



Rapport d'activité 2013

Le Mot du Président

Dans un contexte très difficile (crise du logement en Ile de France, restriction budgétaires chez tous nos partenaires), Solidarités Nouvelles pour le Logement, qui compte aujourd'hui 5 associations départementales regroupées au sein de SNL Union, se mobilise pour amplifier son action en faveur du logement pour les plus défavorisés :

- création de nouveaux groupes locaux de solidarité ;
- création de nouveaux logements en mobilisant le parc public mais aussi le parc privé ;
- développement de solutions innovantes pour le relogement, à travers des partenariats avec d'autres associations.

12 nouvelles familles accueillies en 2013

43 familles logées et accompagnées au 31 décembre 2013

130 bénévoles mobilisés dans 12 groupes locaux de solidarité

8 nouveaux logements mis en service au 1er semestre 2014, permettant d'accueillir autant de nouvelles familles. Solidarités Nouvelles pour le Logement en Val-de-Marne, qui fête ses 10 ans, est fière du travail accompli : que tous les acteurs, bénévoles, locataires, salariés, donateurs et tous nos partenaires en soient remerciés.

Créer des logements

C'est le premier « métier » de SNL : produire des logements à loyer et charges accessibles, bien situés, en « diffus » (opérations de 1 à moins de 10 logements, dans des copropriétés ou en petits collectifs), et les remettre à neuf. La « création » se fait bien souvent à partir de logements existants, que l'on acquiert pour les conventionner en logement « très social » (PLA-I) ou que des propriétaires solidaires nous mettent à disposition contre travaux (baux à réhabilitation) voire gratuitement.

Fin 2013, nous avons **56 logements** acquis, mis à disposition, loués en Solibail¹ ou sous promesse de vente ou de bail à réhabilitation. Parmi ceux-ci, **43 sont « en service »** (loués ou entre deux locations) ; 9 en travaux et 4 sous promesse de vente ou de bail à réhabilitation.

Deux nouveaux logements ont été mis en location : un pavillon mis à disposition par le Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne (SAF 94) à Villeneuve-Saint-Georges et un « logement durable » pour SNL Paris à Vincennes. Nous avons par ailleurs récupéré la gestion d'un logement durable de SNL Paris à St-Maur.

Des nouvelles opérations ont été identifiées mais pour lesquelles rien n'est encore signé :

- à Nogent (1 pavillon de 2 studios avec la ville),
- à Villeneuve-Saint-Georges (2 logements en bail à réhabilitation),
- à Ivry-sur-Seine (1 acquisition et 3 à 5 logements dans une copropriété, en bail à réhabilitation avec la ville)
- à Vincennes (1 logement en bail à réhabilitation avec la Fondation Abbé Pierre).

Nous sommes en train de signer une convention MOUS² avec le Conseil Général pour produire 20 logements en 3 ans ; gageons que des opportunités vont enfin se présenter. Les GLS³ de Fontenay, Nogent, Le Perreux, Joinville, St-Maur, Alfortville-Maisons-Alfort, Villecresnes et Fresnes attendent avec impatience de produire de nouveaux logements.

¹ Système d'intermédiation locative : l'association loue à un propriétaire privé et sous-loue moins cher à un ménage, le différentiel de loyer étant payé par l'Etat. Nous gérons deux logements dans ce dispositif.

² MOUS : Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale. Il s'agit d'un financement pour le fait de créer du logement en diffus, avec des GLS.

³ GLS : Groupe local de solidarité. C'est la « cellule de base » de SNL, qui regroupe ses forces vives bénévoles.

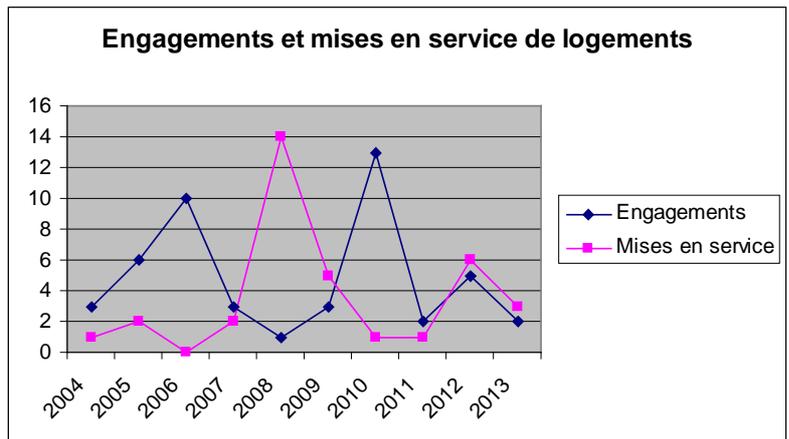
Un contexte difficile

Il nous avait déjà été difficile de produire des logements en 2012 ; la situation a encore empiré en 2013, puisque seulement deux nouvelles opérations (d'un logement chacune) ont été initiées. Et ce dans la ville la moins chère du département : Villeneuve-Saint-Georges. Nous pensons cependant que notre action est utile pour aider les nombreuses personnes mal-logées habitant sur place dans des copropriétés ou des logements dégradés.

D'abord, les prix de l'immobilier n'ont que très peu baissé, voire ont continué à augmenter dans les zones moins chères du département.

Quant à l'Etat, il a réduit ses financements, en demandant aux Collecteurs du 1% logement de compenser. Ce qui ne va pas sans contreparties gênantes pour nous, comme on le verra plus loin. Nous avons donc commencé à prospecter dans les communes moins chères bien que les priorités de notre projet soient plutôt de créer de la « mixité sociale », en se développant prioritairement dans les communes SRU⁴. Mais les prix y sont devenus inabornables.

Bonne nouvelle cependant : les financements de l'ANAH, qui avaient été très fortement réduits en 2011, ont été réévalués en juin et permettent à nouveau d'envisager le financement des baux à réhabilitation.



Des partenariats pour produire des logements autrement qu'en achetant sur le marché

Devant les difficultés à acquérir des logements, nous avons multiplié les rencontres et les partenariats pour trouver d'autres modes de captation. Comme évoqué dans le rapport de l'an dernier, nous avons initié un certain nombre de démarches en ce sens.

Analyse d'une année de partenariats :

- **Envoi de courriers aux propriétaires de logements vacants**, en partenariat avec trois mairies + publication d'un article dans leur magazine municipal : aucun résultat. Il y a pourtant 2 200 logements vacants à St-Maur, 900 au Perreux et 1 400 à Ivry⁵ ; les seuls propriétaires qui nous ont contacté étaient ceux qui ne parvenaient pas à vendre leur bien parce qu'ils en demandaient trop cher !
- **Campagne pour les baux à réhabilitation** : deux opérations étudiées avec des particuliers, à Alfortville et St-Maur. Elles n'ont pas pu aboutir (pas assez intéressant pour le propriétaire ou trop complexe pour nous).
- **Démarches auprès du Syndicat d'action foncière (SAF 94)** : mise à disposition d'un premier pavillon à Villeneuve-St-Georges. Voué à être démoli d'ici 5 ou 6 ans dans le cadre d'une opération de requalification urbaine, il était habitable moyennant peu de travaux. **Démarches auprès de l'EPFIF** (Etablissement public foncier d'Ile-de-France) : deux opérations semblaient envisageables à Fontenay-sous-Bois, mais après discussion avec la mairie, ces projets venaient d'être bouclés.
- **Lobbying auprès des parlementaires**, via la FAPIL⁶, **pour pouvoir bénéficier de la délégation du droit de préemption du préfet**. Cette mesure n'a malheureusement pas été retenue lors du vote de la loi ALUR⁷. La préemption est pourtant un excellent moyen de capter des biens à bon prix, mais seuls les « vrais » organismes HLM y ont droit. Pour nous, il faut passer par un tiers, ce qui n'est pas toujours possible et généralement beaucoup plus coûteux (droits de mutation à supporter deux fois).
- **Rencontre des élus de 8 communes** (dont 4 maires), pour leur suggérer de nous confier en bail à réhabilitation des bâtiments communaux, préempter pour nous ou nous mettre en lien avec des propriétaires.
- Dans le cadre de notre souhait d'être **maître d'ouvrage pour des associations** qui n'en ont pas obtenu l'agrément en 2011, nous avons étudié avec l'ALVE⁸ un projet à Villeneuve-St-Georges, sur trois emplacements possibles. Mais rien n'a pu aboutir, d'une part à cause de la zone de bruit (interdiction de transformer des bâtiments hospitaliers en logement), d'autre part parce que les crédits pour les pensions de famille sont déjà épuisés dans le Val-de-Marne.

⁴ Communes qui ont peu de logements sociaux (moins de 20%).

⁵ Source : INSEE, (chiffres 2010 arrondis)

⁶ Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement – toute les SNL y sont adhérentes.

⁷ Action pour le Logement et un Urbanisme Rénové (dite « loi Duflot 2 »), du 26 mars 2014.

Des opérations atypiques, complexes et longues à faire aboutir

Analysons maintenant les opérations en cours ou en projet :

- **St-Maur, Chemin vert (8 logements + bureaux de SNL 94)**

- Opération portée par l'architecte de SNL et un comité de pilotage composé de bénévoles compétents.
- Bureaux intégrés en janvier / Inauguration de l'ensemble en avril / Occupation des logements fin mai-début juin.
- Réhabilitation complexe : contraintes de certification, problèmes de structure importants et d'accessibilité, obligation de conserver l'existant pour ne pas perdre la surface constructible...

- **Joinville**, rue H. Barbusse : l'appartement a abrité pendant 1 an ½ les bureaux de SNL 94 dans l'attente de la livraison du chantier du Chemin vert. Réhabilitation en cours pour une grande famille.

- **Ivry-sur-Seine** : Promesse bail à réhabilitation pour un bâtiment de 3 logements signée fin 2012, avec un partenaire acquéreur. Un problème de division de lot avec la copropriété retarde le projet.

- **Villeneuve-St-Georges** : seule promesse de vente signée en 2013. Appartement revendu par une fondation.

- **Nogent-sur-Marne** : projet de bail à réhabilitation d'un pavillon de 2 studios avec la Ville de Nogent au point mort après deux ans et demi de tractations. Le Maire se dit confiant, maintenant les élections passées, mais le GLS a du mal à y croire encore.

- **Villeneuve-St-Georges : deux baux à réhabilitation.** Un particulier nous propose deux appartements. L'un sous le coup d'un arrêté d'insalubrité, l'autre dans un immeuble en très mauvais état. Les deux bien étant loués, il faut travailler sur le relogement des occupants avant d'intervenir.

- **Solibail** : nous n'avions pas été retenus lors de l'appel à projet « Solibail 5 » fin 2012, car notre proposition concernait la prise en gestion de 8 logements seulement. Une réponse commune est prévue avec SNL Yvelines et Hauts-de-Seine pour 25 logements, nombre minimum requis. Notre proposition n'aura de valeur que si on parvient à trouver un système simple, qui ne génère pas des coûts de coordination trop lourds entre les trois structures SNL et l'Etat (DRIHL⁹).

De façon générale, le fait de devoir prospecter en dehors du marché nous conduit à mener de plus en plus des opérations atypiques et complexes. Elles demandent un travail lourd et mettent plus de temps qu'auparavant à aboutir. En outre, cette complexité fait que beaucoup d'opérations étudiées s'avèrent finalement infaisables, tandis qu'auparavant nous menions à bien la très grande majorité des opérations sur lesquelles nous jetions notre dévolu. Cela pose un problème, tant pour notre capacité à produire des logements que pour financer notre métier de maître d'ouvrage.

Louer ces logements à des ménages en difficulté

A chaque fois qu'un logement est disponible, une commission d'attribution (réunissant le travailleur social et les accompagnateurs du groupe local de solidarité concerné) examine les demandes préalablement recueillies auprès des travailleurs sociaux du secteur (CCAS, EDS,...) ou d'associations locales.

SNL s'efforce d'accueillir les ménages les plus en difficulté, avec deux critères spécifiques :

- des ménages qui ont besoin d'un accompagnement pour favoriser leur évolution vers l'autonomie
- des ménages qui n'ont aucune chance d'être acceptés par un bailleur social classique, à la fois à cause de leur manque de ressources et à cause de leur situation particulière.

Sur les familles logées actuellement à SNL, 30% venaient de l'hôtel, 30% de logements privés (expulsés, en sur-occupation ou logement insalubre) et 30% étaient soit à la rue, soit hébergés chez des tiers soit en centre d'hébergement (dans ce cas, en expulsion la plupart du temps). En 2013, nous avons pu accueillir 12 ménages.

90% des 50 ménages logés en 2013 étaient en-dessous du seuil de pauvreté à leur arrivée à SNL. En moyenne, ils disposaient de 537€ de revenus par unité de consommation, soit 55% du seuil de pauvreté.



Chemin Vert : un intérieur après réhabilitation



Le pavillon à réhabiliter à Nogent

⁸ Association des Lieux de Vie Essonniers, qui accompagne des personnes en difficulté psychique. Une première opération vient d'être menée entre l'ALVE et SNL dans le sud de l'Essonne.

⁹ Direction Régionale et Interdépartementale du Logement (ex-DDE et DDASS)

Accompagner des locataires jusqu'à l'accès à un logement pérenne

Après la création de logements « passerelles », l'accompagnement jusqu'à l'accès au logement pérenne constitue le cœur de l'action de SNL. La qualité de l'accompagnement tient à la qualité de la collaboration entre des accompagnateurs bénévoles accueillants et des travailleurs sociaux compétents. Leur rôle est complémentaire, et chaque accompagnement est une aventure nouvelle, dépendant de chacun des protagonistes.

L'accompagnement, c'est d'abord :

- ◆ **68 bénévoles** qui **accueillent**, en binôme, les locataires, les **aident à se meubler**, les **rencontrent régulièrement** pour créer des liens de bon voisinage et **se rendent disponibles**. Le tout en lien avec les deux travailleurs sociaux de SNL Val-de-Marne ;
- ◆ **8 bénévoles « référents entretien »** qui donnent un coup de main spécifique au **bricolage, à l'entretien et à la remise en état des logements**, en lien avec le Chargé d'entretien et la Responsable de patrimoine ;

C'est aussi :

- ◆ **Dix familles qui ont pu partir en vacances cette année** (un record !), dont 3 anciens locataires. Nous accompagnons nos ménages au départ en vacances depuis 2009. Un partenariat avec VACAF et l'ANCV, ainsi que les tarifs des villages-vacances du Conseil Général permettent de faire partir même les ménages les plus modestes. Reste la difficulté psychologique que représente pour certaines familles le fait d'envisager une telle aventure. Pour quatre des ménages partis cette année, il s'agissait d'une toute première expérience de vacances en famille. Un onzième ménage a bénéficié d'un court séjour.
- ◆ **Un accès à la culture** : citons les places de spectacles offertes par l'association « Culture du cœur » ou encore **les sorties au musée Georges Pompidou**, initiées et guidées par notre bénévole conférencière, dont certains locataires sont devenus des habitués. Deux sorties ont eu lieu cette année, pour visiter l'exposition « Dalí » et les collections permanentes du musée. 41 personnes y ont participé, dont la moitié de locataires et la moitié d'accompagnateurs bénévoles. Des locataires de SNL Paris ont pu aussi en bénéficier. Ce sont toujours de riches moments d'échange, sur un pied d'égalité entre « accompagnant » et « accompagné ».
- ◆ **Des temps de convivialité entre locataires et bénévoles** : Le Groupe Local de solidarité de Joinville a organisé un Concert Jazz en octobre ; celui de Nogent un Bal Country en janvier 2014 ; celui d'ALMA une sortie au cinéma muet et un pique-nique ; celui de Fontenay un pique-nique et un football dans le bois de Vincennes ; celui de St-Maur un « dimanche convivial » avec repas pris en charge par des locataires et des bénévoles et karaoké, celui du Perreux une galette des rois et une brocante en bord de Marne, celui de Vincennes une sortie à l'aquarium de la Porte Dorée, etc.

Le relogement après SNL

Quelques chiffres 2013 :

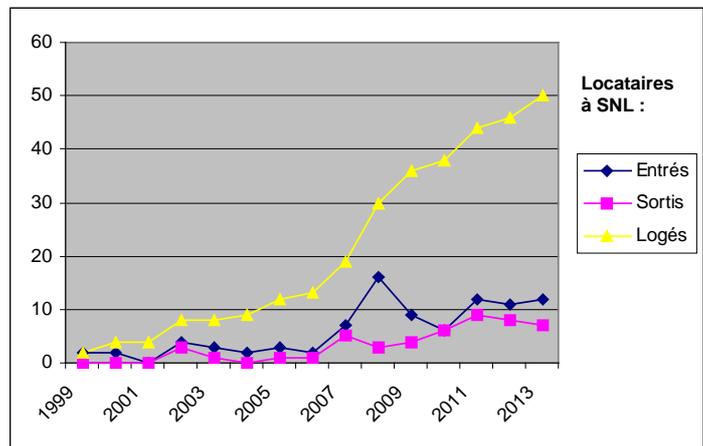
(voir graphe page suivante)

Ménages entrés en 2013	12
Ménages accueillis pendant l'année	50
<i>Dont ménages logés au 31/12/2013</i>	43
<i>Dont ménages sortis (relogés)</i>	7
Ménages prêts au relogement (en attente au 31/12/13)	19 (soit 44%)
Ménages accueillis depuis l'origine	91
Ancienneté moyenne des ménages sortis en 2013	2,9 ans (35 mois)
<i>=> Ils étaient prêts à sortir en moyenne depuis</i>	1,4 ans (17 mois)
Ancienneté moyenne des ménages prêts au relogement	3,1 ans (37 mois)
<i>=> Ils sont prêts à sortir en moyenne depuis</i>	1,4 ans (17 mois)
Ancienneté moyenne des ménages présents au 31/12	2,7 ans (32 mois)

Le départ des locataires prêts au relogement est de plus en plus problématique ; il diminue depuis 2 ans alors que notre parc augmente ! Comme l'an passé, près de la moitié des ménages présents au 31/12 est en attente d'une proposition de logement pérenne (44%).

Les ménages ayant quitté SNL en 2013 avaient une ancienneté très disparate : de 1 à 69 mois (5,7 ans). Leur ancienneté moyenne lors du départ est cependant comparable à celle de 2012 (3,1 ans contre 2,9 en 2013). Tous ont été relogés en logement social, sauf un ménage relogé dans un pavillon géré par SNL (à Villeneuve-St-Georges). Premier cas d'expulsion ; une locataire qui refusait tout contact avec SNL et refusait de payer son loyer est finalement partie début 2014 quand l'huissier lui a annoncé la demande de recours à la force publique.

Bien que l'accès à un logement pérenne se complique, SNL est engagé vis-à-vis de ses locataires pour les accompagner jusqu'à ce qu'une solution, existante ou à créer, soit trouvée avec eux. Nous avons encore la chance de ne pas être contraints par nos financements à remettre à la rue les familles au bout de deux ans, ce qui serait catastrophique... c'est pour nous un point de vigilance très important.



Témoigner

Cela fait désormais partie des missions que se donne SNL : partir de sa connaissance du mal-logement, acquise par son action, pour interpeller ses concitoyens et ses élus afin que chacun fasse sa part et prenne conscience que chacun doit pouvoir accéder à un logement de qualité, à un loyer et des charges accessibles.

En 2013, nous sommes intervenus en mars dans un débat organisé au Perreux sur « Pour en finir avec les idées reçues sur le logement social » et nous avons préparé une campagne d'interpellation pour les élections municipales de 2014.

Nous avons aussi mis l'accent sur la communication à travers les médias : 4 articles dans des magazines municipaux (St-Maur, Le Perreux, Nogent et Ivry) ; un article dans « Val-de-Marne », le magazine du Conseil Général, un 4 pages dans le magazine Kaizen et une double page dans « Le Libé des solutions » paru à Noël.

La vie de l'association

Création de groupes locaux de solidarité (GLS) :

- bienvenue au groupe de Villecresnes, crée en octobre 2013
- tous nos vœux à la petite équipe de Villeneuve Saint-Georges, qui espère bien créer un groupe en 2014.

Le Conseil d'Administration se réunit tous les deux mois. Parmi les sujets importants débattus en 2013 :

- toutes les questions concernant la vie de l'association en Val-de-Marne
- mais aussi le lien avec les structures fédérales (SNL-Prologues qui porte l'immobilier) et SNL Union, où de nombreux chantiers sont ouverts :

- Etude d'impact avec l'Essec,
- Réflexion stratégique avec le BCG (Boston Consulting Group),
- Adhésion au Comité de la Charte,
- Réflexion sur la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion...

Activité de l'équipe du « siège » :

- Mise en place d'une « équipe service développement » composée de 5 bénévoles pour épauler le directeur sur la prospection, la communication, la collecte de fonds, l'animation des groupes locaux.
- Embauche à mi-temps en septembre d'une Assistante de vie associative, qui seconde très utilement le directeur et les travailleurs sociaux ;
- Chargé d'entretien : fin de contrat de notre premier chargé d'entretien en CAE en décembre : un grand merci à Nicolas, qui a été très apprécié de tous, locataires, salariés et bénévoles durant ces deux années passées avec nous. Bienvenue à Thierry qui lui a succédé en janvier 2014.
- Déménagement des bureaux de Joinville à Saint-Maur le 20 janvier, avec la participation de nombreux locataires et bénévoles.
- Début de séances d'analyse de la pratique avec un intervenant extérieur pour les travailleurs sociaux, mutualisé avec SNL Hauts-de-Seine.

Animation des groupes locaux et réflexions sur l'accompagnement :

- Travail, en groupe local de solidarité, sur nos pratiques de l'accompagnement, à partir du « Livret des Pratiques de l'accompagnement » publié par SNL Paris
- en prévisions 2014 : mise en place de « rencontres du relogement » pour les locataires prêts au relogement.
- deux réunions sur le un sujet difficile « anciens locataires : que fait-on ? ». Il en est ressorti la volonté de développer des partenariats avec des associations spécialisées, par exemple sur le handicap ou l'addiction, et de travailler sur un projet de pension de famille.

Rapport financier 2013

Le compte de résultat

CHARGES			PRODUITS		
	2012	2013		2012	2013
Loyers et charges payés pour les logements	150 968	168 555	Loyers et charges perçus	192 481	222 035
Entretien et remise en état des logements	10 804	18 051	MOUS - Maîtrise d'œuvre urbaine & sociale	30 000	0
Frais de personnel	204 005	214 921	ASLL – Accompagnement social lié au logt	61 894	78 969
Frais de fonctionnement (<i>loyer bureau, communication, fournitures, cotisations...</i>)	31 171	37 324	AML - Aide à la Médiation Locative	6 504	6 504
Provisions pour entretien des logements	11 600	10 890	Subvention de fonctionnement (CG)	15 000	15 000
Provision pour créances douteuses	2 398	3 417	Aides à l'emploi	27 755	20 175
Engagements à réaliser (fonds dédiés)	487	0	Action logement	0	0
Charges exceptionnelles	3 027	0	Communes	3 000	3 890
			Solibail	5 534	11 798
			Maîtrise d'ouvrage logements	20 000	20 000
			Mise à disposition pers., prestations extérieures, ventes	300	0
			Dons pour fonctionnement & travaux	22 738	21 943
			Reprise de provisions	4 782	18 164
			Reprise de fonds dédiés	26 580	6 438
			Produits financiers	2 939	3 718
			Transfert de charges	830	5 666
			Produits exceptionnels	201	181
Total des charges	414 460	453 158	Total des produits (hors dons d'investissement)	420 538	434 480
RESULTAT D'EXPLOITATION (excédent)	6 079		RESULTAT D'EXPLOITATION (déficit)		18 678
Résultat comptable (avec dons pour logements)	87 663	40 158	Dons pour investissement en logements	81 585	58 837
			Total des produits (avec dons pour logements)	502 123	493 317

Les comptes détaillés sont disponibles au siège de SNL Val-de-Marne sur simple demande.

Les charges

- ♦ Le nombre de logements loués en « équivalent année pleine » est passé de 38 à 42 (+ 10%).
- ♦ Les loyers et charges payés pour les logements ont augmenté de 12%.
- ♦ Les frais de personnel augmentent de 5% :
 - l'équipe salariée compte 7 personnes depuis septembre, suite à l'embauche d'une Assistante de vie associative. Nous étions en 2013 à 4,8 ETP (équivalent temps plein) sur l'année, contre 4,6 en 2012.
 - par ailleurs, les salaires augmentent mécaniquement d'environ 2,5% par an (augmentation du coût de la vie) L'activité des bénévoles, qui n'apparaît pas ici, correspond à 78% du temps de travail salarié (3.8 ETP).
- ♦ Les frais de fonctionnement sont toujours très maîtrisés, à la plus stricte économie. Nous avons financé 5 000 € de plus en formation pour les salariés qu'en 2012, qui ont été intégralement remboursés par notre fonds de formation (OPCA) (cf. « Transferts de charges », en Produits). Les frais de fonctionnement réels sont donc en réalité au même niveau qu'en 2012.

Les produits

- ♦ Les loyers et charges perçus ont augmenté de 15%.
- ♦ Subvention MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale), pour la création de groupes et de logements en diffus : cette subvention se perçoit par tranches de 30 000 € chaque fois que 7 nouveaux logements sont engagés. Le conseil municipal de la Ville de Nogent aurait dû voter un bail à réhabilitation pour 2 logements en novembre, ce qui nous aurait permis d'atteindre les 7 logements, mais la délibération a été retirée au dernier moment. Nous ne pourrions percevoir cette subvention qu'en 2014.
- ♦ La subvention ASLL, qui finance les postes de travailleurs sociaux, stagnait depuis 2009 ; cette année le Conseil Général a accepté d'augmenter le nombre de « mesures d'accompagnement » financées, passant de 29 à 37. Qu'il en soit vivement remercié. Avec les 3 logements durables de SNL Paris, dont les locataires n'ont plus d'accompagnement, et les 2 logements Solibail, dont l'accompagnement social est financé par l'Etat, nous avons eu pour la première fois depuis 2009 autant de mesures financées qu'effectuées. En revanche, le montant nominal n'a pas bougé et reste insuffisant : il est au même tarif qu'en 2000 (14 000 francs), alors que les prix ont augmenté de 26,6% entre 2000 et 2013. Si cette subvention avait suivi l'inflation, nous aurions perçu 21 000 € de plus pour cette année.
- ♦ La subvention AML, décentralisée aux Conseils généraux depuis 2005, reste toujours bloquée à 12 logements.
- ♦ Le Conseil Général nous soutient, depuis l'origine, par une subvention de fonctionnement de 15 000 €.

En 2014, une convention globale va être signée avec le Conseil Général. Dans cette convention, il est prévu que notre subvention de fonctionnement disparaisse. Par ailleurs, notre parc de logements va continuer à augmenter mais le Service Insertion par le Logement ne peut pas augmenter son budget pour financer l'accompagnement (ASLL et AML) de ménages supplémentaires.

A la place, il nous est proposé de loger des ménages venant de la Mission Hébergement Logement (MHL), un service du Conseil Général dont la mission est de diminuer les dépenses en nuitées hôtelières. La MHL nous subventionnera pour effectuer l'accompagnement social (ASLL et AML) de ces ménages.

La différence est de taille : jusqu'alors seuls les financements des logements (aides à la pierre) pouvaient donner lieu à d'éventuels droits d'attribution, et le Conseil Général finançait l'accompagnement social de tous les ménages en difficulté, sans distinction.

Désormais, pour tous les logements supplémentaires, ce financement donnera lieu à un droit de réservation exclusif pour la MHL. Il vient donc s'ajouter aux réservations existantes : 30% pour la Préfecture, 20% pour les communes, 30%, à compter de 2014, pour le 1% Logement, ...et 100% pour la MHL. Autrement dit, chaque nouveau logement passerelle que nous produirons sera réservé à 180%.

Nous allons pouvoir reporter des réservations sur notre parc existant, mais cela ne pourra durer qu'un temps. En outre, cela pose une vraie question pour notre projet associatif, qui est *d'aller vers les plus démunis* (charte SNL) : les gens les plus en difficulté ne sont pas connus des services sociaux et ne parviennent pas à se maintenir dans des dispositifs comme la MHL.

Les chiffres sont parlants : **avant d'être logés par SNL, 44% de nos ménages n'étaient suivis ni par le Conseil Général ni par une mairie, et la moitié d'entre eux (20% du total) n'avaient aucun suivi social !** On constate même que, parmi les ménages logés par notre association, ce sont les moins en difficulté qui réussissent à se maintenir dans un suivi par les services sociaux. Nous consacrerons un article à ce sujet dans un prochain numéro de « Nouvelles de toits ».

- ♦ Les aides à l'emploi diminuent : fin de la subvention Emploi Tremplin sur un poste / mise en route d'un 2^{ème} contrat CAE (Contrat d'accompagnement vers l'emploi) à l'automne.
- ♦ Trois communes ont soutenu notre activité par une subvention : St-Maur, Fontenay et Le Perreux.
- ♦ La ligne « dons pour fonctionnement & travaux » nous permet désormais de compenser un déséquilibre structurel de notre budget. Ils sont constitués par :
 - les intérêts du Livret Agir SNL (livret de partage du Crédit Coopératif), qui continuent d'augmenter, passant de 3 700 € à 4 300 € cette année. C'est une aide précieuse pour la réhabilitation des logements existants. Un grand merci à nos 50 souscripteurs ; n'hésitez pas à les rejoindre !
 - des dons de certains bénévoles qui ont souhaité les affecter explicitement au fonctionnement, conscients de notre réelle difficulté à atteindre un équilibre financier, du fait de manque de financements publics.
- ♦ La Reprise de provision correspond à des fonds mis de côté précédemment en prévision de travaux dans les logements. Les travaux ont été faits mais nous ont coûté moins que prévu, grâce à l'obtention de financements exceptionnels (Sipperec, Fondation Abbé Pierre et ANAH).

Collecte de dons pour les logements

Elle a été sensiblement la même qu'en 2012. La variation s'explique par un don exceptionnel de 20 000 € que nous avons reçu en 2012. Un grand merci à tous !

Conclusion : Notre résultat comptable est excédentaire, mais notre résultat d'exploitation, c'est-à-dire sans compter les dons dédiés aux investissements dans les logements, est déficitaire de 18 678 €. C'est en particulier le fait de n'avoir pas pu percevoir la subvention MOUS, escomptée pour 30 000 €, qui explique ce déficit.

Le Bilan

Rappel : le bilan donne une photographie de l'association au 31 décembre. A l'actif, on voit comment ses ressources sont employées (patrimoine et créances) ; au passif on voit d'où elles proviennent (fonds associatifs, emprunts, dettes...). Le Bilan est donc, par nature, équilibré.

A l'actif : les emplois

- Les parts sociales de SNL-Prologues augmentent de 166 800 €, qui correspondent à des ajustements de fonds propres sur les opérations engagées précédemment, en particulier celle du chemin vert à St-Maur, pour laquelle nous n'avions pas tout payé l'an passé.
- Le compte « locataires débiteurs », a beaucoup augmenté en raison à la fois d'une locataire alors en situation d'expulsion, qui ne payait plus son loyer, et d'un retard de paiement d'un an de la part de la CAF pour un autre ménage, qui s'est résolu depuis.

Au passif : les ressources

- ♦ Les parts sociales de SNL-Prologues à l'Actif (soit 1 406 000 €) sont financées au Passif par :
 - la totalité des subventions d'investissement, soit 598 030 €. Elles sont essentiellement constituées de subventions de la Fondation Abbé Pierre ;
 - Les prêts à (très) long terme de SNL Paris pour les 4 premiers logements « durables » qui permette(ron)t de loger d'anciens locataires pour qui l'accès au logement de droit commun paraissait inatteignable à long terme, soit 131 523 €
 - Les dons affectés les années précédentes dans la « Réserve pour acquisitions réalisées », soit 551 547 €
 - Et nous complétons par les dons reçus cette année + une partie de la réserve pour projet constituée lors des précédents exercices : 1 406 000€ – 598 030 € – 131523 € – 551 547 € = 124 900 €. Il reste 76 470 € « Réserve pour projet » qui nous serviront aux prochains investissements.

La ligne « Emprunts à court et moyen terme » baisse significativement : l'an dernier, un particulier très généreux nous avait fait un versement de plus de 150 000 €, qu'il souhaitait partager en deux avec SNL Paris. En accord avec SNL Paris, nous avons compté leur part en prêt, puis leur avons transférée cette année. Par ailleurs, certains prêts à long terme passent automatiquement dans la ligne « court ou moyen terme » (moins de 5 ans).

Affectation du résultat

Il est proposé d'affecter le Résultat de 40 158 €, selon les règles habituelles :

- en Report à nouveau, le résultat d'exploitation de – 18 678 € (résultat hors dons) ;
- en Réserve pour acquisitions réalisées, les dons reçus cette année, soit 58 837 €

Affectation de la réserve pour projet

Il est proposé d'utiliser une partie de la Réserve pour projet, soit 66 063 €, pour l'affecter en Réserve pour acquisitions réalisées.

Le Report à nouveau est maintenant négatif, de – 6 568 € et la Réserve pour projet est de 76 470 €. Elle nous servira pour les prochaines acquisitions de logements.

Bilan simplifié 2013 et proposition d'affectation du résultat

Actif	31/12/2012	31/12/2013	Passif	31/12/2012 après affect.	31/12/2013 avant affect.	Affectation résult. 2013	31/12/2013 après affect.
Actif immobilisé			Capitaux propres				
<i>Immobilisations incorporelles (logiciels)</i>	0	0	<i>Fonds associatifs</i>				
<i>Immobilisations financières</i>	1 246 619	1 413 003	Subventions d'investissement	563 142	598 030		598 030
Parts sociales de SNL-Prologues (y compris 1% réserve)	1 239 200	1 406 000	Réserve pour risque d'exploitation	2 101	2 101		2 101
Avance à SNL-Prologues	66	18	Réserve pour acquisitions réalisées	551 547	551 547	124 900	676 447
Prêts et dépôts versés	7 352	6 985	Réserve pour projet	142 533	142 533	-66 063	76 470
sous-total	1 246 619	1 413 003	Report à nouveau	12 111	12 111	-18 678	-6 568
			Résultat	0	40 158	-40 158	0
			<i>dont dons</i>		58 837		
			<i>Résultat hors dons</i>		-18 678		
			sous-total	1 271 434	1 346 480		1 346 480
			Provisions pour risques & charges	46 979	40 505		40 505
			Fonds dédiés	6 438	0		0
Actif circulant			Emprunts et dettes				
Avances & acomptes versés	194	41 332	Emprunts à long terme	175 911	169 023		169 023
Locataires débiteurs	13 261	27 667	<i>dont SNL Paris</i>	<i>124 511</i>	<i>131 523</i>		<i>131 523</i>
Subventions à recevoir	58 708	18 595	Emprunts à court et moyen terme	236 059	183 631		183 631
Autres créances (dont sub. d'investissement)	91 983	43 969	Dettes fiscales et sociales	39 346	42 878		42 878
Disponibilités et placements	368 915	250 775	Autres dettes	11 721	22 962		22 962
Charges constatées d'avance	9 484	10 138	Produits constatés d'avance	1 275	0		0
sous-total	542 545	392 476	sous-total	464 313	418 493		418 493
Total Actif	1 789 163	1 805 479	Total Passif	1 789 163	1 805 479		1 805 479

Rapport d'orientation 2014 – 2015

Malgré des politiques du logement ambitieuses, le mal-logement ne se résorbe pas en Ile-de-France. Bien au contraire, le nombre de personnes fragiles et de familles en grande précarité ne cesse d'augmenter. Et nos partenaires ont moins de moyens qu'avant pour soutenir notre action.

Face à cette situation, il nous faut, encore et toujours, nous mobiliser pour que, tous ensemble, nous puissions créer des groupes locaux, créer des logements, accompagner et témoigner.

Le groupe local de Villeneuve Saint Georges devrait voir le jour en 2014. A nous de susciter la création d'autres groupes SNL : il y a encore de quoi faire dans notre département.

En 2014, notre objectif prioritaire sera la création de logements, pour loger davantage de personnes en difficulté, pour nourrir la dynamique des GLS et aussi mieux équilibrer notre budget. Il faut nous mobiliser pour être davantage à l'affût des opportunités :

- du côté du parc public : la loi Duflot a offert de nouvelles possibilités de captation : faisons le siège des collectivités locales et départementales pour que des opportunités se concrétisent,
- du côté du parc privé : nos campagnes de captation de logements vacants via les municipalités n'ont rien donné : mais chacun, chacune de nous, dans son quartier doit être à l'affût d'opportunités pour SNL,
- Il nous appartient aussi d'inventer des solutions nouvelles, des partenariats avec d'autres associations.

Sur l'accompagnement :

- nous allons poursuivre et mettre à profit le travail de relecture et de réflexion entrepris depuis la rentrée 2013 : les rencontres inter-groupes sur l'accompagnement de mai 2014 nous donneront des points d'attention et des pistes de travail pour mieux accompagner les locataires,
- l'organisation de « rencontres du relogement » nous permettra aussi de mieux préparer les locataires à la sortie du logement SNL.

Sur le témoignage :

- nous devons exercer notre vigilance sur l'évolution des politiques publiques, afin que le respect des personnes soit bien au cœur des dispositifs d'insertion.
- il nous faut être vigilants quant aux droits de réservation que demandent de plus en plus nos partenaires en contrepartie de financements. Ceci risque à terme de nous éloigner de notre volonté de loger d'abord les plus démunis, qui sont bien souvent ceux qui ne parviennent pas à se maintenir dans les dispositifs institutionnels ou même à être connus par eux.
- nous voulons continuer à sensibiliser nos concitoyens et nos élus sur la nécessité de faire du logement une cause prioritaire et de s'y investir ensemble.

Et bien sûr, il faut que nous puissions équilibrer notre compte d'exploitation

- en créant davantage de logements ;
- en trouvant d'autres associations pour le compte de qui faire de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ;
- en obtenant des pouvoirs publics qu'ils continuent à nous financer à la hauteur du service que nous rendons à la collectivité ;
- en augmentant la collecte de ressources financières pour le fonctionnement (organisations de manifestations, sollicitation de donateurs institutionnels tels les municipalités, les parlementaires...).

