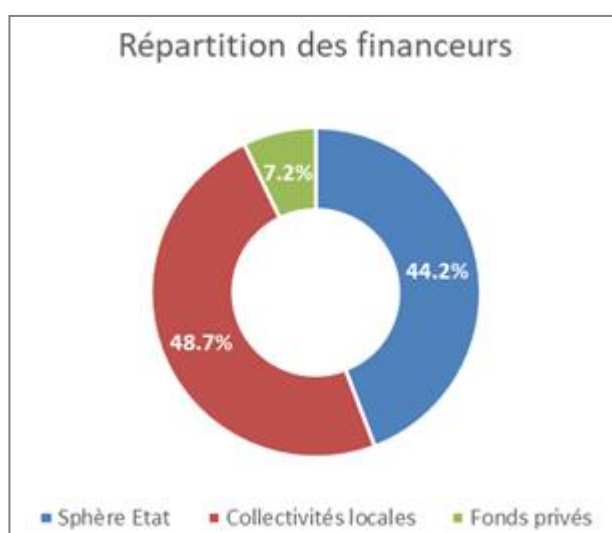
Enfin, conséquence de la hausse des investissements et des créances, on constate une baisse de la trésorerie disponible qui passe de 12.4M€ en 2017 à 8.9M€ en 2018, qui correspond à l'augmentation des emplois, tout en restant suffisante pour l'activité.

Evolution des principaux postes du passif



Le montant brut des subventions est de 76 959K€ à fin 2018, en hausse de 7.4M€. Ces subventions proviennent essentiellement des Collectivités Locales et de l'Etat.

Une partie des subventions d'investissement provient des associations SNL ou partenaires coopératifs lorsque ceux-ci montent avec SNL - Prologues des opérations sur des baux : le montant brut de ces subventions est de 2 021K€ à fin 2018. Au total les ressources privées (Fondation Abbé Pierre, subventions des associations, mécénat privé, autres organismes de droit privé) représentent 7.2% des subventions brutes de nos opérations à fin 2018.



Le montant des subventions comptabilisées correspond aux subventions sur les opérations acquises. Le montant des subventions notifiées sur des opérations encore en cours d'acquisition est suivi en hors bilan soit 4M€. Quant aux seules subventions comptabilisées portant sur des logements déjà en service elles sont de 63 M€.

Endettement et politique financière

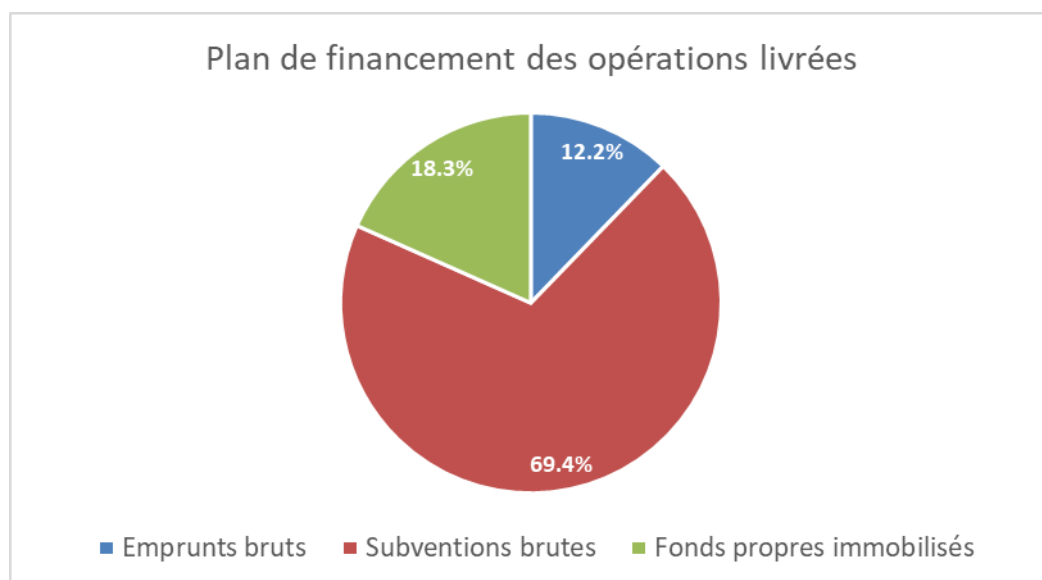
Les dettes sont majoritairement financières. Les dettes à long terme participent au financement des logements pour 4 803 K€ au 31 décembre 2018 (diminution de 238 K€ sur l'année). Ces dernières années SNL-Prologues ne faisait plus appel à l'emprunt.

Fin 2018, SNL-Prologues a obtenu notification d'accès au mécanisme de prêt de haut de bilan d'Action Logement et se trouve en phase de renouvellement de sa convention avec la Caisse des Dépôts. Un accès plus régulier à l'emprunt sera déployé dès 2019.

Les dettes financières à court et moyen terme (Billets à ordre et prêts participatifs) de 4,6M€ complètent les actions de catégorie B pour préfinancer les investissements dans l'attente du versement des subventions. SNL Prologues a rétabli également une ligne de préfinancement de 4M€ (+2M€) pour pouvoir couvrir une partie du préfinancement et assurer éventuellement les pointes liées à de grosses acquisitions.

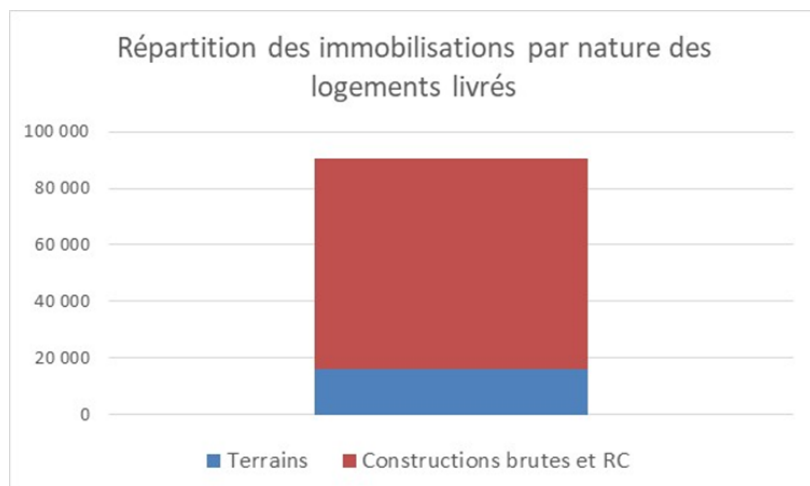
Equilibres de financement des opérations en service

Sur les seules opérations en service, les fonds propres représentent 18.3% des plans de financement nets et les emprunts seulement 12.3%.



Sont intégrés aux fonds propres le financement des renouvellements de composants (RC)

Les terrains représentent en comptabilité 17.6% de la valeur brute immobilisée des opérations. La politique d'allocation de fonds propres de SNL Prologues reste très orientée vers le foncier.



Compte de résultats

Evolution du Résultat

Résultat au 31/12	2018	2017	2016	2015	2014
Total Charges	3 734 663 €	3 715 643 €	2 813 214 €	3 136 260 €	2 893 118 €
Total Produits	3 835 287 €	4 060 353 €	2 941 399 €	3 301 499 €	3 147 322 €
Chiffre d'affaires	918 679 €	822 783 €	807 083 €	939 372 €	852 186 €
Produits d'exploitation	3 682 443 €	2 944 643 €	2 667 235 €	2 898 610 €	2 626 441 €
Charges d'exploitation	3 596 502 €	2 868 438 €	2 639 758 €	2 739 198 €	2 410 090 €
Résultat d'exploitation	85 941 €	76 205 €	27 478 €	159 411 €	216 351 €
Résultat financier	14 614 € -	13 457 €	47 063 €	30 167 €	28 282 €
Résultat exceptionnel	69 €	281 962 €	53 645 € -	24 339 €	9 571 €
Résultat net comptable	100 624 €	344 710 €	128 185 €	165 239 €	254 203 €

Le chiffre d'affaire augmente de 12% en 2018, il est composé exclusivement des loyers refacturés aux SNL-D et aux partenaires. L'augmentation est liée pour 3.5% à la croissance de l'activité et pour 8.5% à une refacturation plus importante des travaux liés au parc. SNL-Prologues travaille à prix coûtant et refacture le gros entretien et l'amortissement annuel des composants à ses coopérateurs.

L'augmentation des charges et produits d'exploitations de l'exercice s'explique principalement par la prise en compte en charge et en produit (remboursements d'assurance) des sinistres (322K€) dont un sinistre important (233K€) lié à un incendie sur l'un de nos immeubles en 2017 et dont les travaux de réparation ont été achevés début 2019.

Les provisions pour risques et charge sont en hausse de 84K€. Une revue des risques effectuée fin 2018 nous a amené à constituer une provision pour un litige potentiel en sortie de bail. Par ailleurs désormais, une part des loyers est dédiée à des travaux de prévention des risques sous forme d'études ou conseils afin de mieux sécuriser nos opérations et notre structure. Cette part de loyers permet de doter une provision spécifique limitée à 50K€. L'impact sera neutre sur le résultat de SNL-Prologues dans les années futures sauf si les études commanditées dépassaient le seuil de la provision d'une année. Cette provision s'établit à fin 2018 à 41K€.

Les reprises sur subventions d'investissement représentent 1 714K€ des produits d'exploitation en 2018 contre 1 690K€ en 2017. Les amortissements sur les logements représentent 2 043K€ des charges d'exploitations en 2017 contre 2 020K€ en 2016.

La proportion entre les reprises et les amortissements est stable à 84% leur progression suit le rythme de l'augmentation du parc.

Les taxes foncières sont également en hausse (+60K€) du fait des fins d'exonération sur le parc et de l'augmentation de la taxation des collectivités. Une partie des taxes payées a fait l'objet de demandes de dégrèvement de notre part : ces dégrèvements, s'ils sont acceptés par l'administration fiscale, seront constatés sur les prochains exercices. L'impact est neutre pour SNL-Prologues, les taxes foncières des logements étant refacturées aux coopérateurs qui en sont locataires.

Le résultat financier est en hausse du fait principalement d'une légère hausse des produits et d'une baisse des charges.

Le résultat net comptable de 100 663,64€ est majoritairement due à notre résultat d'exploitation positif, en ligne avec le résultat 2017.

Affectation du résultat 2018

Il est proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de la façon suivante en tenant compte de la réglementation sur les coopératives qui prévoit la mise en réserve d'un minimum de 3/20ème des excédents d'exploitation (soit 12 891,10€ au titre de l'exercice) :

2018	Avant affectation du Résultat	Proposition d'affectation du Résultat et du RN	Après affectation du Résultat
Réserve pour grosses réparations de 1 ^{ère} catégorie	1 689 349,32 €		1 689 349,32 €
Réserve légale (5%)	93 000,00 €	5 500,00 €	98 500,00 €
Réserve coopérative		7 400,00 €	7 400,00 €
Réserve pour projet (informatique et adaptation)	28 241,15 €		28 241,15 €
Report à Nouveau	476 895,25 €	87 723,64 €	564 618,89 €
Résultat	100 623,64 €	-100 623,64 €	0,00

Le Résultat de 100 623,64 € est donc affecté :

- A raison de 5 500,00 € à la Réserve légale
- A raison de 7 400 € à la Réserve coopérative
- A raison de 87 723,64 € en Report à Nouveau

3. Production et la gestion patrimoniale en 2018.

Logements détenus en 2018

Depuis sa création Solidarité Nouvelles pour le Logement s'est engagée pour améliorer et augmenter les réponses apportées aux plus démunis. Sur le plan foncier et immobilier cela se traduit par une production de qualité, dans des secteurs attractifs.

Les opérations sont de petite taille, très intégrées dans le tissu urbain, principalement en réhabilitation. Dans ce cadre SNL contribue activement à la transition énergétique en transformant nombre de « passoires énergétiques » en logement thermiquement très performants.

Logements détenus et sous promesse par département, au 31/12/18

	Logements en Service - Pleine propriété	628
+	Logements en service - Sous emphytéose	146
= A	Logements en service au 31/12/18	774
	Logements acquis non en service - Pleine propriété	101
+	Logements acquis non en service - Sous bail	33
= B	Logements acquis non en service au 31/12/18	134
A+B	Logements acquis en pleine propriété ou sous bail	908
C	Logements sous promesse de vente/emphytéose	61
A+B+C	Total logements détenus et sous promesse au 31/12/18	969

Soit 80% de logements en pleine propriété, et 20% de logements en démembrement (emphytéose sous forme de bail à réhabilitation, bail à construction, usufruit locatif social, etc.).

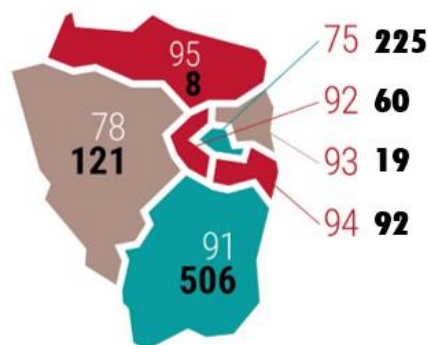
Au 31/12/2018, le parc de SNL-Prologues (acquis ou sous baux signés) représente 908 logements dont 774 en service.

Avec les 109 logements de SNL-Union et les 148 logements mis à disposition ou en propriété directe des associations SNL en 2018, le mouvement SNL avait 1031 logements en service au 31/12/2018.

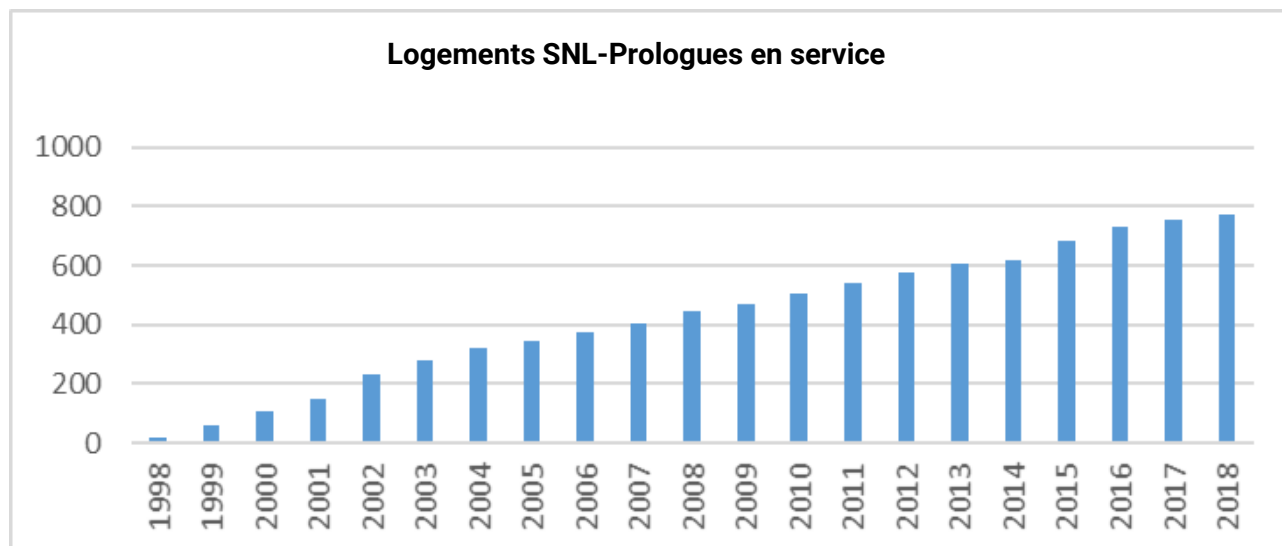


1031 logements en service
au 31/12/2018

+ 22 opérations engagées
en 2018 soit **75** logements en
cours de travaux



Opérations engagées en 2018



La croissance des logements détenus et du stock se poursuit, le rythme des opérations devant se lire sur des cycles pluriannuels : le délai entre l'engagement et la mise en service d'une opération est de l'ordre de 2,5 à 3 ans. Ainsi 2017 avait connu plus d'engagements nouveaux que 2018, mais avec 22 opérations nouvelles pour 75 logements en 2018, 68 opérations (248 logements) sont en cours de production.

Le prix de revient global de plus de 11M€ pour ces nouveaux engagements implique un engagement du capital de la coopérative, mais également une croissance de ce dernier : la mobilisation de collecte dédiée sur le terrain par les Groupes locaux de Solidarité permet un apport de fonds propres portés au capital pour les opérations en pleine propriété. Ainsi les engagements 2018 immobilisent un peu plus de 2M€ de capital (Parts B) mais génèrent dans le même temps un peu plus de 900K€ de capital supplémentaire (Parts A)

Au-delà du partenariat avec la Fondation Abbé Pierre (programme Toits d'Abord) se développe celui avec SoliFAP pour des opérations en secteurs tendus, le foncier étant porté par ce dernier et SNL-Prologues prenant à bail à réhabilitation : 8 opérations ont été réalisées ou sont en cours. Néanmoins l'acquisition à des prix proches du marché en secteur très tendu peut se faire également en direct, c'est ainsi par exemple qu'un lot de copropriété a été acquis en fin d'année rue Lecourbe à Paris 15°.

Des baux à réhabilitation avec des particuliers ou des communes sont également toujours recherchés pour produire des solutions :



< Produire en zones tendues

Paris, 75005

- Un appartement en copropriété cédé pour 18 ans par un particulier en bail à réhabilitation
- Au cœur du 5ème arrondissement déficitaire en logements sociaux (9,2% au 01/01/2016)
- Une réhabilitation énergétique en intérieur
- La création de 2 logements pour accueillir 2 familles

L'extension à la Normandie de l'agrément Maîtrise d'ouvrage d'insertion et le partenariat avec Néologis ont permis l'engagement d'une opération en bail à réhabilitation avec la commune de Quillebeuf sur Seine (ancien presbytère, 5 logements), projet qui amène une ouverture territoriale et partenariale tout à fait intéressante.

Les projets composites, c'est-à-dire comportant d'autres dimensions que le logement, se développent avec notamment le projet de Yerres en Essonne (23 logements, un espace culturel avec une association issue du groupe de bénévoles SNL, un partenariat culturel avec une entreprise d'insertion qui produira des plantes médicinales), celui de Cerny également en Essonne (2 logements et le maintien sous forme associative du dernier café du bourg).



Si la production en construction neuve reste minoritaire, elle se développe et se diversifie avec par exemple une acquisition en VEFA⁴ en Essonne (4 logements).



< Tisser des partenariats

Les Molières, 91470

- Première opération pour SNL conçue en VEFA proposée par un aménageur (Foncière de la vallée de Chevreuse)
- 20 logements créés dont 4 gérés par SNL, avec une attention pour l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Enfin 2018 a permis d'expérimenter un mode d'intervention offensif à l'encontre des marchands de sommeil : à la demande des services de l'Etat et en partenariat avec la commune, SNL-Prologues a acquis à la barre du tribunal, par délégation du droit de préemption, un immeuble de 5 logements indignes exploités par un marchand de sommeil à Deuil La Barre : les relogements sont en cours avant réhabilitation totale du bien et remise en location de 5 logements d'insertion.

Transformer un bâtiment vétuste et lutter contre les marchands de sommeil

Deuil-La-Barre, 95170

- Un bâtiment insalubre acquis par délégation du droit de préemption de la Commune
- Une commune carencée en logement très sociaux
- Une réhabilitation énergétique
- La création de 5 logements



Le mépris insensé des devoirs de l'hospitalité, c'est la pauvreté au milieu des richesses ; on ne le rencontre jamais chez un homme sage.

Pierre-Eugène Lamairesse ; L'hospitalité (1867)

⁴ Vente en état final d'achèvement – « achat sur plans ».

Acteur de la transition énergétique et solidaire

SNL transforme des passoires thermiques en logement d'insertion :



Rénover des petits bâtiments en diffus en partenariat avec une Commune

Milly-la-Forêt (78)

- Bâtiment situé en plein centre-ville
- Bail de 32 ans a été consenti avec la commune.
- Création de 6 logements de 25 à 58 m².



Gain moyen :

- 35%, 2 classes énergétiques en copropriété sans intervention sur l'enveloppe du bâtiment.
- 65%, 3 classes énergétiques si maîtrise de l'enveloppe du bâtiment

Vers un plan stratégique de patrimoine et d'entretien.

Les investissements pour renouvellement de composants représentent en valeur 242K€ pour 74 opérations (199 K€ en 2017 pour 70 opérations et 255 K€ en 2016 pour 59 opérations). Le gros entretien du parc s'élève en 2018 à 118K€ (102 K€ en 2017 et 112 K€ en 2016). Cela correspond au rythme nécessaire pour un bon entretien systématique des logements et est en cohérence avec les prévisions du diagnostic préalable à un plan prévisionnel d'entretien établi en 2016.

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 2018.

Exemple rue de Meaux, Paris, 2 logements :

	DPE avant travaux	DPE après travaux	Economie d'énergie
Appartement 1	954kwh	217kwh	77%
Appartement 2	558kwh	203kwh	64%

Enfin, en vue de la mise en place d'un plan stratégique de patrimoine et d'entretien, une approche spécifique a été menée sur le parc (SNL Union et Prologues) arrivant en fin de conventionnement, afin de traiter au cas par cas : de son occupation, de son utilité (ventes possibles à la marge), de sa mise à niveau notamment énergétique avec nouveau conventionnement et refinancement si nécessaire et possible. Une trentaine d'opérations prioritaires sont ainsi identifiées principalement en Essonne et à Paris, avec un traitement à programmer d'ici 2021.

4. Synthèse des faits marquants et des perspectives

Un développement toujours en ligne avec les objectifs

SNL Prologues a engagé un peu moins d'opérations en 2018 que l'année précédente car il est nécessaire de bien terminer et mettre en service celles engagées précédemment, en intégrant notamment la hausse de la TVA qui grève le coût des opérations concernées sans financements complémentaires. Ce sont ainsi 68 opérations pour 248 logements à différents stades d'avancement :

- 14 opérations en négociation
- 11 opérations sous promesse
- 43 opérations acquises

Pour autant le développement est bien là, notamment grâce aux partenaires de SNL qui ont confirmé leur engagement à travers leur soutien à la Maîtrise d'ouvrage d'insertion : Etat et Anah, Conseil Régional IDF, Fondation Abbé Pierre et SoliFAP, certains départements, communes et EPCI. Le recours à l'emprunt est nécessaire pour un effet de levier maximal : une convention Prêt de Haut de Bilan avec la CDC et Action Logement et la remise en place d'un protocole avec la CDC ont été engagés en 2018 pour être finalisés en 2019.

Le développement territorial se poursuit, nécessitant en parallèle des opérations la mise en place d'un tissu bénévole indispensable à la mise en œuvre du projet SNL (93 et 95), mais aussi nouveaux territoires au sein des départements déjà couverts.

Pour ce développement territorial, le pari SNL est constant : s'implanter là où les besoins sont les plus criants et les conditions d'insertion optimales dans les secteurs tendus, notamment le territoire de la Métropole du Grand Paris, les communes en déficit SRU ou carencées.

Perspectives

Innover, nouer des partenariats, expérimenter de nouveaux modes de production, constituent une orientation stratégique pour la foncière du mouvement SNL.

Elle sera poursuivie et intensifiée pour répondre au défi de la production de solutions de logements adaptés et bien localisés afin de favoriser l'insertion des ménages, ainsi qu'aux projets associatifs de coopérateurs SNL par la diversification des réponses apportées, notamment avec le développement de pensions de familles et résidences accueil.

SNL a passé le cap des 30 ans, une partie de son parc immobilier également : la mise en œuvre effective d'un plan stratégique de patrimoine et d'entretien est une priorité. L'amélioration du parc immobilier ancien, répondant notamment aux enjeux des améliorations énergétiques, fait l'objet d'un travail systématique et de fond, notamment à Paris et en Essonne.

Le mode opératoire de la coopérative implique l'assemblage dynamique de compétences salariées et bénévoles des diverses entités. Les outils de gestions, systèmes d'information coopératifs en particulier devront être développés ces prochaines années.

La mobilisation pour établir un cadre favorisant et stable pour l'investissement solidaire est plus que jamais nécessaire et doit permettre de développer l'implication des investisseurs particuliers et institutionnels en soutien au projet associatif SNL : nous avons besoin d'actionnaires actionneurs !

Dans ce contexte, SNL-Prologues continue à apporter sa pierre à l'édifice SNL, souhaitant constituer une base solide au mouvement et permettre l'effet de levier de la mobilisation du capital pour le développement, toujours aussi nécessaire au regard des enjeux de la lutte contre le mal-logement.

Le 17 avril 2018, pour le Conseil d'Administration,

Le Président Directeur Général, Jean-René POILLLOT

Annexe : Bilan et compte de résultat

SNL-Prologues Struct. de maîtr. d'ouvrage de SNL 3 rue Louise Thuliez 75019 PARIS	Bilan actif Document fin d'exercice	N° Siret 40298762200055 NAF (APE) 7022Z N° Identifiant FR402987622 Période du 01/01/18 au 31/12/18 Tenue de compte : €
---	--	---

© Sage - Sage 100c Comptabilité Standard 4.00

Date de tirage 11/04/19

à 15:22:38

Page :

1

Détail des postes	Valeurs brutes	Amortis. et provisions	Valeurs nettes	Au 31/12/17
ACTIF IMMOBILISE				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	53 542.72		53 542.72	
Frais d'établissement				
Concessions, brvts, logiciels,				
Autres immob. incorporelles	53 542.72		53 542.72	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	105 294 610.93	20 467 519.17	84 827 091.76	78 201 438.60
Terrains	16 951 286.82		16 951 286.82	16 113 738.28
Constructions	75 502 236.97	20 459 590.97	55 042 646.00	54 673 852.37
Installations techn., mat., outil				
Autres immos corporelles	8 637.53	7 928.20	709.33	
Immo. corporelles en cours	12 795 105.37		12 795 105.37	7 384 832.92
Avances & acomptes	37 344.24		37 344.24	29 015.03
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	8 662 505.39		8 662 505.39	7 655 429.63
Participations				
Créances rattachés à des part.				
Autres titres immobilisés	2 000 000.00		2 000 000.00	
Prêts	9 399.47		9 399.47	33 643.00
Autres Immo Financières	6 653 105.92		6 653 105.92	7 621 786.63
TOTAL (I)	114 010 659.04	20 467 519.17	93 543 139.87	85 856 868.23
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS ET EN-COURS				
AVANCES & ACOMPTES VERSES/CDE				120.00
Avances & acomptes versés/com				120.00
CREANCES D'EXPLOITATIONS	17 771 500.22		17 771 500.22	12 726 553.28
Clients et comptes rattachés				
Créances sur subventions d'invest.	16 102 312.67		16 102 312.67	11 357 336.52
Autres créances	1 669 187.55		1 669 187.55	1 369 216.76
DISPONIBILITES	8 883 265.85		8 883 265.85	12 380 639.51
Disponibilités	8 883 265.85		8 883 265.85	12 380 639.51
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	121 677.87		121 677.87	200 823.87
Charges Constatées d' Avance	121 677.87		121 677.87	200 823.87
TOTAL (II)	26 776 443.94		26 776 443.94	25 308 136.66
TOTAL GENERAL (I+II)	140 787 102.98	20 467 519.17	120 319 583.81	111 165 004.89

SNL-Prologues Struct. de maitr. d'ouvrage de SNL 3 rue Louise Thuliez 75019 PARIS	Bilan passif Document fin d'exercice	N° Siret 40298762200055 NAF (APE) 7022Z N° Identifiant FR402987622 Période du 01/01/18 au 31/12/18 Tenue de compte : €
---	---	---

© Sage - Sage 100c Comptabilité Standard 4.00 Date de tirage 11/04/19 à 15:22:39 Page : 2

Détail des postes			Valeurs nettes	Au 311217
CAPITAUX PROPRES (I)			106 070 102.96	97 386 891.33
Capital			43 722 600.00	40 865 600.00
Primes d'émissions, de fusion				
Ecart de réévaluation				
Reserves légale			93 000.00	75 000.00
Autres Reserves			1 717 590.47	1 717 590.47
Report à nouveau			476 895.25	150 185.39
RESULTAT DE L'EXERCICE			100 623.64	344 709.86
Subventions d'investissement			59 959 393.60	54 233 805.61
Provisions réglementées				
PROVISIONS (II)			525 711.22	441 258.74
Provision pour risques			77 156.06	10 356.00
Provision pour Gros Entretien			313 536.00	300 000.00
Autres provisions pour charges			135 019.16	130 902.74
DETTES (III)			13 723 769.63	13 336 854.82
Emprunts et dettes auprès d'établis			8 814 736.24	7 068 115.49
Emprunts et dettes financières			4 636 251.60	5 925 509.76
Avances et acomptes recus sur com.				
Fournisseurs et comptes rattachés			30 507.41	27 105.62
Dettes fiscales et sociales			84 925.20	79 818.84
Dettes sur immobilisations			156 020.22	225 535.68
Autres dettes			613.37	9 934.58
Produits constatés d'avance			715.59	834.85
TOTAL GENERAL (I + II + III)			120 319 583.81	111 165 004.89

SNL-Prologues Struct. de maitr. d'ouvrage de SNL 3 rue Louise Thuliez 75019 PARIS	Compte de résultat Document fin d'exercice	N° Siret 40298762200055 NAF (APE) 7022Z N° Identifiant FR402987622 Période du 01/01/18 au 31/12/18 Tenue de compte : €
---	---	---

© Sage - Sage 100c Comptabilité Standard 4.00 Date de tirage 11/04/19 à 15:22:42 Page : 1

Détail des postes			Au 311218	Au 311217
PRODUITS D'EXPLOITATION			3 682 442.61	2 944 643.05
Production vendue (B&S)				
Prestations de services			918 679.00	822 782.70
Production stockée				
Production immobilisée			113 000.00	56 000.00
Subvention d'exploitation			6 000.00	
Reprises sur amort.,dépréciat°,prov			144 301.00	2 888.29
Transfert de charges			786 304.11	352 523.50
Autres produits			74.50	20 467.75
Reprises sur sub. d'invest.			1 714 084.00	1 690 000.81
CHARGES D'EXPLOITATION			-3 596 501.96	-2 868 437.99
Achats de marchandises				
Achats matières premières				
Achats autres approvisionnements			-8 222.58	-12 760.34
Gros entretien logemts & sinistres			-441 177.16	-164 365.00
Autres achats et charges externes			-272 274.98	-112 420.14
Impôts,taxes et vers.assimilés			-282 896.44	-221 461.59
Salaires et traitements			-201 280.05	-174 487.92
Charges sociales			-91 853.16	-77 059.13
Autres charges de personnel				
Dot° aux amort.sur immobilisat°			-2 070 793.53	-2 048 857.45
Dot° aux dépréciat°sur actif circul				
Dot° aux prov° pour Risque & Ch.			-221 987.63	-33 053.55
Autres charges			-6 016.43	-23 972.87
1 - RESULTAT D'EXPLOITAT°			85 940.65	76 205.06
PRODUITS FINANCIERS			152 774.86	145 021.16
De participations				
D'autres valeurs mobil. & créances				
Autres intérêts et produits assimil			152 774.86	141 969.31
Rep sur dépr, prov et transfert Ch				3 051.85
Pdts nets/cess° de V.M.P.				
CHARGES FINANCIERES			-138 161.09	-158 478.50
Dot. aux amort. & aux provisions			-6 765.85	-18 181.95
Intérêts et charges assimilées			-131 395.24	-140 296.55
Différences négatives de change				
Charges nettes/cess. mob. de plac.				
2 - RESULTAT FINANCIER			14 613.77	-13 457.34
PRODUITS EXCEPTIONNELS			69.22	970 688.83
Sur opération de gestion			69.22	688.83
produits sur cession d'actifs				970 000.00
Sur opérat°de capital, subvt°d'inv.				
Autres opérat° de capital				
CHARGES EXCEPTIONNELLES				-688 726.69

SNL-Prologues Struct. de maitr. d'ouvrage de SNL 3 rue Louise Thuliez	Compte de résultat	N° Siret 40298762200055 NAF (APE) 7022Z N° Identifiant FR402987622 Période du 01/01/18 au 31/12/18 Tenue de compte : €
75019 PARIS	Document fin d'exercice	

© Sage - Sage 100c Comptabilité Standard 4.00 Date de tirage 11/04/19 à 15:22:42 Page : 2

Détail des postes			Au 311218	Au 311217
Sur opérat° de gest° Dotations aux amort. & provis. Sur opérations en capital				401.25 -2 911.60 -686 216.34
3 - RESULTAT EXCEPTIONNEL			69.22	281 962.14
Impôt sur les produits financiers				
TOTAL DES PRODUITS			3 835 286.69	4 060 353.04
TOTAL DES CHARGES			-3 734 663.05	-3 715 643.18
RESULTAT			100 623.64	344 709.86