



SNL-Prologues

Coopérative foncière solidaire

RAPPORT DE GESTION 2022

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
	Gouvernance et équipes salariées.....	3
	Une foncière reconnue, labellisée et mandatée	3
	SNL-Prologues en 4 chiffres	3
2.	Faits marquants de l'exercice	4
	SNL et ses partenaires toujours mobilisés en mode coopératif.....	4
	Pour un rythme de production soutenu en 2022	5
	Sans oublier le patrimoine existant	5
3.	Perspectives.....	7
4.	Production et gestion patrimoniale en 2022.....	8
	Evolution du stock de logements de la foncière.....	8
	La production 2022.....	9
	La mise en service des logements	10
	Le financement des logements.....	10
	Zoom sur les pensions de famille	12
	Nouveaux chantiers lancés, mises en service, opérations nouvelles engagées.....	13
	Le Plan Stratégique de Patrimoine 2023-2028 :	14
	L'implication dans la transition énergétique et solidaire	15
5.	Rapport financier	17
	Bilan	17
	Compte de résultat.....	24
6.	Annexe : Plaquette bilan et compte de résultat.....	26

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 (SNL) 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.

Gouvernance et équipes salariées

La gouvernance est bénévole, composée des 6 associations locales 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 4 occasions en 2022 et 3 Comités d'engagement se sont tenus.

L'assemblée générale ordinaire a eu lieu le 15 juin 2022.

L'équipe de SNL-Prologues comprend en 2022 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 alternants. 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.

Une foncière reconnue, labellisée et mandatée

SNL-Prologues porte différents agréments et labels :

- *Entreprise solidaire* en 2004 puis **Entreprise solidaire d'utilité sociale** depuis 2016, l'investissement solidaire en parts sociales de SNL-Prologues est labellisé [Finansol](#) (FAIR).
- Elle est mandatée comme **Service d'intérêt économique général**¹ (SIEG) via ses agréments de :
 - **Maîtrise d'ouvrage d'insertion**², à ce titre elle adhère à la [Fapil](#), et cotise à la [CGLLS](#)³. Elle est également contrôlée par l'[ANCOLS](#)⁴.
 - Foncière solidaire depuis 2020⁵.
- Enfin, son capital étant partiellement issu de dons via les apports en fonds propres des associations coopératrices, à ce titre SNL-Prologues est labellisée **Don en confiance**.

SNL-Prologues en 4 chiffres



1170 logements détenus dont



1024 logements en service



626 sociétaires détenant



un capital de 59 064 k €

¹ Au sens de la réglementation de l'Union européenne https://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/sgei.html

² 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.

³ [Caisse de Garantie du Logement Locatif Social](#)

⁴ [Agence Nationale de Contrôle des Organismes du Logement Social](#)

⁵ Art. 157 Loi de Finances pour 2020 / art. 199 terdecies OAB CGI

2. Faits marquants de l'exercice

SNL et ses partenaires toujours mobilisés en mode coopératif

La production de logements SNL, rendue possible initialement par la mobilisation citoyenne dans les associations, s'est trouvée consolidée par la mobilisation des soutiens publics, SNL étant reconnue Service d'intérêt économique général, puis renforcée par les concours de mécènes et d'investisseurs solidaires. C'est cette combinaison des énergies qui permet aujourd'hui de produire des logements d'insertion de qualité, dans de petites opérations intégrées au tissu urbain et situées dans des secteurs tendus, tout en proposant aux locataires les loyers les moins chers qui soient (6,71 /m2/mois en moyenne).



Elargissement du partenariat avec les

investisseurs solidaires institutionnels : Si la gouvernance de la coopérative reste maîtrisée par les associations, au service du projet, le capital provient aujourd'hui majoritairement des investisseurs solidaires (collège B).

Les fonds d'épargne solidaires partenaires Natexis Mirova, BNP social business, Amundi, France active, Mandarine, Ecofi et Axa Future generation ont été rejoints en 2022 par la MAIF (via Natexis).

Ces acteurs sont aujourd'hui les premiers détenteurs de parts sociales de SNL-Prologues, permettant de compléter les subventions, les prêts et les fonds propres apportés par les associations pour réaliser les opérations.

Et avec le monde HLM : L'ouverture faite en 2020 avec Seqens au sein de l'association Logétude se poursuit en 2022, SNL-Prologues devenant membre associé de la fédération des coopératives HLM Coop' HLM. Le partenariat avec le monde HLM est important. Nos actions très complémentaires parce que les locataires sortant des logements SNL sont le plus souvent relogés dans le parc social. Des partenariats autour de la production de logements sont aussi recherchés. Enfin le partage du statut coopératif a mené à des échanges privilégiés avec Coop' HLM.

L'épargne solidaire citoyenne, 3 années de mobilisation :

L'agrément « foncière solidaire » a permis depuis 2020 l'engagement actif dans un appel public à l'épargne de mobiliser des moyens et des personnes supplémentaires autour du projet 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, pour bénéficier de son expérience et s'ouvrir à d'autres cercles ; mobiliser en direct des investisseurs solidaires avec la mise en place de la plateforme investirsolidaire.fr.

Sur ces 3 premières années, cet appel public aura permis de mobiliser annuellement près d'1M€ d'épargne directe des particuliers.



Pour un rythme de production soutenu en 2022

Déjà constatée en 2021 (90 logements engagés, 65 livrés) la dynamique d'augmentation de la production de logements se poursuit en 2022, avec 71 logements engagés et autant mis en service.

Ceci témoigne d'une mobilisation de l'ensemble des acteurs, salariés et bénévoles, au sein de la foncière et des associations, d'abord ceux engagés dans l'acte de construire (maîtrise d'ouvrage d'insertion) mais également ceux impliqués dans l'ensemble de la chaîne (gestion immobilière et locative, accompagnement...).

En effet, la réponse SNL, si elle se traduit quantitativement par plus de logements, est d'abord qualitative et exigeante : 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 204 k€ au titre des opérations engagées en 2022.

La programmation concertée engagée avec les coopérateurs du Collège A (associations utilisatrices des logements) pour mettre en œuvre les axes stratégiques issus des Etats généraux SNL de 2018-2019 a porté ses fruits. Remontant aux projets associatifs SNL et aux besoins identifiés localement par les Groupes locaux de solidarité, brique fondatrice de SNL, cette démarche a permis d'identifier des priorités en terme géographique et de type de projets (logements passerelles, logements durables, pensions de familles).

En parallèle le travail partenarial avec des acteurs associatifs non SNL s'est poursuivi pour permettre à des projets associatifs de trouver leur dimension immobilière et foncière au sein de SNL-Prologues.

En 2022 ont été engagées principalement des opérations de logement passerelles ou durables, dont 16 logements cédés par la Ville de Paris pour des opérations complexes à réhabiliter mais bien localisées pour un coût accessible.

Le partenariat autour de la production c'est aussi la poursuite de la mobilisation sur les préemptions, en délégation du droit de préemption par les services de l'Etat, des communes, ou en rachat de préemptions effectuées par l'Etablissement Public Foncier : +10 logements en 2022 portant à 51 logements issus de préemption, pour intervenir sur des transactions à prix anormalement bas, lutter contre l'habitat indigne, s'inscrire dans des territoires très tendus et/ou en déficit de logements sociaux.

Cette année a vu également des étapes importantes pour de « gros » projets avec notamment :

- la mise en service de l'opération de Yerres (91) avec 23 logements, un espace socio-culturel, des partenariats élargis (APF, Léa, Abeille insertion pour le maraîchage dans l'ancien potager du couvent),
- la signature de la VEFA⁶ et le démarrage du chantier de la résidence-accueil (25 logements) avec notre coopérateur ALVE, opération réalisée en partenariat avec Nexity Non Profit pour réaliser cette construction neuve.

Sans oublier le patrimoine existant

De plus, 2022 a permis l'aboutissement de l'intégration au sein de la foncière de la centaine de logements produits avant sa création en 1995, détenus par la fédération SNL Union. Ainsi l'ensemble de l'immobilier SNL prend place dans la foncière, ce qui permet notamment l'intégration de ces logements dans la mise à jour du plan de patrimoine.

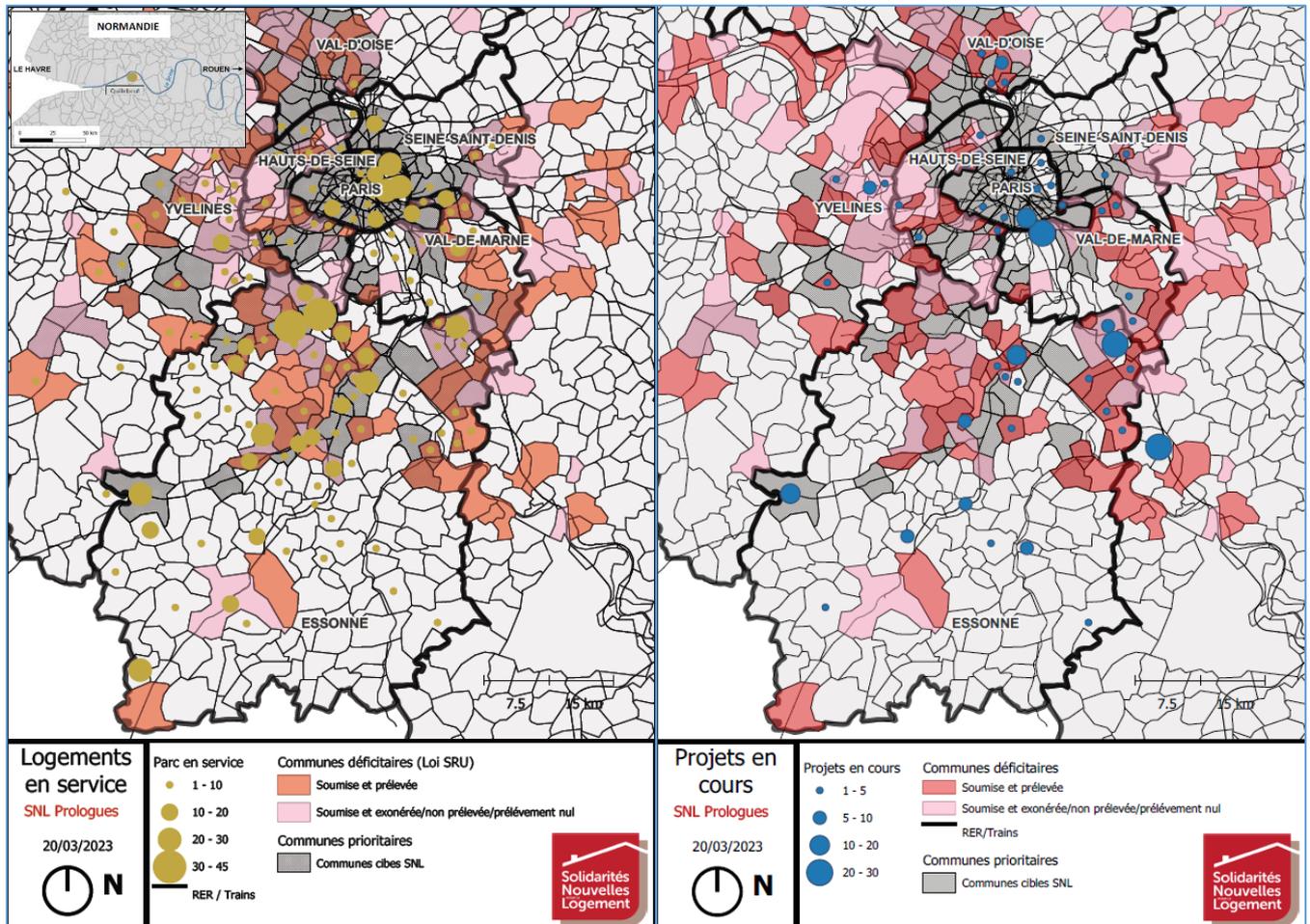
Le nouveau plan engagé fin 2022 prévoit donc les interventions sur 6 ans, en vue de la mise à niveau sur le plan énergétique, l'adaptation à l'évolution des besoins (fusions de logements, etc.). Il sera suivi et revu annuellement et notamment dès 2023 après une importante campagne de mise à jour des Diagnostics de performance énergétiques engagée en 2022.

⁶ Vente en état final d'achèvement.

Répartition des logements SNL :

Le logement d'abord, c'est d'abord des logements : l'engagement de SNL est aussi à travers sa foncière d'apporter plus de solutions là où les réponses sont insuffisantes.

1170 logements détenus en 2022, 71 nouveaux engagés et autant mis en service.



En outre, 65 logements ont fait l'objet d'un agrément PLAI⁷ Adapté au cours de l'année 2022, soit 8% du total Ile-de-France (810 logements).

⁷ Prêt locatif aidé d'intégration adapté pour proposer les loyers les moyens chers aux locataires sous les plafonds de ressources les plus bas, et rencontrant des difficultés socio-économiques particulières.

3. Perspectives

2022 est pour SNL-Prologues et ses coopérateurs une année marquée par une activité forte, avec un double mouvement : d'une part la pérennisation de la croissance de la production conformément à la stratégie engagée, et d'autre part l'engagement effectif d'une mise à niveau du patrimoine « historique » de SNL.

SNL s'est inscrit précocement comme acteur de la transition énergétique pour proposer des logements confortables avec un loyer faible et des charges maîtrisables pour des locataires à très faible revenus. La logique de transformation de passoires thermiques en logements performants est aujourd'hui plus que jamais un enjeu. Les logements produits précédemment doivent également faire l'objet d'une mise à niveau importante. La foncière SNL-Prologues, qui intègre désormais l'ensemble des logements SNL, a engagé les actions nécessaires dans ce sens.

Produire plus et réhabiliter l'existant nécessitent des moyens et il s'agit de mobiliser l'ensemble de la chaîne partenariale du projet SNL.

L'action de SNL est reconnue, les évolutions des soutiens de l'Etat au titre du « PLAI adapté⁸ » ont globalement amélioré les conditions d'équilibre des opérations, l'accompagnement des Collectivités locales restant essentiel au regard des territoires tendus dans lesquels les logements sont produits. Si la faiblesse choisie des loyers limite les marges de manœuvres sur les coûts d'exploitation, elles sont utilisées au maximum pour recourir à l'emprunt, spécialement auprès de la Banque des Territoires (adossement au Livret A). Le recours au mécénat privé, constant comme celui de la Fondation Abbé Pierre, ou celui lié à des opérations particulières reste essentiel et fait l'objet d'une action commune à l'échelle du mouvement SNL.

SNL a d'abord une implantation locale, qui constitue une base forte, mais nécessite une action groupée à l'échelle du mouvement pour développer la collecte des dons, ainsi que la pérennité et la consolidation des moyens de fonctionnement des associations coopératrices.

En complément, la mobilisation de l'investissement solidaire concerne très directement notre foncière. L'automne 2022 avec le retour de l'inflation, pour une durée encore débattue par les experts, a introduit un certain attentisme chez les investisseurs solidaires, dans l'attente de lisibilité notamment sur la collecte d'épargne salariale. Par ailleurs la mise en place de l'obligation d'une proposition solidaire dans les assurances-vie tarde un peu à se mettre concrètement en œuvre.

Dans ce contexte, une mobilisation renforcée pour intégrer de nouveaux acteurs au cercle des partenaires du Collège B a été engagée. Elle a permis l'intégration en fin d'année d'un nouvel acteur fin 2022, et d'autres prospects se sont concrétisés en 2023.

Enfin la mobilisation citoyenne directe à travers l'appel public à l'épargne confirme sa solidité même si un délai reste nécessaire pour apprécier la proportion de ceux qui poursuivront ou renouvelleront leur soutien au projet au-delà des 7 années conditionnant l'avantage fiscal.

Dans un contexte où la politique de lutte contre le mal-logement reste très en deçà des besoins identifiés, la foncière SNL-Prologues, son Conseil d'Administration, son équipe, l'ensemble du mouvement SNL et ses investisseurs solidaires anciens ou plus récents, sont résolument engagés dans cette mobilisation pour le Logement d'Abord.

Le 24 mai 2023, pour le Conseil d'Administration,

Le Président Directeur Général, Jean-René POILLOT

⁸ Prêt locatif aidé d'intégration adapté pour proposer les loyers les moyens chers aux locataires sous les plafonds de ressources les plus bas, et rencontrant des difficultés socio-économiques particulières.

4. Production et gestion patrimoniale en 2022

Depuis sa création Solidarités Nouvelles pour le Logement s'est engagée pour améliorer et augmenter les réponses apportées aux plus démunis.

Sur le plan foncier et immobilier cela se traduit par une production de qualité, dans des secteurs attractifs. Les opérations sont de petite taille, très intégrées dans le tissu urbain, principalement en réhabilitation. Dans ce cadre SNL contribue activement à la transition énergétique en transformant nombre de « passoires énergétiques » en logement thermiquement performants.

Evolution du stock de logements de la foncière

	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18
Logements détenus et sous promesse					
Logements en service - Pleine propriété	823	686	654	638	628
+ Logements en service - Sous emphytéose	201	186	163	157	146
= A Logements en service	1024	872	817	795	774
Logements acquis non en service - Pleine propriété	143	135	119	112	101
+ Logements acquis non en service - Sous emphytéose	3	28	45	38	33
= B Logements acquis non en service	146	163	164	150	134
A+B Logements acquis	1170	1035	981	945	908
C Logements sous promesse de vente/emphytéose	34	18	41	56	61
A+B+C Total logements détenus et sous promesse	1204	1053	1022	1001	969

A noter pour 2022 : 71 logements engagés, et 71 mis en service, ainsi que l'intégration de 100 logements issus du parc « historique » SNL produit avant la création de SNL-Prologues en 1995. L'objectif de ce transfert est de localiser tout l'immobilier SNL dans sa foncière pour faciliter l'intervention sur le patrimoine, la mise à niveau notamment énergétique des logements, mais aussi l'adaptation de la typologie (regroupements de certains logements notamment).

L'acquisition de biens en pleine propriété reste très majoritaire. 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. Ainsi un seul logement avait été restitué à ce titre en 2021, 9 l'ont été en 2022.

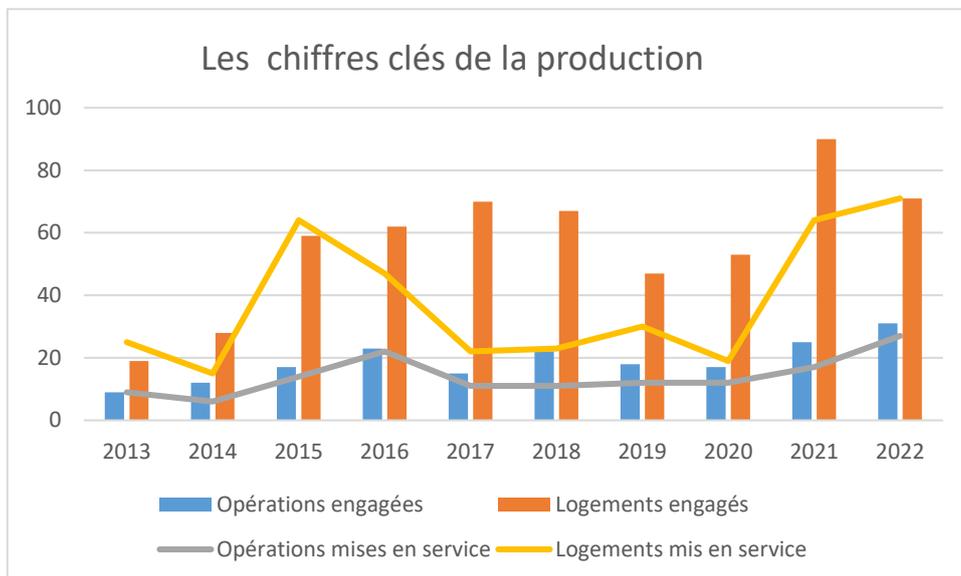


1024 logements SNL en service au 31/12/2022

180 logements en cours de production par la foncière au 31/12/2022 dont 146 acquis.

La production 2022

Suite à une année 2021 dynamique sur le plan de la production (doublement des mises en service et des engagements par rapport à la moyenne des 7 années précédentes), l'année 2022 poursuit cet élan sur l'engagement de nouveaux projets (un peu moins de logements mais plus d'opérations nouvelles), et avec une croissance des mises en service de logements.



L'engagement de nouveaux projets

L'effort de développement atteint pour 2022 est de **31 opérations engagées pour un total de 71 logements**. Alors que dans les deux années précédentes certains « grands projets » à l'échelle de SNL, notamment de pension de famille ou de résidence-accueil ont accru le nombre **moyen de logements par opération, les engagements en 2022 reposent surtout sur de petites opérations en diffus (aucune pension de famille ou résidence-accueil n'a été engagée cette année)**. Pour autant, le nombre d'opérations engagées, en augmentation, confirme la dynamique de production.

Concernant les opérations engagées en 2022, on peut particulièrement noter :

- 2 projets en neuf, par VEFA, l'un à Brunoy avec un promoteur privé (9 logements), l'autre avec le bailleur SEQENS à Boissy-Saint-Léger (5 logements) ;
- La poursuite des opérations issues de préemptions directes ou en partenariat avec l'EPFIF sur les Départements du 78, 92, 94 et 95. 10 logements au total ont été engagés par ce biais (8 opérations) ;
- Les logements issus de propriétés de la Ville de Paris, qui représentent 16 logements pour 6 opérations.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nombre de logements moyen par OP engagées	2,2	4,1	3,5	2,6	2,4

La mise en service des logements

L'effort de lancement de chantiers sur la période 2019-2020 a porté ses fruits, avec **71 logements mis en service en 2022 au sein de 27 opérations**.

Dans les opérations mises en service sur l'année 2022, on notera notamment :

- L'opération composite de l'ancien couvent de Yerres qui représente 23 logements et qui regroupe une multitude de partenariats dans le cadre du projet associatif, que ce soit pour l'accompagnement dans les logements ; la maison de la Pépinière en tant qu'*espace de vie sociale*⁹ ou autour du jardin ;
- Des opérations relativement volumineuses à l'échelle de SNL, que sont les opérations en Essonne de Brunoy, Forges-Les-Bains, Fontenay Les Briis (6 logements par opération) ;
- Des opérations en communes carencées en logements sociaux (SRU), comme Boulogne Billancourt (2 logements) ou Saintry-Sur-Seine (5 logements).

Le transfert du parc historique vers la Coopérative

Après une première phase de transfert du parc historique détenu par SNL Union vers SNL-Prologues (6 premiers logements transférés en 2021), les 100 logements restants ont été acquis cette année par la foncière (dont certains logements ont été regroupés pour varier les typologies).

Une remise à niveau de ce parc, notamment sur le volet énergétique quand cela est nécessaire, est engagée dans le cadre du plan de patrimoine. Des typologies et des regroupements de logements sont également prévus.

Le financement des logements

Le prix de revient des opérations

En ce qui concerne les engagements 2022, 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 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. La valeur foncière et immobilière de ces opérations est ainsi plus forte. La petitesse des opérations tend également à augmenter le prix de revient des opérations (pas de « gros » projet de type pension ou résidence -accueil engagé en 2022).

Prix de Revient moyen d'un logement				
2018	2019	2020	2021	2022
151k€	169k€	155k€	163k€	214k€

Autre facteur d'augmentation des coûts des opérations, la grande majorité des opérations engagées seront acquises : seulement 9 des 71 logements engagés seront réalisés par voie de Bail emphytéotique ou à Réhabilitation (12% de l'ensemble des engagements).

Enfin, une prise en compte de l'augmentation des coûts des travaux, difficile à évaluer aujourd'hui est, le plus possible, pris en compte en amont dans les chiffrages des travaux des opérations.

⁹ Labellisation de la Caisse d'Allocation familiale qui apporte un soutien au fonctionnement.

Les ressources de financement

L'équilibre des opérations reste assuré par un **taux de subvention qui reste important (65% de subventions)**. La mise en place du forfait par logement pour les financements de l'Etat a d'ailleurs plutôt amélioré au global les modalités de financement.

La part des emprunts reste essentielle pour le bouclage des plans de financement. Pour autant, les capacités d'emprunt des opérations engagées en 2022 sont à la baisse par rapport aux années précédentes : cela tient là encore à la granulométrie moyenne de ces opérations, de petite taille.

A ce jour, les emprunts auprès de la Banque des Territoires financent 7% des montants des opérations engagées en 2022 (15% en 2020 et 2021), soit près de 15K€ par logement.

La part des fonds propres nécessaire à l'équilibre des opérations reste supportable pour la coopérative et les associations coopératrices. **Les opérations engagées en 2022 comprennent en moyenne 28% 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 partagées entre associations et foncière).**

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 : **204 k€ devraient-êtré dégageés au titre des engagements 2022.**

L'ouverture partenariale : produire avec 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 2022 outre les 6 associations départementales et leur fédération SNL Union. Sont également coopérateurs : Les Amis d'Emmaüs des Ulis, ALVE (Accompagnement Lieux de Vie Entraide), Néologis (Normandie) ainsi que l'IADES ayant intégré la Coopérative en 2021, pour mener à bien le projet de résidence -accueil de Dourdan en Essonne (12 logements), en partenariat avec SNL91, pour la conduite d'opération, le bien ayant été acquis en 2022.

Au-delà du monde associatif, d'autres partenariats initiés se sont poursuivis et renforcés : avec Nexity Non Profit sur une VEFA (Vente en état final d'achèvement) avec le coopérateur ALVE à Savigny-Le-Temple 77 pour une résidence-accueil le chantier ayant démarré fin 2022 ; avec Seqens pour un projet à Boissy-Saint-Léger dans lequel des logements seront acquis en VEFR par la foncière pour SNL 94.

Enfin, la réflexion avec la Métropole de Lyon engagée fin 2021 s'est poursuivie, visant à mobiliser localement les logements vacants pour contribuer à la mise en œuvre de la politique du Logement d'Abord. Ce projet complexe prévoit l'assemblage d'acteurs partenaires et d'investisseurs au sein d'une foncière commune opérationnelle en 2023/2024.

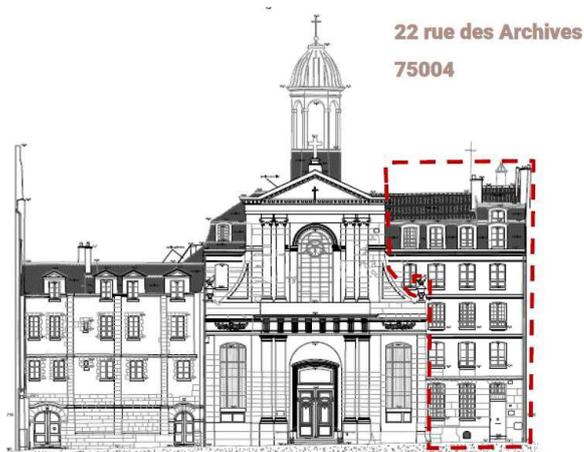
Nouveaux chantiers lancés, mises en service, opérations nouvelles engagées.

Quelques exemples de la production en cours par la foncière et les équipes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion :



← Aux **Loges-en-Josas**, par la réhabilitation de l'ancien presbytère, et dans le cadre d'un bail à réhabilitation signé avec la ville, 3 logements d'insertion ont été mis en service. Les travaux, qui s'inscrivent dans le respect du patrimoine local, ont permis de restructurer l'ensemble du bâtiment et de réaliser des travaux de performance énergétique de niveau « Effinergie Rénovation ».

Plusieurs projets ont été engagés en 2022 sur des bâtiments propriétés de la Ville de Paris, qui seront acquis ou feront l'objet de baux à réhabilitation de longue durée. On peut notamment citer un bâtiment situé rue des Archives, qui comprendra à termes 4 à 5 logements, voisin direct de l'église des Billettes, et qui fera l'objet de travaux dans le respect du patrimoine historique bâti.



← A **Brunoy**, en plein cœur de Ville, 9 logements ont été engagés, nés d'un projet en partenariat avec le promoteur Green Eco-Promotion. Le projet sera notamment équipé d'un système ambitieux de production d'eau chaude sanitaire à combustion hybride, mélangeant le gaz de ville à une énergie hydrogène produite sur site par électrolyse.



A **Levallois-Perret**, en plein centre-ville trois logements ont été acquis par délégation du droit de préemption de l'Etat : ces logements feront l'objet de travaux d'amélioration, notamment sur le plan de la performance énergétique.

A **L'Etang-La-Ville** dans les Yvelines, un autre logement a lui aussi fait l'objet d'une acquisition par délégation du droit de préemption et permettra à des ménages de bénéficier d'une situation en cœur de ville.



Le Plan Stratégique de Patrimoine 2023-2028 :

SNL fête désormais ses 34 ans. Si la photographie du parc réalisée en 2016 par le cabinet Habitat Territoires Conseils (HTC) a permis un état des lieux, 7 ans plus tard, il a été nécessaire d'éprouver une revoyure de ces éléments. Une partie du parc, le plus ancien, a fait l'objet de dénonciations de convention ou le sera dans les années à venir. La connaissance fine du parc, entre les associations SNL et la foncière, permettent ainsi de réaliser des arbitrages sur le parc (phasage et types de travaux à réaliser, cessions, fusions d'appartements, redistributions...).

L'enjeu de la performance énergétique du parc le plus ancien est aussi criant, afin d'augmenter le confort et de faire baisser le coût d'usage des logements, dans un contexte règlementaire qui, depuis la Loi Climat Résilience, phase dans le temps des exigences en termes énergétiques pour qu'un logement reste décent. SNL a entrepris de renouveler ces Diagnostics de Performance Energétique (DPE) afin de relever ce défi. Le travail est à poursuivre sur l'année 2023 (environ 600 DPE à réaliser sur l'ensemble du parc).

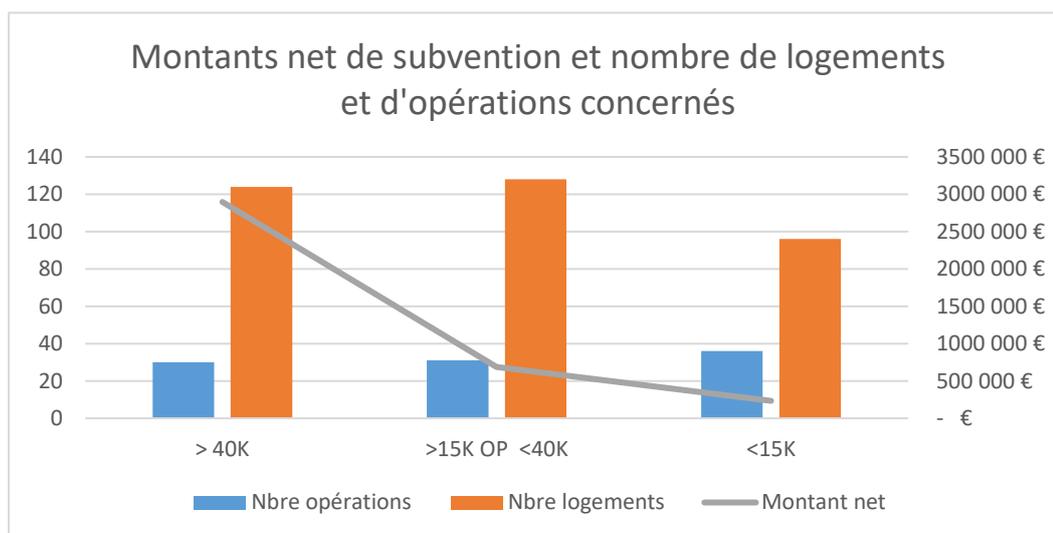
La Clé Solidaire, association dont l'objectif est d'accompagner sur le plan opérationnel les associations intervenant dans le secteur de l'hébergement, du logement d'insertion et du médico-social, a mis en place en 2022 un marché pour le renouvellement des DPE. SNL a pu bénéficier de ce marché, et fait ainsi réaliser ces renouvellements de diagnostics (travail en cours 2022/2023).

La stratégie patrimoniale SNL est multidimensionnelle, s'attelant à la fois à évaluer :

- Les aspects techniques du bâti
- La situation économique et financière des opérations
- Les dynamiques du territoire
- L'utilité sociale des logements

Un travail a été réalisé en concertation entre chacune des associations et la foncière afin d'évaluer les besoins sur le parc existant et de cadencer les travaux à réaliser par opérations. Des groupes de travail spécifiques ont été constitués, invitant salariés des équipes entretien, bénévoles « travaux » des associations et SNL-PROLOGUES à établir dans certains départements une dynamique d'évaluations de l'état du parc en vue de travaux de rénovation. La foncière a mis en place un modèle de questionnaire d'audits internes afin de « donner à voir » les priorités d'intervention du parc. Ce travail est à poursuivre sur la période 2023/2024.

Au total, sur l'ensemble de la période 2023/2028, le volume d'intervention imaginé représente 6,1M€ de dépenses brutes, soit 3,8M€ nets de subventions prévus pour intervenir sur 97 opérations pour 348 logements.



Montants de dépenses par opérations	OP > 40K€	>15K OP <40K	OP <15K	TOTAL
Nbre opérations	30	31	36	97
Nbre logements	124	128	96	348
Montant brut	5 134 784 €	720 520 €	234 833 €	6090137
Montant net	2 897 044 €	686 914 €	233 833 €	3817791
Moyenne € / logt	41 410 €	5 629 €	2 446 €	
Moyenne € / logt net de sub	23 363 €	5 367 €	2 436 €	

L'implication dans la transition énergétique et solidaire

Fournir des logements confortables et sobres, transformer des passoires thermiques en logements d'insertion

SNL-Prologues produit la plupart de ses logements d'insertion par « acquisition-amélioration » c'est-à-dire en requalifiant du bâti déjà existant. Outre la contribution à la construction de la « ville sur la ville » sans consommer d'espaces nouveaux (pas d'artificialisation des sols), l'amélioration thermique constitue un **gain moyen de 63% pour les logements produits entre 2020 et 2022**. Le gain est bien entendu plus important quand une intervention est possible sur l'ensemble du bâtiment, moindre en copropriété. Cela représente un saut moyen de 3 classes sur le DPE (Diagnostic de performance énergétique).

Par ailleurs les DPE ayant évolué, une campagne de diagnostics a été engagée en 2022 sur plus de la moitié des logements, les résultats étant attendus en 2023 et devant nourrir la mise à jour du plan de patrimoine.

Consommation énergétique en kWh/m ² par an	Performance de la maison
Moins de 50 A	économique
51 à 90 B	basse consommation
91 à 150 C	haut performance
151 à 230 D	moyenne basse
231 à 330 E	moyenne haute
331 à 450 F	énergivore
Plus de 450 G	très énergivore

Mieux appréhender l'écoconception dans nos projets

SNL-PROLOGUES a initié un partenariat avec EKOPOLIS, association qui a pour but d'encourager le développement durable dans les champs de l'aménagement et de la construction, notamment du renouvellement urbain et de la réhabilitation, et de mobiliser les acteurs concernés d'Ile-de-France dans cette optique.

Un cycle de formation sur mesure :

En tant qu'organisme de formation, EKOPOLIS propose des parcours de formations thématiques. 3 journées ont été montées afin de favoriser l'intégration des matériaux biosourcés dans les projets de construction et de rénovation.

Ces journées ont permis, pour les équipes de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion des différentes SNL de :

- Comprendre le paysage du bâtiment biosourcé en France et prendre connaissance des caractéristiques techniques et des performances des matériaux ;
- Comprendre les solutions et leviers pour maîtriser le budget d'une opération intégrant des matériaux biosourcés ;
- Connaître le cadre de l'évaluation environnementale et la façon dont les matériaux biosourcés peuvent y répondre et permettent de limiter l'impact carbone d'un bâtiment de manière significative ;
- Savoir comment, à l'étape de conception, approcher un projet dans sa globalité – en termes d'usage, de carbone, et de coût, définir des critères de choix en amont du projet.

Un projet mené dans le cadre de la démarche QBDF :

Par ailleurs, le projet mené rue Lénine à Ivry Sur Seine, qui comporte 20 logements de pension de Famille et 7 logements à destination de publics jeunes, a intégré la démarche QBDF - Quartiers et bâtiments durables franciliens – proposée par EKOPOLIS, dispositif d'accompagnement, d'évaluation et d'apprentissage destiné aux opérations de construction, de réhabilitation et de projets d'aménagement en Île-de-France. Cette démarche, qui a pour but de valoriser l'engagement en faveur du développement durable de l'opération, d'améliorer la qualité constructive et d'usage et d'assurer la plus grande longévité possible lors de l'exploitation, se veut participative, évolutive et interprofessionnelle.

Elle est ainsi :

- Un outil d'évaluation à partir d'objectifs quantitatifs et qualitatifs
- Une animation basée sur le partage d'expériences entre pairs, qui génère le dialogue et l'apprentissage au profit du projet et de l'équipe qui le porte ;
- Une expertise de la construction et de l'aménagement durables en Île-de-France.

L'équipe de Maîtrise d'œuvre retenue dans le cadre de ce projet en 2022, Grand Huit Architecture, s'inscrit dans cette démarche : permettre à la fois de produire un bâtiment à faible impact environnemental, avec une haute performance énergétique tout en proposant une offre de logement adapté à des personnes marginalisées ou pour qui l'accès à un logement s'avère bien souvent difficile.

La clé de lecture du projet est simple : limiter au maximum tous les besoins du bâtiment par des apports passifs dans une approche bioclimatique et si besoin par des installations low tech. Pour se faire, les besoins énergétiques seront au maximum alimentés par les ressources du terrain : chaleur et rafraîchissement par géothermie sur site ; production électrique par panneaux solaires en toiture ; récupération de chaleur des eaux grises pour préchauffer l'eau chaude sanitaire (Système ERS) ...

L'isolation du bâtiment en matériaux biosourcés, la récupération des eaux de pluie, le choix d'une ventilation naturelle et la gestion du patrimoine vivant du site, notamment autour du jardin existant, sont d'autres marqueurs forts qui s'intègrent dans cette démarche.



5. 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 2022 traduit un effort d'investissement soutenu de SNL Prologues avec 15.1 M€ d'investissements immobiliers réalisés (+2.6 M€ par rapport à 2021). L'année est marquée par la deuxième tranche du transfert du patrimoine de SNL-Union (100 logements) pour 4.5 M€. L'impact du transfert sur la trésorerie est de 2.5 M€, SNL Prologues reprenant le solde de subventions attachées à ces logements (1.9 M€). Du côté des ressources les incertitudes sur l'environnement, et notamment l'inflation, ont pénalisé la collecte de SNL-Prologues auprès des institutionnels, mais plusieurs prospects identifiés en 2022 se sont concrétisés en 2023.

Capital social

Le capital social a augmenté de 2 983 k€ en un an, pour atteindre 59 064K€ au 31/12/2022.

Le capital minimum est donc au 31/12/22 de 14 766 k€ (1/4 du maximum atteint).

Les parts sociales 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, des fonds d'épargne solidaire désireux ou institutions agissant dans l'ESS (Economie Sociale et Solidaire) 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 2022 aura été de 2 256 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 726 k€ provenant principalement de l'entrée dans le capital en 2022 d'un nouveau coopérateur institutionnel MAIF impact solidaire. SNL-Prologues a lancé deux appels public à l'Epargne en 2022, 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 Synthétique » (DIS). SNL-Prologues a également utilisé pour sa collecte les services de la plateforme de crowdfunding Lita.co. La collecte auprès des particuliers sur les différents supports a été de 883K€ à comparer avec les 657 K€ de retraits effectués sur l'année 2022 par l'ensemble de nos investisseurs individuels.

Composition du capital au 31/12/22	Parts A	Parts B	Total Capital Social	2021
Au début de l'exercice Nombre de parts de 200 €	102 583	177 822	280 405	249 592
Montant au début de l'exercice	20 516 600 €	35 564 400 €	56 081 000	49 918 400 €
Montant net souscrit pendant l'exercice	2 256 600 €	726 400 €	2 983 000	6 162 600 €
A la clôture de l'exercice Nombre de parts de 200 €	113 866	181 454	295 320	280 405
Montant à la clôture de l'exercice	22 773 200 €	36 290 800 €	59 064 000	56 081 000 €
Pourcentage de parts	38.6%	61.4%	100%	100%

Plusieurs de nos coopérateurs utilisateurs (collège A) ont été actifs en 2022, en particulier SNL Essonne, SNL Paris, SNL Yvelines, SNL Hauts-de-Seine, ainsi que notre coopérateur non SNL l'ALVE avec qui nous avons lancé un important projet à Savigny le Temple (77).

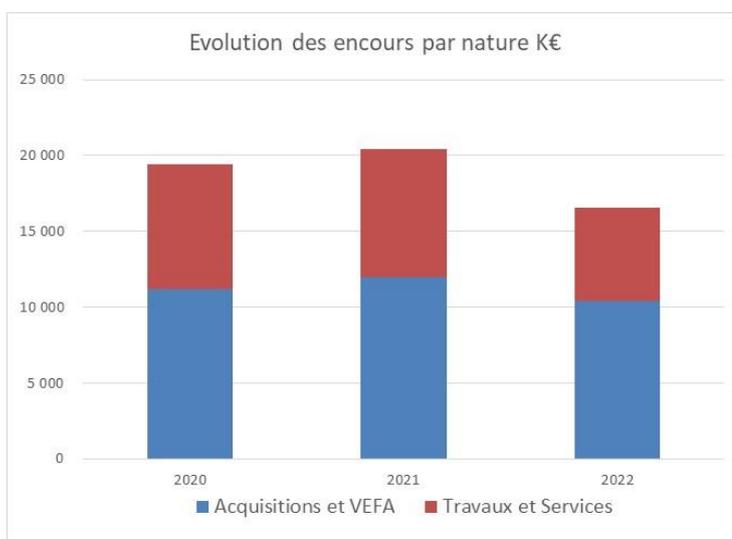
Parts A SNL-Prologues	Parts sociales	En capital	% Capital	2021
SNL Union	1 322	264 400 €	0.4%	0.5%
SNL Essonne	56 473	11 294 600 €	19.1%	19.3%
SNL Paris	18 098	3 619 600 €	6.1%	5.6%
SNL Yvelines	18 502	3 700 400 €	6.3%	5.7%
SNL Hauts-de-Seine	6 852	1 370 400 €	2.3%	2.0%
SNL Val-de-Marne	8 214	1 642 800 €	2.8%	2.9%
SNL Val d'Oise	1	200 €	-	-
Amis d'Emmaüs les Ulis	983	196 600 €	0.3%	0.4%
ALVE	3 397	679 400 €	1.2%	0.3%
NEOLOGIS	23	4 600 €	-	-
IADES	1	200 €	-	-
TOTAL	113 866	22 773 200 €	38.6%	36.6%

Evolution des principaux postes de l'actif

Actif €	2022	2021
Actifs incorporels	1 608 058	1 309 023
Terrains	28 255 775	22 307 125
Autres Actifs corporels	87 941 259	82 378 369
Actifs financiers	2 043 122	2 041 462
Créances sur Subventions d'investissement	23 956 044	22 202 938
Créances coopérateurs A et Groupe	3 253 007	2 834 681
Autres Actifs d'exploitation	883 292	222 375
Trésorerie	14 721 689	18 696 063
Charges constatées d'avance	6 127	11 419
Total Actif	162 668 372	152 003 455

Les immobilisations corporelles et incorporelles nettes augmentent de 11.8 M€ en 2022 ce qui traduit notre effort d'investissement. L'année s'est traduite par un nombre important de livraisons qui induit une baisse corolaire de nos en cours et reflète le rééquilibrage entre les livraisons et le développement.

A noter que nous avons procédé à 1M€ de sorties brutes, suite à la reprise par l'Etat de deux biens (7 logements) et à une cession à une commune d'un cabinet médical, comme convenu dans l'acte initial prévoyant également la création de 10 logements attendants.



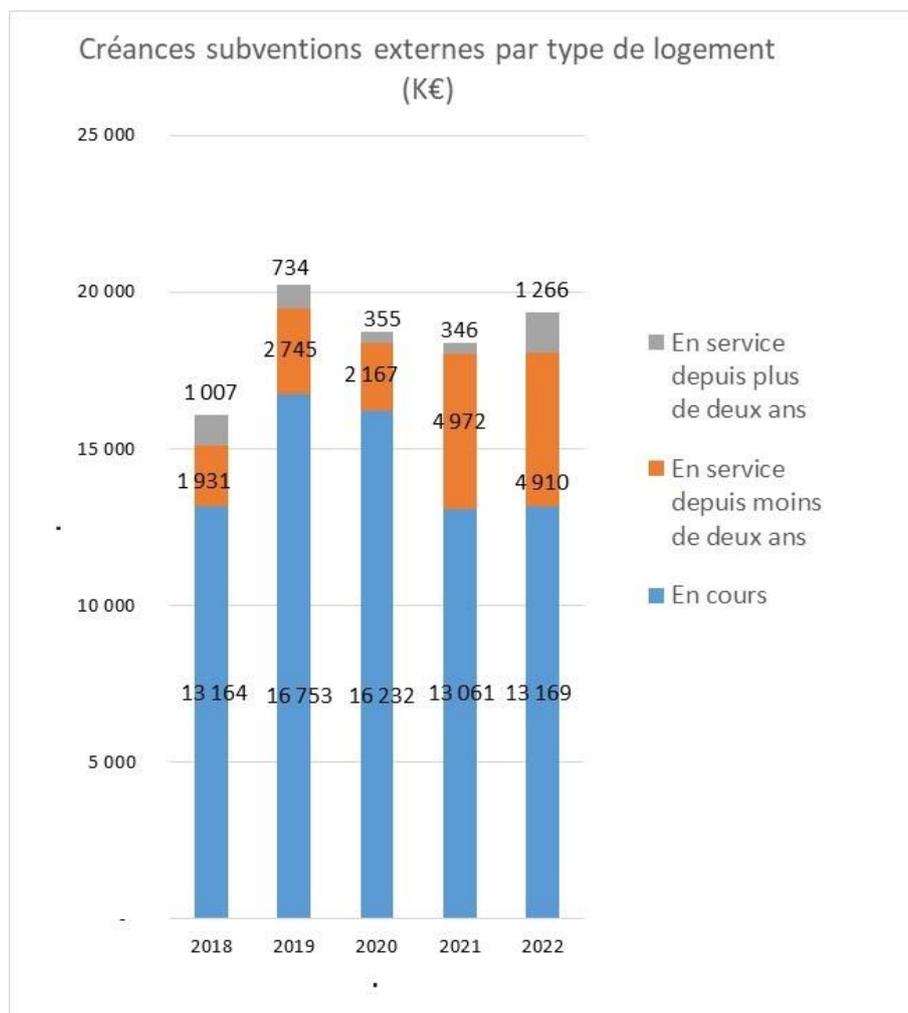
Créances sur subventions

Les créances sur subventions externes au groupe pour les opérations non encore acquises sont en hausse de 967 K€ pour un total de 19 345 M€.

La nécessité d'un meilleur recouvrement des créances perdure.

Nos créances supérieures à deux ans après la livraison s'élevaient à 1 266 K€ et ont augmenté de 920 K€ en un an. Pour la plupart des opérations concernées les soldes ont été demandés dès début 2023.

L'enjeu général reste d'accélérer le cycle de livraison des logements afin de mécaniquement réduire les délais de recouvrement des créances, mais 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.



Afin de garder de l'agilité la coopérative aura recours à du préfinancement notamment sur les opérations importantes, comme cela a été le cas en 2022.

Créances groupe

Les créances groupes sont en augmentation (+0.4M€) du fait notamment d'un appel de fonds propres important, conformément au protocole signé avec les coopérateurs en 2022. Un cadencement de régularisation de ces créances est prévu au cours de l'année.

Trésorerie et placement

En fin d'année, SNL Prologues a changé sa politique de placement en mobilisant des Comptes à Terme (pour 3.6M€) plus rémunérateurs et dont la liquidité est à 32 jours, cette politique s'accompagnera de placements court terme liquides et rémunérés sur 2023.

Evolution des principaux postes du passif

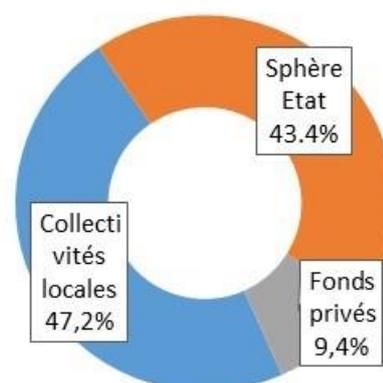
Passif €	2022	2021
Capital Social	59 064 000	56 081 000
Reserves et RAN	3 175 143	2 871 797
Résultat	104 623	303 346
Subventions d'investissements	82 028 226	74 385 235
Capitaux propres	144 371 993	133 641 378
Provisions	663 880	590 688
Passifs financiers à long terme logement	6 106 360	5 299 369
Passifs financiers à court terme	10 382 417	11 645 828
Passifs d'exploitation	454 306	200 444
Dettes sur immobilisation et autres passifs	689 417	625 748
Total Passif	162 668 372	152 003 455

Le montant brut des subventions est de 106.3 M€ à fin 2022, en hausse de 9.6 M€. Les collectivités sont notre principal financeur à 47%, devant l'Etat et ses agences.

On notera que via la délégation du droit de préemption ou de la décote foncière, les pouvoirs publics (Communes, Etat, EPFIF) interviennent désormais par d'autres moyens que la subvention directe en soutien de nos projets.

Les ressources privées (Fondation Abbé Pierre, subventions des associations SNL, mécénat privé, autres organismes de droit privé) représentent 9.4% des subventions brutes de nos opérations à fin 2022, en hausse de 0.6 points.

Répartition des financeurs



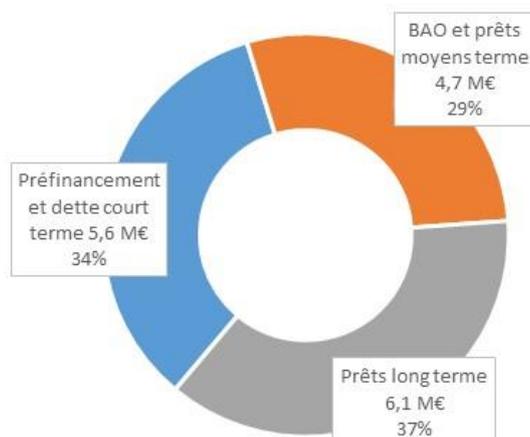
Endettement et politique financière

Les dettes financières à moyen terme (Billets à ordre et prêts participatifs) de 4.7 M€ complètent les actions de catégorie B pour préfinancer les investissements dans l'attente du versement des subventions.

Les lignes de préfinancements de SNL Prologues sont à hauteur de 5.7 M€ à fin 2022, en légère baisse suite aux remboursements effectués.

Ces moyens à court et moyen terme devront être aménagés en fonction de l'évolution du capital B et des besoins de financement de l'activité, en s'efforçant de garder un adossement entre les dettes et les placements à court et moyen terme.

Dettes par Nature M€



Les prêts à long terme (6.1 M €) représentent 6.26% de l'immobilier locatif net.

SNL-Prologues a changé sa politique d'emprunt en 2019. Les nouveaux prêts de la Banque des Territoires se sont montés à 1 064 K€ sur 2022

Le CA de SNL Prologues a par ailleurs validé le principe d'un recours au prêt (ou autre moyen de financement de moyen terme) pour financer le plan de patrimoine sur ces prochaines années.

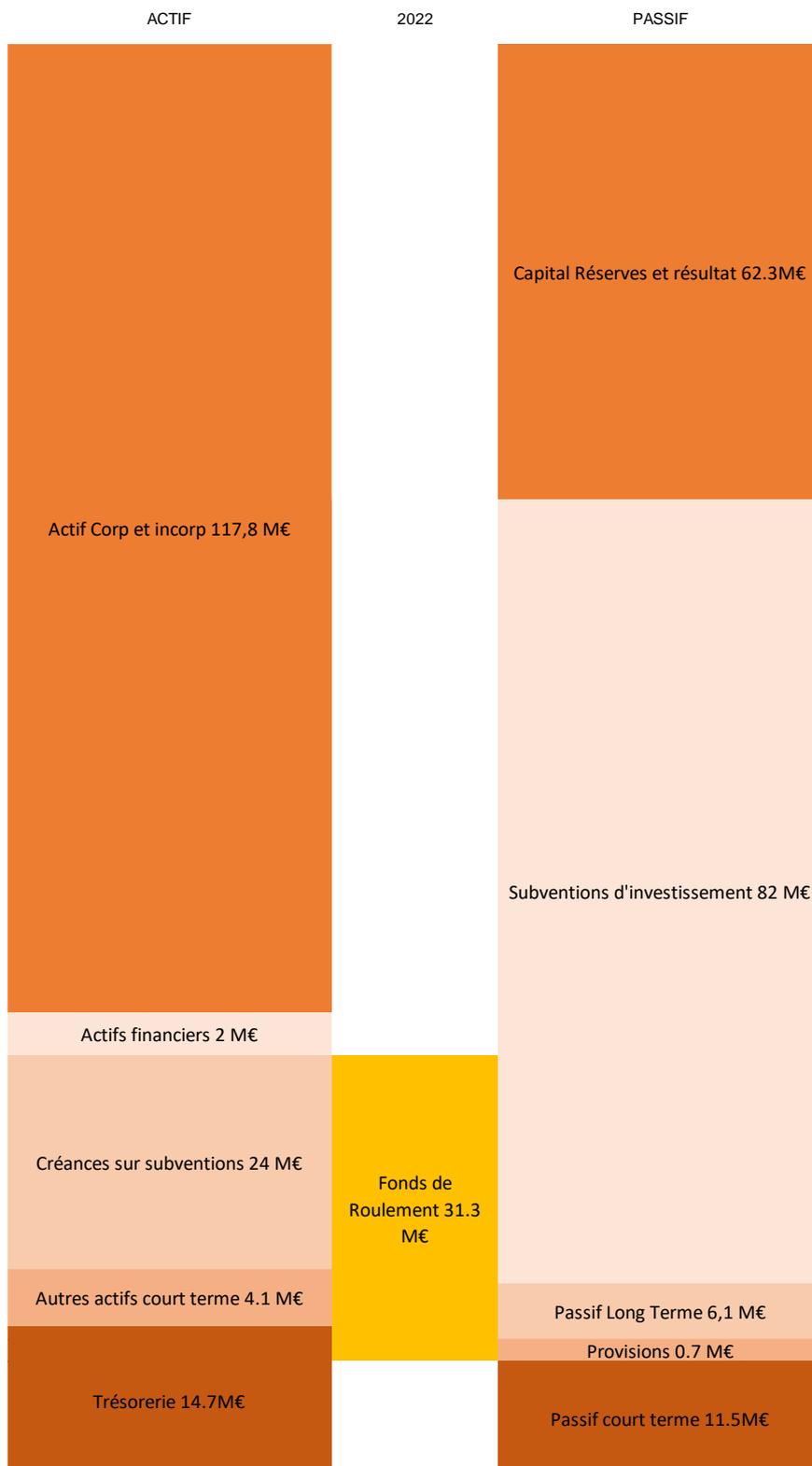


SNL Prologues garde une capacité d'endettement à long terme importante pour financer son développement et l'entretien de son parc.

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 2022 (en M€)



Le fond de roulement 2022 s'élève à 31.3 M€, stable par rapport à 2021. Ceci représente environ deux ans de dépenses.

Variation de la trésorerie (en €)

Trésorerie	2022	2021
Trésorerie d'ouverture	18 696 063	11 705 860
Variation BFR exploitation	- 1 063 755	- 636 317
Autofinancement d'exploitation	715 744	643 300
Flux de trésorerie d'exploitation	- 348 012	6 982
(Des)investissements financiers	- 1 660	1 628 155
Investissement immobiliers	- 15 137 303	- 12 519 599
Investissement divers	- 69 897	- 180 357
Cessions d'actifs	503 547	20 120
Emprunts nouveaux	1 064 000	1 155 400
Remboursement d'emprunts LT	- 257 009	- 243 056
Versement de subvention (*)	8 552 371	5 202 781
Flux en capital	2 983 000	6 162 600
Flux de trésorerie d'investissement	- 2 362 951	1 226 044
Flux de trésorerie de financement	- 1 263 412	5 757 176
Variation de trésorerie	- 3 974 374	6 990 203
Trésorerie de clôture	14 721 689	18 696 063

Le rythme soutenu d'investissement de 15.1M€ a été financé par voie de capital, emprunt et subvention. Le flux d'investissement négatif correspond principalement au transfert de parc de SNL Union, pour lequel des réserves avaient été faites les années précédentes.

(*) dont 1.9M€ de subventions issues du transfert de parc

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

Sur les seules opérations en service, les fonds propres immobilisés représentent 17.7% 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.

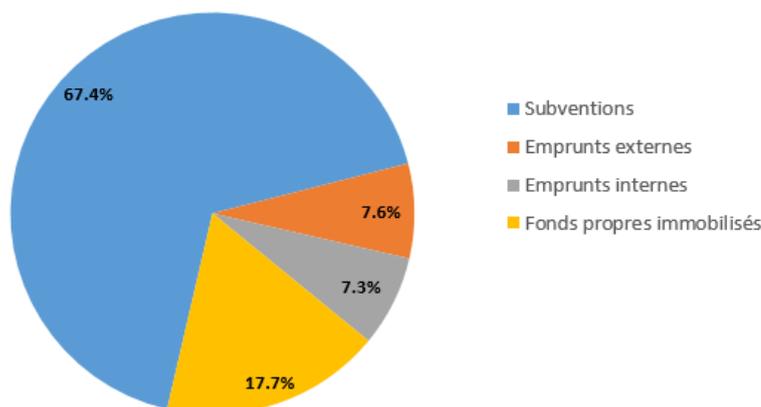
Les terrains représentent en comptabilité 21.1% de la valeur brute immobilisée des opérations. La politique d'allocation de fonds propres de SNL-Prologues reste très orientée vers le foncier.

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

Notre CA a validé le principe d'une étude permettant de valoriser le parc et de définir une méthode de valorisation.

Cette étude sera lancée sur 2023.

Plan de financement des opérations livrées



Compte de résultat

Le résultat 2022 s'élève à 104 623,37 €

Evolution du Résultat

Compte de résultat	2022	2021	2020	2019	2018
Chiffre d'affaires	1 242 487	1 110 966	1 031 591	996 986	918 679
Production immobilisée	249 054	209 193	154 268	75 650	113 000
Transferts de charges	596 626	545 615	479 968	469 434	460 047
Remboursements sinistres	447 556	62 660	15 507	114 378	326 257
Subventions	44 300	25 520	0	0	6 000
Autres charges et produits	-887 845	-412 712	-468 732	-492 711	-727 617
Charges de personnel	-549 780	-505 436	-424 377	-321 469	-293 133
Impôts et taxes	-368 211	-365 694	-320 649	-281 834	-282 896
EBE	774 188	670 112	467 576	560 434	520 337
Dotations amort et provisions	-3 013 718	-2 588 782	-2 421 513	-2 465 233	-2 292 781
Reprises subv et provisions	2 410 004	2 269 859	2 005 461	1 927 426	1 858 385
Résultat d'exploitation	170 474	351 189	51 524	22 626	85 941
Résultat financier	-78 129	-41 361	53 738	64 445	14 614
Résultat exceptionnel	12 278	-6 482	-12 348	45 977	69
IS	0,00	0	0	-8 439	0
Résultat net comptable	104 623	303 346	92 914	124 610	100 624

Le chiffre d'affaire augmente de 11.8% en 2022, essentiellement du fait d'un nombre important de livraisons. Il est composé principalement des loyers refacturés aux associations SNL et aux entités utilisatrices des biens immobiliers.

La production immobilisée est composée des honoraires de direction d'investissement (en hausse de 118K€ par rapport à 2021 du fait en particulier du transfert de parc) et de l'immobilisation du temps de travail consacré au projet SI (22K€)

Les subventions sont composées des aides à l'emploi des apprentis et des aides à la réhabilitation du parc.

L'EBE (excédent brut d'exploitation) ici corrigé des transferts de charge et intégrant les remboursements de sinistres est en hausse de 104K€.

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

Détail transferts de charges	2022	2021	2020	2019	2018
TF de charges personnel	27 861	76 386	67 176	92 634	83 970
TF de charges exploitation	262 089	162 443	140 283	130 204	126 390
TF de charges TFPB et autres taxes	306 676	306 785	272 509	246 596	249 687

Les transferts de charge de personnel correspondent au partage d'un certain nombre de moyens avec la fédération SNL Union, la baisse de ces transferts en 2022 est due principalement à la reprise de sa comptabilité par SNL Union.

Les transferts de charge d'exploitation correspondent au partage du siège avec SNL Union, à la refacturation des charges d'assurances PNO (Propriétaire non occupant) aux coopérateurs, on y retrouve également les frais partagés du développement informatique avec les coopérateurs SNL (106K€ en 2022)

SNL-Prologues refacture la TFPB (Taxe foncière sur les propriétés bâties) et la TOM (Taxe sur ordures ménagères) à ses coopérateurs.

L'abandon décidé en janvier 2023 d'un des trois projets informatiques porté par SNL-Prologues nous a amené à déprécier l'immobilisation au 31/12/2022. Cette perte sera répartie entre les participants au projet. Chaque participant supporte une provision pour charge au 31/12/2022 à hauteur de sa quote-part.

Le résultat d'exploitation est en baisse notamment du fait de la hausse de la provision pour gros entretien de 75 K€, suite à la reprise du patrimoine de SNL Union et à la réactualisation du plan de patrimoine, par ailleurs l'exercice 2021 comportait la reprise (exceptionnelle) d'une provision de 125K€ (suite à la résolution positive d'un litige en sortie de bail à réhabilitation).

Le hausse des charges financières sur emprunt long terme et sur BAO n'est pas compensée par nos placements ce qui dégrade notre résultat financier de 37K€ par rapport à 2021.

Nos logements non conventionnés portent désormais l'IS. Du fait des travaux importants à réaliser sur ce parc, ces prochaines années, la provision pour gros entretien à constituer sur ce segment nous amènera à ne pas être redevable de l'impôt sur 2022.

Cash généré par l'activité

	2022	2021
Résultat net	104 623	303 346
Amortissement	68 044	32 154
Amortissement logement	2 493 999	2 212 505
Reprise de subvention	-2 253 971	-2 035 932
Dotation / Reprise provision risques	6 780	-76 558
Variation provision gros entretien	74 474	57 047
Amortissement renouvellement composant	193 810	170 857
+/- value de cession	27 984	
CAF	715 744	663 420
Remboursement d'emprunts LT logements	-257 009	-243 056
Solde	458 735	420 364

Le cash généré par l'activité est stable et sert essentiellement à l'entretien du parc.

Affectation du résultat 2022 proposée à l'A.G.O. 2023

Le résultat net comptable est de 104 623,37 € dont 92.2 € avec des non coopérateurs, cette part de résultat devra être affectée à une réserve indisponible spéciale.

15% du solde soit 15 679.68 € serait affecté à la réserve coopérative.

Le solde soit 88 851.49 € serait mis en report à nouveau.

	2021	Affectation du résultat 2022	Après affectation
Réserve coopérative	271 901.16 €	15 679.68 €	287 580.84 €
Réserve COVID	100 000.00 €		100 000.00 €
Réserve projet	1 717 590.47 €		1 717 590.47 €
Réserve spéciale	1 220.87 €	92.2 €	1 313.07 €
Report à nouveau	1 084 430.77 €	88 851.49 €	1 173 282.26 €
Total	3 175 143.27 €	104 623,37 €	3 279 766.64 €

6. Annexe : Plaquette bilan et compte de résultat.

Bilan Actif

Période du 01/01/22 au 31/12/22
Edition du 24/05/23
Devise d'édition €

SNL-Prologues

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements et provisions	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	177 135	35 387	141 748	
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	1 643 180	176 871	1 466 310	951 334
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				357 889
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 820 316	212 258	1 608 058	1 309 223
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terains	28 255 775		28 255 775	22 307 125
Constructions	100 181 252	28 849 306	71 331 945	61 921 849
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	34 030	17 814	16 225	8 791
Immobilisations en cours	16 540 898		16 540 898	20 419 995
Avances et acomptes	52 190		52 190	27 734
TOTAL immobilisations corporelles :	145 064 154	28 867 120	116 197 033	104 685 494
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 025 253		2 025 253	2 025 253
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	9 399		9 399	9 399
Autres immobilisations financières	8 470		8 470	6 810
TOTAL immobilisations financières :	2 043 122		2 043 122	2 041 462
ACTIF IMMOBILISÉ	148 927 591	29 079 378	119 848 213	108 035 979
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	7 307		7 307	
Créances clients et comptes rattachés	101 181		101 181	
Autres créances	27 983 855		27 983 855	25 259 994
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	28 092 343		28 092 343	25 259 994
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	3 575 000		3 575 000	
Disponibilités	11 148 689		11 148 689	18 606 063
Charges constatées d'avance	8 127		8 127	11 419
TOTAL disponibilités et divers :	14 727 816		14 727 816	18 707 481
ACTIF CIRCULANT	42 820 159		42 820 159	43 967 476
Frais d'émission d'emprunts à évaluer				
Primes remboursement des obligations				
Écart de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	191 747 750	29 079 378	162 668 372	152 003 455

Bilan Passif

SNL-Prologues

Période du 01/01/22 au 31/12/22
 Édition du 24/05/23
 Devise d'édition €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 59 084 000	59 084 000	56 081 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles	1 221	
Réserves réglementées	271 901	188 658
Autres réserves	1 817 590	1 817 590
Rapport à nouveau	1 084 431	887 548
Résultat de l'exercice	104 823	303 348
TOTAL situation nette :	62 343 767	59 286 143
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	82 028 226	74 385 235
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	144 371 993	133 641 378
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	48 475	22 803
Provisions pour charges	617 405	568 085
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	665 880	590 888
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	11 775 514	11 745 272
Emprunts et dettes financières divers	4 713 263	5 199 925
TOTAL dettes financières :	16 488 777	16 945 197
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	150 245	29 301
Dettes fiscales et sociales	298 081	171 143
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	546 241	605 574
Autres dettes	89 186	20 173
TOTAL dettes diverses :	1 083 753	826 192
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	53 960	
DETTES	17 632 490	17 771 389
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	162 688 372	152 003 488

Compte de Résultat (Première Partie)

SNL-Prologues

Période du 01/01/22 au 31/12/22
 Édition du 24/05/23
 Devise d'édition €

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	741		741	
Production vendue de services	1 241 747		1 241 747	1 110 966
Chiffres d'affaires nets	1 242 487		1 242 487	1 110 966
Production stockée			249 054	209 193
Production immobilisée			44 300	25 520
Subventions d'exploitation			1 229 769	842 202
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			2 224 425	2 035 941
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			4 990 035	4 223 822
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises (et droits de douane)				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			874 689	412 719
TOTAL charges externes :			874 689	412 719
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			368 211	365 694
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			385 939	358 699
Charges sociales			163 841	146 737
TOTAL charges de personnel :			549 780	505 436
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 755 853	2 415 517
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			257 865	173 265
TOTAL dotations d'exploitation :			3 013 718	2 588 782
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			13 163	2
CHARGES D'EXPLOITATION			4 819 561	3 872 633
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			170 474	351 189

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SNL-Prologues

Période du 01/01/22 au 31/12/22
 Edition du 24/05/23
 Devise d'édition €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	170 474	351 189
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	30 375	24 200
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	29 945	23 841
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges	10 427	4 100
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	70 748	51 941
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	914	
Intérêts et charges assimilées	147 963	93 302
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	148 876	93 302
RÉSULTAT FINANCIER	(78 129)	(41 361)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	92 345	309 828
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	19 255	35 800
Produits exceptionnels sur opérations en capital	533 100	
Reprises sur provisions et transferts de charges	101 181	
	653 536	35 800
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	454	1 132
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	531 531	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	109 243	41 150
	641 228	42 282
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	12 278	(6 482)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	5 714 319	4 311 584
TOTAL DES CHARGES	5 609 696	4 008 217
BÉNÉFICE OU PERTE	104 623	303 346