

avant après



**SNL-PROLOGUES**

Coopérative  
foncière solidaire

# RAPPORT DE GESTION 2019

*Ensemble, agissons pour le logement !*

[www.solidarites-nouvelles-logement.org](http://www.solidarites-nouvelles-logement.org)



# Sommaire

1.	« Solidarités nouvelles pour le logement – Prologues », coopérative foncière solidaire, d'abord pour le logement d'insertion.....	3
	Une foncière au service d'un projet associatif citoyen et solidaire.....	3
	Une foncière reconnue, labellisée et mandatée .....	3
	Gouvernance et équipes salariées .....	3
	Les chiffres principaux pour 2019.....	3
2.	Les faits marquants de l'exercice.....	4
	Etats généraux SNL et programmation concertée avec les associations SNL.....	4
	Et les autres ?.....	4
	La production et le patrimoine.....	4
	Et les faits marquants à l'heure de la rédaction de ce rapport (avril 2020).....	5
3.	Rapport financier .....	6
	Bilan .....	6
	Compte de résultat .....	13
	Affectation du résultat 2019 .....	14
4.	Production et gestion patrimoniale en 2019 .....	15
	Les logements détenus .....	15
	La production des logements .....	16
	L'implication dans la transition énergétique et solidaire .....	18
	La stratégie de patrimoine et d'entretien. ....	18
5.	Perspectives.....	19
6.	Annexe : Bilan et compte de résultat.....	20



*Etats Généraux de Solidarités Nouvelles pour le Logement, Novembre 2019*

# 1. « Solidarités nouvelles pour le logement – Prologues », coopérative foncière solidaire, d'abord pour le logement d'insertion

---

## Une foncière au service d'un projet associatif citoyen et solidaire

Parce que le Logement d'abord c'est d'abord des logements, Solidarités Nouvelles pour le Logement s'est doté depuis 1995 d'une foncière, coopérative en union d'économie sociale sous forme de société anonyme.

Son capital est détenu par les associations SNL et des associations partenaires, des investisseurs solidaires particuliers, de l'économie sociale et des institutionnels.

Les associations détiennent 65 % au moins des droits de vote à l'assemblée générale : les coopérateurs associatifs qui utilisent les services de la coopérative reçoivent en plus de leur voix de coopérateur, 6 voix par logement à concurrence de 200 voix.

## Une foncière reconnue, labellisée et mandatée

SNL-PROLOGUES porte différents agréments et labels :

« Maîtrise d'ouvrage d'insertion » par le Ministère du Logement, au titre de l'article L 365-2 du code de la Construction et de l'Habitation depuis 2011 concernant l'Île de France et 2018 pour la Normandie, elle adhère à la Fapil, et cotise à la CGLLS<sup>1</sup>. Elle est également contrôlée par l'ANCOLS<sup>2</sup>. Cet agrément reconnaît cette activité comme un « Service d'intérêt économique général<sup>3</sup> » rendu à la Collectivité publique, au sens de la réglementation de l'Union européenne.

« Entreprise solidaire » en 2004 puis « entreprise solidaire d'utilité sociale » en 2016, elle adhère à Finansol.

Enfin, 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 des 5 associations SNL et de 4 personnes qualifiées. En outre, trois censeurs ont un rôle de conseil et d'alerte. Le conseil d'administration s'est réuni à 5 occasions en 2019. Le comité d'engagement s'est quant à lui réuni à 2 reprises pour analyser 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 responsable comptable et une comptable. Des salariés, bénévoles et personnes en mécénat de compétence des associations SNL 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 12 juin 2019 et deux assemblées générales extraordinaires ont été tenues notamment pour valider l'arrivée de nouveaux sociétaires.

## Les chiffres principaux pour 2019

Capital de 46 584 k€ détenu par 284 sociétaires.

945 logements détenus dont 795 en service.

---

<sup>1</sup> Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

<sup>2</sup> Agence Nationale de Contrôle des Organismes du Logement Social

<sup>3</sup> [https://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/legislation/sgei.html](https://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/sgei.html) (en anglais...)

## 2. Les faits marquants de l'exercice

---

### Etats généraux SNL et programmation concertée avec les associations SNL

Produire du logement accompagné, c'est développer également la mobilisation de la société civile. Suite aux Etats généraux SNL engagés pour les 30 ans du mouvement, une démarche de concertation sur le développement a été menée avec les gouvernances des associations, remontant jusqu'à la brique fondatrice de l'édifice SNL, les Groupes locaux de solidarité (GLS) qui rassemblent localement les bénévoles. Cette démarche a permis d'établir une géographie prioritaire de la production au sein des 5 départements (75,78,91,92,94), y compris en matière de variété des projets (logements passerelles, durables, pensions de familles). La démarche a été menée également avec SNL Union pour le développement sur le 93 et le 95, en parallèle de l'étayage de l'implantation SNL sur ces nouveaux territoires.

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 notamment dans les secteurs tendus, comme le territoire de la Métropole du Grand Paris, les communes en déficit ou carencées au titre de la Loi SRU<sup>4</sup>.

Par ailleurs les logements SNL sont des logements accompagnés : la dimension immobilière n'en est qu'une composante, la dimension humaine de la mobilisation bénévole est aussi importante. Développer des logements SNL c'est donc également créer des GLS. Pour soutenir la mobilisation de salariés des associations en vue du développement des groupes bénévoles, une contribution de 3 k€ par logement nouveau a été engagée courant 2018 et généralisée en 2019 : ce sont ainsi 141 k€ qui iront soutenir ce développement sur les opérations engagées en 2019.

### Et les autres ?

SNL a décidé d'ouvrir sa foncière solidaire à d'autres acteurs portant des projets compatibles avec sa Charte. Ainsi en 2019 outre les 5 associations départementales et leur fédération SNL Union sont coopérateurs : les Amis d'Emmaüs des Ullis, ALVE (Accompagnement Lieux de Vie Entraide), et Néologis.

Au-delà du monde associatif, d'autres partenariats ont pris forme en 2019, la coopérative a signé une convention avec Nexity Non Profit pour favoriser la création de pensions de famille et rejoint l'association Logétude, lieu d'échange et de coproduction avec Seqens, le bailleur social francilien du 1% logement.

### La production et le patrimoine

La priorisation de la finalisation des opérations engagée en 2018 a commencé à produire des résultats avec 30 logements mis en service en 2019 (22 en 2017, 23 en 2018).

Pour autant la production engagée a augmenté également avec 238 logements dans 64 opérations à différents stades d'avancement : 10 en négociation, 14 sous promesse, 40 acquises.

La confortation du modèle économique de la production nous a amené à remettre en place un protocole avec la Caisse des Dépôts et Consignations pour augmenter la part d'emprunt long-terme dans les opérations afin d'optimiser la mobilisation du capital en fonction des besoins d'équilibre des opérations et de la structure. Les conditions notamment fiscales de mobilisation des particuliers ont été travaillées spécialement au dernier trimestre, et la Loi de Finance 2020 permet à travers son article 157 d'envisager l'avenir de la souscription des particuliers plus sereinement.

Enfin le travail de fond engagé sur le patrimoine se poursuit et se structure, le projet d'intégration de l'ensemble du patrimoine SNL dans la coopérative a avancé, et la préoccupation constante sur le confort et la sobriété des logements inscrit durablement SNL comme acteur de la transition énergétique et solidaire.

---

<sup>4</sup> Loi Solidarité et renouvellement urbain qui fixe notamment le % minimum de logements sociaux.

## Et les faits marquants à l'heure de la rédaction de ce rapport (avril 2020)

L'équipe s'étoffe début 2020 avec un apprenti en alternance intervenant plus spécifiquement sur le recouvrement, la création d'un poste de Responsable immobilier doit permettre dès le mois d'avril d'épauler les équipes locales sur le développement et le patrimoine, et de consacrer plus de moyens au suivi interne et à la formalisation de certains processus.

SNL-Prologues s'est également impliquée depuis fin 2019 dans la conduite du projet de mutation des systèmes d'informations pour l'ensemble des entités SNL, avec pour objectif de finaliser d'ici 2021 le passage d'un outil dédié « maison » à un ensemble cohérent et communiquant d'outils métier pour la production, la gestion locative et l'entretien, la relation avec les membres de SNL et avec les tiers, l'accompagnement social.

### **Le Covid 19 et ses implications pour SNL et sa coopérative :**

SNL et SNL-Prologues ont bien entendu été impactés par l'épidémie COVID 19. Au moment de la rédaction du présent rapport nous pouvons souligner le fait que dès le 18 mars 12h, les interventions dans les locaux ont été strictement limitées à la récupération du courrier et son tri sommaire pour permettre sa diffusion et son traitement. L'équipe est restée mobilisée en télétravail comme dans l'ensemble des SNL. La coopérative est restée opérationnelle pour l'ensemble des tâches essentielles. Les points d'attention collectifs SNL sont dans ce contexte :

- Les entrées sorties stoppées et l'arrêt de l'accueil du public et de visites à domicile, impact à prévoir sur l'accompagnement social et risque de générer de l'impayé : SNL75 utilise un système astucieux de mailing par SMS pour communiquer avec les locataires, sinon contacts réguliers par téléphone et étayage méthodologique des travailleurs sociaux pour l'accompagnement distant ;
- La situation particulière de la colocation de réfugiés et celle des pensions de famille : on les traite un peu comme des familles très nombreuses car le risque de contagion interne est inévitable même si on le limite au mieux, reste surtout à garantir au mieux le respect du confinement ;
- L'arrêt des chantiers impliquant plus d'un intervenant dès le 19 mars puis la réouverture de certains à partir de la fin avril sous protocole strict conforme aux préconisations officielles.

**Les conséquences à prévoir ne sont pas quantifiables à date mais concerneront les impayés locatifs et la vacance technique, la durée de réalisation des opérations en cours, le renchérissement de certains coûts d'opérations du fait des précautions sanitaires sur les chantiers.**

Enfin dans cette période particulière et difficile pour nombre de nos concitoyens, nous avons spécialement envie de remercier les partenaires, les institutions et les personnes dans les institutions, les citoyens qui permettent de mettre en œuvre ce projet utile :

- Les particuliers bénévoles et donateurs aux associations SNL pour produire les logements, ou souscripteurs dans la foncière SNL,
- Les investisseurs institutionnels qui ont choisi de nous faire confiance : Natixis Mirova, BNP Social Business, Amundi, Société d'Investissement France Active (SIFA), Mandarine Gestion.
- L'Etat représenté par la DRIHL et à travers les communes redevables des amendes SRU et Action Logement, l'Etat représenté par l'administration fiscale pour les exonérations de TVA, Taxe foncière, Impôts sur les Sociétés dont nous bénéficions sur une part de notre activité.
- Les Collectivités locales dont la Région Ile de France, les Département de Paris, Essonne, Val de Marne, et beaucoup de communes.
- Les mécènes au premier rang desquels la Fondation Abbé Pierre, nombre de fondations et entreprises.
- Les associations partenaires dont les projets rejoignent nos valeurs avec lesquelles nous œuvrons en commun.
- La centaine d'entreprises, d'artisans du bâtiment, architectes, bureaux d'études avec lesquels SNL travaille, qui sont souvent sensibles au projet.

### 3. 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 des comptes sont identiques à celles adoptées pour les exercices précédents et conformes à la réglementation en vigueur.

#### Bilan

Le bilan 2019 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 2 861 k€ en un an, pour atteindre 46 584 k€ au 31/12/2019.

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. Leur apport en 2019 aura été de 1200 k€, permis essentiellement par les dons collectés et mécénats mobilisés par les associations sur les projets puis investis en capital dans la foncière.
- Les parts B ont progressé de 1 715 k€ provenant notamment des fonds d'épargne solidaire. Nos quatre principaux partenaires solidaires sont NATIXIS Mirova, BNP SOCIAL BUSINESS, AMUNDI et la SIFA.

SNL Prologues n'a pas communiqué en 2019 sur les possibilités de souscription en part B auprès du public ou de ses coopérateurs, d'abord suite aux incertitudes sur le taux de déduction d'IR annoncé à 25% puis à 18%, puis après la loi PACTE qui, si elle a codifié les conditions d'appel public à l'épargne, les a renvoyées à une instruction AMF publiée en toute fin d'année le 19 décembre 2019. En conséquence la collecte auprès des particuliers a eu en 2019 une baisse nette de 545K€ compensée en partie par des souscriptions issues d'entités de l'économie sociale pour 200K€.

Pour autant SNL Prologues s'est impliquée dès l'automne 2019 dans les discussions avec l'Etat pour obtenir un statut permettant de sécuriser le cadre de déductions fiscales pour les foncières solidaires. Suite à la loi de finance 2020 et au vu de l'instruction AMF, SNL-Prologues envisage de faire un appel public à l'Epargne courant 2020 dès que les conditions seront réunies (publication des textes d'application, contractualisation avec l'Etat, finalisation de la notice).

Plusieurs éléments de ce rapport financier seront repris dans la notice d'information AMF.

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

Composition du capital au 31/12/19	Parts A	Parts B	Total Capital Social	2018
Au début de l'exercice Nombre de parts de 200 €	84 600	134 013	218 613	204 328
Montant au début de l'exercice	16 920 000 €	26 802 600 €	43 722 600 €	40 865 600 €
Montant net souscrit pendant l'exercice	1 206 400 €	1 655 000 €	2 861 400 €	2 857 000 €
A la clôture de l'exercice Nombre de parts de 200 €	90 632	142 288	232 920	218 613
Montant à la clôture de l'exercice	18 126 400 €	28 457 600 €	46 584 000 €	43 722 600 €
Pourcentage de parts	38.9%	61.1%	100%	100%

Parmi nos coopérateurs utilisateurs de la coopérative (Part A), SNL Essonne dépasse les 20% de notre capital en 2019, et nous accueillons un nouveau coopérateur suite à l'extension de nos opérations en Normandie, l'association Néologis, qui mène un projet dans la ville de Quillebeuf dans l'Eure (bail à réhabilitation avec la Commune, signé en février 2020).

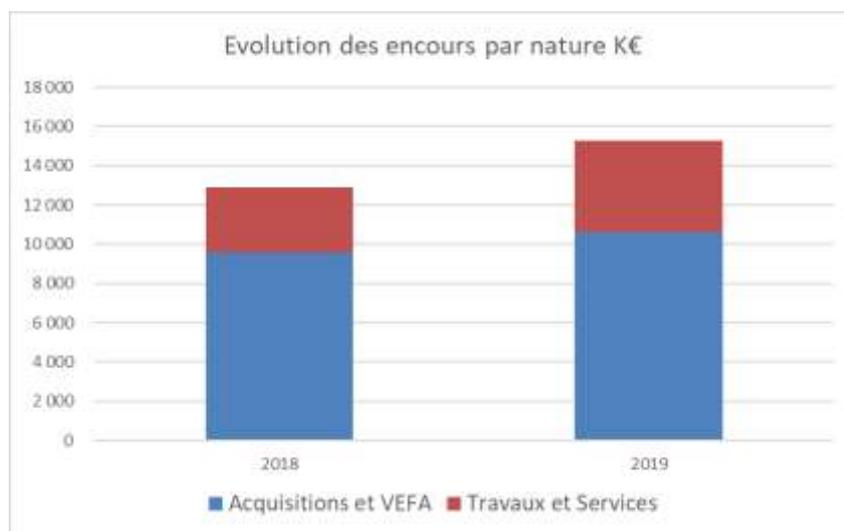
Parts A SNL-Prologues au 31/12/2019	Actions	En capital	% Capital	2018
SNL Union	931	186 200 €	0.4%	0.3%
SNL Essonne	47 107	9 421 400 €	20.2%	19.4%
SNL Paris	13 058	2 611 600 €	5.6%	5.5%
SNL Yvelines	15 717	3 143 400 €	6.7%	7.2%
SNL Hauts-de-Seine	4 661	932 200 €	2.0%	2.1%
SNL Val-de-Marne	7 367	1 473 400 €	3.2%	3.4%
Amis d'Emmaüs les Ulis	983	196 600 €	0.4%	0.4%
ALVE	807	161 400 €	0.3%	0.4%
NEOLOGIS	1	200 €	0.0%	0.0%
<b>TOTAL</b>	<b>90 632</b>	<b>18 126 400 €</b>	<b>38.9%</b>	<b>38.7%</b>

### Evolution des principaux postes de l'actif

Actif €	2019	2018
Actifs incorporels	172 417	53 543
Terrains	17 684 994	16 951 287
Autres Actifs corporels	71 283 653	67 875 805
Actifs financiers	4 664 470	8 662 505
Créances sur Subventions d'investissement	20 232 166	16 102 313
Créances coopérateurs A	1 321 646	1 594 661
Autres Actifs d'exploitation	200 195	74 526
Trésorerie	10 402 213	8 883 266
Charges constatées d'avance	60 646	121 678
<b>Total Actif</b>	<b>126 022 399</b>	<b>120 319 584</b>

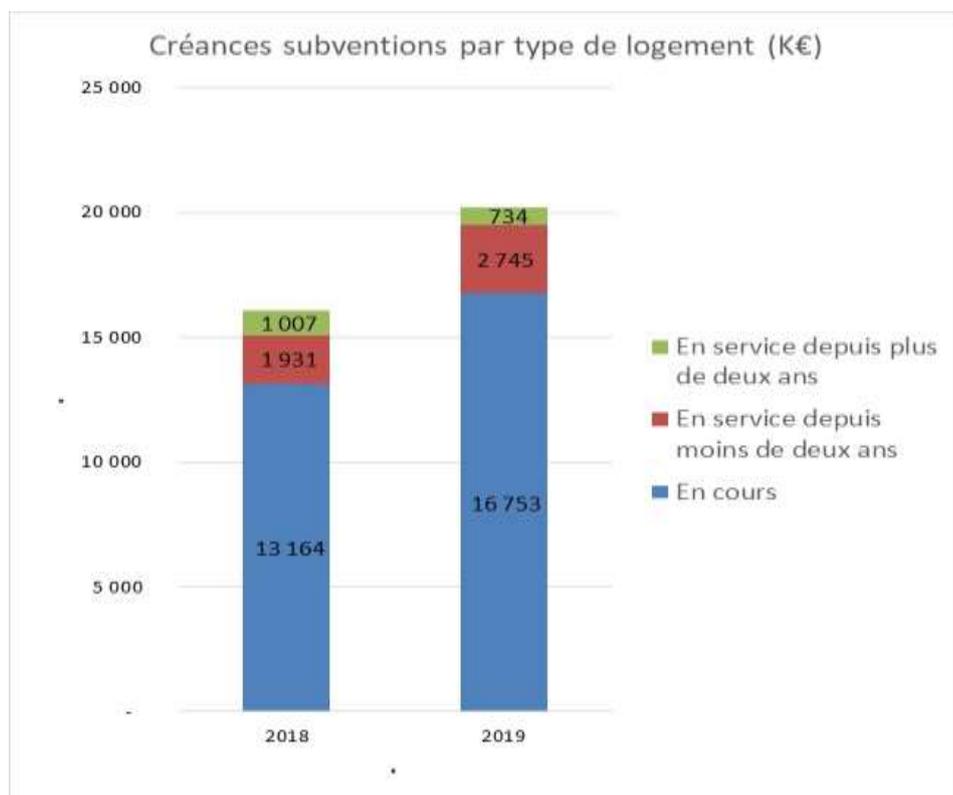
Les immobilisations corporelles et incorporelles sur les logements augmentent de 4.3 M€ en 2019. Cette hausse des investissements a pour corollaire une hausse de nos créances sur subventions qui passent de 16.1M € en 2018 à 20.2M€ en 2019.

Si une attention particulière a été portée en 2019 à la conduite des chantiers, nos en cours restent en hausse comme l'illustre le schéma suivant, du fait d'un nombre d'engagements supérieur au nombre de livraisons.



Concernant les créances sur subventions, si les subventions anciennes (livraison > à 2 ans) ont légèrement baissé (-273 K€), le volume de créances sur les opérations déjà livrées est en hausse (+541 K€).

Afin de renforcer nos capacités administratives de suivi du recouvrement des subventions, l'embauche d'un apprenti en alternance a été décidée fin 2019 pour une prise de poste en janvier 2020.



Les créances sur les coopérateurs à plus d'un an ont été régularisées sur l'exercice 2019, le solde au 31/12/2019 est constitué majoritairement par les appels de fin d'année.

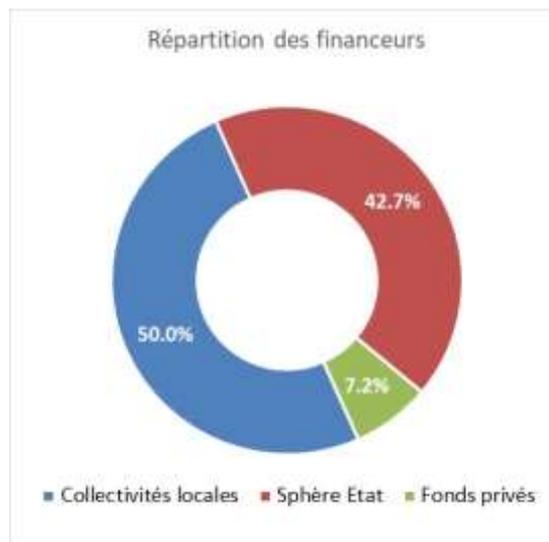
### Evolution des principaux postes du passif

Passif €	2019	2018
Capital Social	46 584 000	43 722 600
Reserves	2 388 109	2 287 486
Résultat	124 610	100 624
Subventions d'investissements	64 760 091	59 959 394
<b>Capitaux propres</b>	<b>113 856 811</b>	<b>106 070 103</b>
Provisions	698 116	525 711
Passifs financiers à long terme	4 628 884	4 784 763
Passifs financiers à court terme	6 121 536	8 666 225
Passifs d'exploitation	152 278	115 433
Dettes sur immobilisation et autres passifs	564 774	157 349
<b>Total Passif</b>	<b>126 022 399</b>	<b>120 319 584</b>

Le montant brut des subventions est de 82 978 k€ à fin 2019, en hausse de 6.0 M€. Ces subventions proviennent essentiellement des Collectivités locales et de l'Etat.

Les collectivités sont notre principal financeur et leur proportion dépasse pour la première fois la barre des 50%.

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 2019.



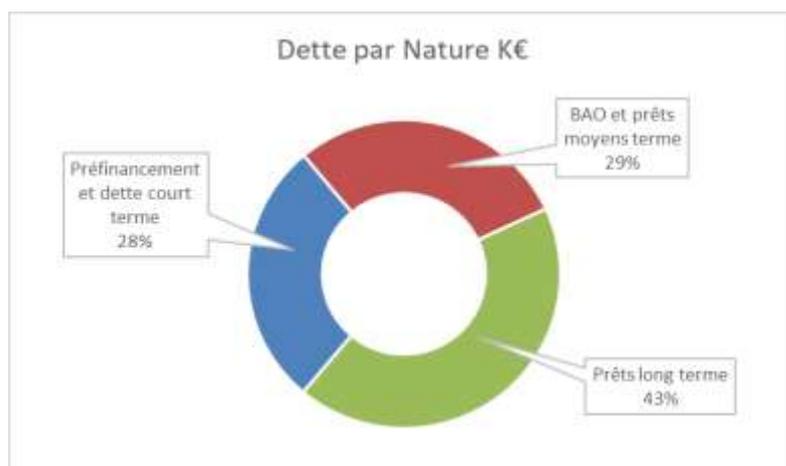
Le montant des subventions comptabilisées correspond aux subventions sur les opérations acquises.

Le montant des subventions notifiées sur des opérations encore en cours d'acquisition est suivi en hors bilan.

### Endettement et politique financière

Les dettes financières à court et moyen terme (Billets à ordre et prêts participatifs) de 3,1M€ complètent les actions de catégorie B pour préfinancer les investissements dans l'attente du versement des subventions.

SNL Prologues dispose également d'une ligne de préfinancement des subventions de 3M€ (-1 M€ par rapport à 2018) pour pouvoir couvrir une partie des travaux et assurer éventuellement les pointes liées à de grosses acquisitions. Ces moyens court terme devront être aménagés en fonction de l'évolution du capital B.

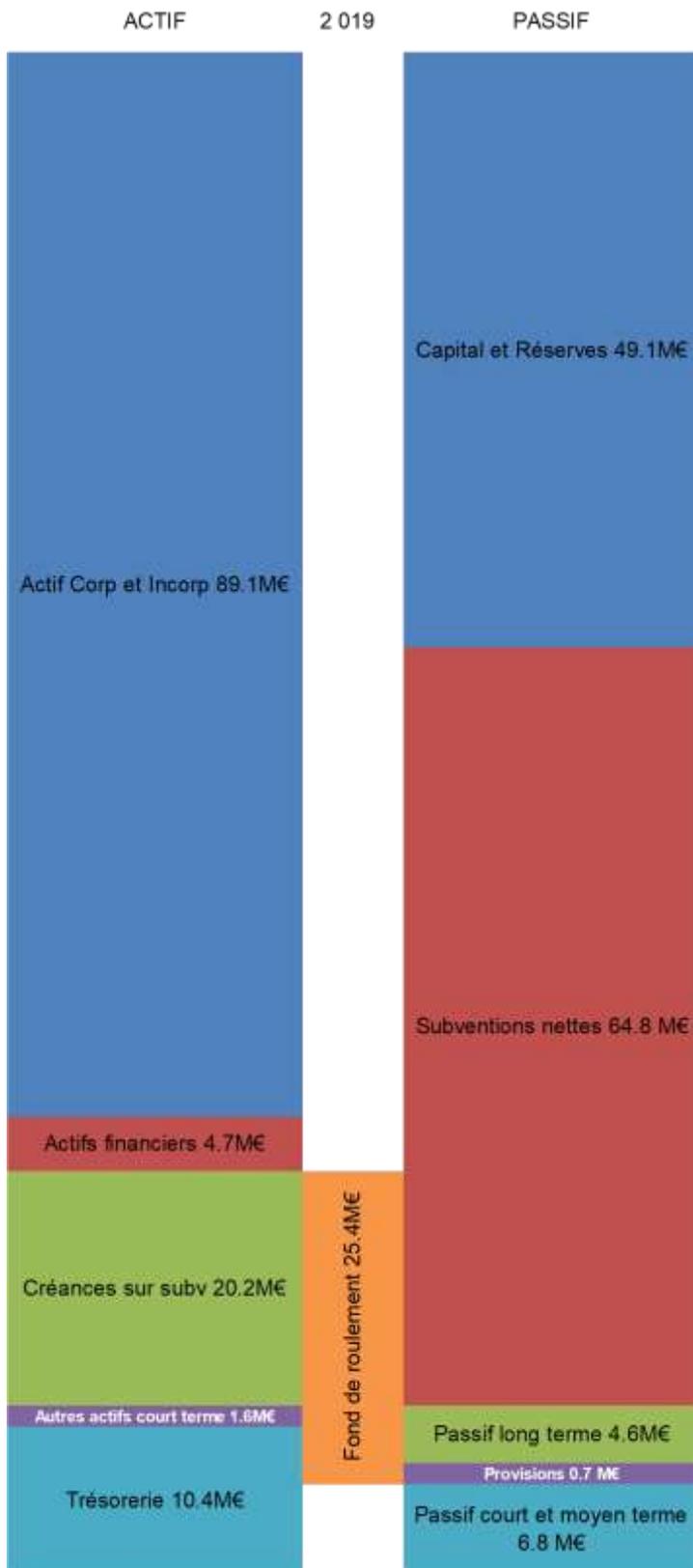


Les prêts long terme ne représentent plus que 6.41% de l'immobilier locatif net.

SNL Prologues a changé sa politique d'emprunt et fait appel à la CDC pour une partie de ses besoins, un protocole a été remis en place et deux séries de prêts 1.3M€ fin 2019, et 1.8 M€ début 2020 sont en cours d'instruction à la CDC.



## Fond de roulement 2019



Le fond de roulement 2019 est de 25.4 M€ en hausse de 7.5 M€.

## Variation de la trésorerie

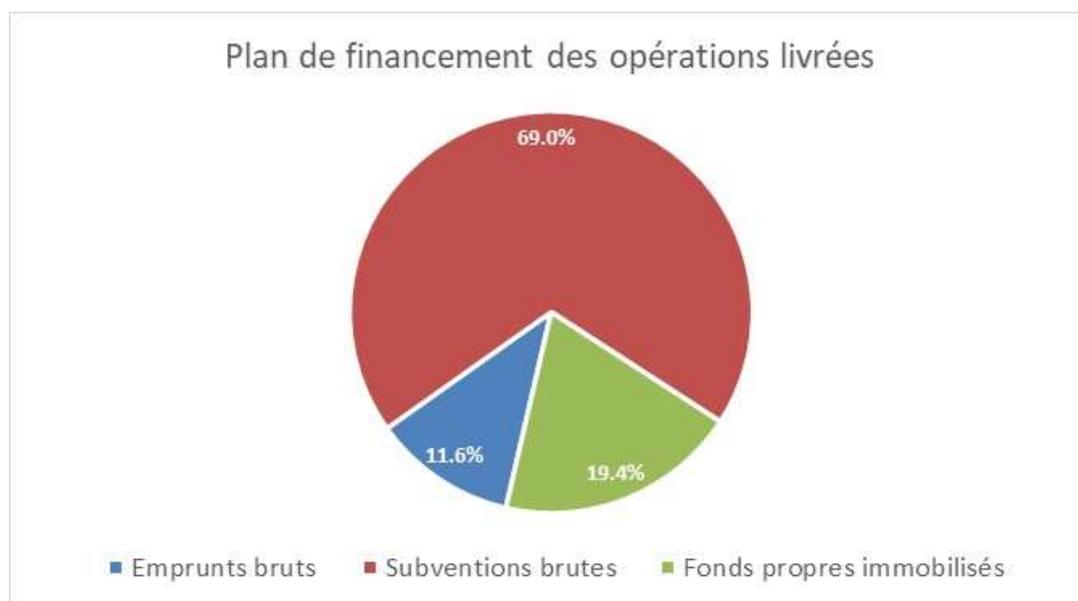
Trésorerie	2019	2018
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>8 883 266</b>	<b>12 380 640</b>
Variation BFR exploitation	652 650	- 291 153
Autofinancement d'exploitation	641 858	541 786
<b>Flux de trésorerie d'exploitation</b>	<b>1 294 508</b>	<b>250 633</b>
Investissements financiers	3 998 035	- 1 007 076
Investissement immobiliers et divers	- 6 598 444	- 8 749 191
Investissement divers	- 16 052	- 798
Cessions d'actifs	157 554	
Emprunts nouveaux	80 000	
Remboursement d'emprunts LT	- 235 879	- 234 292
Versement de subvention	2 522 515	2 694 695
Flux en capital	2 861 400	2 857 000
<b>Flux de trésorerie d'investissement</b>	<b>2 769 129</b>	<b>- 4 439 662</b>
<b>Flux de trésorerie de financement</b>	<b>- 2 544 689</b>	<b>691 655</b>
Variation de trésorerie	1 518 947	- 3 497 374
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>10 402 213</b>	<b>8 883 266</b>

**SNL Prologues a choisi pour 2019 de convertir une partie de ses investissements financiers en investissements opérationnels. Le recours futur à l'emprunt devrait limiter les besoins en capital et l'ajustement de la trésorerie à court terme devra se faire en fonction de l'évolution du capital particulier.**

Les versements de subventions devraient augmenter au fur et à mesure des livraisons d'opérations.

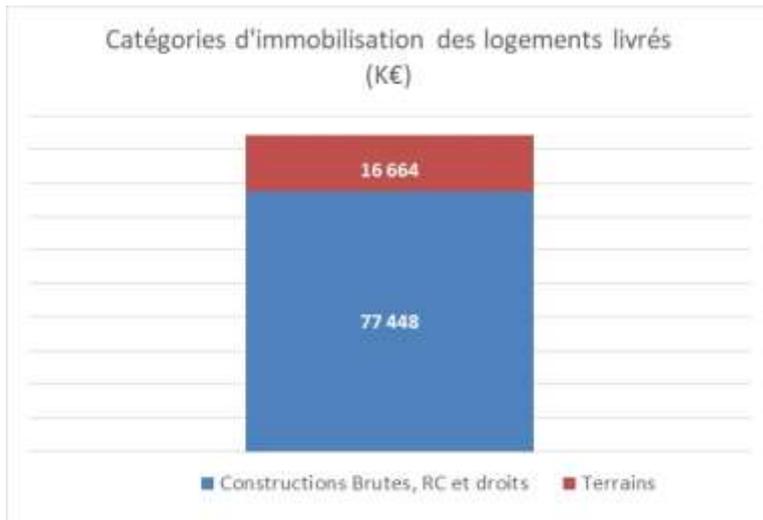
## Equilibres de financement des opérations en service

Sur les seules opérations en service, les fonds propres représentent 19.4% des plans de financement nets et les emprunts seulement 11.6%.



Sont intégrés aux fonds propres le financement des renouvellements de composants (RC).  
Sont intégrés dans les emprunts les fonds propres que la foncière refacture à ses coopérateurs sur 25 ans.

Les terrains représentent en comptabilité 17.7% de la valeur brute immobilisée des opérations. La politique d'allocation de fonds propres de SNL Prologues reste très orientée vers le foncier.



80% des opérations en service sont des logements en pleine propriété, le solde étant constitué par des emphytéoses (baux à réhabilitation principalement).

Sur les opérations en pleine propriété, le prix de revient tel qu'inscrit dans les comptes est de 2 618 € par m<sup>2</sup>, pour les opérations situées dans le périmètre du Grand Paris (200 logements) le prix de revient est de 3 174 €.

## Compte de résultat

### Evolution du Résultat

Compte de résultat	2019	2018	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires	996 986	918 679	822 783	807 083	939 372
Production immobilisée	75 650	113 000	56 000	67 500	73 000
Transferts de charges	469 434	460 047	338 650	80 326	80 580
Remboursements sinistres	114 378	326 257	13 873	4 983	19 864
Subventions		6 000		103 305	34 111
Autres charges et produits	-492 711	-727 617	-293 051	-426 574	-378 855
Charges de personnel	-321 469	-293 133	-251 547	-246 916	-244 526
Impôts et taxes	-281 834	-282 896	-221 462	-23 046	-20 427
EBE	560 434	520 337	465 247	366 662	503 118
Dotations amort et provision:	-2 465 233	-2 292 781	-2 081 911	-1 934 644	-2 077 383
Reprises subv et provisions	1 927 426	1 858 385	1 692 869	1 595 459	1 733 676
Résultat d'exploitation	22 626	85 941	76 205	27 478	159 411
Résultat financier	64 445	14 614	-13 457	47 063	30 167
Résultat exceptionnel	45 977	69	281 962	53 645	-24 339
IS	-8 439				
Résultat net comptable	124 610	100 624	344 710	128 185	165 239

Le chiffre d'affaire augmente de 8.6% en 2019, il est composé exclusivement des loyers refacturés aux associations SNL et aux entités utilisatrices des biens immobiliers.

L'EBE (excédent brut d'exploitation) ici corrigé des transferts de charge et intégrant les remboursements de sinistres est en hausse de 40 k€.

A des fins de lisibilité de nos comptes nous explicitons ci-après nos transferts de charges.

Détail transferts de charges	2019	2018	2017	2016	2015
TF de charges personnel	92 634	83 970	74 513	55 976	50 149
TF de charges exploitation	130 204	126 390	67 072	24 350	30 431
TF de charges TFPB	246 596	249 687	197 065		

SNL Prologues partage un certain nombre de moyens avec la fédération SNL Union qui se retrouvent en transfert de charge de personnel. Les transferts de charge d'exploitation correspondent au partage du siège avec SNL Union et depuis 2018 à la refacturation des charges d'assurances PNO qui auparavant se trouvaient en diminution du compte de charges.

SNL Prologues refacture la TFPB (Taxe foncière sur les propriétés bâties) à ses coopérateurs et cette charge auparavant comptabilisée en diminution du compte de charges est désormais enregistrée en charges puis transfert de charges depuis 2017.

La proportion entre les reprises de subventions et les amortissements de logement est stable à 83.5% et leur progression suit le rythme de l'augmentation du parc.

Le résultat d'exploitation est en baisse du fait d'une augmentation des provisions pour risques.

Le résultat financier est en hausse du fait principalement d'une hausse des produits (fin de certains Comptes à terme à intérêt progressif) et d'une baisse des charges.

Le résultat exceptionnel est le solde d'une cession d'un logement en fin de conventionnement et de la perte sur un logement démoli.

SNL Prologues paiera de l'impôt sur les Sociétés en 2019 (8 439€), plusieurs de nos activités n'étant pas exonérées par l'article 207 4° quater du CGI (Code général des impôts), une partie de nos participations financières, la part mixte de l'une de nos opérations qui n'est pas du logement social (café associatif), ainsi qu'une cession d'actif après la fin de son conventionnement. Tout notre parc

étant conventionné, nous attirons l'attention des tiers, sur le caractère temporaire de notre exonération d'IS à expiration des conventionnements.

Le résultat net comptable de 124 609.89 € est majoritairement dû à nos bons résultats financiers et au résultat d'une cession, il est en ligne avec le résultat 2018.

## Affectation du résultat 2019

Notre réviseur coopératif nous a indiqué que le calcul du minimum de mise en réserve (15%) se calculait sur le résultat net et non comme nous l'avions littéralement interprété précédemment sur le résultat d'exploitation, l'article 16 de la loi de 1947 indiquant une mise en réserve minimum de 15% des « résultats d'exploitation ».

En conséquence il est proposé de régulariser notre situation des exercices 2016, 2017 et 2018 via une affectation à la réserve coopérative du report à nouveau de 48 127.83 €.

Dans la hiérarchie des normes, la loi sur les coopératives de 1947 étant notre loi de référence en matière de politique de réserve, il est proposé de fusionner la réserve légale avec la réserve coopérative.

2018	Avant réaffectation	Proposition de réaffectation	Après réaffectation
Réserve pour grosses réparations de 1 <sup>ère</sup> catégorie	1 689 349.32 €		1 689 349.2 €
Réserve légale (5%)	98 500.00 €	- 98 500.00 €	0 €
Réserve coopérative	7 400.00 €	+ 98 500.00 € + 48 127.83 €	146 627.83 €
Réserve pour projet (informatique et adaptation)	28 241.15 €		28 241,15 €
Report à Nouveau	564 518.89 €	- 48 127.83 €	498 391.06 €

Concernant les fruits de l'exercice 2019 Il est proposé à l'assemblée générale ordinaire l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 18 691.84€ au titre de l'exercice) :

2019	Après réaffectation	Proposition d'affectation	Après affectation
Réserve pour grosses réparations de 1 <sup>ère</sup> catégorie	1 689 349.32 €		1 689 349.32 €
Réserve coopérative	146 627.83 €	18 691.84 €	165 319.67 €
Réserve pour projet	28 241.15 €		28 241.15 €
Réserve Covid 19		100 000.00 €	100 000.00 €
Report à Nouveau	498 391.06 €	5 918.40 €	504 309.46 €

Le Résultat de 124 609.89 € serait donc affecté :

- A raison de 18 691.49 € à la Réserve coopérative
- A raison de 100 000.00€ à une réserve covid 19 au regard des risques d'exploitation (impayés locatifs, vacance technique, etc.)
- A raison 5 918.40 € en Report à Nouveau.

## 4. Production et gestion patrimoniale en 2019

### Les logements détenus

Depuis sa création Solidarité Nouvelles pour le Logement s'est engagé 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.

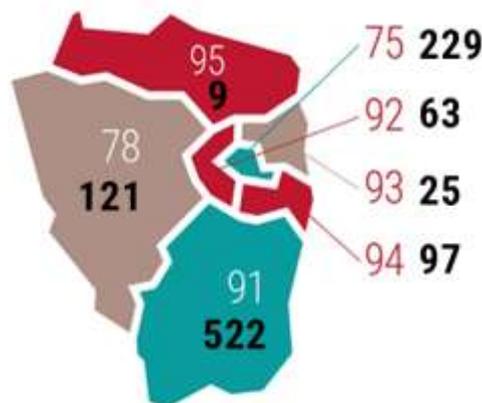
Logements détenus et sous promesse		au 31/12/19	au 31/12/18
	Logements en service - Pleine propriété	637	628
+	Logements en service - Sous emphytéose	157	146
<b>= A</b>	<b>Logements en service</b>	<b>794</b>	<b>774</b>
	Logements acquis non en service - Pleine propriété	113	101
+	Logements acquis non en service - Sous emphytéose	38	33
<b>= B</b>	<b>Logements acquis non en service</b>	<b>151</b>	<b>134</b>
<b>A+B</b>	<b>Logements acquis</b>	<b>945</b>	<b>908</b>
<b>C</b>	<b>Logements sous promesse de vente/emphytéose</b>	<b>56</b>	<b>61</b>
<b>A+B+C</b>	<b>Total logements détenus et sous promesse</b>	<b>1001</b>	<b>969</b>

A savoir 80% de logements en pleine propriété, et 20% de logements en démembrement (bail à réhabilitation, bail à construction, usufruit locatif social, emphytéoses diverses...).



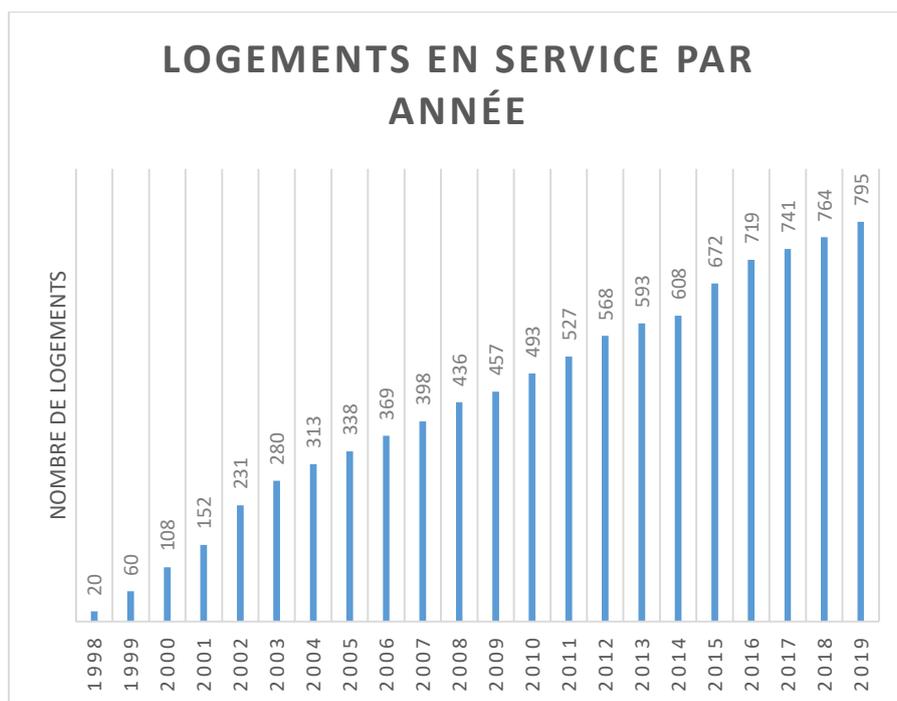
**1066** logements en service  
au 31/12/2019

**237** logements en cours de  
production au 31/12/2019



*Logements SNL en service au 31/12/2019 en incluant au-delà de SNL-Prologues tous les titulaires de droit réel, tous les bailleurs du réseau Solidarités Nouvelles pour le Logement et les mises à disposition.*

## La production des logements



L'accent est porté depuis 2019 sur la réduction du délai entre l'engagement et la livraison, les effets ne sont pas encore perceptibles sur le délai moyen général, mais le nombre de mises en service dans l'année qui remonte après deux exercices montre que l'on va dans le bon sens, grâce à la mobilisation des équipes (30 contre 22 et 23 les deux années précédentes).

Dans le même sens un travail d'analyse des opérations dont les engagements étaient anciens a amené à prioriser les efforts et à annuler quelques opérations qui, engagées depuis parfois longtemps, n'étaient pas arrivées au stade de l'acquisition.

Ainsi sur les 10 opérations en stade de négociation, seule 1 a été engagée avant 2018.

Pour autant l'engagement de nouvelles opérations s'est poursuivi avec 19 opérations nouvelles en 2019 (47 logements).

Le prix de revient global de près de 9 M€ pour ces nouveaux engagements implique la poursuite de l'engagement du capital de la coopérative - dans le respect des normes de liquidité garantissant nos sociétaires - mais également une croissance de ce dernier et le recours renforcé à l'emprunt (voir rapport financier). Cette approche a un effet déjà conséquent sur la consommation de capital :

- Les engagements 2018 prévoient d'immobiliser 2M€ de capital (Parts B), de générer 900 k€ de capital (Parts A) et 600 k€ d'emprunts long terme.
- Les engagements 2019 prévoient d'immobiliser 333 k€ de capital (Parts B), de générer 1.2 M€ de capital (Parts A) et 1.3 M€ d'emprunt long terme.

L'acquisition de biens en pleine propriété reste très majoritaire à 80%. C'est important pour le modèle économique de la foncière mais aussi pour des raisons pratiques en matière de service rendu et d'activité. En effet, même de long terme, les emphytéoses ont une fin : 10 logements restitués en 2019. Autant de relogements à faire dans un délai contraint, une vacance accrue, des travaux à gérer.

	En production et service	Opérations Logts
Négociation	10	31
Promesse	14	56
Acquisition	39	150
Service	337	795
<b>Total général</b>	<b>400</b>	<b>1032</b>

L'extension territoriale en Normandie se concrétise avec la première opération en bail à réhabilitation avec la commune de Quillebeuf sur Seine dont l'acte a été signé en février 2020. Le développement sur les départements du Val d'Oise et de la Seine Saint-Denis se poursuit, le maillage de la production des logements et de la mobilisation de bénévoles nécessitant du temps.

L'intervention sur la base d'une délégation du droit de préemption des communes ou de l'Etat prend corps, au-delà de l'opération de Deuil la Barre en 2018, avec 2 opérations de plus en 2019 au Raincy (95) et à Brunoy (91). Cette capacité de SNL à intervenir de manière très spécifique dans ce cadre (réactivité de la prise de décision notamment) commence à porter ses fruits. Elle permet de mettre en œuvre l'expertise SNL sur les biens atypiques et compliqués à réhabiliter, de contribuer à la lutte contre les marchands de sommeil, mais aussi de toucher des biens « manifestement sous-évalués », dans des secteurs et à des prix normalement inaccessibles pour SNL.



*Appartement préempté en plein centre du Raincy, commune carencée du 95*



*Grande maison bourgeoise acquise à Brunoy (91), suite à une préemption de la Mairie, qui accueillera une pension de famille.*

L'enjeu de continuer en priorité dans les secteurs attractifs et les communes carencées au titre de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbaines) reste central. Par exemple à Paris cela amène à produire plus dans les arrondissements centraux et donc plus près des prix de marché élevés, objectif pris et tenu avec le CA de SNL75 en 2019 pour 2 acquisitions en pleine propriété et 2 baux à réhabilitation avec Solifap par an.

L'engagement de projets intégrant d'autres dimensions que le logement, et impliquant donc des partenariats voire l'émergence d'acteurs dédiés se poursuit avec les projets de Yerres et de Cerny (91) et de nouveaux projets émergent (Deuil-La-Barre avec un café associatif par exemple).

Les partenariats noués avec Nexity non profit et Seqens n'ont pas encore amené l'engagement effectif d'opérations mais plusieurs projets sont à l'études et devraient amener à des réalisations en Essonne, dans les Yvelines, le Val de Marne et la Seine et Marne.

## L'implication dans la transition énergétique et solidaire

SNL continue à transformer des passoires thermiques en logement d'insertion avec un gain moyen de :

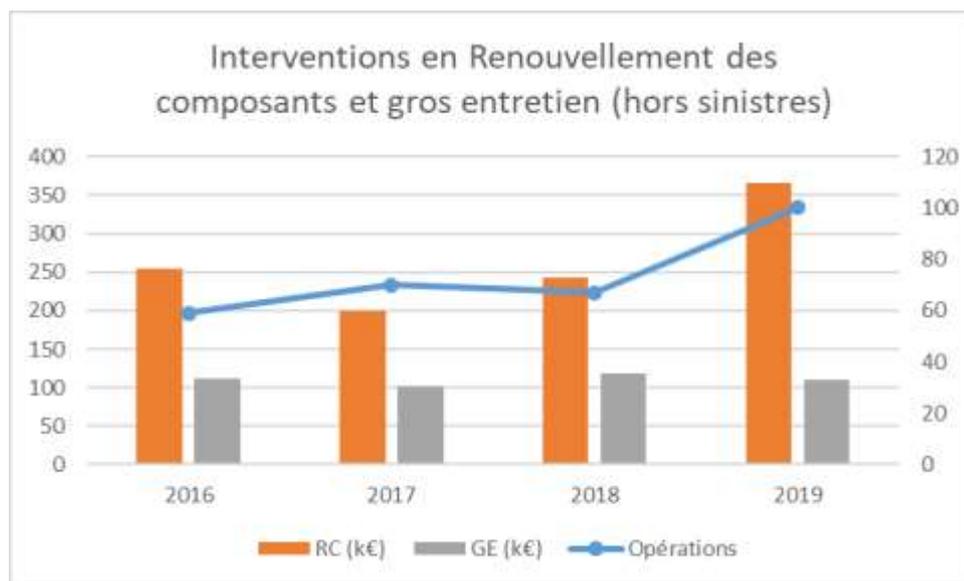
- 35%, 2 classes énergétiques en copropriété sans intervention sur l'enveloppe du bâtiment.
- 65%, 3 classes énergétiques si maîtrise de l'enveloppe du bâtiment.

Au-delà de la question purement énergétique la question de la qualité de l'air intérieur et donc de la ventilation est une préoccupation sur laquelle nous commençons à travailler. Des liens établis avec des acteurs de la lutte contre la précarité énergétique notamment au travers de la participation au *Plan bâtiment durable*<sup>5</sup>, et à la *Chaire industrielle HOPE*<sup>6</sup> doivent permettre d'établir des partenariats pour tester et mettre en œuvre des solutions techniques innovantes.

L'amélioration énergétique du patrimoine occupé est également à l'ordre du jour avec les équipes concernées, qui ont commencé à échanger en groupe métier en 2019. Une convention pour valoriser les Certificats d'économie d'énergie a été signée en 2019 avec Certinergy, qui doit permettre de faciliter le financement de ces interventions.

## La stratégie de patrimoine et d'entretien.

Une intervention en continu permet le maintien du parc et le diagnostic établi en 2016 avait identifié que si la situation était correcte le rythme des interventions devait s'intensifier.



La reprise de fonds des patrimoines les plus anciens se poursuit avec la systématisation de la dénonciation des conventions arrivant à terme, qui s'est poursuivie en 2019, 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.

Cette approche se fait sur le parc de la coopérative, mais également sur le parc « historique » détenu par SNL Union et produit avant la création de SNL Prologues. Une proposition concernant le transfert de ce parc vers la coopérative a été élaborée et a fait l'objet d'un accord de principe par les gouvernances concernées pour une réalisation de ce transfert en 2020-2021.

<sup>5</sup> <http://www.planbatimentdurable.fr/>

<sup>6</sup> <https://fondation-grenoble-inp.fr/hope-la-chaire-pour-lutter-contre-la-precarite-energetique/>

## 5. Perspectives

---

L'ouverture partenariale engagée doit se poursuivre encore, pour permettre notamment d'atteindre les objectifs ambitieux de production en volume et en diversification (logements diffus mais aussi pensions de familles et résidences accueil), partenariat avec des promoteurs, des organismes de logement social mais aussi en accueillant au sein de la foncière solidaire SNL de nouveaux coopérateurs porteurs de projets.

La stratégie patrimoniale doit se poursuivre avec le regroupement de l'ensemble du parc de logements au sein de la coopérative, la restructuration de certains patrimoines, et l'intensification de la mise à niveau des patrimoines les plus anciens.

La perspective de l'appel public à l'épargne sera une ligne de force pour 2020, afin de consolider durablement le modèle économique de la coopérative avec une implication renouvelée de la société civile au travers de la souscription solidaire.

La transformation des systèmes d'information, le renforcement de l'équipe doivent permettre de relever ces défis avec les équipes, les bénévoles des associations SNL, au service du projet associatif et des plus démunis.

Le 29 avril 2020, pour le Conseil d'Administration,

Le Président Directeur Général, Jean-René POILLOT

## 6. Annexe : Bilan et compte de résultat

### Bilan Actif

SNL-Prologues

Période du 01/01/19 au 31/12/19  
Edition du 10/04/20  
Devise d'édition €

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	149 400	623	148 777	53 543
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	23 640		23 640	
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>173 040</b>	<b>623</b>	<b>172 417</b>	<b>53 543</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	17 684 994		17 684 994	16 951 287
Constructions	77 980 465	22 002 771	55 977 694	55 042 646
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	18 718	3 397	15 321	709
Immobilisations en cours	15 266 745		15 266 745	12 795 105
Avances et acomptes	23 892		23 892	37 344
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>110 974 814</b>	<b>22 006 168</b>	<b>88 968 646</b>	<b>84 827 092</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 000 000		2 000 000	2 000 000
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	9 399		9 399	9 399
Autres immobilisations financières	2 655 070		2 655 070	6 653 106
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>4 664 470</b>		<b>4 664 470</b>	<b>8 662 505</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>115 812 324</b>	<b>22 006 790</b>	<b>93 805 534</b>	<b>93 543 140</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
<b>CRÉANCES</b>				
Avances, acomptes versés sur commandes	1 549		1 549	
Créances clients et comptes rattachés	146		146	
Autres créances	21 752 311		21 752 311	17 771 500
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>21 754 007</b>		<b>21 754 007</b>	<b>17 771 500</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	10 402 213		10 402 213	8 883 266
Charges constatées d'avance	60 646		60 646	121 678
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>10 462 859</b>		<b>10 462 859</b>	<b>9 004 944</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>32 216 866</b>		<b>32 216 866</b>	<b>26 776 444</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>148 029 190</b>	<b>22 006 790</b>	<b>126 022 399</b>	<b>120 319 584</b>

# Bilan Passif

Période du 01/01/19 au 31/12/19  
Edition du 10/04/20  
Devise d'édition €

SNL-Prologues

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 46 584 000	46 584 000	43 722 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	98 500	93 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	7 400	
Autres réserves	1 717 590	1 717 590
Report à nouveau	564 619	476 895
<b>Résultat de l'exercice</b>	124 610	100 624
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>49 096 719</b>	<b>46 110 709</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	64 760 091	59 959 394
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>113 856 811</b>	<b>106 070 103</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	163 756	77 156
Provisions pour charges	534 360	448 555
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>698 116</b>	<b>525 711</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 636 534	8 814 736
Emprunts et dettes financières divers	3 113 885	4 636 252
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>10 750 420</b>	<b>13 450 988</b>
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 640	30 507
Dettes fiscales et sociales	133 638	84 925
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	444 894	156 020
Autres dettes	119 880	613
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>717 052</b>	<b>272 066</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		716
<b>DETTES</b>	<b>11 467 472</b>	<b>13 723 769</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>126 022 399</b>	<b>120 319 583</b>

# Compte de Résultat en liste

SNL-Prologues

Période du 01/01/19 au 31/12/19

Edition du 10/04/20

Devise d'édition €

	31/12/2019	31/12/2018
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1) :</b>		
- Ventes de marchandises		
- Production vendue [biens et services]	996 986	918 679
- Production stockée		
- Production immobilisée	75 650	113 000
- Subventions d'exploitation		6 000
- Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	712 708	930 605
- Dons et mécénat		
- Autres produits,	1 798 538	1 714 159
<b>TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 583 882</b>	<b>3 682 443</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (2) :</b>		
- Achat de marchandises		
Variation de stocks		
- Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
- Autres achats et charges externes	492 717	721 675
- Impôts, taxes et versements assimilés	281 834	282 896
- Salaires et traitements	224 945	199 588
- Charges sociales	96 524	93 545
- Dotations aux amortissements et aux provisions		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 182 995	2 070 794
- Sur immobilisations : dotations aux provisions		
- Sur actif circulant : dotations aux provisions		
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	282 238	221 988
- Subventions accordées par l'association		
- Autres charges	4	6 016
<b>TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 561 256</b>	<b>3 596 502</b>
<b>1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION ( I - II)</b>	<b>22 626</b>	<b>85 941</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS :</b>		
- De participation (3)	27 500	
- D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	174 343	152 775
- Autres intérêts et produits assimilés (3)		
- Reprises sur provisions et transferts de charges		
- Différences positives de change		
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL III PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>201 843</b>	<b>152 775</b>
<b>CHARGES FINANCIERES :</b>		
- Dotations aux amortissements et aux provisions	19 064	6 766
- Intérêts et charges assimilées (4)	118 334	131 395
- Différences négatives de change		
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL IV CHARGES FINANCIERES</b>	<b>137 398</b>	<b>138 161</b>
<b>2. RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)</b>	<b>64 445</b>	<b>14 614</b>

## Compte de Résultat en liste - suite

Période du 01/01/19 au 31/12/19  
Edition du 10/04/20  
Devise d'édition €

SNL-Prologues

	31/12/2019	31/12/2018
<b>3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS ( I - II + III - IV )</b>	<b>87 072</b>	<b>100 554</b>
PRODUITS EXCEPTIONNELS :		
- Sur opérations de gestion	6 593	69
- Sur opérations en capital	209 954	
- Reprises provisions et transferts de charges		
<b>TOTAL V PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>216 547</b>	<b>69</b>
CHARGES EXCEPTIONNELLES :		
- Sur opérations de gestion	239	
- Sur opérations en capital	99 216	
- Dotations aux amortissements et aux provisions	71 115	
<b>TOTAL VI CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>170 570</b>	
<b>4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL ( V - VI )</b>	<b>45 977</b>	<b>69</b>
Impôts sur les bénéfices (VII)	8 439	
- Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs (VIII)		
- Engagements à réaliser sur ressources affectées (IX)		
<b>TOTAL DES PRODUITS ( I + III + V + VIII )</b>	<b>4 002 273</b>	<b>3 835 287</b>
<b>TOTAL DES CHARGES ( II + IV + VI + VII + IX )</b>	<b>3 877 663</b>	<b>3 734 663</b>
<b>EXCEDENT OU DEFICIT</b>	<b>124 610</b>	<b>100 624</b>
EVALUATION DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE		
PRODUITS		
- Bénévolat		
- Prestations en nature		
- Dons en nature		
<b>TOTAL</b>		
CHARGES		
- Secours en nature		
- Mise à disposition gratuite de biens et services		
- Personnel bénévole		
<b>TOTAL</b>		