

Assemblée 16 mai 2009 Générale

Solidarités Nouvelles pour le Logement Essonne

Mai 2009

Aux locataires, bénévoles et bienfaiteurs, aux permanents, aux partenaires :

Yves Droulers, Président, et le Conseil d'Administration vous convient à l'Assemblée Générale de SNL Essonne, et/ou aux échanges sur les défis à relever et/ou à la fête.

Le 16 mai 2009, à Palaiseau

- 9H30 - 11H00** **Assemblée Générale**
Rapport moral et d'activité
Rapport financier
Résolutions (voir page 16)
Renouvellement du CA et des mandats du Commissaire aux comptes et de son suppléant
- 11H00 - 12H30** **Echanges**
Les Défis à relever (voir page 16)
- 12H30 - 16H00** **Fête**
Repas partagé
chacun apporte salé ou sucré pour deux
pain et vin sur place
- Libres expressions
échanges - musiques
expositions - poésies
... tout est possible...

Penser au co-voiturage



“Abonnement” : n’oubliez pas dons, prêts et legs.

SNL Essonne - 24, rue de l'Alun - 91630 Marolles-en-Hurepoix. Tél 01 69 58 77 58 Fax 01 64 56 61 26

E-mail : snl-essonne@snl-essonne.org

Directeur de la publication : Gilles Ruaud Mise en page : Romain Barrier

Pour les membres actifs : Je soussigné.....
membre de SNL Essonne, constitue pour mandataire.....
à l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale du 16 mai 2009 pour statuer sur l'ordre du jour mentionné dans la convocation.

Fait à.....le : Signature.....

2008 en quelques lignes

Vos notes...

- **10 logements livrés, 20 en travaux :**

Total :

380 logements achetés ou sous bail à réhab.
47 logements mis à disposition ou loués.

Une maison relais de 12 places à Etampes.

- **445 ménages (1 190 personnes) logés en 2008 :**

114 entrées,
118 sorties,

- Ressources toutes confondues : 407 /mois/personne,
Seuil de pauvreté à 855 !

- **CA - Groupes Locaux - salariés :**

Le "Faire ensemble" progresse, mais il faut encore mieux communiquer.
Toujours plus d'équivalents temps plein bénévoles que de salariés.

- **Partenariats :**

A consolider compte tenu de la crise.
Notamment avec les communes et avec les bailleurs, comme avec le monde associatif.

- **Expérimentation :**

Des formes spécifiques de "nouvelles présences" pour les logements adaptés.

- **Le DALO :**

Il faut informer, former, susciter, proposer. Création du CDI 91 (Comité DALO Initiative Départemental).

- **Comptes :**

Perte d'exploitation : - 55 K .
D'où un report à nouveau cumulé de - 100 K ,
Actif immobilisé : + 776 K ,
D'où un total de l'actif : 3 983 K .

- **Les défis à relever :**

Il s'agit toujours, le moment venu, d'un logement durable de droit commun, et ce, quelle que soit la situation financière et sociale du ménage.

Table des Matières :

Page 1 :	Présentation
Page 2 :	Vos notes
Page 3 :	L'édito du Président
Page 4 :	Les logements
Pages 5 - 6 - 7 :	Les familles
Page 7 :	L'équipe
Page 8 :	La vie associative
Page 9 :	Les partenaires
Page 10 :	Les "nouvelles présences"
Page 11 :	La loi DALO
Page 12 :	PLAI - SRU - privé - public
Page 13 :	Le glossaire
Page 14 :	Les comptes
Page 15 :	Le rapport financier

L'Edito du Président

Logements, familles, équipes, partenariats, problèmes financiers, contexte politique, vous retrouvez comme chaque année toutes les facettes de notre vie associative dans cette Assemblée Générale

Mais je veux souligner que cette rencontre 2009 est l'occasion de faire aboutir l'important travail de réflexion accompli cette année par les acteurs bénévoles et salariés de SNL.

Ce travail a porté sur les défis à relever par SNL dans une situation où crise du logement social et croissance de la précarité laissent de nombreuses personnes sans possibilité d'habiter dignement.

Cette situation de crise compromet la capacité même de SNL de trouver pour chacun de ses hôtes un accompagnement adapté et un logement de sortie.

Il fallait donc que les acteurs de l'Association, chacun avec les compétences propres à son « métier », évaluent la capacité de SNL à faire face à cette réalité en se fixant **trois objectifs cohérents avec sa charte et son projet fondateurs :**

Le premier objectif

est de rendre plus efficace le "métier de base" qui fonde plus que jamais notre identité : créer des logements à occupation temporaire, y loger des personnes en difficulté et les accompagner jusqu'à leur sortie dans des logements durables.

Nous avons dans l'année largement évoqué les difficultés rencontrées et les progrès à faire notamment en matière d'accompagnement, de formation, de vie des groupes, d'entretien des logements, de renouvellement des bénévoles, de vie associative, de notoriété de SNL.

Le CA vous proposera tout à l'heure d'adopter un certain nombre d'engagements concrets pour remédier aux insuffisances et accomplir les progrès nécessaires. Il prend dès maintenant contact avec les GLS pour mettre au point avec eux ces engagements concrets et les tenir dans l'année qui vient.

Le deuxième objectif

concerne l'utilisation de moyens à la portée de SNL pour remédier à la carence de logements à loyer accessible aux revenus modestes.

La création de logements loués avec bail de droit commun à des personnes déjà logées à SNL peut éviter le blocage de la rotation normale dans les logements temporaires, blocage qui laisse à la porte de SNL une foule de personnes qui attendent.

SNL a déjà à son actif de tels logements adaptés et doit poursuivre la création d'autres. Ce n'est pas un métier en concurrence avec le métier de base mais une condition nécessaire pour en permettre l'exercice normal.

Le troisième objectif

visait la prise en charge des personnes les plus fragiles ou handicapées dont on estime après les avoir logées en transitoire ou quand elles se présentent à notre porte qu'elles ne rempliront jamais les conditions d'accès à un logement de droit commun.

Des relations existent avec d'autres associations qui ont acquis depuis longtemps un savoir-faire dans l'accompagnement et la réinsertion des personnes touchées par les handicaps et addictions qui précarisent leur vie.

Mais SNL peut également apporter sa contribution en menant à leur terme les quelques projets de maisons-relais ou pensions de familles en cours de montage.

SNL peut également apporter sa compétence en matière de création de logement aux associations qui le demandent.

Je vous donne rendez vous dans le grand débat de notre Assemblée Générale sur les moyens d'atteindre ces objectifs concrets qui seront repris, approfondis, confrontés à ceux des autres départements lors de l'AG de SNL Union à laquelle tous les Groupes Locaux de Solidarité d'Ile de France seront cette année invités.

Yves Droulers, Président

Les logements

Au 31 décembre 2007, SNL Essonne gérait 372 logements.

Evolution 2008

En 2008, SNL Essonne a disposé de 10 logements supplémentaires portés par Prolog'ues, dont 3 acquisitions-améliorations (1 à Etampes et 2 à Saint-Michel-sur-Orge), 7 en bail à réhabilitation avec l'Etat (3 à Palaiseau et 4 à Crosne). En effet, 20 logements nécessitant d'importants travaux ne seront livrés qu'en 2009. Par contre, deux logements HLM sous bail associatif ont pu " glisser " en bail direct, et nous sommes passés de 22 logements HLM sous convention (garantie financière et morale de 6 mois renouvelable 1 fois) à 13 (-9).

Au 31 décembre 2008, SNL Essonne gère donc :

$$372 + 10 - 2 - 9 = 371 \text{ logements}$$

Avec la répartition suivante :

- logements SNL Union :	65
- logements Prolog'ues :	258
- logement SNL Essonne :	1
- logements mis à disposition :	26
- logements SNL sous bail associatif :	8
- logement HLM sous convention :	13

Total : 371

Sur les 65 + 258 + 1 = 324 logements SNL - Prolog'ues, 267 (soit 82,4%) sont en pleine propriété et 57 (soit 17,60%) sont sous bail à réhabilitation (BAR) ou bail à construction (BAC) d'une durée de 15 ans à 32 ans.

Au 31 décembre 2008, 71 logements supplémentaires sont en préparation :

- 20 sont en travaux, dont 15 achetés à Palaiseau et 5 sous BAR à Arpajon
- 36 sont en attente d'arrêtés de marchés ou de dernières notifications de subventions, dont 21 achetés (5 à construire à Verrières-le-Buisson, 7 à réhabiliter à Marcoussis, 7 aux Granges-le-roi, 2 à Saint-Pierre-du-Perray) et 15 sous BAR avec l'Etat (14 à Crosne et 1 à Ballainvilliers)
- 9 sont sous promesse de vente (3 à Ris-Orangis et 6 à Sainte-Geneviève-des-Bois)
- 6 sont en attente de BAR avec la mairie de Bures-sur-Yvette.

On notera ici une proportion plus importante de BAR (26 soit 37%). Ceci s'explique par un tout nouveau partenariat avec l'Etat à partir de pavillons " gelés " pour de forts lointains travaux routiers.

Logements plus durables

Sans les 10 logements " établissement public " d'Etampes et les 13 logements HLM sous convention, SNL Essonne gère donc 348 logements. Sur ces 348 logements, 42 sont en plus durables :

- 12 étaient occupés avant achat, dont 6 faisant partie d'opérations plus importantes et 6 achetés pour des familles surendettées repérées par des GLS.

- 25 furent créés dont 6 maisons achetées, 6 chalets avec aire de caravane construit, 5 logements transformés en maison relais à Etampes, 8 logements HLM sous bail associatif.
- 5 devinrent de fait plus durables.

Il reste donc 348 - 42 = 306 logements à occupation temporaire.

Parmi eux, 22 sont occupés par des ménages en attente, sans doute, d'un logement adapté (à vérifier).

Investissements

Pour les 65 + 258 + 1 = 324 logements livrés et 20 + 36 = 56 logements achetés ou sous bail, soit 380 logements, l'investissement total s'élève à 30 088 154,29 pour 16 720 m², soit 44 m² par logement et 1 800 /m².

Fonds propres

Pour les 380 mêmes logements, les fonds propres engagés auprès de SNL Union (324 312,89) et de Prolog'ues (3 255 177,93), soit 3 579 490,82 , sont couverts par le total des collectes s'élevant à 3 616 813,71 (d'où un solde de + 37 322,89).

Pour la collecte de dons on remarque :

- une étonnante régularité des groupes anciens, aussi bien dans leur efficacité pour la plupart que dans leur inefficacité pour d'autres,
- un léger frémissement pour les nouveaux groupes locaux.

Entretien - Remises en état

L'absence de Gilles Leporse s'est évidemment reportée sur les frais d'entretien, mais n'explique pas à elle seule la différence entre le réalisé et le prévu (259 au lieu de 190 K). La décomposition donne :

23	de matériaux
34	de chaudières (entretien et réparations)
16	pour l'hygiène (cafards, pompes...)
10	pour l'élagage et les jardins
50	pour les travaux divers
<u>126</u>	de travaux de peintures et de remises en état
259 K	

Les 114 sorties ont exigé des remises en état plus nombreuses et nos exigences sont sans doute trop fortes quant à la remise en peinture !

Maisons relais

- une en activité depuis le 1er septembre 2008 à Etampes pour 12 places,
- une en travaux à Palaiseau, avec livraison prévue fin 2009,
- deux à l'étude à Crosne et Dourdan.

Et toujours des échanges avec l'Etat sur des projets éclatés (ou en soleil) : une dizaine de petits logements, dans une même ville et autour d'un espace commun pour des repas et activités partagés.

Les Familles

Introduction

SNL Essonne, association loi 1901 reconnue de bienfaisance, intervient dans le champ du logement pour un public relevant du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées). L'association initie et concrétise la création de logements dits " d'insertion " à occupation temporaire et à loyer et charges accessibles. Les ménages logés bénéficient, durant leur séjour à SNL, d'un accompagnement social lié au logement (ASLL) exercé par les travailleurs sociaux de l'association et d'une aide de proximité offerte par les bénévoles. Ces derniers, au nombre de 460, donnent l'équivalent de plus de trente emplois temps plein, dont 80% réservés aux familles.

L'accompagnement a pour but de contribuer à ce que les ménages (re)trouvent une "autonomie" suffisante pour pouvoir accéder à un logement durable de droit commun, existant ou à créer.

En 2008, **445 ménages représentant 1190 personnes** (dont 567 adultes et 623 enfants) ont bénéficié d'un logement SNL en Essonne. D'où une moyenne de 2,7 personnes par ménage contre 2,3 au niveau national.

Le nombre de familles monoparentales ne cesse d'augmenter (41% contre 39%) tandis que celui des couples avec ou sans enfant(s) diminue (28% contre 30%).

Attributions

Le nombre de demandes de logement enregistrées par le siège reste important. En 2008, 1195 dossiers furent traités, chacun faisant l'objet d'une étude de recevabilité et d'une réponse appropriée. Certaines candidatures, douloureusement urgentes, sont suivies par des travailleurs sociaux SNL et la personne chargée du relogement. Ces suivis peuvent aller jusqu'à l'attribution d'un logement hors SNL, notamment dans le cadre des accords collectifs départementaux (ACD).

En 2008, **114 nouveaux ménages** sont entrés dans un logement SNL en Essonne. 59 furent orientés par des maisons départementales de solidarité (MDS), les mairies et le collecteur 1% Proclia, 26 déposèrent une demande au siège et 23 auprès des groupes locaux. 6 furent présentés par des partenaires associatifs.

Questions :

Alors que notre charte nous indique que nous devons aller vers les plus démunis au fur et à mesure que croît notre capacité à les accueillir ;

Alors que le GIP-FSL, qui rémunère notre travail d'accompagnement, non seulement n'accorde plus de dérogation exceptionnelle au-delà de 3 ans, mais tient compte à présent de l'éventuel accompagnement fait auparavant dans une autre structure :

- faut-il, dans nos attributions, opérer une certaine "sélection" vers les plus " réinsérables " (quelle horreur !)
- faut-il aller toujours vers les plus démunis et inventer de nouvelles formes de présence au-delà de 3 ans (avec quelles ressources humaines et financières ?)

- faut-il évoluer afin d'accueillir, mieux et en plus grand nombre, les très jeunes, les retraités pauvres, les ménages surendettés, les personnes dépendantes ?

Installation - Appropriation

Avant d'entrer dans un logement SNL :

- 50% des ménages étaient hébergés chez un tiers, à l'hôtel ou dans un foyer,
- 35% étaient sans logement (SDF, en caravane, expulsés ou après une rupture familiale),
- 15% occupaient un logement inadapté (trop petit, trop cher, ou insalubre).

Ce qui explique que chaque ménage se trouve confronté à d'importantes difficultés. La phase d'installation et d'appropriation du logement et de son contexte est donc importante. Elle demande au moins six mois pour 65% des ménages. Après la recherche d'un minimum de mobilier, d'ustensiles, de vêtements parfois, arrive l'apprentissage du statut de locataire pour beaucoup, avec le paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie mensualisé, la participation à l'entretien du logement et des parties communes, à la sortie et au nettoyage des poubelles, au respect de la tranquillité du voisinage.

Des rappels sont nécessaires pour 50% des ménages une à deux fois par an.

Un important travail fut initié cette année avec et auprès des locataires pour les économies d'énergies et d'eau. Un autre travail sera initié en 2009 autour de l'entretien des logements (et la non dégradation), et de la remise en état à chaque départ.

Insertion dans le quartier (ou le bourg)

Il est important que les nouveaux locataires de SNL soient accueillis au mieux pour ne pas redouter de sortir et d'utiliser les services extérieurs. Si les bénévoles sont précieux pour la découverte des nouveaux lieux et les incitations à participer à la vie locale, les travailleurs sociaux ont à assurer la médiation avec les partenaires professionnels liés aux autres domaines (santé, éducation, travail, justice, loisirs...). En échange, les locataires doivent tout faire pour que leur lieu soit accueillant; les relations de voisinage en seront d'autant facilitées.

Etablissement d'une relation de confiance

Il s'agit là, le plus souvent, de la chose la plus difficile. Comment se " confier " après avoir été " berné " ? Le temps nécessaire dépend de chaque personne, même au sein d'une même famille, de son passé, de sa méfiance... Il faut avant tout de la disponibilité et de l'écoute. Nous ne sommes pas là dans l'urgence mais dans l'accumulation d'un "crédit" commun qui va permettre, petit à petit, l'élaboration du projet de relogement. Il faut s'adapter à chaque situation, toujours particulière, se projeter dans le temps, réunir les conditions suffisantes, adapter le projet. En effet, l'engagement pris par SNL à chaque attribution n'est pas mince : le ménage concerné doit pouvoir accéder, le moment venu, à un logement durable de droit commun, existant ou à créer, et ce, quelle que soit sa situation sociale

et économique.

Gestion financière

Ce champ demande beaucoup de patience et d'investigation. En effet, la moyenne générale des ressources toutes confondues pour les 445 ménages ayant bénéficiés d'un logement SNL en 2008, s'élève à **407 par personne et par mois** pour un seuil de pauvreté se situant à 855 ! La question financière est donc vitale.

Les personnes logées à SNL, qui ont auparavant vécu des choses très difficiles, voire déshonorantes, peuvent avoir beaucoup de méfiance et mettre du temps à livrer les éléments indispensables à l'évaluation de leur situation. En 2008, le nombre de situations tendues, dues notamment à l'augmentation des charges, a progressé.

Elaboration du projet logement durable

Quand tout va mieux (au moins un peu) et que le ménage se sent prêt (après bousculade parfois), le projet est construit avec le travailleur social et finalisé par la rédaction d'un dossier ACD, ou par une demande directe à un bailleur. Le plus difficile est de tenir compte des désirs et des possibilités du ménage (localisation, typologie, coût du logement) face aux contraintes du marché, elles mêmes grevées d'une sorte de protectionnisme (critères à la hausse chez les bailleurs, mixité sociale par le haut dans certaines communes). Le refus non motivé d'un ménage face à une proposition de logement peut avoir des suites catastrophiques : la radiation des demandeurs de logement.

Il est à noter que les délais de renouvellement des cartes de séjour, de plus en plus longs, ont une incidence extrêmement grave ; la réduction du budget familial. Il en est de même pour les modifications apportées au calcul du revenu imposable (diminution des prestations, augmentation des cantines, par exemple).

Quant à l'accession à la propriété, les demandes sont en forte progression, compte tenu du contexte politique et des propositions alléchantes (maison à 100 000 €, et même à 15 €/jour). Cependant les ressources restent faibles : la moyenne est de **1007 par mois par personne salariée** (286 sur 445 adultes).

Logement durable de droit commun

En 2008, **118 ménages ont quitté leur logement SNL en Essonne**, après 27 mois d'occupation en moyenne. Si 86 d'entre eux ont pu accéder à un logement durable (HLM pour 66, privé pour 13, familial pour 6 et 1 en accession à la propriété), 7 sont partis sans laisser d'adresse, 1 retournait en caravane, 1 autre chez des amis, tandis qu'1 décédait. 22 ménages connurent une mutation interne, soit pour un logement SNL plus durable, un logement plus grand, ou encore pour un logement situé dans une autre commune face à un risque d'insécurité.

Notons ici que la moyenne du total des ressources toutes confondues, des familles relogées en HLM est de **529 par personne et par mois**.

Si le dossier " accord collectif départemental " est constitué

par la famille et le travailleur social référent à partir du 18ème mois de présence dans un logement SNL, les réponses tardent toujours à venir et ne sont pas toujours en adéquation avec les demandes. Mais les pratiques progressent. En Essonne, 450 relogements furent faits grâce aux ACD en 2008 (contre 364 en 2007). L'objectif étant toujours fixé à 620 minimum. Nous restons donc bien en deçà. Cette amélioration ne masque aucunement le manque de " solution ", notamment pour les ménages les plus défavorisés.

Logements durables adaptés

Il s'agit de logements à créer pour des ménages " repérés " cumulant encore des difficultés sociales et économiques avec gestion locative adaptée (GLA). Les dossiers DALO constitués par ces derniers avec le soutien du travailleur social et portés par notre association, ont tous été reconnus " prioritaires et urgents " par la commission de médiation de l'Essonne. Mais il y a toujours trop peu de solutions.

En 2008, et en Essonne, 1 522 recours logement furent déposés et 1 207 examinés par la commission. 615 demandes ont été considérées comme prioritaires et urgentes, 27 réorientées en offre d'hébergement. 153 ménages furent relogés, tandis que 24 attributions furent refusées par le bailleur et 48 par le requérant !

D'où l'appel d'offre émis par la DDEA de l'Essonne en mars 2009 afin de recruter un prestataire pour la recherche de logement pour ces ménages et avec accompagnement si besoin.

D'où, et depuis 2007, une importante réflexion faite à SNL Essonne et expérimentée en 2008 sur la zone Sud du département. L'association a engagé une concertation avec les ménages concernés et les partenaires. Elle a ensuite engagé des projets immobiliers appropriés et mis en place d'autres modes de présence auprès des personnes concernées, notamment à partir d'une maison relais à Etampes ouverte le 1er septembre.

Les différentes étapes sont :

- une solution de logement adapté. Par création nouvelle, ou éventuellement transformation de logements existants avec passage du contrat à occupation temporaire à un bail durable,
- une nouvelle présence assurée par un hôte entouré de bénévoles. Il s'agit de passer d'une relation d'aide individuelle à des actions partagées d'entraide. Présence régulière, plaisir du partage, ouverture, respect...
- des participations collectives. Ateliers cuisine, jardinage, atelier d'écriture, de couture, jeux avec les enfants, sorties culturelles, sensibilisation à l'environnement...
- des partenariats : MDS, maison de quartier, CCAS, bibliothèque, pôle d'économie solidaire, autres associations locales...

Perspectives

La crise économique actuelle ne va pas améliorer les cho-

ses. Les personnes logées à SNL vont avoir du mal à s'en sortir à tous les niveaux.

Comme il n'est pas question d'une "sélection par le haut", contrairement à ce que nous préconisons certains financeurs, et que la maîtrise des postes budgétaires à SNL Essonne a été reconnue par tous les services contrôleurs, nous nous devons une plus grande créativité et des partenariats encore plus forts.

Nos pistes d'actions :

- pour les ménages prêts, il nous faut veiller à ce que les acteurs de l'ACD atteignent au moins leurs objectifs, faire des propositions nouvelles de relogement aux familles démunies reconnues "prioritaires et urgentes" par la commission de médiation DALO, aider la future AIS (Agence Immobilière Sociale) à "capoter" des logements privés accessibles,
- pour les ménages encore dépendants il nous faut multiplier les petites maisons relais et développer un nouvel accompagnement dans les logements durables adaptés en diffus, avec si possible un lieu de vie collectif, intégrant ou pas un espace de restauration.

Pour ce dernier point, la circulaire du 5 mars 2009 de la ministre du logement et du ministre en charge de la mise en œuvre du plan de relance, adressée aux préfets de région et de département, donne des éléments de mise en forme et les nouveaux financements de l'Etat (venant en complémentarité à l'engagement du Conseil Général en matière d'accompagnement).

Le plan de relance, d'une part, et notre détermination, d'autre part, doivent donner une impulsion nouvelle au

L'équipe (au sens large)

Il y a encore bien des disfonctionnements : mauvaise communication, décalage ne serait-ce qu'au niveau des modes d'expression, incompréhension parfois. Mais les choses s'améliorent et l'envie de "faire ensemble" passe aux moyens. Il nous reste, à tous, beaucoup à faire.

Il est difficile de parler de **l'équipe des salariés** sans tristesse. Elle a connu un moment difficile en août dernier avec le décès de Gilles, notre collègue depuis toujours. Présent au tout début de SNL, il a contribué à la production et à l'entretien de nos logements pendant presque 20 ans et connaissait par cœur notre parc immobilier. Nous avons perdu une mémoire, un copain, un ami.

Et Thierry, notre collègue depuis 4 ans, s'en est allé au début du printemps, nous laissant le cœur, la tête vide, pleins de tristesse. Sans oublier **les bénévoles, les locataires, les bienfaiteurs** qui nous ont quittés aussi en cours d'année. Nous avons une pensée particulière pour leurs familles,

leurs enfants. Ils pourront toujours trouver auprès de nous le soutien et le réconfort qu'ils sont en droit d'attendre.

" C'est la vie ! " disent certains. Quelle drôle de phrase quand la peine nous étire !

D'autres ont donné une autre orientation à leur vie professionnelle, ont pris leur retraite. Nous les remercions de leur participation et de leur engagement, notamment Béatrice, Bérangère, Aline, Maryse, Virginie.

L'équipe, soucieuse du projet de l'association, s'est adaptée aux nouvelles contraintes et obligations exigées des financeurs. L'arrivée de nouvelles personnes, leur intégration, ont demandé à tous une forte capacité d'adaptation. Les méthodes de travail ont évolué afin de "coller" au plus près des besoins du terrain. Plus soudée, plus unie, l'équipe a pu s'ouvrir et initier un travail partagé avec les bénévoles. L'articulation "Bénévoles-Salariés" prend toute sa dimension et le "faire ensemble" se renforce petit à petit. Ce n'est qu'un début, poursuivons en ce sens.

Les Groupes Locaux

Avec certains fatigués, d'autres naissants, les groupes locaux sont en moyenne restés actifs et engagés dans l'accompagnement, les services rendus, la collecte de dons, le suivi de certaines opérations immobilières, l'organisation de fêtes et manifestations publiques, les contacts avec les mairies, les partenaires associatifs, l'animation de tables rondes autour du logement... Le temps donné par l'ensemble des bénévoles de l'association est en augmentation : 32 équivalents temps plein. Que ferait SNL Essonne sans eux !

Le Conseil d'Administration

Il a également participé et insufflé cette nouvelle dynamique.

- il s'est fortement impliqué dans l'évolution de SNL Union et de ses statuts (Yves Droulers en est devenu le Président) et dans la préparation du passage de SARL en SA de Prolog'ues,
- pour un meilleur suivi des dossiers et une information plus précise sur la vie et les enjeux de l'Association, le bureau se réunit tous les premiers lundis du mois avec l'équipe de Direction, et le Conseil d'Administration tous les deux mois,
- le thème du séminaire d'octobre " Stratégie et développement " avec les engagements et leurs conséquences a été repris par les groupes locaux et par les rencontres plénières du 28 janvier et 1er avril à Marolles-en-Hurepoix,
- les membres du CA s'investissent également : dans le soutien des actions engagées par les groupes locaux, dans la collecte de dons, dans le soutien et le renouvellement des groupes, dans la mobilisation pour les réflexions en cours et la récolte des données.

Mais il y aura toujours à faire.

Les groupes de travail

Au niveau de l'Union, 3 groupes de travail ont été animés cette année 2008 :

- "Stratégie et développement"
- "Nouvelles ressources" (humaines et financières)
- "Paroles et positionnement public"

Mais SNL Essonne n'y participe que trop peu, malgré l'importance des enjeux. N'est-il pas urgent, compte tenu du contexte économique et social :

- d'asseoir notre notoriété par un développement mesuré mais certain,
- d'avoir une parole publique suscitant de nouveaux acteurs,
- de nouer des partenariats pérennes assurant le financement de notre fonctionnement,
- de mobiliser encore d'avantage la société civile pour plus d'équité quant au logement et contre toute injustice dans la mise en œuvre du droit au logement,
- de toujours imaginer et créer en fonction des personnes ?

Vie Associative

Une nouvelle impulsion a été amorcée depuis une année. Désormais, la notion du "faire et du vivre ensemble" doit toujours rester dans notre esprit. Le service a mis en place des moyens permettant de glisser doucement du " faire pour... faire à la place... " vers le " faire avec... " en terme de communication avec la réalisation de nouveaux outils de mobilisation, et sur l'animation du projet associatif SNL dans son sens large.

Outils de communication :

- nouvelle plaquette de présentation pour les bénévoles,
- réalisation de tract pour la distribution massive,
- plaquette-dossier pour les mairies et partenaires,
- réalisation de stands pour les forums des associations et des manifestations grand public,
- création de produits de communication élargis : tee-shirts, marques pages, ballons, porte-clés...
- évolution et remise en route du site internet,
- création du classeur des bénévoles (pour l'heure les fiches " entretien " et " fonds propres " sont finalisées),
- meilleure fréquence de parution de La Lucarne,
- création des journaux locaux de secteur (Grand Sud, Nord Est, Val d'Yvette) pour la communication associative locale.

Chacun de ces outils a été pensé et produit grâce à l'implication de petits groupes de travail composés de membres actifs et de permanents :

Création, animation de 9 Groupes de Travail :

- refonte de la plaquette, et des tracts : 4 réunions.
- création plaquette partenaire : 4 réunions.
- site internet : 3 réunions.
- classeur des bénévoles :

Fiche Fonds propres : 3 réunions.
Fiche Entretien : 3 réunions.
Fiche Accompagnement : 2 réunions.

- création des journaux de secteur :

Grand Sud : 3 réunions.
Nord Est : 3 réunions.
Val d'Yvette : 2 réunions.

Animation : les temps forts de l'année associative

Forums et Journées Associatives de Septembre

Suite à la dynamique amorcée dès l'été, la mobilisation pour les Forums et journées associatives a été très forte cette année. Le service a incité et accompagné leur organisation. Les groupes nous ont également poussés à la réalisation de véritables modules de stands pour présenter notre association d'une manière plus "professionnelle" : les panneaux en cartons laissent la place aux panneaux imprimés modulables (ils seront exposés lors de notre AG).

Organisation de la Campagne de Fonds Propres

Dès l'été, nous avons choisi d'apporter une plus grande rigueur dans son organisation et son suivi. Après une période d'échanges entre les Groupes, une commission s'est constitué avec le Conseil d'Administration pour proposer des animations-formations : " bien mener la campagne de dons ". Quatre rencontres intergroupes ont été organisées, animées par des intervenants de SNL 78, spécialisés dans l'organisation et l'animation des campagnes dans leur SNL. L'intérêt de ces rencontres de partage des connaissances et des pratiques a permis une meilleure implication des Groupes dans cette campagne. C'est mieux, mais il nous reste encore à faire.

Sessions de Formations

Faire association, aller toujours plus loin dans l'animation de notre projet associatif, passe aussi par la formation des bénévoles. Cela est très demandé. Nous avons proposé plusieurs sessions de formations tout au long de l'année :

- journée visite inter-SNL du Salon Bâtir Ecologique,
- séminaires "Les ambassadeurs de SNL" en 3 sessions, proposées par l'Union,
- soirées "gestes économes, mieux vivre dans son logement" 2 sessions en intergroupes,
- soirées "accueil des nouveaux bénévoles" 2 sessions,
- séminaire "Empowerment du Je au Nous" 2 sessions.

Réunions mensuelles des Groupes Locaux

Animer le projet SNL dans le réseau pour tendre vers plus de vie associative : inciter les démarches de recherches de nouveaux bénévoles, tractage, campagne de dons, mobilisation auprès des communes et partenaires, et bien sûr accompagnement, animations festives et sorties :

35 réunions.

Réunions extérieures de mobilisation

3 réunions publiques auprès de mairies, 2 manifestations de sensibilisation grand public menées par 5 Groupes.

Présence dans des commissions Union

- " Stratégie et Développement " 4 réunions
- " Nouvelles ressources " 3 réunions
- " Paroles et positionnement public " 3 réunions

Animation de Culture du Cœur au sein de SNL

L'association Culture du Cœur met à disposition des personnes démunies et de leurs accompagnateurs et amis, des places de spectacles, de cinéma, de sorties culturelles ou sportives dans toute l'Ile-de-France. N'hésitons pas à les utiliser !

Cette année 144 places ont été distribuées, représentant 36 sorties :

- 24 au théâtre dont 18 à Paris
- 7 au cinéma
- 3 à la piscine
- 2 en visite de musées à Paris

C'est encore bien peu par rapport aux offres très diversifiées proposées par le site : www.infospectacles.com et à la facilité de commande. Continuons à utiliser cet outil d'ouverture et de lien.

L'animation de la vie associative a nettement progressé mais beaucoup de chemin reste encore à parcourir pour améliorer encore les liens participatifs entre les membres de SNL Essonne et ceux des autres SNL départementales. Ce pôle important doit continuer à être alimenté par tous les vecteurs de notre association pour tendre vers toujours plus de relations de qualité entre les bénévoles, bienfaiteurs, les familles et les permanents dans le respect de notre projet et de sa charte.

Les Partenariats

Face à l'importance de la tâche, SNL Essonne doit se lier de plus en plus avec ses partenaires, passer conventions, contractualiser. Les sollicitations sont nombreuses. La tendance générale est de faire faire par les associations, acteurs dévoués de terrain, sans pour autant assurer leur pérennité.

Jusqu'où aller :

- sans perdre notre " âme "
- sans faiblir humainement et financièrement ?

Investissements

L'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Général poursuivent leurs aides. Mais si nous sommes de fervents partisans du " bien bâti ", de l'environnement, des économies d'énergies, la nécessité actuelle d'obtenir les labels Patrimoine et Habitat, Habitat et Développement et Qualitel pour les subventions pose d'énormes questions pour de petites opé-

rations en diffus : complexité, temps démesuré, coût prohibitif. Pourquoi pas une labellisation à posteriori ?

Les Mairies et/ou Communautés de communes, de plus en plus sollicitées par le " mal logement " et pressées, pour certaines, par l'article 55 de la loi SRU, sont de plus en plus regardantes pour la typologie et la localisation des logements, de même que pour les attributions. Or l'avis favorable de la commune, ainsi que sa participation à l'éventuelle surcharge foncière, sont indispensables à l'instruction des demandes de financements.

Les collecteurs 1% exigent à présent des réservations de logements (un pour 60 000 de prêt en moyenne) pour les " travailleurs pauvres ". Comment faire pour un logement adapté à une situation particulière ?

La Caisse des Dépôts et Consignations pré-finance nos opérations, mais une fois toutes les subventions notifiées, et la Région tarde !

Enfin les Fondations, dont certaines interviennent au coup par coup et dont la Fondation Abbé Pierre apporte un soutien régulier, viennent compléter les apports en dons.

Fonctionnement

Le Conseil Général travaille depuis longtemps à une contractualisation travailleurs sociaux associatifs - travailleurs sociaux de circonscription, afin de définir l'accompagnement social lié au logement, le suivi global et de les organiser autour des personnes.

La convention SNL - FSL (Fonds de Solidarité Logement) a limité à 3 ans la durée possible de l'accompagnement, y compris celui déjà fait éventuellement avant l'entrée à SNL. C'était déjà le cas pour l'AGLI (Aide à la Gestion Locative d'Insertion), plus communément GLA (Gestion Locative Adaptée).

Les Collecteurs 1% et les mairies, en plus de certaines réservations, s'imposent de plus en plus dans les commissions d'attribution. Cela ne pose pas question si les personnes retenues ont besoin de pareils logements.

La convention MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) entre SNL, l'Etat et le Conseil Général, signifie bien que SNL doit initier une mobilisation locale et un partenariat étroit avec les mairies, ainsi qu'avec les bailleurs, pour la création de logements très sociaux.

Les associations départementales liées au logement se sont unies pour créer un comité de veille et de proposition DALO, en lien avec le comité national de suivi.

Les fédérations FAPIL (Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement), la FNARS (Fédération d'Accueil et de Réinsertion Sociale) et la Fédération des PACT travaillent sur des sujets communs.

Sollicitations

Des communautés de communes à compétence logement pour l'élaboration et le suivi de leur PLH (Programme Local de l'Habitat).

Du Conseil Général pour le logement des jeunes.

Du Conseil Régional pour le logement des femmes victi-

mes de violences.

De l'Etat pour des maisons relais, pour les ménages reconnus "prioritaires" par les commissions de médiation DALO et nécessitant un accompagnement, pour les sortant de prison, pour la "captation" de logements privés par Solibail (l'Etat paie le différentiel entre le loyer payé au propriétaire et le loyer versé par le sous-locataire qui doit être inférieur à 25 % de ses ressources) ou par la future AIS (Agence Immobilière Sociale).

De certains bailleurs sociaux pour l'accompagnement dans leurs murs.

D'associations amies pour la question des Roms (terrains avec mobil home), des gens issus du voyage et sédentarisés (chalet avec aire pour caravane), des réfugiés (CIMADE et GAS)

De certains Groupes Locaux pour les jeunes, les personnes âgées, les personnes fragiles, avec solutions mixtes, nouvelles structures ou non, partenariats à monter...

Bien entendu, SNL Essonne ne peut tout faire. Le choix est simple : toujours améliorer et développer notre " métier de base " (logements à occupation temporaire, gestion adaptée, accompagnement, accès à un logement de droit commun), et expérimenter des solutions nouvelles pour des

Formes spécifiques de " nouvelles présences " pour les logements adaptés

Depuis 20 ans, SNL-PROLOG'UES crée des logements à occupation temporaire pour des personnes exclues de tout logement décent.

Depuis 15 ans, SNL Essonne initie au coup par coup des logements plus durables adaptés à des situations particulières ; personnes restées fragiles, surendettées, repérées par des GLS, et enfin, personnes déjà logées sur place avant achat. Nous en comptons 36 fin 2008.

Depuis quelques temps, l'association se trouve confrontée à un nombre grandissant de pareilles situations, compte tenu du développement de la précarité très marquée, des dépendances croissantes. Une action d'ensemble fut engagée en 2007, avec toujours l'idée de ne pas se substituer aux bailleurs sociaux d'une part, et de militer pour le droit au logement de tous. Il y eu concertation avec les personnes elles-mêmes, négociations avec les différents partenaires, et engagement de certains projets immobiliers appropriés avec réflexion sur d'autres modes de présence. L'année 2008 vit l'élaboration et le développement d'une forme spécifique " d'accompagnement ".

Les étapes prévues

S'agissant de long terme, comment faire vivre une animation partagée et une véritable médiation (ce sont en effet les professionnels extérieurs qui assurent le " suivi ")?

- en proposant une présence régulière et bienveillante,
- en développant des moments de convivialité et des

dynamiques d'entraide,

- en favorisant l'ouverture pour une aide extérieure, une implication sociale, un réseau relationnel.

Bien entendu, l'ordre de ces différentes étapes dépend de chacun, même au sein d'une même famille.

Les actions menées

Ces nouvelles actions ont concerné une trentaine de ménages dans le Sud de l'Essonne, déjà en logement adapté, ou logés en provisoire depuis longtemps et pour lesquels une solution concrète d'habitat adapté doit être envisagée.

Une question demeure : comment contractualiser le bail et le personnaliser en précisant la façon de rester régulièrement en contact et les activités à partager, ne serait-ce que sur le plan de l'entretien ?

Au cours de l'année 2008, une "dynamique de la confiance" basée sur le respect et l'écoute, ainsi que sur une éventuelle accumulation de "crédit" pour aller de l'avant, fut expérimentée. Mais les choses demeurent fluctuantes avec des personnes bien souvent méfiantes parce que trop souvent trahies, avec des personnes parfois résignées devant leur brusque désarroi. L'appropriation réciproque peut être long et, arriver à dépasser la relation individuelle pour déboucher sur des actions plus collectives, peut demander beaucoup de temps. Se risquer "au dehors" n'est pas simple pour qui s'enferme ! C'est en repérant les "savoir faire" et les "savoir être" de chacun que la plupart des activités partagées ont pu voir le jour : repas, ateliers divers (d'écriture, de jeux avec les enfants, de travaux manuels, de sensibilisation à l'environnement...), sorties ludiques et/ou culturelles...

Les partenaires

Ils doivent être parties prenantes du contexte. On parle d'un réseau ouvert, fort de la spécificité de chacun : travailleurs sociaux de circonscription, maisons de quartier, Pôle Economie Solidaire... ainsi que d'autres associations, autres professionnels, CCAS, Bibliothèques...

La suite

La tâche est immense. Il s'agit de présence à long terme auprès de personnes souvent très isolées. En plus de l'animateur " nouvelles présences " embauché fin 2007, appuyé par l'équipe de direction et de quelques bénévoles anciens ou nouveaux, il nous faut mobiliser d'autres forces humaines et d'autres ressources financières.

Le début de financement Maison Relais à Etampes (depuis le 1er septembre 2008) avec 12 places nous permet d'engager localement une pérennité sur cette action. Le réseau prend corps et nous devons veiller à l'étoffer.

Il nous faut avancer sur Dourdan en 2009.

Nous allons amorcer une approche semblable sur Palaiseau. Des contacts ont déjà été pris avec les équipes locales du Conseil Général, notamment le réseau Insertion et la mission "rompre l'isolement", et avec la mairie (1ère adjointe et adjointe au logement). L'accueil fut très favora-

ble : comment ensemble faire vivre des dynamiques collectives en complément des approches individuelles ?

Nous ne sommes plus là dans le cadre d'un accompagnement projet et accès à un logement durable de droit commun, mais bien dans une place, personnelle et partagée, au sein de la cité.

Le droit au logement opposable (DALO)

Le DALO existe depuis plus d'un an. Alors que les besoins sont très importants, son application reste pourtant timide. Parmi les personnes éligibles, trop peu font aujourd'hui valoir ce droit. Cela est dû notamment :

- au manque d'information des personnes concernées
- au manque d'information des acteurs locaux de l'habitat chargés d'apporter la réponse aux besoins exprimés.

Pour ces derniers, ce manque d'information révèle avant tout un manque de formation sur ce droit et ces procédures.

La FAPIL (Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement), dont Etienne Primard est Président pour l'Ile-de-France, travaille sur le droit au logement opposable depuis 2001. Membre fondateur de la plateforme associative DALO, elle a participé activement à l'émergence de ce dernier et s'est donc tout naturellement donnée, dès 2007, les moyens d'accompagner la mise en œuvre de la loi du même nom. Elle est aujourd'hui membre du comité national de suivi. Pour les analyses, informations, ressources, veilles juridiques : www.fapil.net.

En Essonne, à l'initiative des associations siégeant à la commission de médiation instituée par la loi (janvier 2008), un collectif, œuvrant dans les domaines du logement et/ou de l'insertion, a décidé de créer un Comité DALO initiative départemental (CDI91). Sa mise en place fut décidée le 23 mai 2008. Il regroupe les Fédérations et Associations suivantes :

FNARS IdF, FAPIL IdF, URIOPSS IdF, ATD Quart Monde, UDAF 91, Collectif Relogement Essonne, St Vincent de Paul, Emmaüs, SNL Essonne, Habinsers, Habitat et Humanisme, Pact Essonne, France Terre d'Asile, AISH, Restos du Cœur, Secours Catholique, Association Départementale des Gens du Voyage, Croix Rouge, Ligue des Droits de l'Homme, Amnesty International, Secours Populaire, Priorité Logement.

Ses missions sont :

- renforcer l'information et le soutien des demandeurs (conditions préalables, critères d'éligibilité, particularité du recours hébergement...),
- assurer le suivi des dossiers et de la saisine de la com-

mission de médiation,

- veiller à la bonne articulation entre hébergement, logement et accompagnement social,
- contester éventuellement les décisions prises,
- proposer des solutions adaptées aux situations particulières.

Pour la première mission, les associations ou groupes locaux, en relation avec les mal-logés, peuvent intervenir très utilement dans l'information des ménages et l'accompagnement dans leurs démarches.

Il s'agit de constituer un petit réseau de bénévoles volontaires en lien avec la municipalité (adjoint chargé du logement, CCAS), afin de répondre directement aux demandes d'aide. Une formation pour ces bénévoles est dispensée afin de rendre accessible la procédure.

Pour les autres missions, les associations présentes à la commission de médiation, et celles élues au comité de pilotage du CDI 91, assurent les fonctions opérationnelles de suivi, d'évaluation et de relais auprès des différentes instances. Elles étudient aussi des solutions adaptées pour des situations reconnues " prioritaires et urgentes " pour un relogement et demandant un accompagnement.

Le préfet a mobilisé son contingent pour loger les ménages dont l'accès au logement est déclaré prioritaire par la commission. En Essonne, le contingent préfectoral représente 25 000 logements, tandis que le nombre des demandeurs de logement recensés via l'inscription sur le fichier du numéro unique est de 26 000 ! Et la vacance de logement annuelle ne représente que 1 500 logements environ. Cette dernière ne sera donc pas suffisante et ce, d'autant plus que de nombreux freins existent, principalement l'inadéquation entre les disponibilités et les besoins. Cette année 2008, sur 615 demandes de logements reconnues prioritaires et urgentes (sur 1 522 dossiers déposés), et concernant principalement des personnes hébergées ou logées temporairement, ou des personnes dépourvues de tout logement, 153 ménages ont pu être relogés fin 2008. 142 propositions restaient en attente de la réponse de la commission d'attribution.

Les demandes vont croître. Il est donc urgent :

- de mobiliser les contingents communaux et du 1 % patronal,
- d'accroître rapidement la " captation " du parc privé vacant,
- de produire en nombre des logements à loyer et charges accessibles aux plus démunis.

En effet, les éventuels recours contentieux, possibles depuis le 1er décembre 2008, ne pourront être efficaces que si les logements existent.

Production de Logement très Sociaux PLAI

L'objectif national du nombre de logements très sociaux (PLAI) était de 25 000 en 2008 (500 pour l'Essonne). Il vient de passer à 27 500 pour 2009 (550 pour l'Essonne).

Dans notre département, la production très sociale en 2008 fut en forte hausse : 666 PLAI contre 378 en 2007. Il y a de quoi se ravir, et de quoi s'inquiéter. En effet, sur ces 666 PLAI, 34 % ont été produits au travers d'opérations neuves mixtes et 59 % au travers de structures collectives (transformation de 3 Foyers de Jeunes Travailleurs pour 346 PLAI et une maison relais de 47 places) !

Mais seulement 48 logements PLAI (dont 31 par Prolog'ues et 7 par "Monde en marche Monde en marge") furent financés en opérations spécifiques de petite taille et en diffus.

La participation d'autres bailleurs dans la production de telles opérations demeure une nécessité absolue pour la mixité sociale et l'acceptation des différences. Si SNL Essonne milite depuis longtemps pour le portage par les bailleurs ou même par les communes, ces derniers insistent sur leurs difficultés à s'investir dans ce type d'opération : maîtrise des coûts du foncier et des travaux, investissements plus importants des équipes de maîtrise d'ouvrage, gestion locative et de proximité plus difficile à assurer.

" Afin de dynamiser le dispositif opérationnel en la matière, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, un travail partenarial est engagé entre l'Etat et le Conseil Général, l'AORIF (délégation de l'Essonne) et les réseaux professionnels et associatifs. Ce travail doit aboutir à une contractualisation avec les bailleurs sociaux pour accroître la production de logements PLAI en diffus... Les bailleurs pourront s'appuyer sur les compétences et l'expertise des réseaux associatifs en matière de gestion locative adaptée mais aussi de maîtrise d'ouvrage déléguée" (Extrait des rencontres départementales de l'Habitat en Essonne du 12 février 2009).

Pourquoi pas un bailleur, ou une commune, portant l'opération avec un maximum de subventions et un minimum d'emprunts, donc avec des fonds propres, et une association, ou le CCAS, assurant la gestion locative adaptée (GLA) rémunérée à partir des loyers, avec un minimum de 1 100 par an et par logement (selon le dernier critère de la CDC) ? **A suivre !**

Article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)

En Essonne, 78 communes comprises dans le périmètre de l'agglomération parisienne sont concernées par les dispositions de la loi SRU. Si 9 ne sont pas soumises aux obligations (moins de 1 500 habitants pour 5, exposées au bruit pour 4), 27 ont un taux de logements locatifs sociaux (LLS) supérieur à 20 % de l'ensemble des résidences principales, et 42 ont un taux inférieur à 20 % !

Parmi ces 42, 17 communes n'ont pas atteint leurs objectifs triennaux de production et ont fait l'objet d'un constat de carence au titre du bilan 2005-2007. Une commission départementale, présidée par le Secrétaire Général de la Préfecture et composée de la DDEA, d'un bailleur, de SNL Essonne et du CRE, a entendu chacune de ces communes en août 2008, afin d'examiner les difficultés rencontrées et de faire le point sur les projets en cours, à venir, et les mesures à adopter. **A suivre !**

Le Parc privé

Sur un objectif de 53 logements privés conventionnés à loyer très social (LCTS), 2 seulement furent captés en 2008. Face à cette énorme insuffisance, la DDEA et le Conseil Général ont lancé fin 2008 un appel à projet en vue de la mise en place d'une agence immobilière sociale (AIS) dans le cadre du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées). Deux associations ont répondu : le PACT 91, avec le soutien de SNL Essonne entre autres, et Habitat et Développement. Nous attendons que le choix soit fait, le dispositif devant entrer en phase opérationnelle au plus vite.

A suivre !

Foncier et immobilier publics

L'Etat est propriétaire de 13 000 hectares en Essonne dont 18 000 situés en zone urbanisable. La DDEA 91 s'est engagée depuis 2005 comme " facilitateur d'opération " afin d'y favoriser l'émergence de projets.

L'Etat est également propriétaire de pavillons achetés il y a longtemps pour des projets routiers... En attendant leur réalisation (pas avant une vingtaine d'année) la mise à disposition de ces pavillons par l'Etat à une association est possible. Ce fut le cas pour 2 d'entre eux en 2007 et pour 4 en 2008.

A suivre !

Programmes locaux de l'Habitat (PLH)

Il s'agit, sur l'intercommunalité correspondante, d'un programme indiquant les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement, avec les interventions correspondantes en matière foncière, et de l'amélioration et de la réhabilitation du parc public ou privé. Si 2 PLH sont maintenant adoptés (Val d'Orge et Plateau de Saclay), 4 autres ont été arrêtés en 2008. Et les procédures sont en cours pour 8 autres communautés d'agglomération ou de communes. **A suivre !**

Glossaire

Logement à occupation temporaire

Il s'agit d'un logement dit " d'insertion ", crée en PLAI (logement très social) à partir d'une acquisition - réhabilitation, d'une construction, ou d'un bail emphytéotique avec l'Etat ou avec une collectivité territoriale. S'y ajoutent les logements captés dans le privé par bail à réhabilitation (ANAH) ou mise à disposition avec ou sans travaux (intermédiation locative).

Le contrat, d'un an renouvelable, liant l'habitant et le gestionnaire repose sur les droits et devoirs de chacun.

Pour l'habitant :

- jouissance des lieux,
- paiement du loyer, des provisions pour charges, du dépôt de garantie mensualisé, de l'épargne volontaire éventuelle,
- respect de la tranquillité du voisinage et entretien du logement et des parties communes,
- acceptation de l'accompagnement de proximité et de l'accompagnement social lié au logement, et de la proposition relogement (si adéquate).

Pour le gestionnaire :

- assurances, entretien, réparations,
- aide au budget logement (dont APL), à l'appropriation, à l'intégration...
- présentation et soutien des dossiers relogement,
- intervention et aide en cas de " dette ".

Logement durable de droit commun

Il s'agit d'un logement public ou privé, en adéquation avec les possibilités du ménage concerné (localisation, typologie, coût).

Trois possibilités pour le bail :

- bail direct (la majorité),
- bail direct avec convention de garantie financière et morale sur 6 mois renouvelable une fois avec SNL Essonne ou le FSL,
- bail associatif pour les situations encore fragiles. SNL Essonne est locataire et le ménage est sous-locataire jusqu'au "glissement" du bail.

Il ne faut pas oublier non plus l'accession possible à la propriété pour certains. Le chantier est à ouvrir.

Logement adapté

Il s'agit d'un logement durable adapté à une situation particulière "repérée" (ménage logé à SNL depuis longtemps, ou ménage en centre d'hébergement, en résidence sociale, ou encore ménage reconnu prioritaire et urgent pour le relogement par la commission de médiation DALO, et ayant besoin de "présence").

Le logement, à loyer et charges accessibles aux plus précaires, doit être loué à l'association gestionnaire à un prix modeste afin qu'un minimum de 1 100 par an puisse être dégagé à partir des loyers reçus pour la GLA (Gestion Locative Adaptée).

Le suivi social éventuel est assuré par les travailleurs

sociaux de circonscription, et l'accompagnement social lié au logement ne reprend qu'en cas de désir de changement.

Financements

Investissements

Subventions et emprunts : il n'y a pas de différence entre les logements à occupation temporaire et les logements adaptés.

Fonds propres : par le Groupe Local, la mairie, et la Fondation Abbé Pierre en cas de logement à occupation temporaire ; par la mairie, des fondations et le siège si besoin pour les logements adaptés.

Fonctionnement

En plus des différentiels loyers perçus - loyers versés aux bailleurs (dont PROLOG'UES) :

- MOUS : subvention Etat-Conseil Général de maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale. 96 000 de phase préalable annuelle pour la mobilisation, les partenariats, la prospection et 2 860 par logement créé.
- GLA : Gestion Locative Adaptée, y compris suivi de l'APL, des déclarations, entretien et remise en état après départ. Coût moyen : 1 200 / an / logement. Subvention FSL : 560 / an / logement dans la limite de 3 ans.
- ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement. Coût moyen 60 000 / an / travailleur social. Subvention FSL : 50 000 / Travailleur social, avec un accompagnement limité à 3 ans. Subvention PROCILIA (Collecteur du 1%) : 90 000 / an, venant en complément.
- DDASS : subvention " Maison Relais " s'élevant à 16 / place / jour.
- Conseil Général : Fonds spéciaux de soutien aux associations : 25 000 en 2008. Pour le projet "rompre l'isolement", ce fut 10 000 .
- Communes : subventions de fonctionnement, en plus de la participation à la surcharge foncière, allant de 0 à 500 / an / logement. Moyenne : 123 . En effet, certaines communes ne participent pas ou si peu !
- ACSE : Agence pour la Cohésion Sociale et l'Egalité des Chances. Toujours pour la mixité et la lutte contre les discriminations : 15 000
- Fondation de France : pour l'expérimentation de nouvelles formes de présence auprès des "anciens", en logement adapté effectif ou à venir, ou simplement nécessitant un temps plus long.

Et toujours 7 à 8 % du budget global manquant !

Charges	2008	Prévu	2007	Produits	2008	Prévu	2007
60 - Achats fournitures	18	17	15	70- Ventes - Prest. Serv.	1 407	1 431	1 284
61 - Services extérieurs	1 167	1 073	968	Loyers reçus	873	890	823
Location	427	381	276	Récup. charges	362	370	341
Charges locatives	386	360	332	ALT	55	55	47
Entretien et réparations	276	190	165	Prestations de services	117	116	73
Assurance	74	74	33	74- Subv. exploit.	1 046	1 033	988
Divers	4	4	5	MOUS	196	196	166
62 - Autres services ext.	166	145	125	FSL acc.	470	468	538
Honoraires	13	10	11	FSL gestion loc.	140	132	135
Frais MO Prolog'ues	51	30	15	Conseil Général	37	45	25
Publication	8	9	8	ACSE	15	15	15
Frais de déplacement	57	59	56	Communes	43	43	43
Frais poste et communication	34	34	32	DDASS	23	23	-
Services bancaire	1	1	1	Proclia	90	90	60
Cotisation	2	2	2	CIE	6	6	6
63 - Impôts et taxes	116	109	102	Fondation de France	15	15	-
Taxes sur salaires	65	62	58	ASSEDIC	11	-	-
Formation	23	22	19	75- Autres produits	4	-	4
Taxes foncières	28	25	24	76- Produits financiers	21	10	14
64- Charges de person.	1 237	1 216	1 140	77- Produits except.	74	56	24
Rémunérations	859	845	786	Sur opérations	56	56	13
Charges sociales	360	354	334	Sur exercice ant.	18	-	11
Autres charges	18	17	20	78- Reprises sur prov.	76	30	34
65- Charges diverses	58	34	27	Sur prov. loc.	56	15	17
Pertes sur créances	33	20	13	Sur prov. risques	20	15	17
Pertes exercice antérieur	10	-	-	79- Transfert de charges	69	42	39
Autres (dont cotis. SNL)	15	14	14	Sous-total	2 697	2 602	2 387
66- Frais financiers	6	6	6	(Perte d'exp av. CIAPI)	(181)	(82)	(150)
67- Charges exceptionnelles	19	24	29	Reprise subv. CIAPI	126	82	146
68- Dotations et provisions	91	60	125	Résultat (perte)	55	0	4
Dotation amortissement	31	30	26	TOTAL	2 878	2 684	2 537
Prov loc. déb.	60	30	61				
Autres	-	-	38				

Dons affectés aux investissements immobiliers		
Adhérents	139	133
CIAPI	-	54

Dons reçus pour investissements immobiliers		
Adhérents	139	133
CIAPI	-	54

BILAN 2008 (K)

Actif	2008	2007
Immob. incorporelles	4	0
Immob. corporelles	580	588
Immob. financières	3 399	2 619
Titres Prolog'ues	3 130	
1% parts sociales	125	
Prêts	144	
Sous total	3 983	3 207
Avances	16	19
Créances	740	850
Loc. débiteurs	96	
Autres	644	
Disponibilités	344	688
Charges const. d'avance	3	2
TOTAL	5 086	4 766

Passif	2008	Après Affect.	2007
Fonds assoc.	1 806	1 806	1 356
Rés. d'acq	1 659	(+139) 1 798	1 659
Report à nouveau	- 45	(-55) - 100	- 45
Résultat 2008	- 55	-	-
Dons 2008	139	-	-
Subv.+ dons bureaux	405	405	405
Prêts long terme	259	259	259
Emprunt Cred Agr.	132	132	139
Sous total	4 300	4 300	3 773
Fonds dédiés	137		275
Prêts court terme	218		263
Prov. risques	5		
Dettes financières	422		424
Cautionnement	78		
Ep. volontaire	75		
Fisc et soc.	208		
Autres	61		
Produits const. d'avance	4		6
TOTAL	5 086	5 086	3 320

SNL établit des comptes en respectant le plan comptable des associations. Ces comptes, ainsi que les documents soumis à votre assemblée, sont présentés à la certification de notre commissaire aux comptes. Ce rapport, et les tableaux de la page précédente, en font une présentation simple.

Compte de résultat

Les produits

L'activité logement se confirme être notre principale source de financement. En progression constante (+10%), elle représente plus de la moitié de nos ressources. L'année 2008 fut importante en maîtrise d'ouvrage, avec 51 nouveaux logements engagés (achat ou signature de bail à réhabilitation). Ce qui explique l'augmentation des prestations de services (de 73 à 117 K) et de la subvention MOUS Etat-Département (de 166 - 24 dédiés = 142 à 196 K). Mais les subventions FSL ont diminué (de 538 + 135 = 673 à 470 + 140 = 610 K), compte tenu des dérogations devenues impossibles au-delà de 3 ans d'accompagnement, tandis que la subvention du Conseil Général est restée à 25 K (en dehors d'une autre subvention obtenue pour "rompre l'isolement"). Notons l'augmentation de la subvention du collecteur PROCILIA (de 60 à 90 K) et la subvention de la Fondation de France pour les nouvelles formes de présence.

Les charges

Les frais d'entretien et de remise en état sont en forte augmentation (voir le chapitre "Logements"). Il en est de même pour les frais de maîtrise d'ouvrage réglés à Prolog'ues (importance du nombre de nouveaux logements engagés). Si les pertes sur créances de locataires et les provisions sur impayés sont importantes (33 + 60 = 93 au lieu de 20 + 30 = 50 K), les reprises sur provisions locataires (56 au lieu de 15 K), le sont aussi. Les locataires aux situations de plus en plus précaires ont du mal à "s'ajuster".

Le résultat

Il apparaît une perte de - 54 805,53 grâce à la reprise de 126 000 (sur 251 000) de subvention provenant de la CIAPI (ancien organisme prêteur de Seine-et-Oise) pour de nouvelles opérations. Ce qui confirme les difficultés de l'association pour son fonctionnement, alors que sa maîtrise des postes budgétaires a été reconnue par tous les services contrôleurs.

Après affectation du résultat 2007, le report à nouveau était déjà à - 45 655,46 !

Bilan

Les fonds propres

L'association est directement responsable, pour les investissements immobiliers, des fonds propres à apporter à Prolog'ues pour chaque opération. Au 31 décembre 2008, pour 380 logements réalisés ou engagés par SNL - Prolog'ues, les fonds propres correspondants étaient :

Engagés (K)		Reçus (K)	
Hors bilan (SNL)	324	Hors bilan (SNL)	324
Titres Prolog'ues	3 130	Fond Asso.	1 806
1% parts Prolog'ues	125	Res. d'Acq.	1 659
		Dons 2008	139
Total	3 579	Total	3 928

D'où une avance de 349 K de fonds propres pour les investissements à venir.

A noter que :

69 603 de subventions FAP ne sont pas encore notifiées, 83 611,60 sont affectés à des opérations à engager début 2009.

185 000 CIAPI sont pour des opérations à venir

112 341 sont pour le surcoût à venir à Verrières.

D'où une avance réelle de 349 + 69 - 83 - 185 - 112 = + 37 K (37 322,89 K).

Les fonds associatifs

Ils ont augmenté de 449 528,20 grâce à la FAP (Fondation Abbe Pierre), des communes, la fondation Vinci et la réserve parlementaire que nous remercions vivement.

La réserve d'acquisition augmente de 139 497,64 grâce aux dons des adhérents que nous remercions vivement.

Les fonds de roulement

Il s'agit du haut de bilan, c'est-à-dire de la différence entre les ressources et les engagements à long terme.

Nous avons : 4300 - 3983 = 317 K

Ou plus précisément, pour 3 983 629,43 d'actif immobilisé, SNL Essonne au 31 décembre 2008 avait reçu 4 008 930,26 de dons et de subventions (reçues ou notifiées), et 390 698,04 de prêts à long terme. Le tout avec un résultat d'exploitation cumulé s'élevant à - 100 460,99. (On retrouve bien 4 009 + 391 - 3 983 - 100 = 317 K).

	Remarque
Charges totales	2 842
Ventes - prest. serv.	- 1 407
Partie MOUS	- 106
Total	1 359

1 359 K pour 371 logements de 44 m² en moyenne et 2,7 personnes.

Coût moyen d'un logement SNL = 3 663 / an / 2,7 personnes.

Coût d'une place en maison relais = 5 840 (15 768 pour 2,7 personnes)

Coût d'une sous-location avec intermédiation locative : 5 000 en province, 9 500 en petite couronne. Ces coûts parlent d'eux-mêmes, sans oublier ceux en CHRS ou en chambre d'hôtel.

L'Etat, dans son plan de relance relatif au logement, vient de s'engager à des financements complémentaires à ceux des Conseils Généraux pour l'accompagnement.

1°) Résolutions à soumettre

- Approuver le rapport moral et d'activité,
- Approuver le rapport financier,
- Entériner l'affectation au fonctionnement de 126 000 / 251 000 de fonds dédiés provenant de la CIAPI,
- Entériner l'affectation en fonds associatifs des subventions et dons suivants :

15 000,00	fondation Vinci
112 160,60	mairies
365 706,00	fondation Abbé Pierre
4 000,00	réserve parlementaire
<hr/>	
496 866,60	

Ainsi que la désaffectation de 47 338,40 mairie pour Prolog'ues. D'où + 449 528,20

- Décider de l'affectation du résultat 2008

139 497,64	en réserve d'acquisitions
- 54 805,53	en report à nouveau

2°) Renouvellement du CA

Se retirent pour raisons personnelles : Gérard Blondiaux (Brétigny) et François Debray (Palaiseau).

Se représentent : Françoise Brideron (Etréchy) et Gian-Carlo Zanni (Orsay).

Trois sièges sont à pourvoir comme "administrateur élu". Des "Observateurs" sont aussi les bienvenus.

3°) Renouvellement des mandats du Commissaire aux comptes et de son suppléant.**4°) Echanges**

Sur les défis à relever, suite aux réunions plénières des 28 janvier et 1er avril 2009.

1- Consolider et étendre géographiquement notre "métier de base" :

- mobiliser la société civile,
- créer des logements à occupation temporaire,
- y loger des personnes en difficulté,
- les y accompagner et assurer une gestion locative approchée,
- soutenir et aider au projet et à l'accès à un logement durable.

Comment "recruter" des bénévoles, et quelles formations donner ?

Comment augmenter la collecte de dons ?

Comment améliorer la qualité des logements ?

Comment mieux faire participer les municipalités au fonctionnement ?

Comment mieux communiquer entre tous ?

2- Susciter la création de logements à loyer et charges accessibles :

- nouer une contractualisation bailleur-mairie-SNL (notamment dans les communes SRU),
- participer activement à la mobilisation du parc privé (Solibail et AIVS),
- recommander un pourcentage de PLAI dans toute nouvelle opération,
- faire naître de nouveaux acteurs (association, office départemental...).

Avec quel pouvoir de persuasion ?

Avec quels intérêts communs ?

3- Imaginer de nouvelles structures et de nouvelles formes d'accompagnement :

- pour les personnes fragiles ou handicapées, logements adaptés avec réseau local (animation et médiation) et gestion locative adaptée,
- pour les personnes dépendantes (psy. ou addict.) il faut des partenariats spécialisés. Des expérimentations sont sans doute possibles.

Pour quelles personnes ?

De façon expérimentale ou non ?

Avec quelles ressources humaines et financières ?