RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

Solidarités Nouvelles pour le Logement 92

ÉDITO

Nous traversons une crise sanitaire inédite. Les personnes les plus vulnérables sont particulièrement fragilisées. L'action de SNL n'en sera que plus nécessaire. Pour beaucoup des familles que nous logeons, le maintien voire le renforcement de notre accompagnement est indispensable.

Je tiens à remercier en premier lieu Carole, notre Directrice, ainsi que tous nos salariés, qui se sont mobilisés pour assurer la continuité de notre activité dans ce contexte de confinement. Merci également aux bénévoles qui ont assuré le maintien du contact avec nos locataires. Bravo aux locataires pour s'être adaptés rapidement à cette nouvelle situation. Merci enfin aux donateurs particuliers et mécènes dont le soutien nous est plus que jamais nécessaire.

En ces moments difficiles, nous sommes heureux de pouvoir bénéficier de notre nouvelle maison SNL qui permettra de développer de nouvelles formes d'accompagnement, de formation et de convivialité. Cette nouvelle maison SNL a été acquise et rénovée au 2ème semestre 2019. L'équipe salariée a réussi à mener de front ses missions et le déménagement avec l'aide de quelques bénévoles déménageurs et bricoleurs. Les nouveaux locaux sont opérationnels depuis début mars, mais, crise oblige, nous ne pourrons les inaugurer qu'en septembre prochain.

Les élections municipales ont été l'occasion pour un certain nombre de groupes locaux d'interpeller les candidats et par la même occasion de se faire mieux connaître. La crise actuelle ne pourra que renforcer la démonstration de la pertinence de l'action de SNL.

En 2019, nous avons logé 74 familles, soit 223 personnes dont 137 enfants. 2 logements supplémentaires nous ont été mis à disposition par des particuliers solidaires ce qui nous permet de disposer de 65 logements. Nous avons pu reloger 14 familles et en accueillir 17 nouvelles. 15 nouveaux bénévoles ont pris le relai d'anciens bénévoles.

Maintenant, place à la créativité pour que nous puissions tous ensemble poursuivre notre mission dans les meilleures conditions de sécurité sanitaire. Cette période difficile, parfois douloureuse, nous a rendus encore plus attentifs aux autres. Gardons les yeux ouverts sur toutes les personnes en situation de précarité autour de nous et dans le monde !

François Baufine-Ducrocq, Président de SNL 92

Solidarités Nouvelles pour le Logement Hauts-de-Seine
51 avenue du Maréchal Joffre - 92000 Nanterre - contact@snl-hautsdeseine.org - www.snl-union.org

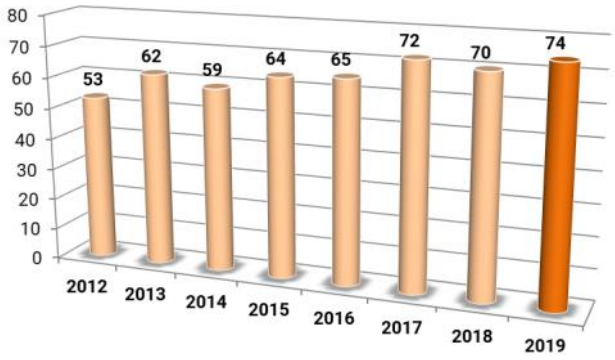
RAPPORT **D'ACTIVITÉ**

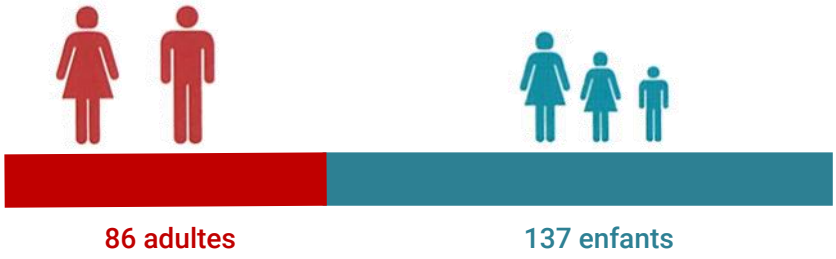
1. L'ACCUEIL ET **L' ACCOMPAGNEMENT**

L'ACCUEIL DES FAMILLES

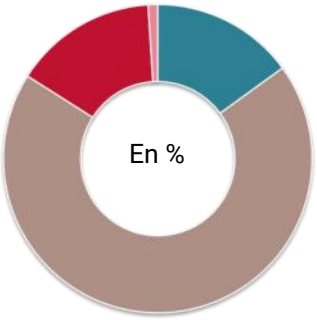
En 2019, SNL Hauts-de-Seine a accueilli 74 familles dans ses logements sur le territoire alto séquanais dépassant ainsi le cap des 200 familles accueillies depuis la création de l'association.

Evolution du nombre de familles



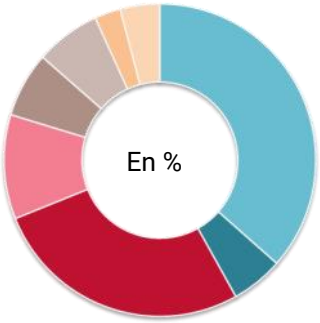


Situation familiale



15 couples avec enfants
69 monoparentales
15 célibataires
1 couple

Motif de l'arrivée à SNL



36.5 hôtel
5.4 structure hébergement
27 hébergement tiers
10.8 expulsion
6.75 décohabitation
6.75 logement trop petit
2.7 logement trop cher
4.1 autres

17 entrées ont été réalisées cette année sur la base des quatre critères essentiels d'accueil à SNL : le besoin et l'envie d'un accompagnement de proximité, des revenus inférieurs aux plafonds PLAI, une implantation dans le département (demandeur de logement dans la ville désignée) et l'adaptation de la composition familiale au logement proposé.

Conformément à notre convention ASLL (Accompagnement social lié au logement) avec le Conseil Départemental, les attributions ont été réalisées majoritairement sur la base d'une orientation par un service départemental (EDAS, CAF…). Au regard de nos partenariats solides avec les Villes, leurs services ont été aussi largement associés.

SNL 92 a assuré également durant l'année 2019 la gestion locative de trois logements à Bezons en lien avec SNL Union dans le cadre du développement du projet de SNL dans le Val-d'Oise.

UN ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUEL ET PERSONNALISÉ

Chaque famille accueillie a bénéficié d'un large encadrement avec plusieurs interlocuteurs salariés et bénévoles de l'association qui travaillent en collaboration. Le logement est au cœur de ces relations. L'accompagnement vise à favoriser la capacité d'autonomie des personnes logées permettant la stabilisation des situations et le moment venu un relogement durable et adapté aux besoins de la famille.

L'accompagnement social réalisé par les travailleurs sociaux s'inscrit dans une stratégie globale : centré sur la problématique logement mais prenant en compte les facteurs externes au logement influant directement ou indirectement sur le projet lié à l'habitat et sur les capacités à habiter. Il s'agit d'un accompagnement personnalisé, qui tient compte du projet du ménage, de ses difficultés et de ses potentialités. Les travailleurs sociaux travaillent en relation avec de multiples partenaires : EDAS, CCAS, CAF, Pôle Emploi, FSL, EDF… Dans le cadre du financement des mesures ASLL par le Conseil départemental, des bilans sont régulièrement réalisés en lien avec les services territoriaux du Conseil départemental. Un atelier collectif a été réalisé par l'équipe sociale sur le savoir habiter par le biais du jeu Kijoulou. Il a réuni plusieurs familles pour un moment d'échanges sur le logement, le budget, les imprévus…

SNL 92 développe un accompagnement spécifique à travers plusieurs projets pour les personnes réfugiées qui représentent environ 10% des ménages accueillis par l'association en 2019. Ces actions bénéficient d'un soutien de la Fondation Sainte-Geneviève, la Fondation Abbé Pierre et la DRIHL.

L'accompagnement bénévole, complémentaire de celui des professionnels, est une richesse du projet SNL. 69 ménages accueillis par l'association ont été accompagnés cette année par des bénévoles généralement associés en binômes (79%). 123 accompagnements ont ainsi été réalisés par 117 personnes. Très variable dans son contenu, chaque relation d'accompagnement, basée sur l'écoute et le dialogue est une aventure humaine, qui évolue dans le temps.

LE RELOGEMENT

2019
14 relogements,
35 mois
durée moyenne du séjour

Durant le temps passé à SNL, la grande majorité des ménages accueillis a repris confiance et a profité pleinement de cette étape pour surmonter un certain nombre de difficultés, s'atteler à de nouveaux projets et acquérir une plus grande autonomie. Le relogement peut toutefois susciter angoisses et interrogations pour les familles, c'est pourquoi les équipes salariés et bénévoles sont très présentes à ce moment clé et durant les mois qui suivent.

Dans le contexte tendu du logement social en Ile-de-France, chaque relogement demeure un véritable défi. 14 relogements ont pu être réalisés en 2019. La durée moyenne du séjour de 35 mois a été raccourcie. Toutefois derrière cette statistique se cachent des réalités bien différentes, certains ménages bénéficiant d'une proposition de relogement assez rapidement alors que d'autres, pourtant prêts, doivent attendre plusieurs années… Deux situations ont ainsi enfin pu être résolues mais après plus de 5 ans d'accueil.

1142 €
épargne moyenne constituée à SNL par les locataires sortants

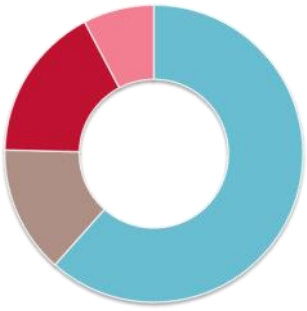
Il convient de souligner la quinzaine de ménages prêts au relogement et pour lesquels aucune proposition n'a pu être formulée ou qui ont été refusés par les bailleurs lors de la commission d'attribution. Dans ce contexte, l'accompagnement doit prendre en compte les temps d'attente subis par les locataires, pour qu'ils puissent être vécus comme un temps utile et ne mènent pas au découragement. SNL 92 développe de nombreux partenariats avec les pouvoirs publics et les bailleurs pour trouver des solutions adaptées à chacun.

2. LA CRÉATION ET LA **GESTION DE LOGEMENTS**

Implantation dans le 92

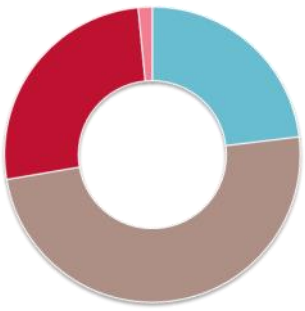
Répartition des logements au 31.12.2019

Répartition



40	acquisitions
9	baux à réhabilitation ou emphytéotiques
11	mises à disposition
5	donations temporaires

Typologie



15	T1 ou T1 bis
32	T2
17	T3
1	T4

LES NOUVEAUX LOGEMENTS

Deux baux à réhabilitation qui étaient arrivés à leur terme à Courbevoie et Chaville ont pu être conservés, les propriétaires ayant consenti une mise à disposition et une donation temporaire d'usufruit sur ces biens.

Les trois logements acquis à Issy-les-Moulineaux, Meudon et Chaville en 2018 ont été réhabilités et inaugurés en présence des maires de ces communes ainsi que d'autres bailleurs importants comme la FAP ou la Région. Deux d'entre eux ont été mis en service.

La ville de Vaucresson a acté la cession à SNL 92 de deux chambres qui seront réunies pour créer un nouveau logement social. Dans plusieurs communes, l'équipe prospection a continué d'œuvrer et plusieurs projets sont en cours d'étude. Un partenariat avec la DRIHL a été mis en place afin de pouvoir envisager des préemptions dans les communes carencées.

LA RÉHABILITATION ET L'ENTRETIEN DU PARC EXISTANT

SNL 92 s'attache à rénover et entretenir son parc de manière à pouvoir accueillir les locataires dans des logements de qualité, les moins énergivores possibles. Ainsi en 2019, un logement a été entièrement rénové à Boulogne grâce au financement obtenu par l'opération des Petites Pierres (voir ci-après). 22 logements ont fait l'objet de dépenses d'entretien courant avec une moyenne de 616 euros/logement. 15 logements ont fait l'objet de travaux à l'occasion d'un relogement avec une moyenne de 2700 euros/logement. 4 logements ont fait l'objet de travaux à la suite de sinistres. La mobilisation des bénévoles de SNL 92 a également permis de remettre en état des logements usagés ou sales lors de la vacance entre deux locataires ainsi que d'intervenir sur du petit entretien. Par ailleurs, SNL 92 est souvent sollicitée au-delà de ce qui incombe classiquement aux bailleurs par les locataires dans le cadre de l'entretien de leur logement ou de la survenance de sinistres.

UNE GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

La gestion locative mise en place par SNL 92 est avant tout une gestion de proximité.

Le montant moyen du loyer pratiqué est 7,23 euros/ m².

SNL 92 s'est encore attachée cette année à la mise en œuvre d'une procédure stricte en cas d'impayés car il est essentiel que les locataires analysent ce paiement comme une obligation. En 2019, une expulsion a été menée à son terme grâce au départ volontaire de la locataire avant le recours à la force publique. Une décision d'expulsion définitive a été prononcée par le juge et une troisième procédure est toujours en cours.

Dans les collectifs à Nanterre, Colombes et Issy, des réunions avec les locataires ont été organisées pour évoquer la vie des résidences et les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du collectif. Des opérations de nettoyage des parties communes ont été conduites.

SNL 92 a été réélu au Comité de pilotage du Fonds de sécurisation régional financé par la Région qui permet aux associations gestionnaires de logements d'insertion, de bénéficier de couvertures pour les risques locatifs qu'elles encourent : impayés, vacance, dégradations…

3. LE TÉMOIGNAGE ET **L'INTERPELLATION**

De nombreuses actions sont menées au niveau de la commune pour interpeller localement sur la situation du mal logement. Ainsi, les membres des GLS et la directrice de l'association rencontrent régulièrement les élus locaux et participent à des évènements locaux.

SNL 92 a cette année encore siégé à la COMED des Hauts de Seine (commission de médiation DALO) ainsi qu'à la Commission locale de l'ANAH.

En tant que membre du Comité de pilotage du PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées), SNL 92 a participé aux travaux d'élaboration du prochain PDAHLPD en cours de rédaction.

Inauguration à Issy

Inauguration à Chaville

En tant que représentant de la FAPIL, SNL 92 a participé à la conférence intercommunale du GPSO et a notamment contribué aux groupes de travail sur les attributions et le relogement des publics prioritaires.

SNL 92 s'implique au sein du secteur associatif des Hauts-de-Seine et demeure ainsi un membre actif du Comité de veille DALO 92, de la campagne Citoyens Fraternels 92 et de l'Observatoire de la précarité et du mal-logement des Hauts-de-Seine.

SNL 92 a participé comme chaque année à la commission Parole et Positionnement Public de SNL Union qui initie réflexions et interpellations à l'échelle régionale. Enfin, SNL 92 soutient les actions conduites par la FAPIL, laquelle s'associe régulièrement à d'autres entités telles la FAP, la FNARS pour des positionnements publics.

4. LA VIE **DES GROUPES LOCAUX**

Au-delà de leur implication dans l'accompagnement, l'acquisition et l'entretien des logements ou le plaidoyer local, les Groupes Locaux de Solidarité développent de nombreuses actions en vue de permettre des rencontres conviviales ou de promouvoir l'association.

GOÛTERS ET POTS DE BIENVENUE

Les groupes de Boulogne-Billancourt, Chaville, Courbevoie et Garches ont débuté l'année par la traditionnelle galette des rois. Ce moment de partage toujours très apprécié est l'occasion pour de nombreux groupes de réunir les bénévoles, les familles actuellement accueillies mais aussi de retrouver d'anciens locataires qui reviennent avec plaisir. A Boulogne, la galette a été précédée d'un bon déjeuner préparé par Catherine et à Garches d'une visite de la nouvelle médiathèque tout juste inaugurée !

Repas partagé Boulogne

Ciné-goûter Issy

A Nanterre, les petits locaux de la rue de Suresnes ont eu bien du mal à contenir tout le monde présent pour le pot de bienvenue organisé pour accueillir la nouvelle famille du 1er étage. A Garches, un goûter de rentrée en septembre a permis de fêter deux relogements et une arrivée de bénévole. A Courbevoie, un pot de l'amitié a réuni le groupe local pour un au revoir à Jacques son animateur depuis toujours. A Issy-les-Moulineaux, le goûter de Noël a clôturé l'année dans la joie .

FORUMS ET MARCHÉS

En 2019, les groupes locaux de solidarité se sont mobilisés à travers plusieurs évènements en vue de faire connaître SNL 92, recruter de nouveaux bénévoles et collecter des fonds :

- Forums de rentrée des associations à Chaville, Garches, Vanves, Nanterre
- Participation au forum organisé par l'Entraide protestante le 17/03/2019
- Tenue de stands d'information sur des marchés à Chaville et Neuilly
- Brocante à Boulogne-Billancourt

Forum Associations Chaville

CREATION D'UN LOCAL DE STOCKAGE À CHAVILLE

Face au besoin récurrent de soutenir les familles en précarité sur la commune dans l'équipement du logement, le GLS SNL de Chaville et le Secours Catholique ont mis en place un local de stockage. Ce local mis à disposition par la Ville permet de recevoir les dons en nature de citoyens solidaires comme des frigidaires, cuisinières, vaisselle, lits et de les conserver jusqu'au moment opportun de leur réutilisation.

ATELIERS COLLECTIFS SUR LES ÉCO-GESTES

Dans la continuité du programme de sensibilisation engagée avec Veolia en 2018, deux ateliers sur les éco gestes ont pu être organisés en 2019 par les bénévoles qui avaient été formés. Le premier a été porté par le GLS de Boulogne-Billancourt lors d'un goûter ludique autour des éco gestes sur « l'eau à la maison ». Le second animé par Paul-Louis de Chaville, avec le soutien des travailleurs sociaux, concernait les économies d'énergie et était inter GLS. Ces ateliers ont permis de sensibiliser sur les gestes pratiques à effectuer dans le logement et à donner des astuces pour réduire les factures. Chaque famille est repartie avec un kit énergie contenant sablier, mousseur, joint d'étanchéité...

CAMPAGNE LES PETITES PIERRES

Une campagne de financement participatif a été menée par les bénévoles de Boulogne-Billancourt avec les Petites Pierres. « Grâce à la plateforme des Petites Pierres qui double les dons reçus, nous avons pu faire une cagnotte en ligne, qui a permis en 2 mois de collecter 8 500€, soit la somme correspondant au montant des travaux de rénovation et d'isolation d'un appartement. C'est ce qu'on appelle le *crowdfunding*. Un vrai travail d'équipe a été réalisé pour atteindre cette somme. » Constance, bénévole à Boulogne.

5. LA VIE **ASSOCIATIVE**

UN NOUVEAU SIÈGE POUR SNL 92

SNL 92 a enfin pu acquérir en 2019 un nouveau local associatif en vue d'installer son siège. Situés au milieu de département, au 51 avenue du Maréchal Joffre à Nanterre, ces locaux de 161 m2 sont particulièrement adaptés pour l'accompagnement des familles, la gestion et le développement du parc locatif ainsi que la vie associative.

Les différentes activités pourront ainsi devenir plus opérationnelles par :

- l'accroissement de la capacité d'accueil des familles en grande difficulté, et ce dans un cadre valorisant, en toute confidentialité ;
- l'organisation d'ateliers de sensibilisation, de moments conviviaux, de rencontres avec des partenaires ainsi que de formations ;
- la mise à disposition d'espaces dédiés aux bénévoles pour participer davantage aux missions de l'association et développer de nouveaux projets.

L'acquisition a été financée grâce à des fonds dédiés au projet au fil des années (notamment une subvention importante de l'Association des Terrains d'Issy), des subventions allouées par la Fondation Sainte-Geneviève, Talents et Partage et la Fondation Vinci ainsi qu'une partie de la collecte 2019/2020, un appel à dons spécifiques ayant été conduit.

Les travaux de rénovation ont été menés durant le dernier trimestre de l'année 2019 afin de permettre un emménagement début 2020.

DES BÉNÉVOLES ET DES SALARIÉS AU SERVICE DU PROJET ASSOCIATIF

Cette année encore, SNL 92 a eu le plaisir d'accueillir une quinzaine de nouveaux bénévoles, ce qui a permis de compenser les départs d'anciens membres. Ces bénévoles ont pu suivre les journées d'accueil organisées plusieurs fois par an en collaboration par SNL 75, SNL 92 et SNL 94. De nombreuses formations sont par ailleurs proposées aux bénévoles afin qu'ils puissent être formés tout au long de leur engagement à SNL sur des thèmes variés : collecte, prise de parole, prospection immobilière … Un catalogue de formation inter SNL est régulièrement mis à jour.

Afin d'apporter un soutien aux bénévoles impliqués dans l'accompagnement, un nouveau dispositif a été mis en place courant 2019 afin de relayer les rencontres de l'accompagnement animées depuis plusieurs années par l'équipe sociale. Une petite équipe de bénévoles référents a été en effet constituée afin de répondre au besoin d'échanges des accompagnateurs à la suite de difficultés ou de déceptions. Ils peuvent intervenir soit auprès de petits groupes soit auprès d'un bénévole en particulier. Plusieurs réunions ont été organisées au nord et au sud du département.

Le Conseil d'administration de l'association est composé de 12 administrateurs bénévoles. Il s'est réuni 6 fois au cours de l'année. Plusieurs administrateurs ont représenté SNL 92 à l'extérieur ou dans les instances et groupes de travail de SNL Union et Prologues.

Durant l'année 2019, l'équipe salariée est restée stable avec 6 personnes (4,6 ETP). Toutefois Dieynaba Sakho a quitté ses fonctions de travailleur social au mois de décembre et a été remplacée début 2020 par Elise Lapert. Les travailleurs sociaux ont pu approfondir leur accompagnement dans le cadre d'ateliers de relecture des pratiques animés par un psychologue extérieur avec SNL 94.

DES ACTIONS POUR PARTAGER ET MIEUX SE CONNAÎTRE

La grande sortie annuelle de SNL 92 s'est déroulée le 16 juin 2019 au Château de Versailles. Plus de 65 locataires, enfants, bénévoles et permanents de SNL 92 ont pu découvrir les merveilles du plus grand Château du monde : la galerie des glaces, la chambre du Roi, mais aussi après un chouette pique-nique, les grandes eaux, une balade musicale pour profiter de la beauté des jardins et des bassins.

Deux évènements ont permis de rassembler largement les membres de l'association : l'assemblée générale qui s'est tenue le 25 juin à Chaville et le forum de rentrée du 8 octobre à Issy-les-Moulineaux. Ces moments de rencontre très conviviaux ont permis d'échanger sur les projets en cours et les perspectives (création de logements, bilan de notre accompagnement, perception des loyers…).

Comme à l'accoutumée, deux numéros du journal de l'association « Des Nouvelles de Toits » sont parus en mai et novembre et ont été adressés à tous les bénévoles, bénéficiaires et donateurs de l'association. Les « Petites Nouvelles de Nous », ont été envoyées par mail aux bénévoles actifs de l'association afin d'échanger sur les actualités de l'association et la vie des groupes et des familles. Deux films ont été réalisés par Jocelyne sur la sortie à Versailles et le relogement d'une locataire à Courbevoie.

LE MOUVEMENT SNL

SNL 92 a participé pleinement en 2019 à la gouvernance des structures fédératives SNL ainsi qu'aux actions et réflexions menées dans ces instances.

L'année 2019 a été portée par une grande réflexion collective autour de l'avenir du projet de Solidarités Nouvelles pour le Logement. La seconde étape des États généraux a rassemblé notre mouvement et a été conclue par l'adoption d'axes stratégiques pour les 5 ans à venir, autour d'objectifs partagés forts :

- la poursuite du développement tout en préservant les valeurs fondatrices
- le développement de la visibilité et de la notoriété de SNL en valorisant la spécificité de nos actions
- l'adaptation de notre offre pour répondre aux besoins multiples des plus démunis
- la diversification et la pérennisation de nos financements

Ces objectifs stratégiques sont d'ores et déjà déclinés de manière opérationnelle. Ainsi, au 31 décembre 2019, on compte en Ile-de-France 1066 logements en service et 150 logements acquis en cours de construction, réhabilitation ou d'entretien. 33 logements sont loués dans les nouveaux territoires où SNL se développe, le 93 et 95. Durant cette année, ce sont 1188 ménages qui ont été locataires, et accompagnés par plus de 1200 bénévoles, réunis en 116 groupes locaux de solidarités. 96% d'entre eux ont été relogés dans le parc social à l'issue de ce double accompagnement bénévoles et salariés.

SNL s'est doté depuis 1995 d'une foncière coopérative qui abrite la plupart des logements que nous détenons. Cette foncière est agréée, encadrée et labellisée par les pouvoirs publics, au titre de la *Maîtrise d'ouvrage d'insertion* et en tant qu'*Entreprise solidaire d'utilité sociale*.

Son capital est détenu à 65% par les associations SNL et pour le solde par des associations partenaires, des investisseurs solidaires particuliers et des institutionnels.

En 2019 une démarche de « programmation concertée » menée entre les associations SNL et leur foncière a permis d'actualiser et de préciser les axes de développement immobilier à 3 ans. Les liens sociaux créés par SNL, outils d'insertion et de résilience pour nos locataires, sont plus que jamais au cœur des enjeux sociétaux.

LE RAPPORT **FINANCIER**

LE MOT DU TRÉSORIER

L'année 2019 a été marquée par l'acquisition du nouveau siège, qui a donné lieu à une collecte spécifique de belle tenue, et dont le financement va se solder au cours des cinq exercices à venir.

En dépit d'un tassement des ressources locatives et d'un léger accroissement des dépenses de fonctionnement, les comptes conservent un bon équilibre, notamment grâce à une masse salariale très contenue, tout à la fois en raison des baisses de charges sociales et malheureusement d'un certain nombre d'arrêts maladie au cours de l'année.

Il reviendra donc à l'Assemblée Générale d'affecter un résultat de 257.254,85 euros, selon la proposition suivante du Conseil d'administration :

- 15.618,50 euros en réserve d'acquisition Prologues, correspondant à la variation des parts sociales acquises par SNL 92,
- 203.593,00 euros en réserve d'acquisition siège,
- 37.945,50 euros en autres réserves pour projets futurs,
- 97,85 euros enfin, en report à nouveau.

PERSPECTIVES 2020

L'année 2020 s'annonçait sous de bons auspices mais le crise sanitaire relative au Covid-19 remet en cause nos prévisions. L'équipe salariée de SNL Hauts-de-Seine a pu assurer la continuité de l'activité en fonctionnant principalement en télétravail durant le confinement. Une reprise en présentiel est en cours. Les impacts financiers sont impossibles à chiffrer à l'heure actuelle. Ce qui est certain, c'est que les locataires du parc de l'association, déjà statistiquement parmi les plus pauvres, vont être gravement affectés par la crise économique qui s'annonce. Les créances douteuses, qui sont déjà à un niveau significatif, risquent d'augmenter à nouveau et ce même si de nombreuses mesures d'accompagnement des personnes sont déjà en place. Par mesure de précaution, et alors que la situation de trésorerie ne le justifie pas à début mai 2020, un prêt garanti par l'Etat sera sollicité auprès de notre organisme bancaire habituel. Enfin, il convient de mentionner qu'à ce stade nos principaux financeurs publics ne remettent pas en cause leur soutien pour 2020.

Ils nous soutiennent et nous tenons à les remercier :

Ainsi que Grosvenor, le fonds de dotation AACUC et tous nos généreux donateurs...

Aucun administrateur ne perçoit d'indemnité. Il n'y a pas de conflit d'intérêt entre les fournisseurs ou prestataires et un membre du Conseil d'Administration. Aucun frais n'est remboursé aux administrateurs.

1. LE COMPTE **DE RESULTAT DE L'ASSOCIATION**

CHARGES	2019	2018	PRODUITS	2019	2018
Achats	2 605	5 540	Prestations & services	21 798	29 560
Loyers et Charges refacturées	157 963	147 595	Loyers et charges perçus	307 442	309 687
Entretien & rép. Non loc.	88 435	72 201	Subvention C.Dept 92	140 000	140 000
Autres comptes services extérieurs.	33 846	37 427	Autres subventions	14 249	8 606
Autres Serv. Extrs honoraires, missions, déplats, affranchissts, communic..	34 452	30 159	Dons affectés exploitation	26 067	30 038
Impôts et taxes	11 307	12 743	Dons affectés investissements	123 039	49 258
Charges de personnel	226 098	240 085	Dons non affectés	46 362	81 528
Autres charges gestion Cot. SNL Union, créances irrécouvrables	28 482	14 697	Pdts partage, autres produits gestion	2 010	3 107
			Produits financiers	1 953	2 253
Charges exceptionnelles	8017		Prdts exceptls, quote part subvention	64 337	55 573
Dotations amortissements & provisions	99 642	107 823	Reprise sur provisions	40 137	35 558
Engagements affectés à réaliser		50 358	Report ressources non affect. Ex antérieurs	140 228	164 609
			Transferts de charges *Indemnisations Fnars Assurances*	20 480	16 851
Total des charges	690 847	718 628	Total des produits	948 102	926 628
			RESULTAT	257 255	208 000
			Réserves acquis. Prol	15 618	137 223
			Réserve acquisition siège	203 593	39 000
			Autres réserves projets futurs	37 946	31 725
			Report à nouveau	98	52

Collecte de dons

Le nombre de donateurs particuliers est en régression par rapport à 2018 : hors livrets Agir et abandon de loyer, on comptait 288 donateurs en 2019 au lieu de 342 en 2018. Pour autant, grâce à un don exceptionnel de 55.000 euros, le montant de la collecte 2019 s'est établi à 179.587 euros, mécènes compris, en progression de 26,6% par rapport à 2018.

Cette collecte a été fléchée par les donateurs en investissements nouveau siège à hauteur de 85.093 euros. Le montant fléché en Autres investissements (projets à venir) s'élève à 37.946, euros, en retrait de 14,8% par rapport à 2018. Le montant des dons fléchés Missions Sociales ou Fonctionnement est de 10.186 euros, en retrait de 9.4% par rapport à 2018. Les dons non affectés représentent 46.632 euros, en retrait de 43,1% comparés à 2018. La baisse des différentes catégories de dons s'explique par le fléchage important de dons pour financer l'acquisition du siège. 24,3% des dons non affectés (11.264 euros) a été utilisé pour équilibrer le compte de résultat.

MOI et gestion patrimoniale

En 2019, SNL 92 a constaté le solde d'honoraires de MOI pour les trois opérations mises en service en fin d'année. Des honoraires ont également été constatés pour deux nouvelles mises à disposition, ainsi que pour la transformation de baux à réhabilitation en donation à titre gratuit et mise à disposition. Pour autant, l'activité MOI reste déficitaire, ces facturations de MOI restant insuffisantes pour couvrir les charges incompressibles d'activité.

La gestion locative adaptée

En 2019 et malgré de nouveaux logements mis en service en cours d'année, la gestion locative a marqué un tassement. Le montant des loyers facturés est de 228.869 euros au lieu de 235.109 euros en 2018 (-2,7%), partiellement compensés par une hausse de charges refacturées (77.291 euros au lieu de 74.557 euros (+3,7%). Ceci s'explique par **un taux de vacance nettement plus important en 2019** : 7,0% au lieu de 4.5 % en 2018, soit 1.683 jours de vacance pour 22.405 jours d'occupation. La charge de la vacance de logement s'établit ainsi à 11.863 euros (contre 8.918 euros en 2018) soit 7.5% du montant des charges théoriquement récupérables sur les locataires.

S'agissant des **dettes locatives,** la dégradation constatée en 2019 a nécessité un abondement de la provision pour créances douteuses pour un montant supérieur à celle des années précédentes (18.522 euros pour 2019 au lieu de 15.885 euros en 2018) ; des créances irrécouvrables ont par ailleurs été constatées pour un montant de 3.934 euros, partiellement compensé par une provision préalable de 2.956 euros. Rappelons toutefois que la méthode de provisionnement pour impayés de loyers appliquée par SNL92 est très prudente puisqu'elle provisionne dès deux mois de retard d'impayés et dès le premier euro dû à titre locatif.

La provision pour créances douteuses, qui concerne désormais 24 locataires, s'élève ainsi au 31 décembre 2019 à 49.944 euros. La grande majorité de ces créances sont heureusement peu importantes et probablement récupérables. Néanmoins, certaines situations spécifiques peuvent étirer significativement le délai de récupération pour l'association : deux locataires parties représentent 21.7% de cette somme ; l'une d'elle a commencé en 2020 à honorer un plan très long de remboursement. Une autre locataire représente, quant à elle, 44% de l'ensemble de la dette locative provisionnée – la procédure à son encontre a dû être reprise au nom de SNL Prologues et cette situation particulière est appelée à s'aggraver en 2020. Pour autant, une créance importante a pu être recouvrée en 2019, et l'association apporte toujours une grande attention au suivi des impayés et à une éventuelle demande d'intervention auprès du Dispositif Régional de Sécurisation.

Globalement le montant des **charges re-facturables** progresse de 6.6 % par rapport à 2018. Le montant des **dépenses d'entretien et de travaux non répercutables** progresse quant à lui de 28.4% par rapport à un montant 2018 déjà conséquent (88.435 euros en 2019 au lieu de 68.879 euros en 2018). A l'occasion de départs de locataires, trois appartements ont dû être entièrement réhabilités, deux autres ont fait l'objet de travaux importants, une dizaine d'autres appartements ont bénéficié d'une remise en état plus légère. Le montant global de ces remises en état s'élève à 58.998 euros. Ces travaux ont pu bénéficier néanmoins de diverses **prises en charge** : les « Petites Pierres », des contributions des GLS, le Dispositif Régional de Sécurisation dans le cadre de dégradations exceptionnelles et enfin la provision pour gros entretien constituée pour les logements des Bains a été sollicitée. En cumulé, l'ensemble des prises en charge a représenté 39.603 euros (soit un ratio de 67% sur le coût global de ces travaux) ; le ratio de prise en charge est important, comparativement à celui de 2018 de 55%.

Pour les raisons déjà énoncées, les **charges de personnel** ont quant à elles baissé (-9.6%).

L'ensemble de ces éléments permettent à la Gestion Locative de rester bénéficiaire, mais logiquement moins largement que par le passé : 41.335 euros en 2019 contre 45.009 en 2018, soit un retrait de 8.2%.

Accompagnement des familles

La situation de l'activité d'accompagnement des familles reste relativement stable par rapport à 2018. La baisse de la masse salariale (-9.5%) est compensée par la hausse de la répercussion des frais de fonctionnement (+37.2%). En l'absence de subvention supplémentaire, une quote-part des fonds dédiés à l'accompagnement a dû être reprise à hauteur de 7.500 euros, afin de limiter le déficit de cette activité (- 19.519 euros).

Animation et fonctionnement de l'association

En 2019, la sortie au château de Versailles n'a nécessité qu'une faible prise en charge de l'association grâce à la gratuité consentie par le Château pour la visite. Par ailleurs, SNL 92 a bénéficié en 2019 d'une subvention de 5.500 euros du Fonds de la Vie Associative, destinée à l'aider à développer son organisation et son rayonnement. S'agissant des charges de fonctionnement, elles ont quant à elles progressé de 15.1% pour s'établir à 60.736 euros dont 9.960 euros sont financés (produits financiers et produits d'épargne solidaire principalement) et 50.776 euros répartis sur les différents métiers. On note en particulier une importante augmentation de la cotisation versée à SNL Union (+81.2%).

2. LE BILAN **DE L'ASSOCIATION**

L'acquisition des locaux du nouveau siège est constatée à l'actif du bilan à raison de 222.000 euros de foncier non amortissable (environ 40% de la valeur totale de l'opération) et 240.500 euros de constructions. Les travaux réalisés sont valorisés en proportion des factures reçues au 31 décembre 2019 pour un montant de 45.814 euros. La valorisation au 31 décembre du siège, alors qu'il n'est pas encore en service et que les travaux ne sont pas terminés, s'élève donc à 508.314 euros.

En regard au passif du bilan, le financement s'établit ainsi : Réserve d'acquisition siège 242.593 euros (après affectation du résultat) ; subvention acquisition siège 46.000 euros, fonds dédiés acquisition siège 120.000 euros, emprunts auprès des adhérents 98.621 euros, soit un total de 507.214 euros. Dons, subventions et prêts dédiés sont d'ores et déjà attendus sur 2020 pour compléter le financement du solde des travaux. De ce fait, le montant des actifs immobilisés s'accroit jusqu'à 2.882.471 euros ; pour autant, le montant global du bilan est en régression du fait d'une baisse impotante de la trésorerie en 2019.

ACTIF	2019	2018	PASSIF	2019 avant affectation	Affect résultat	2019 après affectation	2018
Terrain Les Bains	243 869	243 869	Réserves acquisition Prologues	916 817	15 619	932 436	779 594
Terrain (donation)	120 000	120 000	Legs et donation compta actif immo.	120 000		120 000	120 000
Terrain siège	222 000		Réserve acquisition siège	39 000	203 593	242 593	
			Réserve projets futurs	31 725	37 946	69 671	
Construction Les Bains	1 066 006	1 118 653	Réserves acquisition Les Bains	162 869		162 869	162 869
Constructions siège	240 500		Subvent. Investisst Les Bains	1 110 071		1 110 071	1 162 718
Travaux en cours	45 814		Suvention investt siège	46 000		46 000	
Autres Immos corporelles		117					
Parts Prologues	932 200	916 600	Apport CE avec droit reprise	30 000		30 000	30 000
Avances à long terme	235	217	Report à nouveau	924	98	1 022	872
Fonds roulement syndics	11 846	9 755	Résultat exercice	257 255	-257 255		208 000
ACTIF IMMOBILISE	**2 882 471**	**2 409 211**	**FONDS ASSOCIATIFS**	**2 714 662**		**2 714 662**	**2 464 053**
			Provision pour charges	66 253		66 253	70 799
			Fonds dédiés projets associatifs	707 190		707 190	837 684
			FD fonctionnement	24 000		24 000	24 000
			FD Accompagnement	8 600		8 600	16 100
			FD Gestion locative	480		480	2 713
Créances et autres comptes rattachés	131 985	130 652	Dépôts de garantie et épargne volontaire	44 746		44 746	50 437
Disponibilités	707 239	1 289 208	Emprunts auprès des membres	98 621		98 621	130 261
Charges constatées d'avance	14 657	14 693	Autres dettes	71 800		71 800	247 716
TOTAL GENERAL	**3 736 352**	**3 843 764**	**TOTAL GENERAL**	**3 736 352**		**3 736 352**	**3 843 764**