



RAPPORT DE GESTION

SNL-PROLOGUES
2023

**Soumis à l'approbation
De l'Assemblée Générale du 26 juin 2024**

SNL Prologues,

**Ensemble, agissons
pour le logement !**

www.investirsolidaire.fr

Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, Foncière solidaire de Solidarités nouvelles pour le Logement

Coopérative en Union d'Economie Sociale sous forme de SA à capital variable.

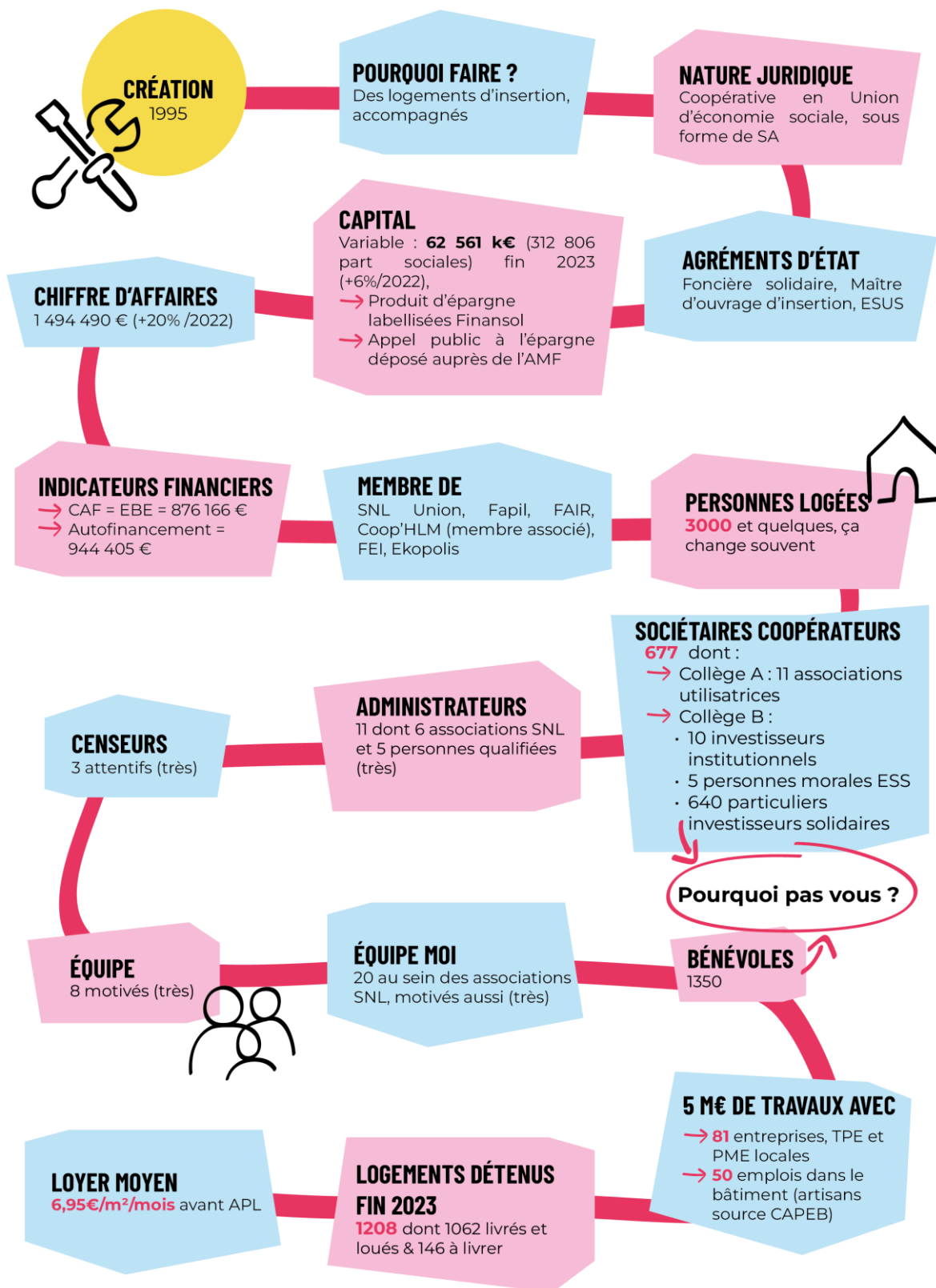
SIRET 402 987 622 00055 - R.C.S. PARIS B 402 987 622 - TVA intracommunautaire FR80402987622

3 rue Louise Thuliez 75019 Paris - Tél 01 42 41 22 99 - prologues@solidarites-nouvelles-logement.org

SOMMAIRE

SOMMAIRE	P2
SNL-PROLOGUES FICHE D'IDENTITE 2023	P3
ÉDITO	P4
LA PRODUCTION : D'ABORD DES LOGEMENTS !	P6
LE RAPPORT FINANCIER : UN MODELE ECONOMIQUE RESILIENT ET PERENNE	P16
ANNEXE - PLAQUETTE COMPTABLE 2023	P26
PERSPECTIVE 2024	P30

SNL-PROLOGUES FICHE D'IDENTITE 2023



ÉDITO

2023 est une année charnière pour SNL-Prologues.

Elle marque la fin d'un cycle triennal pour la foncière solidaire SNL-Prologues, caractérisé par le doublement en 2021 et 2022 des projets immobiliers engagés et acquis pour atteindre un palier de l'ordre de 60 nouveaux logements par an. Cette accélération répondait à l'ambition du cap fixé lors des Etats généraux du mouvement SNL en 2019 qui visait le triplement de la production en 6 ans.

L'engagement de nouveaux projets est plus réduit cette année, consacrée à l'effort de production des logements déjà engagés et la consolidation des équipes et des pratiques autour de ce nouveau palier de production.

L'année 2023 est également marquée par le retour de l'inflation, qui a eu sur la foncière deux impacts principaux : d'une part l'attentisme de certains investisseurs institutionnels et d'autre part une augmentation des coûts de travaux, moins forte que pour beaucoup d'acteurs mais néanmoins proche de l'inflation.

Ainsi et malgré le changement de contexte et ce qu'on peut qualifier de nouvelle crise de l'immobilier, SNL-Prologues parvient à proposer plus de logements d'insertion pour accompagner efficacement les plus exclus.

Par ailleurs les logements les plus anciens ayant été mis en service en 2009, il y a donc 35 ans, un nouveau plan de patrimoine a été préparé et mis en œuvre en 2023. Il prévoit de traiter en 7 ans 348 logements pour un montant de travaux de plus de 6 M€. Il porte l'ambition de renforcer la qualité de nos logements, leur confort et leur sobriété énergétique pour permettre à nos locataires de faire face à leurs charges.

Une réflexion et des actions ont été engagées par la coopérative pour soutenir

et consolider des coopérateurs associatifs dont le modèle économique a été fragilisé par plusieurs facteurs : augmentation des coûts de gros entretien et renouvellement des composants, augmentation très sensible des taxes foncières (jusqu'à +30%), augmentation du taux annuel des emprunts assis sur le Livret A, et augmentation très sensibles des dépenses d'énergies. Si ces dépenses peuvent être compensées par l'augmentation des loyers (3.5% plafonnés) et les régularisations de charges pour les bailleurs classiques, les associations n'ont pas toujours pu, spécialement pour les charges, appeler les montants dépensés au vu des situations des locataires (+ de 8 sur 10 sont sous le seuil de pauvreté) et le taux de créances douteuses a fortement augmenté. SNL-Prologues est une foncière solidaire : elle ne produit pas de logements.

Elle produit des logements accompagnés pour loger les plus fragiles.

Son action n'a de sens que si les associations utilisatrices sont présentes et solides.

Dès 2018 avait été mis en place à ce titre un financement de 3 000 € par nouveau logement pour les associations SNL, au titre de la « prospection immobilière et du partenariat local ». En cinq ans il aura permis le versement de près de 700 k€ aux associations SNL, notamment pour la création de postes de « vie associative » afin de recruter et organiser la mobilisation bénévole.

Et c'est pourquoi aussi en 2023 SNL-Prologues et de la fédération SNL Union se sont mobilisés pour soulager la trésorerie des associations utilisatrices et améliorer leur équilibre économique avec des ressources nouvelles et pérennes : l'accompagnement et l'ingénierie amont de la production de logements ont été priorisés par la foncière SNL-Prologues qui produit presque exclusivement des logements en

« PLAI adapté¹ ». Si ce dispositif prévoit un financement dédié de l'accompagnement : l'AVDL², la foncière n'y accédait pas alors même qu'elle en est un des premiers producteurs à l'échelle de l'Île de France. L'interpellation des services de l'Etat et l'écoute de la DRIHL ont permis de mettre en œuvre une convention AVDL régionale et spécifique, qui financera dès 2024 pour les associations SNL 8 postes de travailleurs sociaux et jusqu'à 12 en 2027, en fonction des livraisons effectives de logements.

Les sollicitations foncières et immobilières, toujours plus nombreuses, impliquent un temps d'études amont d'opérations qui n'aboutissent pas. La production en diffus nécessite ce temps d'étude, mais pèse sur le modèle économique de la foncière et de ses coopérateurs associatifs. La mise en œuvre d'une MOUS³ régionale, pour permettre le financement de ces temps d'étude, a été évoquée avec la même DRIHL qui en accueille favorablement le principe sous réserve de trouver une ou plusieurs Collectivités locales partenaires. Les efforts sont activement poursuivis en 2024 en vue d'une MOUS triennale

L'accroissement des ressources de la foncière alimentant les fonds propres nécessaires à l'équilibre des opérations se poursuit : La recherche active de nouveaux investisseurs notamment institutionnels a permis d'accueillir en 2023 Arkea et Crédit Mutuel AM, deux partenaires très motivés par le soutien au projet SNL. Engagé en 2019, le principe de répartition 50/50 entre les fonds amenés par les associations SNL et les fonds amenés par les autres investisseurs est installé mais doit encore évoluer pour permettre de poursuivre l'accroissement de la production de logements.

Les réflexions engagées depuis 2 ans sur la création d'une foncière dédiée au « Logement d'Abord » dans l'agglomération lyonnaise à l'appel de la Métropole de Lyon portent leurs premiers fruits à l'heure de la

rédaction du présent rapport avec l'engagement d'un financement de SNL Prologues par la Métropole pour conduire les études opérationnelles.

A plusieurs on est plus forts : SNL-Prologues déjà accueilli comme membre associé de Coop'HLM en 2022 a été invité à rejoindre la Fédération des Entreprises de l'Immobilier. Cette adhésion permet un renforcement précieux des liens avec les investisseurs et bailleurs institutionnels et de la capacité de plaider du mouvement SNL.

Concernant la gouvernance, 2023 a vu le changement à la Présidence de la foncière, le mandat de PDG de Jean-René POILLON arrivant à son terme lors de l'AG de juin, remplacé par Vanina Mercury.

Soutien précieux et fidèle de SNL et de sa foncière il reste présent au Conseil en tant que Censeur.

Enfin, à l'heure où un projet de loi remet en cause les principes fondamentaux de la solidarité pour le logement, la dynamique et la mobilisation de SNL et de sa foncière sont nécessaires tant pour les résultats obtenus que pour participer à la démonstration que l'on peut répondre humainement et efficacement à la question du logement pour les plus précaires en France.

Les temps sont durs pour les démunis et les organisations qui les soutiennent.

Plus que jamais il faut que ces dernières soient dynamiques, solidaires : l'année 2024 sera une année de ré-interrogation nécessaire de notre modèle pour continuer à produire.

Et qu'elles interpellent d'une seule voix les pouvoirs publics. L'année 2024 devra renforcer notre présence dans le débat public aux côtés de SNL Union.

Vanina MERCURY, Présidente et le Conseil d'administration

¹ Prêt locatif aidé d'intégration adapté : les logements conventionnés au loyer le plus bas pour loger les plus fragiles économiquement et socialement, avec un accompagnement dédié au logement.

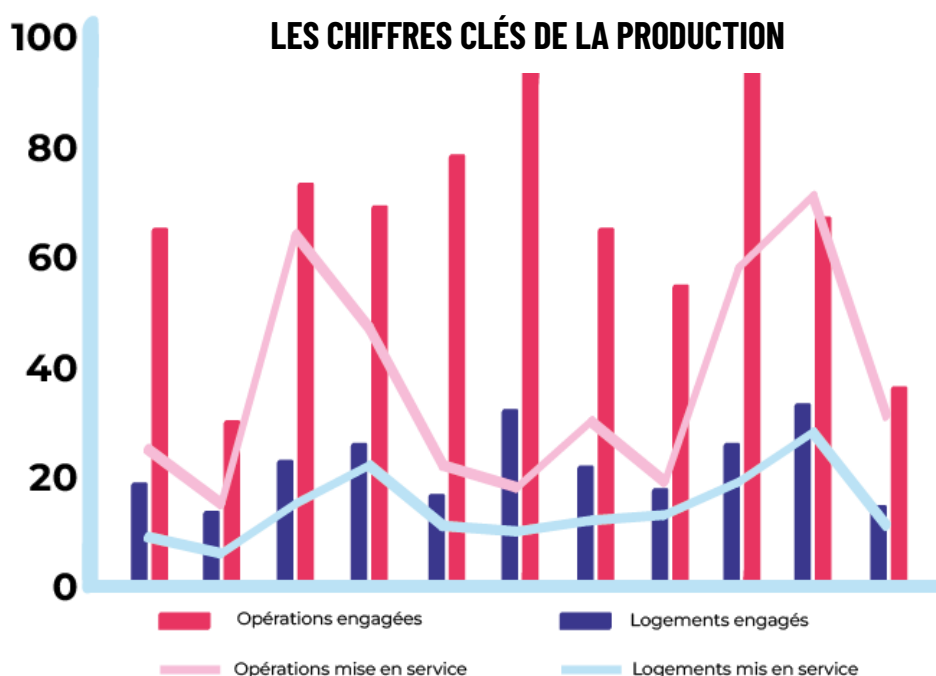
² Accompagnement vers et dans le logement, Plan national « Logement d'Abord »

³ Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

LA PRODUCTION : D'ABORD DES LOGEMENTS !

Les années 2021 puis 2022 ont été les plus dynamiques des 28 exercices de la foncière. L'année 2023 marque la fin d'un cycle de production avec une diminution des nouvelles acquisitions, sans remettre en cause la dynamique de croissance engagée par le mouvement SNL.

L'effort sur le cycle de production pour mettre en ordre de marche le nombre conséquent d'opérations engagées les deux années précédentes, le contexte de production tendu pour l'ensemble des opérateurs (inflation des taux d'intérêt et des coûts de production) expliquent cette décélération.



L'ENGAGEMENT DE NOUVEAUX PROJETS

L'effort de développement atteint pour 2023 **14 opérations engagées pour un total de 35 logements**. Les opérations engagées reposent sur une granulométrie fine, avec 2,5 logements en moyenne par opération, privilégiant les opérations très diffuses.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nombre moyen de logements par opération engagée	2,5	2,2	4,1	3,5	2,6	2,4

Les sollicitations en termes de prospection immobilière restent nombreuses et verront des concrétisations dans les exercices suivants.

Si plusieurs propriétaires solidaires nous ont interpellés encore cette année, on note une

accélération des propositions des partenaires publics et institutionnels en continuité des partenariats engagés précédemment. Les liens étroits avec les services de l'Etat en vue de préemptions des biens dont leur valeur est anormalement basse au regard du prix du marché s'intensifie sur tous les territoires en déficit de logements sociaux. Pour sa part, l'Etablissement Public d'Île-de-France (EPFIF) identifie désormais SNL comme un vrai apporteur de solutions pour les communes et autres acteurs institutionnels. Par ces différentes sources, c'est près de 80 sites qui ont été visités et ont fait l'objet d'études de faisabilité, certaines engagées en 2023, d'autres certainement dans les temps à venir.

La fin d'année 2023 marque également une intensification des sollicitations des promoteurs privés, du fait de la crise de l'immobilier qui leur fait considérer SNL-Prologues encore davantage comme un acquéreur potentiel.

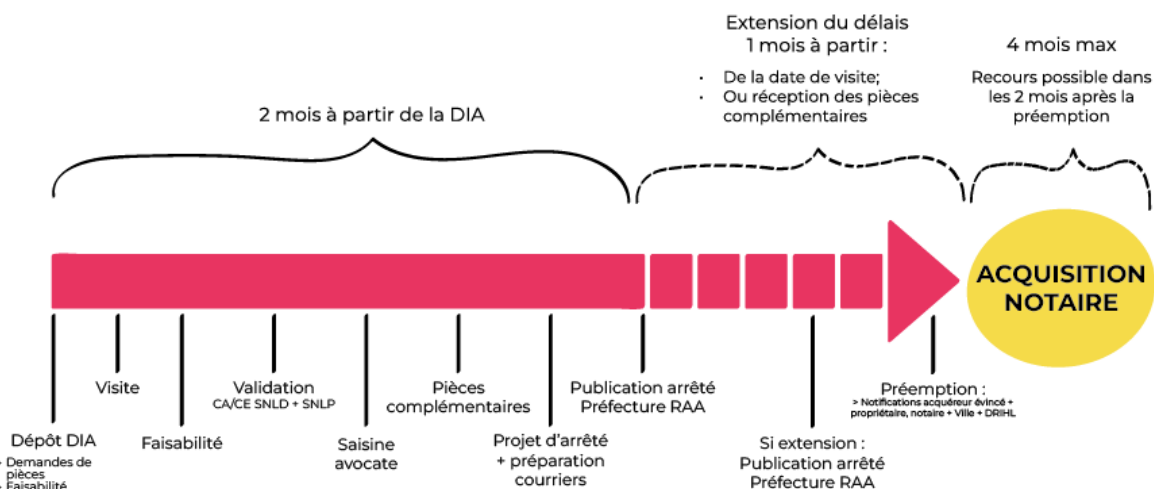
📍 **LA RÉALISATION DES OPERATIONS ET LA MISE EN SERVICE DES LOGEMENTS**

La poursuite des opérations amorcées les années précédentes a abouti à **17ancements de chantier pour 51 logements en 2023**. On notera particulièrement le lancement du chantier mené avec le coopérateur IADES, pour 12 logements en Résidence Accueil à Dourdan.

La baisse du nombre de mises en service en 2023 (**11 opérations pour 31 logements**) était prévisible, puisque le cycle de production du nombre important d'opérations engagées depuis 2020 aboutira à un nombre conséquent de mises en service pour les années 2024 à 2026, notamment avec la perspective de livraisons de plusieurs Pensions de Famille, l'année 2023 n'en ayant pas connu.

Dans les opérations mises en service sur l'année 2023, on notera notamment :

- **Des opérations emblématiques** sur les savoir-faire SNL en termes de réhabilitation patrimoniales que ce soit à Lardy dans une bâtisse datant de 1543 (7 logements), Etréchy dans une ancienne Graineterie (8 logements) ;
- **Des opérations issues de préemptions**, diffuses en communes carencées en logements sociaux au regard de la loi SRU, comme à Deuil-la-Barre (2 logements) ou Le Raincy (1 logement). **Fin 2023 ce sont 55 logements qui sont issus de préemption en direct (22) ou via l'EPFIF⁴ (11) et les communes (22).**



⁴ Etablissement public foncier d'Ile de France.

ZOOM SUR QUELQUES NOUVEAUX CHANTIERS

Nouveaux chantiers lancés, mises en service, opérations nouvelles engagées: production en cours par la foncière et les équipes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion de la foncière et des associations SNL.



À **Louveciennes**, dans les Yvelines, 6 logements verront le jour en 2024. L'opération issue d'un partenariat avec l'EPFIF et la commune, a vu son chantier lancé en juin 2023.

À **Savigny-Le-Temple**, une résidence-accueil de 25 logements à destination de personnes en souffrance psychique, est en cours de réalisation pour le coopérateur ALVE.

L'opération est réalisée avec Nexity pour la construction (partenariat Nexity non profit).



Le 600^{ème} logement de SNL Essonne a été inauguré en novembre 2023 ! La réhabilitation de cette bâtisse du XVI^{ème} siècle permet à 7 familles, sur la commune de **Lardy**, de s'installer dans un bâtiment chargé d'histoire et qui répond à un véritable confort thermique et d'usage pour les habitants.

1^{ère} opération SNL en Seine-et-Marne, livrée en 2024.

À **Montrouge**, en plein centre-ville, un logement a été acquis par délégation du droit de préemption de l'Etat : ce logement fera l'objet de travaux d'amélioration, notamment sur le plan de la performance énergétique.



Au Raincy, le deuxième logement SNL sur la commune a été livré cette année. Ce logement issu d'une préemption d'une surface d'environ 45m² est situé dans une copropriété proche de tous les services.

COÛT ET FINANCEMENT DES LOGEMENTS EN 2023

Le prix de revient des opérations

En 2023, le Prix de Revient prévisionnel par logement engagé reste dans l'épure du précédent exercice. Le coût par logement, qui a augmenté de façon notable ces dernières années notamment en raison de l'augmentation des coûts de construction, s'explique également par le type de production recherché : la création de 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 forte, consolidant à terme le modèle économique de notre coopérative et du mouvement SNL dans son entier. La petite taille des opérations tend également à augmenter leur Prix de Revient (un seul projet de type pension engagé en 2023).

PRIX DE REVIENT MOYEN D'UN LOGEMENT				
2019	2020	2021	2022	2023
169 k€	155 k€	163 k€	214 k€	216 k€

Autre facteur d'augmentation des coûts des opérations, la grande majorité des opérations engagées seront acquises en pleine propriété : seulement 3 des 35 logements engagés en 2023 seront réalisés par voie de démembrement de propriété (Bail emphytéotique ou à Réhabilitation) soit 9% de l'ensemble des engagements.

Enfin, une prise en compte de l'augmentation des coûts travaux, difficile à évaluer aujourd'hui est, le plus possible, intégrée en amont dans les chiffrages travaux des opérations, pour éviter les situations de refinancement en cours de réalisation des opérations.

Les ressources de financement

Le bon équilibre des opérations reste assuré par un **taux de subvention des opérations important (68% de subventions)**. Les financements reposant en premier lieu sur l'Etat, la Région Ile-de-France, les Départements, intercommunalités et communes. D'autres acteurs issus du mécénat, dont la Fondation Abbé Pierre en tête, consolident la mise en œuvre de nos projets. Enfin d'autres acteurs institutionnels, comme Action Logement participent par subvention à nos projets.

Ces multiples et précieux soutiens induisent un travail administratif très conséquent, indispensables pour ces multiples demandes de financements (notifications, demandes d'acomptes et de soldes) :

- En 2023, 107 dossiers de demandes de subventions ont été réalisés dans l'année, pour un total de 5 640 k€.
- L'effort de recouvrement est également conséquent en 2023 : 230 dossiers de demandes d'acomptes et de soldes ont été achevés, pour un montant total de 7 768 k€. Un véritable effort de rattrapage a été réalisé, qui devrait conduire à un accroissement des encaissements en 2024 quant à la réception des fonds (1 865 k€ de fonds perçus en 2023).

SUBVENTIONS NOTIFIÉES EN 2023	DOSSIERS	€ NOTIFIÉS
TOTAL	107	5 640 000 €

RECOUVREMENT EN 2023	DOSSIERS	€ DEMANDÉS	€ VERSÉS
ACOMPTES	56	2 066 000 €	1 119 000 €
SOLDES	174	5 702 000 €	746 000 €

Compte tenu du volume de créances non recouvrées auprès des collectivités et de son impact sur le besoin de trésorerie de la foncière, le Conseil d'administration de SNL Prologues a souhaité qu'un effort soit fait sur le recouvrement : l'équipe de SNL-PROLOGUES a contribué de façon notable sur ces dossiers en épaulant les équipes des associations intervenant en délégation de maîtrise d'ouvrage pour leur foncière : 42% des demandes de notifications et 40% des dossiers de recouvrement ont été portés en direct par la foncière.

🏠 Les emprunts

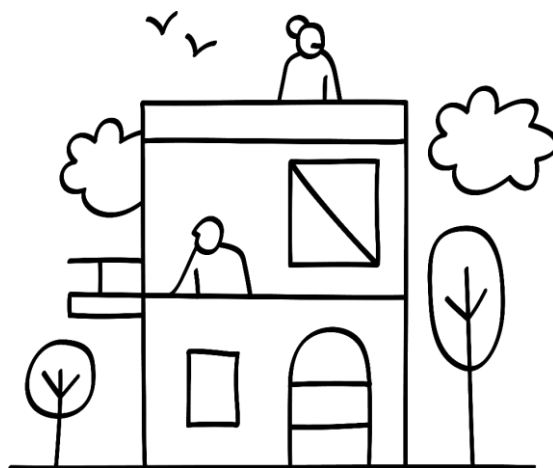
La part des emprunts reste essentielle pour le bouclage des plans de financement.

Les emprunts représentent 16% des financements des opérations engagées en 2023, soit près de 35 k€ par logement.

🏠 Les fonds propres, capital de la foncière mobilisé sur les opérations

Les Fonds Propres (issus du collège A des associations et du collège B des institutionnels et des particuliers) assurent le bon équilibre des opérations, de la coopérative et des structures coopératrices. **Les opérations engagées en 2023 comprennent en moyenne 18% 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 au sein des associations SNL: **105 k€ devraient-êtré financés au titre des engagements 2023.**

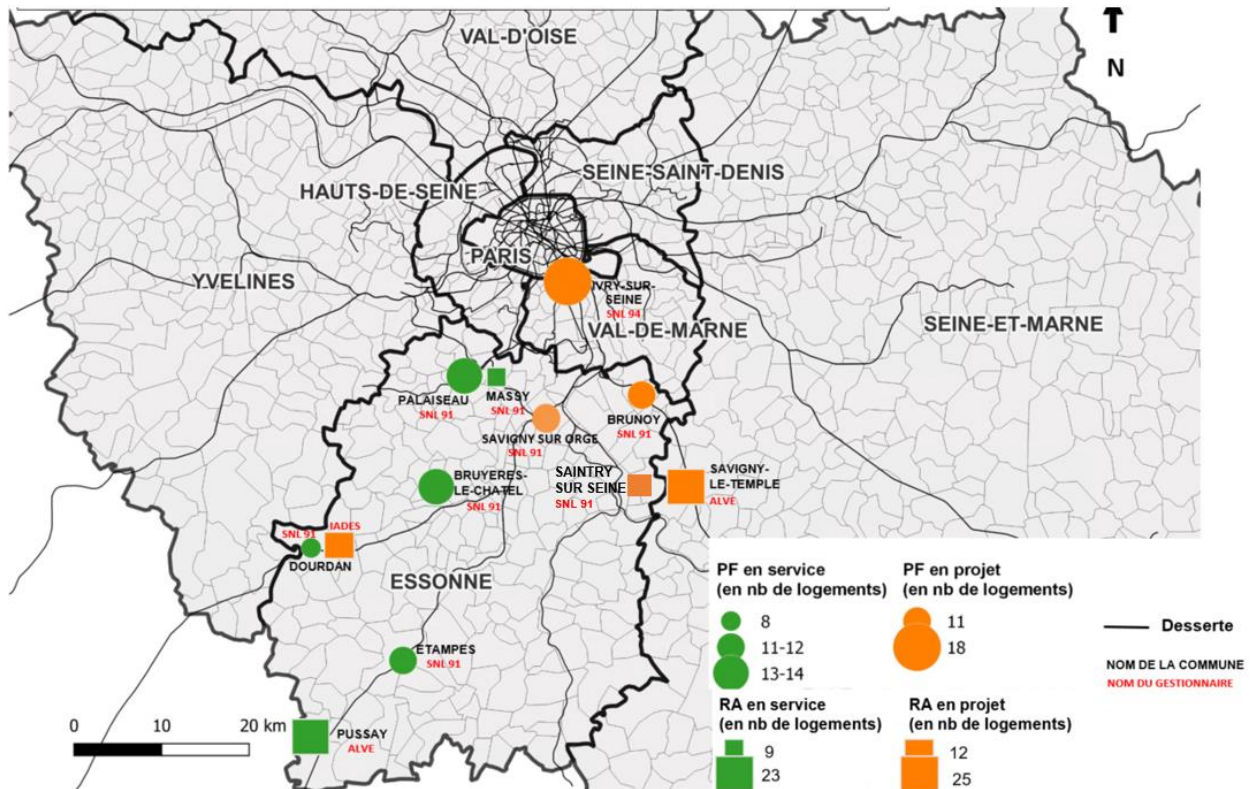


Focus sur les pensions de famille

Pour que les personnes les plus fragilisées, dans une situation d'isolement et d'exclusion sociale lourde qui rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire disposent d'un logement autonome, le mouvement SNL a intégré les pensions de famille dans ses objectifs de production. Les habitants, en plus de leurs logements, bénéficient d'espaces de vie collective animés par un ou plusieurs hôtes, pour que chacun puisse reprendre pied tout en retissant du lien social.

6 pensions en service

Pour mener à bien cette mission, SNL a créé six établissements à taille humaine, quatre Pensions de famille et deux Résidences accueil, gérées par SNL Essonne (56 places). L'association ALVE dispose quant à elle de 21 places en Résidence Accueil.



6 pensions en cours de réalisation (91 logements)

- À Dourdan (91) et à Savigny Le Temple (77), SNL assure la rénovation et la construction des logements, dont la gestion sera ensuite confiée aux associations l'IADES et l'ALVE.
- À Ivry-sur-Seine (94), c'est un projet d'habitat mixte qui verra le jour à proximité d'Ivry-Port, quartier en pleine mutation. Il regroupera à la fois une Pension de famille de 20 logements, et 8 logements destinés à des publics jeunes.
- À Brunoy (91), un projet de Pension apportera une réponse à une situation de carence en termes de logements d'insertion. La réhabilitation d'une ancienne maison bourgeoise permettra la création de 11 logements ainsi que 3 autres en construction neuve en fond de parcelle. Cette opération est faite en lien étroit avec la Municipalité, qui a préempté le bien avant de le céder à SNL.
- À Savigny-Sur-Orge (91), la rénovation lourde de 3 bâtiments, en plein centre-ville et à proximité de la gare RER, permettra la création de 11 logements.
- Enfin, une opération de réhabilitation de 9 logements situés à Saintry-Sur-Seine a été engagée, en vue d'y développer une Résidence-Accueil.
- La foncière porte ainsi 168 logements dans 12 pensions sur 3 départements. L'ambition partagée par l'ensemble des coopérateurs associatifs SNL est à moyen terme d'au-moins une Pension de Famille par Département (SNL Paris gère par ailleurs une pension appartenant à ICF La Sablière à la gare Saint-Lazare).

LE PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2024/2030 : DES LOGEMENTS DE QUALITE, SOBRES ET DIRABLES

Le lancement en 2023 d'un travail de fond sur la stratégie patrimoniale de SNL, l'amélioration de la connaissance fine du parc, entre les associations SNL et leur foncière, a permis la finalisation et l'adoption d'un nouveau plan stratégique de patrimoine par le Conseil d'administration.

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 réglementaire qui, depuis la Loi Climat Résilience, phase dans le temps des exigences en termes énergétiques pour qu'un logement reste décent.

Préoccupation prioritaire : le confort et la sobriété énergétiques

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.

Près de 450 DPE ont été réalisés en 2023, et près 200 DPE restent à réaliser ou mettre à jour en 2024.

Etiquette	Nb logements	%	% National
A	0	0%	2%
B	1	0%	3%
C	50	11%	24%
D	186	42%	32%
E	181	40%	22%
F	21	5%	10%
G	8	2%	7%
Total	447		

5 opérations

Si l'on prend le cas de l'Essonne, les résultats des DPE ont été plutôt rassurants, avec seulement 6% des logements auditionnés qui relèvent d'une étiquette G ou F. Une priorisation des rénovations découle naturellement de ces résultats...

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.

En Essonne, qui comprend une grande partie du parc le plus ancien de SNL et qui a la spécificité d'être quasi-exclusivement en mono propriété, des groupes de travail spécifiques ont été constitués, invitant salariés des équipes entretien, bénévoles « travaux » des associations et SNL-PROLOGUES à établir une dynamique d'évaluation 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 mettre en évidence les priorités d'intervention du parc. 4 Groupes de bénévoles ont réalisé 57 audits de bâtiment (ce qui représente + de 200 logements et 39% des sites de SNL 91).

Les résultats restent là-aussi dans l'ensemble plutôt rassurants sur la qualité du parc, mais permettent de prioriser les interventions.

● **Exemple d'opération dont les audits ont permis de déterminer la nécessité d'une rénovation globale à court terme**



020 – Marolles – 36 Grande Rue

037 – Morsang sur Orge –
8 rue Paillard



Exemple de fiche d'évaluation patrimoine

Opération n° 37		Association gestionnaire	
SNL 91			
1. Données générales			
Adresse :	8 Rue Paillard	Ville :	Morsang / orge
Visité par :	Seima, Alain, Christian	Le :	19/06/2023
Gabarit :	R+1+C	Nombre de lgts :	4 Duplex T1
Surfaces utiles en m² :	131.0	Présence sous-sol :	Non
Date de mise en service :	27/11/1995	Date fin conventionnement :	2028
		Objet d'acquisition :	PRO
2. Données techniques			
Présence VMC :	Non	Fonctionnement VMC :	Non concerné
		Manque aération :	Des aérations présentent dans certains logements, 1 aérateur électrique dans le logement D qui ne fonctionne pas avec forte humidité sur le plafond, Aérateur cuisine D tirette HS.
		Remarque :	neuve, tuyauterie à isoler
Type et nature énergie chauffage :	Gaz COLLEC Type ECS : Collectif		
	Nature ECS : ballon sur chaudière, trop chaud		
	logt 1	logt 2	logt 3
Nature énergie chauffage :	Gaz	Gaz	Gaz
Type énergie ECS :	0	0	0
Préconisations :	Chauffage : Chaudière recentrée		
	ECS : OK		
Données internes SNL	Etiquette DPE :	VIERGE	Conso bâtiment :
	Etiquette GES :	0	Conso GES/m²/an :
DPE Clé solidaire nov 2023	Présence E-F-G :	1 logt E (25%)	Etiqu min Bat :
			Etiqu max Bat :
	Logt 1	Logt 2	Logt 3
Etiquette DPE :	0	0	0
Nbre kWh/m²/an :	0	0	0
Commentaire :	DPE pour lot 1-3 (vierge)		
Etiquette GES :	0	0	0
Conso GES/m²/an :	0	0	0
Energie Finale DPE :	0	0	0
Energie Finale en kWh/m²/an :	0	0	0
Suspicion lettre DPE :	0	0	0
3. Clos/ Couvert			
Etat façades :	Quelques fissures sur linteaux et légères verticales		
Préconisations	Façade 1 :	Façade 2 :	Pignon 1 :
	Traitement technique de la façade (reprise des linteaux, fissures...)	0	0
Menuiseries en :	Double vitrage	Matériaux :	Bois
		Présence de balcon terrasse :	Non
Présence de volets :	Oui	Type occultation :	Battant bois persiennes, Persiennes métalliques, 2 fenêtres à l'étage côté rue sans volets, 2 fenêtres côté façade sans volets, 4 volet métalliques, le reste en persienne bois.
		Matériaux des garde-corps :	Métal
Type couverture de toiture :	Tuiles mécaniques	Préconisation :	Marquise à démonter
		Etat de la charpente :	Je ne sais pas
		Nécessité d'interv gouttières :	Non
4. Isolation			
Type d'isolation :	Intérieure Remarque : revoir isolant combles, ...		
Epaisseurs (en cm) :	plancher vers sous-sol :	toiture vers couverture :	plancher haut vers combles :
	?	?	?
		par intérieur :	isolant BAxx + 8 ? pour A, B pas d'isolant mur arrière, C pas vu, D
		par extérieur :	0
5. Parties communes			
	Hall d'entrée		Boîtes aux lettres
Présence d'un hall d'entrée :	Non	Son état :	Présence BIAL :
			Etat BAL : OK

Une dynamique partagée entre salariés et bénévoles

Au-delà des arbitrages, ces audits sont l'occasion d'insuffler une dynamique bénévole sur les métiers de l'entretien dans les associations, et de trouver des bénévoles spécifiques aux compétences techniques, élément clé de la maîtrise à court et moyen terme des coûts d'entretien

Ce travail d'audits sera en 2024 et 2025 étendu aux autres départements, avec des axes de réflexion aménagés pour les lots de copropriété, afin d'améliorer nos lectures des copropriétés et d'anticiper au mieux les travaux qui y seront prévus.

Et un plan stratégique ambitieux

Pour le plan Patrimoine, sur l'ensemble de la période 2024/2030, le volume d'intervention programmé représente 8M€ de dépenses brutes, dont 4.6M€ nets de subventions, pour 148 opérations soit 432 logements.

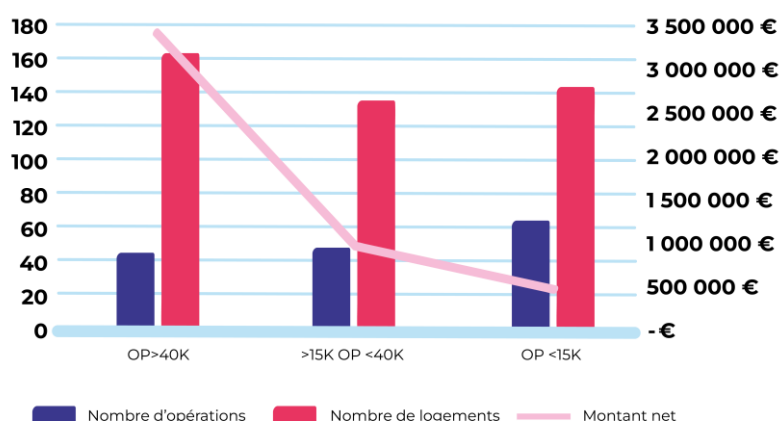
MONTANTS NETS DE SUBVENTIONS ET NOMBRE D'OPERATIONS ET DE LOGEMENTS CONCERNES

Projections financières
Plan Patrimoine 2024-2030 :

Dépenses :
8 063 k€

Subventions :
3 420 k€ (42%)

Reste à charge :
4 643 k€ (58%)



Montants de dépenses par opérations	OP > 40K	> 15K OP < 40K	OP < 15K	
Nombre d'opérations	42	45	61	148
Nombre de logements	160	132	140	432
Montant brut	6 574 716 €	1 053 990 €	435 050 €	8 063 756 €
Montant net	3 291 038 €	917 201 €	435 050 €	4 643 289 €
Moyenne €/logement	41 092 €	7 985 €	3 108 €	
Moyenne €/logement net de sub	20 569 €	6 948 €	3 108 €	

La mission d'évaluation du parc confiée au Bureau d'Etudes 3 PAR 3 et décrite dans le chapitre suivant a notamment pour but de consolider les données sur les audits réalisés et d'obtenir une méthodologie d'évaluation du parc en fonction des données disponibles.

LE RAPPORT FINANCIER : UN MODELE ECONOMIQUE RESILIENT ET PERENNE

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. La plaquette figure en annexe.

BILAN

Le bilan 2023 se traduit par un investissement inférieur aux années précédentes avec 9M€ d'investissements immobiliers réalisés (-2.6 M€ par rapport à 2022 hors transfert). Ceci est dû principalement à des reports d'opérations sur 2024. Certaines opérations ont également dû être retravaillées d'un point de vue architectural afin de maximiser leur utilité dans un contexte d'inflation des coûts de travaux.

Malgré plusieurs échanges constructifs avec la Banque des Territoires, nos prêts en instance de traitement restent à un niveau important (4M€).

CAPITAL SOCIAL

Le capital social a augmenté de 3 487 k€ en un an, pour atteindre 62 561 k€ au 31/12/2023.

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 ou institutions agissant dans l'ESS (Economie Sociale et 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 2023 aura été de 1 316 k€, 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 181k€ et proviennent principalement de l'entrée dans le capital en 2023 de deux nouveau coopérateurs institutionnels Fédéral finance et Crédit Mutuel Asset Management ainsi que du renforcement de la position de MAIF impact solidaire.

SNL-Prologues a lancé pour la quatrième année consécutive un appel public à l'Epargne en 2023, 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 (économie d'impôt sur le revenu de 25% du montant de la souscription).

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.

Au total, la collecte auprès des particuliers représente 718k€ contre 537K€ de retraits effectués sur l'année 2023 par l'ensemble de nos investisseurs individuels. La baisse de collecte des particuliers (-20% par rapport à 2022) peut s'expliquer par le contexte inflationniste qui amoindrit l'intérêt de l'avantage fiscal notamment pour les clients de la plateforme Lita.

COMPOSITION DU CAPITAL AU 31/12/23	COLLÈGE A	COLLÈGE B	TOTAL CAPITAL SOCIAL	2022
Au début de l'exercice Nombre de parts de 200 €	113 866	181 454	295 320	280 405
Montant au début de l'exercice	22 773 200	36 290 800	59 064 000	56 081 000
Montant net souscrit pendant l'exercice	1 316 400	2 180 800	3 497 200	2 983 000
A la clôture de l'exercice Nombre de parts de 200 €	120 448	192 358	312 806	295 320
Montant à la clôture de l'exercice	24 089 600	38 471 600	62 561 200	59 064 000
Pourcentage de parts	38.5%	61.5%	100%	100%

Parmi les associations utilisatrices (Collège A), seuls les coopérateurs SNL ont apporté de nouveaux projets acquis en 2023 et investis en capital à ce titre (fonds propres).

À noter que SNL Union et SNL-Prologues apportent les fonds propres nécessaires au développement des opérations initiées par SNL Val d'Oise, en attendant que cette dernière ait l'autonomie de ressource suffisante.

CAPITAL SNL-PROLOGUES AU 31/12/2023	PARTS SOCIALES	EN CAPITAL	% CAPITAL	2022
TOTAL	312 806	62 561 200 €	100.0%	
Collège A - Associations utilisatrices	120 448	24 089 600 €	38.5%	38.6%
SNL Union	2 335	467 000 €	0.7%	0.4%
SNL Essonne	58 516	11 703 200 €	18.7%	19.1%
SNL Paris	20 014	4 002 800 €	6.4%	6.1%
SNL Yvelines	19 267	3 853 400 €	6.2%	6.3%
SNL Hauts-de-Seine	7 697	1 539 400 €	2.5%	2.3%
SNL Val-de-Marne	8 214	1 642 800 €	2.6%	2.8%
SNL Val d'Oise	1	200 €	0.0%	0.0%
Amis d'Emmaüs les Ulis	983	196 600 €	0.3%	0.3%
ALVE	3 397	679 400 €	1.1%	1.2%
NEOLOGIS	23	4 600 €	0.0%	0.0%
IADES	1	200 €	0.0%	0.0%
Collège B - Investisseurs solidaires	192 358	38 471 600 €	61.5%	61.4%
FPS MIROVA SOLIDAIRE (Natixis)	65 500	13 100 000 €	20.9%	22.2%
FCP BNPP PARIBAS SOCIAL BUSINESS IMPACT	32 950	6 590 000 €	10.5%	5.7%
FPS FINANCE ET SOLIDARITE (Amundi)	16 875	3 375 000 €	5.4%	11.2%
FPS MAIF IMPACT SOCIAL	7 500	1 500 000 €	2.4%	1.1%
FPS AXA FUTURE GENERATION	5 000	1 000 000 €	1.6%	0.1%
Société d'investissement FRANCE ACTIVE	3 125	625 000 €	1.0%	1.7%
FPS ECOFI CONTRAT SOLIDAIRE	2 500	500 000 €	0.8%	0.8%
CM-AM Engagement solidaire	2 500	500 000 €	0.8%	-
Fédéral Solidaire (ARKEA)	2 500	500 000 €	0.8%	-
MANDARINE CAPITAL SOLIDAIRE	325	65 000 €	0.1%	0.8%
PARTICULIERS et investisseurs non qualifiés	53 583	10 716 600 €	17.1%	17.8%

SNL-Prologues étant une société à capital variable il est rappelé ici les dispositions de l'article 6.2 des statuts :

« Le capital social est variable. En vertu des dispositions des articles L231-1 et suivants du Code de commerce, le capital social est susceptible d'accroissement par suite de versements du fait de l'admission de nouveaux associés et par suite de versements supplémentaires effectués par les associés, et de diminutions par la reprise totale ou partielle des apports par les associés, conformément à la loi et aux présents statuts.

Le capital social est ainsi susceptible d'augmentation sans limitation, l'article 7 in fine de la Loi de 1947 autorisant une société coopérative à ne pas prévoir du capital maximum. Sans préjudice des dispositions relatives au plancher statutaire prévues à l'article 15 ci-après, il est rappelé que la loi prévoit qu'aucune reprise d'apport ne peut avoir pour effet de réduire le capital social en dessous du quart du montant le plus élevé atteint depuis la constitution de la société. »

En conséquence, il est indiqué que ce montant plancher du capital est en référence au capital constaté le 31/12/2023 d'un quart de ce dernier, soit la somme de 15 640 300 € (15 millions six-cent quarante mille trois cents euros).

ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX POSTES DE L'ACTIF

Actif €	2023	2022
Actifs incorporels	1 401 194	1 608 058
Terrains	30 988 568	28 255 775
Autres Actifs corporels	91 393 456	87 941 259
Actifs financiers	2 045 063	2 043 122
Créances sur Subventions d'investissement	23 620 659	23 956 044
Créances coopérateurs A et Groupe	2 594 448	3 253 007
Autres Actifs d'exploitation	472 273	883 292
Trésorerie	15 795 541	14 721 689
Charges constatées d'avance	9 587	6 127
Total Actif	168 320 789	162 668 372

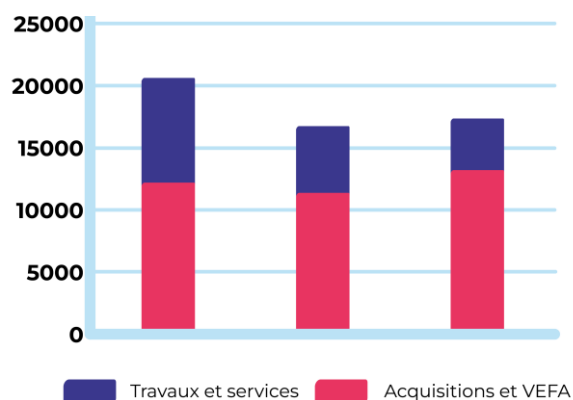
Les immobilisations corporelles et incorporelles nettes augmentent de 6 M€ en 2023.

La baisse de nos immobilisations incorporelles s'explique principalement par l'annulation du projet de logiciel de gestion locative, qui a un impact résultat de -49k€ sur 2023 du fait des dépréciations déjà réalisées.

La trésorerie est en légère hausse (1M€) du fait principalement de l'amélioration de notre BFRE⁵ essentiellement dû à une baisse de nos créances coopératrices

Les « en cours » sont en légère hausse et sont principalement composés des coûts d'acquisitions

ÉVOLUTION DES ENCOURS PAR NATURE K€

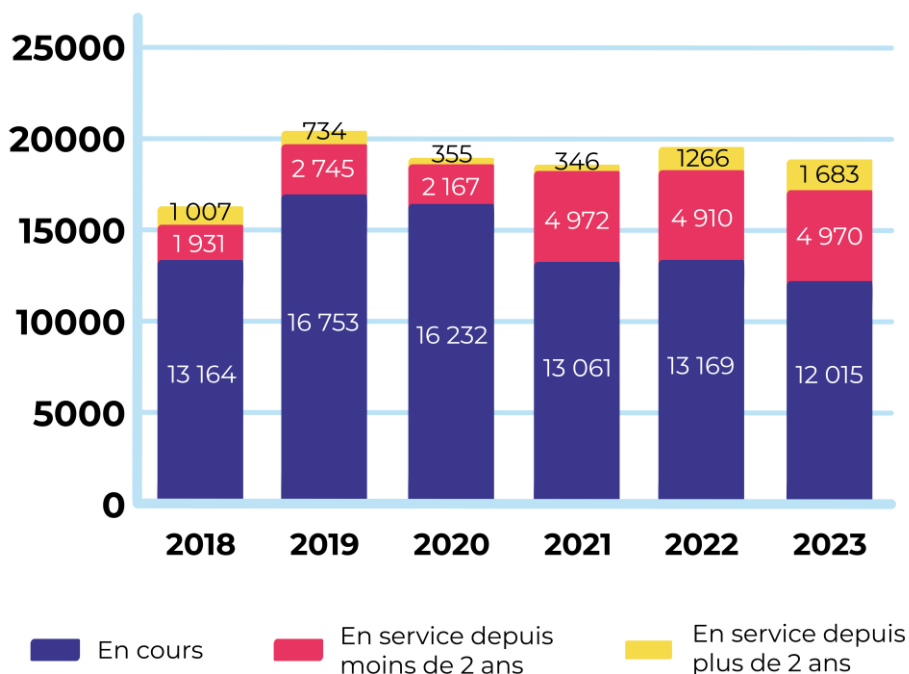


⁵ **BFRE Besoin en fonds de roulement d'exploitation** : trésorerie nécessaire pour financer l'exploitation (créances + stocks – dettes fournisseurs et fiscales).

🏠 Créances sur subventions

Les créances sur subvention externes au groupe pour les opérations acquises sont en baisse sur un an de 745 k€ pour un total de 18 600 K€.

CRÉANCES SUR SUBVENTIONS PAR TYPE DE LOGEMENT (K€)



La nécessité d'un meilleur recouvrement des créances perdure.

Nos créances supérieures à deux ans après la livraison s'élèvent à 1 683 k€ et ont augmenté de 417 k€ en un an.

Un effort important a été fait notamment via un renforcement des moyens alloués par SNL-Prologues en soutien des associations SNL en charge de ce recouvrement, mais les délais de paiement restent importants notamment de la part de l'Etat.

L'enjeu général reste d'accélérer le cycle de livraison des logements afin de mécaniquement réduire les délais de recouvrement des créances et de continuer d'avoir un cadencement régulier des acomptes et soldes.

🏠 Créances au sein du mouvement SNL

Les créances sur les autres entités du mouvement SNL sont en baisse, une convention de compte-courant établie en lien avec notre Commissaire aux Comptes ayant formalisé leur traitement. Ce cadencement de paiement signé par nos coopérateurs SNL a été aménagé ponctuellement pour le Val de Marne et l'Essonne sur décision du CA de SNL-Prologues.

🏠 Trésorerie et placement

En fin d'année 2022 SNL Prologues a changé sa politique de placement en mobilisant des Comptes à Terme (pour 5,2 M€ à fin 2023) plus rémunérateurs et dont la liquidité est à 32 jours, cette politique est accompagnée de placements court terme liquides et rémunérés sur 2023.

ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX POSTES DU PASSIF

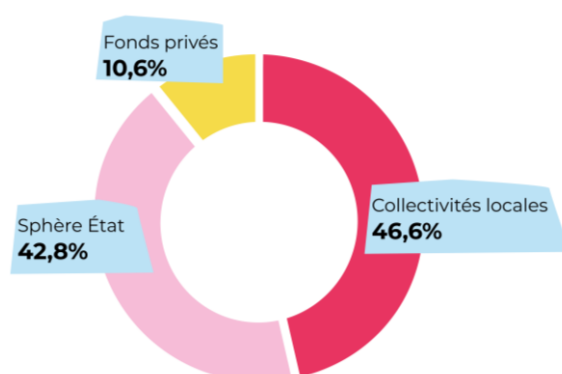
PASSIF €	2023	2022
Capital Social	62 561 200	59 064 000
Réserve et Report à nouveau	3 279 767	3 175 143
Résultat	258 438	104 623
Subventions d'investissements	84 663 664	82 028 226
Capitaux propres	150 763 069	144 371 993
Provisions	777 710	663 880
Passifs financiers à long terme logement	6 450 242	6 106 360
Passifs financiers à court terme	9 355 346	10 382 417
Passifs d'exploitation	282 024	454 306
Dettes sur immobilisation et autres passifs	692 399	689 417
Total Passif	168 320 789	162 668 372

Le montant brut des subventions est de 111.2 M€ (dont 5,1M€ sur des opérations non acquises) à fin 2023, en hausse de 4.9 M€. Les collectivités sont notre principal financeur à 46,6%, 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 également 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 plus de 10% des subventions brutes de nos opérations acquises à fin 2023, en hausse de 1.2 points, particulièrement grâce aux contributions d'Action Logement.

RÉPARTITION DES FINANCEURS SUR OPÉRATIONS ACQUISES



Endettement et politique financière

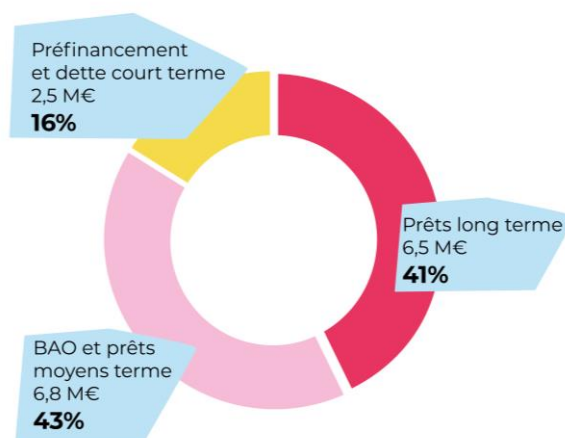
SNL-Prologues a remboursé une grosse ligne de préfinancement en octobre 2023 (3,1M€).

L'entrée de nouveaux investisseurs s'est également traduite par l'augmentation des Billets à Ordre (BAO) pour 2 M€. Cette dette à moyen terme est couverte par des placements de même durée à forte liquidité (Comptes à terme).

Les emprunts long terme (6.45 M€) représentent 6.15 % de l'immobilier locatif net.

La capacité d'endettement de SNL-Prologues reste importante.

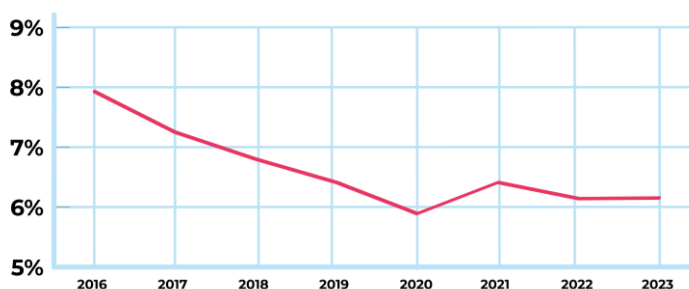
DETTE PAR NATURE M€



Les nouveaux prêts de la Banque des Territoires représentent 619k€ sur 2023.

La relation avec cette dernière, malgré plusieurs échanges constructifs, n'a pas encore la fluidité attendue. Environ 4M€ de prêts étaient en cours d'instruction fin 2023 dont 580 k€ sur 11 opérations (21 logements) mises en service.

% DETTE LONG TERME / IMMOBILISATIONS LOCATIVES NETTES



Dans notre endettement long terme 38% des en cours sont à taux fixe, une proportion qui va diminuer du fait du recours à des emprunts à taux variables de la banque des territoires sur les nouvelles opérations (adossés au Livret A).

La sensibilité de notre dette à la hausse d'un point du livret A est estimée à 40K€.

Délais de paiement

Nos systèmes d'information ne nous permettent pas de produire les états prévus aux D441-6 et L441-14 du Code du commerce.

A titre d'information sur notre principal poste de dette, fournisseurs sur immobilisation (417 k€ au 31/12/2023), une facture à plus de 60 jours au 31/12/2023 de 255 k€ a été réglée comme convenu pour le démarrage du chantier le 25/01/2024.

Pour le solde soit 161 047€ il est composé pour 127 k€ de factures à moins de 30 jours, pour 28 k€ de factures entre 30 et 60 jours, 13 factures pour 16 k€ sont à plus de 60 jours.

Ces montants sont à mettre en rapport avec les 2,25 M€ de travaux de l'année 2023.

Fonds de roulement

ACTIF LONG TERME	2023		PASSIF LONG TERME	2023	
Actifs corporel et incorporels	123 783 218	117 805 091	Capital réserves et résultat	66 099 405	62 343 767
Actifs financiers	2 045 063	2 043 122	Subventions d'investissement	84 663 664	82 028 226
			Passif long terme	6 450 242	6 106 360
A Total actif immobilisé	125 828 281	119 848 213	B Capitaux propres	157 213 310	150 478 353
FDR hors provisions (B-A)	31 385 030	30 630 140			

Le fond de roulement 2023 s'élève à 31.4 M€. Corrigé des subventions notifiées sur des opérations non acquises (5,1M€) et ayant donc entraîné peu de dépenses, il s'élève à 26,3 M€ soit 300 k€ de plus qu'en 2022.

Ceci représente environ deux ans de dépenses.

Variation de la trésorerie

TRÉSORERIE	2023	2022	2021
Trésorerie d'ouverture	14 721 689	18 696 063	11 705 860
Variation BFR exploitation	947 464	- 1 063 755	- 636 317
Autofinancement d'exploitation	944 405	715 744	643 300
Flux de trésorerie d'exploitation	1 891 869	- 348 012	6 982
(Des)investissements financiers	- 1 941	- 1 660	1 628 155
Investissement immobiliers	- 9 032 148	- 15 137 303	- 12 519 599
Investissement divers	- 3 706	- 69 897	- 180 357
Cessions d'actifs	-	503 547	20 120
Emprunts nouveaux	619 000	1 064 000	1 155 400
Remboursement d'emprunts LT	- 278 319	- 257 009	- 243 056
Versement de subvention (*)	5 405 769	8 552 371	5 202 781
Flux en capital	3 497 200	2 983 000	6 162 600
Flux de trésorerie d'investissement	205 855	- 2 362 951	1 226 044
Flux de trésorerie de financement	- 1 023 871	- 1 263 412	5 757 176
Variation de trésorerie	1 073 853	- 3 974 374	6 990 203
Trésorerie de clôture	15 795 541	14 721 689	18 696 063

L'investissement a été couvert par le versement des subventions ainsi que par les apports en capital.

Le remboursement de la ligne de préfinancement a été aux 2/3 compensé par la souscription de Billets à Ordre.

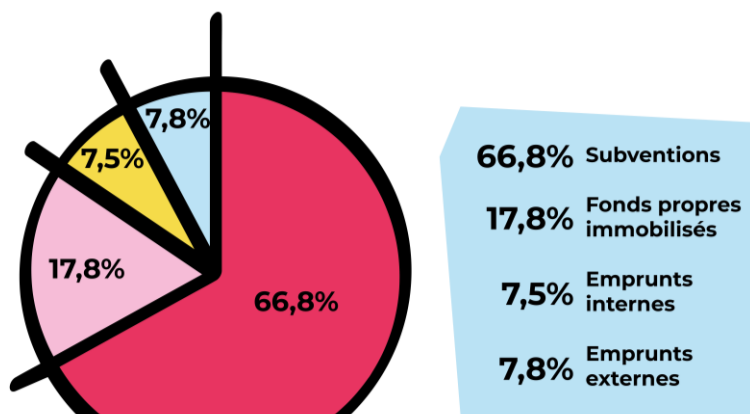
Le bon autofinancement a permis de ne pas recourir à l'emprunt pour financer la partie immobilisable du plan de patrimoine (1 M€).

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

Sur les seules opérations en service, les fonds propres immobilisés représentent 17,8% 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 reconstitués de la coopérative qui sera refacturée aux coopérateurs.



Les terrains représentent en comptabilité 21,9% 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).

🏠 Évaluation du patrimoine

Le résultat 2023 s'élève à 258 438,34 €

📈 Évolution du résultat

COMPTE DE RÉSULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Chiffre d'affaires	1 494 490	1 242 487	1 110 966	1 031 591	996 986
Production immobilisée	164 950	249 054	209 193	154 268	75 650
Transferts de charges	643 331	596 626	545 615	479 968	469 434
Remboursements sinistres	175 954	447 556	62 660	15 507	114 378
Subventions	148 354	44 300	25 520	0	0
Autres charges et produits	-831 842	-887 845	-412 712	-468 732	-492 711
Charges de personnel	-460 115	-549 780	-505 436	-424 377	-321 469
Impôts et taxes	-458 956	-368 211	-365 694	-320 649	-281 834
EBE	876 166	774 188	670 112	467 576	560 434
Dotations amort et provisions	-3 305 401	-3 013 718	-2 588 782	-2 421 513	-2 465 233
Reprises subv et provisions	2 795 952	2 410 004	2 269 859	2 005 461	1 927 426
Résultat d'exploitation	366 717	170 474	351 189	51 524	22 626
Résultat financier	133 460	-78 129	-41 361	53 738	64 445
Résultat exceptionnel	-241 739	12 278	-6 482	-12 348	45 977
IS		0	0	0	-8 439
Résultat net comptable	258 438	104 623	303 346	92 914	124 610

Le chiffre d'affaire (CA) augmente de 20% en 2023, essentiellement du fait d'un effet volume sur le parc (+11,7%) et d'un effet prix 3,7%.

Le CA comprend en 2023 le produit de la vente de deux loges dans nos copropriétés parisiennes pour 38 k€.

La production immobilisée est en baisse du fait d'un ralentissement du nombre d'acquisition.

Les subventions sont composées d'une reprise de subvention CGLLS sur nos projets informatiques, des aides à la réhabilitation du parc, des aides à l'emploi des apprentis.

Le poste Gros entretien est en hausse de 134 k€ à 288 k€, ce qui reflète l'effort fait sur le patrimoine.

L'EBE⁶ ici corrigé des transferts de charge et intégrant les remboursements de sinistres est en hausse de 102 k€.

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

DÉTAIL TRANSFERTS DE CHARGES	2023	2022	2021	2020	2019
TF de charges personnel	2 694	27 861	76 386	67 176	92 634
TF de charges exploitation	238 441	262 089	162 443	140 283	130 204
TF de charges TFPB et autres taxes	402 196	306 676	306 785	272 509	246 596
Total	643 331	596 626	545 615	479 968	469 434

GE sinistre	175 954	447 556	62 659	15 507	114 378
-------------	---------	---------	--------	--------	---------

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 (106 k€ 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 de la partie ingénierie du projet d'outil de gestion locative Progestion entraîne une perte de 49 k€ nette de reprises et explique la majeure partie du résultat exceptionnel.

La hausse des charges financières sur emprunt long terme et sur BAO est largement compensée par le produit des placements de notre réserve de trésorerie, pour donner un résultat financier positif de 133 k€.

Nos logements non conventionnés portent désormais l'IS. Le résultat fiscal de ce segment est positif de 36 k€, notamment du fait de la reprogrammation plus tardive de travaux du plan de patrimoine sur ce segment. Du fait des déficits antérieurs, le montant de l'IS du au titre de 2023 sera de zéro.

⁶ **EBE Excédent brut d'exploitation** : indicateur financier mesurant la rentabilité par la comparaison des revenus et des charges d'exploitation.

Cash généré par l'activité

	2023	2022
RÉSULTAT NET	258 438	104 623
Amortissement	64 879	68 044
Amortissement logement	2 639 389	2 493 999
Reprise de subvention	(2 414 613)	(2 253 971)
Dotation / Reprise provision risques	99 128	6 780
+/- value de cession	57 408	27 984
Variation provision gros entretien	22 767	74 474
Amortissement renouvellement composant	217 007	193 810
	685 966	611 120
CAF	944 405	715 744
Remboursement d'emprunts	(278 319)	(257 009)
Autofinancement net	666 086	458 735

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

Affectation du résultat 2023 proposée à l'A.G.O. 2024

Le résultat net comptable est de 258 438.34 € dont 1 972.57 € avec des non coopérateurs. Cette part de résultat devra être affectée à une réserve indisponible spéciale.

Par ailleurs 15% du solde soit 38 469.87 € doit être affecté à la réserve coopérative.

Le solde, soit 217 995.90 €, serait mis en report à nouveau.

La réserve COVID n'ayant plus lieu d'être il est proposé de la réaffecter à la réserve projet.

	2023 AVANT AFFECTATION	AFFECTATION DU RÉSULTAT 2023	APRÈS AFFECTATION
Réserve coopérative	287 580.84	38 469.87	326 050.71
Réserve COVID	100 000.00	-100 000.00	0.00
Réserve projet	1 717 590.47	100 000.00	1 817 590.47
Réserve spéciale	1 313.07	1 972.57	3 285.64
Report à nouveau	1 173 282.26	217 995.90	1 391 278.16
Total	3 279 766.64	258 438.34	3 538 204.98

ANNEXE – PLAQUETTE COMPTABLE 2023

Bilan Actif

SNL-Prologues

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 12/04/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	177 135	70 814	106 321	141 748
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	1 405 590	110 717	1 294 873	1 466 310
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 582 725	181 532	1 401 194	1 608 058
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	30 988 568		30 988 568	28 255 775
Constructions	105 573 657	31 459 895	74 113 761	71 331 945
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	37 745	20 036	17 709	16 225
Immobilisations en cours	17 154 221		17 154 221	16 540 898
Avances et acomptes	107 764		107 764	52 190
TOTAL immobilisations corporelles :	153 861 955	31 479 931	122 382 024	116 197 033
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 025 252		2 025 252	2 025 252
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	9 399		9 399	9 399
Autres immobilisations financières	10 411		10 411	8 470
TOTAL immobilisations financières :	2 045 063		2 045 063	2 043 122
ACTIF IMMOBILISÉ	157 489 744	31 661 463	125 828 281	119 848 213
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	2 470		2 470	7 307
Créances clients et comptes rattachés	101 512	8 066	93 447	101 181
Autres créances	26 591 464		26 591 464	27 983 855
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	26 695 446	8 066	26 687 380	28 092 343
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	5 190 000		5 190 000	3 575 000
Disponibilités	10 605 541		10 605 541	11 146 689
Charges constatées d'avance	9 587		9 587	6 127
TOTAL disponibilités et divers :	15 805 128		15 805 128	14 727 816
ACTIF CIRCULANT	42 500 574	8 066	42 492 508	42 820 159
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	199 990 317	31 669 529	168 320 789	162 668 372

Bilan Passif

SNL-Prologues

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 12/04/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 62 561 200	62 561 200	59 064 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles	1 313	1 221
Réserves réglementées	287 581	271 901
Autres réserves	1 817 590	1 817 590
Report à nouveau	1 173 282	1 084 431
Résultat de l'exercice	258 438	104 623
TOTAL situation nette :	66 099 405	62 343 767
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	84 663 664	82 028 226
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	150 763 069	144 371 993
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	71 438	46 475
Provisions pour charges	706 272	617 405
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	777 710	663 880
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 968 087	11 775 514
Emprunts et dettes financières divers	6 837 501	4 713 263
TOTAL dettes financières :	15 805 587	16 488 777
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 299	159 245
Dettes fiscales et sociales	235 724	295 061
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	606 140	546 241
Autres dettes	84 205	89 186
TOTAL dettes diverses :	972 369	1 089 732
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	2 054	53 990
DETTES	16 780 010	17 632 499
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	168 320 789	162 668 372

Compte de Résultat (Première Partie)

SNL-Prologues

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 12/04/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	6 669		6 669	741
Production vendue de services	1 487 821		1 487 821	1 241 747
Chiffres d'affaires nets	1 494 490		1 494 490	1 242 487
Production stockée				
Production immobilisée			164 950	249 054
Subventions d'exploitation			148 354	44 300
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 200 624	1 229 769
Autres produits			2 414 619	2 224 425
PRODUITS D'EXPLOITATION			5 423 038	4 990 035
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			831 168	874 689
TOTAL charges externes :			831 168	874 689
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			458 956	368 211
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			324 924	385 939
Charges sociales			135 190	163 841
TOTAL charges de personnel :			460 114	549 780
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 921 276	2 755 853
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			384 125	257 865
TOTAL dotations d'exploitation :			3 305 401	3 013 718
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			680	13 163
CHARGES D'EXPLOITATION			5 056 320	4 819 561
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			366 717	170 474

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SNL-Prologues

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 12/04/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	366 717	170 474
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	55 689	30 375
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	340 022	29 945
Autres intérêts et produits assimilés		10 427
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	395 711	70 748
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	9 866	914
Intérêts et charges assimilées	252 385	147 963
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	262 252	148 876
RÉSULTAT FINANCIER	133 460	(78 129)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	500 177	92 345
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 940	19 255
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8 028	533 100
Reprises sur provisions et transferts de charges		101 181
	11 968	653 536
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	8 012	484
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	245 695	531 531
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		109 243
	253 707	641 258
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(241 739)	12 278
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	5 830 717	5 714 319
TOTAL DES CHARGES	5 572 279	5 609 696
BÉNÉFICE OU PERTE	258 438	104 623

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 s'engage dans un contexte économique et politique défavorable :

- La crise du logement caractérisée par une baisse forte de la production et une diminution du parc locatif, pénalise fortement l'accès des plus démunis à un logement pérenne et décent.
- Les SNL départementales font face à des difficultés de gestion, la situation de leurs locataires étant fragilisée par la hausse des charges, et voient diminuer leur capacité d'investissement dans des projets nouveaux
- Enfin le projet de Loi Logement en cours de discussion porte atteinte aux fondements de la Loi SRU qui depuis plus de 25 ans oblige les communes carencées en matière de logement sociaux.

C'est pourquoi SNL-Prologues se mobilise en 2024 pour continuer à produire une soixantaine de logement d'insertion en Ile de France avec les associations SNL, et ouvrir les partenariats afin d'approcher l'ambition du mouvement d'atteindre 100 logements annuels.

Dans la continuité des orientations stratégiques portées par SNL Union, une réflexion partagée avec tout le mouvement lors du séminaire du 22 avril 2024 a challengé nos principales marges de manœuvre pour dégager un plan d'action 2024-2025 avec les enjeux suivants :

- 1- Alléger l'effort financier des associations SNL en fonds propres avec pour contrepartie d'activer les canaux de collecte à l'extérieur auprès notamment des particuliers, et prioriser notre plan de patrimoine pour en étaler le cout sans renoncer aux ambitions d'amélioration qualitative de l'état de notre parc
- 2- Optimiser nos moyens en travaillant sur l'organisation de la maîtrise d'ouvrage et son financement (MOUS) et en maîtrisant mieux nos coûts d'investissement,
- 3- Engager une politique de cession des biens qui ne nous seraient plus utiles, pour financer de nouveaux projets, et définir avec les associations SNL dès la fin 2024 un plan de cession
- 4- Conforter notre politique d'acquisition en l'ouvrant à des publics nouveaux (jeunes sortant d'ASE, étudiants pauvres...) en fonction des besoins et en élargissant nos partenariats avec d'autres associations et d'autres territoires (validation de l'engagement du projet avec la métropole de Lyon).

Ces réflexions se traduiront dès le deuxième semestre 2024 par des mesures concrètes de manière à relancer l'activité pour continuer d'offrir des solutions logement à ceux qui en ont le plus besoin.

SNL-Prologues mobilisera toutes ses capacités salariées, bénévoles et de gouvernance pour être au rendez-vous des enjeux de la production de logement d'insertion accompagné qui est le cœur de notre engagement.



SNL Prologues, Ensemble, agissons pour le logement !
www.investirsolidaire.fr

Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, Foncière solidaire de Solidarités nouvelles pour le Logement

Coopérative en Union d'Economie Sociale sous forme de SA à capital variable.
SIRET 402 987 622 00055 - R.C.S. PARIS B 402 987 622 - TVA intracommunautaire FR80402987622
3 rue Louise Thuliez 75019 Paris - Tél 01 42 41 22 99 - prologues@solidarites-nouvelles-logement.org