



Solidarités Nouvelles pour le Logement Paris

2017 | Rapports moral, financier
et d'orientation présentés
à l'Assemblée générale
du 23 juin 2018



Sommaire

Rapport moral et d'activité

Introduction	3
Le contexte de notre action	4
Les actions et réalisations	5
1. La création de logements	5
A. Le développement du parc de logements	5
B. La réhabilitation et l'entretien du parc existant	7
C. La gestion locative de proximité.....	9
2. L'accompagnement et la création de liens de proximité	9
A. L'accompagnement de chaque ménage locataire.....	9
B. Le défi du relogement	11
3. Le témoignage et l'interpellation	12
Des bénévoles et des salariés au service du projet.....	13
1. Le recrutement, la formation et la fidélisation des bénévoles	13
2. L'engagement à tous les niveaux de l'association	15
En conclusion.....	17

Rapport financier

Les principales observations sur l'exercice 2017	18
Le résultat 2017	18
1. Les produits	18
2. Les charges.....	19
Le compte de bilan.....	19
Perspectives 2018	20
Rapport d'orientation.....	23

Annexes

SNL Union en 2017	24
SNL-Prologues en 2017	24
Les principaux partenaires de SNL Paris en 2017.....	27

Glossaire	28
------------------------	-----------

Photos de couverture (de gauche à droite et de haut en bas) : Exposition « Trésors des locataires » - Atelier de travail durant l'Assemblée Générale de SNL Paris - Spectacle de danses traditionnelles du Burundi lors de la Soirée de rentrée de SNL Paris – SNL Paris à l'une des manifestations contre la baisse de 5 euros des APL – Sortie culturelle au Musée d'Orsay.

Rapport moral et d'activité

Introduction du Président

L'année 2017 s'annonçait riche en événements importants pour la vie de SNL, et cela s'est vérifié ! Dans l'association, nous devons assurer la transition avec le départ du Délégué Général à la tête de l'équipe salariée depuis 15 ans. C'est chose faite, et l'on peut dire que notre nouvelle Déléguée Générale, Maude Féral, a pris toute sa place dans le bilan que l'on peut faire de l'année écoulée. La dynamique de notre équipe salariée se trouve ainsi renouvelée pour assurer l'avenir de notre action. L'environnement politique a beaucoup évolué, les élections présidentielles et législatives ont été suivies très rapidement par des décisions concernant le secteur du logement, avec des impacts directs sur notre action. Dans nos orientations pour 2017, nous avons écrit qu'il faudrait amener les pouvoirs politiques à favoriser notre action dans le long terme. Malgré nos interpellations, alors que le principe du « logement d'abord » est partagé avec les décideurs politiques, cette idée qu'il faut en priorité donner accès au logement pour permettre aux personnes de sortir de la grande précarité n'a pas été suivie de mesures concrètes allant directement dans ce sens. Au contraire, nous subissons une hausse de la TVA qui fragilise l'équilibre financier de notre activité de bailleur. Par ailleurs, une baisse inédite des ressources du logement social, du fait de la baisse de l'APL* que les bailleurs sociaux doivent répercuter sur les loyers perçus, conduira certainement ces derniers à une réduction de l'offre de logements pour les foyers à plus faibles ressources, et à moins d'entretien. Heureusement, les acteurs de l'association ont poursuivi notre projet toujours avec la forte conviction que leurs contributions complémentaires répondent aux besoins des locataires actuels ou à venir.

- Nous avons continué à créer des logements, c'est pour une majorité d'entre eux grâce à des particuliers mettant à disposition un logement pendant plusieurs années. Nos partenaires de long terme, publics et privés, continuent à nous soutenir fortement.
- Par les actions de nos salariés et de nos bénévoles, nous accompagnons les locataires, dans leurs spécificités et leurs diversités.
- Nous avons poursuivi le développement de notre vie associative par des actions de formations, d'informations, de rencontres, d'accueil de nouveaux bénévoles, de moyens pour les locataires pour s'organiser en « amicale ».
- Nous continuons à travailler avec l'ensemble des acteurs SNL en Ile de France pour partager nos expériences et fédérer nos actions communes.

Enfin, on ne peut parler de 2017 sans évoquer l'incendie tragique dans le 17^{ème} arrondissement. Un locataire y a perdu la vie. Bénévoles et salariés se sont fortement mobilisés pour soutenir les victimes de cet accident : leurs actions, leurs présences, les contributions simplement matérielles de certains ont trouvé tout leur sens pour réagir au mieux, accompagner les locataires et leurs familles. Les partenaires ont montré leur efficacité dans la prise en compte de cette situation, notamment pour permettre un relogement accéléré pour certains.

Le conseil d'administration, renouvelé pour un tiers en juin, continue à être un lieu ouvert de débat, d'échange entre élus bénévoles, locataires et invités occasionnels ou réguliers. C'est avec l'objectif de rendre compte le mieux possible de nos activités et de nos orientations qu'il vous adresse les rapports de l'année 2017.

Laurent de Verdière, pour le Conseil d'administration.

* Tous les astérisques renvoient au glossaire ou à la liste des partenaires en fin de document.

Le contexte de notre action

En janvier 2017, la Fondation Abbé Pierre a interpellé les candidats à la Présidentielle, lors de la remise de son rapport annuel sur le mal-logement. Chacun, dont notre futur Président, avait alors reconnu que le mal logement, dans les zones tendues, est un enjeu majeur.

Les chiffres les plus récents sont bien là pour le prouver, si une simple « promenade » dans les rues, aux abords du périphérique et dans le métro de Paris ne suffisait pas pour se rendre compte de cette situation inacceptable !

L'hébergement d'urgence ne peut plus jouer son rôle : le temporaire dure et s'installe pour certains, la sur-occupation s'étend, et pour d'autres, à la rue, aucune solution n'est proposée...

Le Président a lancé à l'été 2017, un plan « logement d'abord ». Si le discours semble aller dans le bon sens, les 6 premiers mois du quinquennat ont été marqués par des mesures inquiétantes, qui fragilisent les plus démunis.

Lorsque que l'on sait qu'il faudrait près de 50 ans de construction PLAI* pour faire face à la demande actuelle, les mesures prises dans les mois à venir seront-elles à la hauteur pour répondre aux besoins criants en logement social accessible aux personnes à faible ressource ?

Les prix de l'immobilier à Paris ont continué en effet d'augmenter (8% en 1 an) et le coût des loyers, bien que stable, reste très élevé.

A Paris, la concurrence des locations touristiques, si rentables pour les propriétaires, s'est faite au détriment de celles et ceux qui cherchent à se loger ! Dans certains arrondissements, le constat dressé par les élus est amer : les procédures d'expulsion ont augmenté et le « succès » des locations touristiques n'y est malheureusement pas totalement étrangère ...

Malgré ce contexte difficile, nous avons eu aussi des raisons d'espérer. La ville de Paris et l'Etat, sous la pression d'un collectif d'associations dont la FAPIL* et SNL, ont pris une décision d'importance : revoir les critères de l'Accord Collectif* pour le relogement des ménages. Avec le DALO*, c'est une des deux filières majeures de relogement de nos locataires qui sera ainsi étendue à titre expérimental à plus de ménages.

Des propriétaires ont continué de nous soutenir et de nouveaux nous ont contacté : citoyens solidaires, ils sont mus par la volonté d'agir contre le mal logement et veulent sortir d'une logique de pure rentabilité économique.

Tout comme les nouveaux bénévoles qui nous ont rejoints cette année sont enthousiasmés par le projet de SNL !

Chiffres clés 2017

En Île-de-France

1 244 785 logements locatifs sociaux soit 25% des résidences principales franciliennes

Sur un objectif de 70 000 logements produits par an, 30 183 logements sociaux ont été agréés dont 29% en PLAI* ce qui représente un total de 8754 logements.

A Paris

-**Taux SRU à Paris au 01/01/2017** : 20,53%

-**Objectif de la Ville de Paris** : 25% en 2025 et 30% en 2030

-**7 318 logements sociaux financés** en 2017, dont 38% de PLAI

Prix du logement ancien :

9 040 € / m² fin 2017 (+8.6% en un an)

Loyer moyen : 22,8 € / m² au 01/01/2017 (stable vis-à-vis de 2016)

Demandes de logement :

236 352 ménages demandeurs d'un logement social fin 2016 (+8% en un an), dont 68 % relèvent d'un logement PLAI*

11 197 logements sociaux attribués en 2016

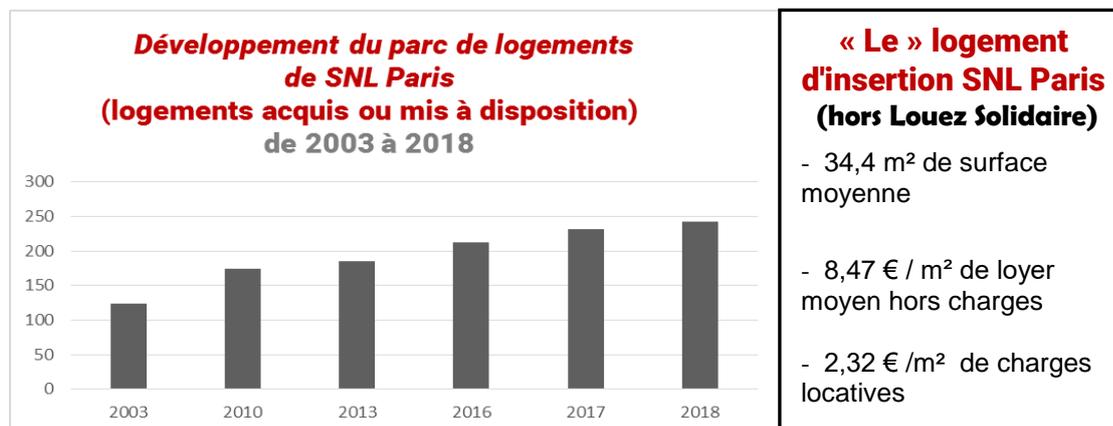
Les actions et réalisations

Principales données de l'activité	2003	2010	2013	2016	2017	2018 Prévisions
Logements acquis ou mis à disposition	123	174	185	212	231	243
<i>dont logements livrés au 31/12</i>	117	165	183	205	214	232
<i>équivalent « logements temps plein »</i>	115	162	184	196	207.5	222
Ménages accueillis (cumul depuis l'origine)	298	513	634	763	814	860
Membres actifs	175	201	175	209	209	220
Groupes Locaux de Solidarité ¹	19	19	18	17	17	18
Relogements effectifs dans l'année	19	33	30	44	37	45

¹ Y compris groupe local de l'Île Saint Denis

1. La création et la gestion de logements

Le nombre de logements acquis ou mis à disposition a augmenté de 25 % en 4 ans (2013 à 2017) :



A. Le développement du parc de logements

■ Créations et « pertes » de logements

Alors que le nombre de logements avait peu évolué entre 2010 et 2014, **SNL Paris poursuit la dynamique de développement du parc** entamée en 2015. 11 logements ont été mis en service en 2017 et 11 nouveaux logements ont été acquis et seront mis en service dans les deux années à venir ! La tendance va donc se poursuivre.

Dans un contexte qui rend impossible l'acquisition de logements au prix du marché, SNL Paris fait preuve de volontarisme et d'imagination pour continuer à créer, sous d'autres formes, des logements d'insertion dans la capitale. Ainsi, conformément aux orientations prises par le Conseil d'administration, d'autres solutions ont été développées.

Les logements acquis en 2017

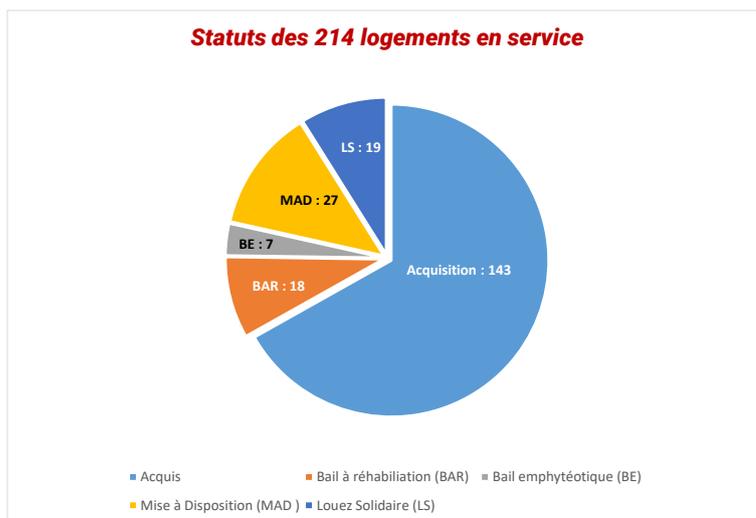
Alors que **la Ville de Paris nous** avait déjà cédé 4 logements en plein cœur de Paris en 2016, celle-ci nous a cédé fin 2017, **3 nouveaux logements** qui seront mis en service en 2019 : les deux premiers, en plein centre de Paris, sont Quai de Gesvres (69 m²) et rue de la Cossonnerie (72 m²) et le 3^{ème} se situe rue des Bergers (26,5 m²), dans le 15^{ème} arrondissement.

La Ville de Paris a aussi décidé de vendre à SNL 17 logements qu'elle nous avait confiés en baux

emphytéotiques: 6 logements rue Basfroi (11^{ème}), 6 rue Castagnary (15^{ème}), 1 rue de Romainville (19^{ème}), 1 rue Legouvé (10^{ème}), 1 rue Hélène (17^{ème}), 1 rue Gabrielle (18^{ème}).

Nous avons signé avec deux particuliers solidaires **deux opérations de bail à réhabilitation** Boulevard Pasteur dans le 15^{ème} et Avenue Jean Jaurès, dans le 19^{ème}.

SNL avait également travaillé dès 2016 avec la Fondation Abbé Pierre et le société PERL*, à la mise au point d'un projet d'acquisition pour une période de 20 ans, de l'usufruit locatif social de 6 logements en PLAI-I dans un projet immobilier à construire dans le 12^{ème} arrondissement. La signature a eu lieu fin décembre et la première pierre du projet sera posée en juin 2018 !



Les logements mis en service et perdus en 2017

La solidarité et la générosité continuent de s'exprimer au sein du « réseau de SNL » :

Un couple de sympathisant a permis à SNL **d'acquérir à un prix bien loin des prix du marché** puis, de mettre en service, en 2017 un logement de 40 m² dans le 10^{ème} arrondissement ; un sympathisant a **mis gracieusement à disposition** un logement dans le 14^{ème} :

Le partenariat avec la SCI d'Aligre et la Paroisse des XV/XX s'est poursuivi et a permis de mobiliser deux logement, rue de Prague dans le 12^{ème}, dont un pour une famille de réfugiés.

Nous avons pris **trois nouveaux logements en Louez Solidaire dans les 14^{ème}, 15^{ème} et 19^{ème}**.

De nouveaux collectifs, regroupant paroissiens, associations partenaires et Groupes locaux SNL mobilisés pour loger des réfugiés, se sont formés dans les 5^{ème}, 14^{ème} et 17^{ème} arrondissement permettant ainsi de trouver et financer **deux logements**, le premier Avenue de Clichy dans le 17^{ème} et le second Rue Brancion, dans le 14^{ème} ; deux autres logements devraient être mis en service en 2018.

Le collectif du 13^{ème} a renforcé son action de solidarité auprès des réfugiés en mobilisant **deux logements supplémentaires pour deux ménages réfugiés** sur cet arrondissement : le premier rue Brillat Savarin et le second Avenue de Choisy.

Enfin, nous avons « perdu » deux logements. Un logement situé dans le 15^{ème} a été restitué à son propriétaire qui l'avait gracieusement mis à disposition de SNL depuis 1998. Deux logements situés rue de la Fontaine au Roi ont été réhabilités et fusionnés afin de les transformer en un T2 de 42 m².

L'incendie de l'Avenue de Villiers

L'Incendie est survenu le 6 juillet 2017, dans un immeuble de 6 logements confiés à SNL par une famille de propriétaires solidaires en bail à réhabilitation depuis 2003. Au moment de l'incendie, 5 logements étaient occupés. Le locataire qui habitait le logement d'où est parti l'incendie est décédé sur place.

La préfecture de police, après avoir déterminé la cause accidentelle de l'incendie, a établi immédiatement un **arrêté d'interdiction temporaire d'accès et d'habitation pour les logements**. Les 6 logements d'insertion de SNL ne peuvent en effet plus être habités en l'état.

Les autres ménages ont très rapidement été relogés dans le parc SNL, grâce à la forte mobilisation des bénévoles et salariés.

Les parties communes ont été très endommagées. Deux logements ont été ravagés par le feu et les autres logements ont subi des dégâts en raison des eaux d'extinction.

Les travaux démarreront une fois que l'assurance aura pris une décision quant aux montants pour l'indemnisation. Nous pourrions alors envisager avec les propriétaires, les suites à donner.

Les projets à venir

Faire aboutir des projets de création de logement prend du temps, plusieurs mois voire plusieurs années. Ainsi de **nouveaux projets ont été étudiés en 2017 qui verront le jour en 2018 ou même plus tard** : deux projets de bail à réhabilitation avec des particuliers (dans le 13^{ème} et le 20^{ème}) ; 3 logements dans le cadre d'un projet d'habitat participatif dans le 19^{ème} avec un groupe d'habitants ; un projet de pension de famille avec ICF La Sablière près de la Gare Saint Lazare.

Nous avons aussi pour objectif de prendre en gestion 5 logements Louez Solidaire en 2018, et de poursuivre la mobilisation du parc privé grâce aux mises à disposition de propriétaires solidaires.

▪ L'action des groupes locaux de solidarité pour le développement du parc

La prospection de logements privés par les bénévoles est primordiale pour le développement du parc. Deux bénévoles du GLS du 13^{ème} se sont mobilisés en 2017 pour répondre à un geste solidaire fort initié par une sympathisante : il s'agissait de prospecter un bien nécessitant une réhabilitation afin que cette dernière l'acquière pour le confier ensuite durant 15 ans à SNL ! La prospection a porté ses fruits : la signature de la promesse de vente a eu lieu avant Noël.

L'action des GLS est également indispensable pour la collecte des dons et des prêts.

Un groupe de 17 bénévoles de plusieurs GLS a animé cette année la campagne Microdon autour d'un magasin dans le 13^{ème} arrondissement. Par ailleurs, plusieurs groupes ont récolté des fonds en organisant des concerts, pièces de théâtre, ventes de vins ou en participant à des vide-greniers et brocantes de quartiers. Le groupe de la Fontaine au Roi a organisé un repas solidaire qui a réuni près de soixante personnes au Centre Social du Picoulet ! Enfin, comme chaque année, les groupes ont mené l'importante « campagne d'hiver » pour solliciter leurs réseaux.

Au-delà de l'aspect financier, ces événements et ces démarches sont autant d'occasions de faire connaître l'association, de recruter de nouveaux bénévoles, de partager des projets entre locataires et bénévoles.

▪ Les partenariats pour le développement du parc

Les projets réalisés ou démarrés en 2017 ont été rendus possibles par de solides partenariats. Il faut souligner la relation de confiance tissée avec la Ville de Paris qui a permis les acquisitions des logements évoquées ci-dessus. Par ailleurs, le financement des acquisitions et des rénovations a été possible grâce au soutien de différents acteurs, publics et privés.

- **La Ville de Paris**, est aussi notre premier financeur, puisqu'elle dispose en plus des aides communales et départementales, d'une délégation des « aides à la pierre » de l'État.
- **La Région Île-de-France** est un cofinanceur important, alors que le « logement » est hors de son champ de compétence obligatoire. Malgré les craintes suscitées par la nouvelle politique de la Région vis-à-vis du logement social, le soutien au logement d'insertion a été maintenu.
- **La Fondation Abbé Pierre** reste le partenaire fidèle, qui apporte 10% de financement à chaque nouvelle opération SNL. Elle cofinance également la réhabilitation énergétique du parc existant.
- **La Fondation Crédit Agricole Solidarité et Développement** a poursuivi son partenariat financier triennal, qui s'est plus axé en 2017 sur la réhabilitation énergétique.

B. La réhabilitation et l'entretien du parc existant

▪ Objectifs et résultats des réhabilitations

Depuis 2008, SNL Paris s'attache à réhabiliter son parc, essentiellement composé de logements anciens, initialement énergivores, typiques de l'habitat parisien. Ses objectifs sont les suivants :

La lutte contre la précarité énergétique : compte tenu du coût de l'énergie et de son impact sur le reste à vivre des locataires, la lutte contre la précarité énergétique est une priorité de SNL Paris.

Prévenir la précarité énergétique

72 logements réhabilités entre 2008 et 2017.

Baisse de moitié de la consommation énergétique après travaux.

2 projets de réhabilitations lourdes en 2017 dont un seulement a pu être mené et est toujours en cours en 2018

SNL Paris a rénové 72 logements depuis 2008. Malgré les contraintes de copropriété, cela a permis de diviser par deux en moyenne l'estimation de consommation d'énergie des ménages.

L'amélioration générale du parc : les réhabilitations des logements de SNL Paris permettent également de traiter le risque lié au plomb en utilisant les diagnostics effectués. Elles sont aussi l'occasion de ré-agencer les appartements de manière à optimiser l'utilisation de l'espace, satisfaire de nouvelles normes et réduire les risques de dégâts des eaux.

▪ Les partenariats pour la réhabilitation des logements

En 2017, les subventions publiques et privées ont couvert 81% du coût des réhabilitations effectuées.

La **Ville de Paris** par son Plan Climat et la **Fondation Abbé Pierre** ont été les deux principaux acteurs de ces financements. Deux députés et un sénateur ont également soutenu l'action de SNL en mobilisant une partie de leur réserve parlementaire. La fondation **Crédit Agricole Solidarité y a également contribué pour la 3^{ème} année de suite.**

Enfin, 9 500 € de dons d'intérêts sur les **Livrets Agir des épargnants du Crédit Coopératif** ont été versés à SNL Paris en 2017.

▪ L'entretien courant et les remises en état

L'entretien courant : Pour la plupart des locataires, le logement SNL est le premier dont ils ont la charge. Cela implique souvent un apprentissage en matière d'entretien, de petites réparations et d'utilisation du logement. Au-delà de ce qui incombe normalement au bailleur, SNL Paris est donc très sollicitée pour intervenir et soutenir les locataires dans l'entretien de leur logement ou la gestion d'incidents.

Les moyens professionnels pour répondre à cette demande sont importants. Un salarié, ouvrier qualifié, a consacré 70 % de son temps en 2017 à intervenir pour des travaux dont la responsabilité est normalement celle des locataires. En 2017, il a traité plus de 300 incidents relevant le plus souvent de problème de plomberie, de fuites, de canalisations bouchées, de dégâts des eaux, de difficultés de chaudière.

L'engagement des bénévoles « référents entretien » est également indispensable pour répondre dans les meilleurs délais, les demandes étant constantes et souvent urgentes. En 2017, 14 groupes sur 17 étaient pourvus d'un bénévole en charge de cette mission. Ces référents se sont réunis à deux reprises avec les salariés en charge de la gestion immobilière : pour échanger et mettre en place une action de prévention sur les punaises de lit; pour réfléchir sur les modalités pour sensibiliser les locataires aux économies d'eau et pour se coordonner sur la finalisation de la mise en place des détecteurs de fumée.

La remise en état entre deux locations : SNL Paris cherche à remettre en état les logements usagés ou dégradés lors de la vacance entre deux locations, dans la mesure de ses capacités financières.

Orange a détaché à SNL Paris un salarié à temps partiel en mécénat de compétence. Il est intervenu jusqu'en juin 2017 pour mieux coordonner les travaux dans les logements, notamment lorsque l'on fait appel à des entreprises. Une nouvelle personne, toujours en mécénat de compétence, détachée par BNP-PARIBAS, a pris sa suite, à temps plein. L'effort particulier initié en 2016 a été poursuivi avec 67 000 euros de travaux divers contre une moyenne de 35 000 euros ces dernières années (ces sommes incluent l'entretien courant). La mobilisation des bénévoles, notamment des référents entretien des groupes locaux concernés s'est montrée à plusieurs reprises déterminante pour que les futurs locataires puissent être accueillis dans les meilleures conditions possibles, dans des délais souvent très courts.

L'entretien courant

-333 demandes d'interventions de locataires

-313 demandes traitées

-la majorité des interventions porte sur **la plomberie** : 83 interventions en plomberie et 27 dégâts des eaux

Revenus des locataires et loyer à SNL

-Le revenu moyen des locataires au 31/12/2017 : 762 € / mois par unité de consommation*, soit 75 % du seuil de pauvreté

-Loyer moyen : 268€

- 79% des locataires en insertion bénéficient d'aides de la CAF, couvrant en moyenne 73% du montant du loyer et des charges.

-Paiement des loyers : 29,5% auprès des bénévoles, 54% au Siège et 16,5% par virement, chèque ou prélèvement

C. Une gestion locative de proximité

SNL met en place une relation locative adaptée, proche et personnalisée. Celle-ci doit permettre aux locataires de faire face à leurs responsabilités, tout en prenant en compte le temps nécessaire à la stabilisation de leur situation et à l'apprentissage de la vie locative. Il s'agit de faire preuve à la fois de pédagogie, de souplesse et de responsabilisation, dans les différents moments de la relation.

2. L'accompagnement et la création de liens de proximité

A. L'accompagnement de chaque ménage locataire

▪ L'attribution des logements

En 2017, il y a eu 51 attributions de logements, dont 11 en Louez Solidaire (qui font l'objet d'une procédure d'attribution par la Ville de Paris spécifique).

Les 40 attributions hors Louez Solidaires se répartissent ainsi :

- 50% ont été attribués **par SNL Paris** ou proposés aux associations partenaires : 15 % attribués par les GLS ou le Siège de SNL Paris, 15% par nos partenaires associatifs (**Espace Solidarité Habitat** de la Fondation Abbé Pierre, **Revivre et** l'association d'insertion **Dyna'MO**) et 20% dans le cadre des projets réfugiés.
- 27,5% ont été attribués par la **Préfecture**.
- 20% par la **Ville de Paris**
- 2,5% par **Action Logement**.

▪ Assurer l'accompagnement individuel

Accompagner, dans la mesure du possible, chaque locataire jusqu'au **relogement durable** est une **exigence du projet SNL**. Le nombre moyen de suivis de ménages par travailleur social a très légèrement baissé, notamment suite à une création de poste au pôle social en 2017 : 31.6 contre 32.6 l'an passé.

Par ailleurs, l'accompagnement par des bénévoles SNL, complémentaire de celui des professionnels, fait toute la richesse du projet. Mais le proposer à chaque nouveau locataire est un défi, le nombre de bénévoles étant très insuffisant dans certains groupes. Malgré tout, en 2017, **84,5% des nouveaux locataires ont pu être accompagnés par un ou deux bénévoles, chiffre en hausse de 4,5% par rapport à 2016**. 27,5% des nouveaux locataires ont été accompagnés par deux bénévoles.

Après quelques temps dans le logement, l'accompagnement par des bénévoles n'est souvent plus aussi nécessaire qu'à l'arrivée. La relation est toujours enrichissante mais elle peut devenir d'une autre nature.

▪ Favoriser l'ouverture à la vie de l'association et au monde extérieur

L'**amicale des locataires** a été créée cette année, en lien avec le groupe de réflexion « dynamique des locataires » qui oriente ses réflexions autour de la question suivante : « Quelles sont les bonnes conditions pour que à tout niveau les locataires puissent prendre leur vraie place dans une vraie rencontre ? ». Au travers des différents échanges, la charte de l'Amicale a été mise en débat et présentée au conseil d'administration en décembre 2017. Cette charte pose le cadre de l'Amicale des locataires : qui sont les membres ? Quel est l'objet ? Quel est le rôle du comité d'animation et quel sont les relations entre l'Amicale et SNL Paris ?

Les membres de l'Amicale œuvrent maintenant pour aller au contact des locataires pour constituer un réseau de locataires actifs. Les membres fondateurs créent des moments conviviaux, sont présents pendant les permanences loyer, pendant le petit déjeuner d'accueil des nouveaux locataires. Une fois ce réseau constitué, les locataires initieront et porteront des projets collectifs.

Des centaines de demandes de logement pour 6 attributions !

131 demandes de logement envoyées à SNL et traitées par courrier : baisse progressive depuis 2009,

Plusieurs centaines de demandes par courriel, et des centaines d'appels téléphoniques ...

Pour 6 logements attribués par SNL Paris !

Les petits déjeuners d'accueil des nouveaux locataires ont mobilisé 17 nouveaux ménages. Ces deux petits déjeuners ont été l'occasion de prendre du temps avec les nouveaux locataires, de leur réexpliquer le projet associatif de SNL, tout en faisant primer l'aspect convivial. En plus de la présence d'un bénévole et d'un ancien locataire, les locataires du comité d'animation de l'Amicale des locataires étaient présents afin de faire la promotion de l'Amicale et des événements mis en place.

Les Sorties culturelles répondent au besoin essentiel, moins visible sans doute, d'ordre symbolique, de nourrir notre regard, notre réflexion, notre esprit. Donner la possibilité d'accéder à la culture vient parfaire le projet SNL : il s'agit de développer un habitat intérieur, de mieux s'habiter soi-même en construisant à plusieurs une parole sur ce que l'on voit, ce que l'on ressent face aux œuvres d'art.

Six sorties culturelles ont été proposées en 2017 par une équipe de 6 bénévoles et locataires : musée Cernuschi, musée d'Orsay, concert Philharmonie, Cité de la musique, visite du Parc du Tremblay, musée Quai de Branly. Au total en 2017, 58 personnes, locataires et enfants, ont participé aux sorties. Notons que pour l'année scolaire 2107/2018, le choix de la « cellule culture » est d'axer les sorties autour d'ateliers mêlés aux visites pour que petits et grands prennent du plaisir à participer.

La permanence d'aide au départ en vacances, soit trois bénévoles et l'animatrice de la Vie Associative, a reçu 19 ménages en entretien individuel entre mars et juin 2017 (17 en 2016). Parmi les 19 ménages, 13 d'entre eux sont finalement partis en vacances, dont 12 avec l'aide financière des chèques vacances. Cela représente 33 personnes pour 270 jours de vacances, c'est un peu plus qu'en 2016 (28 personnes et 238 jours). Les 5830 € (même ordre de grandeur qu'en 2016) de chèques vacances distribués via SNL représentent, en moyenne, 40% de l'effort financier dans les projets. C'est plus que la participation financière de la CAF de Paris qui prend en charge une part de l'hébergement seulement, et uniquement pour les familles avec enfant.

La soirée de rentrée, le 22 septembre, a réuni à peu près 120 personnes, locataires, anciens locataires, bénévoles et salariés. Une occasion de partager un moment convivial et festif avec des animations portées par une association burundaise, en lien avec certains de nos locataires.

▪ **La création de liens de proximité dans les groupes locaux**

Dans les groupes locaux se nouent les rencontres qui font la **particularité du projet SNL** : rencontres entre locataires, entre locataires et bénévoles, entre les membres du groupe local et le quartier. En 2017 ont été organisées de **nombreuses rencontres conviviales** : pique-niques, visites de quartier et autres sorties culturelles, fête des rois, goûters de Noël, repas solidaires, fêtes de quartier... Ces moments partagés permettent **d'échanger, de vivre des moments simples de rencontre**, de s'apprécier. Ils facilitent aussi l'ouverture sur la ville, puisqu'habiter c'est aussi prendre une place dans son quartier. En 2017, en plus du « Livret d'accueil dans le logement », les GLS se sont vus proposer la réalisation de « carnets ressources » pour que toute la richesse des territoires soit disponible aux membres des GLS. C'est aussi dans le cadre des groupes locaux que les locataires qui le souhaitent ont pu à leur tour mettre en œuvre leur solidarité, en participant activement aux actions organisées : collecte, action de communication, soutien à un autre ménage au moment du déménagement...

▪ **Les partenariats pour l'accompagnement des locataires**

SNL Paris est en relation avec de multiples partenaires, au niveau des groupes locaux comme au niveau du Siège. Ils orientent des candidats à un logement ou interviennent dans l'accompagnement du ménage, en complément des salariés et des bénévoles de SNL, notamment sur les questions de l'enfance, de l'emploi, de la santé, du budget. Pour exemple, près d'une centaine d'aides financières, de natures diverses, ont été sollicitées par les travailleurs sociaux pour le compte des ménages (équipement, énergie, alimentation, biens de première nécessité).

Depuis 2012, l'**association Antyllis** propose un accompagnement individuel aux locataires de SNL Paris qui rencontrent des difficultés importantes dans la gestion de l'énergie. En 2017, plusieurs ménages en ont bénéficié. Grâce à ce partenariat, mais aussi à l'ensemble des actions des différents acteurs de SNL - travailleurs sociaux, accompagnateurs, référents entretiens, ouvrier qualifié chargé de l'entretien - **aucune coupure d'énergie** n'est à déplorer. Ceci est particulièrement remarquable compte tenu des revenus très faibles des locataires de SNL, et en comparaison à la population française dans son ensemble.

La Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé – **DASES*** - de la Ville de Paris auprès de laquelle SNL Paris est engagée au titre du financement de l'ASLL* (Accompagnement Social Lié au Logement) et de l'AML* (Aide à la Médiation Locative), apporte son soutien en cas de difficultés particulières dans le travail social. En 2017, la Direction du logement et de l'habitat – DLH* - est aussi intervenue lors des « Rencontres du relogement » ainsi que le **bailleur social Proxilogis**.

L'association **Aurore** a été interface avec l'ANCV* pour octroyer des Chèques Vacances permettant de soutenir les projets des locataires SNL (cf. ci-dessus).

B. Le défi du relogement

▪ Le manque de propositions de relogement

Le relogement des locataires reste un défi, alors que le nombre de demandeurs d'un logement social à Paris augmente tous les ans (+8 % durant l'année 2017). De plus, les critères des réservataires (Ville de Paris, Préfecture) comme des bailleurs écartent souvent les locataires de SNL, en particulier ceux dont les seuls revenus sont les minima sociaux. **L'Accord Collectif***, signé entre la Ville de Paris, l'Etat et les bailleurs sociaux qui fixe un engagement annuel quantifié d'attributions de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et visées dans le PDALPD (Programme Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) restreint ainsi son accès aux ménages ayant un minimum de ressources équivalentes à 50% du SMIC.

Dans son état actuel, **la cotation des demandes de logement**, mise en place depuis fin 2014 par la Ville de Paris pour les attributions qui lui reviennent, ne favorise pas le relogement des locataires de SNL : ne tenant pas compte du caractère temporaire des logements d'insertion, elle pénalise les locataires SNL, bien logés, et qui sont jugés non prioritaires au regard des critères d'urgence retenus.

▪ La préparation des locataires pour se projeter dans leur relogement

Dans ce contexte, l'accompagnement bénévole et professionnel doit prendre en compte ces temps d'attente d'un logement pérenne toujours plus longs, pour qu'ils puissent être vécus comme un temps utile et ne mènent pas au découragement.

Par ailleurs, la période des relogements représente une étape cruciale pour les locataires. Effectivement, celle-ci demande un travail conséquent d'adaptation à un nouveau quartier, à un nouveau logement, et nécessite à ce titre un accompagnement social conséquent et une aide concrète pour l'entrée dans les lieux.

Au-delà de la relation individuelle et de l'attention particulière apportée à chacun au moment du relogement, SNL s'appuie sur des temps collectifs qui permettent d'autres types d'échanges pour les locataires : avec des acteurs de l'insertion extérieurs à SNL, entre pairs, avec d'anciens locataires. Ainsi, les « **Rencontres du relogement** » ont été organisées pour permettre aux locataires en attente d'une proposition de travailler sur leurs « représentations » et limiter le risque de refus de propositions adaptées.

13 ménages ont ainsi participé à cette session de trois séances. Les représentants de la DLH* ont présenté le fonctionnement des attributions de logements sociaux à Paris, celui du bailleur social Proxilogis a fait visiter un logement social en proche banlieue, il a expliqué le fonctionnement d'un bailleur et de la relation locative dans le logement social de droit commun. Ces rencontres ont permis de riches échanges entre les participants.

Les relogements 2017

82 ménages prêts au relogement au 1^{er} janvier 2017

37 relogements en 2017

Ancienneté moyenne des locataires, hors logement pérenne (au 31/12) : 3,3 ans

17 propositions de logement non abouties : 9 refus par les bailleurs, 7 propositions inadaptées pour des locataires, 1 refus injustifié de logement par un locataire.

▪ Les partenariats pour le relogement

Pour que chaque locataire puisse avoir toutes les chances d'être relogé, toutes les filières ont été sollicitées en 2017 : **Accord Collectif*** (13 relogements), **Préfecture** (4 relogements), **DALO*** (13 relogements), **Action Logement** (1 relogement) ; **baillleurs sociaux associatifs** (3 relogements),

Mairies de province (1 relogement), **parc privé** (1 relogement), **autre solution de relogement** (1 relogement).

La proportion de relogement par la Ville de Paris, hors Accord Collectif*, est, cette année encore, nulle. Ce point renvoyant à nos demandes concernant une sur cotation des ménages en logement d'insertion afin qu'ils puissent avoir une chance de se voir proposer un logement non seulement par la mairie centrale, mais aussi par les mairies d'arrondissement.

3. Le témoignage et l'interpellation

▪ Au sein des Groupes Locaux de Solidarité

Les groupes locaux des 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème} et 20^{ème} arrondissements participent aux attributions de logements sociaux, en étant partie prenante des commissions de désignation d'arrondissement, ces commissions proposent des ménages pour les logements sociaux qui se libèrent.

Par ailleurs, si les événements organisés par les groupes locaux pour collecter des fonds, ainsi que leur participation aux Forums associatifs, sont autant d'occasions de présenter le projet SNL et la problématique du mal-logement, les inaugurations des nouveaux logements sont aussi un moyen d'exprimer une parole publique.

En 2017, SNL Paris a ainsi inauguré, en juin, un logement de 41 m², Rue du Faubourg Saint Denis, cédé à un prix très solidaire par un couple de sympathisants. Le maire de l'arrondissement et son adjoint au logement, la FAP*, le Directeur de la DRIHL* (Direction régionale et inter-départementale de l'hébergement et du logement) et des familles SNL étaient présentes.

▪ A l'échelle de SNL Paris

En 2017, SNL Paris a continué à s'impliquer activement – comme les années précédentes - au côté de la Fondation Abbé Pierre, du Secours Catholique, du DAL et d'autres associations de solidarité - dans l'organisation du **10^{ème} anniversaire de la loi DALO***, qui a réuni quelques 300 personnes place du Palais-Royal devant le conseil d'Etat le 5 mars.

Mais c'est surtout l'**intense actualité politique de l'année 2017** qui a été le moteur et le cadre principal des actions de « témoignage et interpellation » de SNL Paris en 2017.

En premier lieu, le dossier de *La Traverse* n° 53 d'avril 2017 a été consacré à l'analyse détaillée des propositions des principaux candidats à l'élection présidentielle.

Tout au long de l'année, un certain nombre d'actions, menées en coordination avec la commission Parole et positionnement public (PPP) de SNL Union se sont déroulées.

Le DALO à SNL Paris

83 locataires reconnus « prioritaires et urgents » au titre du DALO* en 2017
9 demandes en attente au 31/12/2017

13 relogements obtenus par le DALO* en 2016 !
Contre 46 entre 2008 et 2016.

Cette filière est devenue la principale source de relogement avec l'Accord Collectif de Paris*.

Une **campagne de sensibilisation des candidats aux élections législatives** a été impulsée et conduite par la commission PPP. Les GLS ont adressé une lettre d'interpellation commune centrée sur 4 thèmes : développer le parc des logements très sociaux PLAI ; réajuster le montant des aides personnalisées au logement (APL*) ; agir pour « le logement d'abord » ; et mobiliser le parc privé en renforçant l'encadrement des loyers. Vingt candidats ont envoyé une réponse (sur un total de 53 pour l'ensemble de SNL). Des GLS ont organisé des rendez-vous avec des candidats de leur circonscription pour leur présenter SNL et les attentes de l'association en termes de politique du logement.

Les premières décisions et mesures prises par le nouveau gouvernement, en particulier l'annonce de **la baisse de 5 euros de l'APL*** en juillet 2017, ainsi que les dispositions relatives au logement contenues dans le Projet de loi de finances 2018 (la ponction annuelle de 1,5 milliard d'euros sur le

budget des bailleurs sociaux), ont conduit SNL Union et SNL Paris à adhérer dès septembre au collectif « **Vive l'APL** ».

L'automne a été jalonnée d'évènements auxquels bénévoles, locataires et salariés ont participé :

- Rassemblement du 21 septembre à La Défense lors de la consultation du Conseil national d'habitat (CNH) sur le projet de décret retirant 5 euros d'APL* à chaque allocataire ;
- Rassemblement du 14 octobre devant l'Hôtel de Ville à Paris avec témoignage d'un locataire de SNL Paris et prise de parole d'un bénévole ;
- Recours le 25 octobre devant le Conseil d'Etat pour lequel des locataires de SNL Paris se sont portés individuellement solidaires du recours et pour lequel un locataire a témoigné de l'impact sur sa vie quotidienne de la baisse des 5 euros d'APL* ;
- Soirée de veille devant l'Assemblée nationale le 2 novembre : SNL Paris est représenté dans une délégation auprès de députés ;
- Meeting du 30 novembre à la Bourse du travail et manifestation du 9 décembre.

Parallèlement, les GLS – sous l'impulsion de la commission PPP - ont de nouveau été sollicités pour adresser, aux sénateurs puis aux députés de leur circonscription, un courrier les interpellant sur les conséquences négatives pour SNL de certaines mesures du Projet de loi de finances 2018 en cours d'examen, en particulier : la suppression de l'incitation fiscale à l'actionnariat solidaire (baisse de ressources pour SNL) ; la baisse des aides à la pierre ; la baisse des APL* adossée à celle des loyers dans le parc social ; la hausse de la TVA pour la production de logements très sociaux.

La participation de SNL Paris au **Comité de veille parisien des associations** s'est poursuivie en 2017, pour faire remonter les éventuels dysfonctionnements de la Commission de Médiation DALO (COMED*), et pour obtenir une meilleure prise en compte de la prévention des expulsions. SNL a pris la décision de devenir membre de la COMED* de Paris dans le but d'influencer les prises de décisions et de faire évoluer la doctrine en place.

Au sein de la FAPIL*, SNL Paris a contribué à l'interpellation des pouvoirs publics, notamment lors des réunions du CRHH* (Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat) où Denis Laurent, délégué général de SNL Paris, a représenté la FAPIL* jusqu'en juin 2017, date à laquelle il a passé le relais dans cette mission de représentation, à Gwénaëlle Dufour, Déléguée Générale de SNL Union.

La **commission Parole et Positionnement Public** de SNL Union, animée par un administrateur de SNL Paris, s'est réunie tout au long de l'année, elle s'est particulièrement investie dans le collectif « Vive les APL » et dans le cadre des débats et de l'adoption de la Loi de Finances 2018 (voir ci-dessus).

Des bénévoles et des salariés au service du projet

1. Le recrutement, la formation et la fidélisation des bénévoles

▪ La recherche de nouveaux bénévoles et le soutien aux GLS

En 2017, SNL Paris a accueilli 42 nouveaux bénévoles. Sur la même période 42 bénévoles ont arrêté leur engagement.

Par conséquent, le nombre de bénévoles n'a pas augmenté.

SNL amorce depuis quelques années un changement dans sa manière d'aborder le bénévolat. Celui-ci est en pleine mutation, les modes d'engagements changent très vite. Aujourd'hui, les actifs sont très engagés et les jeunes également. En revanche, l'engagement se fait sur un temps plus court et les bénévoles souhaitent des résultats visibles rapidement. SNL évolue pour que ce type d'engagement, majoritaire dans les années à venir, trouve sa place et une cohérence dans notre projet associatif, qui s'articule historiquement autour d'un bénévolat de moyen/long terme, qu'il faut aussi préserver.

Le **groupe de travail « Recruter, intégrer et fidéliser les bénévoles »**, lancé en 2013 par le Conseil d'administration, travaille à ces questions. Sa démarche s'est orientée en 2017, en poursuivant ce qui a été fait en 2017, autour des thèmes suivants :

Qui sont les bénévoles ?

Nombre de bénévoles au 31/12/17 : 209

Mixité : 66 % de femmes et 34 % d'hommes (égale à 2016)

Ancienneté : 7,2 ans (6,7 ans en 2016)

- **Favoriser la visibilité de SNL** en réalisant l'exposition photo « trésors des locataires » : les locataires y évoquent un objet, pris en photo, important pour eux. Nous affichons ensuite cette exposition dans les lieux où nous intervenons pour présenter SNL, et donner rendez-vous le jour de notre visite.

- **Assurer une présence locale** au travers de débats, de stands informatifs, de soirée de présentation... Neuf évènements de ce type ont été organisés dans différents lieux : bibliothèque Mohamed Arkoun (5^{ème}), bibliothèque St Eloi (12^{ème}), Centre d'animation Ken Saro-Wiwa (20^{ème}), Social bar (12^{ème}), Les Canaux (19^{ème}), Alternatiba, Maison des Associations du 18^{ème}, Le Petit Ney bar associatif, La Petite Rockette bar associatif.

- **Favoriser l'intégration des nouveaux bénévoles** en organisant le premier bilan collectif d'intégration. Ce bilan collectif a pris la forme d'une soirée raclette, dont l'objet était de comprendre les difficultés d'intégration de chacun. Cette soirée a eu lieu début 2018.

Aujourd'hui encore et malgré cet effort de présence locale, Internet est l'outil le plus efficace pour recruter de nouveaux bénévoles : la grande majorité des nouveaux bénévoles arrivent au travers de plateformes qui mettent en lien les candidats au bénévolat et les associations.

Les Groupes Locaux de Solidarités sont au centre du projet associatif, c'est pourquoi il est important de les soutenir dans leurs projets, leurs réflexions, leurs pratiques.

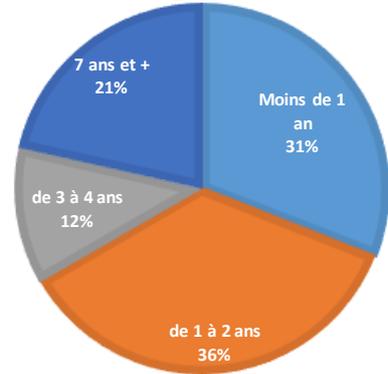
Les salariés ont été présents auprès des groupes locaux, deux fois plus qu'en 2016, en participant à 81 temps de regroupement : réunion de GLS, commission d'attribution, inauguration. Cette présence s'est particulièrement manifestée auprès des groupes Paris Centre, le 10^{ème}, le 13^{ème}, le 16^{ème} et le 19^{ème}.

▪ **La formation et l'approfondissement des pratiques**

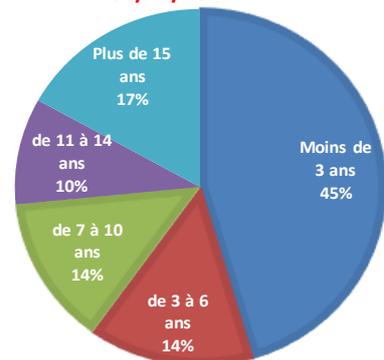
Afin d'assurer la bonne intégration de chacun, de faire en sorte que le projet SNL et ses objectifs soient partagés par tous et continuent d'évoluer, afin aussi d'apporter à chacun le soutien dont il a besoin pour assurer ses missions, plusieurs propositions de formation sont faites aux bénévoles :

En 2017, la formation des bénévoles a pris un nouveau tournant au travers de la collaboration avec SNL Union et la mutualisation avec l'ensemble des SNL départementales. Désormais, **un catalogue** est disponible **avec l'ensemble des formations proposées en Ile-de-France**. Cela permet aux bénévoles d'avoir plus de possibilités de formation. De plus, **les sessions d'accueil et de formation des nouveaux bénévoles** se développent en passant de 3 à 5 sessions, grâce à l'implication de SNL Union dans l'animation des journées. En 2017, 59 personnes ont participé à au moins une des deux journées de formation. Cela représente une augmentation de 44% par rapport à 2016. Notre capacité à former augmente, et elle va encore augmenter l'année prochaine puisque des sessions supplémentaires sont prévues.

Ancienneté des bénévoles partis en 2017



Ancienneté des bénévoles au 31/12/2017



Les journées d'accueil des bénévoles

10 journées d'accueil et de formation des nouveaux bénévoles en 2017

59 personnes ont participé à au moins une des deux journées (39 en 2016)

La moyenne des bénévoles formés **depuis 2010 est de 47%**

2. L'engagement à tous les niveaux de l'association

▪ Dans les groupes locaux de solidarité

SNL Paris est constituée de **16 Groupes Locaux de Solidarité** à Paris (plus le groupe de L'Île-Saint-Denis), avec des logements dans 18 arrondissements. 18 bénévoles ne sont pas membres d'un groupe local et ont une activité seulement avec le Siège parisien. 6 groupes locaux comptent plus de bénévoles que de logements et peuvent assurer un accompagnement auprès de chaque ménage locataire. Un seul groupe a deux bénévoles ou plus par logement.

Si certains groupes locaux parviennent à investir les trois aspects du projet SNL :

- **Créer des logements** (collecte de dons, prospection, entretien),
- **Tisser des liens de proximité** (accompagner les locataires, vie du groupe, vie de quartier),
- **Témoigner et interpeller** (contacts avec les élus, stands, actions inter associatives),

d'autres, le plus souvent par manque d'effectifs, ont plus de difficultés à le faire. Assurer la pérennité et le renouvellement de chaque groupe est un enjeu pour toute l'association.

▪ Au Siège de SNL Paris

L'équipe des permanents s'est investie pleinement dans la réalisation du projet de SNL. Elle a connu un certain nombre de changements en 2017 :

- **Sabry Ouazir** à la Gestion Locative, et **Malika Boutahra** au Pôle Social ont vu leurs CDD transformés en CDI et ont rejoint durablement SNL
- A la vie associative, **Liliana Hernandez** a pris ses fonctions d'animatrice en janvier,
- **Véronique Angelon** est arrivée au poste de Comptable Unique en mars,
- **Denis Laurent**, Délégué Général de l'association depuis 15 ans, a quitté ses fonctions et **Maude Féral** lui a succédé en juillet 2017, après 3 mois de passation.
- Enfin, un groupe de travail a été mis en place par le Conseil d'administration afin de préparer la succession de **Serge Henry Fourestier**, Directeur Adjoint, qui a annoncé son départ, prévu pour la fin du 1^{er} trimestre 2018.

L'entreprise Orange a mis à disposition de SNL Paris, en mécénat de compétence, **Philippe Jolu** qui a assuré jusqu'en mai la coordination des différents intervenants sur les travaux, en dehors de ceux assurés par l'équipe Maîtrise d'Ouvrage. **Didier Guery**, lui aussi mis à disposition, mais à temps plein, par BNP Paribas, a pris la suite de Philippe Jolu dès juin.

Aux côtés des 7 travailleurs sociaux, des 4 salariés dédiés à la gestion immobilière, des 2 salariés du pôle animation, du responsable de la maîtrise d'ouvrage, de la comptable, du directeur adjoint et du délégué général, **des bénévoles ont participé activement aux tâches à accomplir par le Siège :**

- Organiser la représentation de SNL Paris aux assemblées générales de copropriété et être interlocuteur des syndicats : Philippe Telléchéa, Serge Morin, Catherine Redel et Marie-Pierre Galvé.
- Apporter un soutien à la maîtrise d'ouvrage, sur des aspects techniques : Fabrice Antore, Gérard Bastid, Olivier Godet ; et sur des aspects administratifs : Marine Gutman-Lajeunesse, Brigitte Guérin.
- Répondre aux courriers des demandeurs de logement : Chantal Gire.
- Envoyer les quittances aux locataires : Chantal Gire.
- Enregistrer dons et donateurs et établir les reçus fiscaux : Geneviève Laurent.

Le pôle social de SNL Paris a aussi accueilli pour quelques mois deux stagiaires fin 2017 : **Fanny Didier** et **Astrid N'kodia**.

Enfin, nous avons appris avec beaucoup de tristesse le décès d'un locataire SNL et ancien salarié, **Lionel Thomas**, qui nous a quitté au printemps 2017.

▪ Au service de toute l'association

Lors des 10 réunions de Conseil et autant de réunions préparatoires en Bureau restreint, **les membres du Conseil d'administration** ont tout au long de l'année, mis en œuvre les objectifs de l'Assemblée générale, pris toutes les délibérations requises, et exercé un contrôle sur la gestion de SNL Paris. Des **groupes de travail** ont favorisé la réflexion sur les sujets auxquels l'association est confrontée. Trois d'entre eux, lancés dans les années précédentes, ont **poursuivi leur travaux** : « *Recruter, intégrer, fidéliser les bénévoles* », « *Modalités de croissance du parc de logements* » et « *Dynamique des locataires* » (cf. commentaires ci-dessus).

Suite au séminaire d'octobre 2017, le Conseil d'administration a décidé de constituer de **nouveaux groupes de travail** : « *entretien des logements* », « *Modèle économique de SNL* » et un groupe dont l'objet est de définir une méthodologie permettant une réflexion sur le projet de SNL à long terme.

Les administrateurs ont également représenté SNL Paris dans les instances et commissions thématiques de SNL Union et SNL-Prologues. Plusieurs d'entre eux ont exercé une mission de représentation tournée vers l'extérieur, à l'occasion d'inaugurations de logement, dans la presse ou auprès d'autres associations.

D'autres bénévoles ont mis en œuvre leurs compétences et leurs temps au service de toute l'association, pour :

- Soutenir les ménages dont les dépenses énergétiques sont anormalement élevées et faire le suivi des diagnostics de performance énergétique : Henri Nohet, dont nous avons appris avec tristesse le décès en fin d'année.
- Réaliser les illustrations, la mise en page de la Traverse, et la rédaction des articles : Sandy Malosse, François Meekel, Sarah Minchin, Nicole Pillois, Cécile Boa.
- Organiser et accompagner les sorties culturelles proposées aux bénévoles et aux locataires : Irène Burkel, Alain Sinet, Martine Honsel, Mathilde Jomain, Yudnery Palomeque, Julieta Espinosa, Carine El-Khani, Tatiana Laurent, Jérôme Perrin, Catherine Paulus, Claire Navarro, Alice Boucheny.
- Aider les locataires à partir en vacances d'été : Claire Navarro, Bérénice Geoffray, Helene Audric, Lucie Bodet.
- Organiser et animer les petits déjeuner des nouveaux locataires : Claire Navarro, Hervé Bouchou et Philippe Oberlin.
- Animer les formations des nouveaux bénévoles : Brigitte Poirier, Jean-Paul Wald, Hélène Hary, Patrick Sevin.
- Présenter SNL dans les universités, les écoles et lors de réunions d'information : Emeline Renard, Patrick Sevin, Florence Tith, Laurent de Verdière, Fabrice Antore, Philippe Telléchéa, Alain Regner, Nicole Pillois, Mireille Pomme, Baudouin de Pontcharra, Chiara Molinar, Julie Checconi, Rifouata Ali, Pierre Bernard, Thérèse Roblin, François Meekel, Denis Laurent, Marie D. , Philippe Oberlin, Claire Navarro., Yudnery Palomeque., Pascale Lanier, Julieta Espinosa, Anne Cornilleau, Marie Dubern, Bérénice Geoffray, Anne Chabanel.

Le CA de SNL Paris

15 administrateurs : trois locataires, et douze bénévoles membres de groupes locaux.

5 membres au Bureau.

10 réunions de CA, autant de réunions de Bureau.

Un séminaire de rentrée pour définir les orientations.

Une contribution bénévole décisive !

Le bénévolat en 2017 équivaut à **14,1 temps pleins**, valorisés **522 000€** (dont 72% en accompagnement)

Les locataires de SNL s'investissent aussi dans le projet associatif : cela représente **435 heures d'engagements** en 2017 soit **l'équivalent d'un tiers d'un temps plein**

Enfin, **des locataires et anciens locataires se sont impliqués dans la création de l'amicale des locataires** : Farida Ouanes, Hervé Bouchou, Alain Sinet, Fatoumata Tanou, Maisaa Karhali.



En conclusion

Bien que l'année 2017, comme les précédentes, ait été marquée par la hausse du nombre de ménages confrontés au mal-logement et à la précarité, bien que les migrants, après des parcours d'exil longs et douloureux, aient été le plus souvent rejetés aux marges de notre société, bien que le « sans abrisme » loin de reculer, semble au contraire se banaliser dans les rues de Paris, SNL Paris a réussi à mobiliser les énergies et de belles solidarités. Nous avons, une fois encore, démontré qu'ensemble, collectivement, à notre échelle locale, nous pouvons agir et mener des actions concrètes :

- ✓ S'il nous est difficile aujourd'hui d'acquérir, nous développons de nouveaux moyens de créer des logements et répondons à des propositions innovantes.
- ✓ Nous répondons et offrons un cadre propice à la réalisation d'actions solidaires multi-partenariales : les collectifs qui se sont d'abord créés à Saint Merri avec le GLS Paris Centre et celui du 13^{ème} avec le GLS du 13^{ème} arrondissement ont pu essaimer.
- ✓ Nous continuons d'offrir un double accompagnement bénévole et professionnel, respectueux du parcours de chacun des locataires.
- ✓ Nous exploitons toutes les filières et opportunités en vue du relogement de nos locataires et agissons pour les faire évoluer, afin d'ouvrir ainsi une nouvelle étape, tant attendue.

Notre modèle économique est toujours fragile ; il est directement lié au projet associatif de SNL et nous l'assumons : nous faisons le choix de loyers très sociaux, dans des logements temporaires et dans le diffus !

A nous de trouver de nouvelles ressources, publiques comme privées, de préserver la confiance de nos partenaires, de nos bailleurs publics, de nos mécènes, de nos donateurs pour nous permettre de nous doter des moyens humains, techniques et opérationnels dont nous avons besoin pour continuer à réaliser et développer notre projet associatif !

Rapport financier

Les principales observations sur l'exercice 2017

La croissance de l'activité de SNL Paris se reflète dans l'augmentation des charges (2 278 k€, +6% par rapport à 2016) mais également des produits (2 299k€, +8% par rapport à 2016) sur l'exercice. Le résultat 2017 est excédentaire de 192 308€ avant affectation des dons à la création de logements.

- La hausse des charges s'explique en partie par la hausse des loyers versés par SNL Paris (projets d'accueil de réfugiés) mais également par la croissance de la masse salariale. Ces augmentations étant compensées par les produits de l'exercice et en particulier la hausse des dons dédiés aux projets d'accueil de réfugiés.
- Pour faciliter la lecture des comptes et en accord avec la commissaire aux comptes, les abandons de loyer ont été sortis des comptes, ce qui explique donc une baisse sur la ligne « locations » en charges et en produits, sans impact sur le résultat.
- Les montants de l'ASLL* et de l'AML* en produits sont en augmentation par rapport à 2016 en raison de la croissance du parc.
- Les dons pour investissement sont désormais intégrés dans les comptes. Ils sont en forte augmentation cette année à 171 k€, en partie en raison d'un prêt transformé en legs (pour 21.000€). Les dons de fonctionnement perçus dans le cadre des accords avec les paroisses pour l'accueil de réfugiés s'élèvent quant à eux à 106 k€.
- Le taux de vacance est de 4% en 2017, en deçà de 2016, où il était de 6%.
- Les dépenses d'entretien et de réhabilitation des logements ont ralenti en 2017 (135 k€) : alors que pour l'entretien et la remise en état, l'effort budgétaire a été maintenu et même légèrement accentué par rapport à 2016, ce sont les dépenses liées aux réhabilitations qui baissent fortement cela s'expliquant par des retards et l'annulation de l'opération prévue rue de Meaux.

Le résultat 2017

L'activité de SNL Paris dégage un résultat excédentaire de 192 308€ avant affectation des dons dédiés à la création de logements et de 20 912€ une fois cette affectation réalisée. Ce résultat est donc en augmentation par rapport à 2016 (-9 425€) et en ligne par rapport aux années précédentes (2015 : 15 996€). Cet excédent est équivalent à 0,9% du budget.

1. Les produits

Les produits (incluant les dons pour investissement) s'élèvent à 2 470 541€ en 2017 soit une hausse de 9,8% par rapport aux produits de 2016 hors cession de l'ancien siège. Hors dons pour investissement les produits sont de 2 299 144 €, en hausse de 8 % par rapport à 2016.

Dans le détail :

- Les produits et prestations (1 161 898 €) augmentent de 9,6%, en raison de la croissance du parc et de l'augmentation des loyers perçus ainsi que la perception de 60 000€ d'honoraires de MOI* dans le cadre du rachat des baux emphytéotiques auprès de la Ville de Paris.
- Les subventions de fonctionnement (877 756 €) sont en hausse (11%). Les montants du financement de l'accompagnement social lié au logement (ASLL*) et de l'aide à la médiation locative (AML*) sont en augmentation en raison de la croissance du parc. Rappelons que chaque année SNL Paris sur la base d'un travail minutieux du Pôle Social reformule des demandes de subventions auprès du FSL* au titre de l'ASLL* et l'AML*.
- Les dons pour investissements se montent à 179 912 € incluant les subventions d'investissement versées à Prologues pour les baux à réhabilitation, en forte hausse par rapport à l'année passée (121 045 € en 2016). À cela s'ajoutent les dons pour réfugiés pour 106 312€, exclusivement constitués de dons des particuliers, dédiés à ces projets spécifiques.

- Les « reprises pour provision » correspondent aux provisions faites pour des loyers impayés, qui ont finalement été payés par les locataires, ou pour les travaux réalisés lorsqu'ils étaient provisionnés. Des reprises de provisions ont également été faites concernant les 17 logements en baux emphytéotiques rachetés à la Ville de Paris.

2. Les charges

Les charges s'élèvent à 2 449 629 € en hausse de 14,3% par rapport à aux charges de 2016 hors impact de la cession du siège de la rue de Fontarabie. Dans le détail :

- Le sous total Achats Services Externes reste stable à 1 036 952€ (+0,1%). La hausse des loyers des logements Louez Solidaires (en raison de l'accroissement de leur nombre) ainsi que des charges (accroissement du parc de SNL Paris) et du poste Honoraires et Frais de contentieux, dû au recours à un appui comptable temporaire, est compensée par la baisse du poste Maintenance – Entretien – Réhabilitation. En effet un certain nombre d'opérations de réhabilitation ont été soit retardées soit annulées.
- Les frais de personnel augmentent de 4,4 % pour atteindre 853 397€, une hausse supérieure au budget, qui s'explique par l'agrandissement de l'équipe salariée (15 ETP en 2016 à 16,7 ETP en 2017).
- La hausse des dotations aux amortissements et provisions (+129,1%) s'explique par l'intégration des engagements à réaliser (Fonds dédiés pour les projets d'accueil des réfugiés) et atteint en 2017, le montant de 408 321€.

Informations complémentaires :

Aucun administrateur de SNL Paris n'a reçu d'indemnités de la part de l'association (pour frais de représentation, de mission ou autres frais). Le montant total des trois plus hauts salaires bruts versés par l'association s'est élevé en 2017 à 140 292€.

Enfin, le Conseil d'administration a été régulièrement informé de la nature – sans risque – des placements financiers réalisés.

Le compte de bilan

Le total du bilan, qui s'établit à 5 569 597€ à fin 2017, est donc quasiment stable par rapport au bilan de 2016, en baisse de -0,3% (-14,7 k€).

Les variations significatives à l'actif (emplois) du bilan sont les suivantes :

- La baisse des immobilisations financières en 2017 est liée à la fermeture du dépôt à terme Crédit agricole (liquidités placées pendant 5 ans). 569K€ ont été transférés sur un livret non immobilisé qui se retrouve dans les disponibilités et placements.
- Les créances douteuses sont stables (elles correspondent à 28 locataires dont 13 ont quitté SNL).
- Etat/ Collectivités et autres créances : ces montants correspondent aux subventions à recevoir de la Ville de Paris (ASLL/ AML*), de l'Etat, de partenaires.
- Associations et affiliés SNL : ces montants correspondent aux montants attendus du fonds de dotation, de la part de SNL Union (factures dues), des subventions privées à recevoir, des dons bénévoles à recevoir.
- Les disponibilités augmentent du fait du transfert de l'argent du dépôt à terme sur un livret « liquide »
- Les charges constatées d'avance sont des charges « à cheval » sur 2 années, déjà enregistrées par SNL en 2017 mais qui concernent pour partie 2018.

Les variations significatives au passif (ressources) du bilan sont les suivantes :

- Les fonds Associatifs pour un montant de 4 023 790€ sont en augmentation de 5% en 2017, dont 75% est constitué des réserves et des subventions d'investissement dédiées aux créations de logements.
- On note une forte augmentation des fonds dédiés, notamment ceux consacrés aux projets réfugiés en 2017 (+47,9%)
- Suite au remboursement de l'emprunt pour l'acquisition du siège, l'association n'est plus endettée auprès de banques en 2017 ; les seuls prêts sont ceux consentis à SNL par ses membres pour ses projets d'investissement.
- Les dettes fournisseurs sont en forte baisse de 83% grâce à l'apurement des dettes syndics.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Selon la recommandation du Conseil d'administration à l'Assemblée Générale, la proposition d'affectation du résultat comptable, soit l'excédent de 192 308€, est établie conformément aux règles d'affectation des dons et apports aux fonds associatifs de l'association. Elle tient compte d'une collecte de dons pour investissement de 171 396 € à laquelle s'ajoutent 8 516 € qui ont déjà été versés en subvention d'exploitation à Prologues.

- Réserve d'acquisition à SNL Prologues (la consommation de fonds propres)	40 791 €
- Réserve projet à venir	130 605 €
- Report à nouveau (excédent d'exploitation)	20 912€

Perspectives 2018

La production de logements en forte hausse sur les 4 dernières années devrait se poursuivre en 2018. Le nombre de logements captés dans le cadre des partenariats avec les paroisses pour loger des réfugiés va continuer à grandir en raison de la pertinence de la réponse apportée par SNL Paris. Cependant pour la pérennité du modèle et de l'association, il faut poursuivre la réflexion pour une utilisation des fonds collectés permettant la création de logements plus pérennes. Le nombre de logements Louez Solidaires continuera aussi de croître.

Il nous faut poursuivre la recherche de solutions innovantes permettant de créer des logements à plus long terme. C'est ainsi qu'est né le partenariat avec SOLIFAP* et que pourrait naître un partenariat similaire avec SNL Prologues afin d'acquérir en baux à réhabilitation des biens à réhabiliter à Paris.

Concernant l'activité d'entretien et de réhabilitation (notamment thermique), particulièrement ralentie en 2017, elle retrouvera son rythme annuel habituel dès cette année, SNL Paris poursuivant sa politique mise en œuvre depuis plus de 10 ans afin de limiter les charges des locataires.

Les finances de l'association sont une nouvelle fois saines en 2017, mais au regard de la tendance à la contraction des subventions publiques, il est de plus en plus nécessaire de diversifier les financements. Au niveau de SNL Union, un pôle Développement des Ressources est en cours de structuration avec le recrutement d'une responsable de Pôle en charge des mécénats et une seconde personne en cours de recrutement qui sera en charge du développement de la collecte des particuliers. En attendant, dès cette année, SNL Paris organisera deux collectes auprès des particuliers, une à mi année venant compléter celle de fin d'année.

L'année 2018 voit l'arrivée de Céline Lefèvre pour succéder à Serge Henry Fourestier, en tant que Responsable du Pôle finances et gestion locative et immobilière.

Son arrivée sera l'occasion de développer de nouveaux outils de pilotage et notamment un budget analytique. Ce nouveau format de budget permettra à SNL Paris, mais également à tout le mouvement SNL, d'avoir une vision budgétaire affinée par pôle (MOI*, Vie Associative, Pôle social, Gestion Immobilière, Gestion Locative...). Cette vision plus complète que celle que nous avons jusqu'alors (« projet associatif » et « activité immobilière »), nous permettra d'ajuster encore d'avantage le pilotage de l'association dans un souci de recherche constante de l'équilibre budgétaire.

I – Compte de résultat 2017

	Exercice 2017	Exercice 2016	Ecart 2017/2016	
			Montant	%
PRODUITS D'EXPLOITATION	2 405 182	2 190 968	214 214	9.8%
Production vendue de biens et services	1 054 422	951 526	102 896	10.8%
Subventions d'exploitation	886 921	910 250	-23 328	-2.6%
Reprises sur amortissements et provisions, transferts	91 890	66 246	25 644	38.7%
Dons & mécénat	371 949		371 949	-
Autres produits		262 946	-262 946	-100.0%
CHARGES D'EXPLOITATION	-2 137 903	-2 070 755	-67 148	3.2%
Autres achats et charges externes	-1 027 107	-1 044 397	17 290	-1.7%
Impôts, taxes et versements assimilés	-79 124	-72 112	-7 011	9.7%
Salaires et traitements	-590 390	-538 240	-52 150	9.7%
Charges sociales	-261 469	-258 691	-2 779	1.1%
Autres charges de personnel	-14 692		-14 692	-
Subventions d'investissement	-8 516	-5 288	-3 228	61.1%
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-54 278	-60 827	6 549	-10.8%
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	-11 470	-17 822	6 353	-35.6%
Dotations aux provisions pour Risque & Charges	-71 068	-45 212	-25 855	57.2%
Autres charges	-19 790	-28 165	8 375	-29.7%
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION	267 279	120 213	147 066	122.3%
PRODUITS FINANCIERS	9 551	26 396	-16 845	-63.8%
De participations	225		225	-
Produits autres valeurs mobilières	7 230	22 790	-15 561	-68.3%
Autres intérêts et produits assimilés	2 096	3 606	-1 510	-41.9%
CHARGES FINANCIERES	-1 279	-4 857	3 578	-73.7%
Intérêts et charges assimilées	-1 279	-4 857	3 578	-73.7%
2 - RESULTAT FINANCIER	8 272	21 539	-13 267	-61.6%
PRODUITS EXCEPTIONNELS	44 140	752 031	-707 891	-94.1%
Sur opérations de gestion	44 140	11 895	32 246	271.1%
Sur opérations en capital		740 136	-740 136	-100.0%
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-33 095	-400 233	367 138	-91.7%
Sur opérations de gestion	-33 095	-6 587	-26 508	402.4%
Sur opérations en capital		-393 647	393 647	-100.0%
3 - RESULTAT EXCEPTIONNEL	11 045	351 797	-340 752	-96.9%
Impôts sur les sociétés	-5 846	-7 201	1 355	-18.8%
SOLDE INTERMEDIAIRE	280 750	486 349	-205 599	-42.3%
TOTAL PRODUITS	2 458 873	2 969 395	-510 522	-17.2%
TOTAL CHARGES	-2 178 123	-2 483 046	304 923	-12.3%
REPORTS DE RESSOURCES	11 668	20 666	-8 998	-43.5%
ENGAGEMENTS A REALISER	-100 109	-54 329	-45 780	84.3%
EXCEDENT	192 308.63	452 685	-260 377	-57.5%

II - Bilan au 31/12/2017

Actif	31/12/16	31/12/17
Immobilisations incorp. / corp.	1 486 851 €	1 435 504 €
Immobilisations financières	2 833 108 €	2 298 576 €
<i>dont parts PROLOG-UES</i>	2 220 105 €	2 179 400 €
<i>dont avances sur ope PROLOG-UES / SNL</i>	183 €	269 €
<i>dont nantissement financier</i>		
<i>dont autres immobilisations financières</i>	637 061 €	61 489 €
Actif immobilisé	4 319 959 €	3 734 080 €
Créances d'exploitations	473 301 €	481 430 €
<i>Usagers</i>	50 862 €	68 174 €
<i>Autres créances</i>	422 439 €	413 255 €
Disponibilités et placements	731 539 €	1 345 855 €
Charges constatées d'avance	59 507 €	8 333 €
Actif circulant	1 264 347 €	1 835 617 €
Total Actif	5 584 307 €	5 569 697 €

Passif	31/12/2016 après affect.	31/12/2017 avant affect.	Affect. Résultat 2017	31/12/2017 après affect.
Fonds associatifs	3 659 847 €	3 659 847 €		3 831 242 €
<i>dont Réserve spécifique siège</i>	653 778 €	653 778 €		653 778 €
<i>dont Réserve acquisition</i>	2 079 133 €	2 079 133 €	40 791 €	2 119 924 €
<i>dont subventions FAP et + 2009 à 2015</i>	348 443 €	348 443 €		348 443 €
<i>dont subventions à SNL-Prologues</i>	49 020 €	49 020 €		49 020 €
<i>dont Réserve projet à venir</i>	529 472 €	529 472 €	130 605 €	660 077 €
Report à nouveau	171 636 €	171 636 €	20 912 €	192 548 €
Résultat		192 308 €		
<i>dont Dons Investissements et apports</i>		171 396 €		
<i>dont Résultat exceptionnel plus value</i>				
<i>dont Résultat d'exploitation</i>		20 912 €		
Fonds associatifs et réserves	3 831 482 €	4 023 790 €	192 308 €	4 023 790 €
Provisions pour R & C (2)	519 904 €	551 674 €		551 674 €
Fonds dédiés (3)	166 649 €	246 490 €		246 490 €
Emprunts, dettes financières div.	641 176 €	491 669 €		491 669 €
<i>dont Emprunts / banques</i>	173 924 €	0 €		0 €
<i>dont Emprunts / membres</i>	369 843 €	351 819 €		351 819 €
<i>dont dettes assoc affiliées</i>	0 €	0 €		0 €
Dettes fournisseurs	130 105 €	22 591 €		22 591 €
Dettes fiscales et sociales	241 646 €	229 164 €		229 164 €
Autres dettes	53 344 €	4 320 €		4 320 €
Dettes (4)	1 066 271 €	747 743 €		747 743 €
Total Passif (1 à 4)	5 584 306 €	5 569 697 €		5 569 697 €

Total des dons		287 271 €
Dons pour travaux de réhabilitation 2017		0 €
Dons pour travaux de réhabilitation Livret Agrir 2017		-9 503 €
Dons affectés aux logements d'accueil réfugiés		-106 372 €
	Solde dons pour investissement	171 396 €
Affectation du résultat comptable	192 308 €	Total ressources pour investissement 2017
Réserve d'acquisition à SNL Prologues :	40 791 €	Utilisation des ressources pour investissement en 2017 :
Réserve projet à venir	130 605 €	40 791 €
Report à nouveau	20 912 €	

Rapport d'orientation

Au nom du Conseil d'administration

L'évolution du contexte de notre action a amené le Conseil d'administration à prendre des orientations renouvelées, au service de notre projet : permettre aux personnes en grande précarité d'accéder à un vrai logement, un vrai « chez soi », essentiel pour la poursuite de leur parcours de vie dans la dignité et la possibilité de poursuivre ou construire un projet professionnel, personnel, familial.

- Les décisions politiques récentes nous conduisent à trouver des moyens de sécuriser nos sources de financement, et à compenser une évolution défavorable du financement public. Avec l'ensemble des associations départementales de Solidarités Nouvelles pour le Logement, nous créerons un fond associatif pour investir dans des moyens de collecte de fonds privés, notamment vers les particuliers.
- Les décisions politiques à venir en matière de logement, notamment dans le cadre du projet de loi ELAN, actuellement en discussion, auront très certainement des incidences sur notre projet. Au-delà de cet aspect, nous resterons mobilisés et attentifs aux mesures qui seront prises et à leur capacité à répondre fortement à l'enjeu du mal-logement et du « sans-abrisme ».
- Après le départ de notre précédent Délégué Général, il faut répondre à d'autres départs et à la nécessité de renforcer les équipes pour poursuivre notre développement et l'augmentation du nombre de locataires. Nous aurons donc encore cette année plusieurs recrutements à assurer, tout en adaptant l'organisation à ces évolutions de personnel.
- Nous sommes confortés dans les décisions prises récemment par l'association pour créer de nouveaux logements, avec de nouvelles modalités. Nous continuerons dans ce sens, notamment en développant les partenariats nouveaux ou existants et qui permettent de créer des logements que nous ne pourrions créer seuls. Citons les créations de logements avec les financements de SOLIFAP, ou encore les projets d'habitat participatif dans lesquels nous pouvons trouver une place.

D'autres orientations restent une constante depuis quelques années : accompagner et former les bénévoles, fédérer ce qui peut l'être avec les autres associations départementales, favoriser l'implication des locataires à la vie de l'association...

A tous les niveaux, quelle que soit notre place dans l'association, nous sommes tous portés par le désir d'être utiles à la vie et au développement de Solidarités Nouvelles pour le Logement, souhaitons que nous réussissions à prendre part à divers degrés et de diverses manières à ces orientations pour poursuivre tous ensemble la construction de notre projet.

Annexes

SNL Union en 2017

SNL Union fédère les 5 associations départementales d'Ile-de-France, avec un rôle à la fois de soutien et d'animation des associations, au travers notamment de missions mutualisées, mais aussi de développement du projet sur des nouveaux territoires franciliens.

Au travers des piliers du projet, SNL Union a porté ses missions de manières diverses, et notamment :

- **Réflexion sur le modèle économique et sur la capacité du mouvement à mobiliser de nouvelles ressources.** Ce travail a été mené de manière collective. Il a permis l'adoption d'une stratégie partagée de développement des ressources qui sera mise en œuvre dès 2018. Celle-ci a pu être proposée après élaboration d'outils analytiques et budgétaires communs à tous.
- **Partage d'expériences et recherche de partenariats nouveaux** pour développer le projet associatif : partenariats pour le relogement des locataires, production de documents et outils pour toujours mieux recruter et fidéliser nos bénévoles, création d'un catalogue mutualisé de formations, accessibles à tous et adaptées à la demande et aux besoins, ...
- **Intervention dans différents domaines opérationnels à la demande des associations.** C'est ainsi le cas pour le suivi de projets de création/réhabilitation de logements dans le Val-de-Marne. Un accompagnement sur les questions de ressources humaines a également été déployé. 4 nouveaux groupes locaux ont été créés dans les départements du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine.
- **Appui aux missions de communication.** De nouveaux supports de visibilité ont été créés pour les SNL départementales. SNL Union a également coordonné la mobilisation de notre mouvement, pour protester contre la baisse des APL* et les modifications apportées par le projet de Loi de Finances.
- **Implantation dans de nouveaux territoires :** des projets immobiliers ont été étudiés, et certains sont lancés. Des rencontres avec les représentants de l'Etat et des départements, avec des communes, des partenaires publics ou privés ont eu lieu.
- **30 ans de SNL :** l'anniversaire célébré en 2018 a été préparé et réfléchi dès 2017 !

Le financement des missions de SNL Union est notamment permis par le soutien fidèle de partenaires publics ou privés, tels que La France s'Engage, le Crédit Foncier, la Fondation Bruneau, la Fondation Abbé Pierre, ...

En 2017, Daniel Ghnassia, au pôle MOI*, et Karine Laymond, à la communication, ont été recrutés et SNL Union a déménagé au 3 rue Louise Thuliez dans le 19^{ème} arrondissement.

SNL-Prologues en 2017

SNL-Prologues, Société Anonyme coopérative à but non lucratif, porte la propriété des logements acquis ou pris à bail à réhabilitation depuis 1996 par les associations départementales Solidarités Nouvelles pour le Logement ; elle est également leur structure de maîtrise d'ouvrage.

En son nom sont assurés acquisition, réhabilitation, financement et conventionnement des logements. L'association départementale effectue la prospection, puis, par délégation de SNL-Prologues, le montage des dossiers, la définition et la conduite des travaux. SNL-Prologues confie en location les logements à prix coûtant à l'association SNL qui assure l'exploitation des logements et le respect du conventionnement social.

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 aux structures SNL. SNL-Prologues est elle-même contrôlée par les structures de surveillance du logement social.

La création de logements par les associations SNL départementales s'est poursuivie en 2017. Le nombre d'acquisitions et de prises à bail en 2017 par SNL-Prologues s'élève à 47 nouveaux logements en 16 opérations. 17 logements déjà confiés en bail emphytéotique par la Ville de Paris en 2006 et 2008, ont été cédés à SNL Paris par celle-ci.

Fin 2017, 106 logements sont sous promesse, en attente d'être achetés ou pris à bail long terme, et 96 logements en propriété ou bail long terme sont en cours de réalisation et bientôt mis en location. Il y a donc 200 logements engagés pour mise en service prochaine, en conséquence de la forte mobilisation pour concrétiser les ambitions de développement de SNL.

▪ **L'évolution du bilan**

Le capital social s'est sensiblement accru en 2017 (+ 14 %) pour atteindre 40,9 M€ au 31 décembre. Cette augmentation est la conséquence :

- d'une part des apports de fonds propres de catégorie A des associations SNL, de l'Association des Lieux de Vie Essonniers (ALVE) et de l'association des Amis d'Emmaüs les Ulis, qui financent les nouvelles opérations de l'année. Les actions de catégorie A représentent 39 % du capital au 31 décembre 2017 soit 15,8 M€,
- d'autre part de l'augmentation du nombre d'actionnaires de catégorie B regroupant des épargnants solidaires (particuliers et fonds communs de placement). Le capital détenu au titre des actions de catégorie B est passé de 20,6 M€ au 31/12/2016 à 25,1 M€ au 31/12/2017 - soit 61 % du capital social de SNL-Prologues.

Au total, le bilan de SNL-Prologues est de 111 M€ à fin 2017, il est principalement constitué de la valeur comptable des logements : les logements en service sont amortis et leur valeur comptable diminue mais les nouveaux logements font augmenter le bilan chaque année. Le passage du cap symbolique des 100 millions d'euros de bilan témoigne du parcours de SNL dans la création des logements dont la valeur est avant tout sociale. On retrouve dans le bilan, face à ces logements, les ressources qui les ont financés : les fonds propres issus historiquement des dons aux associations et depuis récemment également de la finance solidaire, des subventions d'investissements qui représentent la moitié du total du bilan et des prêts.

▪ **L'activité en 2017**

Exemples d'opérations signées au cours de l'année 2017 dans d'autres SNL départementales

-Dans la continuité des innovations des années précédentes, notamment par des partenariats sur l'acquisition, SNL innove : un premier projet en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) a été engagé et le contrat de réservation a été signé en 2017 pour 4 logements aux Molières en Essonne – livraison prévue en 2019.

- Un projet complet de logements solidaires ouverts sur la ville et les associations locales : Une promesse a été signée pour un projet de réhabilitation d'un ancien couvent à Yerres en Essonne pour 23 logements. Un projet complet social, culturel, immobilier et architectural, développe un futur lieu de vie intergénérationnel avec des services et des activités pour créer du lien social, du partage et du vivre ensemble, profitant également au voisinage. Le bâtiment 1930 est établi sur un terrain de plus de 9 000 m² (dont un espace boisé classé) très bien situé dans la zone urbaine, à 5 min à pied du RER D. Le centre de Paris est ainsi joignable en 30 minutes. Les résidents seront des jeunes travailleurs, personnes âgées, femmes victimes de violences conjugales, familles en recherche de logement... accompagnés par des travailleurs sociaux et des bénévoles.

Après la consolidation de l'équipe et sa montée en puissance les années passées, Pierre Grimaud, Responsable financier depuis 2013 est parti pour de nouvelles aventures fin octobre 2017. Thierry Charles est entré en fonction à ce poste mi-novembre 2017. Sa connaissance des activités et sa capacité à mener les réflexions nécessaires sur le modèle économique de SNL au regard du développement de l'activité et des évolutions réglementaires sont des atouts.

▪ Perspectives 2018

Après des innovations en 2017 sur les modes de production, SNL-Prologues affine en 2018 sa procédure d'engagement d'opérations de logements spécifiques, afin d'être en capacité de réagir toujours plus rapidement pour saisir des opportunités immobilières. Cela peut être par exemple le cas pour des ventes aux enchères, pour des achats sur des marchés tendus où la réactivité est indispensable, pour exercer le droit de préemption par délégation de communes, pour acheter des biens dans le cadre de liquidation judiciaire, etc.

L'amélioration du parc immobilier ancien, répondant notamment aux enjeux des améliorations énergétiques, fait l'objet d'un travail de fond, notamment à Paris et en Essonne où les premiers logements SNL ont été créés il y a 30 ans. A l'approche au cas par cas, s'ajoute désormais une approche globale, au regard de l'utilité sociale des projets, des données du plan prévisionnel d'entretien, d'arbitrage pour leur potentiel refinancement.

L'activité s'inscrit dans un environnement réglementaire et de financements donnant plus de visibilité que les années passées, mais pour lequel SNL doit rester vigilant et mobilisé pour qu'à chaque nouvelle réforme annoncée et loi en discussion, les personnes les plus défavorisées ne soient pas toujours plus laissées pour compte.

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

La coopérative SNL-Prologues et SNL Paris

SNL-Prologues est propriétaire par elle-même ou par SNL Union d'un parc de 957 logements sur un total général de plus de 1 067 logements gérés par le mouvement SNL.

Au 31/12/2017, SNL Paris détenait 5,43 % du capital de SNL-Prologues, soit 2 220 K€ correspondant aux 138 logements détenus pour elle. SNL Paris a en outre la gestion des 48 logements parisiens acquis par SNL avant la création de SNL-Prologues, correspondant à un apport en fonds propres des Groupes Locaux de Solidarité de 472 000 €, comptabilisés dans SNL Union.

Les principaux partenaires de SNL Paris en 2017

Outre l'ensemble de ses membres, et en particuliers ses bienfaiteurs, SNL Paris remercie ses principaux partenaires en 2017 :

État et Collectivités territoriales :

Direction régionale et interdépartementale à l'hébergement et au logement (DRIHL de Paris)
Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).
Ville de Paris (cabinets politiques et administrations en charge des affaires sociales et du logement)
Différentes mairies d'arrondissement.
Conseil régional d'Île-de-France (vice-présidences en charge du Logement et des Affaires sociales).
MM. Pascal Cherki, Jean Desessard, Bruno Le Roux ont apporté leur soutien à SNL Paris au titre de la réserve parlementaire 2017.

Entreprises :

BNP Paribas
Crédit Agricole
Crédit Coopératif
Eau de Paris
LCL
Lilo
Orange
PERL promoteur immobilier ayant conçu un montage d'Usufruit Locatif Social associé à un investissement en nue-propriété.
PWC

Associations et Fondations :

ALI - Acteurs du Logement d'Insertion (Soliha, UNAF0, FAPIL)
Antyllis
Aurore
Comité de la Charte – Don en confiance
Droit au Logement (DAL)
Dyna'MO
Emmaüs Solidarité

FAP - Fondation Abbé Pierre, en particulier l'Espace Solidarité Habitat de Paris et SOLIFAP
FAPIL - Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement, (FAPIL nationale, Île-de-France et associations adhérentes)
Fédération Française du Bâtiment
FAS - Fédération des Acteurs de la Solidarité - Île-de-France
Fondation de France (avec la Fondation Bruneau)
Fondation Crédit Agricole
Fondation HSBC
Fondation l'Oréal
France Bénévolat Paris
France Terre D'Asile
Habitat & Humanisme
Habitats Solidaires
La Mie de Pain
Morts de la rue
L'Œuvre d'Orient
Revivre
Secours Catholique
SIAO Insertion 75 (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation)
Tous bénévoles
URIOPSS

Bailleurs sociaux et collecteurs du 1% :

Cilgère
Proxilogis
I3F

Autres partenaires :

Les Collectifs d'Accueil réfugiés de Saint-Merri, du 13^{ème} ouest, du 14^{ème}, du 17^{ème} et du 5^{ème}

A cette liste s'ajoutent tous les acteurs avec qui SNL Paris travaille au quotidien, localement ou à l'échelle de Paris, notamment dans l'accompagnement des locataires, et surtout chacune des associations SNL départementales, SNL Union, SNL-Prologues et le Fonds de dotation SNL.

Accord Collectif: dispositif contractuel entre l'Etat, la Ville de Paris et les bailleurs sociaux pour loger les ménages ayant des difficultés économiques et sociales.

ALUR : loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé du 24 mars 2014.

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

APL / AL : Aide Personnalisée au Logement et Aide au Logement versé par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) respectivement dans les logements conventionnés et non conventionnés.

AML : Aide à la Médiation Locative, désigne la subvention du département à SNL Paris pour mener une gestion locative adaptée à un public en difficulté.

ANCV : Agence nationale des chèques vacances.

ASLL : Accompagnement social lié au logement, désigne la subvention du département pour l'accompagnement effectué par les travailleurs sociaux.

Collectifs des Associations Unies : ce collectif réunit des organisations impliquées dans le champ du logement ou de l'hébergement. Son rôle est de faire des propositions et d'interpeler les pouvoirs publics.

COMED : Commission de médiation départementale qui délibère sur les demandes de statut DALO

COP21 : 21^{ème} conférence mondiale sur le climat qui s'est déroulée à Paris fin 2015.

CRHH : le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement est le lieu où se discutent et se coordonnent les interventions de l'Etat, de la Région, des départements, des villes, ..., en matière d'habitat et d'hébergement dans la région d'Ile-de-France.

DALO / DAHO : Droit Au Logement / Hébergement Opposable.

DASES : Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé (Ville de Paris)

DLH : Direction du logement et de l'habitat de Paris

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

FAP : Fondation Abbé Pierre

Finansol : collectif des acteurs de la finance solidaire qui assure la promotion de la finance solidaire et distingue par son « Label Finansol » les placements financiers solidaires.

FSL : Fonds de Solidarité Habitat de la Ville de Paris

GES : Gaz à Effet de Serre

Logement Durable : SNL crée des logements sociaux sans accompagnement (10% de son parc), pour certains locataires prêts au relogement, dont la situation ne permet pas d'espérer un logement dans le parc social.

MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, désigne l'activité de création et de réhabilitation des logements, assurée par SNL-Prologues et les SNL départementales.

PLAI / PLUS : Prêt Locatif Aidé d'Intégration et Prêt Locatif à Usage Social. Définit les deux catégories de logements sociaux s'adressant aux ménages dont les ressources sont les plus modestes.

PLH : le Plan Local de l'Habitat est un document de programmation de la politique de l'habitat, il est obligatoire à partir d'une certaine taille de territoire (communes, communautés de communes, ...).

PLS : Le Prêt Locatif Social finance des logements locatifs sociaux « haut de gamme ». Il est fréquemment dénoncé par les associations comme n'étant pas vraiment un logement social.

SEMAVIP : La Société d'économie mixte d'aménagement de la Ville de Paris (Semavip), est en charge de mettre en œuvre les projets urbains de la Ville de Paris.

SNL-Prologues : voir en annexe les informations sur cette coopérative commune au mouvement SNL.

SOLIFAP : société d'investissements solidaires de la FAP, achète et met à disposition des logements aux associations, elle porte ainsi le surcoût du foncier et permet la réalisation de logements.

SOLIHA : la fusion en 2015 de la fédération des PACT qui regroupait des organismes ayant pour objectif d'améliorer les conditions de logement avec l'association *Habitat & Développement*, a donné naissance à SOLIHA (Solidaires pour l'habitat).

SRU : Instaurée par un texte du 13 décembre 2000, la loi SRU « Solidarité et renouvellement urbain » comporte un article devenu célèbre : l'article 55. Cet article instaure un seuil minimal de 20 % de logements sociaux à atteindre dans certaines communes, seuil qui a été relevé à 25% dans les zones dites « tendues », à atteindre en 2025.

UNAF0 : Union nationale de gestionnaires de résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, logements jeunes, centres de demandeurs d'asile.

Unité de Consommation : système permettant de comparer les niveaux de vie, en ramenant le nombre de personnes d'un ménage en nombre d'unité de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans et 0,2 UC en plus pour les familles monoparentales