Solidarités Nouvelles pour le Logement Paris

2013

Rapports moral, financier et d'orientation présentés à

l'Assemblée générale du 21 juin 2014

Solidarités Nouvelles pour le Logement Paris
23 rue de Fontarabie 75020 Paris – snlparis@wanadoo.fr – www.snlparis.org

Sommaire

Rapport moral et d'activité :

Le contexte 3

Les actions et réalisations 4

1. **La création de logements** 4
   - A. Le développement du parc de logements 4
   - B. La réhabilitation et l'entretien du parc existant 6
2. **L'accompagnement et la création de liens de proximité** 7
   - A. L'accompagnement de chaque ménage locataire 7
   - B. Le défi du relogement 9
3. **Le témoignage et l'interpellation** 10

Des bénévoles et des salariés au service du projet 11

1. **Le recrutement, la formation et la fidélisation des bénévoles** 11
2. **L'engagement à tous les niveaux de l'association** 12

En conclusion 13

Rapport financier :

Les principales observations sur l'exercice 2013 14

Le résultat 2013 14

1. **Les produits** 15
2. **Les charges** 16

Le compte de bilan 16

Perspectives 2014 17

Rapport d'orientation 20

Annexes :

SNL Union en 2013 21

SNL-Prologues en 2013 22

Les principaux partenaires de SNL Paris en 2013 24

Glossaire 24

De nombreux évènements ont rythmé l'ensemble de l'année. A chaque parution de La Traverse, nous partageons les entrées dans les logements, les départs pour des relogements, également les naissances, mais aussi les décès. Les joies sont nombreuses, les séparations plus difficiles.

L'une d'elle, subite, a particulièrement marqué SNL, celle de Marc Boulanger. Engagé dans SNL Paris comme bénévole en 2005, il était devenu responsable de son groupe local du 10ème et administrateur de l'association. Il avait ensuite pris la direction de SNL Yvelines, avant d'assumer celle de SNL-Prologues. Son total engagement dans le projet SNL, tant bénévole que professionnel, ses compétences et sa joie de vivre, nous ont profondément marqués.

Saluons encore sa mémoire et tout ce qu'il nous a apporté.

Rapport moral et d'activité

Le contexte

Solidarités Nouvelles pour le Logement Paris observe chaque jour les effets sur les plus modestes d'une situation générale très difficile.

L'année 2013 a vu stagner, sinon se dégrader encore, tous les indicateurs en matière d'accès au logement. Le double impact d'une situation économique marquée par le chômage de masse et de nouvelles formes de pauvreté d'une part, et d'autre part, d'un marché parisien du logement toujours aussi difficile d'accès, a pour effet qu'un nombre croissant de ménages ont pour seul choix l'espoir d'obtenir un logement social. Ainsi, le nombre de demandeurs de logement au 1er janvier 2013 était supérieur de 10 % à l'année précédente, alors que la rotation dans le parc social continue de baisser (moins de 3 % par an dans les logements PLAI) et que le nombre d'attributions réalisées dans l'année a diminué. Parallèlement, le nombre d'expulsions locatives connaît une hausse régulière (+ 37% en France depuis 2002 selon la Fondation Abbé Pierre).

SNL Paris perçoit directement l'impact de cette situation à plusieurs niveaux.

Le nombre croissant d'appels au secours reçus, par courrier, courriel ou téléphone, témoigne des difficultés de personnes qui se retrouvent sans aucune solution de logement ou d'hébergement. Par ailleurs, les locataires de SNL Paris sont parmi les plus fragilisés par le contexte économique. L'accès à un emploi stable, notamment, est de plus en plus difficile. A l'entrée comme au moment de la sortie du logement d'insertion, la situation vis-à-vis de l'emploi reste majoritairement précaire : les locataires quittant SNL sont 25% moins nombreux à avoir un emploi stable qu'en 2005.

Une conséquence directe de cette situation est un revenu moyen des ménages locataires encore en baisse, inférieur de 30 % au seuil de pauvreté. Au-delà de la précarité économique et des difficultés qui en découlent au quotidien, cette situation se répercute aussi sur les possibilités de relogement. Alors que les situations sociales sont globalement plus fragiles, les bailleurs sociaux affichent des exigences qui excluent une partie des locataires de SNL, notamment l'exigence de justifier de revenus du travail ou d'avoir un « reste-à-vivre » supérieur à un certain seuil (ce seuil s'ajoute à celui, réglementé, du taux d'effort). En 2013, l'inaccessibilité du parc social aux ménages les plus pauvres a ainsi été confirmée par un rapport du Conseil Economique, Social et Environnemental d'Île-de-France, qui démontre une impasse : les plus modestes ne parviennent pas à accéder au parc social, alors que toute autre solution ne peut leur être que plus défavorable.

L'attente de relogement a ainsi tendance à se prolonger, mettant à mal les efforts fournis par les locataires de SNL Paris, mais aussi par les bénévoles et les salariés qui les accompagnent.

Il ne s'agit pas pour autant de céder au découragement, mais de continuer inlassablement à témoigner et à interpeller, pour que soit apportées des réponses à la hauteur des enjeux.

A ce titre, l'année 2013 a aussi été porteuse d'espoir. Elle a vu d'abord la mise en place du Plan de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale ; même si les associations se sont inquiétées du manque de moyens dédiés, elles ont salué les mesures proposées. Plus précisément en matière de logement, des dispositions ont été prises pour renforcer les solutions proposées aux plus modestes : un financement supplémentaire de l'État pour des logements encore plus sociaux, dit « super-PLAI », dont SNL Paris a déjà bénéficié directement, et la mise en œuvre d'un accompagnement pour les locataires de 10 000 « logements accompagnés » existants ou à créer en Île-de-France. Avec la Fapil

Chiffres clés de 2013 :

En Île-de-France :

Sur un objectif de 70 000 logements produits par an :

62 307 constructions de logements autorisées

mais seulement 42 656 mises en chantier.

35 264 logements sociaux financés.

A Paris :

205 758 logements sociaux existant 1er janvier 2013

7 151 logements sociaux agréés en 2013 (dont 4 308 PLAI/PLUS)

3 148 constructions de logement social autorisées

18,5 % de logements sociaux à Paris.

Prix du logement :

8 140€ /m² au dernier semestre 2013 (-1,8% en un an)

Loyer moyen : 23,9 €/m² début 2014 (-2,8% en un an)

Demandes de logement :

139 985 ménages demandeurs d'un logement social au 1er janvier 2013 (+10,6% en un an)

dont 90,8 % correspondant aux logements PLUS / PLAI

11 895 logements attribués en 2012 (-2,6% par rapport à 2011).

Le DALO à Paris :

31 777 demandeurs reconnus prioritaires et urgents depuis 2008, dont 60% restent à reloger.

IDF, SNL Paris s'est félicité de ces mesures, rappelant que les priorités doivent rester l'accès au logement des plus précaires et la création de nouveaux logements. Avec 42 000 logements mis en chantier en Île-de-France, 2013 fait mieux que 2012 (30 000 mises en chantier) mais reste bien inférieur à l'objectif de 70 000 logements produits par an. Enfin, la préparation de la loi ALUR* à partir de l'été 2013 a retenu toute l'attention des associations. Votée en 2014, elle est riche et contient des avancées en termes de protection des locataires, de lutte contre le mal logement, de production.

Toutefois, c'est en fonction de la situation du logement à Paris que des évolutions peuvent être attendues et c'est pourquoi l'association a été active pendant la campagne des Municipales, rappelant aux candidats la nécessité de produire des logements familiaux accessibles aux plus modestes.

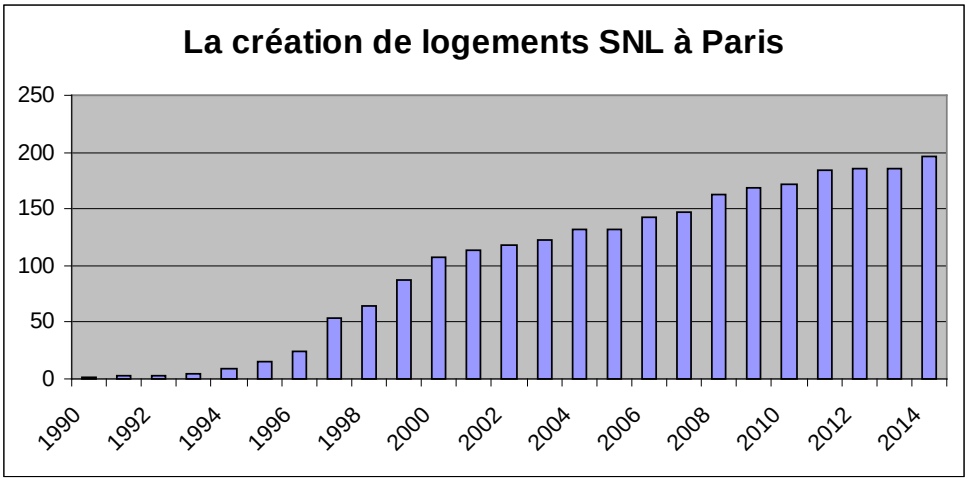
SNL Paris, avec l'ensemble de ses acteurs, sera particulièrement attentive à la mise en œuvre des différentes mesures annoncées, à tous les niveaux de responsabilité.

Les actions et réalisations

Principales données de l'activité	2003	2007	2010	2012	2013	*Prévisions 2014*
Logements acquis ou mis à disposition	123	147	174	186	185	*197*
dont logements livrés au 31/12	*117*	*138*	*165*	*184*	*185*	*189*
équivalent « logements temps plein »	*115*	*136*	*162*	*179*	*184*	*188*
Ménages accueillis (cumul depuis l'origine)	298	392	513	591	634	*670*
Membres actifs	175	210	201	197	175	*200*
Groupes Locaux de Solidarité	19	19	19	18	18	*18*
Relogements dans l'année	19	32	33	31	30	*30*

1. La création de logements

Le nombre de logements acquis ou mis à disposition a augmenté de 65 % entre 2001 et 2013 :



Le logement moyen de SNL Paris :

- 35,5 m²
- 2,4 occupants
- 263 € de loyer brut mensuel (7,46 € / m²)
- 3 € /m² de charges locatives (en hausse)

80% des locataires bénéficient d'aides de la CAF, couvrant en moyenne 70% du loyer.

A. Le développement du parc de logements

- **Créations et pertes de logements : un jeu à somme nulle en 2013, des projets pour 2014**

Dans un contexte qui rend impossible l'acquisition de logements au prix du marché, SNL Paris doit faire preuve de volontarisme et d'imagination pour continuer à créer, sous d'autres formes, des logements d'insertion dans la capitale. Conformément aux orientations prises par le Conseil d'administration, elle s'est donc attachée à développer d'autres solutions. Au sein de la FAPIL, elle a

** Tous les astérisques renvoient au glossaire en fin de document.*

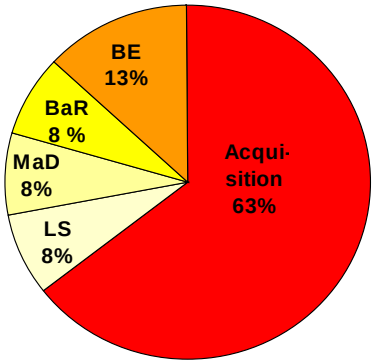
pris une part active dans l'élaboration du *Guide du propriétaire solidaire 2013,* qui fait notamment la promotion du bail à réhabilitation, des mises à disposition gracieuses, des baux avec abandon de loyer (formule dont elle est à l'origine) et des donations temporaires d'usufruit. Ainsi, 5 nouveaux logements ont été mis en service en 2013.

Ces 5 créations compensent exactement la perte de 5 autres logements. En effet, quatre logements mis à disposition de SNL Paris dans le cadre du dispositif « Louez Solidaire et sans risque » ont du être restitués à leurs propriétaires, de même qu'un logement en fin de bail à réhabilitation.

Cependant, des projets élaborés en 2013 permettront la création en 2014 de 12 nouveaux logements, en acquisition auprès de la Ville de Paris et de la SEMAVIP, et en bail à réhabilitation.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a confirmé la politique de SNL Paris en matière de « logement durable ». Une production de logements durables doit servir le projet initial de SNL en relogeant les ménages en insertion prêts au relogement et pouvant difficilement obtenir une proposition à l'extérieur. Elle peut se baser sur un partenariat renouvelé avec SNL Val-de-Marne et sur une production interne de logements à Paris, de manière marginale.

Statut des 185 logements en 2013



BE : Bail emphytéotique
BaR : Bail à réhabilitation
MaD : Mise à disposition
LS : Louez Solidaire

▪ L'action des groupes locaux de solidarité

Le conseil d'administration de SNL Paris a réaffirmé en 2013 que la mobilisation des bénévoles pour créer de nouveaux logements était indispensable. Pour faciliter l'appropriation de cet objectif, un nouveau support d'information a été créé en 2013 de l'initiative du Conseil d'administration, « *Nouvelles des logements* ». Trois premiers numéros ont été adressés à tous les responsables de groupes, trésoriers et référents entretien, pour les tenir informés des projets immobiliers et des réhabilitations en cours. En effet, s'il est désormais quasiment impossible de prospecter directement sur le marché, l'engagement des bénévoles est nécessaire à la fois pour collecter, pour participer à l'entretien du parc et pour toucher des propriétaires de logement.

5 nouveaux logements

1 bail à réhabilitation avec la Fondation Abbé Pierre

2 baux gracieux par des particuliers

2 *Louez Solidaire et sans risque* avec des particuliers

Ainsi, les groupes locaux ont mené en 2013 une collecte de dons particulièrement fructueuse. De plus, l'année a été riche d'évènements permettant de récolter des fonds : vide-greniers, représentations théâtrales, concerts, vente de vin. Pour la première fois, plusieurs groupes locaux ont uni leurs forces pour participer à l'opération parisienne « Microdon » et collecter pendant un week-end auprès des clients d'un supermarché.

Dans le cadre de la semaine de la Finance Solidaire en novembre, une réunion publique a également été organisée dans un bar coopératif du 20e arrondissement, avec *Habitat et Humanisme,* pour présenter les associations et les produits d'épargne solidaire à leur bénéfice. Elle a réuni une quinzaine de personnes dont la député de la circonscription, sur le thème *« Mon argent rapporte, il donne un toit à ceux qui n'en ont pas ».*

▪ Les partenariats

Dans un contexte de rareté de l'offre et des financements, en plus de la générosité des donateurs et des propriétaires particuliers qui confient leur bien à SNL Paris, de solides partenariats sont nécessaires à la création de nouveaux logements.

Pour saisir des opportunités :

- **La Fondation Abbé Pierre** a confié en bail à réhabilitation à SNL Paris un logement qui lui avait été légué, dans le 15e arrondissement.
- **La Ville de Paris** continue de développer le dispositif « Louez Solidaire et sans risque », par lequel SNL Paris a pris en charge deux logements en 2013.

Pour financer les opérations :

- **La Ville de Paris** est le 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 du champ de compétence obligatoire de cette collectivité. Elle soutient particulièrement le logement d'insertion.
- **La Fondation Abbé Pierre** reste le partenaire fidèle, qui apporte 10% de financement à chaque opération SNL, du fait de leur qualité.

Les partenariats s'exercent également au sein de Solidarités Nouvelles pour le Logement :

- SNL Paris a accepté de prendre en charge un projet initié par SNL Union de création de deux logements passerelles **à l'Île-Saint-Denis** (93). Le travail de maîtrise d'ouvrage s'est poursuivi en 2013 et, du fait de retards administratifs, les travaux devraient commencer en 2014.
- Un locataire de SNL Paris a pu être relogé en 2013 dans un logement durable créé à Vincennes par **SNL Val-de-Marne**, grâce aux fonds propres de SNL Paris. Le partenariat engagé entre les deux SNL porte sur la création de 5 logements, dans l'objectif de loger durablement des locataires de SNL Paris n'ayant plus besoin d'un logement passerelle mais dont la possibilité d'obtenir à moyen terme un relogement dans le parc social est très faible.

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 : dans un contexte de hausse des coûts de l'énergie, c'est devenu la priorité de SNL Paris. C'est aujourd'hui le niveau du diagnostic de performance énergétique (DPE) et la possibilité de réduire la dépense d'énergie qui déterminent la décision d'entreprendre des travaux dans un logement.

SNL Paris a réalisé les DPE de 174 de ses 185 logements et en a rénové 56 depuis 2008 : isolation des murs, sols et plafonds par l'intérieur, changement des systèmes de chauffage, remplacement des huisseries. Malgré les contraintes de copropriété (impossibilité d'agir par l'extérieur, sur les parties communes), les travaux permettent en moyenne de diviser par deux la consommation, soit 216 Kwh / m² / an de consommation en moins (d'une étiquette F à une étiquette D).

L'amélioration générale du parc : les réhabilitations des logements de SNL Paris ont permis également de traiter le risque lié au plomb (175 logements diagnostiqués sur 185). 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.

Lutte contre la précarité énergétique

56 logements réhabilités entre 2008 et 2013.

Baisse de 51% de la consommation après travaux

Une économie financière moyenne de 2 semaines de « reste-à-vivre » pour les locataires.

9 réhabilitations lourdes en 2013 pour 310 000 € (hors création de nouveaux logements), financée à 92% par des subventions.

Autres dépenses d'entretien : 36 933 €

La remise en état entre deux locations : SNL Paris cherche à remettre en état les logements usagés ou sales lors de la vacance entre deux locations, dans la mesure de ses capacités financières. La mobilisation des bénévoles des groupes locaux concernés ou des bénévoles référents entretien s'est montrée à plusieurs reprises déterminante en 2013 pour que les futurs locataires puissent être accueillis dans les meilleures conditions, dans des délais souvent très courts.

▪ L'entretien courant

Pour 82 % des locataires, le logement SNL est le premier dont ils sont locataires. Cela implique souvent un apprentissage en matière d'entretien, de petites réparations et d'usage 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 (20 sinistres ont nécessité une déclaration d'assurance en 2013 et l'intervention de SNL Paris pour réparation ; 11 logements ont fait l'objet d'une retenue sur le dépôt de garantie pour dégradation causée par une occupation inadaptée du logement).

Les moyens professionnels pour répondre à cette demande sont importants (Hakim Belmatoug, ouvrier qualifié, consacre 65% de son temps de travail à intervenir pour des travaux dont la responsabilité est normalement celle des locataires). Cependant, l'engagement des bénévoles « référents entretien » est indispensable pour répondre dans les meilleurs délais, les demandes étant constantes et souvent urgentes. La moitié des groupes locaux ont pu s'appuyer sur un référent entretien en 2013 et la recherche de bénévoles intéressés par ce sujet reste une priorité pour les autres groupes.

- **Les partenariats**

Les partenariats ont été particulièrement importants en 2013, les subventions couvrant 92 % du coût total des travaux réalisés (81% en moyenne entre 2008 et 2013).

La **Ville de Paris** par son Plan Climat et la **Fondation Abbé Pierre** ont contribué de manière importante au financement.

Deux députés, **Denis Baupin** et **Patrick Bloche**, ont aussi apporté leur soutien par des subventions au titre de la réserve parlementaire.

Différentes **fondations privées** ont également participé sous forme de mécénat : Fondation pour un habitat solidaire, Fondation Vinci, Fondation Bettencourt, Fondation Orange, Fondation de la Fédération française du bâtiment, Fondation de l'Olympique Lyonnais.

Enfin, le partenariat avec le Crédit Coopératif, initié en 2008, a permis à SNL Paris de récolter, comme en 2012, près de 14 000 € de dons d'épargnants en 2013. Ils correspondent aux intérêts reversés par les détenteurs d'un **Livret Agir SNL** et contribuent au financement des travaux de réhabilitation.

Ces financements ont été complétés par 5 000 € de dons collectés par les groupes locaux et affectés à des travaux de réhabilitation.

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

A. L'accompagnement de chaque ménage locataire

- **L'attribution des logements**

SNL Paris a attribué elle-même 38% des logements en 2013, au sein des commissions d'attribution organisées avec les groupes locaux concernés. **Cette proportion d'attribution directe est particulièrement élevée cette année**, ce qui correspond à l'objectif de SNL Paris de maintenir le choix de locataires par les groupes. Les commissions d'attribution sont en effet l'occasion pour chacun d'interroger les objectifs, les possibilités et les limites du projet SNL ; l'exercice, toujours difficile, suscite échanges et réflexion qui contribuent à l'appropriation et l'approfondissement du projet.

Hors *Louez Solidaire,* les attributions des logements de SNL Paris ont ensuite été faites par la Préfecture et la Ville (34 %, correspondant à 52 % des attributions pour les seuls logements conventionnés[1]) conformément aux engagements de SNL Paris vis-à-vis de ces deux financeurs.

Demandes de logement à SNL Paris

SNL Paris a reçu et répondu en 2013, de manière personnalisée, à :

- 336 demandes de logement par courrier
- 900 demandes par courriel (en hausse constante)
- Des centaines d'appels téléphoniques

Par ailleurs, 28% des attributions de l'année ont été faites dans le cadre de partenariats associatifs. En effet, l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre, France Terre d'Asile et l'association *Accueil Logement Saint-Lazare* orientent des locataires vers SNL Paris et lui versent une subvention pour l'accompagnement de ces ménages.

- **Assurer l'accompagnement individuel**

Accompagner chaque locataire jusqu'au relogement durable est une exigence du projet SNL. Le nombre de logements étant resté stable en 2013, la charge des travailleurs sociaux s'est maintenue à 35 ménages par travailleur social. Toutefois, elle reste plus élevée que dans la plupart des associations SNL des autres départements.

[1] Un logement conventionné est un logement cofinancé par les pouvoirs publics, contrairement aux logements privés mis à disposition de SNL.

L'accompagnement bénévole, complémentaire de celui des professionnels, fait toute la richesse du projet mais le proposer à chaque nouveau locataire est un défi, car le nombre de bénévoles est très insuffisant dans certains groupes.

L'accompagnement bénévole des locataires au 31 décembre 2013

Ancienneté *au 31/12/2013*	**Nombre locataires**	**Locataires accompagnés**	*dont accompagnement par* *1 bénévole*	*2 bénévoles*	**Non accompagnés**	*dont locataires ayant besoin d'accompagnement bénévole*	
Moins d'un an	43	74%	33%	42%	26%	10	23%
1 à 2 ans	35	80%	49%	31%	20%	6	17%
2 à 4 ans	48	60%	50%	10%	40%	16	33%
Plus de 4 ans	44	36%	32%	5%	55%	17	39%
TOTAL	**170**	**62%**	**41%**	**21%**	**36%**	**49**	**29%**

Ainsi en 2013, 49 locataires qui auraient eu besoin de cet accompagnement de proximité n'ont pas pu en bénéficier (10 de plus qu'en 2012) et seuls 74% des nouveaux locataires ont pu être accompagnés (92% en 2012). Des efforts particuliers ont alors été faits pour que la relation avec la gestion immobilière et avec le groupe local dans son ensemble compense l'absence d'accompagnateurs bénévoles.

- **Approfondir les pratiques, enrichir l'accompagnement**

Au-delà du nombre d'accompagnateurs, SNL Paris s'attache à la qualité de l'accompagnement proposé aux locataires et au soutien apporté aux bénévoles qui le mettent en œuvre. Ainsi, à l'issue de trois années de rencontres régulières proposées à tous les accompagnateurs, SNL Paris a édité en 2013 le « *Livret des pratiques de l'accompagnement* ». Il réunit les feuillets élaborés à partir du recueil et de l'analyse de différentes expériences, dans l'objectif d'en tirer des enseignements mutualisables et de partager la réflexion au sein de l'association. Il a été diffusé dans les groupes locaux et est distribué lors des formations des nouveaux bénévoles.

- **Favoriser l'ouverture sur la ville pour soutenir l'insertion et l'accès à la citoyenneté**

Des sorties culturelles ont à nouveau été proposées aux locataires et bénévoles de SNL Paris. Une équipe de 4 bénévoles et 2 anciens locataires a organisé des visites au Louvre (Arts de l'Islam), au Palais de la découverte, à Beaubourg (Dali) et à la Cité de l'Architecture et du patrimoine, ainsi qu'une promenade sur la terrasse de Saint-Germain-en-Laye. De 10 à 20 personnes, locataires, bénévoles et salariés, ont partagé chacune de ces excursions, découvrant ainsi de nouveaux horizons.

Une permanence d'aide au départ en vacances a été mise en œuvre en 2013 dans le même objectif d'ouverture et de valorisation. Trois bénévoles, avec le soutien de l'animateur et d'une stagiaire, ont mis en place les partenariats et la méthode pour soutenir aux mieux les locataires dans leur projet. Si seulement trois ménages sont partis, l'expérience acquise devrait favoriser de plus nombreux départs en 2014.

Les locataires de SNL Paris sont membres de l'association. Pour que ce parti pris fondamental soit investi par les locataires qui le souhaitent, SNL Paris a proposé 2 sessions d'accueil aux nouveaux locataires. Au cours de ces goûters, un bénévole, un ancien locataire et un salarié présentent aux nouveaux arrivants le projet associatif qui distingue SNL d'un bailleur ordinaire, le fonctionnement des instances et les différentes possibilités ouvertes aux locataires pour participer à la vie de l'association.

La soirée de rentrée qui célébrait les 25 ans de SNL à Paris a été également pensée pour favoriser la participation des locataires. Le comité d'organisation, composé d'administrateurs, de locataires et de salariés, a interrogé tous les membres de l'association en amont pour susciter des contributions et des idées, puis a cherché à proposer des activités fédératrices : atelier crêpes, musique, mur d'expression, fresque murale élaborée sur place. Plus d'une centaine de participants étaient présents, dont des anciens locataires.

Les locataires en 2013

43 nouveaux ménages

204 ménages logés en 2013, dont :
- 57% de familles monoparentales, en majorité des femmes avec un à trois enfants (en hausse)
- 28 % des personnes seules, plus souvent des hommes
- 15 % de couples, en général avec des enfants

Situation antérieure de logement (chiffres 2012) :
- Hôtel : 27%
- Foyer, CHRS* : 33%
- Hébergement amical : 10%
- Logement privé : 18%
- Sans domicile fixe : 12%

Revenu moyen : 693 € / mois en 2012 par unité de consommation* (76% du seuil de pauvreté), soit une baisse de 5% en un an.

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

C'est dans les groupes locaux que se nouent les rencontres qui font la particularité du projet SNL : entre locataires, entre locataires et bénévoles, entre les membres du groupe local et le quartier. En 2013 ont été organisées de nombreuses rencontres conviviales (fête des rois, goûters de Noël, pique-niques), des sorties (balade en bateau mouche, visite de quartier) et des activités (réunions thématiques, loto) qui permettent des rencontres et facilitent l'ouverture sur la ville, les services et les loisirs. Certains groupes locaux se sont particulièrement interrogés sur la manière dont les propositions collectives pouvaient répondre aux besoins des locataires, notamment quand ils ne pouvaient pas proposer un accompagnement individuel à chacun.

C'est aussi dans le cadre des groupes locaux que les locataires qui le souhaitaient ont pu à leur tour mettre en œuvre leur solidarité, en participant activement aux actions organisées par les groupes : collecte, action de communication, soutien à un autre ménage au moment du déménagement…

- **Les partenariats**

SNL Paris est en relation avec de multiples partenaires, tant de l'initiative des bénévoles que des permanents. Ainsi en est-il dans le choix des candidats à une attribution (partenaire associatif des groupes locaux, partenaire associatif ou institutionnel du siège), lors des étapes de l'accueil et de l'emménagement du ménage, et surtout pour l'accompagnement du ménage. En effet, l'accompagnement exige de très nombreuses mises en relation, 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 pour le compte des ménages (équipement, énergie, alimentation, biens de première nécessité).

Le partenariat avec la **Fondation Antyllis** a porté sur l'accompagnement individuel de 9 ménages éprouvant des difficultés importantes dans la gestion de l'énergie ; pour 4 d'entre eux des aides financières ont aussi été apportées, dont l'un pour apurer une lourde dette de loyer.

Les **cadres sociaux de la Ville de Paris**, auprès de laquelle SNL Paris est engagée du fait du financement de l'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) et de l'AML (Aide à la Médiation Locative) apportent aussi leur soutien ponctuel lors de difficultés particulières dans le travail social.

Enfin, le partenariat avec le **bailleur social Proxilogis** s'est poursuivi, pour proposer aux locataires de SNL Paris une visite de logement social dans le cadre des « Rencontres du relogement ».

B. Le défi du relogement

- **Le manque de propositions de relogement**

Dans un contexte toujours plus tendu, le relogement des locataires est un défi pour SNL Paris. En effet, le nombre de demandeurs d'un logement social à Paris augmente tous les ans, alors que les attributions dépendent essentiellement de la mobilité des locataires du parc social. Or celle-ci est particulièrement faible à Paris : **moins de 3% de rotation par an dans les logements sociaux PLAI !** De plus, les critères des réservataires (Ville et préfecture) comme des bailleurs écartent souvent les locataires de SNL. En particulier, les ménages dont les seuls revenus sont les minima sociaux ne se voient pas proposer de relogement, même s'ils remplissent au mieux leur droits et devoirs de locataires.

- **La préparation des locataires pour limiter les refus**

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

Ainsi, une session de trois séances, les « Rencontres du relogement », a été de nouveau proposée aux locataires en attente d'une proposition. L'objectif est de partager la situation du logement à Paris et les critères

Les relogements 2013

Sur 102 ménages prêts au relogement :

30 relogements (29%),

dont 1 relogement durable par SNL 94,

dans un délai moyen de 3,6 ans

Ancienneté moyenne des locataires présents au 31 décembre 2013 : 3,4 ans

13 propositions de logement non abouties : 8 refus par les bailleurs, 1 mauvaise proposition pour le locataire, 2 refus injustifiés de logements HLM par des locataires et 2 refus par les locataires de logements SNL durables en banlieue.

des bailleurs, mais aussi de travailler sur les représentations de chacun pour limiter le risque de refus de propositions pourtant adaptées.

Par ailleurs, le Conseil d'administration s'est penché sur la situation particulière des 38 ménages qui avaient plus de 4 ans d'ancienneté à SNL Paris au 1er janvier 2013. A partir d'une étude approfondie des parcours individuels, le groupe de travail a proposé d'apporter un soutien aux professionnels et aux groupes locaux concernés, d'organiser une rencontre avec les représentants des différents sites groupés et un psychologue ayant travaillé sur cette question sur le site de la Fontaine au Roi et, enfin, de remplacer le bail SNL d'un an par un bail réglementaire de 3 ans. Celui-ci sera assorti d'une clause de départ en cas de proposition de relogement et d'un contrat d'accompagnement.

- **La recherche de partenariats**

Pour que chaque locataire puisse avoir recours à une filière qui corresponde à sa situation et lui donne toutes les chances d'être relogé, toutes les filières ont été sollicitées en 2013 : Accords Collectifs (11 relogements), DALO (3 relogements), Mairie de Paris (2 relogements en 2013, 36 depuis le début du partenariat en 2007), mairies d'arrondissement (1 relogement). Cela demande un travail important à l'équipe pour que les dossiers constitués soient validés puis réactualisés constamment.

Par ailleurs, le partenariat initié avec SNL Val-de-Marne en 2010 s'est poursuivi en 2013 : un troisième logement a été livré à Vincennes et loué, de manière durable, à un locataire de SNL Paris dont la situation financière et administrative ne lui permettait pas d'espérer d'ici longtemps une proposition de logement social adapté à ses besoins.

Le DALO à SNL Paris

64 locataires reconnus « prioritaires et urgents » au titre du DALO au 31/12/13.

119 dossiers DALO déposés par des locataires de SNL Paris depuis 2008.

16 relogements obtenus par le DALO depuis 2008.

3. Le témoignage et l'interpellation

- **Au sein des groupes locaux de solidarité**

Les groupes locaux ont poursuivi en 2013 **l'action de sensibilisation** qu'ils mènent localement, que ce soit par les relations avec leurs mairies d'arrondissements, notamment au sein des commissions de désignation, ou par une présence lors de différentes manifestations (Journées des solidarités dans le 11e, salon de l'immobilier, Semaines Sociales de France, pièce de théâtre « *C'est la faute à le Corbusier* » à la Cartoucherie de Vincennes).

- **A l'échelle de SNL Paris**

C'est surtout **au sein de la FAPIL** (Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement) qu'ont été menées les principales actions d'interpellation car le mouvement SNL est très actif au sein de la fédération : ainsi, Denis Laurent est président de la FAPIL Île-de-France qui regroupe 24 associations membres. Cela occasionne de nombreuses interventions et relations publiques de la part du Délégué Général, notamment une participation au CRHL (Comité Régional de l'Hébergement et du Logement).

Les concertations avec d'autres partenaires telles que la Fondation Abbé Pierre, la FNARS, voire la CFDT et l'AORIF (regroupement des bailleurs sociaux) ont été nombreuses, pouvant donner lieu à des positionnements publics. Avec la Fondation Abbé Pierre particulièrement, le partenariat est permanent sur des dossiers d'ordre général ou plus particulier, voire technique, et SNL Paris relaie certaines de ses actions médiatiques.

Les participations au **Comité de suivi DALO en Île-de-France** (institué par l'État) et au **Comité de veille parisien** avec la FAPIL et d'autres associations ont permis de contribuer à l'avancée du droit au logement (et ses jurisprudences) et à une meilleure prise en compte de la prévention des expulsions.

Enfin, les deux **inaugurations** de logements qui ont été organisées en 2013 ont été l'occasion d'une parole publique auprès des élus invités et de la presse, témoignant de nos difficultés, de nos besoins et de nos envies d'une politique combative contre le mal logement.

Les sollicitations de la presse ont aussi été l'occasion pour les bénévoles, les locataires ou les salariés de témoigner de l'action de l'association. En 2013, SNL Paris a été sollicitée pour divers

interviews, articles ou reportages pour la chaîne de télévision Al-Jazeera English, la Revue *Savoir et Formation* de la fédération des AEFTI, les journaux *InfoMag du 14e* et le *Courrier du Logement*, les sites Internet Bastamag, EnergieActu, ceux de l'ADEME, de la Fondation Abbé Pierre, de la DRHIL, de la FAPIL et des Apprentis d'Auteuil. Ces interventions de SNL Paris (administrateurs, bénévoles, locataires ou salariés) se font en concertation avec SNL Union, qui anime la politique de communication de l'association.

SNL Paris participe d'ailleurs à la **commission Parole et Positionnement Public de SNL Union**, qui initie réflexions et interpellations à l'échelle régionale. C'est à ce niveau qu'a été préparée en 2013 l'interpellation des candidats aux **élections municipales de 2014**. Un courrier a été élaboré par SNL, la FAPIL et certaines sections de la Ligue des Droits de l'Homme, pour être adressé par les groupes locaux aux candidats de leur arrondissement ou commune. Par ailleurs, le Conseil d'administration a sollicité directement des rencontres avec les candidats têtes de liste à Paris.

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 groupes locaux de solidarité

L'année 2013 a été marquée par une **diminution du nombre de bénévoles**. En effet, alors que 36 bénévoles ont quitté l'association, 46 candidats ont été reçus au siège mais seuls 19 ont finalement intégré SNL Paris. La situation est cependant inégale entre les groupes locaux de la rive gauche (5e, 13e, 14e et 15e), qui maintiennent des effectifs correspondant aux besoins, et les autres groupes locaux, qui ont des difficultés notamment à assumer l'accompagnement de tous les locataires.

Pour rappel, les candidats au bénévolat sont tous reçus individuellement, à la fois au siège et localement par un membre du groupe local, le plus souvent le responsable. Ces étapes permettent à chacun d'évaluer sa motivation et sa disponibilité, favorisent la connaissance mutuelle des bénévoles et des salariés et assurent une meilleure compréhension du projet SNL et du fonctionnement de l'association.

Pour remédier à la baisse du nombre de bénévoles, le Conseil d'administration de SNL Paris a mis en place lors de son séminaire de septembre 2013 un groupe de travail sur le thème « Recruter, intégrer et fidéliser les bénévoles ». Composé de 2 administrateurs, 3 bénévoles et 2 salariés, il a pour objectif d'analyser la situation du bénévolat à SNL Paris et en France en général (sociologie, attentes et contraintes des bénévoles) afin de faire aux bénévoles des propositions adaptées autant à leurs aspirations qu'aux besoins de l'association.

Qui sont les bénévoles ?

175 bénévoles au 31/12/13

Âge : 57 % des bénévoles sont actifs ou en recherche d'emploi.

Mixité : 67 % de femmes et 33 % d'hommes

Ancienneté : 6,5 ans (moyenne en hausse).

Formation : 50% des bénévoles ont participé au moins à une journée de formation.

Le bénévolat en 2013 équivaut à **11 temps pleins** valorisés **405 830€** (67 % pour l'accompagnement)

Par ailleurs, un groupe local sur deux a participé au forum des associations de son arrondissement et SNL Paris était présente à l'Hôtel de Ville de Paris pour l'événement organisé à l'occasion de la Journée Mondiale du bénévolat. L'association est également toujours adhérente de France bénévolat et d'Espace bénévolat, qui lui orientent très régulièrement des candidats.

Enfin, les deux salariés du pôle « Animation » ont été particulièrement présents en 2013 auprès de 4 groupes locaux ; ceux-ci étaient demandeurs de soutien pour s'approprier le projet SNL, à trouver de nouveaux membres et les intégrer, développer leurs relations avec les autres acteurs de leur arrondissement ou faire évoluer leurs modes de fonctionnement. Tous les groupes locaux ont reçu au moins une fois dans l'année la visite d'un salarié de SNL Paris et, au total, les permanents ont participé à 44 réunions de groupes.

La formation et l'approfondissement des pratiques

Lors de l'assemblée générale de juin 2010, SNL Paris a mis l'accent sur le soutien aux bénévoles, leur formation et l'approfondissement des pratiques tout au long de leur engagement. SNL Paris s'attache en effet à assurer la bonne intégration de chacun, à faire en sorte que le projet SNL et ses objectifs soient partagés par tous et continuent d'évoluer en fonction des besoins.

Pour apporter à chacun le soutien dont il a besoin pour assurer ses missions, plusieurs propositions ont été faites aux bénévoles en 2013 :

- **Les *Journées d'accueil des nouveaux bénévoles*** : 3 sessions de 2 jours ont rassemblé 44 bénévoles de Paris, du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine. Elles sont organisées par SNL Paris et animée conjointement avec des bénévoles et une salariée de SNL Val-de-Marne.
- **Les *Relectures de l'accompagnement*** ont changé de formule : Jean-Pierre Martin, qui les anime bénévolement, a proposé aux groupes locaux de se déplacer directement au sein des GLS, pour animer des échanges entre les accompagnateurs d'un ou deux groupes locaux. L'objectif est de nourrir une réflexion et d'apporter une prise de recul, sur des situations particulièrement difficiles et plus largement sur l'accompagnement. Un seul groupe en a bénéficié en 2013 mais d'autres groupes devraient se saisir de cette opportunité en 2014.
- **Une *Rencontre Clairière*** a été proposée aux locataires et aux bénévoles le 5 décembre 2013 sur le thème « Comprendre les enjeux, préparer et accompagner le relogement des locataires », autour de Pierre Félin, formateur en travail social. 26 personnes étaient présentes, salariés et bénévoles de Paris mais aussi du Val-de-Marne, des Yvelines et de l'Essonne.

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

Dans les groupes locaux de solidarité

SNL Paris est constituée de **18 Groupes Locaux de Solidarité** présents dans 16 arrondissements et qui rassemblent la grande majorité des bénévoles (seule une dizaine de bénévoles n'est pas membre d'un groupe local). 10 groupes comptent plus de bénévoles que de logements et 4 groupes seulement ont au moins deux bénévoles pour un logement.

Certains groupes locaux parviennent à investir les trois aspects du projet SNL : créer des logements (collecte, prospection, entretien), créer des liens de proximité (accompagnement des locataires, vie du groupe, inscription dans le quartier) et témoigner et interpeller. D'autres sont plus en difficulté, le plus souvent par manque d'effectifs ou en raison du renouvellement récent de leurs membres. Assurer la pérennité et le renouvellement de chaque groupe est un enjeu pour toute l'association.

Au siège de SNL Paris

13 postes salariés à temps plein ont été occupés en 2013. L'année a été marquée par le départ à la retraite de **Bernadette Hardouin**, qui occupait le poste de comptable depuis 2002. Après une période de passation de deux mois, **Muriel Langot** lui a succédé en janvier 2014.

Au côté des 5 travailleurs sociaux, des 3 salariés dédiés à la gestion immobilière, des 2 salariés du pôle animation, du responsable de la maîtrise d'ouvrage et du délégué général, **des bénévoles ont participé pleinement au quotidien de l'association** en exerçant différentes missions au siège :

- Répondre par courrier aux centaines de demandes de logement annuelles (Danielle Lambert)
- Organiser la représentation de SNL Paris aux assemblées générales de copropriété et être interlocuteur des syndics (Serge Morin et Philippe Tellechéa)
- Apporter un soutien à la maîtrise d'ouvrage, sur des aspects techniques (Patrick Andres, Fabrice Antore, Gérard Bastid) ou administratif (Marine Gutman-Lajeunesse et Brigitte Guérin)
- Effectuer les régularisations de charges locatives et envoyer les quittances (Chantal Gire)
- Coordonner les interventions des référents entretiens (Jean Leclercq)
- Établir les reçus fiscaux adressés aux donateurs (Robert Cosnay)

Enfin, **Anaïs Ropiot, élève éducatrice spécialisée, a pu être accueillie en stage** en 2013. Auprès de l'équipe sociale et du pôle animation, elle s'est particulièrement investie sur la mise en œuvre du projet d'aide au départ en vacances des locataires.

- **Au service de toute l'association**

Tout au long de l'année, **les membres du Conseil d'administration** ont exercé à la fois un contrôle sur la gestion de l'association et une réflexion, au sein de groupes de travail, pour déterminer les orientations de SNL Paris sur les sujets auxquels elle est confrontée. Les administrateurs ont également représenté SNL Paris dans les instances et groupes de travail de SNL Union et SNL-Prologues, en particulier dans le cadre de l'étude sur l'impact social de SNL menée avec le soutien de l'ESSEC. 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.

Le CA de SNL Paris

15 membres en 2013-2014 :

- 2 locataires
- 13 bénévoles membres de groupes locaux

dont 6 membres du Bureau.

11 réunions de CA, autant de réunions de Bureau

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 (Henri Nohet)
- Réaliser les illustrations et la mise en page de la Traverse (Cécile Delprat et Agathe Eristov)
- Organiser les sorties culturelles proposées aux bénévoles et aux locataires (Irène Burkel, Catherine Fouquet, Sophie Fourestier, Moana Gressard, Alain Sinet)
- Aider les locataires à partir en vacances d'été (Simone Claudet, Émilie Masset, Thérèse Roblin)
- Animer les formations des nouveaux bénévoles (Brigitte Poirier) et le groupe de régulation pour les accompagnateurs (Jean-Pierre Martin)
- Animer les goûters d'accueil des nouveaux locataires (Patrick Sevin)
- Prendre en charge les mises sous pli de la Traverse et des dossiers d'Assemblée générale (Abdennebi Abdelmoumeni, Nanga Bakabana, Gilles Duchemin, Philippe Hass, Nicole Meunier, Franck Robert, Alain Silly et ponctuellement d'autres locataires et bénévoles)
- Organiser la soirée de rentrée « 25 ans de SNL Paris » du 27 septembre 2013 (Laetitia Bernardi, Matthias Gauffeny, Emeline Renard, Franck Robert)

Enfin, de nombreux bénévoles se sont mobilisés pour représenter SNL au-delà de leur groupe local de solidarité, à l'occasion de différents événements (Semaines sociales de France, forum des associations du Crédit Foncier, Semaine de la Finance solidaire)

En conclusion

Notre association est forte de toute l'expérience acquise et de ses réalisations successives, dont nous sommes fiers. L'année 2013 n'a pas dérogé à la règle, en nous permettant une nouvelle fois de conforter nos acquis. Cela repose sur une chaîne de solidarité entre les différents acteurs de SNL, aux statuts différents, chacun portant une part d'engagement.

Mais, dans le contexte de développement de la pauvreté, de la crise sociale, du mal logement, pouvons-nous être totalement satisfaits de notre activité 2013 ?

- Une nouvelle fois, nous avons cherché collectivement à approfondir notre projet, la nature et la qualité des liens que nous pouvons tisser entre nous, les uns et les autres.
- Une nouvelle fois, nous avons apporté un immense espoir à quelques-uns, celui d'un logement SNL, et une grande joie à d'autres, celle du relogement.
- Une nouvelle fois, nous avons su festoyer dans la diversité, partager des nouveaux horizons culturels être entourés d'amis, de partenaires, d'élus lors d'inaugurations de nouveaux logements SNL.
- Une nouvelle fois, nous avons échangé au sein des groupes locaux à propos de choses simples de la vie ou d'objectifs plus ambitieux.

Si nous ne voulons pas rester dans l'autosatisfaction, il faut reconnaître aussi notre insuffisant pouvoir de mobilisation de nouveaux bénévoles, notre faible capacité à essaimer avec de nouveaux groupes locaux, notre manque de présence sur de nouveaux territoires de la société : les membres de SNL Paris évoluent, nous nous renouvelons, nous attirons des jeunes…mais nous sommes de moins en moins nombreux à assurer une réelle présence auprès des locataires qui le souhaitent.

En termes de conclusion, ne faudrait-il pas que chacun d'entre nous se reconsidère comme pionnier, auprès de ses réseaux personnels ou autres, afin que le mal logement soit une réalité mieux partagée ? C'est la mobilisation de l'opinion qui changera le regard sur la pauvreté et qui apportera les meilleures solutions de solidarité face au mal logement. C'est donc autour de nous, en premier lieu, que la sensibilisation doit être menée.

Rapport financier

Les principales observations sur l'exercice 2013

L'année a été marquée par plusieurs événements notables sur le plan financier :

- Le résultat d'exploitation est équilibré pour le projet associatif alors qu'il était négatif en 2012. Le passage à l'équilibre provient notamment du fait de la revalorisation de l'ASLL en 2013, restée inchangée depuis 10 ans, les autres ressources et charges sur le projet associatif évoluant peu.
- Le résultat d'exploitation pour l'activité logement reste légèrement positif.
- L'ensemble de l'exploitation, hors dons affectés aux investissements, est donc équilibrée, avec un résultat à 13 794 € pour un budget global d'environ 2 millions.
- Le montant des dons des particuliers est exceptionnellement élevé : 345 578 €, dont 305 629 € dédiés à la création de nouveaux logements permettent de financer les projets réalisés dans l'année mais aussi de reconstituer la réserve pour les projets à venir.
- Les dons pour la réhabilitation obtenus avec les livrets d'épargne Agir stagnent du fait de la baisse de rémunération des livrets, alors que les montants investis en livret Agir sont toujours en progression forte. L'encours des prêts gracieux accordés par des particuliers est en diminution significative pour la deuxième année.
- L'activité de travaux de réhabilitation a connu un rythme soutenu avec 9 chantiers d'un coût moyen de 35 000 €, financés par des partenaires publics ou privés pour 92 % (moyenne depuis 2008 : 80%) et par les loyers pour le reste.
- L'évolution en produits (+ 22 %) et charges (+ 12 %) pour l'année est à un niveau exceptionnel compte tenu de la progression des dons, de la revalorisation de l'ASLL et de la forte activité des travaux de réhabilitation effectués en 2013.

Évolution des 5 dernières années :

Principales données	2009	2010	2011	2012	2013
Dons collectés dans l'année	122 K€	258 K€	158 K€	154 K€	345 K€
Encours des prêts des bienfaiteurs au 31 décembre	486 K€	468 K€	495 K€	459 K€	419 K€
Nombre **moyen** de logements en service dans l'année	156	162	170	180	184
Vacances et Impayés	11,3%	10,6%	9,9%	5,2%	5,7%
Entretien et remise en état *(hors copropriété et prov.)*	399 K€	247 K€	351 K€	230 K€	365 K€
Produits de l'activité « Bailleur logements »	1 235 K€	1 183 K€	1 291 K€	1 265 K€	1 504 K€
Résultat analytique « Logements » *(après provisions)*	31 K€	6 K€	- 0 K€	35 K€	5 K€
Nombre de salariés (en équivalents temps plein 35h)	11,2	12,0	11,7	12,8	13,1
Produits de l'activité « Projet associatif » (hors dons)	420 K€	480 K€	523 K€	574 K€	606 K€
Résultat analytique « Projet associatif » (hors dons)	- 32 K€	- 5 K€	6 K€	-26 K€	8 K€
Résultat (hors dons investissement)	- 0,8 K€	1,1 K€	6,5 K€	9,6 K€	13,8 K€
Fonds de Roulement au Bilan du 31/12	257 K€	358 K€	399 K€	434 K€	459 K€

Le résultat 2013

L'activité, avant affectation des dons pour investissement dans les logements, dégage un excèdent de 319 423 €, pour un total de charges de 2 061 049 € (+ 12,6 % par rapport à 2012) et un total de produits de 2 380 472 € (+ 22,2 % par rapport à 2012).

Ces fortes augmentations s'expliquent principalement par trois évolutions marquantes de l'année :

- **Le volume élevé d'activité de réhabilitation des logements** (énergétique et générale) se répercute de façon relativement égale sur les montants de charges travaux et sur les produits associés, les gros chantiers ne pouvant être réalisés qu'avec l'apport significatif de financements extérieurs. Ainsi en 2013, neuf chantiers de réhabilitation ont été réalisés pour un montant moyen de 34 939 € par chantier, contre six chantiers en 2012 pour un montant de 30 496 €.
- **Le montant total de la collecte de dons en très forte progression** (345 578 € contre 153 806 € en 2012) contribue à une grande partie de l'augmentation des produits
- **L'augmentation de la subvention pour l'Accompagnement Social Lié au Logement** (ASLL) contribue aussi à une augmentation significative.

Hors dons pour investissement, le résultat est quasiment à l'équilibre pour un montant de 13 794 €. L'association a donc traversé l'année 2013 en maintenant un équilibre global de son compte d'exploitation. Il faut noter que les activités « projet associatif » d'une part et « bailleur » d'autre part, se trouvent maintenant chacune à l'équilibre. La revalorisation de l'ASSL a en effet permis un rééquilibrage partiel mais conséquent de l'activité d'accompagnement social, influant positivement sur le résultat global du projet associatif.

1. Les produits

Les loyers et charges

Ces ressources progressent de 5 % (774 353 € en 2013 contre 735 031 € en 2012). Elles sont issues de l'activité de bailleur de SNL Paris et proviennent des locataires, y compris l'aide personnalisée au logement versée pour le compte des locataires. Cette progression s'explique par l'augmentation du nombre de logements loués, en augmentation de 2,8 %, ainsi que par la revalorisation des loyers (l'indice de revalorisation ayant progressé de 2,2 %).

Les autres produits de l'activité

A ces montants s'ajoutent 110 000 € facturés à la Ville de Paris dans le cadre du dispositif *Louez Solidaire*, qui compensent le différentiel entre les loyers versés par SNL Paris aux propriétaires des logements et les loyers payés par les locataires, plafonnés en tant que logement d'insertion.

Deux autres produits proviennent des prestations fournies par SNL Paris à des partenaires dans le cadre de son projet associatif :

- **La maîtrise d'ouvrage des logements d'insertion**, facturée à la structure SNL-Prologues (propriétaire des logements, voir encadré en fin de rapport financier), est en baisse (57 500 € à 33 250 €) du fait du moindre nombre de logements créés en 2013 par rapport à 2012.
- **L'attribution de logements SNL à des associations partenaires,** pour des ménages qu'elles désignent, va de paire avec une contribution de ces associations au financement des coûts d'activité et d'accompagnement social.

Les subventions de fonctionnement

Les fonds obtenus pour le fonctionnement recouvrent trois domaines :

- **L'accompagnement** social et la médiation locative, dont le financement est public.
- **L'animation** du projet associatif (réflexions et moyens consacrés à des dossiers spécifiques, formation des bénévoles, animation de Groupes, sorties culturelles etc..)
- **La réhabilitation** des logements, en particulier pour l'amélioration énergétique, à laquelle le financement privé contribue pour une large part.

A nouveau en 2013, ces subventions ont connu une fluctuation importante et SNL Paris n'a eu que peu de visibilité sur leurs évolutions. Ainsi, l'ASLL* a été revalorisée en 2013 après 10 ans de stagnation. Par ailleurs, si SNL Paris veut poursuivre la dynamique de réhabilitation énergétique du parc de logement, qui se fait progressivement, elle doit trouver de nouvelles sources de financement d'année en année. On notera une participation systématique de la Fondation Abbé Pierre (42 K€), et du Plan Climat Ville de Paris (62 K€) alors que 2 chantiers, les derniers, ont bénéficié d'un financement ANAH. Dans le cas de financements privés ou de soutien d'élus par le biais de la Réserve parlementaire, les accords passés le sont toujours sur une durée limitée et concernent des

projets très ciblés. Il faut donc poursuivre les appels aux différents partenaires, publics ou privés, pour continuer à développer cette activité.

Les livrets AGIR proposés par le Crédit Coopératif apportent 13 869 € (affectés à la réhabilitation), soit une stagnation, alors que le nombre de donateurs via le Livret AGIR augmente de 26 %. Puisque le dons sont basés sur les intérêts générés, la baisse du taux d'intérêt du livret (basé sur celui le Livret A) annule en effet l'augmentation du nombre de donateurs. La carte de paiement AGIR, qui génère un micro don à chaque transaction, vient cependant enrichir le dispositif.

- **Les dons affectés à l'investissement**

Conformément à la règle d'affectation communiquée à tous les donateurs, ils sont réservés à la création et la réhabilitation de logements et n'influent pas sur le résultat. Ils sont affectés en réserve au bilan.

La forte augmentation de la collecte de dons est due à l'apport exceptionnel d'une poignée de donateurs. Ainsi, alors que le montant moyen de la collecte des précédentes années s'élève à environ 120 000 €, les dons de 2013 dépassent 300 000 €. Cependant le nombre de donateurs (hors livret et carte AGIR qui sont en augmentation forte) reste stable.

- **Les prêts**

Pour la deuxième année consécutive, le montant des nouveaux prêts de particuliers à SNL Paris ne compense pas celui des prêts non renouvelés. Cette évolution réduit une ressource importante pour le maintien de la trésorerie, alors que de nombreux financements parviennent dans des délais longs par rapport aux dépenses réalisées.

2. Les charges

- **Les charges de bailleurs**

Elles sont les suivantes :

- **Les loyers et charges réglés aux propriétaires** permettent le remboursement des emprunts d'acquisition (pour le parc dont SNL-Prologues est propriétaire), le paiement des charges de copropriété non récupérables (travaux de maintien de l'immeuble) et les frais généraux de SNL-Prologues. Dans le cas des logements *Louez Solidaire*, les loyers réglés sont élevés (proches des prix de marché) mais compensés par les versements de la Ville de Paris.
- **La maintenance des logements, leur remise en état entre deux locations, la réhabilitation lourde** : en 2013, le montant des travaux de réhabilitation lourde (314 447€) retrouve approximativement le niveau de 2011, avec neuf chantiers, comme en 2011, tandis que 49 000 € ont été consacrés à la maintenance ou la remise en état

- **Les charges liées au projet associatif**

Les principales charges du projet associatif sont des charges de fonctionnement essentiellement dues au coût du personnel de l'association : travailleurs sociaux, personnels chargés de la vie associative.

Le montant total des frais de personnel est de 668 084 € (englobant aussi les charges pour la gestion et l'entretien des logements), en augmentation de 7 % du fait d'une légère augmentation du nombre d'équivalents temps plein, de la revalorisation des rémunérations, du départ à la retraite de notre comptable Bernadette Hardouin, ainsi que de l'augmentation des provisions pour congés non pris. Une prime exceptionnelle, rendue possible par le bon équilibre financier atteint pour 2013, a aussi été versée pour reconnaître l'implication des salariés dans la bonne marche de l'association.

Le compte de bilan

Le bilan donne une photographie financière de l'association, d'une part de son patrimoine et de ses créances (Actif), d'autre part de la nature des ressources – fonds associatifs et dettes (Passif).

Le total du bilan qui s'établit à 4 277 409 € continue à progresser, du fait de l'augmentation des fonds propres émanant des dons.

L'actif immobilisé progresse du fait des parts prises dans notre coopérative SNL-Prologues correspondant aux nouveaux logements.

Les créances de l'État et de la Ville traduisant les délais de paiement de subventions représentent toujours plusieurs mois de fonctionnement.

Au passif, le montant des fonds associatifs et des réserves augmente du fait de l'affectation du résultat. La réserve « projets à venir » augmente de 195 798 €, après une baisse d'environ 60 000 € depuis 2008 : le surplus de dons par rapport aux fonds propres consommés en 2013 est particulièrement élevé du fait du niveau de dons de 2013, ce qui permettra de financer l'ensemble des projets prévus dès 2014 et d'autres à l'avenir, si les dons annuels s'avéraient insuffisants.

Les emprunts et dettes financières sont constitués essentiellement des prêts des bienfaiteurs ainsi que des dépôts de garantie et de l'épargne volontaire des locataires de SNL Paris.

La structure du bilan de SNL Paris et les équilibres qu'il met en évidence sont satisfaisants avec la couverture des investissements par des ressources long terme.

- **Affectation du résultat**

La proposition d'affectation du résultat comptable, soit 319 424 € (13 794 € hors dons pour investissement), émise par le Conseil d'administration à l'Assemblée générale, sont établies conformément aux règles d'affectation des dons et apports aux fonds associatifs de l'association.

Cela conduit à l'affectation de 74 243 € à la réserve d'acquisition (investis en parts SNL-Prologues) ainsi que 35 589 € de subventions versées à SNL-Prologues pour couvrir les investissements en travaux des logements régis par les baux à réhabilitation.

Avec l'affectation de 195 798 € en réserve de « projets à venir », le résultat après affectation des dons est de 13 794 € affecté en report à nouveau.

→ **Après lecture du rapport du commissaire aux comptes, nous demandons à l'Assemblée générale d'approuver les comptes de l'exercice 2013 et de donner quitus au Conseil d'administration pour sa gestion**.

Perspectives 2014

L'équilibre, maintenu en 2013, reste très dépendant des subventions de financeurs, privés ou publics, sur lesquels le contexte de crise fait toujours peser de lourdes contraintes.

L'effet de l'augmentation de la subvention ASLL devrait perdurer mais s'amenuiser en l'absence de revalorisation annuelle. Pourtant, les coûts progressent, modérément mais de façon régulière, notamment pour assurer une progression de salaires des professionnels de l'accompagnement social, indispensables au bon fonctionnement de notre projet. L'embauche en cours d'année d'un cadre va augmenter les charges, mais avec une répercussion limitée à un tiers d'équivalent temps plein pour 2014. Ce travailleur social supplémentaire assumera la croissance du nombre de ménages suivis mais aussi la responsabilité du Pôle social de SNL Paris.

Le financement des travaux de réhabilitation énergétique connaîtra probablement une diminution en 2014, du fait du changement des règles de financement de la Ville et de l'arrêt de certains financements privés et publics. Il faudra trouver les relais nécessaires à la poursuite de cette activité.

L'activité de création de logements et la consommation de fonds propres associés devraient être en augmentation significative du fait d'opportunités devant se concrétiser dans l'année (12 logements prévus, pour 200 K€). Le bon résultat de la collecte 2013 permet d'envisager sereinement ces investissements, tout en préservant notre capacité à saisir des nouvelles possibilités de création de logements, non identifiés aujourd'hui. La poursuite de la collecte par tous les groupes locaux reste donc essentielle à la dynamique de notre projet.

SNL Paris peut ainsi continuer à se développer en 2014, avec une dizaine de nouveaux logements en projet d'acquisition. Sur l'année pleine, on comptera cinq logements loués supplémentaires, du fait de l'activité de création des logements de l'année passée. L'investissement devrait donc être en forte augmentation en 2014 alors que le fonctionnement devrait connaître une évolution similaire à 2013.

Le compte de résultat

Le Rapport du Commissaire aux comptes ainsi que les comptes détaillés, tels que certifiés sont à disposition des adhérents sur demande.

Charges	2011	2012	2013	*Prev 2014*
Achats et services externes	996 012 €	952 060 €	1 133 287 €	*955 099 €*
dont *loyers, charges, entretien, assurances*	*932 923 €*	*873 225 €*	*1 038 193 €*	*881 999 €*
dont *contributions Union et Prologues*	*14 100 €*	*31 603 €*	*41 384 €*	*19 600 €*
Impôts et taxes	52 168 €	59 664 €	62 721 €	*53 550 €*
Frais de personnel	566 287 €	630 723 €	668 084 €	*678 000 €*
Dotations aux amt., prov. et engt	121 786 €	123 757 €	167 282 €	*92 000 €*
Engagt. à réaliser (fonds dédiés)	52 500 €	56 267 €	18 000 €	*0 €*
Charges financières	1 630 €	1 495 €	1 566 €	*1 500 €*
Charges exceptionnelles	19 259 €	5 879 €	10 110 €	*30 000 €*
Total des charges	**1 809 641 €**	**1 829 847 €**	**2 061 049 €**	***1 810 149 €***

	Produits	2011	2012	2013
1	Loyers et charges récupérables	666 701 €	735 031 €	774 353 €
3	Autres produits de l'activité	173 449 €	228 474 €	199 496 €
5	Subventions fonctionnement	754 629 €	662 614 €	838 301 €
7	Reprises sur provisions	85 687 €	85 577 €	112 583 €
9	Report ress. ex. ant.(fonds dédiés)	15 549 €	38 500 €	20 656 €
11	Collecte de dons, apports, s/ Investt	128 893 €	107 956 €	305 629 €
13	Autres dons et produits	93 063 €	56 659 €	70 282 €
15	Produits financiers	12 127 €	16 813 €	22 844 €
17	Produits exceptionnels	14 993 €	15 792 €	36 327 €
19	**Total des produits**	**1 945 090 €**	**1 947 415 €**	**2 380 472 €**

Résultat	*135 449 €*	*117 569 €*	*319 423 €*	*119 353 €*
dont Dons et apports pour investissements	**128 893 €**	**107 956 €**	**305 629 €**	***120 000 €***
dont Résultat hors dons et apports	**6 556 €**	**9 613 €**	**13 794 €**	***-647 €***
Résultat du projet social et associatif	*6 850 €*	*-26 351 €*	*8 367 €*	*-9 583 €*
Résultat de l'activité "bailleur"	*-294 €*	*35 964 €*	*5 427 €*	*8 936 €*

21	*Nombre moyen de log. sur l'année*	***170***	***179***	***184***
22				
23	*Nombre logements loués fin année*	***175***	***183***	***185***

Le budget prévisionnel 2014 ainsi adopté par le Conseil d'Administration préserve l'équilibre de fonctionnement. Cependant, sur un total de 700 000 € de subventions de fonctionnement, l'obtention de 77 000 € n'est pas acquise du fait du contexte politico-économique : le risque de déficit est chaque année réel pour les mêmes raisons. La gestion rigoureuse des charges et la recherche constante de nouvelles ressources sont indispensables. Les besoins en fonds propres des acquisitions de nouveaux logements et les besoins de réhabilitation thermique sont prévus, financés par la collecte prévisionnelle de dons, les subventions dédiées et les provisions déjà réalisées.

Le bilan

Actif	31/12/12	31/12/13
Immobilisations incorp. / corp.	608 742 €	587 080 €
Immobilisations financières	2 305 607 €	2 385 883 €
dont parts PROLOG-UES	*1 739 600 €*	*1 806 800 €*
dont avances sur ope PROLOG-UES / SNL	*77 €*	*108 €*
dont nantissement financier		
dont autres immobilisations financières	*565 930 €*	*578 976 €*
Actif immobilisé	**2 914 349 €**	**2 972 964 €**
Usagers	57 672 €	49 128 €
Etat et autres collectivités	302 234 €	313 216 €
Associations et affiliés SNL	33 861 €	27 225 €
Autres créances	29 239 €	45 246 €
Disponibilités et placements	615 487 €	869 630 €
Actif circulant	**1 038 493 €**	**1 304 445 €**
Total Actif	**3 952 842 €**	**4 277 409 €**
Fonds de Roulement	**434 068 €**	**459 250 €**

y compris prêts bienfaiteurs Long Terme

	Passif	31/12/2012 après affect.	31/12/2013 avant affect.	Affect. Résultat 2013	31/12/2013 après affect.
1	Fonds associatifs	2 564 319 €	2 564 319 €	305 629 €	2 869 948 €
2	*dont Réserve spécifique siège*	*307 425 €*	*307 425 €*		*307 425 €*
3	*dont Réserve acquisition*	*1 601 329 €*	*1 601 329 €*	*74 243 €*	*1 675 572 €*
4	*dont subventions FAP 2009 à 2013*	*307 526 €*	*307 526 €*		*307 526 €*
5	*dont subventions à SNL-Prologues*			35 589 €	*35 589 €*
6	*dont Réserve projet à venir*	*348 039 €*	*348 039 €*	*195 798 €*	*543 836 €*
7	Report à nouveau	130 560 €	130 560 €	13 794 €	144 355 €
8	Résultat		319 424 €		
9	*dont Dons Investissements et apports*		*305 629 €*		
10	*dont Résultat hors dons et plus value*		*13 794 €*		
11					
12	**Fonds associatifs et réserves**	**2 694 879 €**	**3 014 303 €**	**319 424 €**	**3 014 303 €**
13					
14	Provisions pour R & C (2)	324 220 €	366 147 €		366 147,34 €
15					
16	Fonds dédiés (3)	85 267 €	54 850 €		54 850 €
17					
18	Emprunts, dettes financières div.	566 249 €	529 635 €		529 635 €
19	*dont Emprunts / membres*	*458 792 €*	*425 563 €*		*425 563 €*
20	*dont dettes assoc affiliées*	*0 €*	*6 810 €*		*6 810 €*
21	Dettes fournisseurs	51 201 €	41 224 €		41 224 €
22	Dettes fiscales et sociales	184 978 €	226 028 €		226 028 €
23	Autres dettes	46 048 €	45 221 €		45 221 €
24					
25	Dettes (4)	848 476 €	842 109 €		842 109 €
26					
27	**Total Passif (1 à 4)**	**3 952 842 €**	**4 277 409 €**		**4 277 409 €**

Total des dons		**345 578 €**		
Dons et subv travaux réhabilitation 2013	GLS 14ème	5 000 €		
Dons travaux réhabilitation Livret Agir 2013		13 869 €		
Dons en nature	dont abandon total de loyer : 20 358.57 €	21 079 €		
Solde Dons Investissement		**305 629 €**	**Total ressources pour**	
Subvention de la FAP pour investissement	**Fondation Abbé Pierre**	**0 €**	**Investisst**	**305 629 €**
Affectation du résultat comptable		**319 424 €**		
Souscription parts Prologues (dont 1%) en 2013: 67 23:	Réserve acquisition :	67 231 €		
Droits attribution Logements durables SNL Val de Marne	Réserve acquisition :	7 012 €		
Subventions versées à Prologues pour investissement en bail à réhabilitation 2012 et 2013 (Charlet, Casta, Wauxhall)		35 589 €	***total utilisé***	***109 832 €***
Réserve affectée : solde Dons s/ Investissts	Réserve Projet à venir	195 798 €	***mis réserve***	**195 798 €**
Résultat hors dons pour investissement	**Report à nouveau**	***13 794 €***		**305 629 €**

Rapport d'orientation

L'aventure de « Solidarités Nouvelles pour le Logement » continue, plus que jamais.

Plus que jamais car il s'agit encore et avant tout d'une aventure humaine, d'un mouvement associatif de la société civile, qui cherche à créer du lien entre habitants d'un même quartier et d'une même ville, au moment où les corps intermédiaires et l'État ont de plus en plus de mal à assurer la cohésion sociale. L'évènement réussi en septembre 2013 autour de l'anniversaire des 25 ans de SNL Paris, qui a été un moment festif et de partage entre les locataires, anciens locataires, salariés, bénévoles et sympathisants, a été la preuve de la vitalité de notre vie associative.

Mais cette volonté de faire ensemble, autour de notre projet, nous engage sur la qualité du bénévolat à mettre en place et des liens à tisser avec les locataires que nous logeons. Une réflexion est à l'œuvre depuis des années et doit encore se poursuivre afin d'approfondir nos pratiques et de proposer de nouveaux modes d'actions en terme de recrutement et de fidélisation de bénévoles. Elle porte également sur l'évolution de la nature de nos accompagnements, par exemple lorsque nous n'avons plus capacité d'accompagnement individuel (comment inventer, dans certains cas, un accompagnement plus collectif ?). C'est cette exigence d'accueil de qualité et de suivi de la relation des ménages logés qui nous permet d'accueillir des ménages en grande difficulté et des les accompagner vers l'autonomie.

Plus que jamais aussi, au regard des difficultés de plus en plus fortes à loger ou reloger les plus démunis. La création de nouveaux logements adaptés aux plus démunis n'est rendue possible que par l'engagement de tous les bénévoles et des groupes locaux directement impliqués dans leurs quartiers. La prospection d'opportunités, la collecte de dons permettant de financer, le moment venu, une acquisition, et la mobilisation du parc privé dépendent de chacun d'entre nous. Il faudra également continuer à mobiliser notre réseau de partenaires pour saisir des opportunités « hors marché » et diversifier nos financements.

D'ores et déjà, nous allons concrétiser la création de 12 nouveaux logements en 2014, et accueillir ainsi autant de ménages qui en sont démunis et c'est grâce à ces différents vecteurs que nous pouvons préparer les années futures.

Enfin, les débats qui ont eu lieu lors des élections municipales de mars 2014 à Paris ont été l'occasion de riches échanges sur le logement, décrété à juste titre « Priorité n°1 » par l'ensemble des candidats que nous avons directement sollicités, même si leurs visions et remèdes divergeaient sensiblement. Les futurs élus ont été sensibles à nos préconisations de création de plus de logements familiaux accessibles aux plus démunis, notamment par préemption ou bail à réhabilitation. Place désormais à la réalisation d'actions concrètes ! Fort de son ancrage local et citoyen, SNL Paris y veillera et prendra toute sa part en 2014.

Annexes

SNL Union en 2013

L'activité de Solidarités Nouvelles pour le Logement Union en 2013 s'est organisée par pôles thématiques, travaillant idéalement en lien avec une commission.

Le pôle MOI (Maîtrise d'ouvrage d'insertion)

Le premier semestre 2013 a été l'occasion de consolider et harmoniser certains aspects de la MOI, en cohérence avec le travail de la commission « maîtrise des risques de SNL-Prologues ». Le pôle a connu une pause au départ du chargé de mission, courant 2013. Le suivi du projet de 12 logements à Saint-Denis a été pris en charge par le chargé de développement des partenariats et le suivi de la mise en œuvre des outils pour les équipes de MOI a pu être relayé par l'équipe de SNL-Prologues.

Le pôle financement

Le salarié chargé du développement du « Fonds de dotation » a pris progressivement de nouvelles fonctions au sein de SNL au cours de 2013, ce qui a conduit à un ralentissement de l'activité de prospection. L'activité de développement des partenariats privés a néanmoins connu de nouveaux succès en 2013 et a montré sa capacité à pérenniser les relations établies :

- 164 K€ de soutiens ont été recueillis et attribués aux projets SNL. Sont intervenus à ce titre notamment la Fondation Ventes Privées et la Fondation ADP.
- la régie de distribution d'électricité Sipperec a maintenu à haut niveau son engagement au côté de SNL pour l'amélioration de performances énergétiques de nos logements, hors territoire parisien.

En marge de ces activités, le Fonds de Dotation a instruit en 2013 la candidature de SNL à l'adhésion au « Comité de la Charte ». L'objet de cette adhésion (le « Don en Confiance », slogan du Comité), est de conforter la confiance des donateurs dans la compétence de SNL.

Le pôle informatique

La nécessité d'avoir des machines plus robustes et permettant l'utilisation des systèmes d'exploitation moderne a induit de procéder désormais de manière progressive et coordonnée à leur renouvellement par des ordinateurs neufs. Le deuxième point de l'année 2013 a été de faire appel à une maintenance téléphonique externe afin d'aider les utilisateurs dans les tracas informatiques du quotidien. La société Proxitec, habituée à traiter avec des associations de notre type, a été choisie.

Le pôle Communication

Les travaux de la Commission Communication et de la Responsable de la communication ont suivi le plan de communication validé pour l'année 2013 :

1 - Refonte du site Internet : l'appel d'offre a été lancé en été, la Commission et le groupe de travail ont analysé les réponses et ont recommandé un prestataire au Bureau, qui a validé ce choix. La livraison du nouveau site est prévue au printemps 2014.

2 - Le rapport d'activité commun de SNL : un premier rapport d'activité commun à l'ensemble de SNL pour 2012 a été édité en 2013.

3 - Les relations presse : près d'un communiqué de presse par mois a été envoyé par SNL en 2013. Les sujets abordés ont été représentatifs des activités de SNL et des sujets qui nous préoccupent.

4 – Événements : nous avons participé à plusieurs événements à forte fréquentation comme, par exemple, les Semaines Sociales ou la Semaine de la finance solidaire.

5 - Réseaux Sociaux : les pages Facebook et Twitter de l'Association sont quotidiennement animées.

6 - Communication interne : des méthodes et des outils doivent faciliter la communication interne et les échanges de bons procédés. L'échange d'information facilite le travail de chacun et permet notamment d'alimenter régulièrement le site Internet de SNL et les réseaux sociaux avec les actions menées.

- **Le pôle Parole et Positionnement Publics (« 3P »)**

Les actions de 2013, issues d'initiatives départementales, ont abouti début 2014 à l'interpellation des candidats aux élections municipales.

L'examen des besoins de SNL permettra en 2014 la relance de la commission et de ses travaux, avec une feuille de route précisée, à partir de l'ébauche suivante :

- collecter, analyser et publier des « données logement » mises à jour,
- préparer des campagnes de prise de parole lorsque c'est nécessaire (campagnes électorales, projets de loi)
- faire le lien avec les autres associations et collectifs sur le logement sur ces questions.

Une autre action significative a pu déjà être lancée début 2014 : l'interpellation des parlementaires au sujet du plan d'économie de 50 Mds d'euros en avril 2014.

- **Évaluation de nos activités**

Dans une démarche participative, la chaire d'entreprenariat social de l'ESSEC a mené une étude sur l'impact social de SNL, pour valider ou infirmer l'utilité sociale de l'association. Elle a constitué un référentiel d'enjeux et d'indicateurs communs à tout SNL, avec 3 objectifs :

- Nourrir la réflexion interne en vue d'améliorer les pratiques
- Recruter et fidéliser de nouveaux bénévoles,
- Être convainquant auprès des partenaires.

SNL-Prologues en 2013

La création de logements par les associations SNL départementales s'est poursuivi en 2013. Le nombre d'acquisitions et de prises à bail 2013 par SNL-Prologues s'élève à 23 logements en 7 opérations.

A. L'évolution du bilan

Le capital social s'est sensiblement accru en 2013 (+ 29 %) pour atteindre 25 683 800 € au 31 décembre. Cette augmentation est la conséquence d'une part des apports de fonds propres des associations SNL, finançant les nouvelles opérations de l'année (catégorie A) et, d'autre part, de l'augmentation du nombre d'actionnaires de catégorie B regroupant des épargnants solidaires (particuliers et fonds communs de placement).

- Les actions de catégorie A représentent 52 % du capital au 31 décembre 2013 soit 13 397 800 €
- Le capital détenu au titre des actions de catégorie B est passé de 7 402 600 € au 31 décembre 2012 à 12 286 000 € au 31 décembre 2013 - soit 48 % du capital social de SNL-Prologues.

Les statuts d'Union d'économie sociale de SNL-Prologues garantissent 65 % des voix à l'Assemblée Générale aux associés de catégorie A, c'est-à-dire aux associations, quelle que soit la répartition du capital.

B. La gestion 2013

Au cours de l'exercice écoulé, priorité a été donnée au renforcement de la structure opérationnelle de SNL-Prologues et à l'amélioration de ses relations de travail avec les structures départementales et avec les parties prenantes externes.

SNL et l'équipe de SNL-Prologues ont été durement touchés par la disparition de Marc Boulanger, Directeur de SNL-Prologues, ancien Directeur de SNL-Yvelines et bénévole à SNL Paris. Nous renouvelons notre sympathie à sa famille et à ses proches et nous lui rendons hommage.

- **Consolidation de la structure**

Le thème du développement de la production de logements de SNL a constitué un pôle de réflexion en 2013 pour SNL. SNL-Prologues y a contribué en confirmant sa capacité de montée en puissance en conformité avec des objectifs en matière de financement des opérations de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise des risques et d'optimisation organisationnelle.

Les évolutions des relations aux pouvoirs publics et aux financeurs privés, aux cadres administratifs, à l'écosystème du logement social et de la maîtrise d'ouvrage d'insertion ont imposé un renforcement de ces échanges et le partage de bonnes pratiques. Nous travaillons sur ces évolutions avec des associations, des entreprises solidaires et la FAPIL.

- **Consolidation financière**

L'accès croissant à la finance solidaire, incluant le soutien de nos actionnaires de catégorie B, est devenu déterminant pour SNL-Prologues qui ne pourrait avoir l'ambition d'accroître son rythme de création de logements sans les perspectives que lui donnent ces partenaires. Les audits réalisés par les investisseurs construisent leur confiance en l'utilité sociale de l'action solidaire de SNL-Prologues et en la solidité de son modèle économique.

Perspectives 2014

SNL-Prologues aborde l'exercice en capacité d'assurer les perspectives de volume de ses partenaires SNL ou autres associations. Son ambition consiste à permettre et accompagner une augmentation de l'activité au niveau opérationnel et en terme de maîtrise des risques. La continuité de toutes les réflexions et projets engagés y contribuera. Par ailleurs, nous travaillons à ce que le renouvellement du Conseil d'Administration soit l'occasion de meilleurs processus de prise de décisions et un soutien renforcé à nos équipes.

La structure SNL-Prologues

SNL-Prologues, SA 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, et est également la structure de maîtrise d'ouvrage.

C'est en son nom que sont assurés acquisition et réhabilitation, financement et conventionnement des logements, même si le travail de recherche, de montage des dossiers, de définition et de conduite des travaux, et enfin d'exploitation des logements et du respect du conventionnement social est assuré par l'association SNL départementale.

Au 31 décembre 2013, le capital de SNL-Prologues est composé à 51,71% par les SNL (SNL Union, SNL Essonne, SNL Paris, SNL Val-de-Marne, SNL Hauts-de-Seine et SNL Yvelines), le reste se répartissant entre 6 associés personnes morales et 230 associés personnes physiques participant au capital. L'ensemble de ces associés apporte les fonds propres dont SNL-Prologues a besoin, en complément des prêts et subventions (50 % à 80 % en général du coût de l'opération), pour réaliser les opérations d'acquisition et de réhabilitation de logements présentées par les SNL départementales. La valeur du terrain (10 % à 30% du coût de l'opération) est apportée sous la forme de parts sociales. Une réserve de 1 % du coût de toute nouvelle opération est systématiquement constituée.

SNL-Prologues est propriétaire par elle-même ou par SNL Union d'un parc de 833 logements sur un total général de 934 logements gérés par le mouvement SNL. Son programme de développement est d'une quarantaine de logements par an. Ses comptes sont équilibrés. Son capital social s'élève à 25 683 800 € au 31/12/2013, dont 5 171 000 € apportées par 230 personnes physiques solidaires du projet (parts B de Prologues) et 7 115 000 € apportés par 5 personnes morales (parts B de Prologues). Le capital minimum de la coopérative Union d'Économie Sociale SNL-Prologues, représentant le quart de son capital, s'établit désormais à 6 420 950 €.

Au 31/12/2013, SNL Paris détenait 7 % des parts de SNL-Prologues, soit 1 806 800 € correspondant aux 107 logements détenus pour elle. Il faut y ajouter les fonds propres versés à SNL Val-de-Marne ou à SNL-Prologues qui ne donnent pas lieu en contrepartie à des actions coopératives, soit 167 111 €. SNL Paris a en outre la gestion des 50 logements 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 2013

Outre l'ensemble de ses membres, et en particuliers ses bienfaiteurs (405 donateurs, 51 prêteurs, 19 propriétaires solidaires), il est important de citer les principaux partenaires de SNL Paris en 2013 :

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 du social et du logement)
Différentes mairies d'arrondissement
Conseil régional d'Île-de-France (vice-présidences en charge du Logement et des Affaires sociales)
Les députés Patrick Bloche et Denis Baupin pour leur soutien au titre de la réserve parlementaire

Entreprises :

Crédit Agricole
Crédit Coopératif
Orange
Fédération française du bâtiment

Associations et Fondations :

Les Acteurs du Logement d'Insertion (Pact, UNAFO et FAPIL)
Association Accueil Logement Saint Lazare
Association Aurore
Association France Terre D'Asile
Association Fréha
Association d'insertion Dyna'MO
FAPIL, FAPIL Île-de-France et l'ensemble des associations adhérentes
FNARS
Fondation Antyllis
Fondation Abbé Pierre, en particulier l'Espace Solidarité Habitat de Paris
Fondation de la Fédération Française du Bâtiment (FFB)
Fondation de France (avec la Fondation Bruneau)
Fondation Habitat Solidaire
Fondation Olympique Lyonnais
Fondation Vinci
Fondation Bettencourt
Collectif des Morts de la rue
URIOPSS

Bailleurs sociaux et collecteurs du 1% :

Proxilogis
Cilgère

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.

Glossaire

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

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

AORIF - Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France : association professionnelle qui regroupe 144 organismes HLM d'Île-de-France

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.

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

CICA : Comité d'Initiative et de Consultation d'Arrondissement

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CRHL : Comité Régional de l'Hébergement et du Logement

DAAF : Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée

DALO : Droit Au Logement Opposable

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

FAPIL : Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement

FNARS : Fédération Nationale des Associations de Réinsertion Sociale

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.

GES : Gaz à Effet de Serre

Le Mouvement PACT : regroupe des organismes qui œuvrent pour améliorer la relation quotidienne entre la personne et son logement.

MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, désigne l'activité de création et de réhabilitation des logements de SNL.

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.

P-U : Prioritaire et Urgent. Désigne les ménages dont le dossier a été validé au titre du DALO.

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

Unité de consommation : système de pondération des besoins de consommation d'un ménage attribuant un coefficient à chacun de ses membres pour comparer les niveaux de vie. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC 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.