



Solidarités Nouvelles pour  
le Logement Hauts-de-Seine

# RAPPORT MORAL ET D'ACTIVITE 2016

Solidarités Nouvelles pour le Logement Hauts-de-Seine

183 rue de Suresnes - 92000 Nanterre

[contact@snl-hautsdeSeine.org](mailto:contact@snl-hautsdeSeine.org)

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

*Ensemble, agissons pour le logement !*



# RAPPORT MORAL

**3 français sur 4 jugent le logement comme la 3<sup>ème</sup> source d'inégalité la plus grave et la 2<sup>ème</sup> la plus répandue** (sondage TNS Sofres - octobre 2015). En cette période d'élections législatives, SNL interpelle tous les candidats des départements où l'association est présente pour leur demander **comment ils comptent faire plus** pour

- ◆ développer le parc des logements très sociaux, accessibles aux ménages à bas revenus,
- ◆ réajuster le montant des aides personnalisées au logement (APL),
- ◆ permettre l'accès direct des ménages à un logement, avec si nécessaire un accompagnement social, plutôt que le recours à des solutions palliatives d'hébergement précaire trois fois plus coûteuses.

Pour sa part, SNL 92 poursuit son chemin en essayant de faire mieux, **de faire plus**.

**Plus de familles !** SNL 92 a accueilli 65 familles en 2016 dont 15 nouvelles, ce qui porte le nombre de familles accueillies à plus de 150 depuis la création de SNL 92. Nous venons de fêter notre 100<sup>ème</sup> relogement mais nous ne pouvons que déplorer que seules 9 familles aient pu être relogées sur les 24 prêtes au relogement en 2016 ! Soit la perte de la possibilité d'accueillir 15 nouvelles familles en difficultés.

**Plus de logements !** L'année écoulée a été particulièrement riche en création de logements puisque nous sommes passés de 56 à 62 appartements. Notre développement nous incite à chercher un nouveau siège, nos locaux actuels de 70 m<sup>2</sup> étant devenus trop exigus pour le travail de notre équipe de salariés et l'accueil des familles.

**Plus de bénévoles !** 20 bénévoles ont rejoint l'association en 2016 et plusieurs groupes locaux sont en cours de création ou de redémarrage.

**Plus de vie associative !** Outre les nombreux événements organisés par les groupes locaux pour échanger, témoigner et collecter, outre les ateliers proposés par les travailleurs sociaux, nous clôturerons cette année scolaire 2016/2017 en beauté par une belle sortie à la mer tous ensemble, locataires, bénévoles et salariés, le 1er juillet prochain.

**Plus d'encouragements !** Après la publication de la 3<sup>ème</sup> étude d'analyse d'impact qui démontre une nouvelle fois l'efficacité de l'action de SNL, le rapport de l'audit de SNL 92 effectué par le Conseil Général des Hauts-de-Seine a salué l'efficacité de notre action, le dynamisme de notre vie associative et notre situation financière saine.

**Plus de donateurs !** Merci chers anciens donateurs pour votre générosité fidèle. Merci chers nouveaux donateurs qui nous avez rejoints. Nous comptons sur vous tous pour continuer à nous accompagner.

**François Baufine-Ducrocq**

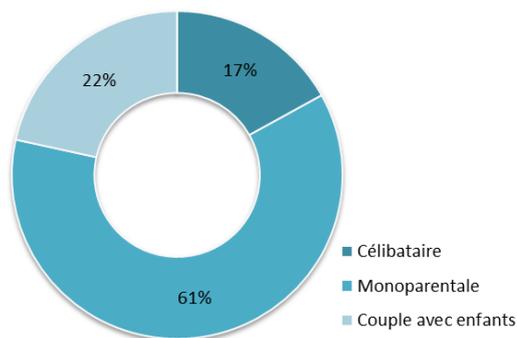
*Président de Solidarités Nouvelles pour le Logement Hauts-de-Seine*

# RAPPORT D'ACTIVITE

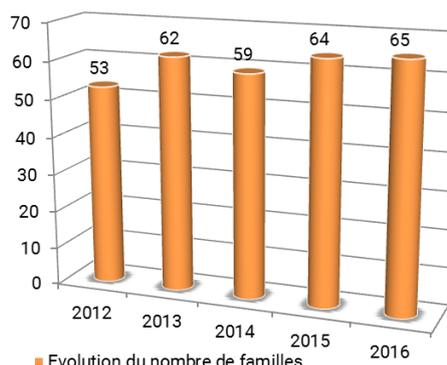
## 1. L'ACCUEIL ET L' ACCOMPAGNEMENT

### L'ACCUEIL DES FAMILLES

#### Composition familiale

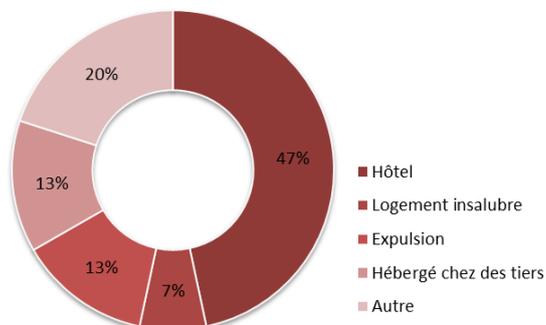


#### Evolution du nombre de familles



65 familles ont été accueillies cette année dans les logements de l'association répartis sur le département des Hauts de Seine, soit au total 187 personnes dont 79 adultes et 108 enfants. SNL 92 a ainsi dépassé en 2016 le cap des 150 familles accueillies depuis sa création !

#### Origine des familles



15 entrées ont été réalisées cette année. Ce chiffre relativement important alors même que le nombre de logements a été plutôt décevant s'explique par le nombre de nouveaux logements mis en service au cours de l'année.

Le parcours des familles qui sont orientées vers notre structure est varié.

Conformément à notre convention ASL (Accompagnement social lié au logement) avec le Conseil Départemental, les attributions ont été réalisées majoritairement sur la base d'une orientation par un service départemental (EDAS, CAF...). Au regard de nos partenariats solides avec les Villes, leurs services ont été aussi largement associés. Pour certains projets spécifiques, les attributions ont été faites en lien avec d'autres entités : SIAO, Œuvre des Chrétiens d'Orient... A noter une nette réduction du temps de vacance des logements libérés. En effet, hormis les logements ayant nécessité des travaux particuliers (réhabilitation thermique, sinistre immeuble...), le délai a été d'une cinquantaine de jours entre la sortie et l'arrivée du locataire suivant.

Comme toujours, quatre critères essentiels d'accueil à SNL ont motivé nos décisions d'attribution de logements : le besoin et l'envie d'un accompagnement de proximité, des revenus inférieurs aux plafonds PLAI, une implantation dans le département (demandeur de logement dans la ville désignée) et l'adaptation de la composition familiale au logement proposé.

SNL 92 assure par ailleurs depuis novembre 2016 la gestion locative de quatre logements à Bezons (95). Ces derniers font partie du parc de la coopérative Habitats Solidaires racheté par SNL afin de soutenir cette structure dans le règlement de ses difficultés économiques. Ils accueillent actuellement des familles installées avant la reprise et se situant dans une perspective de logement durable.

## ASSURER L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES FAMILLES



Chaque famille accueillie a bénéficié d'un large encadrement avec plusieurs interlocuteurs salariés et bénévoles de l'association. Chacun a son rythme et ses difficultés liées à son histoire personnelle qui peuvent resurgir tout au long de l'accompagnement et se manifester par des moments de découragement et de doutes. L'accompagnement s'adapte constamment, toujours en concertation, pour apporter conseils, soutien, appui, ou mise au point le cas échéant.

L'accompagnement bénévole, complémentaire de celui des professionnels, est une richesse du projet SNL. Grâce à la mobilisation des bénévoles des Hauts de Seine, 55 ménages accueillis par l'association ont été accompagnés cette année. 96 accompagnements ont ainsi été réalisés par 82 personnes bénévoles. Ce sont essentiellement les familles résidant à Asnières, la Garenne Colombes, Levallois Perret et Clichy-la-Garenne, villes où il n'y a pas de GLS en 2016, qui sont accompagnées uniquement par des travailleurs sociaux.



L'accompagnement social réalisé par les travailleurs sociaux porte sur de nombreux aspects : évaluation des situations, ouverture de droits (FSL, APL, demande AAH...), occupation du logement, intégration dans le quartier, gestion du budget, santé, emploi, alphabétisation, parentalité, orientation juridique, dossiers DALO, demande de logement, gestion des dettes et constitution de dossiers de surendettement.

Les travailleurs sociaux travaillent en relation avec de multiples partenaires (EDAS, CCAS, CAF, Pôle Emploi, FSL, EDF...). En complément de cet accompagnement individualisé, l'équipe de travailleurs sociaux a développé en 2016 un atelier collectif sur la gestion du budget. Celui-ci permet à partir d'outils ludiques type publicités ou quiz de mener ensemble une réflexion autour des influences extérieures et intérieures dont nous sommes l'objet lorsque nous consommons : matraquage publicitaire, crédit consommation facile, évolution des produits de base (multimédias, objets connectés...), les imprévus, le regard des autres, la culpabilité. Cet atelier sera à nouveau organisé en 2017 à destination d'autres familles ainsi que d'autres ateliers sur des thèmes variés.



Durant l'année 2016, le Conseil Départemental a produit les conclusions de l'audit conduit fin 2015 à l'occasion de l'évaluation des subventions versées par ce dernier pour le financement de l'accompagnement social. SNL 92 et le Conseil Départemental ont largement échangé sur ce rapport qui contient un grand nombre de conclusions positives sur notre action, notre structure et notre partenariat. A noter notamment la satisfaction du Département concernant notre activité d'accompagnement, notre organisation claire et nos efforts en matière de gestion salariale ainsi que notre situation financière saine et notre vie associative dynamique. Quelques préconisations ont été formulées par le Conseil Départemental en vue d'améliorer la collaboration avec le Département et renforcer notre conformité à nos diverses obligations légales ou statutaires. SNL 92 s'est engagée à les mettre en œuvre selon un calendrier fixé ensemble.

## LE RELOGEMENT

Dans le contexte tendu du logement social en Ile-de-France, chaque relogement est un défi. 2016 a été une année décevante en la matière alors même que plusieurs familles prêtes au relogement continuent d'attendre leur tour... Seuls 9 relogements ont été réalisés. On peut toutefois se réjouir du relogement de deux ménages accueillis par SNL depuis plus de 5 ans. Les propositions ont été formulées via les Mairies, l'État ou grâce à des propositions des bailleurs, et ce notamment dans le cadre de la procédure DALO (Droit au Logement Opposable) et l'inscription au PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées).

ANNEE	Nombre de relogements	Durée moyenne du séjour
2016	9	37 mois
2015	14	42 mois
2014	12	31 mois



Durant le temps passé à SNL, la grande majorité des ménages accueillis a repris confiance et a profité pleinement de cette étape pour surmonter un certain nombre de difficultés, s'atteler à de nouveaux projets et acquérir une plus grande autonomie. Le relogement peut toutefois susciter angoisses et interrogations pour les familles, c'est pourquoi les équipes salariés et bénévoles sont très présentes à ce moment clé et durant les mois qui suivent.

Il convient de souligner les 15 ménages prêts au relogement et pour lesquels aucune proposition n'a pu être formulée ou qui ont été refusés par les bailleurs lors de la commission d'attribution. Dans ce contexte, l'accompagnement doit prendre en compte les temps d'attente subis par les locataires, pour qu'ils puissent être vécus comme un temps utile et ne mènent pas au découragement. Là encore, SNL 92 développe de nombreux partenariats avec les pouvoirs publics et les bailleurs pour trouver des solutions adaptées à chacun.

## LA CREATION DE LIENS DE PROXIMITE DANS LES GROUPES LOCAUX



Au sein des groupes locaux de solidarité, de nombreux événements sont organisés pour permettre la rencontre, la convivialité, le faire ensemble, qui sont les bases du projet SNL. Ces moments sont autant d'occasions d'échanges entre bénévoles, locataires, salariés, parfois avec les voisins ou des élus de la Ville, des représentants associatifs...



Ainsi, en 2016 ont été organisées les traditionnelles galettes des rois dans de nombreuses communes mais aussi pique-niques, sortie à la ferme, apéritifs de bienvenue, goûters de Noël, sans oublier les déménagements et les emménagements qui sont bien souvent l'occasion de solidarités et de rencontres.

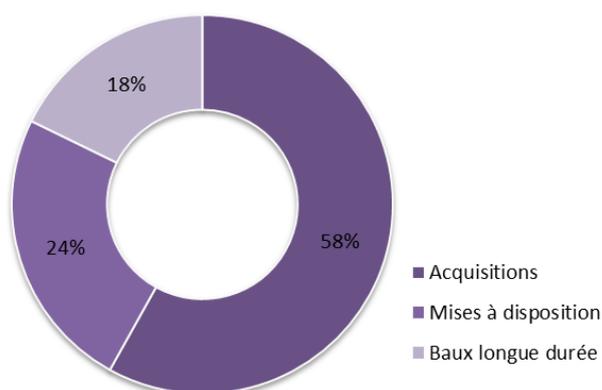


## 2. LA CREATION ET LA GESTION DE LOGEMENTS

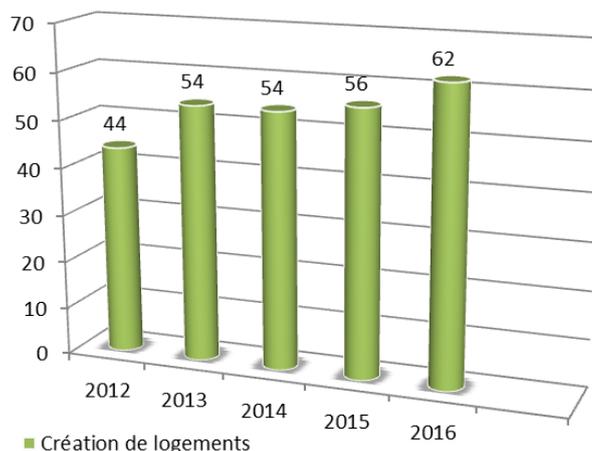
### LES NOUVEAUX LOGEMENTS

Durant l'année 2016, SNL 92 a connu un développement significatif. Fin 2016, SNL 92 disposait en effet sur le territoire des Hauts de Seine de 62 logements dont 60 mis en service auxquels s'ajoutent les 4 logements gérés par l'association à Bezons (95).

#### Répartition des logements dans le 92



#### Création de logements



L'année 2016 a été particulièrement riche notamment grâce à la démarche solidaire de plusieurs propriétaires privés qui ont choisi de mettre leur bien à la disposition de SNL en vue de l'accueil de public en précarité. Nous avons ainsi bénéficié de 1 mise à disposition à Meudon et 3 baux à titre gratuit à Bois-Colombes, Issy-les-Moulineaux et Montrouge. Nous avons également concrétisé la mise à disposition d'un bien à Bois-Colombes appartenant à la Fondation Abbé Pierre.

A noter le partenariat engagé avec l'Association Diocésaine de Nanterre-paroisse de Puteaux qui répondant concrètement à l'appel du Pape François en faveur de l'accueil dans les paroisses de familles de réfugiés de la zone Syrie-Irak, a décidé de réaménager un appartement lui appartenant afin de le mettre à disposition de SNL 92 et permettre l'installation d'une famille réfugiée. La Fondation Sainte-Geneviève s'est associée au projet pour financer en partie les travaux et l'accompagnement mis en place par SNL.



Les 3 logements en construction rue Madame à Issy-les-Moulineaux ont été inaugurés en janvier 2016 en présence de Monsieur le Député Maire André Santini. Rappelons que ces logements ont été construits sur un terrain appartenant à la Ville, qui a consenti à SNL un bail à construction gracieux de 50 ans. Les premiers occupants sont arrivés au premier semestre 2016.

Le logement à Meudon donné par l'association Ananie et Saphire a également été inauguré et mis en service courant 2016 suite à d'importants travaux conduits par l'association. SNL a acquis auprès de la Fondation Abbé Pierre un logement à Neuilly mis à sa disposition depuis 2011.

Pour toutes ces opérations à Issy-les-Moulineaux, Meudon et Neuilly, SNL 92 a bénéficié du soutien des pouvoirs publics (Etat, Région, Villes d'Issy-les-Moulineaux, de Meudon et de Neuilly, GPSO), de partenaires privés (Fondations Abbé Pierre, Anber, Bettencourt, Mulliez, Sainte Geneviève, Akerys, collecteur Amallia, Association Fleury-Arthelon, ATI, Barbieux, BNP-Paribas, Bouygues Immobilier, Rotary, Transdev, SANEF, Sipperec...) et de donateurs particuliers.

Plusieurs GLS ont activement prospecté afin de pouvoir acquérir de nouveaux logements. Malheureusement il demeure difficile de produire des logements pour notre association en raison du prix du foncier et de la réduction des financements publics avec notamment le refus récurrent du Conseil Départemental de soutenir nos projets d'investissement. Néanmoins, quelques projets sont en cours et devraient être concrétisés en 2017.

## LA REHABILITATION ET L'ENTRETIEN DU PARC EXISTANT

SNL 92 s'attache à rénover et entretenir son parc de manière à pouvoir accueillir les locataires dans des logements de qualité, le moins énergivores possibles.

Durant cette année, SNL 92 a pris part à la réalisation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) lancé par SNL-Prologues sur le périmètre du parc en pleine propriété ou en bail à réhabilitation. Une entreprise spécialisée (Habitats et Territoires Conseil) a été chargée de sa réalisation et a travaillé de concert avec les SNL pour avoir une analyse précise de la situation. Ce plan permet aujourd'hui d'avoir une vision globale des travaux à effectuer au cours de prochaines années et des coûts associés, permettant une bonne gestion des travaux à venir.

En 2016, une réhabilitation énergétique importante a été conduite dans un logement à Garches. Celle-ci a pu être financée grâce à la Fondation Abbé Pierre, la Fondation Sainte Geneviève et le soutien des sympathisants de la Ville. Certains relogements ont donné lieu à des travaux importants. Toutefois, à plusieurs reprises, la mobilisation combinée des bénévoles et de l'équipe entretien de SNL 92 a permis de remettre en état des logements usagés ou sales lors de la vacance entre deux locataires. Par ailleurs, SNL 92 est souvent sollicitée au-delà de ce qui incombe classiquement aux bailleurs par les locataires dans le cadre de l'entretien de leur logement ou de la survenance de sinistres.



## UNE GESTION LOCATIVE ADAPTEE

La gestion locative mise en place par SNL 92 est avant tout une gestion de proximité.

Le montant moyen du loyer pratiqué est 7 euros/ m<sup>2</sup>. SNL 92 s'est attachée cette année encore à la mise en œuvre d'une procédure stricte en cas d'impayés car il est essentiel que les locataires analysent ce paiement comme une obligation. Cinq ménages avaient des impayés de plus de 3 mois et 4 ménages de plus de 1 mois au 31/12/2015. Fin 2016, trois situations étaient vraiment problématiques.

Dans les collectifs à Nanterre et Colombes, des réunions avec les locataires ont été organisées pour évoquer la vie des résidences et les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du collectif : sorties des poubelles, nettoyage du jardin, stockage dans les parties communes... Des opérations de nettoyage des parties communes ont ainsi été conduites.

## 3. LE TEMOIGNAGE ET L'INTERPELLATION



De nombreuses actions sont menées au niveau de la commune pour interpeller localement sur la situation du mal logement. Ainsi, les membres des GLS et la directrice de l'association rencontrent régulièrement les élus locaux ou participent à des événements locaux.

SNL 92 est un membre actif du Comité de veille DALO 92. Dans ce cadre, plusieurs actions ont été menées conjointement avec les autres associations membres pour contribuer à l'avancée du droit au logement et en dénoncer les difficultés de mise en œuvre. SNL 92 a également continué de s'impliquer au sein de l'Observatoire du mal-logement, de la Campagne Citoyens fraternels 92.

SNL 92 a participé comme chaque année à la commission Parole et Positionnement Public de SNL Union qui initie réflexions et interpellations à l'échelle régionale. Enfin SNL 92 soutient les actions conduites par la FAPIL, laquelle s'associe régulièrement à d'autres entités telles la FAP, la FNARS pour des positionnements publics.

## 4. LA VIE ASSOCIATIVE

### DES BENEVOLES ET DES SALARIES AU SERVICE DU PROJET

SNL 92 compte près de 140 bénévoles répartis dans 12 communes (10 groupes locaux de solidarité, l'un des GLS s'étendant sur 3 communes : Garches, Saint Cloud, Vaucresson). L'année 2016 a vu l'arrivée de 20 nouveaux bénévoles, ce qui constitue une progression importante. Pour la première fois, un apéritif de bienvenue a été organisé dans les locaux de SNL 92 avec l'équipe salariée et un bénévole. Cette formule qui permet notamment une relecture des premières semaines ou des premiers mois en tant que bénévole SNL a été appréciée par tous. Un travail a été lancé au second semestre pour créer ou recréer des GLS dans les communes qui en sont dépourvues et dans lesquelles il y a des familles accueillies.

L'investissement des bénévoles au niveau local est multiple : accompagnement des familles, création et entretien des logements, interpellation, collecte de fonds ... Certains bénévoles ont également contribué à des activités au niveau du siège notamment en participant à la rédaction des journaux de l'association ou en aidant pour les mises sous plis régulières.

Les bénévoles de SNL 92 ont été sollicités comme l'ensemble des bénévoles SNL en Ile-de-France pour répondre à une enquête réalisée par SNL Union. L'expérience des bénévoles est en effet importante pour mieux comprendre les personnes engagées au sein de l'association, notamment leurs motivations, leurs difficultés, leurs attentes et pouvoir ainsi proposer des évolutions pour l'avenir.

Le Conseil d'administration de l'association est composé de 12 administrateurs bénévoles. Le

Conseil s'est réuni 6 fois au cours de l'année. Plusieurs administrateurs ont participé au Comité de rédaction des journaux de l'association et représenté SNL 92 à l'extérieur ou dans les instances et groupes de travail de SNL Union et Prologues.



S'agissant de l'équipe salariée, Laurence Hot a rejoint l'équipe en septembre 2016, succédant à Pamela Chans pour le poste de travailleur social à temps partiel. Suite à un accord avec Pôle Emploi, le poste de chargé d'entretien occupé par Monsieur Mohamed Draïssi en CAE a pu être reconduit une année de plus. L'équipe comprend donc aujourd'hui 7 salariés (5 ETP). SNL 92 a accueilli une stagiaire éducatrice spécialisée durant 4 mois. SNL 92 a par ailleurs commencé à bénéficier du soutien de Isolde Houziaux, chargée de mission vie associative au sein de SNL Union et dont la mission comprend un appui aux petites structures départementales.

Il est essentiel que tous ces acteurs de SNL 92 puissent échanger et se former. Les nouveaux bénévoles ont pu suivre les journées d'accueil organisées plusieurs fois par an par SNL Paris. Par ailleurs, afin d'apporter un soutien aux bénévoles impliqués dans l'accompagnement, quatre rencontres de l'accompagnement ont été organisées au siège sur des thèmes variés tels les accompagnements vécus comme un échec, les troubles de voisinage, le positionnement du travailleur social et du bénévole... Les travailleurs sociaux ont pu approfondir leur accompagnement dans le cadre d'ateliers de relecture des pratiques animés par une psychologue extérieure avec SNL 94.

### ORGANISATION D'EVENEMENTS MULTIPLES

Durant cette année 2016, de nombreux événements ont été organisés par les groupes locaux de solidarité en vue de promouvoir l'association, favoriser l'engagement citoyen et collecter des fonds :



#### Concert SNL'Folies

La chorale SYMPHOLIES se produit au profit de l'association Solidarités Nouvelles pour le Logement

**Dimanche 12 juin à 16h00**  
Eglise Saint-Etienne  
5, place de l'Eglise - Issy-les-Moulineaux



Le concert sera suivi d'un goûter  
L'entrée est libre, un chapeau circulera au profit de l'association

**A Issy-les-Moulineaux**, la chorale jazz « Sympholies », dont un membre est aussi bénévole à SNL, s'est produite dimanche 12 juin au profit de notre association en l'église Saint Etienne d'Issy prêtée gracieusement pour l'occasion.

**Le groupe local de Neuilly** a mis en place le 4 juin une expo-vente de lithographies. Cette initiative répondait à trois objectifs : diversifier les manifestations publiques, trouver des modes différents de communication avec les habitants de la ville et récolter des fonds pour nourrir de nouveaux projets de logement. Cette initiative a pu être réalisée grâce à la mise à disposition par un membre bénévole « galeriste » d'une soixantaine de lithographies de Michèle Morgan, Martinez, Coignard, Guiramand, Brochet et Brandon. Cette action a été réalisée avec le soutien de la Ville et de l'Église Protestante Unie de Neuilly.



**A Chaville**, le Groupe local de solidarité a fêté ses 10 ans en organisant une porte ouverte dans l'un des logements SNL de la Ville, tout juste rénové. Ce fut l'occasion de mieux faire connaître SNL aux élus, aux associations, donateurs et amis de la commune...

Un vernissage/atelier vente a été organisé en décembre aux Bains à **Colombes**.



## DES ACTIONS POUR PARTAGER ET MIEUX SE CONNAITRE



Cette année, l'événement festif et annuel organisé par SNL 92 rassemblant les bénévoles, les locataires et les salariés a eu lieu sous un grand chapiteau ! Une centaine de membres de SNL 92 se sont ainsi retrouvés pour passer une « Journée au Cirque » au parc des Chanteraines à Villeneuve-la-Garenne le 19 mars. Le matin a été consacré à la découverte des activités des arts du cirque tandis que l'après-midi a permis après un bon pique-nique de découvrir un spectacle époustouflant.

SNL 92 a organisé son séminaire de rentrée en octobre sur le thème de la participation des locataires à la vie de l'association. Parmi les thèmes abordés : pourquoi une participation des locataires ? Comment participer ? Quels sont les freins ? Un atelier a été consacré à une mise en œuvre pratique autour de la question comment organiser une sortie ensemble. Les pratiques des autres SNL départementales ont été présentées. Il a été prévu que ce sujet soit travaillé au sein des GLS en 2017 ainsi qu'au sein du groupe de travail inter SNL mis en place fin 2016 et auquel SNL 92 est représenté par un locataire.



L'assemblée générale de l'association s'est tenue le 14 juin. Après un agréable moment d'échanges autour d'un buffet partagé, Alain Régnier, Président de SNL Union a présenté la feuille de route 2016-2018. L'AG s'est poursuivie par la présentation détaillée du bilan 2015 en activité et en chiffres ainsi que celle des projets en cours.

Comme à l'accoutumée, deux numéros du journal de l'association « Des Nouvelles de Toits » sont parus en mai et novembre et ont été adressés à tous les bénévoles et donateurs de l'association. Les « Petites Nouvelles de Nous », ont été envoyées par mail aux bénévoles actifs de l'association afin d'échanger sur les actualités de l'association et la vie des groupes et des familles.

## L'APPARTENANCE AU MOUVEMENT SNL

Le mouvement Solidarités Nouvelles pour le Logement représente plus de **1100 bénévoles**, un patrimoine de **1000 logements**, **70 salariés** et des centaines d'histoires qui se tissent chaque jour... SNL est ainsi présent dans **5 départements** et s'est doté de 3 structures fédératives SNL Union, SNL Prologues et un Fonds de Dotation.

SNL 92 a participé pleinement en 2016 à la gouvernance des structures fédératives ainsi qu'aux actions et réflexions menées dans ces instances.

- > **aux CA et Bureaux** de SNL Union, SNL Prologues et du Fonds de Dotation ;
- > **aux commissions** communication et PPP ;
- > **aux groupes de travail** pour le relogement, pour la formation et pour la mise en place d'une comptabilité analytique commune ;
- > **aux réunions inter SNL** des travailleurs sociaux, des chargés de gestion locative, des chargés de maîtrise d'ouvrage et des Directeurs.

Un séminaire a été organisé avec les Présidents des Conseils d'administration et les directeurs des différentes structures en vue de déterminer des objectifs partagés et le degré de mutualisation souhaité entre les entités.

**Agir pour le logement, à côté de chez soi, c'est possible !**

**Solidarités Nouvelles Logement**

**NOS MISSIONS**

- Créer**  
des logements très sociaux par construction, achat-rénovation, bail à réhabilitation ou mise à disposition.
- Louer**  
ces logements à des personnes en difficulté, le temps qu'il faut pour retrouver une situation stable.
- Accompagner**  
et créer du lien avec chacune de ces personnes jusqu'à l'accès à un logement durable.
- Témoigner**  
sur le mal logement pour mobiliser autour de notre action et interpeller les acteurs publics et privés.

Depuis 1988...

- 1 000 logements créés ou réhabilités
- Plus de 1100 bénévoles
- 9 000 personnes en difficulté successivement logées et accompagnées

Solidarités Nouvelles pour le Logement  
www.snl-union.org

# LE RAPPORT FINANCIER

## LE MOT DU TRESORIER

L'année 2016 s'est déroulée de manière satisfaisante en particulier dans la conduite de la gestion locative et se révèle ainsi excédentaire.

Il s'agit par ailleurs du 1er exercice de mise en pratique directe de la règle comptable annoncée lors de l'AG 2016 ; rappelons que la règle consiste à confier à l'assemblée générale le soin d'affecter la part de résultat destinée aux réserves d'acquisition, conformément aux appels de fonds propres effectués par PROLOGUES.



Aussi le résultat avant affectation apparaît-il élevé (31 817€) mais au cours de l'AG 2017 :

- > 31 499 € seront affectés en Réserves d'acquisition
- > 317 € seront affectés en report à nouveau

## LE COMPTE DE RESULTAT DE L'ASSOCIATION

CHARGES	2016	2015	2014	PRODUITS	2016	2015	2014
Loyers Prologues et charges	135 173	160 619	145 388	Loyers et charges perçus	268 359	232 450	230 736
Entretien et remises en état	44 965	47 896	53 996	Indemnités (assurances, fnars), transferts de charges	20 089	8 903	14 187
Charges de personnel	250 978	217 502	200 643	Conseil Général 92	145 000	145 000	145 000
Sous-traitance	3 665	1 348	11 717	Contrat aidé	6 034	7 488	17 616
				Dons missions sociales	26 360	28 908	25 836
				Reprise fonds dédiés affectés réhabilitation	100 594	13 939	75 920
				Produits gestion courante	1 934		28 161
Frais de fonctionnement	66 908	61 337	32 745	Maîtrise ouvrage et prestations	37 466	47 800	6 105
Amortissements et provisions	83 583	38 455	148 828	Reprise provisions	66 408	48 696	129 806
Autres charges	74 681	7 381	69 963	Produits financiers	2 992	1 437	
Engagements affectés à réaliser	12 680	219 013	137 713	Dons collectés investissements	29 214	219 013	127 713
<b>Total des charges</b>	<b>672 633</b>	<b>753 551</b>	<b>800 993</b>	<b>Total des produits</b>	<b>704 450</b>	<b>753 634</b>	<b>801 079</b>
				<b>RESULTAT</b>	<b>31 817</b>	<b>87</b>	<b>18</b>
				Réserves acquisition	31 499		
				Report à nouveau	317		

## 1. La gestion locative

L'activité gestion locative et maîtrise d'ouvrage d'insertion a retrouvé en 2016 son équilibre traditionnel, équilibre qui avait été un peu ébranlé en 2015 par des régularisations de charges inopinées.

L'année 2016 a été marquée par la mise en exploitation progressive des trois logements de la rue Madame à Issy, ainsi que par un nombre accru de logements nouveaux mis à disposition, pour la plupart intervenus en fin d'année, mais cela impacte cependant le montant des loyers et charges perçus (+15% par rapport à 2015).

Il y a eu moins de relogements au cours de l'année 2016 et les taux de vacances sur occupation se sont assez nettement améliorés par rapport aux années précédentes : 856 jours vacants, 19 340 jours d'occupation, soit un taux de carence de 4,3% (à comparer aux 9,35% de l'an passé).

Dans le même temps, les charges locatives directes ont régressé pour s'établir à des niveaux inférieurs à 2015 et même à 2014 : d'une part SNL Prologues a révisé le mode de calcul des loyers qui nous sont facturés, entraînant, pour cette année au moins, une baisse assez conséquente. D'autre part, nous n'avons pas eu de régularisations de charges importantes comme en 2015.

Le poste « entretien et remise en état » continue sa régression, grâce en particulier aux travaux effectués par notre chargé d'entretien Mohamed Draissi qui travaille désormais à 80% et effectue certains travaux dans les logements tant au moment des relogements que pour l'entretien courant. En revanche, « le poste charges de personnel » augmente du fait notamment de l'augmentation à partir de septembre du volume de travail (60% au lieu de 34%) de Françoise Quérue, comptable/chargée de gestion locative qui est désormais également chargée de certaines tâches de gestion immobilière.



En 2016, les logements rue Madame ayant été mis en exploitation, SNL Prologues a procédé à un appel de subvention, comptabilisé en « autres charges ». Ce montant était de 69 963€ en 2014, de 0€ en 2015, il est de 64 649€ euros en 2016. Ces éléments, liés aux travaux sur les logements faisant l'objet de baux à construction sont difficilement comparables d'un exercice sur l'autre.

L'opération des Bains étant à présent terminée, la charge d'amortissements est arrêtée à un niveau qui devrait à présent rester constant, de l'ordre de 55 600€ par mois, compensée en produits par une reprise de quote-part de subvention d'investissement.

En revanche, trois locataires ayant suspendu le règlement de leurs loyers au cours de l'année 2016, pour des montants relativement importants, nous avons abondé la provision pour créances douteuses d'un montant plus conséquent qu'à l'habitude.

## 2. L'accompagnement des familles

Ce poste d'activité a retrouvé en 2016 un certain déséquilibre, en dépit d'un accroissement des dons dédiés à cette mission sociale.

Ce déséquilibre est essentiellement dû à un net accroissement des charges de personnel (+ 15%) liée notamment à l'embauche pérenne d'un travailleur social à mi-temps, ainsi, comme pour tous les autres métiers, qu'au versement d'une prime exceptionnelle fin 2016.

La subvention du Conseil départemental destinée à financer la mission d'accompagnement social est restée inchangée à 145 000€ en 2016.



## 3. Animation et fonctionnement de l'Association

En 2016 il a été organisé une « sortie cirque », financée partiellement par une reprise sur les fonds dédiés à l'animation. Les charges de personnel, peu importantes, sont néanmoins en légère progression.

Là aussi, le poste reste déficitaire.

## 4. Collecte de dons



En 2016, le nombre de donateurs particuliers a augmenté (316 au lieu de 294 en 2015, hors livret Agir), mais le montant global des dons a régressé par rapport à 2015, 125 307€ au lieu de 136 988€, mais reste nettement supérieur à celui de 2014 (109 020€).

En 2016, un nombre croissant de donateurs a choisi de flécher son don sur les missions sociales (animation, accompagnement ou gestion locative) de l'association : 55 donateurs au lieu de 45 en 2015 pour un montant apparemment moindre (-16%), mais il faut retenir qu'en 2015 SNL92 avait bénéficié d'un don d'un montant assez exceptionnel pour l'accompagnement social.

D'une façon générale, SNL92 a plus de donateurs mais le montant de chaque don fléchit, l'accroissement de donateurs compensant partiellement ce fait.

Le total des dons affectés à la collecte investissements parait au vu du compte d'exploitation très faible (29 214€) par rapport aux montants habituels, mais il faut retenir que ce montant ne correspond qu'au total des dons non utilisés au cours de l'exercice. En effet, une partie de la collecte a été directement affectée au financement de l'appel de subvention de Prologues (64 649€), des travaux de réhabilitation des logements et frais de maîtrise d'ouvrage insertion sur les mises à disposition, après accord des GLS concernés (10 459€), et donc des dons affectés aux missions sociales (21 840€). Le montant global des dons de particuliers de l'exercice s'établit à 125 307€, soit une baisse de 11% par rapport à 2015 mais une hausse de 12% par rapport à 2014. Sachant que la mobilisation des donateurs s'effectue naturellement plus facilement en présence de projets immobiliers porteurs et qu'il est toujours difficile de comparer ces éléments.

Aucun administrateur ne perçoit d'indemnité. Il n'y a pas de conflit d'intérêt entre les fournisseurs ou prestataires et un membre du Conseil d'Administration. Aucun frais n'est remboursé aux administrateurs.



## LE BILAN DE L'ASSOCIATION

ACTIF	2016	2015	PASSIF	2016 avant affectation	Affect résultat	2016 après affectation	2015
Terrain et Constr. Les Bains	1 453 691	1 495 723	Réserves acquisition	704 935	31 499	736 435	907 406
Autres Immobilisations corporelles	732	1 040	Subvention investissement Les Bains	1 419 655		1 419 655	1 289 705
Parts Prologues	736 200	705 000	apport CE avec droit reprise	30 000		30 000	30 000
Avances à long terme	235	- 65	Report à nouveau	380	317	697	296
Fonds roulement syndics	5 401	3 370	Résultat exercice	31 817	- 31 817		84
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 196 259</b>	<b>2 205 068</b>	<b>FONDS ASSOCIATIFS</b>	<b>2 186 787</b>		<b>2 186 787</b>	<b>2 227 491</b>
			Provision pour charges	61 971		61 971	51 176
			Fonds dédiés projets associatifs	569 219		569 219	378 034
			Fonds dédiés fonctionnement	21 000		21 000	23 000
			Fonds dédiés accompagnement & GL	22 680		22 680	10 000
Créances et autres comptes rattachés	235 896	293 439	Dépôts de garantie et épargne volontaire	47 921		47 921	37 536
Trésorerie	698 604	461 702	Prêts, notamment des membres	141 023		141 023	144 823
Charges constatée d'avance	23 573	9 437	Autres dettes	103 731		97 585	97 585
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 154 332</b>	<b>2 969 646</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 154 332</b>		<b>3 154 332</b>	<b>2 969 646</b>

Le bilan augmente légèrement et traduit la bonne santé de l'association. Les variations de l'actif immobilisé reflètent l'amortissement de l'opération des Bains et l'accroissement de parts sociales Prologues (31 499€).

Le solde des subventions attendues pour l'opération des Bains ayant été versé, le poste subvention d'investissement s'accroît, et la trésorerie s'établit à un niveau inédit mais correspondant bien, en regard, au montant des fonds dédiés et autres dettes à court ou moyen terme.