



# SNL-PROLOGUES

[www.snl-union.org](http://www.snl-union.org)

## Rapport de Gestion 2016

Rapport du Conseil d'Administration



*Ensemble, agissons pour le logement !*

## SOMMAIRE

I.	Introduction .....	3
1.	SNL-PROLOGUES s'inscrit dans l'action de Solidarités Nouvelles pour le Logement.....	3
	Notre vision .....	3
	Nos missions.....	3
	SNL-PROLOGUES intervient en Île-de-France.....	3
2.	SNL-Prologues est l'organisme de maîtrise d'ouvrage et de portage de l'immobilier de Solidarités Nouvelles pour le Logement.....	4
II.	Production et gestion du parc immobilier très social.....	5
	Production .....	5
	Entretien et réparations.....	6
	Plan de patrimoine .....	6
III.	Éléments financiers.....	8
	Bilan.....	8
	Compte de résultats.....	12
	Affectation du résultat .....	14
IV.	Vie de la structure .....	15
	Des objectifs ambitieux.....	15
	Une équipe solide.....	15
	Des améliorations pour le suivi du patrimoine.....	16
	Un nouveau logo pour Solidarités Nouvelles pour le logement .....	16
	Le besoin de nouveaux locaux .....	16
	Gouvernance.....	16
	Perspectives 2017 .....	17

*En page de couverture des logements 2016 à Auvers St Georges et une réhabilitation 2016 à Paris.*

Ce rapport de gestion est établi par le Conseil d'Administration de SNL-Prologues pour l'exercice 2016 et sera soumis aux actionnaires coopérateurs lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, prévue le 13 juin 2017.

## I. Introduction

### 1. SNL-PROLOGUES s'inscrit dans l'action de Solidarités Nouvelles pour le Logement

Depuis 28 ans, les membres de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) s'engagent pour rendre le logement accessible aux personnes en situation de précarité.

#### Notre vision

Habiter est pour tout homme une nécessité première. Le projet de SNL :

- s'enracine dans la conviction que **toute personne doit pouvoir habiter dans un logement décent** et trouver sa place parmi les autres ;
- **incite chaque citoyen à prendre sa part de responsabilité et de solidarité** en se regroupant pour agir ;
- pose des exigences **dans les réponses à apporter aux problèmes de logement** ;
- affirme la nécessité de pouvoir **proposer aussi un accompagnement adapté** aux personnes qui en ont besoin pour sortir du mal-logement et qui aspirent à un logement décent.

#### Nos missions

SNL met en œuvre une démarche originale, fondée sur un engagement citoyen, pour :

- **créer des logements** très sociaux par construction, achat rénovation, bail à réhabilitation ou mise à disposition par des particuliers ;
- **louer ces logements** à des personnes en difficulté « le temps qu'il faut » pour qu'elles retrouvent une stabilité ;
- **accompagner chaque ménage** jusqu'à l'accès à un logement pérenne. Cet accompagnement est assuré par des bénévoles du quartier et par un travailleur social de l'association ;
- **témoigner pour mobiliser** autour de notre action et pour interpeller les instances politiques et les acteurs publics ou privés.

Réunis au sein de leur commune ou de leur arrondissement en **Groupes Locaux de Solidarité** (GLS), les bénévoles mettent en œuvre localement ce projet, soutenus et coordonnés par l'équipe de leur association départementale. Les locataires sont membres à part entière de l'association et sont invités à participer à la vie du Groupe Local de Solidarité. SNL est implantée aujourd'hui à Paris, Hauts-de-Seine, Val d'Oise, Yvelines, Essonne et Val-de-Marne et étudie des projets et amorce des GLS en Seine-et-Marne.

### SNL-PROLOGUES intervient en Île-de-France

En Île-de-France, ce sont au moins 950 000 personnes qui vivent en situation de mal logement, dont 60 000 à 70 000 sont sans logements<sup>1</sup>. Dans notre région 15% des ménages sont sous le seuil de pauvreté.

---

<sup>1</sup> Selon le diagnostic 2015 pour le Schéma régional de l'hébergement et de l'habitat, repris par l'éclairage régional sur l'état du mal-logement en Ile-de-France de la Fondation Abbé Pierre.

SNL fait le constat qu'un grand nombre de ces personnes, écartées de fait du logement de droit commun et du logement HLM, en habitant un logement décent le temps qu'il faut et en établissant ou en développant du lien social, peut ensuite être relogé durablement et, au-delà de ce besoin fondamental, peut retrouver un équilibre sur bien d'autres aspects.

## **2. SNL-Prologues est l'organisme de maîtrise d'ouvrage et de portage de l'immobilier de Solidarités Nouvelles pour le Logement.**

SNL-PROLOGUES a été créée en 1995 par les associations Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) afin d'assurer le portage de leurs opérations immobilières de logements. Elle porte le droit réel immobilier de 803 logements au 31 décembre 2016.

SNL-PROLOGUES est une Coopérative, Union d'Economie Sociale, sous forme de société anonyme à capital variable, agréée « entreprise solidaire » en 2004 et « entreprise solidaire d'utilité sociale » en 2016. Elle n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et n'a pas vocation à faire des bénéfices. Sa gouvernance est bénévole.

SNL-PROLOGUES porte la propriété des logements, en son nom sont réalisés : la maîtrise d'ouvrage, le gros entretien et l'amélioration des logements. Elle est agréée par le Ministère du Logement pour produire ces logements très sociaux. Le travail de recherche, de montage des dossiers et de conduite des travaux est assuré par les associations SNL. Les associations SNL ou partenaires louent les logements à SNL-Prologues à prix coûtant et en assurent la gestion locative adaptée.

SNL-PROLOGUES met également ses compétences de maîtrise d'ouvrage d'insertion au service de structures portant des projets de logements très sociaux, partageant les valeurs de SNL (ex : maison d'accueil pour personnes en situation de handicap psychique, logements accessibles aux handicapés pour les rapprocher de leur lieu de travail, logements étudiants précaires, ...).

SNL-PROLOGUES a un Conseil d'administration, nommant un président bénévole, responsable devant l'Assemblée Générale des actionnaires : les SNL départementales, SNL Union, l'Association des Lieux de Vie Essonniens (ALVE) et les Amis d'Emmaüs les Ulis, ainsi que les détenteurs d'actions de catégorie B, personnes physiques et morales financeurs solidaires de l'activité de SNL-Prologues. Statutairement, 65% au moins des droits de vote sont détenus par les 5 SNL départementales, SNL Union, l'ALVE et les Amis d'Emmaüs les Ulis.

L'équipe de SNL-PROLOGUES comprend : un directeur, un responsable financier, un responsable administratif, une comptable principale et une comptable. Ils sont soutenus régulièrement par des bénévoles. Ils partagent leurs locaux avec les permanents de SNL Union.

SNL-PROLOGUES contrôle et anime la prévention des risques de ses activités de production et de gestion immobilière décentralisées. L'activité de maîtrise d'ouvrage et son contrôle sont suivis grâce à un système d'information métier commun au propriétaire et aux gestionnaires des logements. SNL-Prologues est elle-même contrôlée par les structures de contrôle du logement social (CGLLS<sup>2</sup> et ANCOLS<sup>3</sup>).

---

<sup>2</sup> Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

<sup>3</sup> Agence Nationale de Contrôle des Organismes du Logement Social

## II. Production et gestion du parc immobilier très social

La création de logements pour les plus démunis par les Associations de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) s'est poursuivie en 2016 dans **tous les départements de la région Ile-de-France**. 2016 a été l'année de l'acquisition des **premiers logements dans le Val d'Oise**. En **Seine-et-Marne les premiers logements sont en cours d'étude**. Des logements ont été mis en service en Essonne pour **les locataires de l'Etablissement Public National Antoine Koenigswarter (EPNAK), des personnes en situation de handicap, fragiles, en difficulté d'intégration sociale, et Les Amis d'Emmaüs les Ulis, des étudiants en situation de précarité**.

### Production

- 47 logements ont été mis en service (mis en location) en 2016, répartis en 20 opérations dont 8 baux longue durée (à réhabilitation, emphytéotiques ou à construction) pour 19 logements.
- 43 logements ont été acquis ou pris à bail en 2016 en 17 opérations, dont 13 acquisitions-améliorations, 1 acquisition-construction et 3 nouveaux baux à réhabilitation.
- 57 nouveaux logements très sociaux, en 18 opérations, ont été engagés (signatures de promesses ou de baux) en 2016 se répartissant en 10 acquisitions-améliorations et 8 baux.
- Le solde net de promesses de vente non encore réalisées en fin d'année s'élève à 8, pour 34 logements. (les autres sous promesse en 2016 ont été acquis ou pris à bail dans l'année).
- Nous suivons régulièrement les logements acquis et non encore mis en service, au nombre de 70 au 31 décembre 2016, à comparer à 74 en fin d'année précédente. L'effort continu pour maîtriser les délais inhérents au processus de création de logements est maintenu.
- Deux logements ont été fusionnés en un seul en 2016 lors d'une grosse réhabilitation d'un immeuble ancien.

Il y a donc 104 logements engagés pour la période à venir (34 sous promesses et 70 en cours de réalisation) et de nombreux autres logements en cours d'étude. Dans le cadre du développement de son action, SNL s'est notamment fixé des objectifs de produire plus de logements les années à venir.

**Au 31/12/2016, le parc de SNL-Prologues (acquis ou sous baux signés) représente 803 logements.**

**Avec les 109 logements de SNL-Union et 111 logements pris à bail, mis à disposition ou en propriété directe des associations SNL en 2016, 1023 logements sont gérés par SNL au 31/12/2016.**

## Parc de Logements SNL-PROLOGUES au 31 décembre 2016

	SNL 91	SNL 75	SNL 78	SNL 92	SNL 94	SNL pour 93 et 95	Autres	TOTAL	Rappel 2015
Logements en propriété en service	301	78	93	28	50	6	27	583	554
Logements sous bail en service	64	42	9	12	4	12	7	150	133
<b>TOTAL logements en service</b>	<b>365</b>	<b>120</b>	<b>102</b>	<b>40</b>	<b>54</b>	<b>18</b>	<b>34</b>	<b>733</b>	<b>687</b>
Logements acquis en propriété non en service	42	5	6	0	3	0	0	56	50
Logements sous bail non en service	8	2	3	0	1	0	0	14	24
<b>TOTAL logements en propriété ou sous bail</b>	<b>415</b>	<b>127</b>	<b>111</b>	<b>40</b>	<b>58</b>	<b>18</b>	<b>34</b>	<b>803</b>	<b>761</b>
Logements sous promesse de vente	20	1	2	0	11	0	0	34	31

## Entretien et réparations

Les investissements pour renouvellement de composants représentent en valeur 255 K€ en 2016 et concernent 59 opérations (contre 250 K€ en 2015 pour 55 opérations). Les dépenses pour gros entretien du parc s'élevaient en 2016 à 112 K€ (contre 215 K€ en 2015). Cela correspond au rythme nécessaire pour un bon entretien systématique des logements et est en cohérence avec les prévisions du plan prévisionnel d'entretien. La performance énergétique des logements est améliorée dès que possible, diminuant ainsi les charges de nos locataires. D'importantes rénovations de ce type ont donc eu lieu en 2016.

A noter que l'entretien courant ainsi qu'une partie du gros entretien sont pris en charge par les associations gestionnaires.

## Plan de patrimoine

La réalisation du plan prévisionnel d'entretien (PPE), outil de planification de l'entretien du parc immobilier de SNL, s'est terminée au printemps 2016 comme prévu. Il répond aux besoins exprimés par SNL et à une obligation réglementaire. Bénévoles, salariés et prestataires ont participé au succès en réalisant les audits nécessaires aux analyses dans des délais serrés. Les locataires ont permis la visite de leur logement. L'analyse des informations collectées montre qu'elles l'ont été de manière homogène et fiable.

## Les résultats sont positifs :

### ▪ Qualitativement :

Le PPE présente peu de travaux considérés très urgents, cela laisse une marge de manœuvre afin de mieux coordonner et mettre en place une stratégie patrimoniale : regrouper, voire avancer, certains besoins pour programmer des opérations de réhabilitations.

L'audit a confirmé la qualité élevée de certaines prestations dans les logements (parquet, carrelage, équipements sanitaires de bonne gamme...) qui conduit à des prix plus importants lors des remplacements mais avec une amélioration de la durée de vie de ces équipements.

Un tiers des travaux d'entretien prévus ont une incidence sur la maîtrise de l'énergie, et par conséquent sur les charges locatives (selon leur usage).

**Le PPE confirme que le parc de SNL est globalement en bon état et ne représente pas de risques techniques majeurs.** Pour les bâtiments SNL, il indique que les enjeux énergétiques résident essentiellement dans les nouvelles résidences, compte tenu des faibles marges de manœuvre pour les isolations par l'extérieur. Dans les copropriétés, l'amélioration de l'intérieur des logements doit se poursuivre.

### ▪ En termes de prévisions financières :

Les résultats permettent à SNL de quantifier les investissements et dépenses à prévoir pour les années à venir. Ils permettent de confirmer de manière objective qu'en règle générale :

- le maintien des logements à qualité égale sera autofinancé par SNL,
- les grosses améliorations des logements, notamment énergétiques, devront être co-financées avec des partenaires financiers.

Ces prévisions financières ont permis d'affiner le pilotage de la provision pour gros entretien et de confirmer que les investissements pour l'entretien du parc immobilier seront dorénavant financés sur fonds propres, reconstitués sur le long terme par les amortissements.

Précédemment, les investissements pour grosses réhabilitations, notamment énergétiques, étaient financés par des fonds appelés aux associations gestionnaires par les loyers. Ces fonds étaient la principale composante du résultat comptable de SNL-Prologues (affecté par l'Assemblée Générale en réserve pour gros travaux d'entretien).

En conséquence le résultat baisse en 2016. Cela n'a rien d'inquiétant, il s'agit d'un impact du changement de prise en charge des dépenses et non d'une baisse de l'activité.

Le résultat net de SNL-Prologues est donc inférieur à celui des exercices précédents. En revanche, la capacité d'autofinancement ne sera que peu affectée et devrait nettement augmenter dans les années à venir. SNL-Prologues est dans une situation économique et financière saine.

### III. Eléments financiers

SNL-PROLOGUES, Coopérative Union d'Economie Sociale, Société Anonyme à capital variable, a clôturé son vingtième-et-unième exercice complet au 31 décembre 2016.

Les états financiers, qui seront soumis à la certification de notre commissaire aux comptes, Mme Ségolène Jacob Cuny, avant l'Assemblée Générale sont disponibles sur simple demande au Siège de SNL-Prologues.

- Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de ces documents sont identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.
- En outre, toutes les règles et méthodes comptables utilisées sont conformes à la réglementation en vigueur.

#### Bilan

- **Capital Social**

Le capital social variable a augmenté de 13% en un an, pour atteindre 35 756 K€ au 31 décembre 2016, contre 31 587 K€ en 2015. On distingue les apports de fonds propres visant à financer les nouvelles acquisitions et les souscriptions des actionnaires de catégorie B, particuliers ou fonds communs de placement d'épargne solidaire.

- Les actions de catégorie A souscrites par les associations SNL Départementales (SNL D), SNL Union, l'ALVE, et l'association Les Amis d'Emmaüs les Ulis - qui est entrée au capital de SNL-Prologues en 2016 - au titre de leurs apports liés aux acquisitions de logements en 2016 représentent en net sur l'exercice 1 177 K€ portant leur total au 31 décembre 2016 à 15 144 K€ contre 13 968 K€ à fin décembre 2015.
- Le capital représentant les actions de catégorie B est passé de 17 619 K€ au 31 décembre 2015 à 20 612 K€ au 31 décembre 2016. Sur la même période, le nombre d'actionnaires de catégorie B est passé de 273 à 278. SNL-Prologues utilisait précédemment ces fonds uniquement pour le préfinancement de ses opérations. Depuis 2014, SNL-Prologues les immobilise également en partie dans ses logements au titre du développement immobilier et de la réhabilitation du patrimoine. Cette ressource est donc devenue stratégique car elle permet la réalisation d'opérations de logements dans les zones les plus tendues de l'Île-de-France.



## Détention des actions de catégorie A du capital au 31 décembre 2016

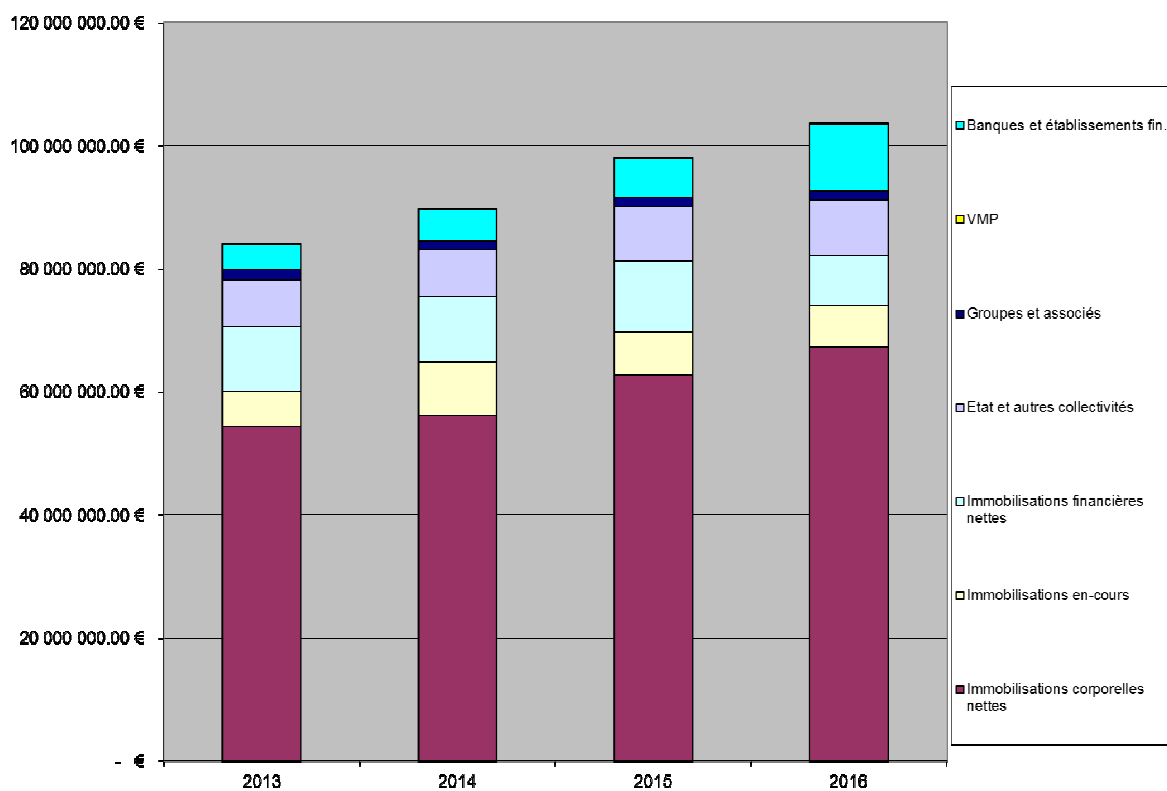
	En actions	En capital	En pourcentage respectif	Rappel 2015	En pourcentage de la totalité de SNL-PROLOGUES	Rappel 2015
SNL Union	353	70 600	0.47%	0.40%	0.20%	0.17%
SNL Essonne	38 819	7 763 800	51.27%	51.45%	21.71%	22.75%
SNL Paris	10 897	2 179 400	14.39%	14.54%	6.10%	6.43%
SNL Yvelines	13 219	2 643 800	17.46%	17.41%	7.39%	7.70%
SNL Hauts de Seine	3 681	736 200	4.86%	5.05%	2.06%	2.23%
SNL Val de Marne	7 317	1 463 400	9.66%	10.35%	4.09%	4.58%
ALVE	557	111 400	0.74%	0.80%	0.31%	0.35%
Les Amis d'Emmaüs les Ulis	879	175 800	1.16%	0.00 %	0.49%	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>75 722</b>	<b>15 144 400</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>42.35%</b>	<b>44.21%</b>

## Composition du capital social au 31 décembre 2016

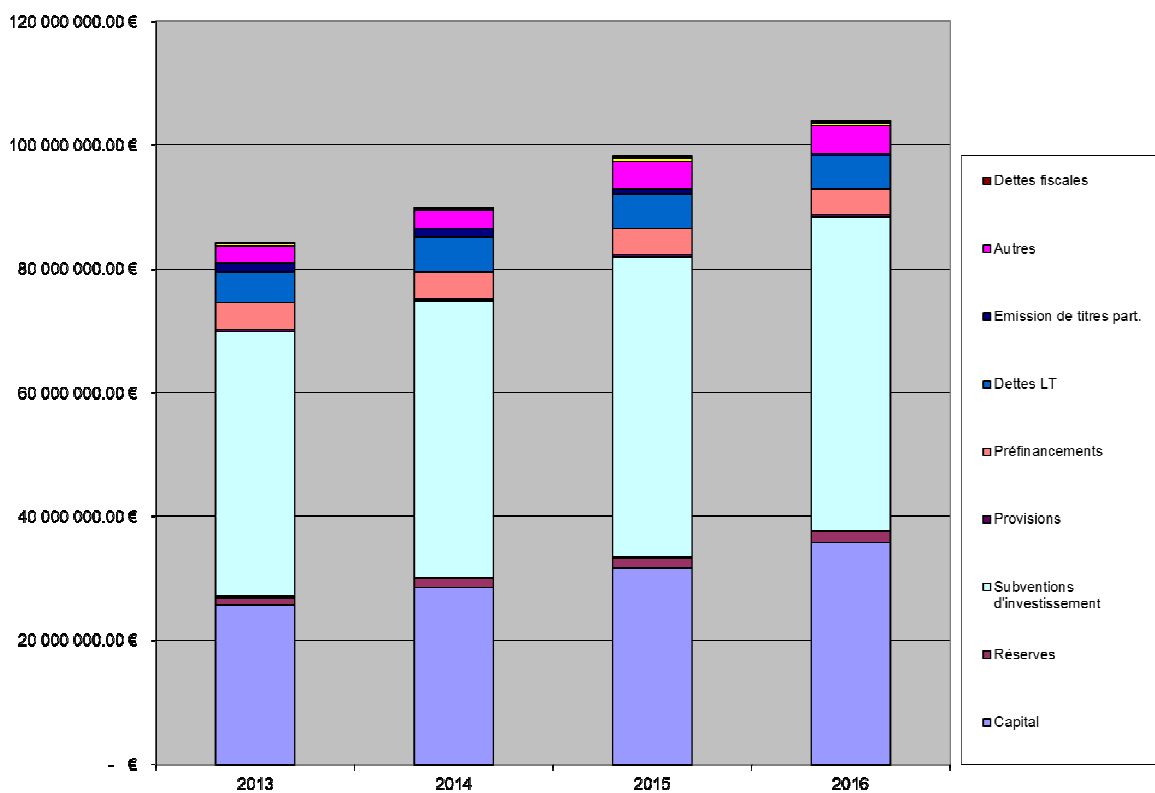
	Actions de catégorie A	Actions de catégorie B	Total Capital Social	Rappel 2015
<b>Au début de l'exercice</b> Nombre d'actions de 200 €	<b>69 839</b>	<b>88 096</b>	<b>157 935</b>	<b>142 374</b>
Montant au début de l'exercice	13 967 800 €	17 619 200 €	<b>31 587 000 €</b>	<b>28 474 800 €</b>
Montant net souscrit pendant l'exercice	1 176 600 €	2 992 800 €	<b>4 169 400 €</b>	<b>3 112 200 €</b>
<b>A la clôture de l'exercice</b> Nombre d'actions de 200 €	<b>75 722</b>	<b>103 060</b>	<b>178 782</b>	<b>157 935</b>
Montant à la clôture de l'exercice	<b>15 144 400 €</b>	<b>20 612 000 €</b>	<b>35 756 400 €</b>	<b>31 587 000 €</b>
Pourcentage du capital	42%	58%	100%	100%

▪ Bilan (commentaires en page suivante)

## Détail de l'Actif



## Détail du Passif



#### ▪ **Evolution des immobilisations et des subventions d'investissement**

Les immobilisations corporelles correspondent aux investissements dans les logements et aux travaux d'amélioration. Proportionnellement aux acquisitions et mises en chantier de l'exercice, elles augmentent de 4 296 K€ en 2016, pour atteindre un total de 74 035 K€ en fin d'année. Ce montant net correspond aux investissements initiaux desquels sont retirés les amortissements historiques cumulés.

Pour financer ces investissements, en plus des fonds propres apportés par les actionnaires et des prêts à long terme SNL-Prologues obtient des subventions d'investissement. Pour les opérations acquises et prises à bail, celles-ci augmentent de 2 158 K€ sur l'année pour un total net de 50 649 K€ à fin 2016. Ce montant, dans la même logique que les immobilisations, correspond aux subventions pour le financement des logements, nettes des reprises effectuées chaque année proportionnellement aux amortissements. Ces reprises de subvention sont des produits qui permettent de financer en partie les charges d'amortissement. Une partie de ces subventions sont faites par les associations SNL départementales grâce aux dons de particuliers, d'autres viennent de la collecte de mécénat via le Fonds de Dotation SNL, mais la majeure partie sont des subventions publiques. Les subventions d'investissement notifiées pour des opérations non encore acquises sont suivies hors bilan et représentent 3 501 k€ qui traduisent la vitalité de l'activité.

#### ▪ **Créances**

Les créances de 10 499 K€ se composent principalement des créances sur subventions d'investissement pour 9 017 K€ (8 600 K€ en 2015), dont le solde est versé après l'achèvement des acquisitions et réhabilitations en cours. Si le volume de créances sur subventions d'investissement est en croissance régulière, leur part sur l'ensemble des subventions d'investissement est stable. En effet, une partie de ces subventions est versée à la fin des travaux. Ce stock de créances est donc tout à fait normal. Le reste des créances, réglées pour la plupart au premier trimestre 2016, correspond à l'activité habituelle avec nos partenaires, assureurs et institutions publiques.

#### ▪ **Endettement et politique financière**

Les dettes sont majoritairement financières. D'une part, des dettes long terme participent au financement des logements pour 5 277 K€ au 31 décembre 2016 (diminution de 281 K€ sur l'année). SNL-Prologues s'endette de moins en moins pour financer les opérations de logements grâce à la mobilisation de fonds propres. Les dettes financières court terme de 9 115 K€ complètent les actions de catégorie B pour préfinancer les investissements dans l'attente du versement des subventions et prêts long terme. Elles permettent à SNL-Prologues de pouvoir être réactif pour répondre financièrement aux opportunités d'acquisitions de logements présentées régulièrement par les associations SNL et prévues par le développement annoncé. Elles permettent également de faire face aux obligations financières.

## Compte de résultats

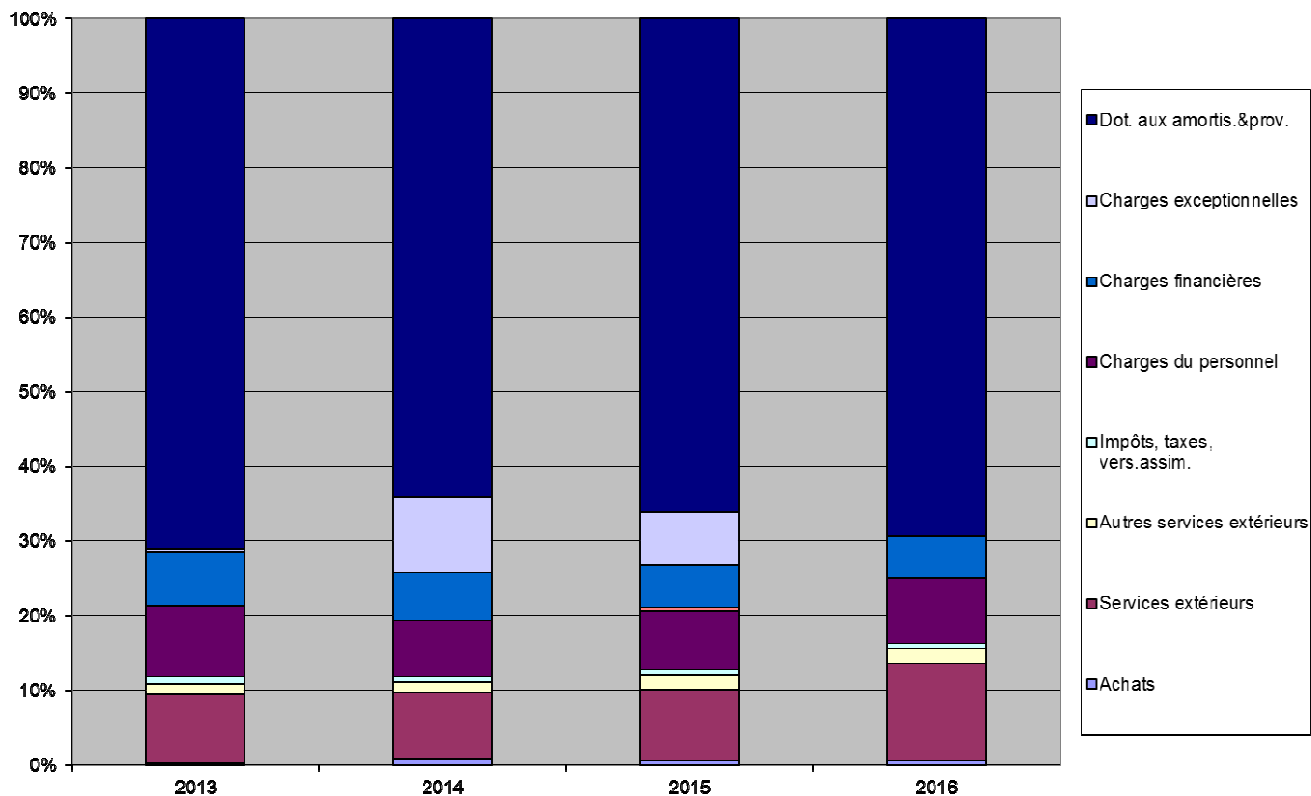
### ▪ Résultats de l'exercice 2016

	2016	2015	2014	2013
<b>Total Charges</b>	2 813 214 €	3 136 260 €	2 893 118 €	2 393 722 €
<b>Total Produits</b>	2 941 399 €	3 301 499 €	3 147 322 €	2 683 005 €
<b>Chiffre d'affaires</b>	807 083 €	939 372 €	852 186 €	903 359 €
<b>Produits d'exploitation</b>	2 667 235 €	2 898 610 €	2 626 441 €	2 488 021 €
<b>Charges d'exploitation</b>	2 639 758 €	2 739 198 €	2 410 090 €	2 212 497 €
<b>Résultat d'exploitation</b>	27 478 €	159 411 €	216 351 €	275 524 €
<b>Résultat financier</b>	47 063 €	30 167 €	28 282 €	14 027 €
<b>Résultat exceptionnel</b>	53 645 € -	24 339 €	9 571 € -	268 €
<b>Résultat net comptable</b>	128 185 €	165 239 €	254 203 €	289 283 €

Le Chiffre d'Affaires de SNL-Prologues est en baisse (-14% par rapport à 2015) suite à un changement du calcul des loyers facturés aux associations. En ne finançant pas les travaux amortissables par son résultat mais par son capital, SNL-Prologues a allégé les charges de loyers portées par les associations gestionnaires. Le loyer permet toujours de reconstituer le capital immobilisé et de doter la provision pour gros entretien, ce qui garantit une gestion saine et viable à long terme.

En conséquence, le résultat net est en baisse. Cependant, contrairement aux années précédentes, il n'a plus à alimenter la réserve pour immobilisations pour composants de première catégorie.

### ▪ Détail des charges



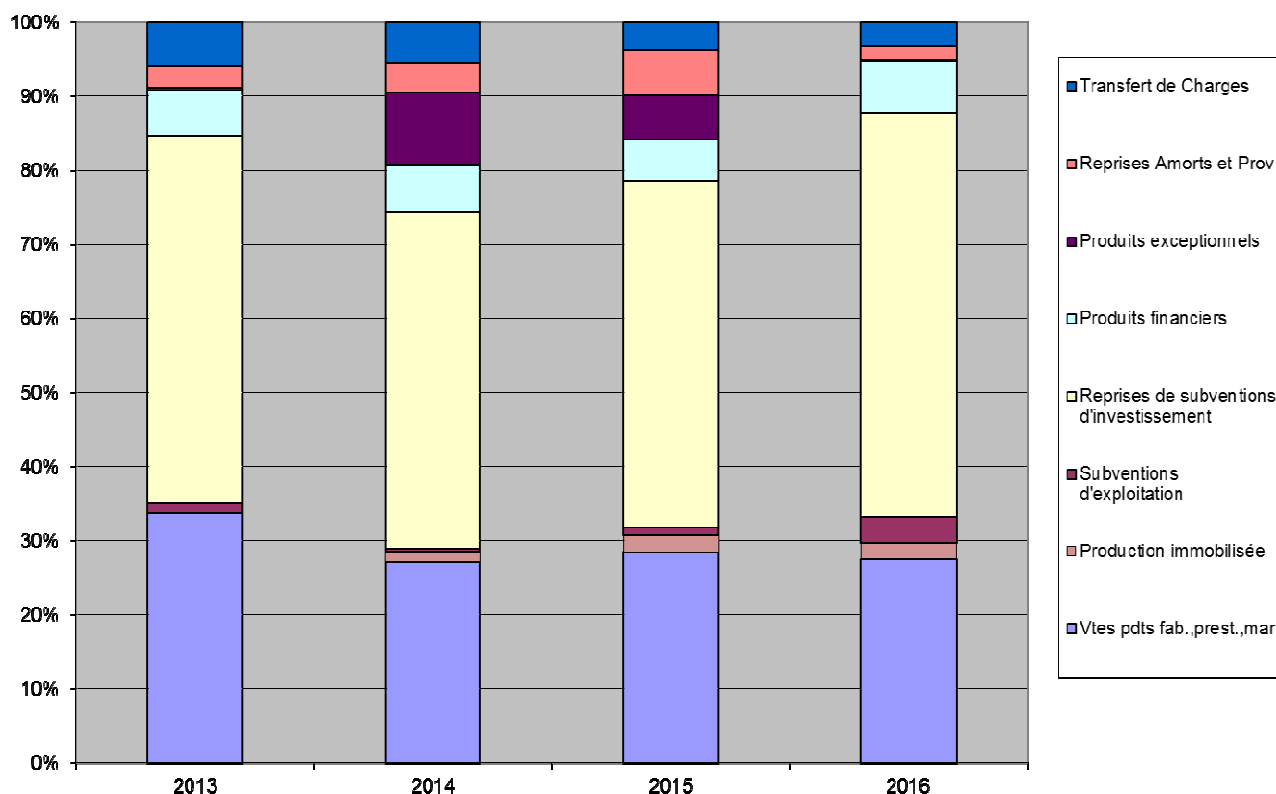
Les dotations aux amortissements représentent près de 70 % de l'ensemble des charges, soit 1 912 K€. Cette dotation traduit la baisse de valeur comptable des logements. Sa part dans les charges est globalement stable.

Viennent ensuite les services extérieurs (366 K€), composés principalement cette année des dépenses liées à la réalisation du Plan d'Entretien et à l'audit du parc de logements de SNL (209 K€), ainsi que les dépenses de gros entretien (112 K€). Ces dépenses peuvent varier fortement d'une année à l'autre et étaient exceptionnellement élevées en 2015 (215 K€). En 2016, elles sont conformes aux prévisions du plan d'entretien. Cette baisse est donc normale.

Les charges salariales sont au même niveau qu'en 2015 (247 K€ contre 245 K€ en 2015).

Aucun administrateur n'a perçu d'indemnité ou de remboursement de frais en 2016.

#### ▪ Détail des produits



Le total du chiffre d'affaires est en baisse de 14% par rapport à 2015. Cette baisse est liée au changement de calcul des loyers expliqué plus haut, elle ne correspond pas à une baisse d'activité.

Les reprises des subventions d'investissement viennent compenser les charges de dotation aux amortissements (1 595 K€). Leur part dans les produits est stable : 54% des produits d'exploitation contre 53% en 2015.

Grâce à une gestion toujours rapprochée de la trésorerie, les produits financiers sont stables.

En 2016, la provision pour gros entretien a été maintenue à son niveau de 300 000 € en conformité avec le plan prévisionnel d'entretien.

En 2016, SNL-Prologues a repris les 50 K€ de provisions pour charges exceptionnelles qui avaient été prévues pour financer les coûts de la réalisation du plan prévisionnel d'entretien du parc de logements de SNL.

Sur l'année 2016, le résultat d'exploitation est donc diminué des dépenses liées à la réalisation du Plan d'Entretien, en bonne partie financées par des reprises de provisions figurant en résultat exceptionnel.

## Affectation du résultat

Il est proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2016 de la façon suivante :

<b>2016</b>	<b>Avant affectation du résultat</b>	<b>Proposition d'affectation du résultat</b>	<b>Après affectation du résultat</b>
Réserves pour grosses réparations de 1ère catégorie	1 689 349,32 €		1 689 349,32 €
Réserve légale (5%)	68 000,00 €	7 000,00 €	75 000,00 €
Réserve pour projet (informatique et adaptation)	28 241,15 €		28 241,15 €
Report à nouveau	29 000,00 €	121 185,39 €	150 185,39 €
Résultat à affecter	128 185,39 €	- €	- €

Sur le résultat de 128 185,39 € :

- 5 % du résultat doit légalement être affecté dans une réserve légale, soit 7 000 € en 2016
- Le reste, soit 121 185,39 € est à affecter en report à nouveau



Des logements 2016 à Bures sur Yvette.

## IV. Vie de la structure

### Des objectifs ambitieux

La mobilisation de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) pour accueillir et accompagner plus de personnes en Ile-de-France a été traduite en objectifs précis en termes de production de logements. Le développement se confirme avec des ambitions claires dans tous les départements et dans le soutien affirmé de nos partenaires opérationnels et financiers.

Chacune de nos opérations de logement très social est soutenue par la Région Ile-de-France, partenaire stable et significatif depuis plus de 20 ans. Nous avons eu un décalage de tous nos projets sur le premier semestre 2016 lié à la révision par le Conseil Régional des processus suite aux élections fin 2015. SNL, avec sa fédération la FAPIL et la Fondation Abbé Pierre, a rappelé l'importance de la continuité de son action. Le maintien des soutiens de la Région Ile-de-France a été confirmé au cours du deuxième semestre 2016 y compris sur le territoire de la Métropole du Grand Paris. Malgré ce décalage, le rythme de production a pu être maintenu à un rythme satisfaisant, mais inférieur aux prévisions.

SNL a pour objectif de dépasser les 100 logements créés par an dès 2017 et les 130 logements par an dans les trois ans. Bien sûr de nombreux défis sont à relever pour s'en approcher, au premier rang desquels trouver des opportunités de terrains ou de bâtiments bien situés. Plusieurs forces se complètent pour cela : les bénévoles, les réseaux historiques de SNL, les relations mises en place auprès de propriétaires ou bailleurs institutionnels publics ou privés, auprès de particuliers et de leurs prescripteurs, notre équipe de maîtrise d'ouvrage en cours de renforcement et tous les moyens innovants que nous portons pour remplir nos missions. **Nous lançons ainsi un appel à tous à nous soutenir pour trouver des logements, nous nous engageons à étudier toutes les propositions.** Que tous nous levions les yeux dans la rue, mobilisons nos réseaux pour apporter des bâtiments ou terrains permettant de loger ceux qui en ont fondamentalement besoin.

SNL crée des logements en droit réel immobilier : acquisitions ou baux long terme portés par SNL-Prologues, mais aussi par des mécanismes souples et innovants gérés par les associations SNL comme la mise à disposition de logements, la location avec abandon total ou partiel de loyer, le Louez Solidaire à Paris, la location garantie par des donateurs, la donation temporaire d'usufruit, ... Des formules très intéressantes pour les bailleurs, personnes physiques ou morales. Les objectifs sont donc partagés entre ces modes de production.

### Une équipe solide

En parallèle du développement de l'activité, de son financement et de son contrôle, l'équipe de SNL-Prologues continue de s'adapter à ces nouveaux enjeux. Après la consolidation de l'équipe les années précédentes, celle-ci monte en puissance sur ses différents métiers. Pour l'ensemble des structures de SNL, l'équipe de SNL-Prologues est devenue, plus qu'un support, un centre de ressource pour son périmètre de compétences qui s'élargit avec l'expérience. Il s'agit principalement de sujets comptables, financiers, administratifs et juridiques. L'équipe de SNL-Prologues a à cœur de catalyser et fluidifier l'action de SNL, un vrai défi dans un environnement très réglementé avec une grande diversité des interlocuteurs.

En 2016, des chantiers de fond ont été menés ou initiés (stratégie financière, assurances, procédures comptables, amélioration des systèmes d'information, amélioration de la consultation des prestataires et des passations de marché...), autant d'améliorations qui porteront leurs fruits sur l'activité des années à venir. Sur l'ensemble des sujets l'équipe fait preuve d'un esprit d'initiative et d'une implication remarquables.

Par ailleurs dans le cadre de missions pour l'association SNL Union, les permanents de SNL-Prologues apportent aussi un soutien transversal à l'ensemble des organisations SNL sur les aspects comptables, juridiques, ressources humaines, contrôle de gestion, prévision budgétaire, qualité ou contrôle interne, développement et essaimage de l'action de SNL. Ils participent aussi activement aux réflexions stratégiques et à éclairer les décisions, puis à les mettre en œuvre.

Dans le cadre de l'évolution de l'organisation d'associations SNL, l'équipe de SNL-Prologues a permis ponctuellement, par substitution et/ou conseil, la continuité de la connaissance et des méthodes. Elle est de fait devenue un pilier participant à la solidité de l'ensemble de SNL.

### **Des améliorations pour le suivi du patrimoine**

La réalisation du plan prévisionnel d'entretien s'est terminée au printemps 2016. Ses résultats positifs et ce qu'il permet en terme d'amélioration du suivi opérationnel et financier sont évoqués dans le chapitre II 'Production et gestion du parc immobilier très social' de ce rapport. Dans la continuité de ce plan, l'amélioration des outils de suivi du patrimoine est un des objectifs de l'année 2017.

### **Un nouveau logo pour Solidarités Nouvelles pour le logement**

Face à la nécessité de toujours plus développer le parc de logement très social, de mobiliser la société civile autour des Groupes Locaux de Solidarité, SNL a souhaité se doter d'une nouvelle identité graphique, pour être plus visible et notamment renforcer son action de plaidoyer.

Il est apparu comme une évidence de conserver et de mettre en valeur le nom historique : « Solidarités Nouvelles pour le Logement ». Il y a autant de Solidarités que de personnes : bénévoles, locataires, salariés impliqués dans les actions. A la veille de fêter ses 30 ans, SNL propose toujours des solutions innovantes, Nouvelles, pour mettre en œuvre les piliers de son projet : créer et louer des logements, accompagner les locataires, témoigner et interpeller pour le Logement des plus démunis. Ce nom dit nos actions.

Le nouveau logotype a été adopté en mai 2016. Il veut incarner une force positive et déterminée.

### **Le besoin de nouveaux locaux**

Avec le développement des activités de SNL Union, du Fonds de dotation SNL et de SNL-Prologues, réunis dans les mêmes locaux 18 cour de la rue de la Harpe au cœur du 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, le besoin de nouveaux locaux s'est confirmé.

Le déménagement en mai 2014 avait nettement amélioré les conditions de travail des permanents salariés et bénévoles et permettait une meilleure interaction entre les activités. Mais ces bureaux se sont révélés rapidement trop exigus avec, depuis, la création de 5 postes sur SNL Union et SNL-Prologues, la présence régulière des bénévoles et la politique dynamique de recrutement de stagiaires initiée en 2016 dans l'optique de favoriser l'emploi et la formation des jeunes.

Suite à une recherche active en 2016, l'objectif actuel est un déménagement à l'été 2017 dans des bureaux dans le nord-est de Paris, bien desservis par les transports, et répondant aux principaux besoins : accessibles pour les permanents et les bénévoles, les associations SNL d'Ile de France et tous les partenaires, une surface suffisante et une distribution fonctionnelle pour le développement volontaire de SNL, une capacité de réunion pour des séminaires, des formations et des événements fédérateurs.

### **Gouvernance**

Le Conseil d'administration s'est réuni régulièrement avec 5 réunions en 2016.



Le Comité d'Engagement s'est quant à lui réuni à 6 reprises pour analyser et se prononcer sur l'engagement des opérations représentant des opérations immobilières de plus de 600 k€ ou avec des spécificités méritant son attention.

L'Assemblée Générale ordinaire a eu lieu le 15 juin 2016 et deux Assemblées Générales extraordinaires ont été tenues comme chaque année pour les formalités statutaires.

Voici la composition du Conseil d'Administration proposée à l'Assemblée Générale du 13 juin 2017

<b>ADMINISTRATEURS PERSONNES QUALIFIEES ET REPRESENTANT DES SNL DEPARTEMENTALES EN FONCTION</b>			
<b>Mandat</b>		<b>Prénom</b>	<b>NOM</b>
Président D.G.	Monsieur	Jean René	POILLOT
Administrateur	Madame	Odile	MERCIER
Administrateur	Monsieur	Bruno	DUBOIS
Administrateur	Monsieur	Alain	MERCKELBAGH
Représentant	SNL Paris	Fabrice	ANTORE
Représentant	SNL Yvelines	Jean-Baptiste	CAMUS
Représentant	SNL Essonne	Michel	PEYRONNY
Représentant	SNL Hauts-de-Seine	Olivier	SEUX
Représentant	SNL Val de Marne	à désigner	à désigner
<b>CENSEURS AUPRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>			
Censeur	Monsieur	Daniel	BACQUEROET
Censeur	Monsieur	Daniel	LOUPPE
Censeur	Monsieur	Pierre	LEVIN

## Perspectives 2017

SNL a des objectifs ambitieux en termes de création de logements en 2017 et les années suivantes. Cela s'inscrit toutefois dans un environnement de modification de la gouvernance des collectivités territoriales franciliennes : les évolutions de la métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux vont s'articuler avec les communes, les départements et la région. Ce contexte va peut-être rendre complexes les partenariats avec certaines collectivités. SNL relève le défi. Dans ce contexte le maintien du soutien de la région Ile de France est précieux, comme bien sûr le développement de la finance solidaire et la continuité de nos partenariats historiques au premier rang desquels celui avec la Fondation Abbé Pierre.

Pour s'inscrire dans le projet de SNL, ces créations de logements doivent être accompagnées dans les associations par la mobilisation de la société civile, les capacités d'accompagnement des locataires par les bénévoles et les salariés, et bien sûr les capacités de gestion locative adaptée et de suivi du bon entretien des logements.

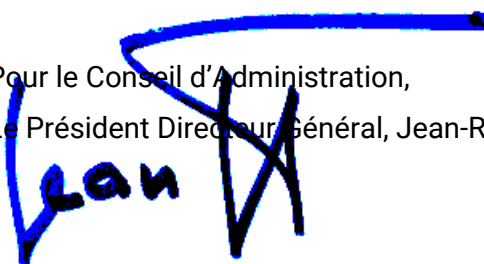
L'attention particulière à l'entretien du parc ancien doit s'intensifier, en répondant notamment aux enjeux des améliorations énergétiques que nous pouvons réaliser dans nos bâtiments et dans nos logements, et porter dans les assemblées de copropriétaires.

Dans ce contexte de développement, SNL-Prologues apporte à ses réseaux une base solide sur laquelle construire un avenir solidaire.

Le 11 mai 2017

Pour le Conseil d'Administration,

Le Président Directeur Général, Jean-René POILLOT



SNL-Prologues

Struct. de maitr. d'ouvrage de SNL

18 cour Debille

75011 PARIS

**Bilan actif**

Document fin d'exercice

N° Siret 40298762200048

NAF (APE) 7022Z

N° Identifiant FR402987622

Période du 01/01/16

au 31/12/16

Tenue de compte : €

© Sage - Sage 100 Comptabilité i7 Express 8.10

Date de tirage 03/05/17

à 19:11:33

Page :

1

Détail des postes	Valeurs brutes	Amortis. et provisions	Valeurs nettes	Au 311215
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>3 863.08</b>	<b>3 863.08</b>		
Frais d'établissement				
Concessions, brvts, logiciels,	3 863.08	3 863.08		
Autres immob. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>90 575 116.23</b>	<b>16 540 343.39</b>	<b>74 034 772.84</b>	<b>69 739 281.76</b>
Terrains	12 969 280.10	61 459.34	12 907 820.76	10 607 368.73
Constructions	70 809 634.65	16 467 490.40	54 342 144.25	52 053 424.38
Installations techn., mat., outil				
Autres immos corporelles	15 915.03	11 393.65	4 521.38	4 820.42
Immo. corporelles en cours	6 774 785.35		6 774 785.35	7 054 452.53
Avances & acomptes	5 501.10		5 501.10	19 215.70
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>8 102 818.98</b>		<b>8 102 818.98</b>	<b>11 615 612.19</b>
Participations				
Créances rattachés à des part.				
Autres titres immobilisés				
Prêts	33 643.00		33 643.00	573 643.00
Autres Immo Financières	8 069 175.98		8 069 175.98	11 041 969.19
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>98 681 798.29</b>	<b>16 544 206.47</b>	<b>82 137 591.82</b>	<b>81 354 893.95</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
<b>AVANCES &amp; ACOMPTES VERSES/CDE</b>	<b>1 887.53</b>		<b>1 887.53</b>	<b>120.00</b>
Avances & acomptes versés/com	1 887.53		1 887.53	120.00
<b>CREANCES D'EXPLOITATIONS</b>	<b>10 498 780.80</b>		<b>10 498 780.80</b>	<b>10 232 684.75</b>
Clients et comptes rattachés				
Créances sur subventions d'invest.	9 017 277.77		9 017 277.77	8 600 116.47
Autres créances	1 481 503.03		1 481 503.03	1 632 568.28
<b>DISPONIBILITES</b>	<b>10 883 772.95</b>		<b>10 883 772.95</b>	<b>6 320 337.46</b>
Disponibilités	10 883 772.95		10 883 772.95	6 320 337.46
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>	<b>200 678.58</b>		<b>200 678.58</b>	<b>243 000.02</b>
Charges Constatées d' Avance	200 678.58		200 678.58	243 000.02
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>21 585 119.86</b>		<b>21 585 119.86</b>	<b>16 796 142.23</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I+II)</b>	<b>120 266 918.15</b>	<b>16 544 206.47</b>	<b>103 722 711.68</b>	<b>98 151 036.18</b>

**SNL-Prologues**

Struct. de maitr. d'ouvrage de SNL

18 cour Debille

75011 PARIS

**Bilan passif****Document fin d'exercice****N° Siret** 40298762200048**NAF (APE)** 7022Z**N° Identifiant** FR402987622**Période du** 01/01/16**au** 31/12/16

Tenue de compte : €

<b>Détail des postes</b>			<b>Valeurs nettes</b>	<b>Au 311215</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ( I )</b>			<b>88 348 232.62</b>	<b>81 892 280.80</b>
Capital			35 756 400.00	31 587 000.00
Primes d'emissions, de fusion				
Ecart de réévaluation				
Reserves légale			68 000.00	59 000.00
Autres Reserves			1 717 590.47	1 561 351.25
Report à nouveau			29 000.00	29 000.00
RESULTAT DE L'EXERCICE			128 185.39	165 239.22
Subventions d'investissement			50 649 056.76	48 490 690.33
Provisions réglementées				
<b>PROVISIONS ( II )</b>			<b>392 891.53</b>	<b>404 100.39</b>
Provision pour risques				
Provision pour Gros Entretien			300 000.00	300 000.00
Autres provisions pour charges			92 891.53	104 100.39
<b>DETTES ( III )</b>			<b>14 981 587.53</b>	<b>15 854 654.99</b>
Emprunts et dettes auprès d'établis			9 511 226.36	9 796 028.26
Emprunts et dettes financières			4 992 241.31	5 489 471.82
Avances et acomptes recus sur com.				
Fournisseurs et comptes rattachés			18 041.85	15 823.36
Dettes fiscales et sociales			84 271.88	81 507.67
Dettes sur immobilisations			365 660.14	471 489.88
Autres dettes			9 145.99	334.00
Produits constatés d'avance			1 000.00	
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>			<b>103 722 711.68</b>	<b>98 151 036.18</b>

Détail des postes			Au 311216	Au 311215
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>2 667 235.23</b>	<b>2 898 609.53</b>
Production vendue (B&S)				
Prestations de services			807 083.47	939 372.05
Production stockée				
Production immobilisée			67 500.00	73 000.00
Subvention d'exploitation			103 304.92	34 111.00
Reprises sur amort.,dépréciat°,prov			85 309.05	305 071.30
Autres produits			8 578.41	18 007.50
Reprises sur sub. d'invest.			1 595 459.38	1 529 047.68
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>-2 639 757.51</b>	<b>-2 738 809.01</b>
Achats de marchandises				
Achats matières premières				
Achats autres approvisionnements			-15 572.72	-20 216.53
Gros entretien logemts & sinistres			-117 074.30	-234 421.66
Autres achats et charges externes			-302 475.10	-123 818.78
Impôts,taxes et vers.assimilés			-23 045.91	-20 427.00
Salaires et traitements			-170 352.96	-169 244.50
Charges sociales			-76 562.63	-75 281.62
Autres charges de personnel				
Dot° aux amort.sur immobilisat°			-1 911 879.28	-1 849 469.63
Dot° aux dépréciat°sur actif circul				
Dot° aux prov° pour Risque & Ch.			-22 764.61	-227 912.93
Autres charges			-30.00	-18 016.36
<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITAT°</b>			<b>27 477.72</b>	<b>159 800.52</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>220 369.75</b>	<b>209 297.96</b>
De participations				
D'autres valeurs mobil. & créances				
Autres intérêts et produits assimil			207 853.75	187 593.19
Rep sur dépr, prov et transfert Ch			12 516.00	21 704.77
Pdts nets/cess° de V.M.P.				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>-173 306.64</b>	<b>-179 130.94</b>
Dot. aux amort. & aux provisions			-15 586.53	
Intérêts et charges assimilées			-157 720.11	-179 130.94
Différences négatives de change				
Charges nettes/cess. mob. de plac.				
<b>2 - RESULTAT FINANCIER</b>			<b>47 063.11</b>	<b>30 167.02</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			<b>53 794.31</b>	<b>193 591.94</b>
Sur opération de gestion			3 888.44	1 591.94
Sur opérat° en capital			345.87	192 000.00
Sur opérat°de capital, subvt°d'inv.			49 560.00	
Autres opérat° de capital				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>-149.75</b>	<b>-217 930.86</b>
Sur opérat° de gest°			-149.75	-173.56

**SNL-Prologues**

Struct. de maitr. d'ouvrage de SNL

18 cour Debille

75011 PARIS

**Compte de résultat****Document fin d'exercice****N° Siret** 40298762200048**NAF (APE)** 7022Z**N° Identifiant** FR402987622**Période du** 01/01/16**au** 31/12/16

Tenue de compte : €

© Sage - Sage 100 Comptabilité i7 Express 8.10

Date de tirage 03/05/17

à 19:11:38

Page :

2

<b>Détail des postes</b>			<b>Au 311216</b>	<b>Au 311215</b>
Dotations aux amort. & provis. Sur opérations en capital				-217 757.30
<b>3 - RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>53 644.56</b>	<b>-24 338.92</b>
Impôt sur les produits financiers				
TOTAL DES PRODUITS			2 941 399.29	3 301 499.43
TOTAL DES CHARGES			-2 813 213.90	-3 136 260.21
<b>RESULTAT</b>			<b>128 185.39</b>	<b>165 239.22</b>