

# Solidarités Nouvelles pour le Logement

Ensemble, agissons pour le logement



Solidarités Nouvelles  
pour le Logement ■



**RAPPORT  
D'ACTIVITÉS**

**2013**

# SOMMAIRE

---

05

**ÉDITO**

06

**PRÉSENTATION  
DE SOLIDARITÉS  
NOUVELLES POUR  
LE LOGEMENT**

12

**CRÉER ET LOUER  
DES LOGEMENTS**

14

**LES DIFFÉRENTES SOLUTIONS  
POUR PROPOSER UN  
LOGEMENT À L'ASSOCIATION**

18

**ACCOMPAGNER**

22

**TÉMOIGNER ET  
INTERPELLER**

24

**DÉVELOPPER LES PROJETS  
AMÉLIORER LES PRATIQUES**

26

**PARTENARIATS**

30

**ÉLÉMENTS FINANCIERS**

32

**BILAN COMBINÉ DE  
SOLIDARITÉS NOUVELLES  
POUR LE LOGEMENT EN 2013**

35

**ET DEMAIN ?**

---

# SNL, UNE FABULEUSE AVENTURE !



Étienne Primard  
Président

Ensemble, nous avons effectué un important travail en 2013, pour une meilleure coopération entre les différentes entités SNL, elles-mêmes réunies sous le mot « siège » dans notre Charte commune introduite dans nos statuts en 1998. Et ce afin de développer et de rendre encore plus fortes les ententes qui sont la base de notre projet à savoir :

- Les ententes locales, locataires, bénévoles, salariés, et groupes-intergroupes, où chacun peut exercer à sa mesure, sa responsabilité, vis-à-vis de soi et des autres,
- Les ententes partenariales où les parties prenantes sont au service les unes des autres dans le respect de leurs engagements réciproques.

Nous avons précisé les types de logement à produire, leur qualité, leur équilibre financier dans la durée.

Nous avons élaboré une mutualisation de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre en partie, la maîtrise d'usage étant assurée par le local.

Nous avons renforcé le capital de notre structure SNL-Prologues qui assure la propriété des logements.

Nous avons revisité nos pratiques, la part de chacun, les coûts appropriés, les ressources correspondantes :

- Le choix et l'accueil des locataires,
- La présence régulière et attentive auprès de chacun,
- La gestion et entretien des logements, dont les réhabilitations « thermiques »,
- La sortie en temps voulu.

Nous nous sommes posés la question de notre développement, de notre ouverture à d'autres associations, de notre parole et positionnement

publics en union avec les autres acteurs luttant contre le mal-logement.

Et le travail se poursuit, avec joie et détermination, imagination et créativité. Continuons à appeler, à mobiliser, à construire ou à réhabiliter, à accompagner, à promouvoir : Solidarités Nouvelles y obligent !

Étienne Primard

*PS: la production nationale de logements régresse. Une seule consolation : le nombre de logements très sociaux mis en chantier progresse, mais demeure insuffisant. Que faut-il faire pour que les pouvoirs publics comprennent qu'habiter est pour tout homme une nécessité première, qu'il doit pouvoir disposer d'un logement à loyer et charges accessibles et y nouer des liens avec d'autres ? Et que seules les associations solidaires sont en capacité de répondre aux appels de plus en plus pressants des sans logement, des sans voix, le plus souvent écrasés par une solitude inhumaine ? Mais au contraire, beaucoup d'associations s'épuisent, et trop peu naissent faute de moyens humains et financiers, tandis que la dignité retrouvée, et à moindre coûts, dépend de leur existence vivante.*

# PRÉSENTATION DE SOLIDARITÉS NOUVELLES POUR LE LOGEMENT

Depuis 25 ans, Solidarités Nouvelles pour le Logement met en œuvre une démarche originale, fondée sur un engagement citoyen pour :



## CRÉER

**des logements très sociaux** par construction, achat rénovation, bail à réhabilitation ou mise à disposition.



## LOUER

**ces logements à des personnes en difficulté** « le temps qu'il faut » pour qu'elles retrouvent une stabilité.



## ACCOMPAGNER

**chaque ménage jusqu'à l'accès à un logement durable.** Cet accompagnement est assuré par des bénévoles du quartier et par un travailleur social de l'association.



## TÉMOIGNER

**pour mobiliser autour de SNL et pour interpeller** les instances politiques et les acteurs publics ou privés.



Une famille de locataires

Réunis au sein de leur commune ou de leur arrondissement en Groupes Locaux de Solidarité, (GLS), les bénévoles mettent en œuvre localement ce projet, soutenus et coordonnés par l'équipe de leur association départemental.

Les locataires sont membres à part entière de l'association et sont invités à participer à la vie du Groupe Local de Solidarité.

### Solidarités Nouvelles pour le Logement en 2013 c'est :

# 8 0 0 0

personnes successivement accueillies puis relogées depuis la création de l'association

## 1100

bénévoles, réunis en 100 Groupes Locaux de Solidarités (GLS)

## 70

salariés

## 950

logements de qualité accessibles grâce à la modicité des loyers et des charges aux personnes démunies

## 50

nouveaux logements créés chaque année

# L'ACTIVITÉ DE SOLIDARITÉS NOUVELLES POUR LE LOGEMENT EN RÉSUMÉ

Mise à disposition de logements accessibles dans le diffus  
(achat, réhabilitation, entretien - avec financement mixte, bénévoles réunis en Groupe Local de Solidarités)  
et gestion locative

Accompagnement de proximité de bénévoles



Accompagnement Social Lié au Logement des travailleurs sociaux



1

Mal logement

Situation initiale du ménage



2

Logement passerelle SNL

Le temps nécessaire



3

Logement durable hors SNL

Situation à la sortie du ménage

Évolution des ménages sur le plan matériel et personnel  
(par rapport au logement ou plus largement)



SITUATION PRÉCAIRE



STABILISATION

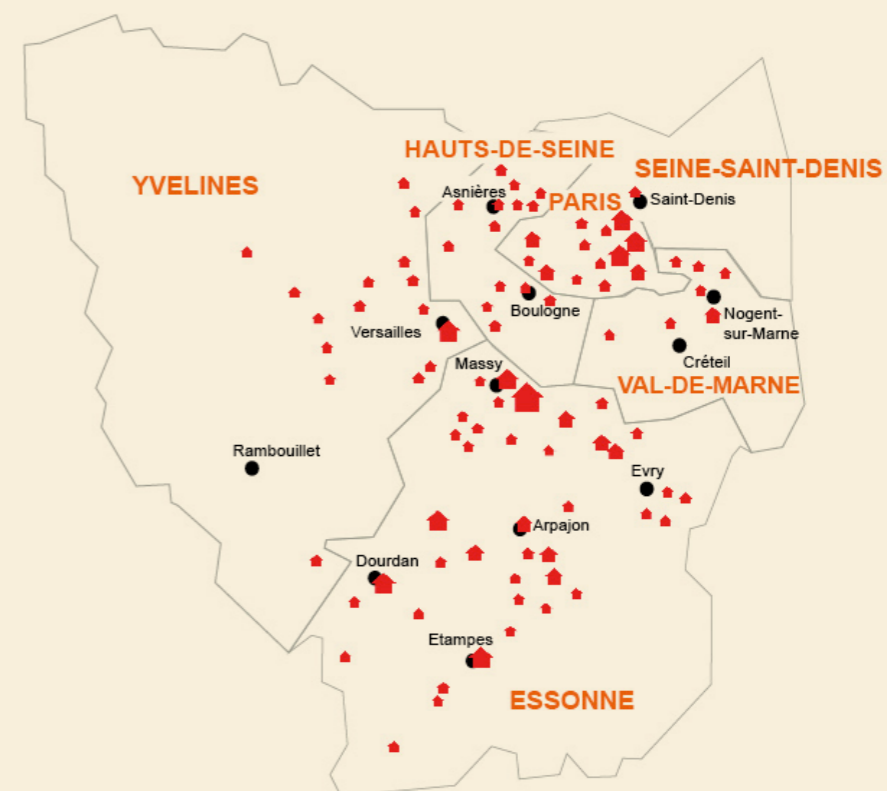


«REBOND»



AUTONOMIE/ RÉSILIENCE

## CARTE DES IMPLANTATIONS



Départements



Logements



Groupes locaux

**PARIS**

**185**

**18**

**YVELINES**

**115**

**19**

**VAL-DE-MARNE**

**52**

**12**

**SEINE-SAINT-DENIS**

**13**

**3**

**ESSONNE**

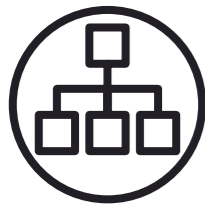
**514**

**32**

**HAUTS DE SEINE**

**55**

**16**



## L'organisation

Solidarités Nouvelles pour le Logement est composée de huit entités :

- **Cinq associations départementales**, qui assurent l'accompagnement, la gestion locative adaptée, la maîtrise d'ouvrage d'insertion et l'animation de la vie associative tout en portant la parole de l'association localement.

- **Solidarités Nouvelles pour le Logement Union, une association centrale** : structure fédérative des associations départementales d'un point de vue politique, qui mutualise le développement des partenariats, la communication et l'informatique.

- **SNL-PROLOGUES**, une coopérative, entreprise solidaire, qui porte les opérations immobilières des associations. C'est en son nom que sont assurées la maîtrise d'ouvrage et la gestion du parc immobilier pour en pérenniser l'usage très social.

SNL-Prologues a reçu des pouvoirs publics l'agrément d'opérateur de Maitrise d'Ouvrage d'Insertion, au bénéfice de toutes les entités Solidarités Nouvelles pour le Logement. Par convention annuelle, SNL-Prologues délègue cette fonction aux entités départementales.

Par ailleurs, SNL-Prologues contrôle les opérations pour en vérifier l'équilibre et la pertinence.

- **Un Fonds de dotation** : créé en 2010 par SNL Union auquel il est adossé, le Fonds de dotation SNL (Fonds SNL) gère les relations avec ses donateurs et mécènes et assure la sécurité juridique et fiscale.

## Les organes de décision

Les entités Solidarités Nouvelles pour le Logement ont chacune un conseil d'administration composé d'administrateurs bénévoles. Toutes les associations départementales sont représentées au sein des Conseils d'administration de SNL Union et de SNL-Prologues. Les Assemblées générales des associations réunissent les membres actifs, à savoir les bénévoles actifs et les locataires; les bienfaiteurs ont une voix consultative.

Cinq commissions sont mises en place au sein de SNL-Union, pour développer les stratégies et mutualiser les travaux entre toutes les entités Solidarités Nouvelles pour le Logement sur des sujets transverses précis :

- Communication,
- Parole et Positionnement Public
- Maitrise d'Ouvrage d'Insertion,
- Partenariats financiers, collectes de fonds auprès de la société civile,
- Informatique.

Les commissions sont pilotées par un référent bénévole expert et animées par un salarié spécialiste.

## L'ORGANISATION DE L'ASSOCIATION

**SNL 75**

**185 logements**  
13 salariés  
174 bénévoles

**SNL 78**

**115 logements**  
8 salariés  
273 bénévoles

**SNL 91**

**488 logements**  
28 salariés  
342 bénévoles

**SNL UNION**

4 salariés

**SNL 92**

**55 logements**  
5 salariés  
154 bénévoles

**SNL 94**

**52 logements**  
6 salariés  
131 bénévoles

**FONDS DE DOTATION**

Gère les mécénats

**SNL PROLOGUES**

Porte les opérations immobilières des 5 associations  
4 salariés

# CRÉER ET LOUER DES LOGEMENTS

Solidarités Nouvelles pour le Logement crée des logements passerelles, et les loue à des personnes en difficulté, le temps qu'il faut pour qu'elles retrouvent une stabilité.



## 47

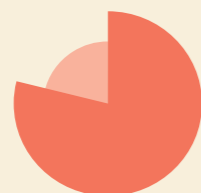
47 nouveaux logements par an en moyenne sur les 6 dernières années

L'association permet à des ménages en difficulté de se reconstruire, de rebondir grâce à l'accès à un logement adapté à leurs besoins. Une fois qu'un projet de relogement pérenne a pu être mené à son terme, le logement SNL est proposé à une autre famille en grande précarité.

Nous construisons et réhabilitons un patrimoine en diffus afin de favoriser la mixité et l'insertion sociale des locataires, tant en milieu urbain qu'en milieu semi-urbain et rural.

### Le financement d'une prise à bail - Bail emphytéotique et bail à réhabilitation\*

Coût moyen 67 000 €



**79%**  
Subventions



**16%**  
Fonds propres



**5%**  
Emprunts

### Le financement de l'acquisition et la réhabilitation d'un logement\*

Coût moyen 174 000 €



**64%**  
Subventions



**25%**  
Fonds propres



**11%**  
Emprunts

\* chiffres de SNL-Prologues pour les opérations mises en service entre 2009 et 2013



Sortie mer inter-pensions de famille SNL



## Les pensions de famille

Solidarités Nouvelles pour le Logement a créé 4 pensions de familles en Essonne correspondant à 34 places. Elles sont animées par trois hôtes, qui sont présents pour animer les lieux, veiller au bon déroulement du quotidien et assurer les liens avec les partenaires et référents sociaux.

Être accueilli en pension de famille, c'est bénéficier :

- d'un logement privatif équipé d'une cuisine et de sanitaires,
- des espaces collectifs accessibles à tous (salle commune équipée d'une cuisine...).

Les pensions de famille s'adressent aux personnes en situation d'isolement et de forte exclusion dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Pour certains le logement de droit commun pourrait représenter une mise en danger.

Être accueilli en pension de famille, c'est aussi participer :

- à l'entretien de la maison et des parties communes,
- aux moments conviviaux (repas en commun, rencontres inter-pensions, sorties à thème),
- aux animations et activités proposées par les hôtes.

# LES DIFFÉRENTES SOLUTIONS POUR PROPOSER UN LOGEMENT À L'ASSOCIATION

Face au coût très élevé des logements à l'achat à Paris et en petite couronne, Solidarités Nouvelles pour le Logement fait également appel à la solidarité des propriétaires pour pouvoir créer de nouveaux logements.



## 841

logements en service au 31/12/13 et plus de 150 en cours de production pour un coût moyen de location de 6.4 €/m<sup>2</sup> et d'une surface moyenne de 44.3 m<sup>2</sup>



## 530

nouvelles personnes en situation de précarité ont été logées en 2013 par SNL

### -Le Bail À Réhabilitation (BAR) :

Le propriétaire confie son bien par acte notarié à l'association pour une durée convenue de 15 ans minimum. L'association y réalise les travaux définis avec lui, le loue à des personnes en difficulté et le rend, au terme du bail, libre et remis à neuf.

### -Le Bail À Construction (BAC) :

En tant que preneur du bail, Solidarités Nouvelles pour le Logement s'engage à construire sur le terrain loué, et à maintenir les constructions en bon état sur toute la durée du bail, constructions dont le bailleur bénéficie, sans indemnité, à la fin du bail.

### -Le Bail Emphytéotique (BE) :

Ce bail immobilier qui peut être un BAR ou un BAC, est contracté avec une collectivité. Il confère à l'association un droit réel sur le bien donné à bail, à charge pour l'association d'améliorer le logement. Les améliorations bénéficient au bailleur en fin de bail.

### -Le bail avec abandon de loyer :

Le propriétaire qui dispose d'un logement peut le mettre gratuitement à disposition de Solidarités Nouvelles pour le Logement qui y loge des ménages démunis, pendant 3 ans ou plus. En contrepartie, il bénéficie

d'avantages financiers ou fiscaux qui peuvent être importants.

### -Les dispositifs « Louez solidaire et sans risque » et « Solibail » :

L'Etat (Solibail) et la Ville de Paris (Louez Solidaire (LS) et sans risque) ont lancé deux dispositifs afin de répondre aux besoins de logement des ménages hébergés à l'hôtel. Le propriétaire, peut confier son logement à l'association mandatée avec la garantie d'une triple sécurité : un rendement sûr et attractif, une gestion professionnelle de son bien, une location sécurisée.

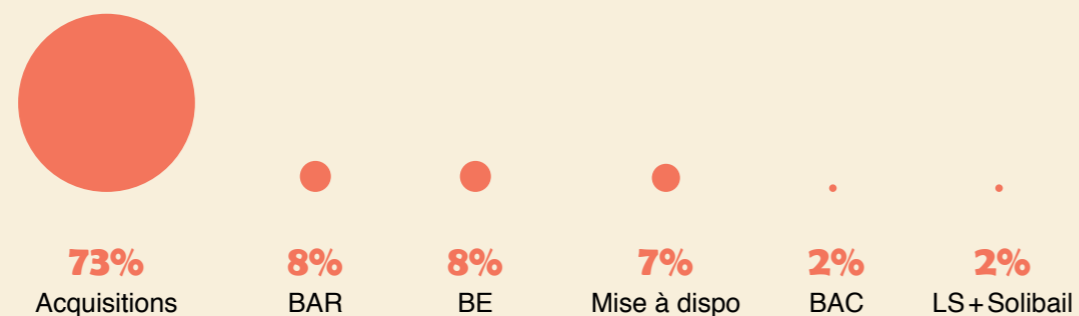
### -La donation temporaire d'usufruit :

La donation temporaire d'usufruit permet à Solidarités Nouvelles pour le Logement de bénéficier pour une durée déterminée et temporaire des fruits d'un bien foncier qu'elle peut louer à des ménages démunis. Le donateur le déduit de son patrimoine, bénéficiant ainsi d'avantages fiscaux conséquents en fonction de la valeur des biens.

Solidarités Nouvelles pour le Logement est aussi habilitée à recevoir des **legs et donations** sans payer de droits de mutation.

### Répartition des types d'acquisitions des logements SNL

Typologie sur 935 logements acquis, pris à bail ou mis à disposition



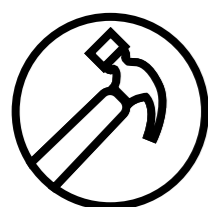
Logement à Nanterre

## ILS TÉMOIGNENT

Témoignage de Christian V, propriétaire solidaire à SNL Hauts-de Seine

« Bénéficiaire d'une succession en 2007, nous avons fait une donation temporaire d'usufruit d'un logement de 26 m<sup>2</sup>. Il servira peut-être dans l'avenir de logement étudiant à nos petits-enfants, encore jeunes. Nous nous sommes avisés que nous pourrions, en attendant qu'ils en aient l'âge, permettre à SNL d'accueillir des personnes en difficulté. Grâce à une donation temporaire d'usufruit passée devant le notaire, nous avons été déchargés de la gestion du bien qui est sorti provisoirement de notre patrimoine fiscal. Voilà déjà trois personnes qui ont été accueillies et soutenues et sont reparties dans des habitats de droit commun »





## Des rénovations exemplaires pour lutter contre la précarité énergétique

Solidarités Nouvelles pour le Logement est sensible à la lutte contre la précarité énergétique. Elle résulte de la combinaison de trois facteurs principaux :

- des ménages vulnérables en raison de la faiblesse de leurs revenus
- la mauvaise qualité thermique des logements occupés
- le coût de l'énergie

Ainsi, Solidarités Nouvelles pour le Logement est exigeante sur la performance énergétique de ses logements et soucieuse des charges de ses locataires. L'association travaille également à la réhabilitation de son parc de logements existant. En 2013 SNL Paris a effectué les diagnostics de performance énergétique de 160 de ses 185 logements et réalisé des réhabilitations lourdes dans 64 d'entre eux. Les résultats sont probants : la

baisse moyenne de la consommation estimée est de 58 % après travaux, soit une économie financière moyenne de 2 semaines de « reste-à-vivre » pour les locataires.

Logement en rénovation à Paris



# 160

logements à Paris ont eu un diagnostic des performances énergétiques.



# 58%

de baisse de consommation d'énergie constatés.



isolation en cours

# ACCOMPAGNER

Solidarités Nouvelles pour le Logement accompagne chaque ménage jusqu'à l'accès à un logement pérenne.



Notre projet associatif repose sur deux exigences :

- aucun locataire ne doit se (re)trouver seul
- chaque locataire doit pouvoir accéder, lorsqu'il est prêt, à un logement pérenne adapté.

Etre privé de logement, c'est vivre l'exclusion. C'est pourquoi Solidarités Nouvelles pour le Logement met en place un double accompagnement pour chaque locataire : un soutien bénévole de proximité et un accompagnement social assuré par un travailleur social salarié de l'association.

## Quelques chiffres concernant les locataires

En 2013 Solidarités Nouvelles pour le Logement a accueilli **530 nouvelles personnes soit un total de 1744 personnes (pour 823 ménages) logées au 31 décembre 2013.**

Sur l'ensemble de ces ménages, 47% sont des familles monoparentales, 32% sont des personnes seules, 18 % sont des couples avec enfants, 3% sont des couples sans enfants.

Avant d'être logés par l'association :

- 56% étaient sans logement personnel (41 % étaient hébergés chez des tiers).
- 44% avaient un logement personnel (23 % étaient menacés d'expulsion).

En tant que membre à part entière de l'association, les locataires sont conviés, après quelques mois dans le logement, à des sessions d'accueil ou ils sont invités à aller plus loin dans leur participation.

## Le rôle des travailleurs Sociaux à Solidarités Nouvelles pour le Logement

Leur rôle est d'accompagner les ménages, qui arrivent à SNL avec leurs difficultés, dans l'objectif d'accéder à un logement pérenne. Les travailleurs sociaux commencent par évaluer la situation en essayant de se concentrer sur l'axe du logement, puisqu'ils n'ont pas en général la mission de faire de l'accompagnement « global » mais de l'accompagnement « lié au logement ». C'est-à-dire qu'ils aident les locataires à accéder à leurs droits, à mener les démarches administratives, à faire l'apprentissage de la relation locative et de la gestion du logement. Le paiement du loyer est une priorité, car si l'on perd son logement, on risque de « tout perdre ». Sur les autres sujets, comme l'emploi ou l'éducation des enfants, les travailleurs sociaux sont relayés et mis en place avec d'autres partenaires.

**Au 31 décembre 2013, l'association compte 70 salariés, dont 23 sont des travailleurs sociaux.**

## Les bénévoles

Solidarités Nouvelles pour le Logement repose sur la mobilisation locale des habitants.

1 100 bénévoles sont engagés aujourd'hui près de chez eux, dans les 5 départements où l'association est implantée.

En participant à la vie d'un groupe local, dont les locataires SNL sont membres, **les bénévoles agissent en équipe et en lien avec les professionnels de l'association.**

En binôme, ils aident les locataires à se meubler, et à s'approprier leur logement. Ils rencontrent régulièrement les locataires pour créer du lien et se rendent disponibles. D'autres bénévoles aident au bricolage, à l'entretien et à la remise en état des logements en lien avec le Chargé d'entretien.

Des journées d'accueil des nouveaux bénévoles sont organisées régulièrement dans les SNL Départementales. On leur présente l'association, leur donne des clés pour les aider dans l'accueil des familles et à la mise en œuvre du projet SNL dans ses multiples facettes.

Tout au long de l'année des temps de relecture avec des intervenants psychologues et des journées de formation sont proposés aux bénévoles sur différents thèmes comme l'entretien des logements, le recouvrement de loyer et les problématiques des impayés, ou encore la reconduction de contrat et le relogement...

Le recrutement de nouveaux bénévoles reste une priorité pour de nombreux Groupes Locaux de Solidarité. Plusieurs actions de sensibilisation et de recrutement ont donc été mises en place tout au long de l'année (participation aux forums des associations, manifestations locales...)

Les bénévoles et les travailleurs sociaux unissent leurs compétences pour aider chaque ménage à se stabiliser et acquérir une autonomie.

Solidarités Nouvelles pour le Logement repose sur la mobilisation locale des habitants.

## ILS TÉMOIGNENT

Témoignage de Charlotte Malvoisin, assistante sociale à SNL Paris

« ...Le plus important pour moi, c'est que le locataire se sente soutenu mais surtout qu'il ait face à lui des personnes, que ce soit le bénévole ou l'assistante sociale, qui lui renvoient une image positive de lui-même. L'objectif est qu'il retrouve une estime de lui-même et la conscience de ses propres capacités, pour voler de ses propres ailes ».



Bénévoles du Val-de-Marne



## La vie quotidienne de l'association

Pour permettre les rencontres et faciliter l'ouverture sur la ville, des sorties culturelles et des centaines de temps festifs ont été proposés en 2013 aux ménages locataires au sein des SNL départementales, tels que des sorties au musée Georges Pompidou ou au cinéma, la fête des rois ou de Noël, des pique-niques, des pendaisons de crémaillère.

Les locataires en tant que membres de l'association, participent également aux actions de solidarité organisées par les Groupes Locaux de Solidarité (collecte, action de communication, soutien à un autre ménage au moment du déménagement...).

Des ménages ont également eu la possibilité de partir en vacances d'été, avec les Chèques-Vacances et les aides de la CAF, accompagnés par les bénévoles.

L'accompagnement social, la médiation locative et l'animation associative sont principalement financés par des fonds publics et des ressources propres.

## Relogement

L'implication des locataires dans leur projet de relogement, l'accompagnement social et bénévole a permis, de **reloger 210 ménages en 2013**.

Les ménages restent en moyenne 3 années dans le logement SNL, puis accèdent quasi systématiquement à un logement social pérenne.

Les relogements ont été réalisés par :

- Les Mairies
- La procédure DALO
- Le Plan Départemental d'Action pour les Personnes Défavorisées (PDALPD)
- Des propositions de bailleurs
- Des solutions durables SNL

Face à la difficulté de trouver des logements durables pour les ménages qui sont prêts, Solidarités Nouvelles pour le Logement transforme certains de ses logements à occupation temporaire ou crée des logements durables pour certains des locataires. Concernant les situations particulières, l'association réfléchit, avec les personnes concernées, à des solutions durables adaptées, en fonction des projets.



Enfants locataires

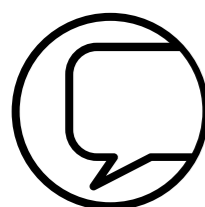
## ILS TÉMOIGNENT

Témoignage de Louis, ancien locataire de SNL Yvelines

« Je voudrais vous remercier pour ces cinq longues années que j'ai passé chez vous. Vous m'avez hébergé et soutenu dans mes démarches de regroupement familial, pour mes deux grands. Ça je n'oublierai jamais. Il y avait toujours des bénévoles qui étaient là pour moi, vous m'avez trouvé un logement. Je suis obligé de partir, mais cela restera gravé dans ma mémoire. Merci à toute l'équipe de SNL. »

# TÉMOIGNER ET INTERPELLER

Grâce à notre expérience acquise dans la création de logements sociaux, et l'accompagnement de personnes en grande difficulté, Solidarités Nouvelles pour le Logement témoigne de son action et interpelle le grand public, les instances politiques et les acteurs publics ou privés sur le mal-logement.



L'association mobilise les parties prenantes publiques et privées et la société civile autour de son action pour créer plus de solutions durables et adaptées aux problématiques du mal-logement.

Solidarités Nouvelles pour le Logement a ainsi développé, tout au long de l'année 2013, une communication adaptée à chacun de ses interlocuteurs et a mis en place des actions de sensibilisation pour lutter contre le mal-logement.

## Une mobilisation locale

Les Groupes Locaux de Solidarité se sont mobilisés tout au long de l'année, dans leurs arrondissements ou leurs communes, pour témoigner de la situation du mal-logement et montrer que chacun peut être acteur et y trouver des solutions. Ils ont notamment participé à de nombreux forums des associations, à des manifestations organisées sur cette problématique, et ils ont organisé des événements ouverts au public, tels que des conférences, des rencontres, des expositions, des vides greniers, des lotos...

Plusieurs concerts et spectacles ont été réalisés au profit de l'association, grâce à la mobilisation des bénévoles.

Comme chaque année, Solidarités Nouvelles pour le Logement a été reçue en Île-de-France par des Préfets, des Députés, des élus des Conseils Généraux, de nombreux Maires et leurs adjoints au logement.

Les inaugurations de logements ont été l'occasion de faire connaître le projet et les attentes de l'association.

## Retours sur des événements dans les SNL Départementales

### 75 Paris

Lors de la Semaine de la finance solidaire 2013, SNL Paris s'est associé à l'association Habitat et Humanisme pour animer une soirée débat autour de « Mon argent rapporte, il donne un toit à ceux qui n'en ont pas » dans un Bar coopératif, La veilleuse de Belleville. L'objectif était de faire connaître les deux associations, leurs projets sur leur territoire d'action et les différentes possibilités de soutiens offerts par la finance solidaire. L'ambiance était conviviale et très favorable aux échanges qui ont d'ailleurs été de qualité.

### 78 Yvelines

SNL Yvelines a été invitée au Forum de l'innovation sociale dans la prestigieuse école d'HEC à Jouy en Josas en février 2013 avec plusieurs autres associations. L'objectif était de sensibiliser les étudiants à la cause de la lutte contre le mal-logement, mais également de les inciter à s'engager en tant que bénévoles à SNL Yvelines. De nombreux jeunes ont trouvé le projet de SNL particulièrement original et utile.

### 91 Essonne

Le 6 Avril 2013, SNL Essonne organisait Les routes du logement, une grande « marche » sur 6 parcours à travers toute l'Essonne pour partager avec le plus grand nombre. Les bénévoles de SNL, épaulés par un large réseau d'associations et « d'ambassadeurs », sympathisants qui acceptaient de relayer notre

parole, parcouraient l'Essonne pour converger vers le siège de l'Association, à Marolles. Plus de 1 000 marcheurs, cyclistes, automobilistes, se sont mobilisés, animant dans 55 communes des manifestations festives. Le soir plus de 600 personnes prenaient l'apéritif à Marolles et 300 terminaient la soirée par un grand dîner-spectacle. De nombreux Groupes Locaux ont été vivifiés ou initiés à l'occasion de cette journée. Essonnais et collectivités ont pris la mesure de la mobilisation autour de Solidarités Nouvelles pour le Logement.

### 92 Hauts-de-Seine

SNL Hauts-de-Seine a participé en janvier 2013 aux Journées départementales de la Campagne Logement 92.

Cette journée rassemblerait des citoyens, des associations, des professionnels et des élus concernés par les questions de l'hébergement et du logement sur le département 92. Les participants ont échangé sur le thème : Quel avenir dans les Hauts-de-Seine pour les personnes mal logées ?

SNL 92 a animé un forum thématique sur la relation d'accompagnement lié au logement. Il avait également organisé le témoignage d'une ancienne locataire de SNL 92 récemment relogée.

### 94 Val-de-Marne

SNL Val-de-Marne est intervenu en mars dans un débat organisé au Perreux-Sur-Marne sur le thème de « pour en finir avec les idées reçues sur le logement social ». Le public a été invité à faire part de ses craintes et remarques au sujet du logement social pour ensuite ouvrir un débat. Une centaine de personnes étaient présentes, les maires de Nogent et du Perreux ont pris part au débat.

*Les routes du logement en Essonne*



# DÉVELOPPER LE PROJET, AMÉLIORER LES PRATIQUES

Les entités de Solidarités Nouvelles pour le Logement mutualisent leurs compétences afin de mieux faire et vivre ensemble.



## Réflexions autour d'un pôle Maîtrise d'ouvrage d'Insertion (MOI)

Ce pôle central, institué par le Conseil d'administration du 8 février 2012, a poursuivi son travail début 2013. Le premier semestre 2013 a notamment été l'occasion de consolider et d'harmoniser certains aspects de la MOI, en cohérence avec le travail de la commission «maîtrise des risques» de SNL-Prologues : mettre à jour les paramètres 2013 de montage des opérations avec les équipes locales, faciliter la circulation de l'information entre les associations Départementales et SNL-Prologues via des fiches signalétiques aux points d'étape clefs des opérations de création de logements, alimenter les équipes de MOI avec des outils actualisés et fonctionnels pour le suivi des dépenses, le suivi des certifications et des référentiels de prix.

En 2013 Solidarités Nouvelles pour le Logement a clarifié sa vision commune quant au rôle et positionnement de ce pôle. Des priorités sur les choix stratégiques ont été pressenties, avec l'aide du Boston Consulting Group, qui a apporté un conseil à l'association dans le cadre du Prix de l'entrepreneur Social 2012. Un recrutement au poste de responsable de la MOI en 2014 devrait permettre de :

- soutenir les monteurs d'opérations locaux,
- prospecter les secteurs non

couverts d'Ile-de-France et ouvrir à des solutions complémentaires,

- initier des partenariats avec d'autres associations et assurer pour elles la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.



Inauguration des Bains à Colombe- travaux presque terminés.

## Une étude d'impact social

Mesurer son « impact social » est un élément clef pour évaluer son action, améliorer ses pratiques et se faire comprendre des financeurs, publics et privés. La démarche, initiée en 2012 avec l'aide méthodologique de la chaire d'Economie sociale et solidaire de l'ESSEC, a abouti fin 2013 à des préconisations de construction systématique d'indicateurs communs à toutes les entités SNL. Une première série de résultats va pouvoir être éditée au mois de novembre 2014. Elle portera sur l'année 2013. Dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2015, l'étude sera mise à jour des éléments 2014.

L'intérêt de cette publication systématique est au moins double : mieux rendre compte aux partenaires de l'utilisation des subventions accordées et évaluer notre action pour poursuivre son amélioration continue.

## Comité de la charte

Solidarités Nouvelles pour le Logement a instruit en 2013 sa candidature à l'adhésion au «Comité de la Charte». L'objet de cette adhésion est de conforter la confiance des donateurs dans la transparence et rigueur de Solidarités Nouvelle pour le Logement.

Pour accorder son label, Le comité de la charte contrôle l'appel à la générosité du publique à partir de 4 critères :

- Le fonctionnement statutaire et la gestion désintéressée,
- La rigueur de la gestion,
- La qualité de la communication et des actions de collecte de fonds,
- La transparence financière.

Solidarités Nouvelles pour le Logement devrait avoir une réponse courant 2015.



## Qu'est-ce que la MOI (Maîtrise d'ouvrage d'Insertion)?

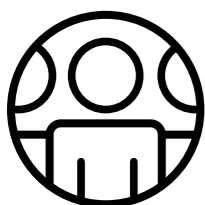
Il s'agit de l'acquisition, de la construction ou réhabilitation, puis du gros entretien et des réparations, de logements à loyers et charges accessibles aux plus démunis.

Pour financer ses opérations et obtenir des subventions publiques (notamment « Prêt locatif aidé d'intégration » et ANAH), l'association doit obtenir l'agrément ministériel « Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion » (c'est le cas de SNL - Prologues depuis 2011, suite à la loi MOLLE).

La propriété des terrains et des logements est pleine ou obtenue de façon temporaire (bail à réhabilitation, bail à construction, bail emphytéotique...).

# PARTENARIATS

Solidarités Nouvelles pour le Logement remercie tout particulièrement les partenaires qui l'ont soutenue tout au long de l'année 2013, pour mener à bien ses actions.



## Partenariats avec les Pouvoirs publics

Ils sont des maillons importants de la chaîne partenariale au service de l'action auprès des plus démunis à des échelons divers.

- Les SNL départementale et les Groupes Locaux SNL sont en lien avec les Communes: pour l'interpellation, la mobilisation citoyenne, défendre la cohésion et la mixité sociale, l'entraide, contribuer à tisser la vie locale, par exemple, par leur présence au forum des associations ou aux seins des commissions de désignation des demandeurs de logements sociaux.

- Les SNL départementale et les groupes locaux travaillent aussi avec les intercommunalités et les parlementaires : pour les PLH (Programme Locaux de l'Habitat), les lois relatives à la lutte contre les exclusions...

- Ils sont aussi en lien avec les Communes, ainsi qu'avec :

- leur Conseil Général, le Conseil Régional d'Ile-de-France, leur Préfecture et leurs services ;

- les organismes publics comme l'ANAH (Agence nationale d'amélioration de l'Habitat) et les EPF (Établissements Publics Fonciers).

- SNL-Prologues est en lien avec le ministère du logement et la Caisse de Garantie du Logement Social pour le suivi de son activité de bailleur et le contrôle de son activité et avec la Caisse des Dépôts et Consignation pour le financement de logements.

Solidarités Nouvelles pour le Logement recherche avec ces acteurs:

- les subventions d'investissement et de fonctionnement,

- leurs actions à partager avec les services sociaux, éducatifs et culturels, les contingents de logements sociaux.

Solidarités Nouvelles pour le Logement participe à la vie d'un certain nombre de dispositifs publics comme la Commission DALO, les accords collectifs départementaux, la surveillance d'application de la loi SRU, l'élaboration des PLU (Plan Local d'Urbanisme) en conformité aux PLH (Plan Local de l'Habitat), à la loi de Territorialisation de l'Offre de Logement (loi TOL).

- Des représentants de Solidarités Nouvelles pour le Logement agissent avec les instances d'État, nationales et régionales, comme la DRIHL (Direction Régionale pour l'Insertion par l'Hébergement et le Logement), le CRHL (Comité Régional pour l'Hébergement et le Logement), la DIHAL (Direction Interministérielle pour l'Hébergement et l'Accès au Logement des personnes défavorisées).

Ce travail permanent contribue à illustrer les enjeux de la lutte contre l'exclusion auprès des Pouvoirs Publics et des responsables politiques.



Rénovation de logements à St Rémy ( 78)

## ILS TÉMOIGNENT

Témoignage de Jean-Baptiste, bénévole MOI dans les Yvelines

« J'ai eu l'occasion de participer à des projets d'acquisition de logements d'insertion pendant ma vie professionnelle côté commune, en préemptant des locaux à ces fins. J'ai alors été intéressé par le travail de ces associations qui apportent une réponse à un problème difficile à résoudre pour les institutions. Je participe aux activités de la maîtrise d'ouvrage en aidant dans la mesure de mes moyens la responsable MOI de SNL Yvelines. Je pense que cet apport a permis d'améliorer la réactivité du service et permis de répondre très vite à certaines opportunités (Etudes rapides de faisabilité technique, aide à la constitution de dossiers de subventions et recherche collective de solutions pour des réhabilitations complexes...) Pour ma part, cette activité est enrichissante, conviviale et je souhaite qu'elle puisse contribuer à renforcer et soulager la MOI par un vrai travail d'équipe. »

## Les partenariats fédéraux

Solidarités Nouvelles pour le Logement est membre de plusieurs fédérations d'associations, qui mutualisent leurs compétences sur différents sujets :

**La FAPIL Ile-de-France** (Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement), a pour mission de favoriser l'échange de savoir-faire et de connaissances dans le domaine de l'insertion par le logement. Le regroupement en fédération permet aux adhérents dont nous faisons partie, de mutualiser nos expertises, d'être informés régulièrement des évolutions du secteur et d'intervenir auprès des pouvoirs publics dans la définition des politiques de l'habitat. La présidence de la FAPIL Ile-de-France est assurée actuellement par le directeur de SNL Paris.

La FAPIL est membre des ALI (Acteurs du Logement d'Insertion).

**La FNARS Ile-de-France** (Fédération Nationale des Associations de Réinsertion), et l'URIOPSS (union d'associations pour développer les solidarités en Île-de-France), qui permet des partenariats avec des associations locales.

## Les épargnants solidaires : organismes financiers et particuliers

Ils permettent notamment de consolider la structure financière de SNL-Prologues et de porter financièrement, dans des conditions favorables, la production de logements SNL, dans l'attente de la réception de subventions (portage financier de l'acquisition, des travaux...).

En plus des financements à court terme classiques, l'entreprise solidaire SNL-Prologues bénéficie du soutien de la finance solidaire. Elle s'articule entre des personnes physiques (plus de 230 souscripteurs pour un total de 5.2 millions d'euros à fin 2013), et des personnes morales qui souscrivent au capital (pour un total de 7.1 millions d'euros à fin 2013) ou soutiennent SNL - Prologues sous forme de prêts spécifiques (pour un total de 4,3 millions d'euros à fin 2013). En 2013 SNL - Prologues bénéficie du soutien des fonds communs de placement Natixis Solidaire, Amundi Finance et Solidarité, Amundi Horizon Solidaire, BNPP Solidaire, Mandarinne Gestion, Insertion Emploi, de la Société d'Investissement France Active, d'Ecofi Investissements et du PIA (Plan d'Investissement d'Avenir géré par la Caisse des Dépôts).

Enfin, dans le cadre de son partenariat avec le Crédit Coopératif, Solidarités Nouvelles pour le Logement a reçu en 2013, 55 000 € de dons de particuliers qui partagent les intérêts de leurs

**Livret Agir avec Solidarités Nouvelles pour le Logement.**

## Le mécénat et les mécènes

Ce mécénat se traduit par des apports de formes multiples, selon les convictions, la culture de chaque entreprise.

Ils nous financent :

- La Fondation Abbé Pierre,
- La Fondation Bettencourt Schueller,
- La Fondation Ventes Privées,
- La Fondation Aéroport de Paris,
- La Fondation de France avec son programme Eco-habitat,
- La Fondation Bruneau,
- Le Crédit Foncier de France,
- La Fondation Terre de Sienne.

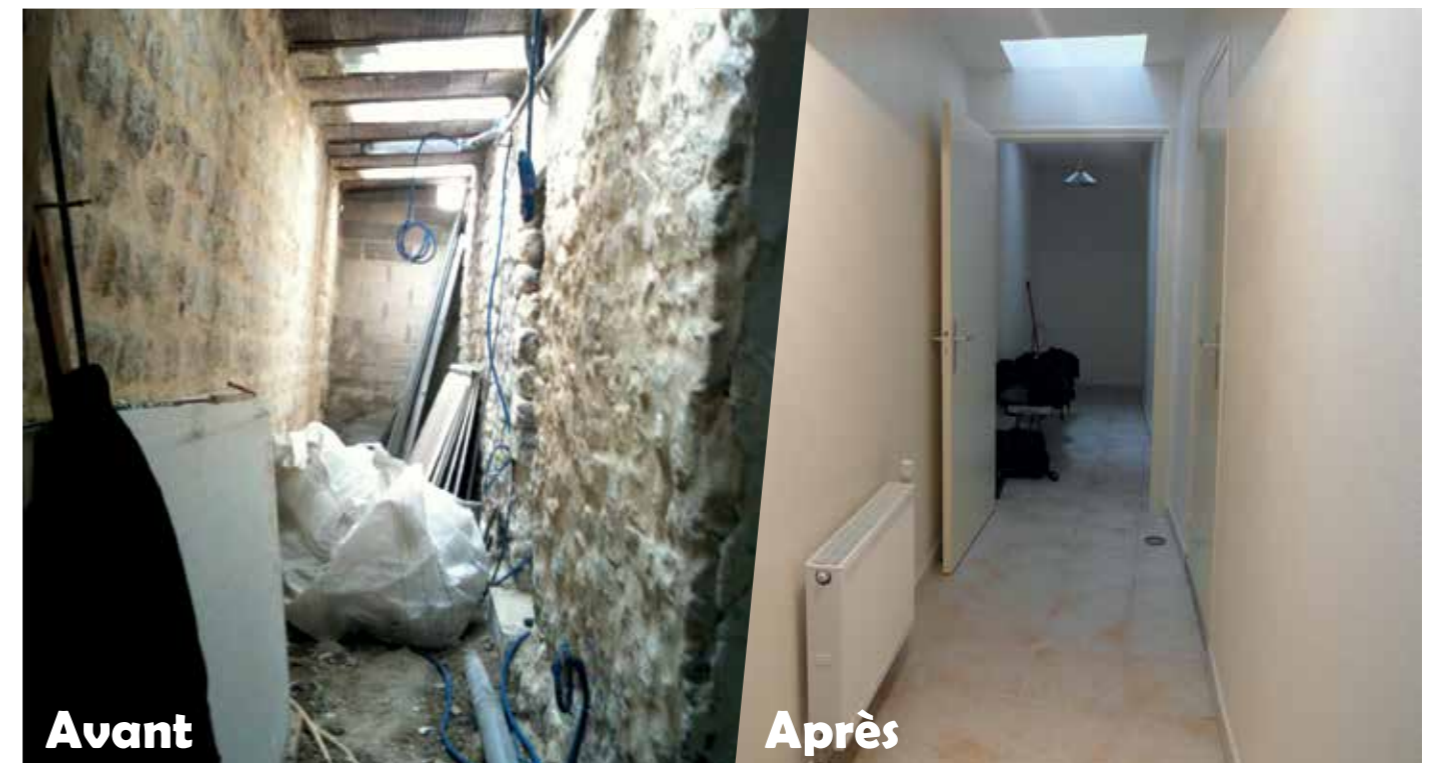
Solidarités Nouvelles pour le Logement est partenaire de la Fondation Abbé Pierre (FAP), qui soutient significativement l'investissement de production de logements, et avec qui elle réalise des travaux communs pour une meilleure maîtrise des charges de nos logements.

## ILS TÉMOIGNENT

Sylvain David,  
Chef de projet  
Mécénat et RSE  
au Crédit Foncier

« Initié en 2010, le partenariat entre SNL et le Crédit Foncier s'articule autour de trois axes principaux. Le premier repose sur le soutien financier apporté par le Crédit Foncier à l'association. Le second vise à encourager et promouvoir de nouveaux champs d'action pour SNL, au moyen notamment d'une étude finalisée en 2013 par l'ESSEC avec l'aide du Crédit Foncier. Le troisième axe, qui devrait être prochainement lancé, porte sur le mécénat de compétence, avec l'implication -au profit de SNL- de collaborateurs du Crédit Foncier qui apporteraient ainsi leurs compétences professionnelles. Ces différentes modalités qui organisent les relations étroites entre SNL et le Crédit Foncier montrent à quel point ce partenariat est fondé sur la complémentarité. »

Rénovation d'un logement SNL



# ÉLÉMENTS FINANCIERS

Le modèle économique de Solidarités Nouvelles pour le Logement s'est stabilisé depuis plusieurs années et l'exercice 2013 s'inscrit dans la continuité.



L'activité de cette année est à l'équilibre (-2K€). Tout comme les années précédentes, les coûts de fonctionnement sont limités (notamment grâce à l'aide précieuse des bénévoles) ce qui permet l'équilibre avec des loyers très sociaux sans sacrifier la qualité des logements, ni l'accompagnement.

Les dons conservent leur rôle essentiel pour lancer la création de logement, et sont complétés ensuite par des subventions publiques et privées à l'investissement et des emprunts. Les dons sont également utilisés dans les réhabilitations de grande ampleur effectuées entre deux locations.

### Dons privés et mécénat :

Majoritairement utilisés pour investir dans les logements, ils sont la base fondamentale de l'action de SNL et la condition sine qua non pour obtenir des financements complémentaires à l'investissement.

### Les subventions d'exploitation :

État, collectivités territoriales, mais aussi associations et fondations soutiennent Solidarités Nouvelles pour le Logement dans son fonctionnement.

### Les ressources propres :

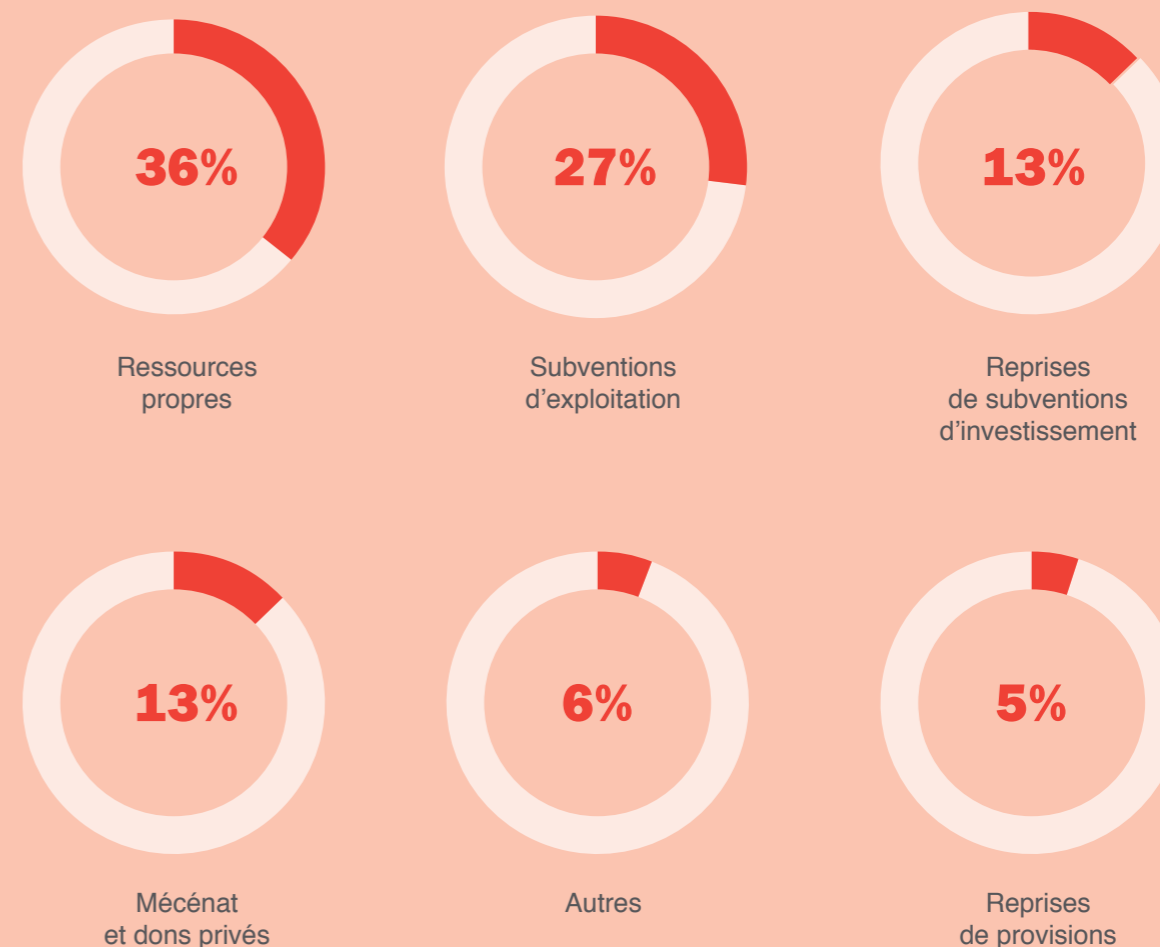
Activités de bailleur et création de logements représentent la principale source de revenus de Solidarités Nouvelles pour le Logement.

### Reprises de subventions d'investissement :

Elles correspondent au soutien de l'Etat et des collectivités à l'investissement dans les logements déjà acquis.

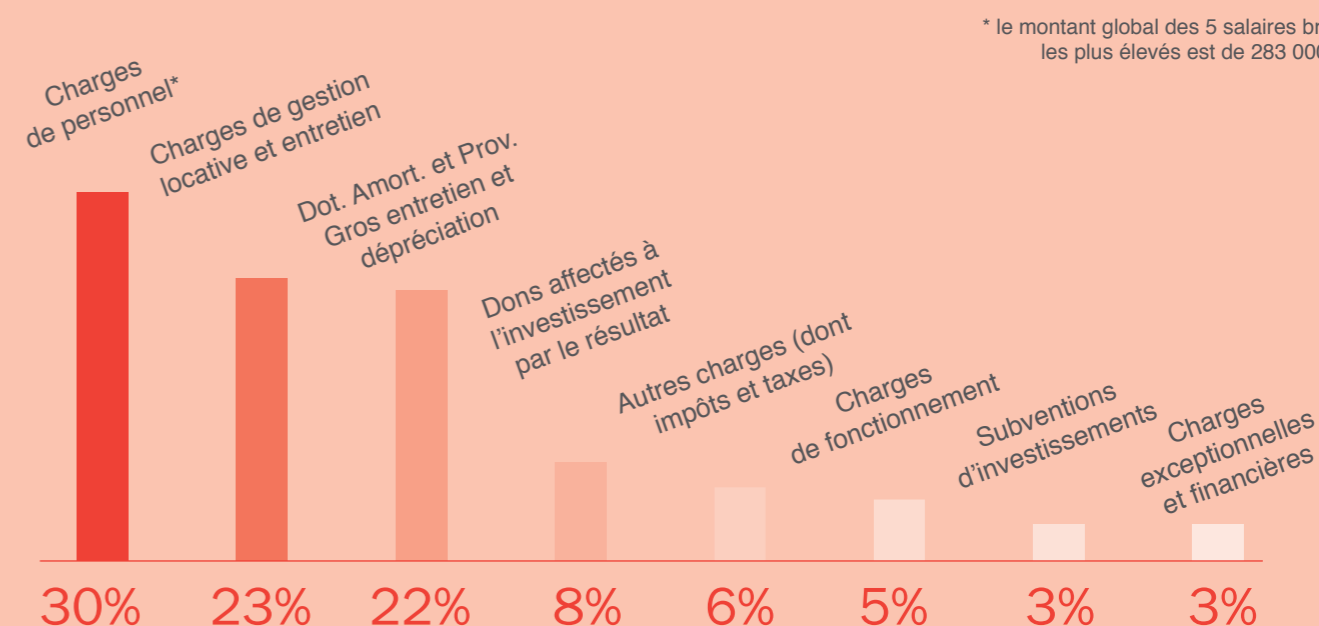
## RESSOURCES DE SOLIDARITÉS NOUVELLES POUR LE LOGEMENT EN 2013

Total ressources 2013 : 11 003 K€



## UTILISATION DES RESSOURCES EN 2013

Total utilisation 2013 : 11 005 K€



\* le montant global des 5 salaires bruts les plus élevés est de 283 000 €



## BILAN COMBINÉ DE SOLIDARITÉS NOUVELLES POUR LE LOGEMENT EN 2013

Actif	Réalisé au 31/12/2013	Réalisé au 31/12/2012	Réalisé au 31/12/2011
Immobilisations incorporelles	419 K€	410 K€	284 K€
Immobilisations corporelles terrain + construction	82 403 K€	78 121 K€	72 596 K€
Immobilisations corporelles autres	422 K€	418 K€	395 K€
<i>Amortissements des immobilisations</i>	-15 397 K€	-13 512 K€	-11 780 K€
Immobilisations financières	11 359 K€	5 331 K€	146 K€
<i>Prov Dépréciation des immos financières</i>			- K€
<b>Total actif immobilisé (1)</b>	<b>79 207 K€</b>	<b>70 767 K€</b>	<b>61 642 K€</b>
Créances usagers et comptes rattachés	513 K€	517 K€	537 K€
<i>Provisions pour créances usager</i>	- 247 K€	-302 K€	- 288 K€
Subventions et apports à recevoir	8 446 K€	8 912 K€	8 050 K€
Autres créances	1 011 K€	972 K€	624 K€
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	8 882 K€	8 835 K€	6 464 K€
Charges constatées d'avance	160 K€	128 K€	58 K€
<b>Total (2) Créances à court terme et trésorerie</b>	<b>18 765 K€</b>	<b>19 062 K€</b>	<b>15 445 K€</b>
<b>Total général (1+2)</b>	<b>97 973 K€</b>	<b>89 829 K€</b>	<b>77 086 K€</b>

Passif	Réalisé au 31/12/2013	Réalisé au 31/12/2012	Réalisé au 31/12/2011
Fonds associatif, Capital et réserves	18 273 K€	16 905 K€	15 117 K€
Parts sociales (groupe B)	12 286 K€	7 403 K€	5 694 K€
Report à nouveau	185 K€	- 172 K€	- 237 K€
Résultat (part de l'exploitation)	- 2 K€	515 K€	290 K€
Résultat (Part des dons et apports pour investissement)	893 K€	630 K€	1 021 K€
Subventions nettes d'investissement	46 981 K€	46 247 K€	41 370 K€
<b>Total capitaux propres (1)</b>	<b>76 614 K€</b>	<b>71 528 K€</b>	<b>63 255 K€</b>
Provisions pour risques et charges (2)	1 233 K€	1 173 K€	1 147 K€
Fonds dédiés	247 K€	283 K€	176 K€
Emprunts à long terme	5 985 K€	5 854 K€	5 222 K€
Préfinancements	8 532 K€	7 660 K€	4 190 K€
Autres emprunts à court terme	1 995 K€	1 994 K€	1 839 K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	493 K€	400 K€	404 K€
Dettes fiscales et sociales	803 K€	718 K€	659 K€
Autres dettes	33 K€	129 K€	150 K€
Produits constatés d'avance	38 K€	89 K€	46 K€
<b>Total (3) Dettes à court terme</b>	<b>11 894 K€</b>	<b>10 991 K€</b>	<b>7 287 K€</b>
<b>Total général (1+2+3)</b>	<b>97 973 K€</b>	<b>89 829 K€</b>	<b>77 086 K€</b>



## Focus sur la finance solidaire au service de Solidarités Nouvelles pour le Logement



### LE LIVRET AGIR SNL :

**livret de partage 55 000 €  
de dons en 2013**

Des particuliers souhaitant épargner et nous soutenir ont ouvert un livret d'épargne Agir au Crédit Coopératif et partagent leurs intérêts avec Solidarités Nouvelles pour le Logement. Ce partage est un don qui permet une réduction d'impôt.



### PRÊTER À UNE SNL DÉPARTEMENTALE :

**1 550 000 € de prêt  
d'adhérents fin 2013**

Par un prêt sans intérêt de 3 ans renouvelables, nos adhérents nous permettent d'attendre sereinement le versement des subventions et des prêts bancaires long terme.



### INVESTIR AU CAPITAL DE SNL-PROLOGUES ENTREPRISE SOLIDAIRE :

**12 286 000 € fin 2013**

Des particuliers et des institutions gérant l'épargne salariale de particuliers investissent au capital de SNL-Prologues, coopérative portant la propriété des logements de Solidarités Nouvelles pour le Logement. En plus de soutenir l'action, ils bénéficient d'avantages fiscaux sur l'Impôt Sur le Fortune (ISF) et sur l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques (IRPP)



### PRÊTS DE LA FINANCE SOLIDAIRE :

**3 288 000 € fin 2013**

Des structures de la finance solidaire financent également SNL-Prologues sous forme de prêts pour faciliter la création de logement.

## ET DEMAIN ?



**1 000**

logements à ce jour 841 livrés  
et plus de 150 en préparation

Après avoir déterminé les objectifs de l'association pour les trois ans à venir, les ressources humaines et financières nécessaires ont été étudiées : nouvelles mobilisations de la société civile, nouvelles embauches, nouveaux financements, mais aussi mutualisations et homogénéisation de l'existant.

L'année 2014 sera, est déjà, l'année des concrétisations, avec le souci toujours présent de plus et mieux faire encore ensemble. Le contexte social et économique actuel n'y oblige-t-il pas ?



**10 000**

rencontres soit 8 000 personnes  
logées depuis le début,  
1 100 bénévoles 70 salariés,  
et de multiples partenariats.

Mais il faut garder raison, et rester proche. Il est à la charge de l'association de trouver les moyens, des approches innovantes pour rendre le projet SNL aussi présent que possible, là où on en a besoin.



**Solidarités Nouvelles  
pour le Logement** ■

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



**SNL**  
**Solidarités Nouvelles**  
**pour le Logement**



**@SNLogement**