



RAPPORT DE GESTION

SNL-PROLOGUES 2024

**Soumis à l'approbation
De l'Assemblée Générale du 26 juin 2025**

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

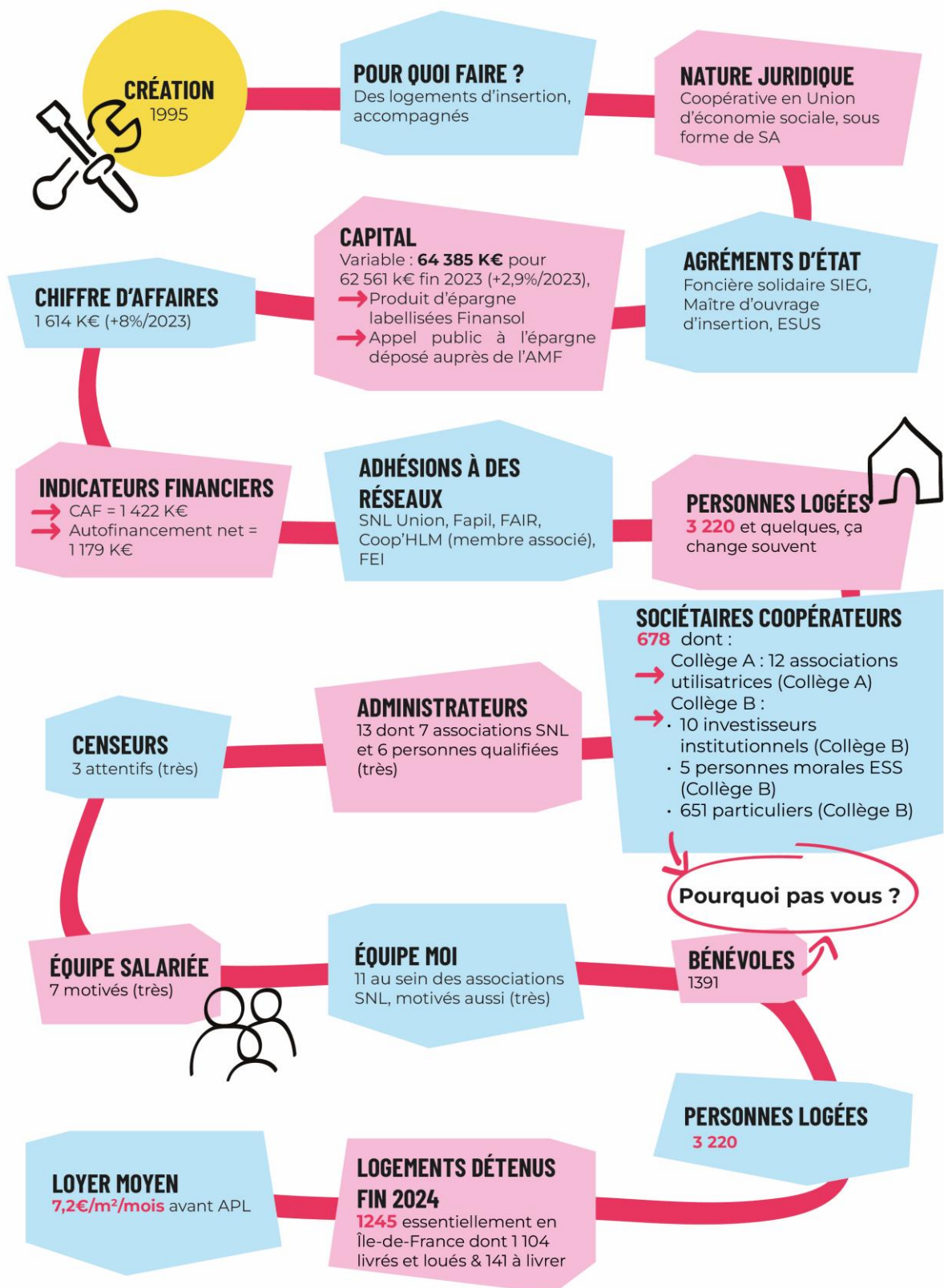
3 rue Louise Thuliez 75019 Paris - Tél 01 42 41 22 99 - prologues@solidarites-nouvelles-logement.org

SOMMAIRE

SNL-PROLOGUES FICHE D'IDENTITE 2024.....	P3
ÉDITO.....	P4
PERSPECTIVE 2025.....	P5
LA PRODUCTION : D'ABORD DES LOGEMENTS !.....	P6
LE RAPPORT FINANCIER : UN MODÈLE ÉCONOMIQUE RÉSILIENT ET PÉRENNE....	P16
ANNEXE - PLAQUETTE COMPTABLE 2024.....	P30



SNL-PROLOGUES FICHE D'IDENTITE 2024



Parce que le Logement d'abord, c'est d'abord des logements, la coopérative foncière solidaire SNL-Prologues porte l'immobilier du Mouvement SNL, soit 1 245 logements d'insertion à bas loyers fin 2024, qui permettent de loger 3 220 personnes en situation de grande précarité.

La production de 2024 s'est traduite par 40 nouveaux logements engagés sur 15 opérations, et 51 logements mis en service sur 19 opérations.

Notre action a été mise en valeur et récompensée par **l'obtention du prix national 2024 de l'économie sociale et solidaire catégorie utilité sociale**, remis par la Chambre Française de l'Économie Sociale et Solidaire. Cette distinction est venue renforcer l'effort de communication déployé avec la Fédération SNL Union au service du développement de la notoriété du Mouvement.

La solidité de la structure financière de notre foncière s'est renforcée avec notamment l'augmentation du capital social de 1,8 M€, pour atteindre 64 M€ au 31/12/2024, et l'augmentation de la trésorerie de 4,9 M€ pour atteindre 20 M€ en raison notamment de l'effort de recouvrement des subventions finançant les projets. En outre l'expertise de notre patrimoine détenu en pleine propriété a confirmé sa valeur évaluée à 151 M€ pour 85 M€ de Valeur Nette comptable.

Un séminaire réuni en avril 2024 a permis de redéfinir avec le mouvement SNL, les moyens de conforter notre production pour faire face à un environnement affecté par la baisse tendancielle des subventions et les hausses de charges. **Un plan d'action 2024-2025** a ainsi été construit autour des priorités suivantes :

- Accroître la mobilisation de fonds propres de SNL-Prologues en augmentant la collecte auprès des institutionnels et des particuliers. Nos partenaires institutionnels nous ont ainsi suivis en 2024 avec 850 K€

de souscriptions nouvelles issues du renforcement de deux nouveaux coopérateurs institutionnels entrés en 2023 Fédéral finance et Crédit Mutuel Asset Management.

- Initier une politique modérée de cession des logements déconventionnés n'ayant plus d'utilité pour le projet SNL afin de dégager du produit net de cession au profit du réinvestissement.
 - Optimiser l'organisation et les processus pour être plus économe.
 - Étaler et prioriser le plan de patrimoine engagé en 2023 sur 7 ans pour 302 logements : les investissements sur les logements les plus énergivores ont ainsi été ciblés pour alléger les charges de nos locataires.
- L'ingénierie pilotée par SNL-Prologues pour la **création d'une foncière dédiée au « Logement d'Abord » dans l'agglomération lyonnaise**, financée par la Métropole de Lyon et la Banque du Conseil de l'Europe a permis d'avancer significativement sur le projet et de confirmer politiquement son engagement.
 - Les restrictions budgétaires de l'État ont affecté en fin d'année les ressources des collectivités pour 2025, conduisant au gel des financements de la Région Ile-de-France et l'abandon des financements du département de l'Essonne et des Yvelines.
 - Dans ce contexte, **l'optimisation du modèle initiée en 2024 trouve toute sa pertinence en 2025**. Mobilisant la solidarité de notre mouvement, l'agilité et le professionnalisme des équipes de la Foncière, l'engagement et la fidélité de nos partenaires, nous continuerons en 2025 de produire du logement d'insertion au service du Logement d'abord.

Vanina MERCURY, Présidente et le Conseil d'administration

PERSPECTIVE 2025

Face à des besoins de logements toujours plus pressants, l'année 2025 est une année de changement au service de notre action pour loger les plus défavorisés :

Dans la continuité des orientations définies en 2024, la mutation de notre modèle économique s'engage pour renforcer la collecte de ressources externes permise par notre statut spécifique de foncière solidaire :

- Les échanges entamés fin 2024 ont abouti en mai 2025 à un investissement de 3 M€ complémentaires dans notre capital par notre principal partenaire institutionnel Mirova Solidaire et de Maif Impact Solidaire.
- Les moyens de mieux collecter des ressources privées sont renforcés avec une amélioration du site investirsolidaire.fr, une expérimentation de collecte sur projet et la poursuite de l'identification de conseillers en gestion de patrimoine. Notre partenariat avec les foncières solidaires se consolide pour obtenir dans le Projet de loi de finance 2026, l'amélioration du bonus fiscal dont bénéficient nos souscripteurs particuliers.

Si les subventions des collectivités locales diminuent, l'État nous a confirmé son appui du fait de notre position de premier opérateur du logement d'insertion en Ile-de-France. En 2025 nous avons bénéficié sur certaines opérations, de l'abondement des aides à la pierre et de la poursuite du dispositif spécifique de subvention de l'accompagnement social par l'aide AVDL (accompagnement vers et dans le logement). Nous avons également répondu à l'appel à projet sur le « fonds friche ».

Au service de l'efficacité, la réflexion sur l'organisation des équipes de maîtrise d'ouvrage se poursuit et s'accompagne du lancement d'un chantier de modification du système d'information pour rendre plus performante la gestion des investissements.

Ces changements demandent des efforts significatifs aux équipes, aux administrateurs et aux bénévoles. C'est leur engagement qui les permet, qu'ils en soient remerciés.

LA PRODUCTION : D'ABORD DES LOGEMENTS !

L'année 2024 a été l'occasion de redéfinir avec le mouvement SNL, les moyens de conforter notre production, pour faire face à un environnement peu favorable au logement, avec une perspective de baisse des subventions publiques et une hausse des charges pour nos locataires, engendrant des difficultés pour les associations SNL qui les accompagnent.

C'est ainsi que les leviers à mettre en œuvre, ont été posés par un séminaire d'avril 2024 qui a défini **un plan d'action 2024-2025** autour des priorités suivantes :

🏠 **Accroître la mobilisation de fonds propres de SNL-Prologues :**

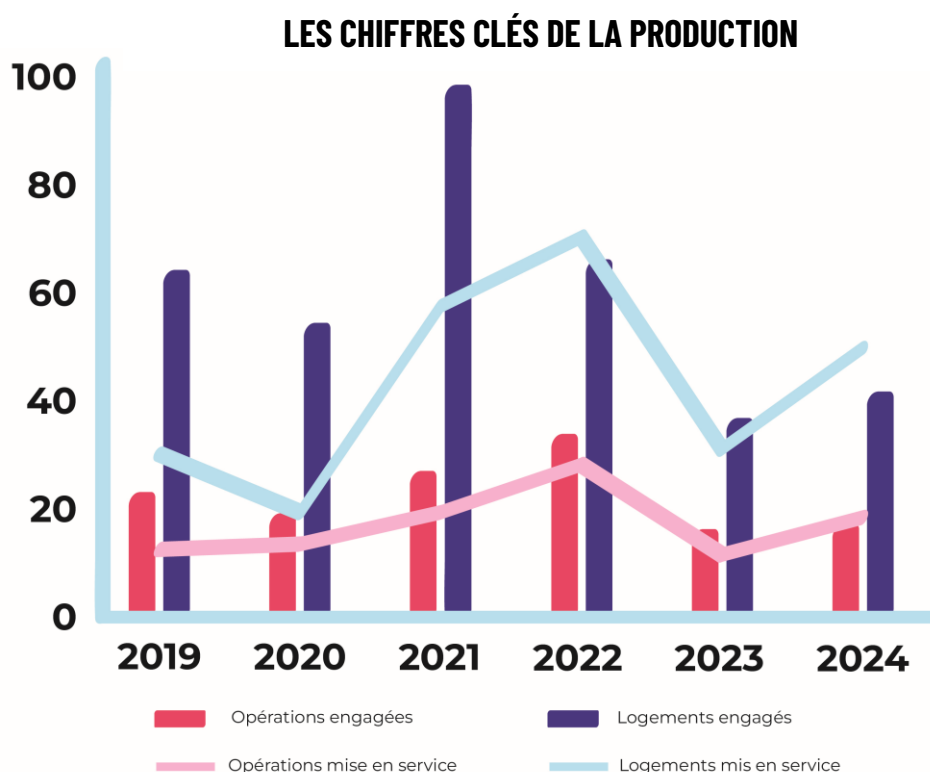
- **En augmentant la collecte** auprès des institutionnels et des particuliers : La politique de communication pilotée par l'Union s'est intensifiée au service de la notoriété de SNL avec un axe nouveau d'interaction identifié entre dons et souscription de parts. Les démarches ont été engagées auprès des réseaux de Conseils en gestion de patrimoine pour identifier les opérateurs sensibles à nos objectifs ESS.
- **En initiant une politique modérée de cession** des logements déconventionnés n'ayant plus d'utilité pour le projet SNL. Les critères de sélection de ces actifs et les règles de réemploi des plus-values au profit du réinvestissement, ont ainsi été définies et deux premières ventes ont été validées en décembre 2024.

🏠 **Optimiser l'organisation et les processus pour être plus économes :**

- **En initiant une réflexion sur l'organisation des équipes de maîtrise d'ouvrage** et rénovant le cadre contractuel des relations entre SNL Prologues et les SNL départementales. La mobilisation de compétences partagées au niveau de la Foncière se met en place en 2025 pour les associations ayant une activité réduite ne justifiant pas d'équipe propre.
- **En maîtrisant mieux les coûts** : plusieurs opérations de logements neufs acquis en VEFA auprès de promoteurs ont été initiées ; ces opérations se négocient sur une base forfaitaire.
- **En étalant et priorisant le plan de patrimoine engagé en 2023 sur 7 ans et 302 logements** : les investissements sur les logements les plus énergivores ont ainsi été ciblés pour alléger les charges des locataires.

🏠 **Conforter la production grâce à des partenariats :**

- En ouvrant notre foncière à des associations partageant nos valeurs et répondant aux besoins d'autres publics : jeunes sortant de l'ASE, étudiants pauvres, familles accompagnant des enfants hospitalisés, victimes d'addiction etc...



L'ENGAGEMENT DE NOUVEAUX PROJETS

L'effort de développement atteint pour 2024 **15 opérations engagées pour un total de 40 logements**. Les opérations engagées ont une granulométrie fine, avec 2,7 logements en moyenne par opération, privilégiant les opérations très diffuses. Les solutions « dans la dentelle » restent ainsi majoritaires : 59% de nos opérations (hors pensions de famille) sont composées d'un seul logement - et ce chiffre monte même à 64% de nos opérations engagées en 2024. Ce parti pris, ainsi que la situation privilégiée de nos logements est en effet un facteur d'insertion pour nos locataires

LA RÉALISATION DES OPERATIONS ET LA MISE EN SERVICE DES LOGEMENTS

La poursuite des opérations amorcées les années précédentes a abouti à **14 lancements de chantier pour 27 logements en 2024**. La recherche de financements complémentaires pour pallier certaines subventions initialement projetés (Région Ile-de-France et Conseils Départementaux) ont retardé le démarrage de certains chantiers.

On notera particulièrement le lancement de la Pension de Famille de Brunoy en Essonne (14 logements), réhabilitation qui répond au fort enjeu patrimonial du site, à la recherche d'une performance énergétique élevée et à des techniques de construction respectueuses de l'environnement (isolation chaux/chanvre ; chaudière biomasse...).

En 2024, 19 opérations pour un total de 51 nouveaux logements ont vu le jour. On notera notamment les mises en services d'opérations :

- **Emblématiques** sur les savoir-faire SNL en termes de réhabilitation patrimoniales comme à la Ferté Alais (3 logements) ou Margency (5 logements).
- **Issues de préemptions** diffuses en communes carencées en logements sociaux au regard de la loi SRU, comme à Saint Mandé (2 logements) ; Levallois Perret (3 logements), Neuilly-sur-Seine (1 logement), Le Raincy (1 logement), Soisy-sur-Seine (2 logements), ou L'Étang-la-Ville (1 logement).
- **Avec des projets sociaux** spécifiques, comme c'est le cas de la Résidence-Accueil de Savigny-le-Temple, second projet monté avec le coopérateur ALVE, spécialisé dans l'accompagnement de personnes souffrant de troubles psychiques. Les 25 logements ont été réalisés en VEFA avec Nexity, dans le cadre du partenariat Non-Profit destiné à accélérer l'augmentation du nombre de Pensions de Famille.

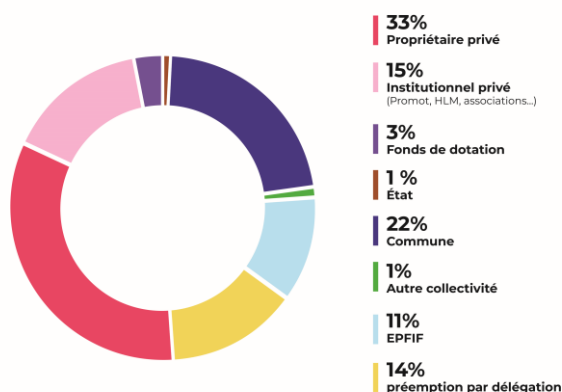
L'ORIGINE DES OPÉRATIONS SNL

Les opportunités d'opérations proviennent d'une multitude d'acteurs, qu'ils soient publics ou privés et reposent ainsi sur :

- Une part croissante d'opérations nées en partenariat avec des acteurs institutionnels privés (bailleurs sociaux, promoteurs, associations, SOLIKO...) : 34% de nos logements.
- La mobilisation citoyenne, au cœur du Mouvement SNL, et qui se traduit par des ventes solidaires ou legs de particuliers : 24% de nos logements.
- La force de l'ancrage local de SNL et ses liens avec les collectivités locales, comme apporteur de solutions pour des biens vacants, souvent très dégradés : 23% des logements produits.
- La reconnaissance du modèle SNL en termes d'agilité et d'ingénierie de montage d'opérations très spécifiques. La production dans les communes déficitaires en logements sociaux qui se sont réalisées par voie de préemption (délégation en direct par SNL ou en lien avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France) représente **19% de nos logements**.

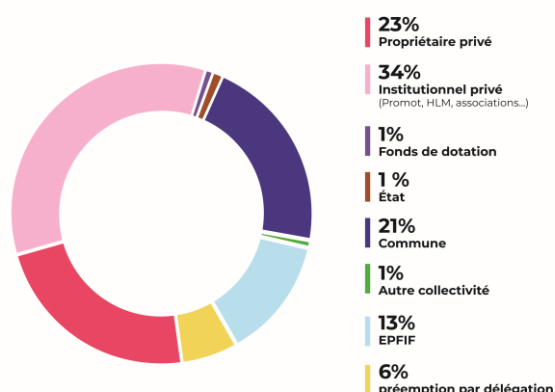
ORIGINE DES ACQUISITIONS PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE

(En nombre d'opérations)



ORIGINE DES ACQUISITIONS PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE

(En nombre de logements)



ZOOM SUR QUELQUES NOUVEAUX CHANTIERS

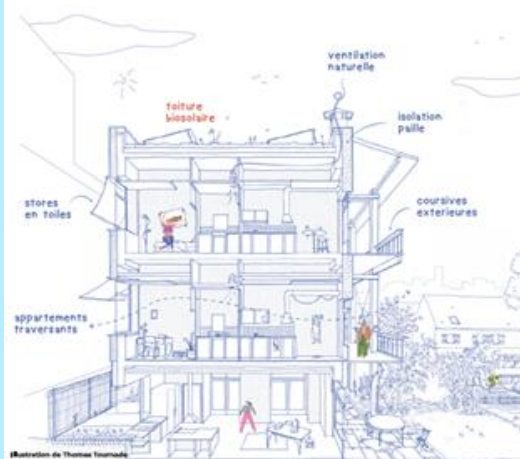
Nouveaux chantiers lancés, mises en service, opérations nouvelles engagées : Production en cours par la foncière et les équipes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion de la foncière et des associations SNL.



A **Montmorency**, dans le Val-d'Oise, un bâtiment a été acquis en 2024, en lien avec la commune et l'EPFIF, pour un projet de 6 logements SNL. La Mise en Service est prévue pour 2027.

Le bâtiment situé au 43 rue Lénine à **Ivry-sur-Seine** a été acquis en 2024.

Un projet de 29 logements (20 logements en Pension de Famille / 9 en habitat Inclusif) verra le jour en 2026. Le programme tend à créer un bâtiment à faible impact environnemental, dans le sens d'une réhabilitation résiliente du bâti, et à haute performance énergétique. Des chantiers participatifs et apprenant seront réalisés pour transmettre, accompagner et fédérer autour de la transition sociale et écologique.



Le démarrage des travaux à l'été 2024 permettra la sortie de 3 logements en 2025 **au Plessis-Pâté** ! Une réhabilitation lourde sur l'ensemble du bâtiment permettra d'atteindre un niveau BBC Rénovation sur ce bâtiment très dégradé et vacant depuis de nombreuses années.

A **L'Étang-la-Ville**, en plein centre-ville, un logement acquis par délégation du droit de préemption de l'État a fait l'objet de travaux d'amélioration, notamment sur le plan de la performance énergétique en 2024 (T3 de 55m²).



COÛT ET FINANCEMENT DES LOGEMENTS EN 2024

Le prix de revient des opérations

En 2024, 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.

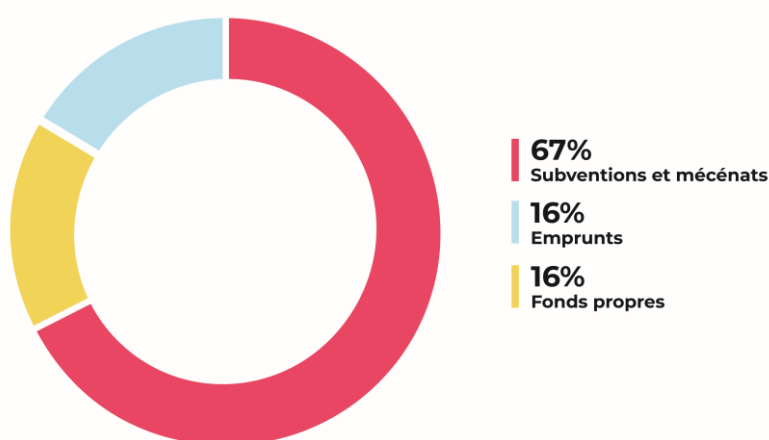
La valeur foncière et immobilière de ces opérations est ainsi forte, consolidant à terme le modèle économique de notre coopérative et du mouvement SNL dans son entier.

PRIX DE REVIENT MOYEN D'UN LOGEMENT					
2019	2020	2021	2022	2023	2024
169 k€	155 k€	163 k€	214 k€	216 k€	208 k€

Autre facteur d'augmentation des coûts des opérations, la grande majorité des opérations engagées seront acquises en pleine propriété : seulement 5 des 40 logements engagés en 2024 seront réalisés par voie de démembrement de propriété (Bail emphytéotique ou à Réhabilitation).

Les ressources de financement

Le bon équilibre des opérations reste assuré par un **taux de subvention des opérations important (67% de subventions)**. Les financements reposent en premier lieu sur l'État, la région Ile-de-France, les départements, intercommunalités et communes. D'autres acteurs issus du mécénat, dont la Fondation pour le Logement des Défavorisés en tête, consolident la mise en œuvre de nos projets. Enfin d'autres acteurs institutionnels, comme Action Logement participent par subvention à nos projets.



Pour autant, l'année 2024 reste une année charnière pour les financements publics : l'annonce du gel de subvention de la Région pour l'année 2025 et l'arrêt des aides à la pierre de certains Départements montrent que le Mouvement SNL va devoir mobiliser de nouveaux leviers pour continuer son effort de production.

C'est dans ce contexte que la Foncière SNL-Prologues a décidé de modifier la part respective des fonds propres issus des contributions des associations coopératrices (part A) et celle issue des fonds externes (part B).

- Part B augmentée de 50 à 55% pour toutes les opérations.
- Part B augmentée de 50 à 80% pour les opérations initiées par les associations ne dégageant pas suffisamment de réserves d'investissement.

L'augmentation des fruits de la collecte de l'épargne salariale et des particuliers, la réponse à de nombreux appels à projet, l'élargissement des mécénats sont d'autant de pistes qui doivent se traduire en 2025 pour poursuivre le développement immobilier du Mouvement.

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

- En 2024, 72 dossiers de demandes de subventions ont été réalisés dans l'année, pour un total de 4 891 K€.
- L'effort de recouvrement est également conséquent en 2024 : 164 dossiers de demandes d'acomptes et de soldes ont été achevés, pour un montant total de 4 231 K€.

SUBVENTIONS NOTIFIÉES EN 2024	DOSSIERS	€ NOTIFIÉS
TOTAL	72	4 891 412 €

RECOUVREMENT EN 2024	DOSSIERS	€ DEMANDÉS	€ VERSÉS
ACOMPTES	50	2 379 535 €	1 276 983 €
SOLDES	114	1 851 508 €	442 035 €

En 2023, 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 avait souhaité qu'un effort soit fait sur le recouvrement : les travaux engagés en 2023 se sont poursuivis en 2024. Ainsi, les équipes de SNL-Prologues ont épaulé les associations coopératrices pour ces missions, en contribuant à 65% des dossiers de notifications et de recouvrement de subventions. Le retard de couvrement a ainsi été réduit sur ces deux dernières années, avec un effet significatif sur l'amélioration de la trésorerie de la Foncière. Une organisation spécifique dans ce domaine entre la Foncière et ses associations a été mis en place afin de poursuivre cet effort.

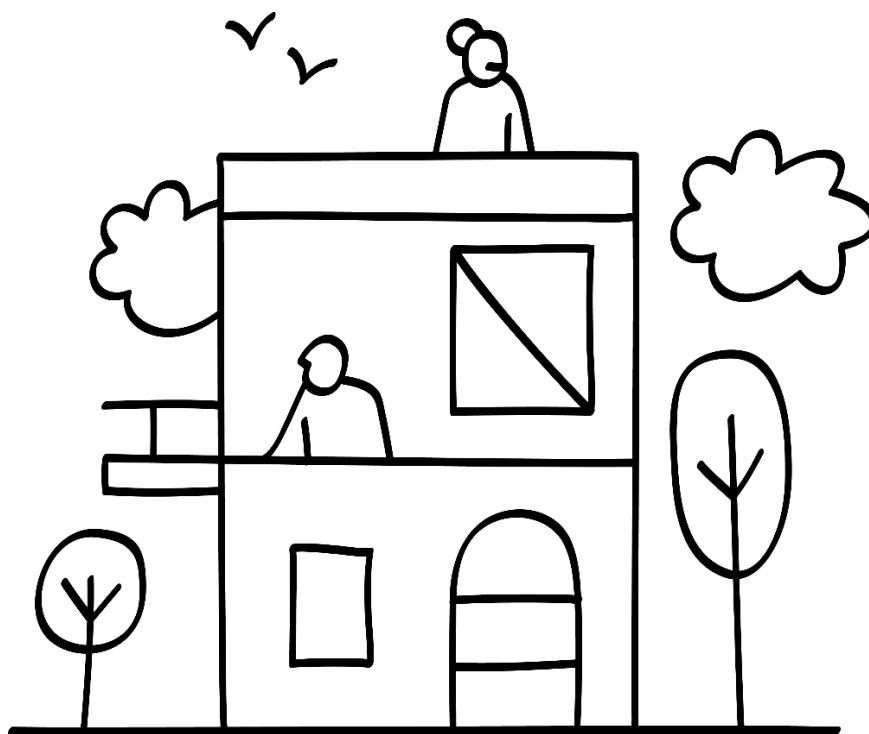
🏠 Les emprunts

Les emprunts restent essentiels pour le bouclage des plans de financement. Pour autant, l'exigence de loyers de sortie très faibles ne permettant pas de supporter un volume de frais financiers important, leur part est naturellement capée à un niveau mesuré. Les emprunts représentent 16% des financements des opérations engagées en 2024, soit près de 27 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 2024 comprennent en moyenne 16% 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 : **108 K€ devraient-être financés au titre des engagements 2024.**

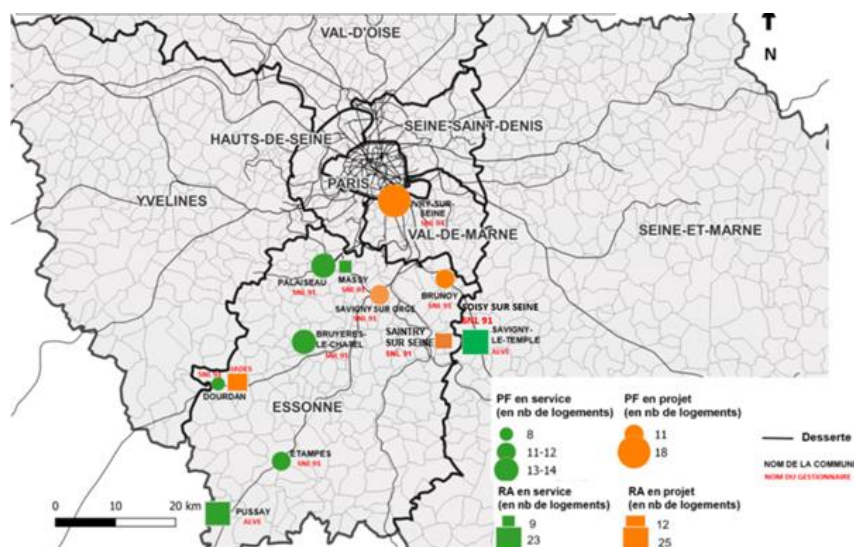


🏠 Focus sur les pensions de famille

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.

🍷 8 pensions en service

Pour mener à bien cette mission, SNL 91 a créé six établissements à taille humaine, cinq pensions de famille et 1 résidence accueil (56 places). L'association ALVE dispose quant à elle de 21 places en résidence accueil à Pussay ainsi que de 25 logements à Savigny-le-Temple en Seine-et-Marne, livrés en 2024



🍷 6 pensions en cours de réalisation (79 logements)

- À Dourdan (91), SNL assure la rénovation et la construction des logements, dont la gestion sera ensuite confiée aux associations l'IADES.
- 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 9 logements destinés à des publics en situation de handicap mental.
- 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 et 3 autres logements 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.
- Une opération de réhabilitation de 9 logements situés à Saintry-Sur-Seine (91) a été engagée, en vue d'y développer une Résidence-Accueil.
- Enfin, une opération de pension de famille à Soisy-sur-Seine (91), commune carencée SRU, dans un bâtiment à forte valeur patrimoniale, permettra la création de 13 logements.

La foncière porte ainsi 181 logements dans 14 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 DURABLES

Doté depuis 2022 d'un Plan Stratégie de Patrimoine robuste qui vise l'éradication de toute passoire énergétique du Parc SNL, ce sont 6 logements qui ont été réhabilités en 2024. Les années à venir vont voir une augmentation du nombre de rénovation (une vingtaine en 2025 et une trentaine en 2026 sont prévus).

Sur l'ensemble de la période 2025/2031, le volume d'intervention programmé représente 8,2 M€ de dépenses brutes, dont 4,5 M€ nets de subventions, prévus pour intervenir sur 104 opérations pour 302 logements.

MONTANT PSP PRÉVISIONNEL : RÉSULTAT DES REMONTÉES DES COOPÉRATEURS

Projections financières Plan Patrimoine 2025-2031 :

Dépenses :
8 226 K€

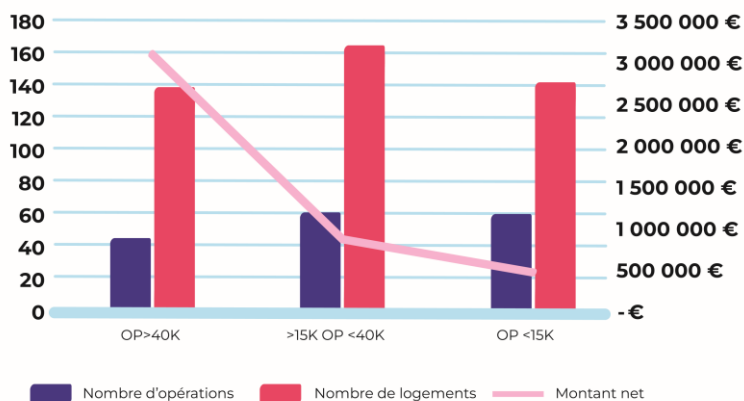
Subventions :
3 751 K€ (45%)

Reste à charge :
4 475 K€ (55%)

Rappel 2023 :

8 M€ Brut
4,6 M€ Net de sub

MONTANTS NETS DE SUBVENTIONS ET NOMBRE D'OPÉRATIONS ET DE LOGEMENTS CONCERNÉS



Enfin, la démarche d'évaluation du patrimoine entreprise en 2024, réalisée par un cabinet externe, a permis de conforter les indicateurs liés à la valeur patrimoniale des biens et leur réévaluation possible dans le temps en prenant en compte les particularités des biens de la foncière (petites opérations patrimoniales, grand nombre de logements en copropriété, types de conventionnements...). Une valeur vénale de référence a été réalisée qui prend en compte :

- les performances énergétiques des biens ;
- les travaux potentiels que constituerait des cessions sur les pavillons individuels du parc ;
- la localisation géographique des biens et la situation de carence ou non des communes SRU ;
- la durée de conventionnement ;
- le coût de remboursement des emprunts restants sur chacune des opérations ;
- les particularités architecturales et patrimoniales des sites.

Au regard de ces différents critères, en résulte la caractérisation de la fluidité du parc par opération et une doctrine SNL sur les conditions de cessions des biens pour chaque opération.

LES AUDITS DU PATRIMOINE : UNE DYNAMIQUE PARTAGÉE ENTRE SALARIÉS ET BÉNÉVOLES

Au-delà des arbitrages d'opérations patrimoniales, les 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. Si en 2023 de nombreux audits ont été réalisés en Essonne, 2024 a été l'année d'amorçage de cette dynamique à Paris, avec des axes de réflexion et des grilles d'évaluation aménagés pour les lots de copropriété afin d'améliorer nos lectures des copropriétés et d'anticiper au mieux les travaux qui y seront prévus.

En 2025, ce travail d'audits sera étendu aux autres départements.

La cession de Patrimoine

Ce levier identifié dans le plan stratégique 2024-2025 se met en place avec plusieurs jalons actés en 2024 :

- la définition des critères partagés de sélection des actifs cessibles ;
- les règles de réinvestissement des produits de cession en faveur de l'investissement ;
- la définition de plans de cessions départementaux identifiant concrètement les biens à céder avec un premier plan adopté en Essonne ;
- la décision concrète prise fin 2024 de céder 2 actifs.

LE RAPPORT FINANCIER : UN MODÈLE ÉCONOMIQUE RÉSILIENT ET PÉRENNE

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.

L'ANNÉE EST MARQUÉE PAR CINQ FAITS MARQUANTS

Suite aux négociations budgétaires avec l'État au deuxième semestre 2024, la Région Ile-de-France a suspendu une partie de ses aides à la pierre pour 2025, et les départements de l'Essonne et des Yvelines ont renoncé à financer le logement. Une revue des opérations engagées affectées par cette baisse de subvention a donc été opérée par SNL-Prologues et les SNL-D. L'abandon ou le différé de certaines opérations ont conduit à la constitution de provisions pour dépréciation pour 65 K€ et de provisions pour risque et charges pour 110 K€.

La situation de trésorerie s'est améliorée significativement du fait d'un meilleur recouvrement des subventions et du report sur 2025 de certaines opérations.

SNL-Prologues coordonne désormais pour le compte des SNL une partie du financement (AVDL) de l'accompagnement social effectué par les SNL pour 643 K€, fonds qui leur sont reversés intégralement.

L'aboutissement en 2024 d'un contentieux immobilier pour un immeuble livré en 2015 affecté de malfaçons conduit à un produit exceptionnel de 488 K€, mis en provision pour le même montant pour couvrir les travaux à réaliser et les frais engagés sur l'opération par le coopérateur concerné SNL Union.

SNL-Prologues a poursuivi l'ingénierie de montage du projet de SCIC dédié au logement d'abord avec la Métropole de Lyon notamment grâce à une subvention de cette dernière et à un marché obtenu auprès de la Banque du Conseil de l'Europe.

BILAN

Le bilan 2024 présente des investissements légèrement inférieurs à l'année 2023 (-1 M€), une amélioration du recouvrement des subventions qui induit une baisse des créances pour les opérations acquises (-1 M€), et une hausse des prêts souscrits avec la Banque des Territoires (1,8 M€ versus 0,6 M€ en 2023) du fait de l'amélioration du traitement de nos prêts en instance (4 M€ à fin 2023).

La trésorerie s'améliore de 4,9 M€.

Le capital social a augmenté de 1 823 K€ en un an, pour atteindre 64 385 K€ au 31/12/2024.

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 2024 aura été de 1 167 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 657 K€ et proviennent principalement du renforcement dans le capital en 2024 de deux nouveaux coopérateurs institutionnels entrés en 2023 Fédéral finance et Crédit Mutuel Asset Management ainsi que du renforcement de la position de MAIF impact solidaire.

SNL-Prologues a lancé pour la cinquième année consécutive un appel public à l'Épargne en 2024, suite à la signature d'une convention pluriannuelle de mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) avec l'État, 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).

Au total, la collecte auprès des particuliers représente 561 k€ contre 764 k€ de retraits effectués sur l'année 2024. La baisse de collecte des particuliers peut s'expliquer par le contexte inflationniste qui amoindrit l'intérêt de l'avantage fiscal, mais montre également la nécessité de plus investir dans la recherche de nouveaux souscripteurs, par exemple en diversifiant les canaux de collecte, axe défini comme prioritaire dans le plan d'action 2024-2025.

Parmi les associations utilisatrices (Collège A), un nouveau coopérateur ALYNEA a été intégré en lien avec le portage transitoire par SNL-Prologues de 2 logements destinés à être transférés à terme à la SCIC à créer à Lyon.

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 et que SNL Union et SNL-Prologues ont engagés 300 K€ chacun pour la poursuite des projets du Val-de-Marne.

CAPITAL SNL-PROLOGUES AU 31/12/2024	PARTS SOCIALES	EN CAPITAL	% CAPITAL	2023
TOTAL	321 925	64 385 000 €	100,0%	
Collège A - Associations utilisatrices	126 281	25 256 200 €	39,2%	38,5%
SNL Union	4 035	807 000 €	1,3%	0,7%
SNL Essonne	60 315	12 063 000 €	18,7%	18,7%
SNL Paris	20 448	4 089 600 €	6,4%	6,4%
SNL Yvelines	19 601	3 920 200 €	6,1%	6,2%
SNL Hauts-de-Seine	9 063	1 812 600 €	2,8%	2,5%
SNL Val-de-Marne	8 214	1 642 800 €	2,6%	2,6%
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%	1,1%
NEOLOGIS	23	4 600 €	0,0%	0,0%
IADES	1	200 €	0,0%	0,0%
ALYNEA	200	40 000 €	0,1%	0,0%
Collège B - Investisseurs solidaires	195 644	39 128 800 €	60,8%	61,5%
MIROVA SOLIDAIRE (Natixis)	65 500	13 100 000 €	20,3%	20,9%
BNP PARIBAS SOCIAL BUSINESS IMPACT	32 950	6 590 000 €	10,2%	10,5%
FINANCE ET SOLIDARITE (Amundi)	16 875	3 375 000 €	5,2%	5,4%
MAIF IMPACT SOCIAL	7 500	1 500 000 €	2,3%	2,4%
Crédit Mutuel -AM Engagement solidaire	5 500	1 100 000 €	1,7%	0,8%
AXA FUTURE GENERATION	5 000	1 000 000 €	1,6%	1,6%
Fédéral Solidaire (ARKEA)	3 750	750 000 €	1,2%	0,8%
Société d'investissement FRANCE ACTIVE	3 125	625 000 €	1,0%	1,0%
ECOFI CONTRAT SOLIDAIRE	2 500	500 000 €	0,8%	0,8%
MANDARINE CAPITAL SOLIDAIRE	325	65 000 €	0,1%	0,1%
PARTICULIERS et investisseurs non qualifiés	52 619	10 523 800 €	16,3%	17,1%

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

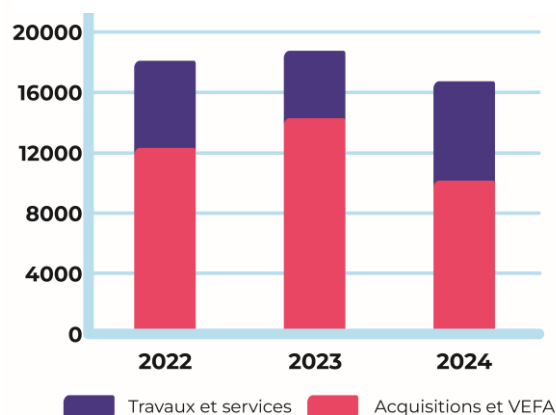
Actif €	2024	2023
Actifs incorporels	1 755 927	1 401 194
Terrains	34 002 489	30 988 568
Autres Actifs corporels	92 797 789	91 393 456
Actifs financiers	2 043 635	2 045 063
Créances sur Subventions d'investissement	23 007 727	23 620 659
Créances coopérateurs A et Groupe	2 133 018	2 594 448
Autres Actifs d'exploitation	748 939	472 273
Trésorerie	20 738 257	15 795 541
Charges constatées d'avance	5 083	9 587
Total Actif	177 232 864	168 320 789

Les immobilisations corporelles et incorporelles nettes augmentent de 4,8 M€ en 2024.

La trésorerie est en hausse (4,9 M€) du fait notamment de l'amélioration de notre BFRE¹ essentiellement dû à une baisse de nos créances coopérateurs et de nos créances sur subvention.

Les « en cours » sont en baisse du fait d'un bon niveau de livraison d'opération (51 logements) et du décalage de certaines acquisitions.

ÉVOLUTION DES ENOURS PAR NATURE K€

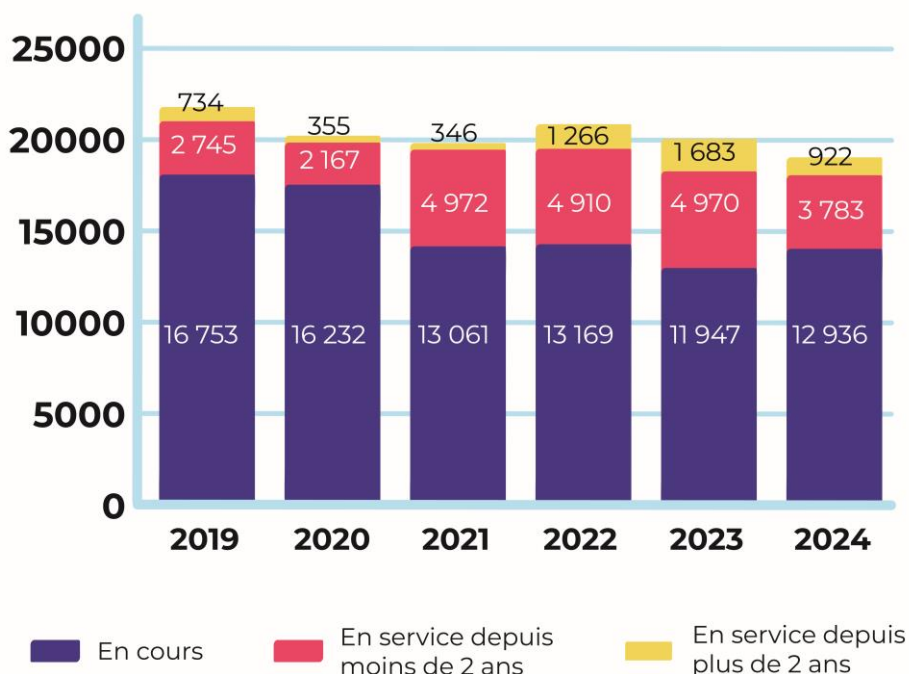


¹ **BFRE** Besoin en fonds de roulement d'exploitation : trésorerie nécessaire pour financer l'exploitation (créances + stocks – dettes fournisseurs et fiscales).

🏠 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€)



Le renforcement des moyens alloués par SNL-Prologues en soutien des associations SNL en charge de ce recouvrement, et la mobilisation des SNL portent leurs fruits, mais les délais de paiement restent importants notamment de la part de l'État.

Nos créances supérieures à deux ans après la livraison s'élèvent encore à 922 K€, même si un effort particulier a été fait notamment sur Paris.

La possibilité de demander des acomptes sur le PLAI adapté devrait améliorer le délai de recouvrement avec l'État.

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 formalise désormais leur traitement. Les échéances de paiement ont été aménagées ponctuellement pour SNL Val-de-Marne et Essonne sur décision du CA de SNL-Prologues. Les nouvelles échéances fixées ont été respectées.

🏠 Trésorerie et placement

En fin d'année 2022 SNL-Prologues a changé sa politique de placement en mobilisant des comptes à terme (pour 9,2 M€ à fin 2024) plus rémunérateurs et dont la liquidité est à 32 jours, cette politique est accompagnée de placements court terme liquides et rémunérés sur 2024 qui ont généré un résultat financier significatif.

ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX POSTES DU PASSIF

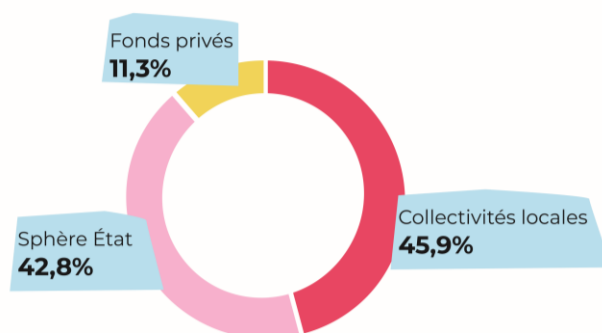
PASSIF €	2024	2023
Capital Social	64 385 000	62 561 200
Réserves et Report à nouveau	3 538 205	3 279 767
Résultat	128 516	258 438
Subventions d'investissements	88 511 546	84 663 664
Capitaux propres	156 563 267	150 763 069
Provisions	1 445 750	777 710
Passifs financiers à long terme logemen	8 049 849	6 450 242
Passifs financiers à court terme	10 042 819	9 355 346
Passifs d'exploitation	360 766	282 024
Dettes sur immobilisation et autres pass	770 412	692 399
TOTAL PASSIF	177 232 864	168 320 789

Le montant brut des subventions est de 117,6 M€ (dont 5,4 M€ sur des opérations non acquises) à fin 2024, en hausse de 6,4 M€. Les collectivités sont notre principal financeur à 45,9%, 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 pour le logement des défavorisés, subventions des associations SNL, mécénat privé, autres organismes de droit privé) continuent de progresser et représentent plus de 11% des subventions brutes de nos opérations acquises à fin 2024 (10,6% en 2023).

RÉPARTITION DES FINANCEURS SUR OPÉRATIONS ACQUISES



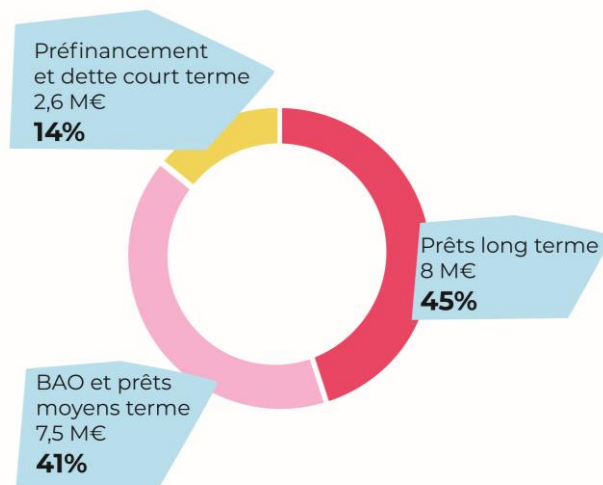
Endettement et politique financière

Le renforcement de certains investisseurs en capital s'est également traduit par l'augmentation de la souscription par SNL Prologues de billets à ordre (BAO) pour 850 K€ tandis qu'un prêt participatif de 375 k€ a été remboursé.

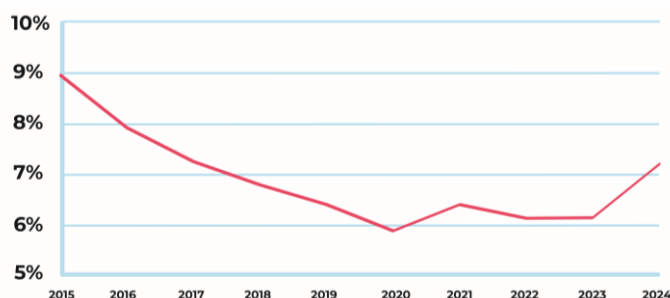
Cette dette à moyen terme est couverte par des placements sur comptes à terme de même durée.

Les emprunts long terme (8 M€) représente 7,21 % de la valeur nette comptable de l'actif immobilier.

DETTE PAR NATURE M€



% DETTE LONG TERME / IMMOBILISATIONS LOCATIVES NETTES



Les nouveaux prêts de la Banque des Territoires représentent 1 839 K€ sur 2024.

Les délais de traitement se sont améliorés même si 2,7 M€ de prêts restent en cours d'instruction fin 2024 dont plus de 0,8 M€ sur des opérations déjà mises en service.

Dans notre endettement long terme, 28% 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 variation d'un point du livret A est estimée à 58 K€.

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.

Les factures non réglées au 31/12/2024 concernent nos deux comptes fournisseurs les plus importants : fournisseurs achat immobilisés (233 801 €) et fournisseurs (66 696 €).

L'ancienneté, le nature et le déroulé de paiement est le suivant :

VU AU 31.12.24	MOINS DE 15 JOURS	ENTRE 15 JOURS ET 1 MOIS	PLUS DE 1 MOIS	AVOIR/ REMBOURSEMENT	LITIGE	TOTAL
NOMBRE FACTURES	19	7	11	6	2	45
MONTANT FACTURES	225 618	44 013	34 787	-12 290	8 641	300 789
RÉGLÉ AU 15.01.25	138 240	7 672	22 377	-3 180		165 109
RÉGLÉ AU 31.01.25	217 564	42 378	32 677	-3 180		289 439
RÉGLÉ AU 15.02.25	225 107	44 013	33 827	-3 180		299 767
SOLDE	511	0	960	-9 110	8 641	1 002

96% du montant des factures en stock au 31/12/2024 a été payé sous un mois.

46% a été payé à moins de 30 jours et 91% à moins de 60 jours.

2,8% du montant des factures en stock au 31/12/2024 est en litige.

Fonds de roulement

ACTIF LONG TERME	2024	2023	PASSIF LONG TERME	2024	2023
Actifs corporel et incorporels	128 556 205	123 783 218	Capital réserves et résultat	68 051 721	66 099 405
Actifs financiers	2 043 635	2 045 063	Subventions d'investissement	88 511 546	84 663 664
			Passif long terme	8 049 849	6 450 242
A Total actif immobilisé	130 599 840	125 828 281	B Ressources long terme	164 613 116	157 213 310
FDR hors provisions (B-A)	34 013 276	31 385 030			
- subventions sur opé non acquise	5 366 585	5 120 581			
FDR ajusté	28 646 690	26 264 448			

Le fonds de roulement 2024 s'élève à 34,0 M€. Corrigé des subventions notifiées sur des opérations non acquises (5,4 M€) et ayant donc entraîné peu de dépenses, il s'élève à 28,6 M€ soit 2,4 M€ de plus qu'en 2023.

Ceci représente 33 mois de dépenses des exercices précédents (2024-2022).

Variation de la trésorerie (en €)

TRÉSORERIE		2024	2023
Trésorerie d'ouverture		15 795 541	14 721 689
Variation BFR exploitation		272 729	947 464
Autofinancement d'exploitation		1 422 009	944 405
Flux de trésorerie d'exploitation		1 694 738	1 891 869
(Des)investissements financiers		1 428	- 1 941
Investissement immobiliers	-	7 916 228	- 9 032 148
Investissement divers	-	16 504	- 3 706
Cessions d'actifs		-	-
Emprunts nouveaux		1 839 000	619 000
Remboursement d'emprunts logements	-	242 773	- 278 319
Versement de subvention		7 068 583	5 405 769
Flux en capital		1 823 800	3 497 200
Flux de trésorerie d'investissement		2 557 305	205 855
Flux de trésorerie de financement		690 673	- 1 023 871
Variation de trésorerie		4 942 716	1 073 853
Trésorerie de clôture		20 738 257	15 795 541

Le très bon niveau de versement de subventions et d'emprunt a permis de couvrir le niveau d'investissement de 2024.

Le flux d'investissement est donc positif de même que le flux de trésorerie de financement (BAO).

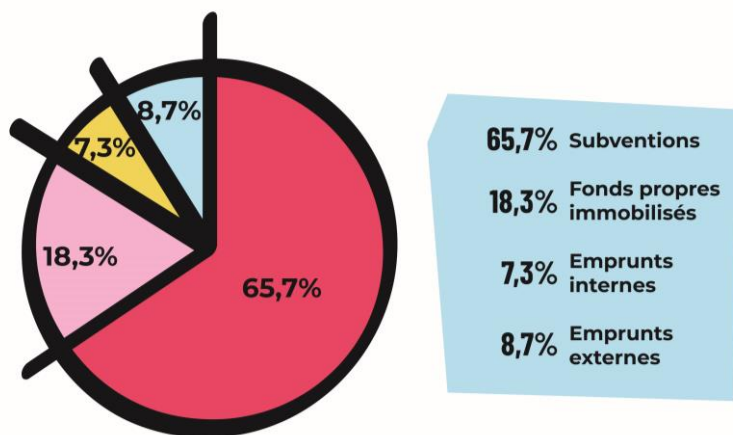
L'autofinancement corrigé du litige débouclé en 2024 (488 K€) resterait à des niveaux comparables à 2023 et a permis, comme en 2023, de ne pas recourir à l'emprunt pour financer la partie immobilisable du plan de patrimoine (589 K€).

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

Sur les seules opérations en service, les fonds propres immobilisés représentent 18,3% des plans de financement.

Les emprunts externes sont essentiellement contractés auprès de la CDC et d'Action Logement.

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



Les terrains représentent en comptabilité 22,6% de la valeur brute immobilisée des opérations. La politique d'allocation de fonds propres de SNL-Prologues reste très orientée vers le foncier.

82% des opérations en service sont des logements en pleine propriété, le solde étant constitué par des emphytéoses (baux à réhabilitation principalement).

🏠 Évaluation du patrimoine

En décembre 2023, suite à consultation, SNL-Prologues a choisi un cabinet externe pour effectuer une mission d'évaluation de notre patrimoine et nous doter d'une méthodologie d'actualisation.

La mission a porté sur les biens en pleine propriété au 31/12/2023 (hors commerces) soit 856 logements et comportait un aspect fiscal. Elle a été accompagnée d'une étude juridique confiée à un autre prestataire.

Ces missions nous ont permis de préciser le cadre juridique de vente du patrimoine ainsi que de la liquidité des biens.

L'étude a structuré, à partir de bases de données et des éléments fournis en interne, des typologies de patrimoine, tout en étudiant des cas particuliers.

La valeur du patrimoine étudié a été évaluée à 151 M€ pour 85 M€ de valeur nette comptable. La poursuite du travail va demander un enrichissement de nos bases en particulier sur les aspects énergétiques (en cours de finalisation) et patrimoniaux en lien avec notre travail continu sur le plan de patrimoine.

La prospective travaux devra sans doute être approfondie sur notre parc en copropriété.

Le travail devra être également être complété pour mieux appréhender nos biens atypiques ou remarquables ainsi que les commerces, et la valorisation des biens faisant l'objet de prise à bail.

COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat 2024 s'élève à 128 516,47 €

Évolution du résultat

COMPTE DE RÉSULTAT	2024	2024 (*)	2023	2022	2021	2020
Chiffre d'affaires	1 614 940	1 614 940	1 494 490	1 242 487	1 110 966	1 031 591
Production immobilisée	133 688	133 688	164 950	249 054	209 193	154 268
Transferts de charges	609 365	609 365	643 331	596 626	545 615	479 968
Remboursements sinistres	136 781	136 781	175 954	447 556	62 660	15 507
Subventions	732 738	89 238	148 354	44 300	25 520	0
Autres charges et produits	-1 511 322	-867 822	-831 842	-887 845	-412 712	-468 732
Charges de personnel	-515 638	-515 638	-460 115	-549 780	-505 436	-424 377
Impôts et taxes	-483 304	-483 304	-458 956	-368 211	-365 694	-320 649
EBE	717 249	717 249	876 166	774 188	670 112	467 576
Dotations amort et provisions	-4 034 136	-3 545 568	-3 305 401	-3 013 718	-2 588 782	-2 421 513
Reprises subv et provisions	2 836 245	2 836 245	2 795 952	2 410 004	2 269 859	2 005 461
Résultat d'exploitation	-480 641	7 927	366 717	170 474	351 189	51 524
Résultat financier	174 500	174 500	133 460	-78 129	-41 361	53 738
Résultat exceptionnel	434 657	-53 911	-241 739	12 278	-6 482	-12 348
IS	0	0	0	0	0	0
Résultat net comptable	128 516	128 516	258 438	104 623	303 346	92 914

(*) 2024 hors AVDL et Résolution du litige de Saint-Denis

La présentation du compte de résultat est faite en deux étapes :

- Présentation 1 : hors subvention AVDL (accompagnement social porté pour le compte des SNL) et hors résolution du litige de Saint-Denis,
- Présentation 2 : avec ces 2 items pour en montrer l'impact sur les comptes 2024.

Présentation 1

Le chiffre d'affaires (CA) augmente de 120 K€, essentiellement du fait d'un changement du mode de refacturation du partage de loyer de la rue Louise Thuliez entre SNL-Prologues et SNL Union (45 K€ en 2024 autrefois en transfert de charges) et d'une prestation réalisée pour la Banque du Conseil de l'Europe (49 K€) sur le projet de Lyon. Net de ces deux éléments l'augmentation est de 1,8%.

Le conseil d'administration de décembre 2024 de SNL-Prologues a adopté un changement de mode de refacturation des loyers aux SNL-D par la non-réperçution de :

- la variation de PGE (provision pour gros entretien) jugée conjoncturelle du fait du plan de rattrapage sur le plan de patrimoine (59 K€),
- les loyers sur des logements difficilement habitables (14 K€).

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

Les subventions 2024 sont essentiellement composées de la subvention de la Métropole de Lyon pour l'ingénierie sur le projet de Lyon (158 K€ dont 79 K€ sur l'exercice 2024 et 79 K€ reportés sur 2025) et des aides pour les apprentis. Elles sont en baisse de 59 K€ par rapport à 2023 année où nous avons eu une subvention exceptionnelle de la CGLLS pour 79 K€ et des subventions pour le plan de patrimoine de 62 K€.

Au niveau des charges, le poste gros entretien reste à un niveau élevé à 244 K€ ce qui reflète l'effort fait sur le patrimoine. Net de subvention sur le patrimoine, il est à un niveau plus élevé que sur 2023 (+16 K€). Le coût de la mission d'évaluation sur 2024 est de 55 K€ (22 K€ sur 2023), 12 K€ ont été également prévus sur l'année pour la mission de révision coopérative commandée fin 2024.

Le poste de charges de personnel est en hausse essentiellement du fait de l'effet en année pleine de l'embauche en CDI d'une apprentie (qui a grandement contribué à améliorer notre recouvrement de subventions) et de la hausse de la provision pour congés payés (+24 K€). Net de ces effets la hausse est de 2,8% et intègre le passage au paiement du 13ème mois de l'une de nos salariées conformément à la convention collective ainsi que l'embauche d'un apprenti contrôle de gestion au dernier trimestre. Une partie des charges notamment de direction a été mobilisée pour mener à bien l'ingénierie du projet de SCIC sur la Métropole de Lyon.

L'EBE² ici corrigé des transferts de charge et intégrant les remboursements de sinistres est en baisse de 159 K€ qui s'explique donc principalement par, la baisse de la production immobilisée (-31 K€), des dépenses exceptionnelles (évaluation, révision coopérative) 45 K€, la hausse relative des frais de personnel 55 K€ et également par la non refacturation de la variation de PGE (23 K€ en 2023).

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

DÉTAIL TRANSFERTS DE CHARGES	2024	2023	2022	2021	2020
TF de charges personnel		2 694	27 861	76 386	67 176
TF de charges exploitation	192 729	238 441	262 089	162 443	140 283
TF de charges TFPB et autres taxes	416 636	402 196	306 676	306 785	272 509
TOTAL	609 365	643 331	596 626	545 615	479 968

GE sinistre	136 781	175 954	447 556	62 659	15 507
-------------	---------	---------	---------	--------	--------

Les transferts de charges d'exploitation 2024 correspondent 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 (34 K€).

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

La hausse des provisions est notamment due à la dotation pour risques et charges de 110 K€ sur nos opérations affectées par le gel ou le retrait de financement des collectivités locales ainsi qu'à la variation de PGE (59 K€ en 2024 versus 23 K€ en 2023).

A noter que sur 2023 une provision pour dépréciation de 109 K€ avait été reprise suite à l'abandon définitif du projet Progestion.

² **EBE Excédent brut d'exploitation** : indicateur financier mesurant la rentabilité par la comparaison des revenus et des charges d'exploitation.

La conjugaison de ces trois éléments explique majoritairement la baisse du résultat d'exploitation.

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 174 K€.

Le résultat exceptionnel se monte à (-) 52 K€ et est composé principalement d'une provision pour dépréciation de 65 K€ pour nos opérations en risque d'annulation et par un boni de 16 K€ pour une transaction liée à un litige sur l'achat des parkings du 3 rue Louise Thuliez en 2017.

Présentation 2

La subvention AVDL apporte 643 K€ de plus au poste subvention et un même montant en charge.

Le produit du litige de l'opération de Saint-Denis de 488 K€ est classé en résultat exceptionnel tandis que son pendant de charge est en provision.

Cash généré par l'activité

	2024	2023
RÉSULTAT NET	128 516	268 438
Amortissement	66 061	64 879
Amortissement logement	2 779 907	2 639 389
Reprise de subvention	(2 525 095)	(2 414 613)
Dotation / Reprise provision risques	668 309	99 128
+/- value de cession	(559)	57 408
Variation provision gros entretien	59 043	22 767
Amortissement renouvellement composant	245 827	217 007
	1 293 492	685 966
CAF	1 422 009	944 405
Remboursement d'emprunts	(242 773)	(278 319)
Autofinancement net	1 179 235	666 086

Le cash généré par l'activité est momentanément augmenté par la résolution du litige de Saint-Denis. Corrigé de ce point, il s'élève à 691 K€ et finance essentiellement l'entretien du parc (589 K€ d'investissement).

Le cash généré par l'activité est momentanément augmenté par la résolution du litige de Saint-Denis. Corrigé de ce point, il s'élève à 691 K€ et finance essentiellement l'entretien du parc (589 K€ d'investissement).

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

Le résultat net comptable est de 128 516,47 € dont – 812,73 € avec des non coopérateurs.
Cette part de résultat devra être affectée à une réserve indisponible spéciale.

Par ailleurs 15% du solde soit 19 399,38 € doit être affecté à la réserve coopérative.

Le solde, soit 109 929,83 € sera affecté en report à nouveau.

2023 AVANT AFFECTATION		AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024	APRÈS AFFECTATION
Réserve coopérative	326 050,71	19 399,38	345 450,09
Réserve projet	1 817 590,47		1 817 590,47
Réserve spéciale	3 285,64	-812,73	2 472,91
Report à nouveau	1 391 278,16	109 929,82	1 501 207,98
TOTAL	3 538 204,98	128 516,47	3 666 721,45

ANNEXE – PLAQUETTE COMPTABLE 2024

Bilan Actif

SNL-Prologues

Période du 01/01/24 au 31/12/24
Edition du 09/04/25
Devise d'édition €

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	177 135	106 242	70 894	106 321
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	1 840 590	155 557	1 685 034	1 294 873
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	2 017 725	261 798	1 755 927	1 401 194
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	34 002 489		34 002 489	30 988 568
Constructions	111 922 304	34 524 063	77 398 240	74 113 781
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	52 483	22 027	30 438	17 709
Immobilisations en cours	15 275 586		15 275 586	17 154 221
Avances et acomptes	93 528		93 528	107 764
TOTAL immobilisations corporelles :	161 346 367	34 546 090	126 800 278	122 382 024
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	8 983		8 983	10 411
TOTAL immobilisations financières :	2 043 635		2 043 635	2 045 063
ACTIF IMMOBILISÉ	165 407 728	34 807 888	130 599 840	125 828 281
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	26 327		26 327	2 470
Créances clients et comptes rattachés	68 154	2 206	65 948	93 447
Autres créances	25 797 408		25 797 408	26 591 484
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	25 891 890	2 206	25 889 683	26 687 380
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	9 233 190		9 233 190	5 190 000
Disponibilités	11 505 067		11 505 067	10 805 541
Charges constatées d'avance	5 083		5 083	9 587
TOTAL disponibilités et divers :	20 743 340		20 743 340	15 805 128
ACTIF CIRCULANT	46 635 230	2 206	46 633 024	42 492 508
Frais d'émission d'emprunts à évaluer				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	212 042 958	34 810 094	177 232 864	168 320 789

Bilan Passif

SNL-Prologues

Période du 01/01/24 au 31/12/24
Edition du 09/04/25
Devise d'édition €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 64 385 000	64 385 000	62 561 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles	3 286	1 313
Réserves réglementées	326 051	287 581
Autres réserves	1 817 590	1 817 590
Report à nouveau	1 391 278	1 173 282
Résultat de l'exercice	128 516	258 438
TOTAL situation nette :	68 051 721	66 099 405
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	88 511 546	84 663 664
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	156 563 267	150 763 069
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	154 793	71 438
Provisions pour charges	1 290 958	706 272
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 445 750	777 710
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10 604 397	8 968 087
Emprunts et dettes financières divers	7 488 270	6 837 501
TOTAL dettes financières :	18 092 667	15 805 587
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	118 437	46 299
Dettes fiscales et sociales	242 329	235 724
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	432 981	606 140
Autres dettes	207 602	84 205
TOTAL dettes diverses :	1 001 348	972 369
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	129 830	2 054
DETTES	19 223 846	16 780 010
Ecart de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	177 232 864	168 320 789

Compte de Résultat (Première Partie)

SNL-Prologues

Période du 01/01/24 au 31/12/24
Edition du 09/04/25
Devise d'édition €

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	34 202		34 202	6 669
Production vendue de services	1 580 738		1 580 738	1 487 821
Chiffres d'affaires nets	1 614 940		1 614 940	1 494 490
Production stockée				
Production immobilisée			133 688	164 950
Subventions d'exploitation			732 738	148 354
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 057 297	1 200 624
Autres produits			2 525 162	2 414 619
PRODUITS D'EXPLOITATION			6 063 826	5 423 038
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			1 508 390	831 168
TOTAL charges externes :			1 508 390	831 168
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			483 304	458 956
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			360 851	324 924
Charges sociales			154 786	135 190
TOTAL charges de personnel :			515 638	460 114
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			3 091 795	2 921 276
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			2 206	
Dotations aux provisions pour risques et charges			940 134	384 125
TOTAL dotations d'exploitation :			4 034 136	3 305 401
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			3 000	680
CHARGES D'EXPLOITATION			6 544 467	5 056 320
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(480 641)	366 717

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SNL-Prologues

Période du 01/01/24 au 31/12/24
Edition du 09/04/25
Devise d'édition €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(480 641)	366 717
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	60 753	55 689
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	488 459	340 022
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	549 212	395 711
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	30 991	9 866
Intérêts et charges assimilées	343 720	252 385
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	374 712	262 252
RÉSULTAT FINANCIER	174 500	133 460
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(306 141)	500 177
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	16 409	3 940
Produits exceptionnels sur opérations en capital	490 789	8 028
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	507 198	11 968
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 590	8 012
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 780	245 695
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	65 170	
	72 540	253 707
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	434 657	(241 739)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	7 120 236	5 830 717
TOTAL DES CHARGES	6 991 719	5 572 279
BÉNÉFICE OU PERTE	128 516	258 438



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