



Exercice du 1/10/2006 au 30/9/2007

I - Compte-rendu d'activités 2006-2007.

Ce compte-rendu est articulé en 3 parties: Les activités proprement dites de l'année; une importante réflexion pour actualiser les objectifs de SLB; le fonctionnement actuel et les implications de l'actualisation des objectifs.

1) Les activités de l'année.

Nous vous rappelons d'abord que le contrat « emploi-jeune » que nous avons depuis 8 ans, s'est achevé fin décembre 2006 avec le départ d'Isabelle, qui a trouvé un poste à sa convenance dans une grosse association après l'expérience et la formation acquises à SLB. Nous avons donc créé un poste « emploi-tremplin » (procédure lancée par le Conseil Régional), avec complément de financement par le SIVOM de la Boucle, et nous avons ainsi pu embaucher Sophie, arrivée dans l'association au 1er mars 2007, et qui s'est rapidement et efficacement intégrée.

a) Les logements de l'association (14 au 30/9/2007)

En janvier 2007, SLB a acquis le RDC d'un petit ensemble situé au 11 rue des Marais à Montesson. Le plateau du RDC a été réhabilité et transformé en 3 petits logements très sociaux (PLAI) : deux studios et un 2 pièces (ce qui porte à 8 le patrimoine de SLB). La réalisation de ce chantier a été rondement menée puisque l'inauguration officielle a eu lieu début octobre, et les familles ont pu aussitôt entrer dans les lieux. Cette opération a été possible grâce au soutien du Maire de Montesson, qui a imposé au promoteur 20% de logements sociaux dans l'opération. L'acquisition et la réhabilitation ont été financées par l'Etat (42.92%), le Conseil Régional (25.60%), la Commune (7%), les fonds propres de SLB (6%), ainsi que par une aide de la fondation Abbé Pierre (5%) et par des prêts (13.5%). Cette opération remplit bien les objectifs de l'association, il s'agit d'une opération de petite taille (3 logements), les logements sont situés en centre ville, ce qui favorise la mixité sociale, et ils s'intègrent parfaitement au tissu social.

SLB a accru, cette année, son parc de logements en location/sous-location. 2 contrats de location ont été signés avec des propriétaires privés pour un studio et une chambre au Vésinet mais un contrat a été résilié à Croissy car les propriétaires avaient besoin de récupérer leur logement, le locataire a été relogé. La location-sous location est intéressante pour SLB, mais nous ne la pratiquons qu'à condition que le loyer soit inférieur au prix du marché. Un contrat de bail classique est signé entre le propriétaire et SLB, et nous signons avec les familles des « contrats de sous-location » toujours dans la même optique de logement temporaire.

b) L'accueil et la prise en charge des familles.

Voir le tableau statistique, qui donne le profil des familles accueillies à la permanence. On notera de plus que l'association a pu loger 7 nouvelles familles cette année, et a accordé 9 prêts pour un montant total de 3500 € environ.

c) Les élections présidentielles et législatives.

A l'occasion des législatives, SLB a souhaité interpeller les candidats de la Boucle sur la question du logement et de la précarité. Un questionnaire a été élaboré en collaboration avec l'association Un Toit Pour Tous, qui agit dans le domaine du logement à Houilles et Sartrouville. Le questionnaire a été envoyé aux 23 candidats des 4^{ème} et 5^{ème} circonscriptions des Yvelines. Nous souhaitons en effet les interroger sur leur position dans le domaine du logement, connaître les mesures qu'ils comptaient apporter et leur degré d'implication à ce sujet. Seulement 5 candidats ont répondu au questionnaire, dont aucun de ceux qui ont été élus : Jean Pierre MAURICE (LO), Jacqueline PENEZ (PS), Jean-Yves DELANNEE (Gauche Unitaire), Dominique LUANGPASEUTH (Verts), Sam AYACH (PT). Chacun a fait part de son vif intérêt pour notre action. Leurs réponses sont consultables sur notre site Internet.

2) Actualisation des objectifs de l'association.

Le contexte général du logement – et plus spécialement du logement des plus démunis – s'est beaucoup transformé depuis quelques années: plusieurs lois successives importantes ont été adoptées et sont en cours de mise en oeuvre, dont la plus récente (DALO, droit au logement opposable); développement de la prise de conscience du problème par la médiatisation d'opérations spectaculaires (Enfants de Don Quichotte, DAL); élections présidentielles et législatives de 2007, élections municipales et cantonales de 2008; montée en charge de la CCBS (Communauté de Communes de la Boucle de Seine).

Nous avons donc jugé nécessaire de remettre à plat les objectifs de l'association afin de les actualiser en fonction de cette situation nouvelle.

a) La politique du logement de SLB.

En tant qu'association, nous avons toujours considéré que le logement offert aux familles démunies ne pouvait être que temporaire car c'est aux instances publiques qu'incombe la responsabilité du logement définitif. Nous estimons nécessaire de maintenir cet objectif. Ainsi lorsque, en lien avec les communes, nous logeons une famille, c'est la commune qui s'engage à assurer le relogement permanent, quel que soit le contingent utilisé (communal ou préfectoral).

L'association met tous les moyens en oeuvre pour pousser et aider les communes à profiter de toutes les occasions possibles pour créer des logements sociaux. C'est ainsi que, jusqu'à présent, **près de 70 logements sociaux ont vu le jour en grande partie grâce à l'action de SLB**, en 4 opérations, sur les 3 communes de Chatou, Croissy, et Montesson. Signalons à ce sujet que l'opération des 40 logements sociaux de la place Maurice Berteaux à Chatou (que nous suivons depuis plusieurs années) devrait démarrer au printemps. **Cet objectif doit être maintenu, et même accentué compte tenu du déficit grave et chronique de logements sociaux sur la Boucle.** Dans le même esprit, il est nécessaire de suivre très attentivement le déroulement des projets lancés par les communes, tels que, par exemple, le devenir de l'aménagement des terrains de la Princesse au Vésinet, transférés par l'Etat aux collectivités locales.

De nombreuses petites opérations privées destinées à produire moins d'une dizaine de logements sont annoncées au fil du temps dans les mairies (déclaration obligatoire), qui ont alors

un délai de 2 mois pour préempter, ou « imposer » par négociation des impératifs sociaux. C'est ainsi que plusieurs logements SLB ont pu être réalisés: celui de Croissy (préemption), et les 3 de la rue des Marais de Montesson (négociation pour faire 20% de social dans l'ensemble). Il nous apparaît nécessaire de tout mettre en oeuvre pour que les projets « utilisables » puissent être repérés et que les communes imposent partout de réaliser de 20 à 30% de social. Tous ces petits lots de logements devraient alors être de type « très social » (PLAI) de façon à loger vraiment les familles les plus démunies.

Un promoteur privé n'a pas la compétence juridique pour réaliser des logements sociaux, il doit s'associer et traiter avec un bailleur social ou une association telle que nous. L'association étant déjà actuellement propriétaire de 8 logements très sociaux, il est clair que nous ne pouvons nous transformer en société HLM, et qu'il nous est donc impossible de faire face à toutes les opérations qui vont se présenter. Il était capital de démontrer, avec l'opération de la rue des Marais, la faisabilité, l'intérêt, et la **neutralité financière pour le promoteur**, que constituent de telles solutions mixtes. Désormais, nous devons donc travailler avec des bailleurs sociaux partenaires, dans le cadre de conventions à définir (rôle de chacun, participations financières éventuelles, modalités d'affectations et de suivi des familles, attribution éventuelle à SLB d'un logement en location en vue de sous-location, etc...)

L'extension du parc de logements accessibles aux familles à ressources réduites peut également se faire d'une part par signature d'un « bail à réhabilitation » entre SLB et un propriétaire privé (exemple du pavillon de la Voie Poissonnière de Montesson), d'autre part par location dans le privé pour utiliser en sous-location (exemple des 5 logements privés utilisés actuellement par SLB). Ces deux solutions présentent un très grand intérêt mais nécessitent, si l'on veut les développer, soit d'accroître les moyens bénévoles puisqu'il faudrait alors faire face à un surcroît d'activité (gestion des logements, entretien, affectation et suivi des familles, etc...), soit de trouver des partenaires pour prendre en charge ces nouveaux logements.

b) Sensibilisation des élus et de la population.

Nous nous apercevons d'expérience que la population locale n'est que très rarement consciente du nombre de familles en situation très précaire et à faibles ressources dans la Boucle, et des difficultés qu'elles rencontrent pour se loger. Il nous apparaît donc utile d'accentuer l'information et de faire connaître l'existence et l'action de SLB en faisant de la communication ciblée (en plus des bulletins municipaux): milieux associatifs, communautés chrétiennes par exemple.

La campagne électorale des municipales et des cantonales, en tant qu'élections locales, va être une excellente occasion de faire une campagne d'information et de sensibiliser les élus. De la même façon que nous avons adressé un questionnaire aux candidats aux législatives en 2007, nous allons envoyer un questionnaire à toutes les listes des 4 communes de la Boucle, et même aux 7 communes de la CCBS avec l'aide des associations « Un Toit Pour Tous » et « Aide au Logement Sartrouville ».

c) Implication de SLB dans les structures locales.

Il est de plus en plus nécessaire d'impliquer l'association dans la vie des structures locales, surtout si l'on tient compte de l'accroissement de notre expérience et du poids de SLB dans le logement des plus démunis dans la Boucle. Le renouvellement prochain – au moins partiel – des équipes municipales nous donne l'occasion de redémarrer d'un bon pied.

Nos objectifs sont clairs: valoriser notre bonne connaissance du terrain (et l'améliorer au passage), et accompagner activement la mise en oeuvre des différentes lois. Cela nécessite en

particulier de poursuivre notre travail d'assimilation des lois, de réfléchir à la question de la densification des centres-villes, d'examiner de près la réhabilitation du quartier des Marolles de Chatou, et la question du projet ANRU de Sartrouville dans ses conséquences sur la redistribution des logements sociaux dans la CCBS.

L'implication de SLB dans les structures peut donc se faire par une recherche de participation aux commissions, groupes de travail, etc ... mis en oeuvre par nos communes: pousser à l'ouverture des commissions municipales d'urbanisme et de social, CCAS, groupes de travail sur les PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui doivent se mettre en place comme cela a été fait à Chatou, sur les OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), sur les MOUS (Mission d'Opération Urbaine Sensible), commission déconcentrée du FSL (Fonds de Solidarité Logement) CLI (Commission Locale d'Insertion) comme cela s'est fait les années passées, PLH (Programme Local de l'Habitat) actuellement en cours pour la CCBS, etc ...

d) Communauté de Communes de la Boucle de Seine (CCBS).

Créée il y a deux ans et fonctionnant réellement depuis l'an dernier après des débuts difficiles, la CCBS est donc constituée des 7 communes de Chatou, Croissy, Le Vésinet, Montesson, Houilles, Carrières, et Sartrouville. Elle est gérée par une assemblée comportant 4 personnes de chaque commune, désignées par chaque conseil municipal, et cette assemblée ne comporte strictement aucun représentant des oppositions municipales. Cette situation ne facilite pas la transparence des décisions qui, préparées en commissions fermées, sont votées formellement quasiment sans discussion en séance plénière publique.

Cette structure est destinée à prendre une importance de plus en plus grande et de nombreuses compétences des communes lui sont transférées peu à peu, dont la compétence logement et urbanisme. On voit donc la nécessité et l'intérêt pour SLB de suivre de près ce qui s'y passe, notamment pour les questions suivantes: équilibrage des logements sociaux entre les communes (actuellement cela va environ de 5% au Vésinet à 30% à Sartrouville), notamment à l'occasion de l'ANRU de Sartrouville; utilisation de terrains de l'Etat et de la Région mis à disposition de la CCBS; utilisation de la capacité de préemption de la CCBS en lieu et place des communes; utilisation de la taxe due par les communes qui n'ont pas les 20% de logements sociaux; coordination avec l'EPFY (Etablissement Public Foncier des Yvelines); etc...

Compte tenu de l'ampleur de la tâche et de l'extension à 3 communes de plus que les nôtres, il faut nous adapter à cette situation nouvelle. La question pourrait se poser d'élargir SLB à l'ensemble de la CCBS: c'est un problème trop lourd à notre avis, au moins pour le moment. Par contre, il nous apparaît indispensable d'accroître les liens qui existent déjà actuellement avec d'autres associations (notamment Un Toit Pour Tous, qui couvre les 3 autres communes), afin d'échanger les informations, bien nous coordonner, intervenir ensemble (comme nous l'avons fait lors de l'adoption du « livre blanc » et du questionnaire pour les législatives par exemple).

3) Fonctionnement de SLB.

a) Communication.

Grâce à l'arrivée de Sophie, et compte tenu de ses spécificités, nous avons pu accentuer la partie « communication ». Notamment nous avons maintenant une nouvelle série de panneaux d'information de type professionnel sur SLB; ils nous ont été très utiles en plusieurs occasions: forums des associations, portes ouvertes de l'Eau Vive, forum du logement social des Yvelines organisé par Fraternité et Logement, inauguration officielle des logements de la rue des Marais de Montesson. Nous disposons également de 3 fiches spécialisées destinées: aux familles, aux propriétaires, à la recherche de bénévoles. Ces fiches sont accessibles dans beaucoup de lieux

publics, dont les mairies, et nous allons les diffuser aussi dans les associations. N'hésitez pas à nous en demander si vous en avez besoin pour donner autour de vous.

b) Une nouvelle méthode de travail.

Notre politique du logement telle que définie plus haut va nécessiter un nouveau mode de fonctionnement de l'équipe immobilier pour améliorer son efficacité. L'essentiel du travail doit consister à s'occuper plus spécialement de toute la « mécanique » de création de logements sociaux: recherche des opérations à mener, suivi des opérations en cours, lien avec les communes sur ces questions, lien avec les partenaires que nous allons mobiliser, etc... Pour le reste (suivi technique et gestion des logements (une quinzaine actuellement), et compte tenu de l'expérience acquise, cela devrait pouvoir se faire - sauf exception - en dehors des réunions, ceci en lien étroit, comme d'habitude, avec les familles locataires et les bénévoles de l'équipe accueil.

c) Recrutement de bénévoles.

Plus généralement, et pour faire face au développement important de notre activité, il nous faut absolument mettre en place une **politique efficace de recrutement de bénévoles**. En effet, d'une part l'équipe actuelle, déjà constituée seulement de retraités, commence à vieillir, à s'user un peu, et certains souhaiteraient à juste titre pouvoir lever le pied ou s'arrêter. D'autre part l'activité ne ralentit pas et on ne peut guère s'attendre à ce qu'elle se réduise compte tenu de la conjoncture générale... Enfin, si nous ne recrutons pas, il sera très difficile de réaliser correctement tout ce que nous envisageons pour améliorer la situation locale tel que nous l'avons décrit plus haut.

Cette campagne de recrutement a déjà commencé: les 3 fiches mentionnées, publication d'un article dans les derniers bulletins municipaux, une affiche vient d'être réalisée pour être posée dans un maximum, inscription sur des sites spécialisés de bénévolat, et utilisation éventuelle des panneaux lumineux des communes. Si vous avez d'autres idées et/ou si vous-mêmes êtes prêts à venir faire un essai, n'hésitez pas à contacter directement Sophie. Nous avons prévu également d'améliorer les conditions dans lesquelles nous accueillons les candidats bénévoles afin qu'ils soient encore mieux encadrés, formés, et intégrés qu'auparavant.

Ce compte-rendu d'activités a été adopté à l'unanimité des présents et représentés à l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 février 2008.

II. Bilan financier 2006-2007.

Rappelons (surtout pour les nouveaux adhérents) qu'en tant qu'association agréée pour réaliser des opérations de logements sociaux avec utilisation de fonds publics, nous sommes tenus d'établir une comptabilité bien séparée pour tout ce qui touche à notre activité immobilière. C'est ce qui explique la présentation de deux comptes distincts (cf tableaux joints): d'une part la **gestion associative (SLB)**, d'autre part les **activités immobilières (SLB IMMO)**..

Le budget 2007-2008 est indiqué sur le compte de résultat de « SLB ».

1. Gestion de SLB. (Commentaires sur le compte de résultats.)

* Le résultat est bénéficiaire cette année d'environ 7.000 €. En ce qui concerne les recettes provenant des adhérents, les cotisations ont bien augmenté comme prévu, mais les dons ont été moindres qu'attendu (même si l'on ne visait pas le montant de l'an dernier, exceptionnels).

* Ce résultat, qui va s'ajouter à nos réserves, va servir entre autres à mobiliser les fonds propres nécessaires (comme pour la rue des Marais) à des études préliminaires (faites par le PACT-ARIM) et à la réalisation éventuelle d'opérations.

* Les dépenses courantes sont plus élevées que l'an dernier en raison du financement des panneaux sur l'association.

2. Comptes de "SLB IMMO" (activités immobilières).

Le principe est simple: des recettes et dépenses **réelles** qui proviennent essentiellement des loyers et charges locatives des 5 logements SLB (2 en bail à réhabilitation "*Poissonnière*", 1 studio à Montesson "*Sellier*", 1 trois-pièces à Chatou "*Vignobles*", 1 deux-pièces à Croissy « *Ponts* ») et des 5 logements en location/sous-location.

Ce compte-rendu d'activités a été adopté à l'unanimité des présents et représentés à l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 février 2008.

III. BUDGET PREVISIONNEL 2007-2008.

Le projet de budget 2007-2008 est indiqué sur le compte de résultat de « SLB ».

Ce compte-rendu d'activités a été adopté à l'unanimité des présents et représentés à l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 février 2008.

IV. RENOUVELLT CONSEIL D'ADMINISTRATION.

Comme chaque année, le CA a été renouvelé par tiers lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 février 2008. Le tableau joint en donne la nouvelle composition.
