



# Rapport de gestion Exercice 2015

**Rapport du Conseil d'Administration**

## SOMMAIRE

<b>I. Introduction</b> .....	2
1. SNL-PROLOGUES s'inscrit dans l'action de Solidarités Nouvelles pour le Logement .....	2
Notre vision .....	2
Nos missions.....	2
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.....	3
3. SNL-PROLOGUES a développé les investissements solidaires au profit de ses missions .....	4
<b>II. Production et gestion du parc immobilier très social</b> .....	5
Production .....	5
Entretien et réparations .....	6
Plan de patrimoine .....	6
<b>III. Eléments financiers</b> .....	8
Bilan.....	8
Compte de résultat .....	12
Affectation du résultat .....	14
<b>IV. Vie de la structure</b> .....	15
Gouvernance.....	15
Adaptation à la volonté de produire plus de logements.....	15
Mise en service des premiers logements pour une association partenaire.....	16
Poursuite du travail de maîtrise des risques .....	16
Développement de partenariats pour la création de logements.....	16
Reconnaissance de l'action.....	17
Perspectives 2016 .....	17

Ce rapport de gestion est validé par le Conseil d'Administration de SNL-Prologues pour l'exercice 2015 et sera soumis aux actionnaires coopérateurs lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, prévue le 15 juin 2016.

## I. Introduction

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

Depuis 25 ans, les membres de Solidarités Nouvelles pour le Logement 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 Solidarités Nouvelles pour le Logement :

- 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

Solidarités Nouvelles pour le Logement 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. Solidarités Nouvelles pour le Logement est implantée aujourd'hui à Paris et dans cinq départements d'Île-de-France.

## 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.

Solidarités Nouvelles pour le Logement fait le constat qu'un grand nombre de ces personnes, écartées de fait du logement de droit commun et du parc 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. Elle porte le droit réel immobilier de 760 logements au 31 décembre 2015.

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, suit la maîtrise d'ouvrage, l'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 Solidarités Nouvelles pour le Logement (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 agit sous la responsabilité d'un Conseil d'administration, nommant un président bénévole, responsable devant l'Assemblée Générale des actionnaires : les SNL départementales, SNL Union et l'ALVE<sup>2</sup>, représentées par leurs présidents respectifs, ainsi que les souscripteurs d'actions de catégorie B, personnes physiques et morales financeurs solidaires de l'action de SNL-Prologues. Statutairement, 65% au moins des droits de vote sont détenus par les 5 SNL départementales, SNL Union et l'ALVE.

L'organisation professionnelle de SNL-PROLOGUES, sous la responsabilité du président directeur général, 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.

---

<sup>1</sup> Selon le diagnostic 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.

<sup>2</sup> Association des Lieux de Vie Essonniers.

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>3</sup> et ANCOLS<sup>4</sup>).

### **3. SNL-PROLOGUES a développé les investissements solidaires au profit de ses missions**

En complément des dons collectés par les associations SNL, SNL-PROLOGUES fait appel à des investisseurs solidaires.

Les investissements de particuliers ont débuté en 2004. Entre 2009 et 2015, les actionnaires particuliers de SNL-Prologues sont passés de 109 à 273 (soit 145% d'augmentation) et contribuaient à hauteur de plus de 7 millions d'euros.

Parallèlement, 6 fonds communs de placement solidaires ont investi au capital de SNL-Prologues depuis 2010, et apportent leur soutien à hauteur de plus de 10 millions d'euros. SNL-Prologues bénéficie également de prêts issus de la finance solidaire à hauteur de plus de 4 millions d'euros.

Les actions de catégorie B sont labélisées par l'association Finansol, en tant que produit d'épargne solidaire depuis 2010. Le label Finansol est un gage de solidarité, de transparence et d'information.

Le soutien continu et renouvelé des partenaires, notamment institutionnels, a encouragé SNL-Prologues dans sa stratégie de développement s'appuyant sur les ressources solidaires. Les actions de catégorie B sont utilisées pour couvrir le besoin en fonds de roulement lié à l'activité de production immobilière. Depuis 2014, ce capital est également utilisé dans le financement des logements, ainsi que pour les rénovations et améliorations énergétiques. Immobilisés dans la pierre, ces fonds sont reconstitués sur la durée de vie des logements, permettant une viabilité à long terme de la structure financière et patrimoniale de SNL-Prologues.

La loi "Economie Sociale et Solidaire" du 31 août 2014 et la loi de finances pour 2016 ont fait évoluer les modalités régissant les investissements solidaires et les entreprises bénéficiaires dorénavant appelées "Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale" (ESUS). Cet agrément ESUS a été délivré à SNL-Prologues le 21 mars 2016 en substitution à l'agrément entreprise solidaire qu'elle avait depuis 2004 et confirme ainsi la continuité de ces financements.

---

<sup>3</sup> Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

<sup>4</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 départementales de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) s'est poursuivie en 2015 sur 5 départements de la région Ile-de-France : Essonne, Hauts-de-Seine, Paris, Val-de-Marne, Yvelines. Le développement des opérations en cours en Seine-St-Denis a été réalisé sous la responsabilité de SNL-Union. Des logements ont été mis en service en Essonne pour les locataires en situation de handicap de l'Association des Lieux de Vie Essonniers (ALVE). D'autres sont en cours de production pour que l'Etablissement Public National Antoine Koenigswarter (EPNAK) et Les Amis d'Emmaüs les Ulis les louent à terme à des personnes en situation de handicap, fragiles, en difficulté d'intégration sociale ou à des étudiants en situation de précarité.

### Production

- 64 logements ont été mis en service (mis en location) en 2015, répartis en 14 opérations dont 5 baux (à réhabilitation, emphytéotiques ou à construction) pour 18 logements.
- 35 logements ont été acquis ou pris à bail en 2015 en 16 opérations, dont 10 acquisitions-améliorations et 6 nouveaux baux à réhabilitation.
- 17 nouvelles opérations portant sur 45 logements très sociaux en diffus ont été engagées (signatures de promesses ou de baux) en 2015 se répartissant en 10 acquisitions-améliorations et 7 baux.
- Le solde net de promesses de vente non encore réalisées en fin d'année s'élève à 9, pour 31 logements.
- Nous suivons régulièrement les logements acquis et non encore mis en service, au nombre de 74 au 31 décembre 2015, à comparer à 102 en fin d'année précédente. L'effort continu pour maîtriser les délais inhérents au processus de création de logements est maintenu.
- Des logements sont sortis du parc en 2015 : trois baux arrivés à terme pour 19 logements ont été rendus à leurs propriétaires et 1 logement qui n'a pu être financé a été revendu (subventions non perçues).

La prévision à ce jour pour 2016 est de 90 logements dont la signature d'engagement est prévue dans l'année.

**Au 31/12/2015, le parc de SNL-Prologues (acquis ou sous baux signés) représente 760 logements.**

**Avec les 109 logements de SNL-Union et 95 logements pris à bail, mis à disposition ou en propriété directe des associations SNL en 2015, 964 logements sont gérés par SNL au 31/12/2015.**

### Parc de Logements SNL-PROLOGUES au 31 décembre 2015

	SNL 91	SNL 75	SNL 78	SNL 92	SNL 94	SNL pour 93	Autres	TOTAL	Rappel 2014
Logements en propriété en service	295	71	92	27	44	1	23	553	508
Logements sous bail en service	64	38	9	8	2	12	0	133	134
<b>TOTAL logements en service</b>	<b>359</b>	<b>109</b>	<b>101</b>	<b>35</b>	<b>46</b>	<b>13</b>	<b>23</b>	<b>686</b>	<b>642</b>
Logements acquis en propriété non en service	32	8	4	0	2	0	4	50	72
Logements sous bail non en service	5	2	1	4	3	2	7	24	31
<b>TOTAL logements en propriété ou sous bail</b>	<b>396</b>	<b>119</b>	<b>106</b>	<b>39</b>	<b>51</b>	<b>15</b>	<b>34</b>	<b>760</b>	<b>745</b>
Logements sous promesse de vente	25	0	2	1	3	0	0	31	22

### Entretien et réparations

- Les investissements pour renouvellement de composants représentent en valeur 250 K€ en 2015 et concernent 55 opérations (contre 176 K€ en 2014 pour 50 opérations). Les dépenses pour gros entretien du parc s'élèvent en 2015 à 215 K€ (contre 105 K€ en 2014). Cet état de fait correspond au rythme nécessaire pour un bon entretien systématique des logements. Nous améliorons dès que possible la performance énergétique des logements, diminuant ainsi les charges de nos locataires. D'importantes rénovations de ce type ont donc eu lieu en 2015.

### Plan de patrimoine

Le projet de réalisation de l'outil de planification et de gestion de l'entretien du parc immobilier de SNL-Prologues, comme pour les autres logements gérés par SNL, s'est poursuivi. Après constitution du cahier des charges et appel d'offre fin 2014 début 2015, le choix d'un prestataire et de

l'organisation interne a eu lieu en cours d'année pour débiter la réalisation concrète du plan prévisionnel d'entretien, première phase du plan de patrimoine de SNL, en octobre 2015.

Le plan prévisionnel d'entretien sera terminé au printemps 2016, il apportera les informations pour décider, entre autres, de :

- L'évolution de la politique financière de réserves et provisions pour les renouvellements de composants et le gros entretien du parc immobilier,
- La déclinaison d'un plan d'amélioration énergétique du parc immobilier ancien, là où cela n'est pas encore formalisé,
- L'amélioration de nos pratiques en terme de passation de marchés (ex : réflexion sur la pertinence de développer les marchés cadres avec bons de commande).

En parallèle, une réflexion est en cours afin de suivre de manière homogène l'entretien réel pour permettre de mettre à jour le prévisionnel d'entretien afin que celui-ci soit dynamique et fiable sur la durée. Notre système d'information métier sera alors adapté en conséquence.

- L'effort d'augmentation de la réserve spécifique pour les investissements de travaux de renouvellement de composants (1<sup>ère</sup> catégorie), figurant dans les fonds propres pour 1 533 K€ après affectation du résultat 2014, devrait être poursuivi. La politique de financement de ces investissements pourra évoluer en 2016-2017 au regard du plan prévisionnel d'entretien et des nouvelles ressources mobilisables, comme notamment les investissements solidaires d'institutionnels au capital de SNL-Prologues, qui pourront être en partie fléchés sur l'amélioration énergétique du parc immobilier, tout en conservant une certaine liquidité de ces participations.
- La provision pour les dépenses de gros entretien et réparation a été maintenue à 300 K€. La politique de provisionnement pour le gros entretien devrait évoluer en 2016-2017 au regard du plan prévisionnel d'entretien.
- A noter que l'entretien courant ainsi qu'une partie du gros entretien est pris en charge par les associations gestionnaires.

### III. Eléments financiers

SNL-PROLOGUES, Coopérative Union d'Economie Sociale, Société Anonyme à capital variable, a clôturé son vingtième exercice complet au 31 décembre 2015.

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 11% en un an, pour atteindre 31 587 K€ au 31 décembre 2015, contre 28 475 K€ en 2014. 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 SNL Départementales (SNL D), SNL Union et l'ALVE, au titre de leurs apports liés aux acquisitions de logements en 2015 représentent en net sur l'exercice 154 K€ portant leur total au 31 décembre 2015 à 13 968 K€ contre 13 814 K€ à fin décembre 2014. Cette faible augmentation s'explique principalement par la proportion d'opérations réalisées en Bail à Réhabilitation (BAR) qui ne donnent pas lieu à une augmentation du capital, mais à des subventions d'investissement.
- Le capital représentant les actions de catégorie B est passé de 14 661 K€ au 31 décembre 2014 à 17 619 K€ au 31 décembre 2015. Sur la même période, le nombre d'actionnaires de catégorie B est passé de 259 à 273. Ces apports sont principalement utilisés pour le préfinancement des opérations de logements. Depuis 2014, SNL-Prologues a ancré l'utilisation du capital de catégorie B dans sa stratégie de développement et une partie de ce capital est désormais immobilisée dans les logements. Grâce au soutien continu de fonds communs de placement, ainsi que de plus de 270 actionnaires particuliers, cette ressource va pouvoir soutenir durablement la construction de nouveaux logements portés par SNL-Prologues.

### Détention des actions de catégorie A du capital au 31 décembre 2015

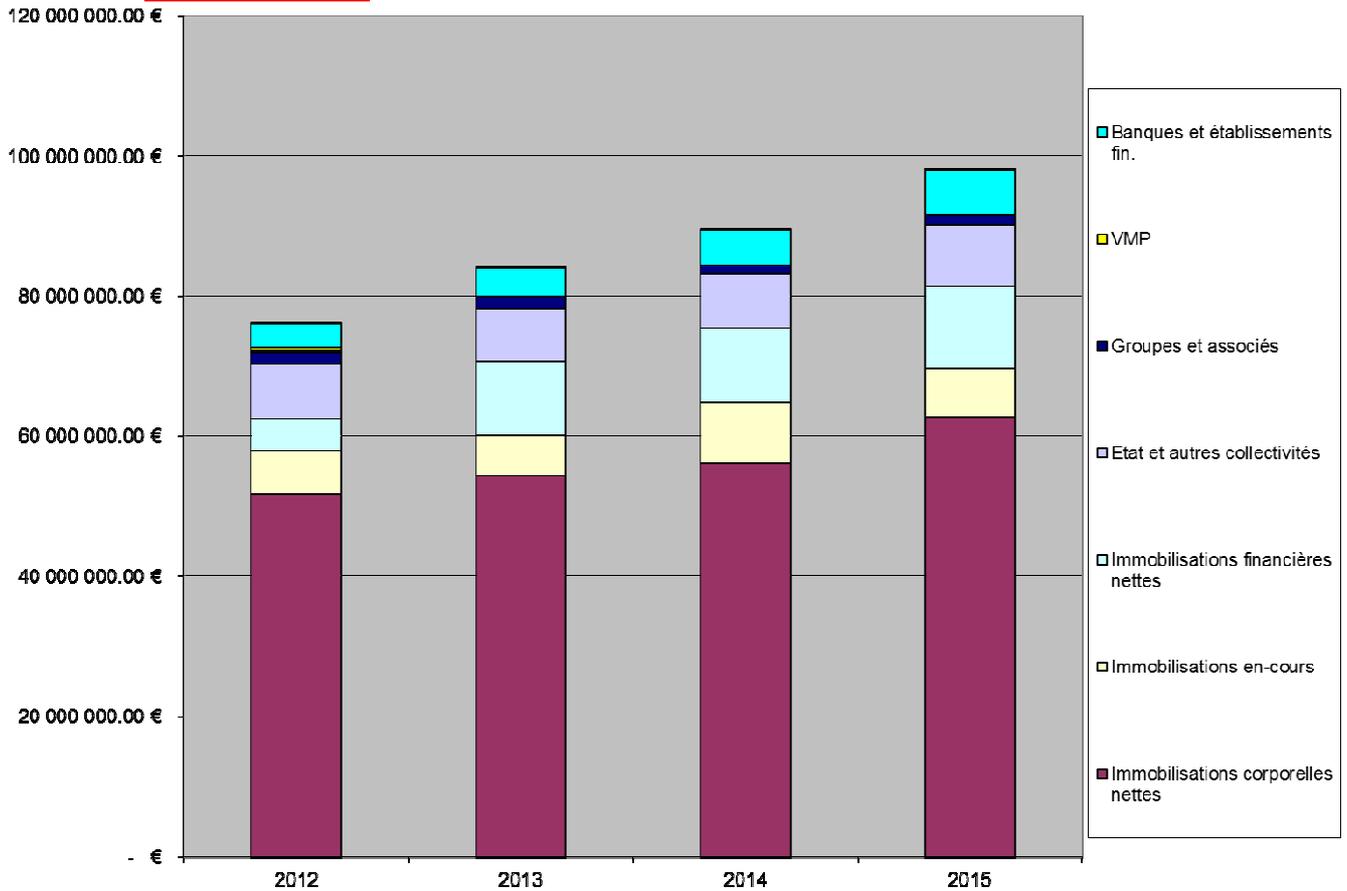
	En actions	En capital	En pourcentage respectif	Rappel 2014	En pourcentage de la totalité de SNL-PROLOGUES	Rappel 2014
<b>SNL Union</b>	276	55 200	0.40%	0.38%	0.17%	0.18%
<b>SNL Essonne</b>	35 933	7 186 600	51.45%	50.79%	22.75%	24.64%
<b>SNL Paris</b>	10 157	2 031 400	14.54%	14.40%	6.43%	6.99%
<b>SNL Yvelines</b>	12 162	2 432 400	17.41%	17.10%	7.70%	8.30%
<b>SNL Hauts de Seine</b>	3 525	705 000	5.05%	6.56%	2.23%	3.18%
<b>SNL Val de Marne</b>	7 229	1 445 800	10.35%	9.96%	4.58%	4.83%
<b>ALVE</b>	557	111 400	0.80%	0.80%	0.35%	0.39%
<b>TOTAL</b>	69 839	13 967 800	100%	100%	44.22%	48.51%

### Composition du capital social au 31 décembre 2015

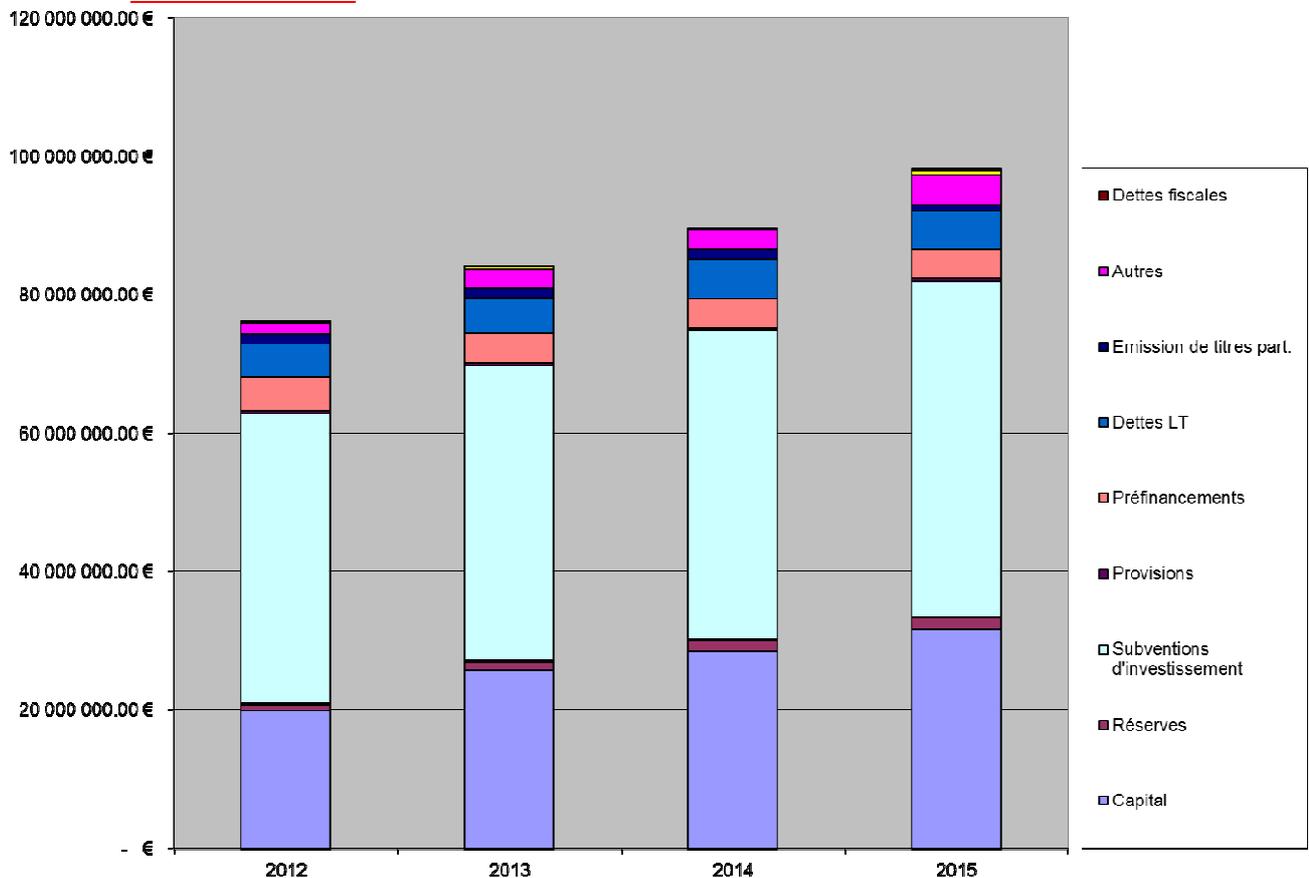
	Actions de catégorie A	Actions de catégorie B	Total Capital Social	Rappel 2014
<b>Au début de l'exercice</b>				
Nombre d'actions de 200 €	69 069	73 305	142 374	128 419
Montant au début de l'exercice	13 813 800 €	14 661 000 €	28 474 800 €	25 683 800 €
Montant net souscrit pendant l'exercice	154 000 €	2 958 200 €	3 112 200 €	2 791 000 €
<b>A la clôture de l'exercice</b>				
Nombre d'actions de 200 €	69 839	88 096	157 935	142 374
Montant à la clôture de l'exercice	13 967 800 €	17 619 200 €	31 587 000 €	28 474 800 €
Pourcentage du capital	44%	56%	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 à leur amélioration. Proportionnellement aux acquisitions et mises en chantier de l'exercice, elles augmentent de 4 829 K€ en 2015, pour atteindre un total de 69 739 K€ en fin d'année. Ce montant net correspond aux investissements initiaux desquels sont retirés les amortissements historiques cumulés.

Pour financer ces investissements, au-delà des fonds propres apportés par les coopérateurs en souscriptions d'actions A décrites ci-dessus, 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 3 800 K€ sur l'année pour un total net de 48 491 K€ à fin 2015. Cette augmentation très importante est liée à la mise en service de plusieurs opérations en Bail à Réhabilitation. En effet, une partie de ces subventions sont faites par les associations SNL départementales grâce aux dons de particuliers. 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. Les subventions d'investissement notifiées pour des opérations non encore acquises sont suivies hors bilan.

Un prêt a été accordé à SNL Paris pour le relais de financement entre l'achat de ses nouveaux bureaux en 2015 et la vente des anciens bureaux début 2016. Ce prêt exceptionnel validé par le Conseil d'Administration du 8 juillet 2015 a été remboursé en totalité le 14 avril 2016.

### **Créances**

Les créances de 10 233 K€ se composent principalement des créances sur subventions d'investissement pour 8 600 K€ (7 417 K€ en 2014), 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. Le reste des créances, réglées pour la plupart au premier trimestre 2015, 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 5 557 K€ au 31 décembre 2015 (diminution de 205 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 9 499 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

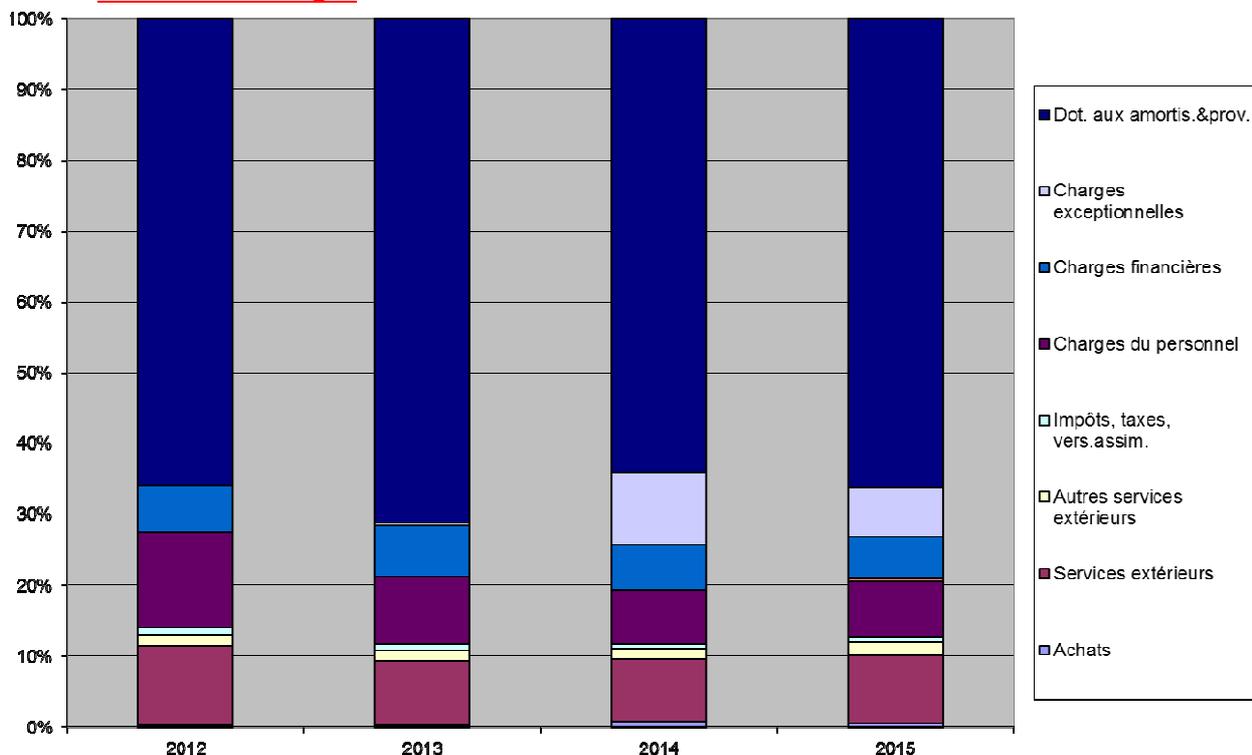
### Résultats de l'exercice 2015

	2015	2014	2013	2012
<b>Total Charges</b>	3 136 260 €	2 893 118 €	2 393 722 €	2 310 737 €
<b>Total Produits</b>	3 301 499 €	3 147 322 €	2 683 005 €	2 563 251 €
<b>Chiffre d'affaires</b>	939 372 €	852 186 €	903 359 €	838 718 €
<b>Produits d'exploitation</b>	2 898 610 €	2 626 441 €	2 488 021 €	2 419 409 €
<b>Charges d'exploitation</b>	2 739 198 €	2 410 090 €	2 212 497 €	2 156 809 €
<b>Résultat d'exploitation</b>	159 411 €	216 351 €	275 524 €	262 601 €
<b>Résultat financier</b>	30 167 €	28 282 €	14 027 €	- 14 701 €
<b>Résultat exceptionnel</b>	- 24 339 €	9 571 €	- 268 €	4 615 €
<b>Résultat net comptable</b>	165 239 €	254 203 €	289 283 €	252 514 €

Le Chiffre d'Affaires continue d'augmenter (pour rappel, la baisse de 2014 était liée à un changement de méthodes de comptabilisation). L'activité de SNL-Prologues est en progression par rapport à 2014. Cela s'explique par la mise en service de 64 logements en 2015, qui entraînent la facturation de loyers. La forte baisse du résultat d'exploitation, s'explique par d'importantes charges de gros entretien (215 K€ contre 105 K€ en 2014), et des charges de réalisation du plan prévisionnel d'entretien.

La baisse du résultat net est ainsi principalement liée à celle du résultat d'exploitation.

### Détail des charges

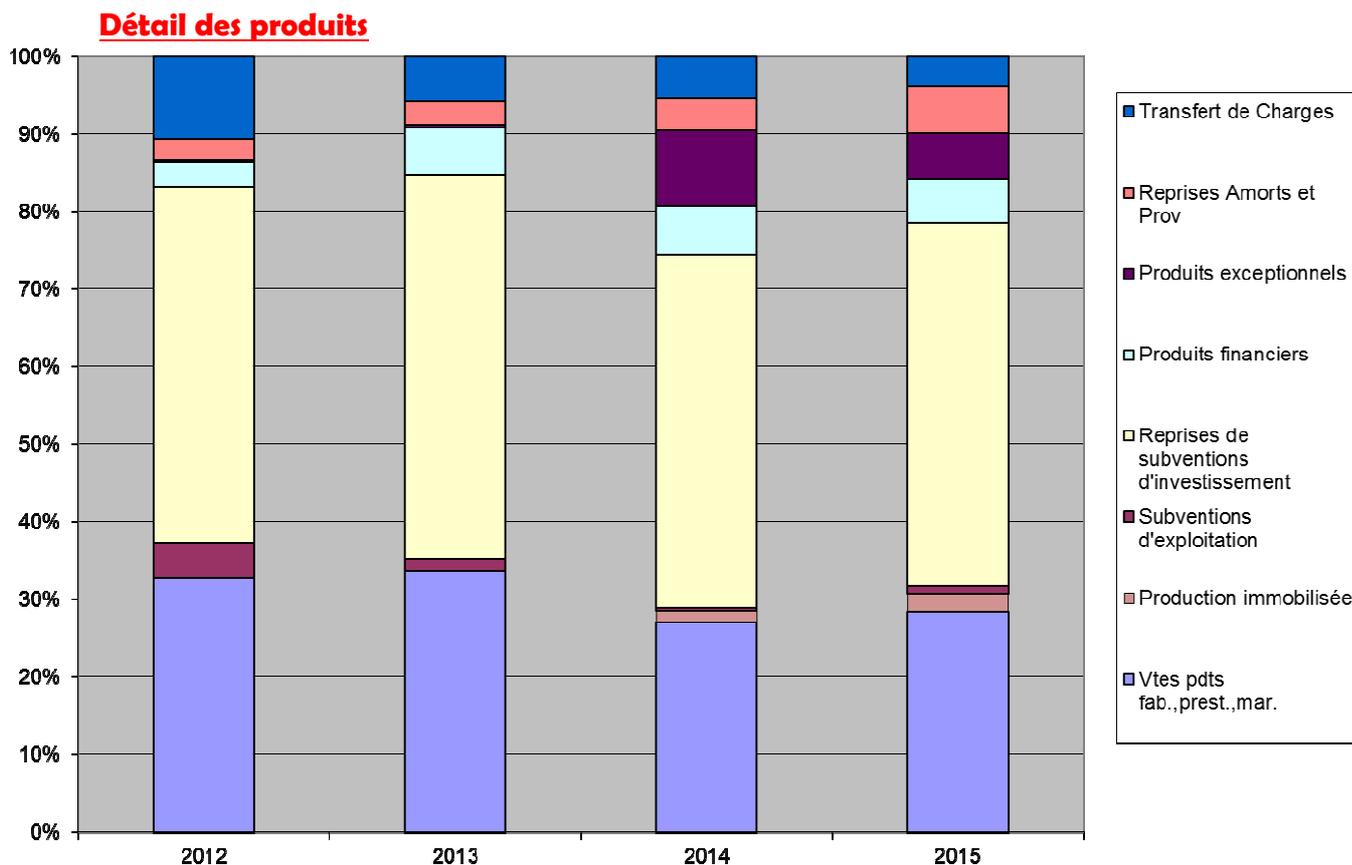


Le principal poste de charges est la dotation aux amortissements qui représente environ 65% de l'ensemble des charges, soit 1 849 K€ en 2015. Cette dotation traduit la perte de valeur comptable

des logements. Sa part dans les charges est stable (59% en 2014 et en 2015). Viennent ensuite les services extérieurs (297 K€) composés principalement des dépenses de gros entretien (215 K€) et des dépenses liées aux sinistres (20 K€).

Les charges de personnel, de 245 K€ en 2015, sont en augmentation (+10%), suite au renforcement de l'équipe en 2015.

En 2015 encore le montant des charges exceptionnelles est élevé ; il correspond à la sortie d'un logement vendu qui n'avait pas pu être financé comme prévu initialement. Ces charges sont en grande partie compensées par le produit de la vente du bien.



Le total du chiffre d'affaires et de la production immobilis e est en nette progression par rapport à 2014 (+13%).

Les reprises des subventions d'investissement viennent compenser les charges de dotation aux amortissements (1 529 K ). Leur part dans les produits est stable : 53% des produits d'exploitation contre 55% en 2014.

Gr ce à une gestion toujours rapproch e de la trésorerie, les produits financiers sont stables.

La reprise de provision particulièrement  lev e cette année (205 K ) fait face aux dépenses de gros entretien. La provision a ensuite fait l'objet d'une dotation pour retrouver son niveau de 300 K .

## Affectation du résultat

Il est proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2015 de la façon suivante :

<b>2015</b>	<b>Avant affectation du résultat</b>	<b>Proposition d'affectation du résultat</b>	<b>Après affectation du résultat</b>
Réserve pour grosses réparations de 1ère catégorie	1 533 110.10 €	156 239.22 €	1 689 349.32 €
Réserve légale (5%)	59 000.00 €	9 000.00 €	68 000.00 €
Réserve pour projet (informatique et adaptation)	28 241.15 €	0.00 €	28 241.15 €
Report à nouveau	29 000.00 €	0.00 €	29 000.00 €
Résultat à affecter	165 239.22 €	- 165 239.22 €	0.00 €

Sur le résultat de 165 239.22 € :

- 156 239.22 € sont nécessaires pour alimenter la réserve permettant de reconstituer les composants (cela correspond à la participation facturée dans les loyers pour le renouvellement de composants et le gros entretien, déduite des dépenses d'exploitation de gros entretien et des amortissements des investissements historiques de renouvellement de composants),
- 5 % du résultat doit légalement être affecté dans une réserve légale, soit 9 000 € en 2015.

## IV. Vie de la structure

### Gouvernance

**Le Conseil d'Administration de SNL-Prologues du 8 Juillet 2015 à élu Jean René Poillot, Président.**

Jean-René Poillot était administrateur de SNL-Prologues en tant que personne qualifiée depuis décembre 2013. Il a pris en juillet 2015 la suite de Daniel Louppe, qui présidait SNL-Prologues depuis décembre 2010. Le relais a permis la continuité de l'action de consolidation de SNL-Prologues mise en avant pendant le mandat de Daniel Louppe. Daniel Louppe a depuis été nommé censeur du Conseil d'Administration auquel il participe sans voix délibérative.

Jean-René Poillot, nouveau Président de SNL-Prologues :

*« Je souhaite que SNL-Prologues soit apporteur de solutions pour les associations Solidarités Nouvelles pour le Logement et agir au plus près avec SNL Union (association qui fédère les 5 associations départementales).*

*Je souhaite :*

- *assurer des moyens pour permettre à la structure de produire durablement plus de logements solidaires,*
- *accroître notre efficacité de gestion et de maintenance du patrimoine,*
- *développer des solutions innovantes (dès lors qu'elles ont été éprouvées) en termes de montage de projets, d'innovation technique et de performance énergétique. »*

Jean-René Poillot, est ingénieur ETP, il a réalisé toute sa carrière dans le logement social.

De 1980 à 1982, il a exercé à l'union des HLM, puis jusqu'en 1986, il était au cabinet du ministre du logement pour le lancement de la politique de la ville et des quartiers.

Il a ensuite été consultant puis salarié dans différents organismes HLM pour le développement immobilier.

Depuis 2004 il est Directeur du développement du Comité Interprofessionnel du Logement (CIL), puis Directeur Général du CIL Alliance depuis 2012.

Depuis juin dernier, il est chargé de mission à L'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) pour la mise en œuvre du projet Action Logement.

### Adaptation à la volonté de produire plus de logements

Solidarités Nouvelles pour le Logement a été lauréat de *La France s'Engage* en 2015. Cette démarche inédite, portée directement par le Président de la République, vise à **reconnaitre des initiatives créatives innovantes, contribuant à faire avancer la société.**

SNL se mobilise pour accueillir et accompagner plus de personnes dans les départements où l'association est déjà présente et dans les autres départements de l'Ile-de-France. SNL apporte ainsi des réponses à des situations aigües de mal-logement et contribue en même temps à la réduction des dispositifs publics très coûteux (nuitées d'hôtel).

En parallèle du développement de l'activité, de son financement et de son contrôle, l'équipe doit s'adapter à ces nouveaux enjeux. L'organisation de l'équipe de SNL-Prologues a évolué en 2015 avec le recrutement d'une comptable en soutien à la comptable principale. Cette dernière a pris, pour une partie de son temps, de nouvelles missions portées par l'association SNL Union.

## Mise en service des premiers logements pour une association partenaire

2015 a été l'année de la première mise en service (mise en location) de logements pour une association amie de Solidarités Nouvelles pour le Logement : l'Association des Lieux de Vie Essonniers (ALVE).

*“Le but de l'Association est de promouvoir des lieux de vie et des services au profit des personnes sujettes à des troubles psychiques, en vue de restaurer leur autonomie et de créer les conditions optimales d'une réinsertion sociale”* (extrait des statuts de l'ALVE).

A Pussay, où existe déjà un logement SNL, une maison d'accueil de 22 logements a été réhabilitée ainsi que son annexe avec des bureaux et un logement. Leurs mises en service ont eu lieu sur la fin d'année 2014 et le début d'année 2015. L'ALVE loue les logements à SNL-Prologues et s'occupe de leur gestion.

L'ALVE a apporté sa participation en fonds propres et en subvention d'investissement à SNL-Prologues. L'ALVE est ainsi actionnaire de catégorie A de SNL-Prologues depuis 2012, au même titre que les associations SNL.

Sur le même modèle, 7 logements ont été mis en service en 2016 pour l'Etablissement Public Antoine Koenigswarter pour des personnes en situation de handicap à Auvers-St-Georges et 4 sont en finition pour Les Amis d'Emmaüs les Ulis à Bures-sur-Yvette pour des étudiants en situation de précarité. La maîtrise d'ouvrage a été réalisée par SNL Essonne par délégation de SNL-Prologues. Si ces deux structures ne sont pas entrées au capital de SNL-Prologues, elles ont apporté leurs financements par d'autres véhicules (subvention d'investissement, prêt).

Tous les locataires de ces logements sont des personnes éligibles aux logements très sociaux.

## Poursuite du travail de maîtrise des risques

SNL-Prologues a poursuivi en 2015 le programme de consolidation de la maîtrise des risques liés à l'activité immobilière, au regard des trois phases de la vie des logements : avant engagement, création, location.

SNL-Prologues a notamment formalisé en 2015 une procédure uniformisée de passation de marchés de travaux, services et fournitures, à quoi son statut de pouvoir adjudicateur au regard du Ministère du Logement l'oblige.

Cette procédure correspond dans l'ensemble à une formalisation de bonnes pratiques déjà répandues de mise en concurrence. Il s'agit principalement de marchés de travaux. La mise en œuvre obligatoire de cette procédure par SNL-Prologues et par les associations SNL exerçant la maîtrise d'ouvrage par délégation permet toutefois de rendre homogènes et contrôlables ces pratiques. Elle doit être l'assurance de passer des marchés précis et au juste prix.

Par ailleurs, le projet de plan stratégique de patrimoine suit le calendrier prévu avec le lancement concret de la première phase de plan prévisionnel d'entretien tel que décrit au chapitre II dans le point sur l'entretien des logements. Sa restitution est prévue début juin 2016.

## Développement de partenariats pour la création de logements

Au-delà des acquisitions-améliorations, constructions, baux à réhabilitation ou emphytéotiques avec des particuliers et des collectivités, Solidarités Nouvelles pour le Logement co-construit de nouveaux partenariats pour produire des logements.

Le prix de certaines opportunités foncières et immobilières rendent impossible leur acquisition améliorée par SNL-Prologues et ses financements classiques en fonds propres, subventions et emprunt. Pour les réaliser Solidarités Nouvelles pour le Logement peut désormais compter sur des partenaires comme SOLIFAP et la SCI BIP, représentée par la Fédération Française du Bâtiment, pour se porter acheteur du bien et le céder en bail long terme à SNL-Prologues.

SOLIFAP, société d'investissements solidaires de la Fondation Abbé Pierre a été créée en 2014 dans l'objectif d'apporter un soutien structurel aux associations qui luttent contre le mal-logement. SOLIFAP achète et confie à bail à réhabilitation pour une trentaine d'années les logements à SNL-Prologues moyennant un loyer. Elle permet ainsi de financer le surcoût du foncier et permet la réalisation de logements.

La SCI BIP, représentée par la Fédération Française du Bâtiment, peut également se porter acquéreur d'un bien pour permettre la réalisation de logements en portant le coût du foncier. Les biens sont confiés en bail à réhabilitation à SNL-Prologues pour une durée de l'ordre de 18 ans, renouvelable.

### Reconnaissance de l'action

Solidarités Nouvelles pour le Logement a reçu en 2015 le prix des Clés de l'Habitat Durable en Seine-St-Denis et le prix du Syndicat des Architectes pour le projet participatif de 12 logements très sociaux dans le quartier Cristino Garcia de Saint-Denis. Afin de maintenir la mixité sociale du quartier, le projet a été pensé pour renforcer et enraciner de véritables liens entre les occupants de ces 12 logements écologiques et leur environnement. Son objectif est de recréer des solidarités entre générations et un pôle d'animation de quartier. La démarche innovante de logements très sociaux participatifs et écologiques a été largement reconnue par des partenaires ou médias.

Par ailleurs, la bonne gestion de Solidarités Nouvelles pour le Logement a été validée en mars 2015 par l'agrément du Comité de la Charte, le Don en Confiance, intégrant SNL-Prologues dans son périmètre.

### Perspectives 2016

La prévision de projets début 2016 annonce environ 90 logements engagés dans l'année (promesses d'acquisition ou bail). Le travail de fond pour le développement immobilier, pendant dans l'action de SNL du développement de la mobilisation de la société civile et de l'accompagnement, commence à produire ses effets. La décision a été prise par SNL de recruter un chargé de développement immobilier en 2016.

Dans ce contexte de croissance, le soutien des partenaires publics et privés se confirme. La confiance en l'action de SNL s'appuie notamment sur l'impact social de Solidarités Nouvelles pour le Logement qui a été formalisé à partir d'un travail d'évaluation qualitatif et quantitatif approfondi.

Dans un contexte de raréfaction des financements publics en général et de ceux du logement social en particulier, SNL-Prologues relève le défi d'intensifier ses actions au bénéfice des plus défavorisés.

Les investisseurs solidaires poursuivent également leur soutien à SNL-Prologues. Les particuliers et institutionnels permettront ainsi d'accompagner la croissance de la production, en complément de l'apport en dons de particuliers et de mécènes aux associations SNL.

Le 28 avril 2016

Pour le Conseil d'Administration,  
Le Président Directeur Général Jean-René POILLOT

