



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017

SOLIDARITÉS NOUVELLES POUR LE LOGEMENT 94

ÉDITO

Chers amis, chers partenaires,

Le mouvement SNL va fêter cette année ses 30 ans ! L'occasion pour nous tous de nous rassembler, de réfléchir à notre action et de lui redonner du souffle pour les dix prochaines années.

Dans le cadre de notre convention triennale avec le département, nous avons pris l'engagement de créer et de mettre en service 50 nouveaux logements sur la période 2017-2019 : c'est bien engagé et nous avons encore de nombreux projets à l'étude.

En 2017, nous avons pu accueillir 41 nouvelles familles : 10 suite à des relogements et 31 suite à des mises en service de nouveaux logements.

Ce fut donc, comme vous pourrez le voir dans les pages suivantes, une année très « riche » de nouvelles rencontres, d'engagements, de gestes solidaires, ... et je tiens à remercier très chaleureusement :

- toutes les équipes (salariés et bénévoles) qui se sont mobilisées pour mettre en service de nouveaux logements, accueillir et accompagner ces nouvelles familles,
- les nombreux propriétaires solidaires qui ont mis à notre disposition un ou plusieurs logements,
- les plus de 500 donateurs, qui nous soutiennent financièrement, et plus particulièrement les 153 nouveaux donateurs, qui reçoivent ce rapport d'activité pour la première fois,
- toutes les collectivités publiques qui nous soutiennent, au premier rang desquelles le Conseil Départemental du Val-de-Marne.

Je n'oublie pas nos actions de plaidoyer. Nous devons déployer beaucoup d'énergie pour aller à contre-courant des idées dominantes et défendre le logement social et l'accueil des plus démunis :

- d'une part vis à vis de nos concitoyens, pour que les lignes bougent, parce que nous démontrons chaque jour que le logement très social accompagné en milieu diffus permet à de nombreuses familles en galère de se réinsérer et que la mixité sociale est une richesse pour la société,
- D'autre part vis-à-vis des pouvoirs publics, et nous avons beaucoup à faire de ce côté-là aussi, pour que les droits des plus démunis soient respectés et honorés dans chaque nouveau texte législatif.

En vous remerciant encore toutes et tous de votre engagement à nos côtés, je vous donne rendez-vous : Le 6 octobre 2018 à la Halle ROUBLOT de Fontenay-sous-Bois pour la fête des 30 ans.

Bien cordialement,

Gérard Vauléon, président de SNL 94



CRÉATION DE LOGEMENTS

PROSPECTION

L'équipe prospection (Marie-Claire VAULEON, Vincent DE BAECQUE, et Marc BENET) a été très mobilisée et a répondu à de très nombreuses sollicitations (une trentaine) émanant de propriétaires solidaires, ou des groupes locaux SNL : sur l'année 2017, une dizaine de propositions ont été étudiées (les autres visant davantage le dispositif « Solibail » auquel nous n'avons plus accès).

Cela a permis d'engager :

- **2 mises à disposition avec abandon de loyer*** :
1 à Vincennes et 1 à Joinville-le-Pont
*le propriétaire bénéficie en retour d'un avantage fiscal conséquent
- **1 promesse de bail à réhabilitation**
pour **1 logements** (4P) à Choisy-le-Roi
- et des **mises à disposition par l'Association Diocésaine de Créteil** : **9 logements** précédemment gérés par le Secours Catholique (2 logements à Champigny, 1 à Joinville-le-Pont, 2 à Saint-Maur-des-Fossés et 4 à Choisy-le-Roi).

Par ailleurs, une prospection « active » a été menée sur Créteil, avec une piste positive qui pourrait aboutir en 2018.

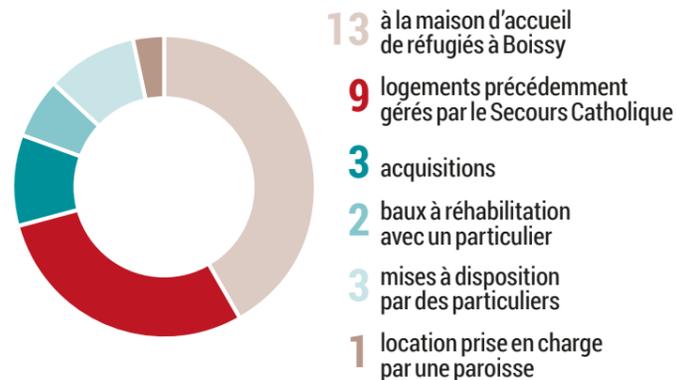


RÉALISATION

Mises en service et inaugurations en 2017

L'année 2017 a été très chargée et toutes les équipes ont été très mobilisées par 31 mises en service (ce qui fait passer notre parc de logements de 61 à 92 soit + 50%).

Répartition par origine



Signatures en 2017

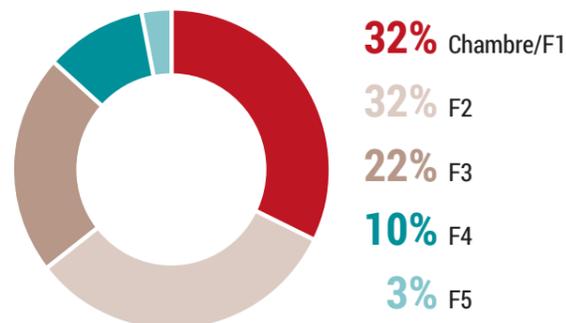
Ivry : en mars 2017, signature d'un Bail à Réhabilitation de 20 ans avec la Fédération Française du Bâtiment pour deux logements : démarrage des travaux fin 2017 et livraison prévue fin 2018.

Fontenay : en juillet 2017, signature d'un Bail à Réhabilitation de 40 ans avec Solifap pour 9 logements : démarrage des travaux en mai 2018, livraison en mai 2019.

Projets en cours d'étude mais pas encore signés

VILLE	NATURE	NOMBRE DE LOGEMENTS	LIVRAISON PRÉVUE
Nogent-sur-Marne	Acquisition	5	Mars 2020
Villejuif	BAR 30	1	Mars 2019
Choisy-le-Roi	BAR 15	1	Novembre 2018
Saint-Maurice	BAR 40	7	Mars 2020
Vitry	Acquisition	4	Décembre 2021

Carte des implantations



SUIVI ET ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

Pour les petits travaux et l'entretien :

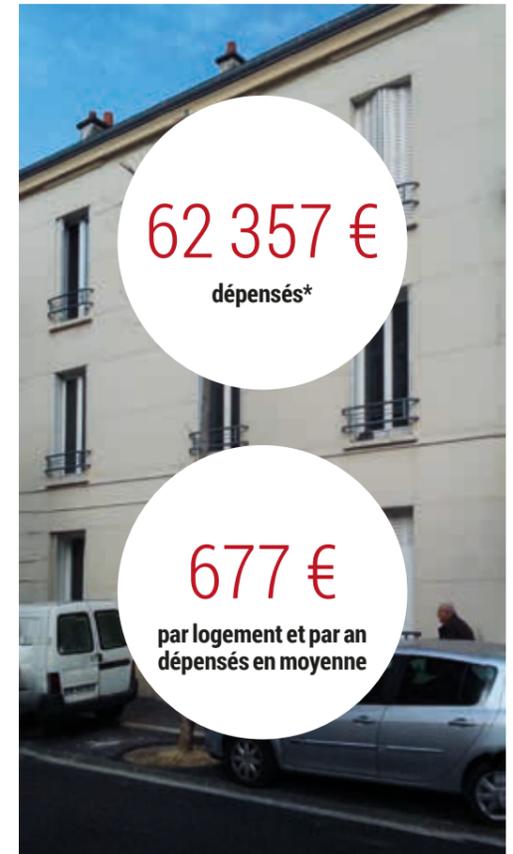
L'équipe des référents entretien a été relancée et redynamisée grâce à deux bénévoles (Marc BENET puis Philippe CLARET) : elle est composée de 15 bénévoles dont un coordinateur qui s'assure que chacun dispose des informations nécessaires et des moyens pour faire les petits travaux dont le contrôle des joints au niveau des pièces d'eau. Cette équipe se réunit tous les 3 mois pour un point des actions réalisées et celles à planifier en accord avec les salariés.

Équipement des appartements

Lors des emménagements, les bénévoles accompagnateurs et les référents entretien peuvent aider les nouveaux locataires à équiper les appartements à partir de la réserve constituée par des dons faits par des particuliers (lits, armoires, réfrigérateur, lave-linge, plaques électriques, etc.) SNL a passé une convention avec TEDIBER pour avoir des dons de matelas neufs. Nous avons obtenu 24 matelas (16 doubles et 8 simples) dont 10 pour SNL Paris.

Le plan de patrimoine

En 2016, l'ensemble de nos logements a été audité et un plan prévisionnel d'entretien (PPE) du patrimoine a été établi ; sa réalisation et sa mise à jour nécessite un travail qui était prévu pour 2017 mais que nous n'avons pas encore pu entreprendre : nous lançons un appel à bénévole pour cette mission.

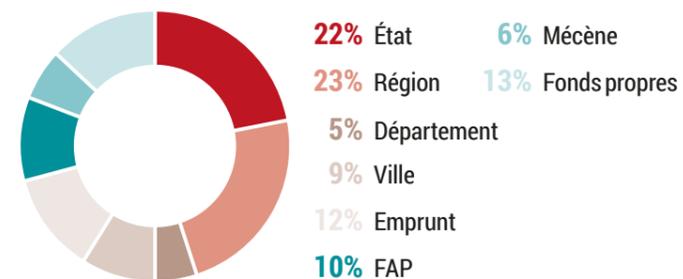


* non compris le salaire du chargé d'entretien

FINANCEMENT DES DIFFÉRENTES OPÉRATIONS

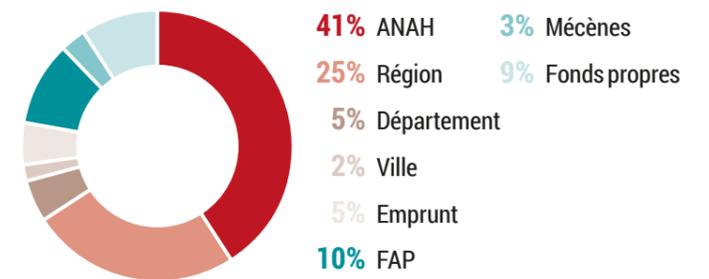
Achat rénovation

SNL achète un appartement en mauvais état et fait les travaux de rénovation nécessaires pour remettre le logement à l'état neuf et améliorer au maximum les performances énergétiques : nous arrivons à boucler des opérations lorsque le coût total (achat + travaux) reste inférieur à 4500 €/m².



Bail à réhabilitation (BAR)

Un partenaire, association, collectivité publique ou propriétaire solidaire confie un bien à SNL pour 15 ans minimum : SNL fait les travaux, gère le bien pendant la durée du BAR, et le propriétaire le récupère en bon état en fin de BAR.



Mise à disposition

Un propriétaire solidaire, met à disposition un appartement en très bon état, habitable de suite sans travaux pour une durée de 3, 6 ou 9 ans. SNL assurant la gestion en sous-location en logement très social à 6,50 €/m², ne peut verser aucun loyer au propriétaire mais délivre un reçu fiscal pour abandon de loyer (déductible de l'IR à 66%).

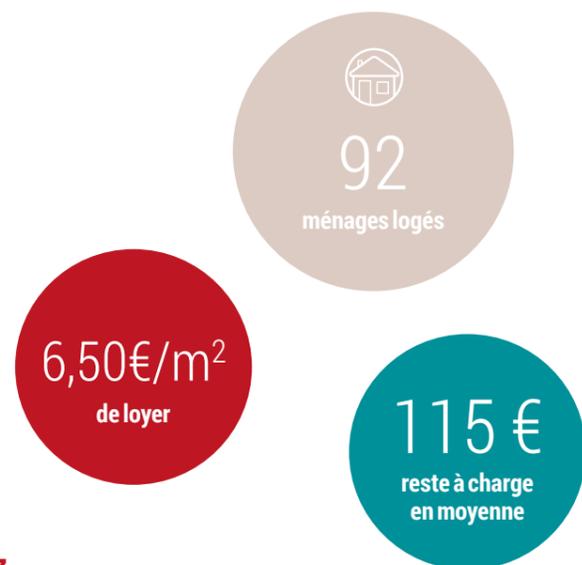
ACCUEIL ET LOCATION À DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

CRITÈRES D'ATTRIBUTION

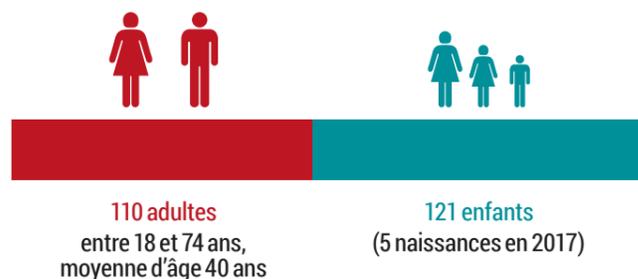
Les logements s'adressent aux personnes en situation régulière et en situation d'exclusion par rapport au logement, qui répondent aux critères d'attribution d'un logement très social (PLAI), qui ont besoin d'un accompagnement social et de voisinage par des bénévoles et qui l'acceptent.

Les demandes sont adressées à SNL par les services sociaux (CCAS municipaux, Services sociaux du Conseil Départemental), les réservataires ayant participé au financement, ainsi que les partenaires qui travaillent avec des ménages en précarité.

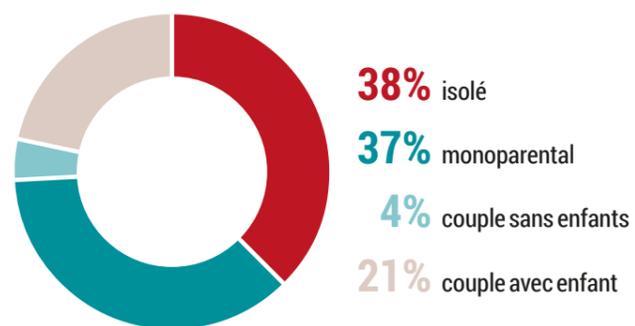
En 2017, nous avons accueilli 41 familles (10 suite à des relogements et 31 suite à des mises en service).



QUI SONT NOS MÉNAGES ? SITUATION FIN 2017



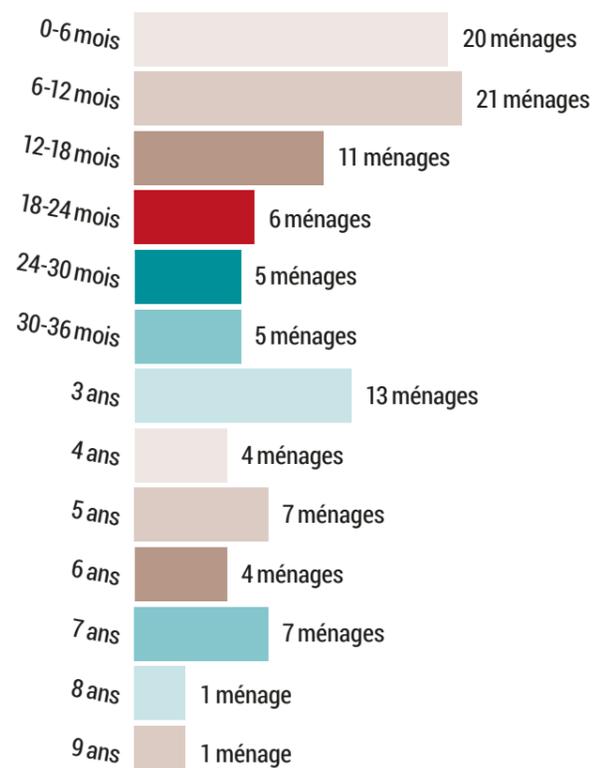
Situation familiale



Emploi

19 locataires ont trouvé un emploi dans l'année 2017, ce qui porte à 30% le pourcentage de locataires ayant un emploi.

Temps moyen d'ancienneté à SNL : 24 mois



RELOGEMENT

Nous avons toujours beaucoup de difficultés à reloger les ménages « prêts au relogement » : il faudrait pouvoir faire au moins une vingtaine de relogements par an, et malgré tous les efforts des travailleurs sociaux et les bonnes relations que nous entretenons avec les bailleurs sociaux et les municipalités, les situations que nous présentons ne sont pas toujours retenues :

- soit parce que les loyers sont trop élevés et induiraient un taux d'effort trop important pour les ménages,
- soit parce que les quelques logements disponibles sont captés par les collectivités publiques pour faire face à des urgences.

Contingents utilisés :



RÉFUGIÉS

La maison de Boissy-Saint-Léger (mise à disposition par la congrégation des Sœurs des Sacrés Cœurs) a été mise en service fin février 2017, après 8 mois de préparation.

Le groupe local du plateau briard, qui assure le suivi de la maison et l'accompagnement bénévole des locataires a fait preuve, sous l'impulsion de la coordinatrice Sylvie FABRE, d'un dynamisme formidable : il a pu s'étoffer et passer de 10 à 30 membres bénévoles, collecter beaucoup de dons de petit équipement pour compléter l'aménagement de la maison, collecter des fonds pour les quelques travaux nécessaires grâce à une opération de financement participatif « les petites pierres », gérer la maison, accueillir et accompagner les locataires.

Nous avons pu accueillir, progressivement : 10 hommes et 3 femmes, venant de Guinée, République du Congo, Congo-Brazzaville, Érythrée, Pakistan, Égypte, Yémen, Kenya, Côte d'Ivoire, Afghanistan.

« Il n'y a rien de mieux qu'avoir quelque part où reposer la tête le soir et avoir l'esprit calme pour pouvoir continuer nos démarches » nous a confié l'un d'eux.

Notre quotidien : rencontrer nos locataires, encaisser leurs loyers, discuter avec eux, organiser quelques sorties, gérer de temps en temps un conflit, réparer les petites pannes, veiller à ce que la cuve de fuel ne soit pas vide, les soutenir dans leurs recherches de travail ou les paperasseries, répondre à leurs besoins à la mesure de nos possibilités. C'est trouver un manteau chaud et imperméable pour l'un qui va à vélo au travail, trouver un vélo pour un autre, emmener un autre consulter après un accident ou un problème de santé. C'est là qu'on s'aperçoit qu'ils n'ont pas de médecin référent et nous voilà partis sur une autre piste...

Sylvie FABRE



ACCOMPAGNEMENT

Le développement du parc a nécessité beaucoup de travail et le recrutement d'une nouvelle travailleuse sociale, Man YUN, et de nombreux bénévoles (plus de 40 nouveaux bénévoles). Nous avons pu créer deux nouveaux Groupes Locaux de Solidarités : un à Champigny-sur-Marne et un à Choisy-le-Roi.

Chaque locataire est accompagné par un travailleur social et deux bénévoles.

Les travailleurs sociaux assurent un lien régulier avec la famille, en général à domicile, et assistent les familles dans les démarches administratives et d'accès aux droits, les questions liées au logement, l'élaboration de projets (formation, travail...) et en temps opportun le relèvement.

Les bénévoles assurent un accompagnement de bon voisinage, pour faciliter l'emménagement et le bon usage du logement ainsi que l'insertion dans le quartier : cela passe par une rencontre mensuelle à domicile mais aussi des moments de convivialité en famille.

Le Groupe Local de Solidarité organise lui aussi des temps de rencontre et de convivialité où tous les locataires et tous les bénévoles du Groupe Local de Solidarités se retrouvent : pique-nique familial, sortie au cinéma, après-midi de jeux dans un parc...

En voici quelques exemples :

- après-midi galette au Perreux sur Marne
- Sortie à la ferme à Alfortville
- Guinguette à Fontenay-sous-Bois : Saïd EL KHOUZAÏMI, ancien locataire qui a été le chef cuisinier. Plusieurs locataires et bénévoles ont participé à la préparation du couscous : une occasion de mieux se connaître et de découvrir notamment une nouvelle locataire et ses enfants. Nous avons servi 120 couverts. Une belle soirée dans une super ambiance.
- Spectacles à prix très avantageux suite à une convention avec la salle Jacques BREL à Fontenay-sous-Bois

92
ménages

3
travailleurs
sociaux

16
groupes locaux
de solidarité

202
bénévoles
accompagnateurs



DÉPART EN VACANCES

Nous avons pu financer 8 départs en vacances avec les chèques ANCV.

Par exemple, séjour d'une des locataires du groupe Alfortville Maisons-Alfort et ses trois enfants dans un centre de vacances à la montagne. L'une des filles d'une autre locataire du Perreux a pu bénéficier d'un stage « équitation » grâce à l'intervention d'une bénévole.



CULTURE

Comme chaque année, grâce à la persévérance de plusieurs bénévoles (Claude GOETZINGER, Sophie FOURESTIER et Carmen PADILLA), les locataires ont bénéficié de places de Cirque. En 2017 ce sont 160 places qui ont été offertes par le Cirque Pinder et des places de concert de Noël à Notre Dame de Paris ont également été offertes par HSBC.

Grâce au partenariat avec Culture du Cœur, les 13 personnes réfugiées accueillies à Boissy ont pu accéder à de nombreuses activités sportives (piscine) et culturelles. Isabelle GIARD bénévole à la maison de Boissy a pu organiser de nombreuses sorties :

Les locataires sont presque tous allés au cirque à Noël et j'ai entendu la première phrase en Français de Tigrigna : " C'est bien le cirque ! ". Quelques-uns profitent des " Concerts de Poche " et le concert d'André MANOUKIAN a enthousiasmé. Les Arts Premiers du quai Branly ont été appréciés. Le théâtre est un peu difficile parce que beaucoup ne sont pas assez à l'aise en Français. Il faut souvent des accompagnateurs pour les transports difficiles de retour du soir. Ce qui est très positif c'est qu'ils savent qu'ils ont la fenêtre " Cultures du Cœur " ouverte, la possibilité de vivre autre chose, un moment qui fasse plaisir.

Isabelle GIARD

INTERPELLATION ET PAROLE PUBLIQUE

LE MOUVEMENT « VIVE L'APL »

Face aux mesures de réduction des APL prises par le gouvernement, et à l'initiative de la Fondation Abbé Pierre et du DAL, un collectif de défense des APL a été constitué : 70 organisations se regroupent autour d'un appel commun « Pas d'économies sur le dos des Locataires »...

En Novembre et Décembre 2017, sous l'impulsion d'Hélène HARY, SNL a écrit à l'ensemble des Sénateurs puis aux Députés de la région IDF, pour les alerter sur ces mesures qui mettent en cause la poursuite de son action au service des populations ne bénéficiant pas d'un logement décent.

Même si les organismes de logement d'insertion comme SNL ont pu obtenir de ne pas être concernés par les baisses de loyer prévues pour compenser la baisse des APL, celle-ci porte un mauvais coup au logement social car les bailleurs sociaux, voyant leur marge se réduire, pourront moins investir dans la production de nouveaux logements et seront tentés d'éviter de loger des ménages bénéficiant de l'APL.

AUTRES MANIFESTATIONS

SNL a participé à de nombreux Carrefour des associations, à la Brocante des bords de Marne, à la Festigreen d'Alfortville et au forum Alternatiba.



GOVERNANCE DE L'ASSOCIATION

Fin 2016, le départ en congé maternité de la directrice avait fait apparaître une fragilité au niveau des instances de gouvernement de l'association : l'année 2017 a été mise à profit pour en tirer les enseignements et améliorer le fonctionnement et la communication entre les trois instances qui participent au bon fonctionnement de l'association, aux côtés de la directrice et du président :

- **Le conseil d'administration** : il se réunit tous les 2 mois et son bureau se réunit tous les mois : en plus, cette année, deux samedis ont été consacrés, l'un à la formation à la mission et aux responsabilités d'administrateur, l'autre à une réflexion sur la gouvernance, le fonctionnement et le développement de l'association :
 - cela a permis aux administrateurs de se sentir plus à l'aise dans leur mission
 - les attributions respectives du CA, du bureau et de la directrice ont été précisées
 - un espace dédié a été créé pour faciliter l'accès de tous les responsables à l'information : compte-rendu de réunions, documentation générale, documents utiles pour les démarches administratives, dossier de demandes de subventions,...
 - une newsletter, à paraître tous les 3 mois, a également été créée.
- **L'équipe service-développement** : cette équipe se compose de bénévoles ayant chacun accepté une mission au sein de l'association : prospection, collecte de dons et mécénat, demandes de subventions, animation des GLS, culture, communication, Parole et Positionnement Publics, coordination des référents entretien, formation.
- **La réunion des coordinateurs** : tous les deux mois, les coordinateurs de Groupe Locaux de Solidarités se retrouvent autour de la directrice pour partager les faits marquants, coordonner les actions communes, réfléchir sur la mission du coordinateur et échanger de bonnes pratiques.

En plus de ces trois instances, la directrice réunit tous les mois l'équipe des salariés.

CRÉATION DE NOUVEAUX GLS

Le Secours Catholique du Val de Marne a contacté SNL 94 pour lui transmettre des logements en vue d'accueil de publics fragilisés. Lorsque les logements étaient situés dans des villes où sont implantés des GLS ceux-ci les ont intégrés à la vie associative. Cependant cinq d'entre eux se situaient dans deux villes où il n'existait pas encore de GLS. Gérard DIGUET (bénévole) et Isolde HOUZIAUX (chargée du développement de la vie associative) ont travaillé sur le projet de constitution de groupes locaux sur ces territoires. Ils ont tout d'abord contacté, par mail, les bénévoles de toutes les SNLD qui se sont portés volontaires lors de « l'étude bénévole », mis des alertes sur les sites dédiés, activé les réseaux des GLS limitrophes, pris contact avec le service de communication municipale et contacté toutes les associations locales pour inviter à une réunion d'information. Certaines personnes présentes à ces réunions se sont engagées comme bénévoles, d'autres ont permis des mises en contacts. C'est ainsi que les GLS de Champigny (5 bénévoles actifs) et Choisy-le-Roi (4 bénévoles) ont vu le jour. Les bénévoles ont très rapidement été sollicités pour l'accompagnement de familles et s'investissent avec entrain dans le projet SNL ! Ces groupes auraient cependant besoin d'être étoffés.

FORMATION DES BÉNÉVOLES

La formation des bénévoles est une priorité pour SNL. Elle est dans un premier temps proposée par la formation d'accueil de deux jours, animée conjointement pour les SNLD 75, 92, 93, 94. Son contenu porte sur le contexte du mal logement et le projet de SNL, ainsi que l'accompagnement. Cette formation a été réactualisée en 2017 (contenu et documents) en partenariat avec SNL94. Des bénévoles et une Travailleuse Sociale du 94 participent à son animation. Le 94 est de très loin le département avec la plus grande progression (+40%). Cependant tous les nouveaux bénévoles ne sont pas formés, les délais sont un peu longs et le nombre de formations mériterait d'être encore amplifié malgré l'augmentation de 3 à 5 du nombre de sessions proposées en 2017. Un groupe de travail inter SNL a permis l'ouverture de nombreuses formations et la création de modules complémentaires à partir de 2018.

PRÉPARATION DES 30 ANS DE SNL

Pour fêter les 30 ans de SNL et expérimenter la rencontre qui est au cœur de notre projet SNL :

- Une démarche sur l'année 2017/2018
- Chaque GLS choisit son projet
- Pour vivre une expérience, bénévoles et locataires ensemble
- Autour d'une pratique artistique avec un artiste compétent
- Un rendez-vous pour exposer, performer et fêter, du 4 au 7 octobre 2018

COLLECTE DE DONS

L'équipe service développement, sous l'impulsion de François GERMAIN et Laurence PICCOLIN, avait décidé de développer la collecte 2017 par plusieurs actions :

- un appel plus clair et plus mobilisateur
- une meilleure mobilisation des groupes locaux
- une grande campagne de prospection menée par les bénévoles (plus de 1000 prospects)

Cela a permis d'augmenter très significativement le nombre de donateurs (+31%)

Mais le don moyen a fortement baissé et au final nous avons collecté la même somme qu'en 2016.

Les 111 818 € de dons manuels se répartissent comme suit :

- 8 dons supérieurs à 2000 €
- 21 dons entre 1 000 et 2 000, représentant 26 100 €
- Don moyen : 210 €
- 16 % des donateurs sont des bénévoles

S'y ajoutent 44 512 € d'abandon de loyer par six propriétaires solidaires.



L'ÉQUIPE SNL 94



Clémentine PERON GILLET
Directrice



Hélène MAUBRE
Comptable



Stéphane MARECHAL
Responsable Gestion
Locative



Mohamed BELFILALIA
Chargé d'entretien



Claire BON
Assistante



Raseca BOUSLAH
Assistante de direction
et de vie associative



Fabienne BELLANGER
Travailleuse Sociale



Noémie DE LISLE
Travailleuse Sociale



Man YUN
Travailleuse Sociale



Jean-Christophe BRELLE
Bénévole, chargé d'études



Kamel MEZDOUR
Chargé de Maîtrise
d'Ouvrage d'Insertion



Vincent DE BAECQUE
Bénévole,
chargé des copropriétés



Danielle TENADET
Bénévole, chargée des
dossiers de subvention

	CHARGES	2017	2016	PRODUITS	2017	2016	Résultat 2017	Résultat 2016
Maîtrise d'œuvre d'insertion				Prestations MOI SNL 94	25 100	21 256		
	Autres charges	10 163	5 228	Conseil Dép. : MOUS		40 000		
	Charges de personnel	73 669	49 876	État : MOUS		15 000		
				Autres subventions	1 561	5 007		
	Charges exceptionnelles	5 000		Produits exceptionnels	1 800			
		88 831	55 104		28 461	81 263	- 60 370	26 159
Gestion locative	Loyers, charges et assurances	253 324	188 293	Loyers, charges et ass.	392 424	294 488		
	Charges non répercutées		23 518					
	Entretien		35 296	Remb. assurances		828		
	Taxes	2 818	2 312	Sub. Département		2 630		
	Contentieux et impayés	1 447	1 014	Autres subventions	17 009	5 901		
	Formations	175	175	Dons	47 307			
	Dotation aux provisions	14 207	15 659	Aides à l'emploi	8 313	20 695		
	Autres charges	45 583	37 281	Reprise provisions	4 277	6 108		
	Charges de personnel	29 580	52 573	Autres produits	5 358	5 994		
	Charges exceptionnelles	2 319		Produits exceptionnels	2 798			
		349 452	356 120		477 486	336 644		
Entretien	Entretien	65 298		Subventions	2 000			
	Autres charges	415		Aides à l'emploi	7 184			
	Charges de personnel	38 501		Autres produits	6 356			
				Fonds dédiés	8 000			
		104 214			23 540			
TOTAL Gestion locative + Entretien		453 666	356 120		501 026	336 644	47 360	- 19 476
Accompagnement	Abonnements, formations	826	2 399	Subventions	170 777	147 337		
	Charges de personnel	138 115	119 692	Aides à l'emploi	1 776	11 726		
	Autres charges	2 274	3 561	Autres produits		2 125		
	Charges exceptionnelles	24 024						
		165 239	125 652		172 553	161 188	7 314	35 536
Vie associative	Animation du réseau	6 271	2 707	Subventions animation	22 269			
	Charges de personnel	11 010	9 452	Produits exceptionnels	125			
		17 281	12 159		22 394		5 113	- 12 159
Fonctionnement	Frais de fonctionnement	44 985	38 887	Dons et subventions	52 822	32 330		
	Charges de personnel	25 297	21 497	Produits financiers	6 814	4 390		
		70 282	60 383		59 636	36 720	- 10 646	- 23 663
RÉSULTAT D'ACTIVITÉ		795 299	609 420		784 070	615 815	-11 229	6 396
Investissements	Subventions à Prologues	- 6 917	27 131	Reprise de fonds dédiés		44 651		
		- 6 917	27 131			44 651	6 917	17 521
	Affect. en fonds dédiés	82 400	107 958	Dons pour l'investissmt	82 400	107 958		
		82 400	107 958		82 400	107 958		
TOTAL SNL 94		870 782	744 508		866 470	768 425	-4 312	23 916

Les résultats sont exprimés en euro.