



SNL-Prologues
Coopérative
foncière solidaire

RAPPORT DE GESTION 2020



Ensemble, agissons pour le logement !

www.solidarites-nouvelles-logement.org
www.investirsolidaire.fr

Sommaire

1.	SNL-Prologues, coopérative foncière solidaire	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 2020	3
2.	Les faits marquants de l'exercice.....	4
	SNL et sa foncière sont aussi impactées par la crise sanitaire	4
	Mise en œuvre de la programmation concertée.....	4
	Renforcer ses appuis pour transformer l'essai	5
	Appel public à l'épargne, pour mobiliser les investisseurs solidaires.....	5
3.	Rapport financier	7
	Bilan	7
	Compte de résultat	14
	Affectation du résultat 2020 proposée à l'A.G.O. 2021	15
4.	Production et gestion patrimoniale en 2020	16
	Les logements détenus	16
	La production des logements	17
	La stratégie de patrimoine et d'entretien.	21
	L'implication dans la transition énergétique et solidaire	22
5.	Perspectives.....	23
6.	Annexe : Bilan et compte de résultat.....	24

1. SNL-Prologues, coopérative foncière solidaire

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 institutionnels et des particuliers.

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 400 voix.

Une foncière reconnue, labellisée et mandatée

SNL-Prologues porte différents agréments et labels :

- *Entreprise solidaire* en 2004 puis **Entreprise solidaire d'utilité sociale** en 2016, labellisée [Finansol](#).
- **Maîtrise d'ouvrage d'insertion** par le Ministère du Logement¹, elle adhère à la [Fapil](#), et cotise à la [CGLLS](#)². Elle est également contrôlée par l'[ANCOLS](#)³. Cet agrément reconnaît cette activité comme un **Service d'intérêt économique général**⁴ (**SIEG**) rendu à la Collectivité publique. Depuis 2020 une convention complémentaire de SIEG passée avec l'Etat au titre de l'article 157 de la Loi de finances pour 2020 agréée SNL-Prologues en tant que **Foncière solidaire**.
- Enfin, si elle ne reçoit pas directement de dons, son capital en est partiellement issu via les apports en fonds propres des associations coopératrices et à ce titre SNL-Prologues est labellisée **Don en confiance**.

Gouvernance et équipes salariées

La gouvernance est bénévole, composée des 5 associations locales SNL⁵ 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 4 occasions en 2020 et 2 Comités d'engagement se sont tenus.⁶

L'assemblée générale ordinaire a eu lieu le 24 juin 2020.

L'équipe de SNL-Prologues comprend un directeur, un directeur financier, une responsable comptable et une comptable, un responsable administratif, un responsable immobilier, un responsable des systèmes d'informations, un architecte bénévole ainsi que deux apprentis en alternance. 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.

Ainsi plus de 50 personnes, dans le cadre de conventions de délégation et de conventions de mise à disposition des logements, contribuent directement à l'activité de la coopérative.



Les chiffres principaux pour 2020

Logements : 981 logements détenus dont 817 en service.

Capital : 49 918 k€ pour 249 592 parts sociales détenues par 475 sociétaires.

¹ 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.

² [Caisse de Garantie du Logement Locatif Social](#)

³ [Agence Nationale de Contrôle des Organismes du Logement Social](#)

⁴ Au sens de la réglementation de l'Union européenne https://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/sgei.html

⁵ Une 6^{ème} association SNL est née fin 2020 dans le Val d'Oise et doit intégrer les instances en 2021.

⁶ Photo - Séminaire de la foncière – octobre 2020, Pavillon de l'Arsenal

2. Les faits marquants de l'exercice

SNL et sa foncière sont aussi impactées par la crise sanitaire

Comment ne pas initier les faits marquants par la crise sanitaire ? Elle a impacté tout d'abord les personnes et nous avons une pensée particulière pour les personnes liées à SNL –locataires, bénévoles, salariés- touchées par la maladie. Elle a eu un impact sur les conditions de vie, matérielles mais pas seulement, de nos locataires. Pour les aider, les équipes, bénévoles et salariés mobilisent au mieux les outils de droits commun ou ceux de la solidarité privée (Fonds d'urgence de la Fondation Abbé Pierre notamment).

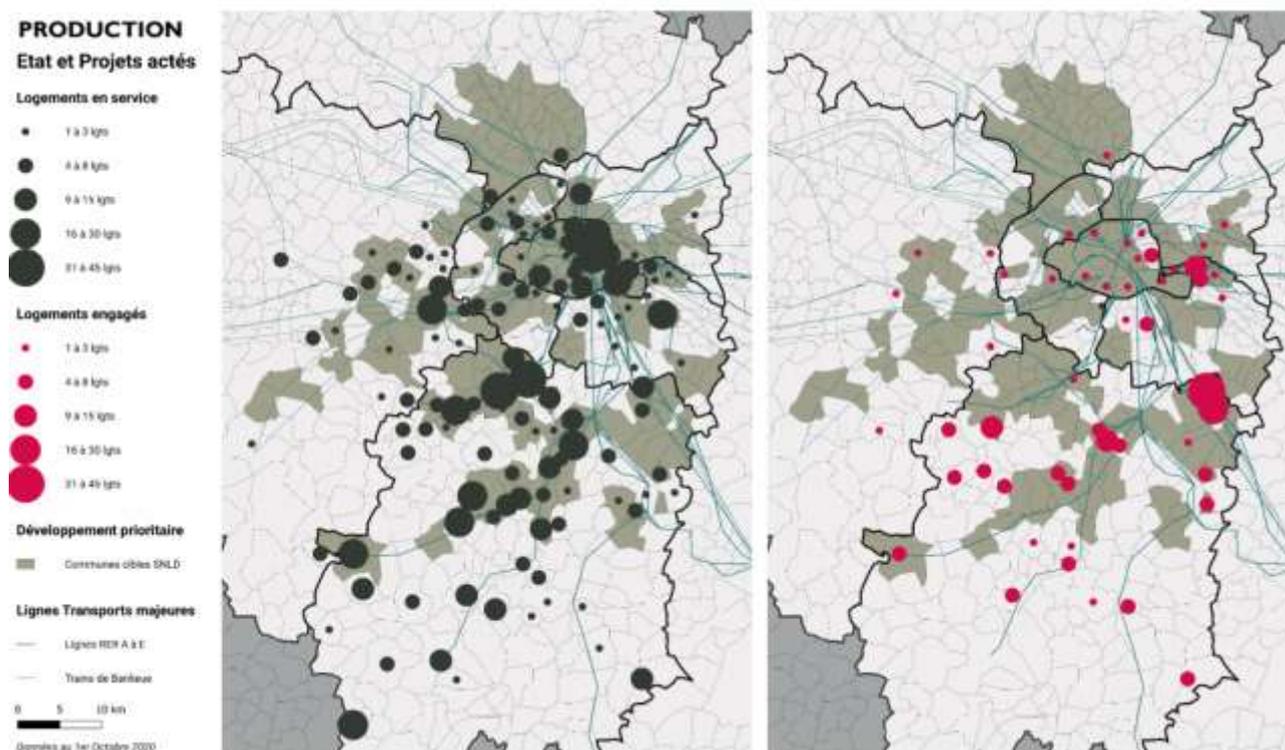
Pour ce qui concerne plus directement la foncière en tant que telle, la production a été impactée de différentes manières. Encore sans doute d'avantage que le simple impact sur les chantiers (rythme des chantiers ralenti, arrêt de certains d'entre eux pendant un temps donné...), les répercussions de la crise sanitaire se sont ressenties sur le contexte administratif, couplé du contexte d'une année électorale pour les communes, ce qui a freiné certains projets dans toutes leurs phases.

Mise en œuvre de la programmation concertée,

Suite aux Etats généraux SNL de 2018 la foncière a mené une démarche de concertation avec les gouvernances des associations SNL, 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) et les territoires en développement SNL (93 & 95), y compris en matière de variété des projets (logements passerelles, durables, pensions de famille).

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 (Solidarité et renouvellement urbain).

Par ailleurs les logements SNL étant des logements accompagnés, la dimension immobilière n'en est qu'une composante, la dimension humaine de la mobilisation bénévole est fondamentale. Pour soutenir le développement du bénévolat en cohérence avec celui des logements, une contribution de 3 k€ par logement nouveau a été engagée depuis 2018, soit 108 k€ en 2020.



Renforcer ses appuis pour transformer l'essai

De la révision coopérative à la révision statutaire

De la révision coopérative à l'analyse juridique préalable à l'appel public à l'épargne en passant par des échanges avec le Ministère des Finances et celui du Logement sur le mandat SIEG et le statut de foncière solidaire, autant de bases ont été posées pour une mise à jour statutaire, effective depuis l'AGE du 24 juin 2020.

Aucun changement de fond, mais de nécessaires clarifications et adaptations en sont issues :

- Hiérarchie des normes : SNL-Prologues est 1/ une coopérative (Loi de 1947), 2/ en Union d'Economie sociale (majorité associative de droit), 3/ sous forme de société anonyme à capital variable ;
- Création de 2 collèges pour clarifier les différents statuts de sociétaires entre le Collège A rassemblant les associations utilisant les services de la foncière (6 voix supplémentaires par logement en gestion dans la limite de 400 voix) et le Collège B rassemblant les investisseurs institutionnels et les particuliers (« 1 homme 1 voix ») ;
- Adaptation de la procédure d'agrément des nouveaux sociétaires pour l'appel public à l'épargne.

Renforcement de l'équipe et des outils

Une stratégie résolue de développement nécessite plus de monde, et des outils adaptés.

L'équipe SNL-Prologues s'est étoffée en 2020 avec l'intégration d'un responsable immobilier, et de deux apprentis en alternance. Ceci afin d'augmenter la production, d'épauler les équipes locales en Maîtrise d'ouvrage d'insertion et de mieux réagir aux opportunités.

La foncière a recruté également un responsable des systèmes d'information, et anime depuis 2020, pour le mouvement SNL, la migration de ses systèmes d'information qui nécessitent mise à jour et adaptation. Les premières briques ont été mises en œuvre dans l'année avec un outil dédié au montage des opérations, et la gestion des relations avec les souscripteurs.

Appel public à l'épargne, pour mobiliser les investisseurs solidaires

Si le capital de la foncière était ouvert depuis sa création, le recours aux particuliers restait très limité.

2020 marque un réel tournant avec une stratégie volontaire d'appel public à l'épargne pour :

- Renforcer et diversifier le capital entre ses différentes composantes ;
- Renforcer le lien direct de la foncière SNL avec la société civile.

La stratégie mise en œuvre a été double : travailler avec une plateforme de levée de fonds, [Lita.co](https://lita.co), pour bénéficier de son expérience et s'ouvrir à d'autres cercles ; s'outiller en parallèle pour mobiliser en direct des investisseurs solidaires et bien gérer la relation avec un nombre plus important de sociétaires notamment avec la mise en place de la plateforme investirsolidaire.fr.



Le résultat pour cette première année d'appel public à l'épargne montre clairement que la foncière solidaire SNL peut correspondre aux attentes d'investisseurs solidaires :

- 235 particuliers investisseurs solidaires pour un montant de 1 228 700 €
- Dont 40% via [Lita.co](https://lita.co) et 60% en direct via investirsolidaire.fr (merci aux associations SNL !).
- Soit près du doublement du nombre de personnes qui ont choisi de donner du sens à leur épargne avec SNL.

Notice de l'appel à l'épargne SNL-Prologues



INVESTISSEZ SOLIDAIRE
Entrez au capital de SNL-Prologues

Soutenez un projet solidaire et concret

Investir dans SNL-Prologues, foncière solidaire de Solidarités Nouvelles pour le Logement pour :

- > Lutter activement contre le mal-logement
- > Investir dans une coopérative fiable et éthique
- > Obtenir un effet levier grâce à l'avantage fiscal
- > Contribuer à une société plus humaine

www.investirsolidaire.fr



En rejoignant SNL-Prologues...

> **Je soutiens l'immobilier solidaire.**
Depuis 25 ans, la foncière SNL-Prologues crée des logements d'insertion en faveur des plus démunis.

En 1995, Solidarités Nouvelles pour le Logement crée la foncière SNL-Prologues pour porter ses opérations immobilières. En particulier sont assurés acquisitions, réhabilitations et financement des logements solidaires.



945 logements acquis
730 opérations en cours de production en Ile-de-France



Un impact social fort
pour les personnes issues de la grande précarité tous les chaque année.



La performance énergétique
des logements recherchée dans chaque opération

> **J'investis dans une coopérative fiable et éthique**
Souscrire à SNL-Prologues, c'est soutenir la création de logements de qualité pour une société plus inclusive.

- **Un projet coopératif**
SNL-Prologues est une coopérative en Union d'Economie Sociale. Aux côtés des associations SNL, porteurs, institutionnels et fonds d'épargne solidaire soucieux de son capital. Ces parties prenantes se rassemblent autour d'une éthique fondée sur des valeurs fortes telles que la solidarité, la responsabilité sociale, la mutualisation et la participation.
- **Une utilité sociale reconnue**
SNL-Prologues est agréée par l'Etat (Service d'Intérêt Economique Général et Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale). Toute son activité a pour but d'apporter un soutien à deux personnes en situation de fragilité, de lutter contre les exclusions et les inégalités et de concourir au développement durable.
- **Une fiabilité labellisée et des procédures encadrées**
SNL-Prologues bénéficie du label Financeur, distinguant les investissements transparents et solidaires. Depuis 2010, SNL-Prologues fait appel public à l'épargne en suivant les procédures d'information décrites par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

> **Je bénéficie d'un avantage fiscal.**
L'utilité sociale de notre projet justifie une incitation fiscale de 25%.

Les investissements de SNL-Prologues bénéficient d'une réduction sur l'impôt sur le revenu égale à 25% du montant de la souscription. Cette incitation fiscale est passible car SNL-Prologues poursuit une mission d'intérêt général et prône que le travail que nous effectuons via la mobilisation de chaque partie prenante permet de générer des économies et finalisées à l'avantage fiscal octroyé.

25%

Pour souscrire, rendez-vous sur WWW.investirsolidaire.fr

CARACTÉRISTIQUES DE VOTRE INVESTISSEMENT	
Qui peut investir ? Toute personne physique (majorée ou mineure représentée par un représentant) et morale peut investir dans SNL-Prologues dans le respect de la réglementation. Chaque nouveau souscripteur est agréé par SNL-Prologues sans aucun vérification fiscale.	Puis-je céder mes parts ? Oui, pour les souscriptions 2021, la date de libération est fixée au 31 décembre de la 3ème année après avoir obtenu de la souscription. Attention cette cession est soumise à des droits d'interdiction à la charge de l'acquéreur et certains cas de cession anticipés sont prévus par la loi.
Puis-je réinvestir dans SNL-Prologues ? Oui, il est possible de réinvestir chez SNL-Prologues si vous êtes déjà souscripteur. Par analogie avec les règles fiscales d'investissement dans les PME, vous pouvez bénéficier de ce réinvestissement 13 mois après votre dernière demande de remboursement.	Que deviennent les parts sociales en cas de décès ? Il n'y a plus d'obligation fiscale de libération lors du décès d'un souscripteur quel que soit le montant de souscription. Les parts sont imputées à la succession dès que le notaire nous en fait la demande.
Combien faut-il investir ? Investissement au minimum 250 euros. Le montant d'investissement ou de remboursement est de 1 000 €, soit 2 parts sociales. Vous pouvez toutefois faire un investissement en rapport avec vos moyens, tout en gardant une certaine flexibilité de votre épargne.	PROFICITE 2021 - Vous êtes redevable de l'impôt sur les Revenus (IR) 25% de réduction d'impôt La réglementation fiscale permet de faire bénéficier les sociétés de SNL-Prologues d'une réduction de l'impôt sur le revenu de 25% du montant versé pour les souscriptions à compter du 1/10/2020.
Revalorisation de la part sociale et distribution de dividendes Les résultats sont mis en réserve soit réinvestis, il n'y a pas de distribution de dividendes. La part sociale n'est pas réévaluée. L'intérêt annuel sur le patrimoine immobilier depuis 1995 sert à protéger l'épargne d'investissement des coopératives.	Dans la limite de 100 000 ou 50 000 euros Les versements sont retenus dans la limite de 100 000 € pour les couples mariés ou liés par un PACS soumis à imposition commune et de 50 000 € pour les autres foyers (l'excédent est reportable sur les 4 années suivantes).
Conditions de temps dans je conserve mes parts sociales ? Pour bénéficier des avantages fiscaux, vous ne pouvez pas demander le remboursement de vos parts sociales, avant le 31 décembre de la 3ème année après avoir obtenu de la souscription. Il n'y a pas de durée de conservation obligatoire, cependant nous vous invitons à rester au capital de SNL-Prologues dans la durée, l'activité immobilière s'investissant sur des temps longs.	Un montant maximum de réduction d'impôt de 13 000€ pour l'année fiscale 2021 La réduction d'impôt perçue par votre investissement varie donc le calcul de plafonnement des avantages fiscaux doit vous être communiqué pour votre foyer fiscal chaque année pour le calcul de l'impôt sur le revenu soit 13 000€. Pour 2021 les réductions d'impôts perçues par le montant des investissements de famille dans les PME et dans les sociétés agricoles, comme SNL-Prologues bénéficient d'une réduction de 1 000€ pour le calcul de plafonnement de 13 000€.
Quels sont les frais ? Pour une 1ère souscription, une participation aux frais de règlement de 20€ soit à ajouter au montant versé.	Comment faire ma déclaration de revenus ? La souscription des titres débite. À partir de 2019 les versements ont débité en 2020 le montant de leur souscription sur le formulaire 2042 C, rubrique 7CP (souscription au capital de PME). - Vous êtes redevable de l'impôt sur le Revenu (IR) et l'impôt sur les sociétés. Les parts sociales de SNL-Prologues sont-elles imposables au titre de l'IFI ? SNL-Prologues est l'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale à but non lucratif. Ses parts sont exclues de l'assiette imposable au titre de l'IFI.

INFORMER SUR LES RISQUES AVANT DE SOUSCRIRE

Il est rappelé que la souscription ou l'acquisition de parts sociales de sociétés coopératives contributives sous forme de société anonyme (SA) comporte des risques de perte partielle ou totale d'investissement et d'illiquidité et que l'avantage fiscal attaché à la souscription dépend du respect de conditions dans le respect d'une durée minimum de conservation.

Avant toute souscription, nous vous invitons à consulter le Document d'Information Simplifié de SNL-Prologues disponible sur www.investirsolidaire.fr ou sur simple demande auprès de SNL-Prologues.



LE SAVIEZ-VOUS ?

- Solidarités Nouvelles Pour le Logement privilégie :
 - la création de petites unités de logement,
 - une implantation dans des communes d'Ile de France bien desservies par les services publics pour favoriser l'insertion sociale des locataires.

Les logements sont des logements temporaires, le temps pour les locataires de retrouver une situation stable. Deux-ou-trois ans dans ces logements, 90% d'entre eux partent ensuite en logement durable.

474

sociétaires participent au capital de la foncière

49 M€

de capital social investis dans SNL-Prologues

1000€

5 parts sociales soit le montant minimum pour une souscription

7 ans

c'est la durée minimum de conservation pour bénéficier de l'avantage fiscal

Clôture au 31 décembre 2020 - Conditions de souscription détaillées en page 3

Plus d'informations sur www.investirsolidaire.fr
investirsolidaire@solidarites-nouvelles-logement.org
Tel : 01 42 41 22 99



SNL-Prologues - 3 rue Louise Thélus - 75019 Paris
Union d'Economie Sociale sous forme de SA
au capital variable minimum de 11 945 000 €
Siret 402 987 622 900 55 - R.C.S. PARIS 9 402 987 622

3. Rapport financier

Les états financiers soumis à la certification de notre commissaire aux comptes, le cabinet DVE Conseils représenté par Mme Delphine VEAU, avant l'assemblée générale, sont disponibles sur simple demande auprès de SNL-Prologues.

Bilan

Le bilan 2020 traduit l'effort d'investissement de SNL-Prologues avec près de 8.7 M€ d'investissements immobiliers réalisés (+2.1 M€ par rapport à 2019). La crise du Covid a cependant entraîné du retard sur certains de nos chantiers ce qui s'est traduit par une augmentation de nos encours travaux. Du côté des ressources malgré les incertitudes sur l'environnement, SNL-Prologues a continué à recevoir le soutien de nos investisseurs institutionnels, et suite aux évolutions légales, changements statutaires et règlementaires a pu relancer la collecte auprès des particuliers.

Capital Social

Le capital social a augmenté de 3 334 k€ en un an, pour atteindre 49 918K€ au 31/12/2020.

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 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 2020 aura été de 1 001 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 2 333 k€ provenant notamment des fonds d'épargne solidaire. Nos quatre principaux partenaires solidaires sont MIROVA Solidaire, BNP SOCIAL BUSINESS, AMUNDI et la SIFA.

SNL-Prologues a lancé un appel public à l'Épargne le 17 novembre 2020, suite à la signature d'une convention pluriannuelle de mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) avec l'Etat, rendant éligible les souscriptions au sein de la coopérative foncière à l'article 199terdecies-0 AB du code général des impôts. Les informations relatives à l'appel public ont été regroupées sur un site dédié www.investirsolidaire.fr après envoi préalable à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) d'un Document d'information simplifié (DIS). SNL-Prologues a également utilisé pour sa collecte les services de la plateforme de crowdfunding Lita.co.

Sur ce mois et demi la collecte auprès des particuliers sur les différents supports a été légèrement supérieure à 1.2M€ à comparer avec les 694K€ de retraits effectués sur l'année 2020 par l'ensemble de nos investisseurs individuels.

La relance de l'investissement de la part des particuliers est un enjeu à la fois financier pour accompagner notre développement, mais aussi d'équilibre (sociétal, partenarial) pour SNL-Prologues : il sera poursuivi et approfondi sur les prochaines années.

Composition du capital au 31/12/20	Parts A	Parts B	Total Capital Social	2019
Au début de l'exercice Nombre de parts de 200 €	90 632	142 288	232 920	218 613
Montant au début de l'exercice	18 126 400 €	28 457 600 €	46 584 000 €	43 722 600 €
Montant net souscrit pendant l'exercice	1 001 000 €	2 333 400 €	3 334 400 €	2 861 400 €
A la clôture de l'exercice Nombre de parts de 200 €	95 637	153 955	249 592	232 920
Montant à la clôture de l'exercice	19 127 400 €	30 791 000 €	49 918 400 €	46 584 000 €
Pourcentage de parts	38.3%	61.7%	100%	100%

Parmi les coopérateurs utilisateurs (Part A), seul SNL Essonne dépasse les 20% du capital en 2020.

Parts A SNL-Prologues au 31/12/2020	Actions	En capital	% Capital	2019
SNL Union	1 152	230 400 €	0.5%	0.4%
SNL Essonne	50 080	10 016 000 €	20.1%	20.2%
SNL Paris	14 245	2 849 000 €	5.7%	5.6%
SNL Yvelines	15 836	3 167 200 €	6.3%	6.7%
SNL Hauts-de-Seine	4 904	980 800 €	2.0%	2.0%
SNL Val-de-Marne	7 607	1 521 400 €	3.0%	3.2%
Amis d'Emmaüs les Ulis	983	196 600 €	0.4%	0.4%
ALVE	807	161 400 €	0.3%	0.3%
NEOLOGIS	23	4 600 €	0.0%	0.0%
TOTAL	95 637	19 127 400 €	38.3%	38.7%

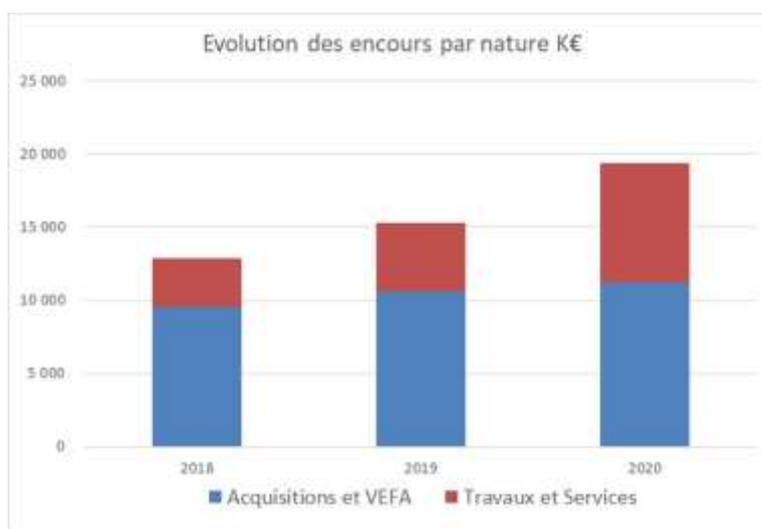
Evolution des principaux postes de l'actif

Actif €	2020	2019
Actifs incorporels	523 625	172 417
Terrains	19 208 732	17 684 994
Autres Actifs corporels	75 977 720	71 283 653
Actifs financiers	3 669 617	4 664 470
Créances sur Subventions d'investissement	18 754 592	20 232 166
Créances coopérateurs A	1 699 041	1 321 646
Autres Actifs d'exploitation	174 884	200 195
Trésorerie	11 705 860	10 402 213
Charges constatées d'avance	3 753	60 646
Total Actif	131 717 824	126 022 399

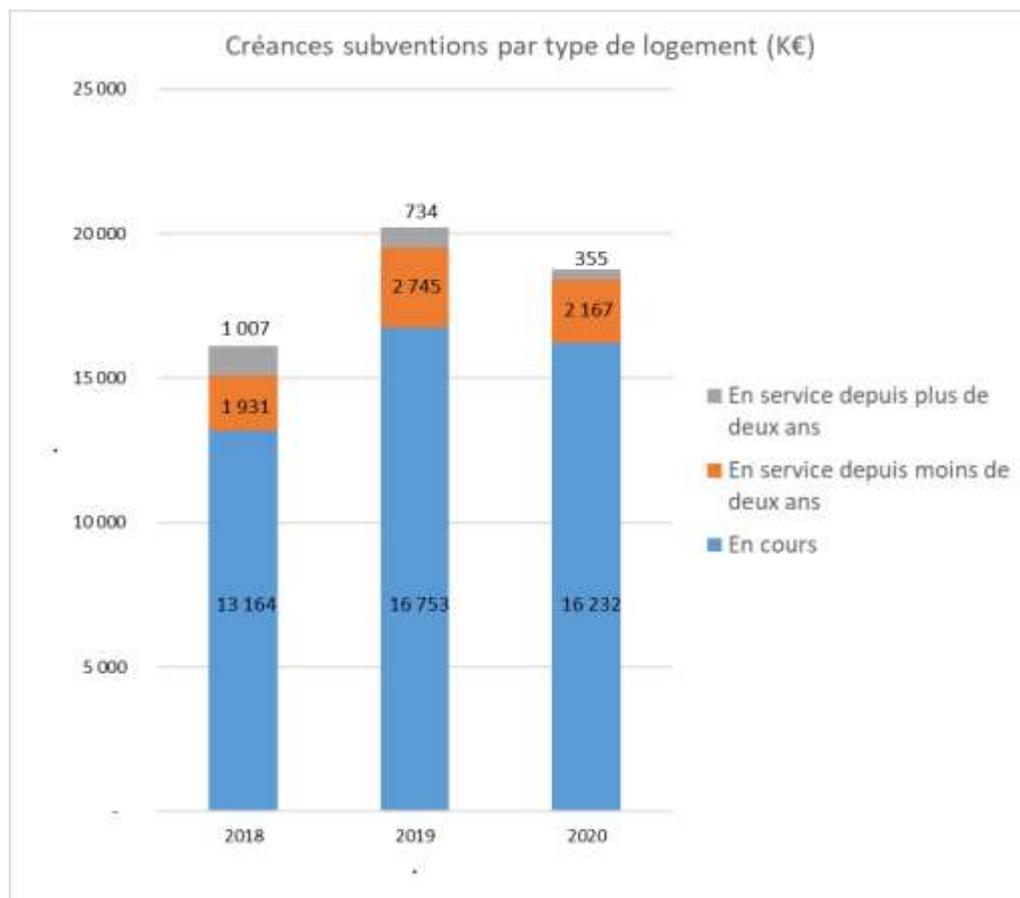
Les immobilisations corporelles et incorporelles nettes augmentent de 6.5 M€ en 2020 ce qui traduit notre effort d'investissement sur 2020. A noter que les soultes versées sur les baux sont désormais suivies en immobilisation incorporelles.

Parallèlement une action sur le recouvrement de créances notamment auprès de l'Etat, nous a permis de réduire nos créances de subvention de 1.5 M€.

Le cycle de production et les retards de chantier suite au Covid ont entraîné une hausse significative de nos en cours travaux qui devraient se résorber sur 2021.



Si les créances sur subventions anciennes (livraison >2ans) continuent de baisser en particulier du fait de l'effort conjoint en 2020 de la DDT du 91 et de nos équipes en délégation sur ce département, l'enjeu reste d'accélérer le cycle de livraison des logements afin de mécaniquement réduire les délais de recouvrement des créances. En interne l'effort doit être poursuivi afin d'avoir un meilleur cadencement des demandes d'acomptes et de soldes vis-à-vis des financeurs. Plus généralement et dans une logique d'équilibre et de transparence de la coopérative, une réflexion sera conduite pour intégrer les coûts relatifs au préfinancement aux plans de financement des opérations. Pour les plus importantes, le recours au préfinancement externe sera recherché afin de donner plus de souplesse à la foncière et à ses coopérateurs.



Evolution des principaux postes du passif

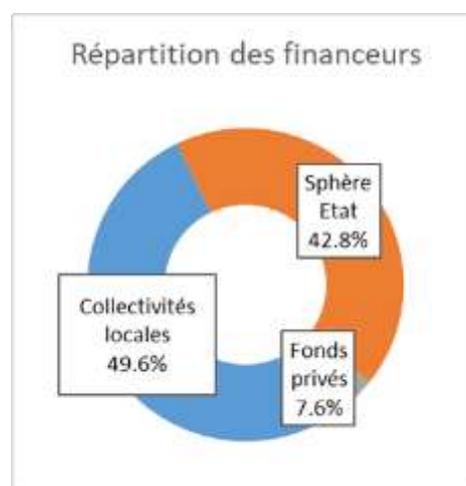
Passif €	2020	2019
Capital Social	49 918 400	46 584 000
Reserves et RAN	2 512 719	2 388 109
Résultat	92 914	124 610
Subventions d'investissements	67 506 387	64 760 091
Capitaux propres	120 030 421	113 856 811
Provisions	610 199	698 116
Passifs financiers à long terme logement	4 387 024	4 628 884
Passifs financiers à court terme	5 888 652	6 121 536
Passifs d'exploitation	195 747	152 278
Dettes sur immobilisation et autres passifs	605 781	564 774
Total Passif	131 717 824	126 022 399

Le montant brut des subventions est de 87 124 k€ à fin 2020, en hausse de 4.2 M€. Ces subventions proviennent essentiellement des collectivités locales et de l'Etat.

Les collectivités sont notre principal financeur à près de 50%, devant l'Etat et ses agences.

Les ressources privées (Fondation Abbé Pierre, subventions des associations, mécénat privé, autres organismes de droit privé) représentent 7.6% des subventions brutes de nos opérations à fin 2020.

Via la délégation du droit de préemption ou de la décote foncière, les pouvoirs publics interviennent désormais également par d'autres moyens que la subvention directe.

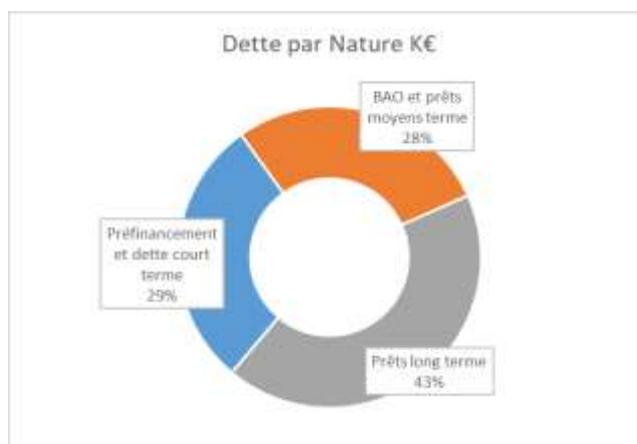


Le montant des subventions comptabilisées correspond aux subventions sur les opérations acquises. Le montant des subventions notifiées sur des opérations encore en cours d'acquisition est suivi en hors bilan.

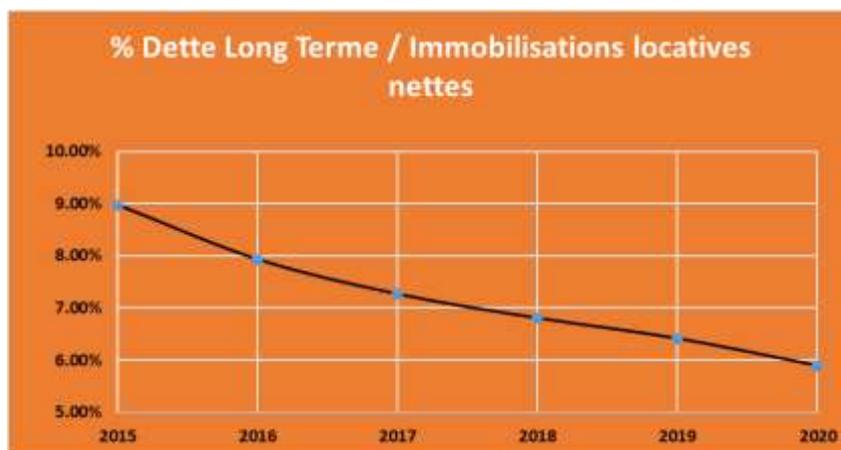
Endettement et politique financière

Les dettes financières à court et moyen terme (Billets à ordre et prêts participatifs) de 2.6M€ 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€ (stable par rapport à 2019) 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 et de la taille des opérations engagées.



Les prêts long terme ne représentent plus que 5.89% de l'immobilier locatif net. SNL-Prologues a changé sa politique d'emprunt en 2019 et fait désormais appel à la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts) pour une partie de ses besoins, un protocole a été remis en place et deux séries de prêts 1.3M€ fin 2019, et 0.9 M€ début 2020 ont été transmis à la Banque des Territoires.



Délais de paiement

Nos systèmes d'information ne nous permettent pas de produire les états prévus au D441 I1° et 2° du code du commerce

Fonds de roulement 2020



Le fond de roulement 2020 s'élève à 25.6 M€, stable par rapport à 2019 (+0.2M€)

Variation de la trésorerie

Trésorerie	2020	2019
Trésorerie d'ouverture	10 402 213	8 883 266
Variation BFR exploitation	- 210 716	652 650
Autofinancement d'exploitation	463 688	641 858
Flux de trésorerie d'exploitation	252 972	1 294 508
Investissements financiers	994 853	3 998 035
Investissement immobiliers	- 8 679 885	- 6 598 444
Investissement divers	- 182 207	- 16 052
Cessions d'actifs	-	157 554
Emprunts nouveaux	-	80 000
Remboursement d'emprunts LT	- 241 859	- 235 879
Versement de subvention	6 058 257	2 522 514
Flux en capital	3 334 400	2 861 400
Flux de trésorerie d'investissement	1 283 559	2 769 129
Flux de trésorerie de financement	- 232 884	- 2 544 689
Variation de trésorerie	1 303 647	1 518 947
Trésorerie de clôture	11 705 860	10 402 213

Le Capital et surtout des versements de subvention importants en 2020 ont permis de garder un rythme soutenu d'investissement (+2.1M€ par rapport à 2019), ceci alors que la mise en place des prêts Banque des Territoires (2.2 M€) a pris du retard.

Les investissements divers sont essentiellement des investissements informatiques sur l'outil commun SNL de gestion locative, et sur un outil de gestion de la relation client.

L'augmentation de notre trésorerie de + 1.3 M€ est en partie la résultante de désinvestissements financiers (fin d'un contrat de dépôt à terme pour 1M€).

Equilibres de financement des opérations en service (y/c renouvellement de composants)

Sur les seules opérations en service, les fonds propres immobilisés représentent 17.3% des plans de financement.

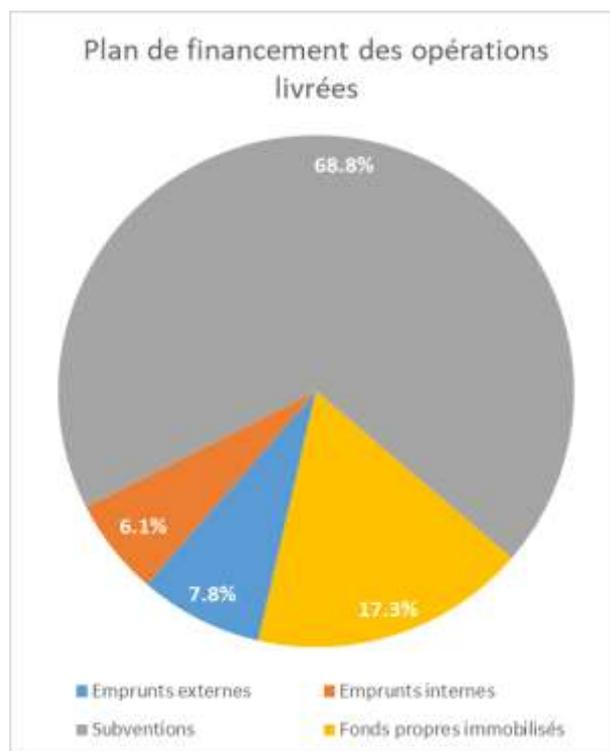
Les emprunts externes sont essentiellement contractés auprès de la CDC et d'action logement.

Les emprunts internes sont la part de fonds propres de la coopérative qui sera refacturée aux coopérateurs.

Les terrains représentent en comptabilité 18.4% 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 2 577 € par m², pour les opérations situées dans le périmètre du Grand Paris (près de 200 logements) le prix de revient est de 3 221 €.



Compte de résultat

Evolution du Résultat

Compte de résultat	2020	2019	2018	2017	2016
Chiffre d'affaires	1 031 591	996 986	918 679	822 783	807 083
Production immobilisée	154 268	75 650	113 000	56 000	67 500
Transferts de charges	479 968	469 434	460 047	338 650	80 326
Remboursements sinistres	15 507	114 378	326 257	13 873	4 983
Subventions	0	0	6 000		103 305
Autres charges et produits	-468 732	-492 711	-727 617	-293 051	-426 574
Charges de personnel	-424 377	-321 469	-293 133	-251 547	-246 916
Impôts et taxes	-320 649	-281 834	-282 896	-221 462	-23 046
EBE	467 576	560 434	520 337	465 247	366 662
Dotations amort et provisions	-2 421 513	-2 465 233	-2 292 781	-2 081 911	-1 934 644
Reprises subv et provisions	2 005 461	1 927 426	1 858 385	1 692 869	1 595 459
Résultat d'exploitation	51 524	22 626	85 941	76 205	27 478
Résultat financier	53 738	64 445	14 614	-13 457	47 063
Résultat exceptionnel	-12 348	45 977	69	281 962	53 645
IS	0	-8 439	0	0	0
Résultat net comptable	92 914	124 610	100 624	344 710	128 185

Le chiffre d'affaire augmente de 3.5% en 2020. Il est composé exclusivement des loyers refacturés aux associations SNL et aux entités utilisatrices des biens immobiliers. Les retards de livraisons d'opérations ont impacté la hausse du chiffre d'affaires, la livraison étant le déclencheur de la facturation.

L'EBE (excédent brut d'exploitation) ici corrigé des transferts de charge et intégrant les remboursements de sinistres est en baisse de 93K€.

Ceci s'explique essentiellement par une moindre hausse d'activité que prévue due au Covid, par un investissement en personnel sur la partie production immobilière pour accompagner notre développement et par les frais liés à l'appel public à l'Épargne.

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

Détail transferts de charges	2020	2019	2018	2017	2016
TF de charges personnel	67 176	92 634	83 970	74 513	55 976
TF de charges exploitation	140 283	130 204	126 390	67 072	24 350
TF de charges TFPB et autres taxes	272 509	246 596	249 687	197 065	0

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 (Propriétaire non occupant) 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.

Le résultat d'exploitation est en hausse du fait de reprises de provisions pour risques.

Le résultat financier reste stable, mais est amené à baisser significativement sur les prochaines années

Le résultat exceptionnel est négatif du fait de régularisations sur les exercices antérieurs, et contrairement à 2019 ne comporte pas de cession de logements.

Plusieurs de nos activités n'apparaissent pas exonérées par l'article 207 4° quater du CGI (Code général des impôts). Le Bulletin Officiel des Impôts du 30/03/2020 a clarifié la notion d'activités annexes, exonérant de fait nos deux cafés associatifs du champ de l'Impôt sur les sociétés. Nos

activités relevant du service d'intérêt général étant par ailleurs prépondérantes nos placements de trésorerie sont désormais en totalité exonérés de l'impôt sur les sociétés dans la mesure où ces placements n'ont pas pour objectif d'assurer une influence particulière sur la société émettrice des titres.

En conséquence l'Impôt sur les sociétés de SNL-Prologues est nul en 2020.

Le résultat net comptable de 92 914€ est en ligne avec nos prévisions, il devrait mécaniquement s'améliorer lorsque le rythme de livraisons permettra de réduire nos en cours et que nos investissements humains contribueront à développer la production à horizon 2022.

Affectation du résultat 2020 proposée à l'A.G.O. 2021

Affectation du résultat 2020	2019	Proposition d'affectation	Après affectation
Réserve coopérative	172 719.67 €	13938.16 €	186 657.83 €
Réserve Covid 19	100 000.00 €	0.00 €	100 000.00 €
Réserve pour grosses réparations de 1 ^{ère} catégorie	1 689 349.32 €	-1 689 349.32 €	0.00 €
Réserve pour projet	28 241.15 €	1 689 349.32 €	1 717 590.47 €
Report à Nouveau	522 309.46 €	78 976.23 €	601.285.69 €

A noter : au vu de la comptabilité analytique il n'y a eu aucun excédent issu d'opérations réalisées avec des tiers non associés, donc aucune affectation à une réserve spéciale n'est nécessaire.

4. Production et gestion patrimoniale en 2020

Les logements détenus

Depuis sa création Solidarités 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.

La foncière

Logements détenus et sous promesse		au 31/12/20	au 31/12/19	au 31/12/18
	Logements en service - Pleine propriété	654	638	628
+	Logements en service - Sous emphytéose	163	157	146
= A	Logements en service	817	795	774
	Logements acquis non en service - Pleine propriété	119	112	101
+	Logements acquis non en service - Sous emphytéose	45	38	33
= B	Logements acquis non en service	164	150	134
A+B	Logements acquis	981	945	908
C	Logements sous promesse de vente/emphytéose	41	56	61
A+B+C	Total logements détenus et sous promesse	1022	1001	969

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 (principalement des baux à réhabilitation) ont une fin : autant de relogements à faire dans un délai contraint, une vacance accrue, des travaux à gérer. Un seul logement a été restitué à ce titre en 2020.

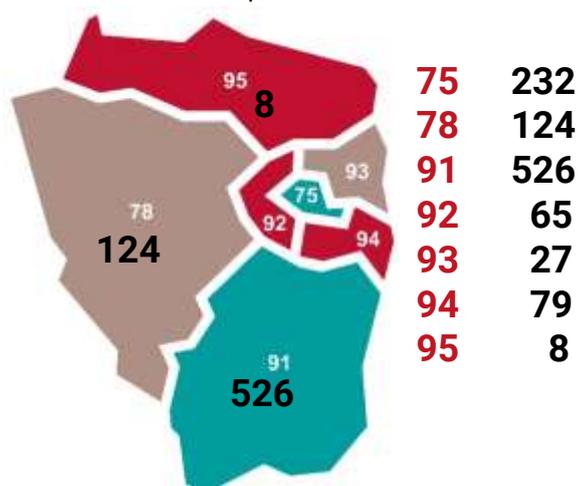
L'ensemble du mouvement SNL (Foncière + Associations)



1060 logements SNL en service au 31/12/2020 dont 817 détenus par la foncière

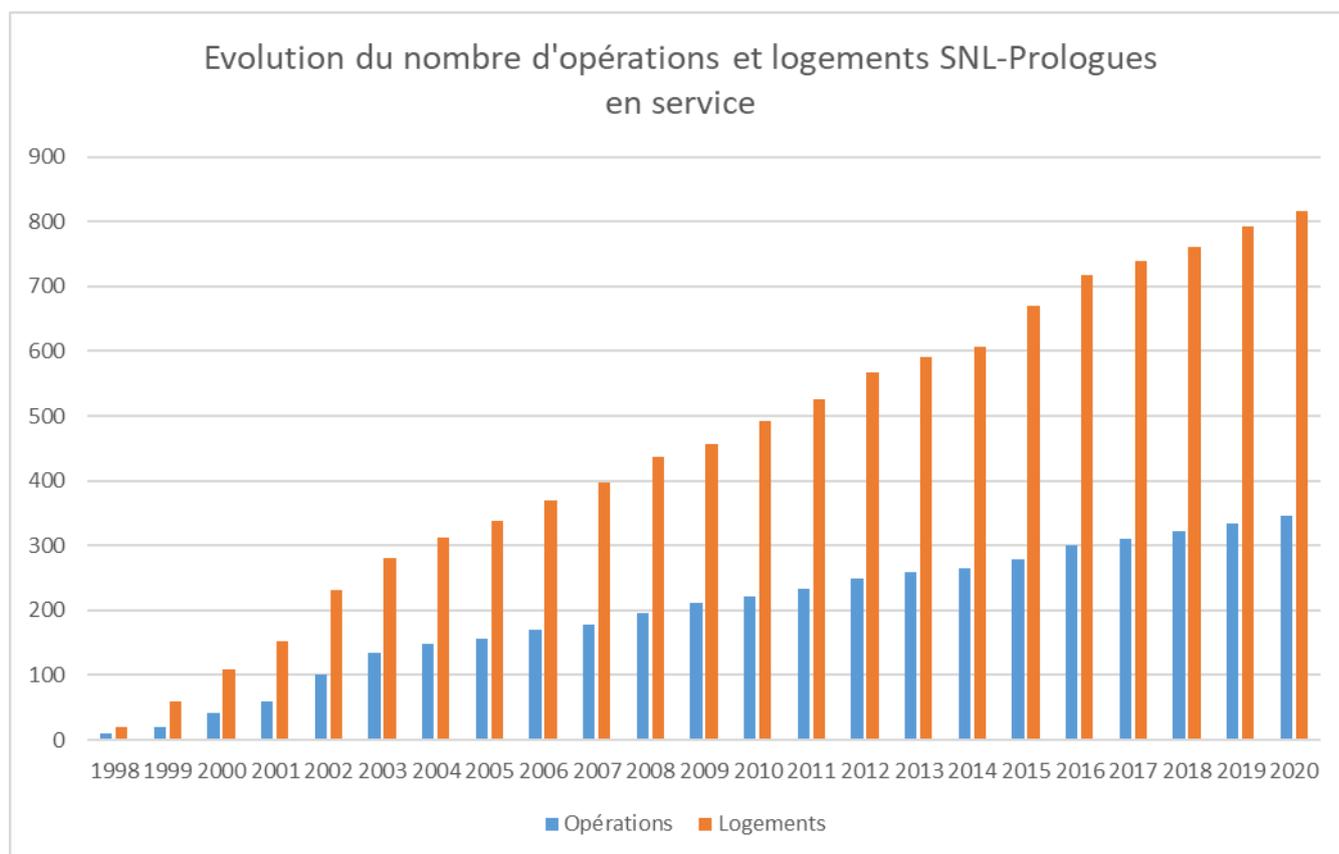
174 logements en cours de production au 31/12/2020 dont 164 détenus par la foncière

Logements en service par département au 31/12/2020



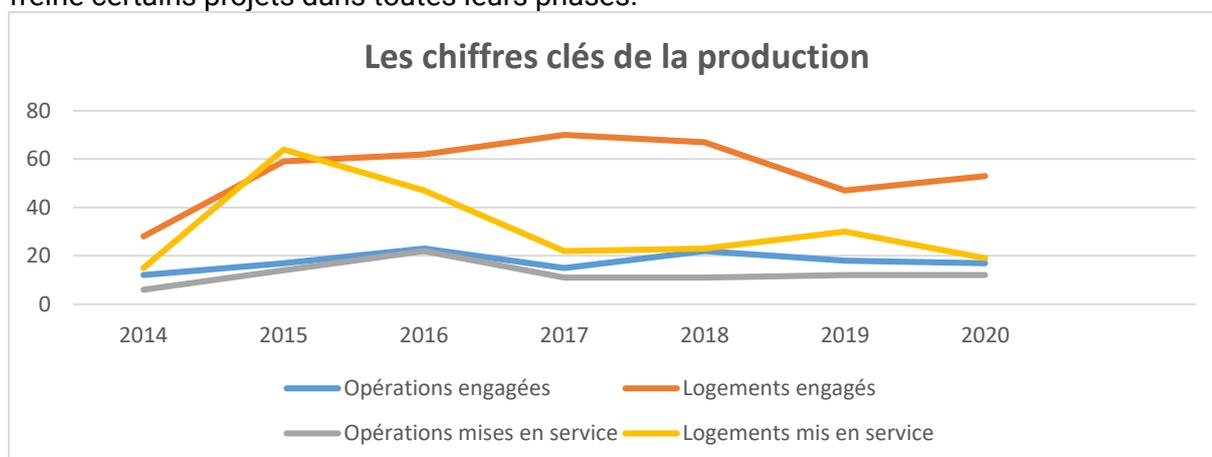
Logements SNL en service au 31/12/2020 en incluant au-delà des 807 logements en service détenus par SNL-Prologues l'ensemble des logements loués à des ménages précaires par le mouvement SNL (parc « historique » détenu par SNL Union en cours de transfert à la foncière, mise à disposition par des particuliers, etc.).

La production des logements



Le travail important engagé depuis 2019 avec les équipes a amené à traiter nombre d'opérations avec des délais engagement/réalisation anormalement longs, même si cette tendance a été contrariée sur les phases chantiers par le Covid 19.

La production a été impactée de différentes manières par la crise sanitaire. Encore sans doute d'avantage que le simple impact sur les chantiers (rythme des chantiers ralenti, arrêt de certains d'entre eux pendant un temps donné...), les répercussions de la crise sanitaire se sont ressenties sur le contexte administratif, couplé du contexte d'une année électorale pour les communes, ce qui a freiné certains projets dans toutes leurs phases.



Le principal impact porte sur le décalage des Mises en Service initialement prévues, largement inférieures aux prévisions qui visaient une poursuite de l'augmentation engagée depuis 2018. En conséquence une disponibilité retardée pour les ménages à loger, une désorganisation des plannings de travaux, et un temps de portage immobilier sans recettes locatives rallongé.

L'engagement de nouveaux projets

Malgré ces conditions, le volume d'engagement de nouveaux projets en 2020 est dans la fourchette des années précédentes, avec **17 opérations engagées pour un total de 53 logements**.

Concernant les opérations engagées en 2020, on peut particulièrement noter :

- L'opération de la Résidence-Accueil de Savigny-le-Temple avec l'ALVE, premier projet en Seine-et-Marne, qui affirme encore d'avantage l'ouverture de la Coopérative au monde associatif non SNL ;
- Les projets issus de préemptions dans les Hauts-de-Seine (2 logements à Boulogne-Billancourt et Neuilly-Sur-Seine), mais aussi en Essonne (1 logement à Soisy-Sur-Seine) ;
- Le développement d'opérations composites, ne comportant pas uniquement des logements mais aussi d'autres activités (Leuville-Sur-Orge avec 8 logements et un bar-tabac en rez-de-chaussée ; Deuil-La-Barre avec 2 logements et un café solidaire).

Si les petites opérations en diffus restent la grande majorité des opérations, le nombre moyen de logements par opération s'accroît tendanciellement, du fait de projets d'envergure relativement importante (projets de pensions de famille et Résidence accueil notamment). Cette tendance se poursuit en 2021.

	2020	2019	2018
Nombre moyen de logements par opération engagée	3,5	2,6	2,4

La mise en service des logements

Le nombre de logements Mis en Services est en baisse de 30% par rapport à 2019, avec 25 logements mis en location. Un glissement des mises en service sur l'année 2021 s'est produit, lié notamment aux retards de chantiers liés à la crise sanitaire.

Dans les opérations mises en service sur l'année 2020, on notera notamment :

- Des opérations qui permettent une implantation du projet SNL au cœur des arrondissements centraux de la Ville de Paris (Rue Sainte Anastase dans le III^{ème} arrdt ; Quai de Gesvres dans le IV^{ème} arrdt ; Rue de la Cossonnerie dans le I^{er} arrdt) ;
- L'opération de 4 logements située aux Molières en Essonne, montée en VEFA, qui marque la volonté de nouvelles formes de coopération et de montages avec les promoteurs immobiliers ;
- Le développement dans le département de Seine-Saint-Denis avec la livraison d'un appartement (lot de copropriété) au Raincy.
- 6 logements acquis occupés dans une opération de Brunoy (91) qui permettra, après relogement et travaux (réhabilitation + construction), de mettre en service 14 logements.

Le financement des logements en 2020

Une certaine augmentation du Prix de Revient des logements en diffus illustre les ambitions que s'est donné le réseau SNL par le recentrage de la production sur des communes et

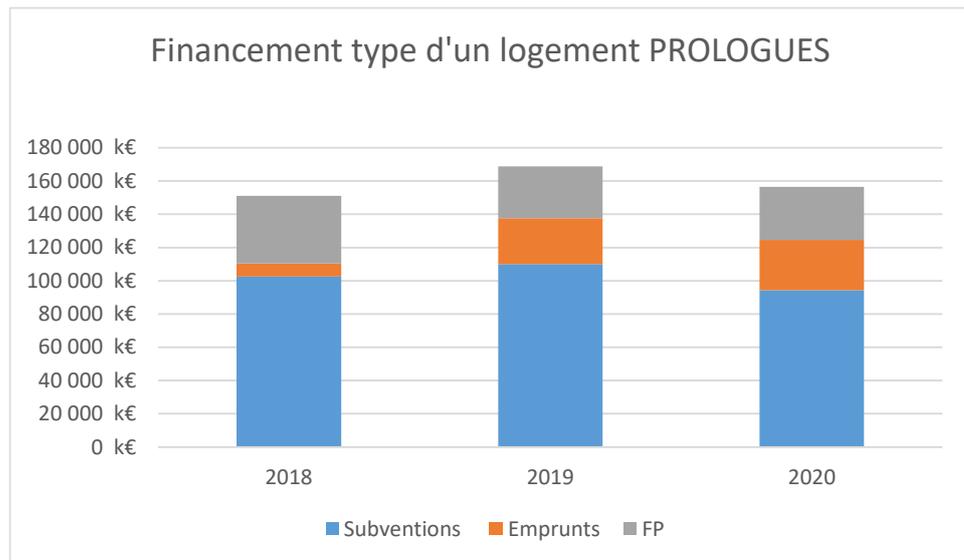
	Prix de Revient d'un logement		
	2018	2019	2020
Prix de Revient	151 k€	169 k€	156 k€

quartiers où la demande des populations est la plus forte, et dotés d'équipements et de services qui permettent à nos locataires une véritable insertion dans la Cité (Ex : Paris sur les arrondissements centraux). La valeur foncière et immobilière de ces opérations est nécessairement plus forte.

Le coût par logement plus faible tend à masquer l'augmentation du prix de revient de certaines des opérations développées en diffus. Sans tenir compte de l'opération de la résidence accueil de Savigny, le Prix de Revient Prévisionnel par logement est ainsi de 188k€.

L'équilibre des opérations reste assuré par une augmentation proportionnelle des financements de subventions et d'emprunts. **Le taux de subvention des opérations reste important (60% de subventions)**.

Dans la continuité de l'année 2019, la part des emprunts est en nette croissance et est essentielle pour le bouclage des plans de financement. **27 demandes de financements d'emprunts CDC ont été amorcées en 2020. A ce jour, les emprunts CDC financent 20% des opérations engagées en 2020.**



L'augmentation des Fonds Propres (capital collègues A et B) reste supportable pour le bon équilibre des opérations, de la coopérative et des structures coopératrices. **Les opérations engagées en 2020 comprennent en moyenne 20% de Fonds Propres, abondés par les associations porteuses des projets et par la mobilisation du capital de la foncière lorsque c'est nécessaire et en phase avec la programmation concertée (priorités de développement SNL).**

Enfin depuis 2018 un montant de 3K€ par logement est mobilisé pour soutenir la prospection et la vie associative : la production de logements SNL intègre donc un soutien par la coopérative aux groupes locaux de solidarité : 108 k€ sont ainsi dégagés au titre des engagements 2020.

Le prix de revient global de plus de 8,4 M€ pour ces nouveaux engagements implique la poursuite de la mobilisation 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. Cette approche initiée en 2018 a un effet perceptible depuis 2019 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.
- Les engagements 2020 poursuivent le schéma installé en 2019 et prévoient d'immobiliser 386 k€ de capital (Parts B), de générer 1.2 M€ de capital (Parts A) et 1.6 M€ d'emprunt long-terme.

L'ouverture partenariale : produire pour d'autres associations, et avec d'autres acteurs.

SNL a décidé d'ouvrir sa foncière solidaire à d'autres acteurs portant des projets compatibles avec sa Charte. Ainsi en 2020 outre les 5 associations départementales⁷ et leur fédération SNL Union sont coopérateurs : les Amis d'Emmaüs des Ulis, ALVE (Accompagnement Lieux de Vie Entraide), et Néologis dont l'intégration amène SNL-Prologues à opérer dans la Région Normandie. Un nouveau projet a été engagé avec ALVE (Résidence accueil à Savigny-le-Temple 77) et des échanges ont eu lieu autour de projets impliquant l'intégration de deux autres coopérateurs associatifs (91 et 77).

Au-delà du monde associatif, d'autres partenariats initiés en 2019 se sont poursuivis et renforcés : une convention avec Nexity Non Profit pour favoriser la création de pensions de famille, partenariat avec Seqens, le bailleur social francilien du 1% logement.

⁷ Une 6^{ème} association SNL est née fin 2020 dans le Val d'Oise et intégrera SNL-Prologues en 2021.

La crise sanitaire freine mais n'arrête pas les chantiers ni ne stoppe les projets : logements mis en service, chantiers lancés, nouvelles opérations engagées !

La crise sanitaire a provoqué de nouvelles contraintes pour les chantiers logements de Solidarités Nouvelles pour le Logement. Mais les équipes de Maitrise d'Ouvrage et d'Insertion ont œuvré pour maintenir les opérations et les chantiers actifs.



← C'est aux Molières en **Essonne** que SNL a acquis quatre logements dans un petit programme promoteur en **VEFA** – Vente en Etat Futur d'Achèvement. Complément intéressant aux acquisitions-améliorations et aux baux à réhabilitation, approche en cours de développement chez SNL.

Dans les **Yvelines**, c'est le **chantier** du presbytère de Loges en Josas qui a été lancé. Ce bâtiment a été concédé en Bail à réhabilitation à SNL-Prologues par la Mairie, convaincue par les bénévoles du GLS local. Le bâtiment est maintenant en cours de réhabilitation tout en conservant des particularités patrimoniales en raison de la proximité de l'Église. Trois logements très sociaux seront créés.



← C'est signé ! A Nogent-sur-Marne, **SNL Val-de-Marne** va pouvoir lancer le chantier d'un pavillon d'un étage, cédé par l'État. Démolition de l'existant pour construire 5 logements dans un bâtiment de 3 étages.



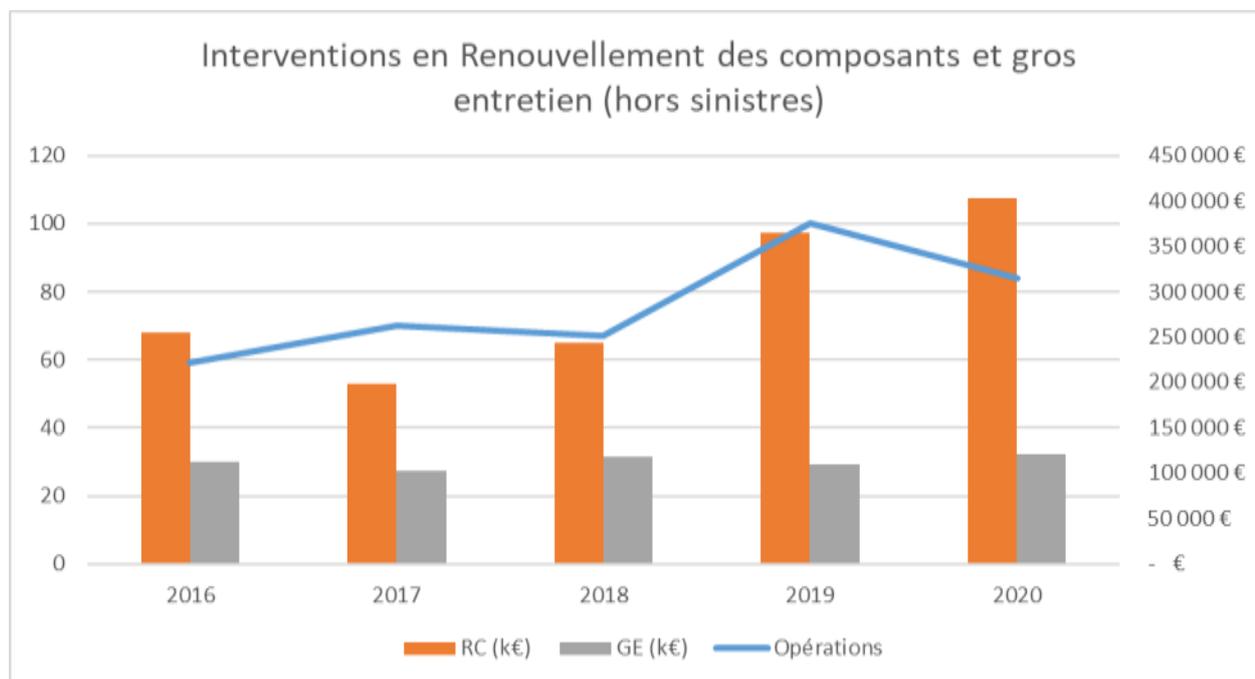
A Paris, SNL a acquis deux nouveaux appartements grâce au dispositif du **bail à réhabilitation**. Ils sont situés rue Losserand (14ème) et rue Baron (17ème).



Dans les **Hauts de Seine**, acquisition de deux lots de copropriété à Neuilly et à Boulogne par **délégation du droit de préemption** de l'Etat :

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.



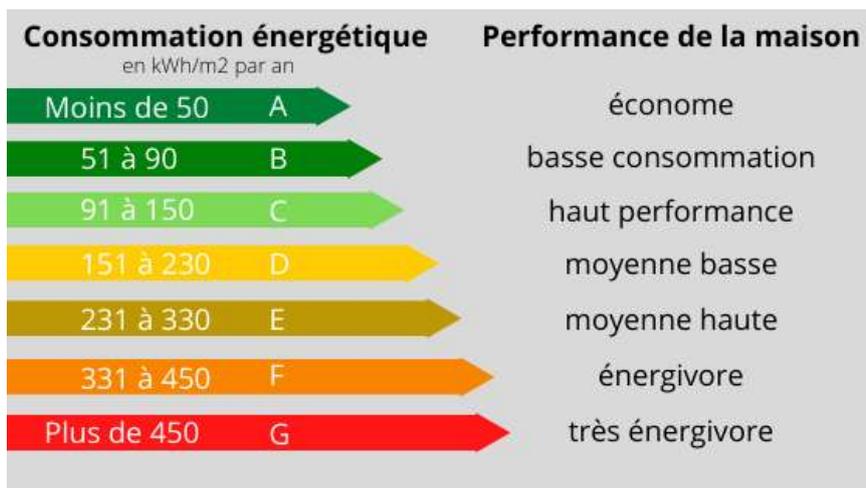
La reprise de fonds des patrimoines les plus anciens se poursuit avec la systématisation de la dénonciation des conventions arrivant à terme, qui s'est poursuivie en 2020, afin de traiter au cas par cas : de son occupation, de son utilité (ventes possibles à la marge même si aucune n'a été identifiée à ce jour), 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 est également conduite sur le parc « historique » détenu par SNL Union, produit avant la création de SNL-Prologues. Le transfert de ce parc vers la coopérative a été validé de part et d'autre pour une finalisation de ce transfert en 2021 : il s'agit d'une centaine de logements dans une trentaine d'immeubles, principalement à Paris et en Essonne.

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.



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.

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, le projet d'Ivry sur Seine (bureaux SNL 94 et pension de famille + logements jeunes) doit notamment amener à explorer des solutions techniques sur ce plan.

Des liens établis avec des acteurs de la lutte contre la précarité énergétique notamment au travers de la participation et d'échanges avec [l'Initiative Rénovons !](#) et au [Pacte du Pouvoir de vivre](#), et à la [Chaire industrielle HOPE](#) pour contribuer au plaidoyer collectif et établir des partenariats pour tester et mettre en œuvre des solutions techniques innovantes.

Quand la performance des logements est bonne la question des usages devient centrale : une expérimentation [d'effet nudge](#) a été enclenchée en 2020 avec les [douchettes Hydrao](#) permettant une autorégulation de la consommation (la coloration de la douchette amène intuitivement une adaptation de l'usage) et un suivi des consommations. La [Fondation FAMAE](#) a financé les douchettes, l'association SNL91 et spécialement l'équipe des hôtes des pensions de famille se sont impliquées dans la mise en œuvre avec SNL-Prologues. La finalisation de la mise en œuvre a dû être retardée en 2021 du fait du Covid.



5. Perspectives

La réussite du lancement de l'appel public à l'épargne en 2020, consolide le modèle économique de la coopérative et marque une implication renouvelée de la société civile dans le projet SNL au travers de la souscription solidaire.

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

Malgré un ralentissement et des délais liés à la crise sanitaire, la dynamique de production est là, du fait de la mobilisation et du renforcement des équipes, et de l'ouverture partenariale poursuivie. La structuration des outils et méthodes (cadre juridique, système d'information) doit se poursuivre pour accompagner et consolider cette croissance au service du projet collectif du mouvement Solidarités Nouvelles pour le Logement.

Par ailleurs en 2021 devra être renouvelé l'agrément ESUS (Entreprise solidaire d'utilité sociale) à échéance au 16/2/21.

Enfin la stratégie engagée par la coopérative, et qui doit porter pleinement ses fruits en 2024-2025, se déploie conformément aux prévisions malgré les imprévus issus de la crise sanitaire et les délais inhérents. Il reste à la foncière SNL-Prologues, son Conseil d'administration, son équipe, l'ensemble du mouvement SNL et à ses investisseurs solidaires anciens ou plus récents, à rester mobilisés pour tenir ce cap, toujours au service des plus démunis.

Le 28 avril 2021, pour le Conseil d'Administration,
Le Président Directeur Général, Jean-René POILLLOT

6. Annexe : Bilan et compte de résultat

Bilan Actif

SNL-Prologues

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 13/04/21
Devise d'édition €

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	354 415	10 447	343 968	148 777
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	179 657		179 657	23 640
TOTAL immobilisations incorporelles :	534 072	10 447	523 625	172 417
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	19 208 732		19 208 732	17 684 994
Constructions	80 731 319	24 220 767	56 510 552	55 977 694
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	21 268	8 252	13 015	15 321
Immobilisations en cours	19 420 768		19 420 768	15 266 745
Avances et acomptes	33 384		33 384	23 892
TOTAL immobilisations corporelles :	119 415 471	24 229 019	95 186 452	88 968 646
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 025 000		2 025 000	2 000 000
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	9 399		9 399	9 399
Autres immobilisations financières	1 635 217		1 635 217	2 655 070
TOTAL immobilisations financières :	3 669 617		3 669 617	4 664 470
ACTIF IMMOBILISÉ	123 619 160	24 239 466	99 379 694	93 805 534
STOCKS ET EN-COURS				
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				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				1 549
Créances clients et comptes rattachés				146
Autres créances	20 628 517		20 628 517	21 752 311
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	20 628 517		20 628 517	21 754 007
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	11 705 860		11 705 860	10 402 213
Charges constatées d'avance	3 753		3 753	60 646
TOTAL disponibilités et divers :	11 709 613		11 709 613	10 462 859
ACTIF CIRCULANT	32 338 130		32 338 130	32 216 866
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	155 957 290	24 239 466	131 717 824	126 022 399

Bilan Passif

SNL-Prologues

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 13/04/21
Devise d'édition €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 49 918 400	49 918 400	46 584 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		98 500
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	172 720	7 400
Autres réserves	1 817 590	1 717 590
Report à nouveau	522 409	564 619
Résultat de l'exercice	92 914	124 610
TOTAL situation nette :	52 524 034	49 096 719
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	67 506 387	64 760 091
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	120 030 421	113 856 811
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	146 132	163 756
Provisions pour charges	464 067	534 360
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	610 199	698 116
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 619 315	7 636 534
Emprunts et dettes financières divers	2 656 362	3 113 885
TOTAL dettes financières :	10 275 676	10 750 419
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	61 193	18 640
Dettes fiscales et sociales	134 553	133 638
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	525 068	444 894
Autres dettes	80 713	119 880
TOTAL dettes diverses :	801 527	717 052
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	11 077 204	11 467 471
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	131 717 824	126 022 399

Compte de Résultat en liste

SNL-Prologues

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 13/04/21
Devise d'édition €

	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS D'EXPLOITATION (1) :		
- Ventes de marchandises		
- Production vendue [biens et services]	1 031 591	996 986
- Production stockée		
- Production immobilisée	154 268	75 650
- Subventions d'exploitation		
- Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	654 279	712 708
- Dons et mécénat		
- Autres produits,	1 846 884	1 798 538
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION	3 687 022	3 583 882
CHARGES D'EXPLOITATION (2) :		
- Achat de marchandises		
Variation de stocks		
- Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
- Autres achats et charges externes	468 943	492 717
- Impôts, taxes et versements assimilés	320 649	281 834
- Salaires et traitements	297 291	224 945
- Charges sociales	127 086	96 524
- Dotations aux amortissements et aux provisions		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 263 324	2 182 995
- Sur immobilisations : dotations aux provisions		
- Sur actif circulant : dotations aux provisions		
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	158 189	282 238
- Subventions accordées par l'association		
- Autres charges	16	4
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION	3 635 498	3 561 256
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	51 524	22 626
PRODUITS FINANCIERS :		
- De participation (3)	25 000	27 500
- D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	66 273	174 343
- Autres intérêts et produits assimilés (3)		
- Reprises sur provisions et transferts de charges	64 088	
- Différences positives de change		
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL III PRODUITS FINANCIERS	155 361	201 843
CHARGES FINANCIERES :		
- Dotations aux amortissements et aux provisions		19 064
- Intérêts et charges assimilées (4)	101 623	118 334
- Différences négatives de change		
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL IV CHARGES FINANCIERES	101 623	137 398
2. RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)	53 738	64 445

Compte de Résultat en liste - suite

Période du 01/01/20 au 31/12/20
 Edition du 13/04/21
 Devise d'édition €

SNL-Prologues

	31/12/2020	31/12/2019
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)	105 262	87 072
PRODUITS EXCEPTIONNELS :		
- Sur opérations de gestion	7 999	6 593
- Sur opérations en capital		209 954
- Reprises provisions et transferts de charges		
TOTAL V PRODUITS EXCEPTIONNELS	7 999	216 547
CHARGES EXCEPTIONNELLES :		
- Sur opérations de gestion	20 347	239
- Sur opérations en capital		99 216
- Dotations aux amortissements et aux provisions		71 115
TOTAL VI CHARGES EXCEPTIONNELLES	20 347	170 570
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	(12 348)	45 977
Impôts sur les bénéfices (VII)		8 439
- Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs (VIII)		
- Engagements à réaliser sur ressources affectées (IX)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VIII)	3 850 382	4 002 273
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VII + IX)	3 757 468	3 877 663
EXCEDENT OU DEFICIT	92 914	124 610
EVALUATION DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE		
PRODUITS		
- Bénévolat		
- Prestations en nature		
- Dons en nature		
TOTAL		
CHARGES		
- Secours en nature		
- Mise à disposition gratuite de biens et services		
- Personnel bénévole		
TOTAL		