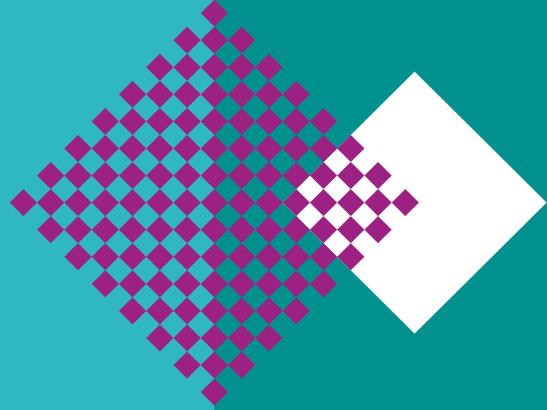
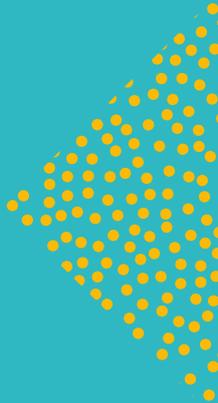




Fondation pour le
Logement Social
Maisons de Vie et de Partage



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



2023

Passage
de la réflexion
à l'action

04

NOTRE EXPÉRIENCE

10

RAPPORT MORAL

14

L'ACTIVITÉ DES MYP

20

NOTRE ACTUALITÉ

26

RAPPORT FINANCIER



LA FONDATION POUR LE LOGEMENT SOCIAL, CE SONT :

DES VALEURS :

Indépendance et intégrité au service du bien commun ;
Ecoute et respect de la dignité de chacun

UNE CONVICTION :

le logement est un vecteur d'insertion sociale au service des plus vulnérables

UNE MISSION :

Partout en France, construire des habitats partagés, solutions concrètes
et pérennes contre toute forme d'exclusion

INCLURE PAR LE LOGEMENT, C'EST NOTRE ADN.

NOUS NOUS ENGAGEONS AVEC ET AUX CÔTÉS DE TOUS CEUX QUI SONT PORTEURS D'ESPOIR :

donateurs, mécènes, partenaires associatifs, institutionnels, entreprises, volontaires...
nous agissons ensemble et dans la durée.

NOTRE SAVOIR-FAIRE :

trouver des solutions innovantes pour couvrir le champ des fragilités, le plus large possible.

NOS ACTIONS :

parce qu'elles reposent sur une écoute et une analyse précises,
ont du sens pour ceux qui en bénéficient.

Notre expérience au service des plus fragiles

L'objectif de notre fondation est de faire du logement un outil d'insertion sociale au service des plus fragiles, et leur permettre ainsi de s'insérer dans la société.

Depuis plus de trente ans la Fondation pour le Logement Social (FLS), fondation reconnue d'utilité publique et agréée ESUS « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale », indépendante de tout organisme d'état, agit concrètement en faveur des personnes, parmi les plus vulnérables, en favorisant leur insertion par le logement.

En 2015, la FLS fait le choix de concentrer son activité sur des habitats partagés accueillant des personnes en situation de handicap mental ou psychique, des personnes en précarité sociale, ou encore des personnes seules ou âgées. Nous agissons partout où nous sommes interpellés, dans une approche large et sans à priori.

La première Maison de Vie et de Partage® (MVP) a été inaugurée en 2017. Nos MVP sont des colocations à taille humaine, principalement situées à proximité de services, de commerces et de moyens de transports, où chaque habitant bénéficie d'espaces communs tout en ayant son propre espace de vie personnel. Elles tendent à favoriser l'autonomie des bénéficiaires dans une atmosphère familiale. Nos Maisons reposent sur le constat que de très nombreuses personnes vulnérables souhaitent vivre dans un habitat partagé, adapté et inséré.

FACE À CE CONSTAT, NOUS AGISSONS.

L'écoute, l'analyse des besoins, sont au fondement même de chacun de nos projets car : « La fragilité n'a pas de normes, elle est spécifique à chacun. Et la taille humaine de la Fondation nous permet de l'entendre, de le comprendre et d'y apporter des solutions adaptées, souples et innovantes »
Communication de Michel Récipon, président, à l'ACMIL en 2019

Parce que nous croyons en la force d'un réseau nous partons d'un besoin pour définir, avec nos partenaires, une solution qui soit adaptée à leur demande. Chaque besoin exprimé trouve une solution spécifique, selon une déclinaison architecturale, géographique et économique.

FACE À CE CONSTAT, NOUS INNOVONS.

En 2019, la FLS a été la première fondation d'utilité publique à lancé un emprunt obligataire. Parce qu'accompagner la fragilité nécessite de mobiliser toutes les énergies, nous avons ouvert un espace de solidarité qui nous donne les moyens de maintenir notre savoir-faire : innover pour agir dans la durée.

Notre ancrage territorial et nos champs d'action

HANDICAP MENTAL ET PSYCHIQUE

- 1 Versailles
7 résidents
- 2 Saint-Étienne I
14 résidents
- 3 Saint-Étienne II
Extension de Saint-Etienne I
- 4 Bayeux Saint-Vigor I
7 résidents
- 5 Viroflay
7 résidents
- 6 Saint-Lubin - Louviers
6 résidents en situation de handicap psychique
- 7 La Roche-sur-Yon
7 étudiants et 7 personnes atteintes de handicap psychique et mental
- 8 Longeville-lès-Metz
- 9 Thomery
Seine-et-Marne
- 10 Île Bouchard

INSERTION SOCIALE ET ISOLEMENT

- 11 Les Lilas
5 habitants
- 12 Lourdes
24 habitants
- 13 Briançon
4 habitants
- 14 Saint-Étienne III
(Maison Saint-Antoine)
- 15 Rambouillet
18 habitants

ISOLEMENT ET GRAND ÂGE

- 14 Saint-Étienne IV
(Maison Saint-Antoine)
- 16 Paray-le-Monial
- 17 Buglose (en partenariat)
- 18 Bayeux Saint-Vigor II
Projet complémentaire Bayeux Saint-Vigor I



Nos actions couvrent trois principaux champs d'action :

• Nos MVP liées au handicap :

Des logements destinés à des personnes en situation de handicap mental, psychique, moteur.

• Nos MVP liées à l'insertion :

Des logements pour tous : personnes seules, familles animatrices, ...
Des logements de répit pour des aidants familiaux qui en ressentiraient le besoin.

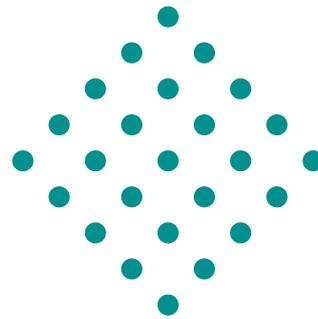
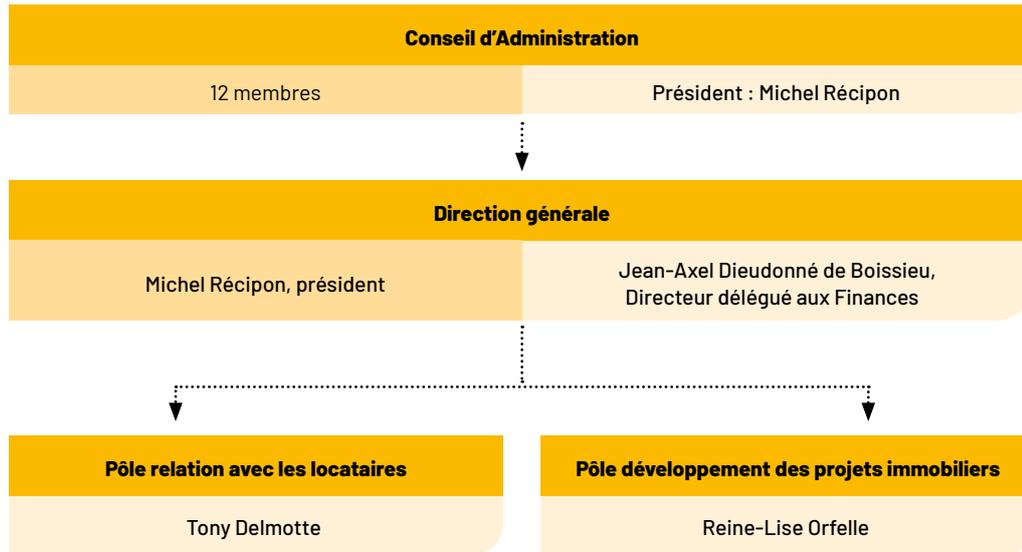
• Nos MVP liées au grand âge :

Des logements indépendants regroupés sur un même lieu pour couples à la retraite ou personnes seules.

● MVP en exploitation ● MVP en cours de réalisation

Notre organigramme

Le président du conseil d'administration, élu pour quatre ans renouvelables, traduit concrètement sur le terrain la stratégie définie par le conseil d'administration, en lien avec le directeur délégué aux finances et les équipes opérationnelles.



La gouvernance

La gouvernance de notre fondation est structurée par un conseil d'administration qui se réunit quatre fois par an, et par deux comités qui éclairent les décisions de cet organe de pilotage.

Le conseil d'administration définit la stratégie, vote les budgets et les programmes d'actions, approuve les comptes, La rigueur de la gestion est assurée par le contrôle de deux comités, qui se réunissent chacun en amont de chaque conseil, à qui ils communiquent leurs observations. Les membres du conseil d'administration et des comités sont tous bénévoles. La sincérité et la transparence de nos comptes annuels sont assurées par un cabinet de commissaires aux comptes.

Le conseil d'administration se compose de douze membres appartenant à trois collèges : quatre membres composent le premier collège élu, celui des membres fondateurs ; le second collège comprend trois membres de droit. Les personnalités dites « membres qualifiés », nommées par le conseil, appartiennent au troisième collège.

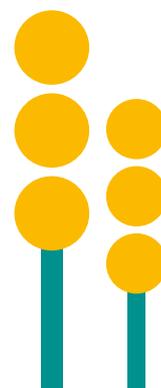
| Membres fondateurs | Membres de droit | Administrateurs du troisième collège |
|---|---|--|
| Michel RECIPON PRÉSIDENT Ancien dirigeant du monde associatif | Alexandre ROCHATTE Préfet de la Loire | Gilles ARTIGUES VICE-PRÉSIDENT Saint-Etienne Métropole |
| Bernard CUILLERON VICE-PRÉSIDENT Chef comptable retraité | Hamide ZOUAOUI REPRÉSENTANT DE LA DIRECTION Départementale des Territoires | Henri BARBARIN CADRE DU SECTEUR PRIVÉ En activité |
| Luc FONTELLE TRÉSORIER Consultant en finances et gestion dans le secteur privé, en activité | Francis PAREJA REPRÉSENTANT DE LA DIRECTION Départementale des Finances Publiques de la Loire | Michel BARROIS DIRECTEUR FINANCIER retraité |
| Vincent SECHET DIRECTEUR GÉNÉRAL DANS LE SECTEUR PRIVÉ en activité | | Bertrand de LA BATUT CADRE DIRIGEANT DANS LE MONDE ASSOCIATIF PME et grandes entreprises |
| | | Yvon PINSON FONCTIONNAIRE retraité |

Les comités consultatifs

Deux comités assurent une prise de décision rigoureuse.

| Comité financier | Comité d'évaluation et de contrôle technique |
|-------------------------------------|--|
| Michel Récipon Bernard Cuilleron | Michel Récipon Gilles Artigues |
| Luc Fontelle Jean-Pierre Le Dinh | Yvon Pinson Bertrand de La Batut |

La fondation pour le Logement Social est agréée « ESUS » - Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale - un agrément qui reconnaît l'impact social des actions menées. Elle adhère à des structures spécialisées comme la finance solidaire. Elle a obtenu le label FINANSOL attribué par un comité d'experts indépendants sur des critères de transparence mis au service d'activités d'utilité sociale.



Agir ensemble

LES FONDATIONS ABRITÉES

Nous abritons sept fondations qui toutes agissent au plus près du terrain, en faveur des plus vulnérables, partout en France. Nous leur assurons un cadre juridique, et des services pour gérer leurs fonds. En particulier, en 2023, nous avons mis à leur disposition un nouvel outil de gestion financière, leur permettant d'anticiper et d'adapter leurs actions.



FONDATION ÉTOILES D'ÉMERAUDE

« Les personnes démunies et fragiles doivent pouvoir accéder aux mêmes chances de réussite et d'épanouissement dans leur vie que tout un chacun ». C'est dans cet objectif que depuis quelques années la Fondation Etoiles d'émeraude soutient des projets solidaires en faveur, notamment, de personnes porteuses de handicap en faisant du logement un vecteur d'insertion. Plus particulièrement, l'attention de la Fondation s'est portée vers l'association Diadème qui permet à de jeunes adultes en situation de handicap mental de vivre en colocation dans un habitat adapté.

Après les premières années passées dans un ancien presbytère situé à Dinard, l'association Diadème a construit, sur le même terrain, face à la mer, une maison permettant d'accueillir sous le même toit six « compagnons » porteurs de trisomie et deux jeunes professionnels. Un habitat inclusif flambant neuf qui suscite l'enthousiasme de tous.



FONDATION JEAN ET MARIE

La fondation Jean et Marie a été fondée en 2019 pour promouvoir la création et soutenir le fonctionnement d'habitats partagés intergénérationnels. Elle soutient depuis l'origine la Maison de Vie et de Partage® Saint Jean de Buglose, près de Dax, dont l'inauguration a été fêtée dans le courant de l'année 2023. La parution d'un dossier de presse dans le magazine « Famille Chrétienne » et la diffusion d'un reportage par la chaîne de télévision KTO ont contribué à accroître la visibilité de la fondation. L'embauche d'une salariée, coordinatrice à la vie partagée, a permis d'initier de nombreuses activités intergénérationnelles, de faciliter la vie quotidienne des habitants et de les aider à révéler leurs talents, tout en permettant de répondre au véritable défi que représente l'organisation au quotidien de la vie partagée. L'année 2023 marque également un tournant pour cette Fondation qui envisage de soutenir la création de deux nouveaux lieux de vie, projets qui pourraient consolider l'assise de cette fondation.



FONDATION SIMON DE CYRÈNE

Tandis que le développement des maisons partagées se poursuit partout en France (construction de trois maisons-partagées à Toulouse, projets en développement à Lille, Paris, Bordeaux), l'année 2023 a été marquée par la pose de la première pierre de trois habitats partagés à Saint-Malo le 13 décembre. L'animation des groupes de compagnons, et des groupes d'accueil de jour des personnes en situation de handicap, a également rythmé l'année de cette fondation abritée qui maintient une dynamique engagée depuis plusieurs années.



FONDATION SAINTE JEANNE DE VALOIS

Cette fondation sous égide de la FLS depuis 2016, tend à offrir à des personnes porteuses d'un handicap des solutions de logements pérennes, créés sur un modèle familial, qui sont autant de lieux de vie propices à un accueil personnalisé. Deux projets se sont concrétisés en 2023 : l'acquisition en mars d'un ensemble de bâtiments situés au cœur de la région Hauts-de-France qui, une fois transformés, constitueront la Maison Saint-Raphaël ; l'ouverture le 1er mai de la Maison Saint Colomban, en Bretagne, destinée à des adultes en situation de handicap mental, qui comptera bientôt onze habitants. Il s'agit de la deuxième maison ouverte par la Fondation Sainte Jeanne de Valois, après celle située dans l'Indre, près de Châteauroux, dans laquelle alternent animations et événements festifs sur un rythme soutenu. A la demande de l'association gestionnaire de la Maison Saint Colomban, la FLS a mis à la disposition des habitants de ce lieu de vie, depuis octobre 2023 et pour sept mois, une volontaire en Service Civique qui apporte une contribution très appréciée de tous.



FONDATION SAINT-LUBIN

Un beau parcours, rondement mené en lien avec la FLS, par la fondation Saint Lubin, première fondation familiale à rejoindre notre réseau depuis sa création en juin 2020 ! L'une des bâtisses faisant partie du tènement immobilier apporté en donation à la FLS a été entièrement rénovée pour faire place à un habitat inclusif destiné à des personnes dont la santé mentale est altérée. Cet habitat, qui a accueilli ses premiers bénéficiaires en octobre 2022, a été inauguré en juin. Un rythme soutenu, qui témoigne de la ténacité du porteur du projet. C'est en étroite collaboration avec la FLS que doit être déterminée la destination des autres bâtisses à rénover.



FONDATION VILLAGE SAINT-JOSEPH

La Fondation Village Saint-Joseph a été créée en 2019 pour soutenir les différentes Maisons du Village ainsi que la mission de la Fédération. L'axe principal à l'origine de la création de la Fondation « Dans un cadre familial permettre aux plus blessés de faire de leur fragilité un don pour l'autre » est particulièrement bien mis à l'honneur. A travers la France, dix Maisons existent déjà, et pas moins de trois projets sont en cours. La dernière Maison à avoir ouvert est celle située à Dourgne, près de Castres. Depuis le 1er mai 2023, elle offre un lieu d'accueil pour huit personnes qui trouvent là le temps nécessaire à leur reconstruction. Une riche cartographie qui témoigne du dynamisme du Village qui a fêté ses 25 ans en 2023 et qui, tout en continuant de développer des foyers d'accueil, a fait le choix de consolider les structures existantes en les accompagnant au plus près de leur structuration et de leur fonctionnement. Un gage de stabilité pour cette fondation en pleine croissance.

FONDATION SAINT BERNARD DE MENTHON

Cette fondation développe des projets de redynamisation d'ensembles immobiliers en déshérence, appartenant à l'Eglise ou à des congrégations religieuses, en proposant d'y implanter des projets sociaux en rapport avec la vocation originelle du lieu. La visite de différents biens au cours de l'année pourrait conduire à l'émergence de nouveaux projets.

Nous continuons de travailler sur le plan de développement qui couvre la période 2021-2026

Nous le faisons en développant une vingtaine de projets étalés dans le temps, en tenant compte des évolutions économiques, financières et sociales afin de rétablir notre résultat d'exploitation profondément modifié suite à la cession de notre patrimoine historique.

Notre mission est de concevoir des Maisons de Vie et de Partage® (MVP). Notre fondation devient ainsi un opérateur de solutions souples et innovantes.

Ces MVP sont des lieux fraternels et conviviaux qui regroupent des espaces privatifs et des espaces à partager. Ces maisons permettent à leurs habitants, en situation de fragilité, de bien vivre et de bien vieillir en toute autonomie.

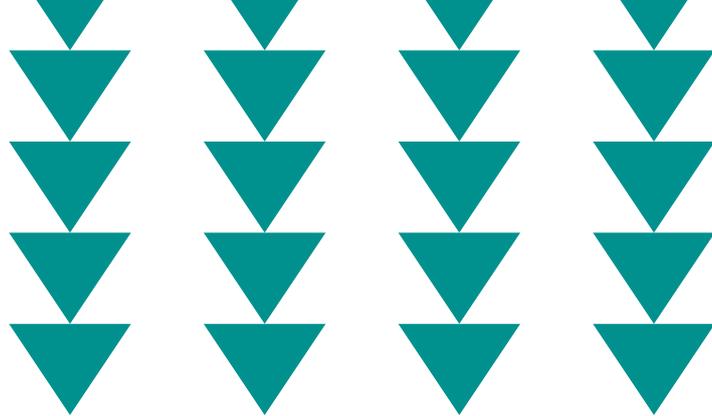
En assurant une gestion locative adaptée aux besoins des habitants, nous créons un

environnement où ils se sentent en sécurité. Notre souhait : créer un écosystème local pour que chaque habitant puisse participer à la vie de la cité, et que la vie de la cité participe à celle de chaque habitant.

Nous avons ouvert en novembre notre onzième MVP à La Roche-sur-Yon, maison qui accueille six personnes en situation de handicap mental et sept étudiants.

Auparavant, autour de ce projet, nous avons organisé en juin une journée « Portes ouvertes ». Cet événement nous a permis d'accueillir avec l'association 1P'tit+ qui gère la maison, les élus de la région, des institutionnels, des enseignants, des mécènes, et un invité d'honneur, le Général Pierre de Villiers. Ces événements sont aussi des moyens de faire connaître notre fondation à travers ses valeurs et ses actions.





L'année 2023 a été l'année aussi d'une forte mobilisation de nos équipes, qu'il s'agisse des salariés comme des administrateurs ou des bénévoles. Je les remercie pour leur engagement.

Le conseil d'administration s'est réuni quatre fois dans l'année. Par ailleurs, j'ai souhaité que certains membres de ce conseil se réunissent pour mener une réflexion autour de quatre grands thèmes majeurs, l'enjeu étant, dans un contexte mouvant, d'adapter au plus près les réponses que nous apportons aux besoins qui nous sont soumis.

- Comment construire autrement, en intégrant les nouvelles normes écologiques tout en essayant de réduire les coûts de construction qui surenchérisent de manière significative le coût de nos opérations
- Comment resserrer les liens avec les habitants et les associations en redéfinissant notre gestion locative adaptée.
- Comment répondre, par le développement de béguinages, aux besoins des seniors
- Comment trouver des solutions innovantes de financement tout en continuant de fédérer nos donateurs et mécènes autour de nos projets.

A cet égard, il est bien certain qu'à côté d'un financement bancaire classique, nos donateurs et nos mécènes occupent une place essentielle. Sans leurs apports, nous ne pouvons pas financer le programme de nos MVP.

Je remercie tous ceux qui nous ont aidés tout au long de cette année 2023.

En 2023, nous avons accueilli un nouvel administrateur, Monsieur Bertrand de La Batut, en remplacement de Madame de Givry. De par sa formation en architecture, il va renforcer le comité d'évaluation technique.

A cette mobilisation en interne a répondu un souci d'efficacité accrue dans tous les aspects de nos actions

- Auprès des associations partenaires, que nous accompagnons de diverses manières : en facilitant leur mission auprès des habitants, en accompagnant leurs démarches auprès des pouvoirs publics. Nous mettons également à leur disposition des volontaires en Service Civique
- Auprès des partenaires :
 - Qu'ils soient anciens, comme pour la Maison de Buglose, située dans les Landes, que nous avons inaugurée en octobre et qui est animée par Stanislas Blandin, ancien salarié
 - Qu'ils soient nouveaux, comme les échanges que nous avons avec « Béguinage Solidaire » qui nous permettent de découvrir d'autres façons d'aborder la fragilité. Aujourd'hui de nouveaux acteurs se mettent en place. Nous les percevons comme des complémentarités. Notre souhait serait un jour de fédérer toutes les structures
- Auprès de nos fondations abritées. Nous avons travaillé avec elles sur un nouveau logiciel de traitement de leur collecte. Cet outil est plus convivial et leur apporte des services complémentaires.
- Nous avons œuvré au renforcement de notre notoriété, clef de voûte de la mobilisation de nos soutiens

Nos perspectives en 2024

Les besoins sont immenses, les acteurs encore peu nombreux.

Nous sommes déterminés à poursuivre le développement des Maisons de Vie et de Partage® autour du handicap mental. Nous allons livrer début 2025 une « MVP handicap » à Saint-Etienne sur le terrain de Saint-Antoine. L'association partenaire est PARM, l'une des premières qui nous a sollicités, qui souhaite se développer et accueillir quinze jeunes adultes porteurs de trisomie.

Nous proposerons des solutions concrètes à plusieurs autres types de fragilité : psychique, sociale, isolement. Demain, ce seront des bégainages qui viendront rompre l'isolement et la solitude de nos aînés.

Notre programme, à la hauteur des besoins qui émergent çà et là, notre fondation ne pourra le mettre en place seule.

C'est ensemble qu'il faut agir.

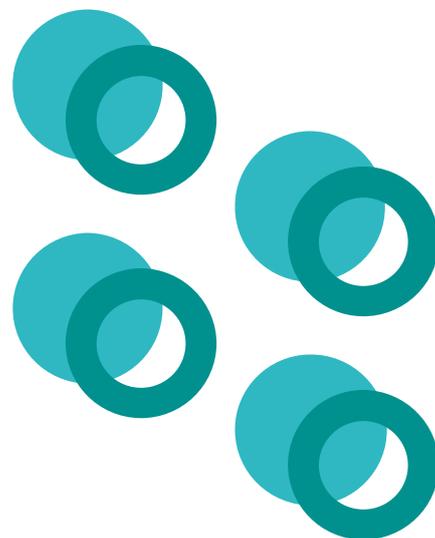
Nous voulons développer des partenariats avec d'autres acteurs pour construire un écosystème autour de la fragilité. **Nous voulons être un fédérateur.**

Nous souhaitons **mobiliser toutes les générosités** pour développer une collecte qui nous permette de répondre aux besoins et réaliser tous ces projets.

A chaque inauguration nous voyons la joie sur les visages des habitants.

Pour continuer à voir cette joie et ces sourires, nous devons continuer construire des MVP.

Notre équipe réduite, avec nos administrateurs sont à pied d'œuvre. Mais sans votre mobilisation donateurs, mécènes, Family Offices ... rien ne sera possible.





Les temps forts en 2023

MAI 2023, UNE JOURNÉE DE RENCONTRES ET D'ÉCHANGES

La FLS a participé à la journée de rencontre du groupe de liaison Saint-Joseph organisée par l'Office Chrétien des Personnes Handicapées (OCH), qui s'est tenue dans les locaux de la FLS en lien avec la MVP de Saint-Etienne. Ce fut l'occasion d'un partage d'expérience sur la réalisation des Maison de Vie et de Partage®, la vie au quotidien dans ces Maisons et les autres habitats

partagés. Plusieurs associations partenaires de la FLS étaient présentes à ce rendez-vous.

LA MAISON DE VIE ET DE PARTAGE® DE LA ROCHE-SUR-YON À L'HONNEUR

De la journée de présentation de la MVP...

En juin 2023, un événement marquant à La Roche-sur-Yon : une journée consacrée à la présentation de de la Maison de Vie et de Partage®, dont l'ouverture est prévue quelques mois plus tard, en septembre.

Cette journée de présentation, organisée sur place, a réuni de nombreuses personnalités, dont le général Pierre de Villiers. Cet événement a été l'occasion de mettre en lumière le projet et les valeurs portées par cette Maison de Vie et de Partage®

Les nombreux invités présents, dont des élus représentant la Mairie, le Conseil départemental et le Conseil régional ont pu découvrir, les infrastructures ainsi que les services et activités proposés aux résidents. Un moment de partage et d'échange, où chacun a pu exprimer son soutien et son enthousiasme pour cette initiative qui présente le double avantage de répondre au besoin de logement des étudiants et à celui d'un accompagnement pérenne de personnes en situation de handicap mental.

Cette journée de présentation, marque le début d'une belle aventure pour la Maison de Vie et de Partage® à La Roche-sur-Yon.

...A son ouverture fin 2023

Dix mois de travaux ont été nécessaires pour qu'émerge cette MVP, fruit de la rencontre entre la FLS et l'association, 1P'tit+. Elle offre une colocation à destination de six jeunes adultes porteurs de handicap mental et de sept étudiants, en centre-ville et à deux pas de la gare ferroviaire.

Le projet architectural a été travaillé pour optimiser la capacité d'accueil de la maison en étage. Le rez-de-chaussée a été préservé dans son ensemble, et les beaux matériaux existants ont été conservés et ravivés pour conserver le charme de la maison.

Malgré les impondérables inhérents à tout chantier de réhabilitation, le pari a été tenu et les colocataires ont pu partager des moments conviviaux pour les fêtes de fin d'année.

LA MVP DE BRIANÇON RÉCOMPENSÉE

Le 26 septembre 2023, la Maison de Marthe créée en 2020, qui accueille sur le long terme quatre femmes isolées, a reçu le Gand Prix Départemental de la Construction, de l'Aménagement et de l'Architecture Durables des Hautes Alpes, dans la catégorie « Rénovation et Social ».

Ce prix est destiné à valoriser des projets exemplaires, conformes à la transition énergétique, et à travers eux, à récompenser les acteurs de leur construction.

Le jury a apprécié l'engagement social du projet de MVP et la qualité de la rénovation énergétique de l'ensemble bâti.

VOIR NOTRE SITE :

<https://www.fls-fondation.org/maisons-vie-et-partage/reinsertion-sociale>



Agir dans la durée

Créé en 2020, le pôle des relations avec les locataires a pour mission d'accompagner dans la durée aussi bien les résidents que l'association partenaire qui anime les lieux de vie. Il se doit aussi de veiller à la bonne conservation du patrimoine.

Concrètement en 2023, le pôle des relations avec les locataires a consolidé sa collaboration avec nos associations partenaires en accentuant son soutien à travers le dispositif de gestion sociale locative adaptée.

La gestion locative adaptée, qui se décline en de multiples facettes, et que l'on peut définir comme une activité assurant un suivi rapproché et personnalisé de chaque locataire, est un élément essentiel de notre gestion immobilière. Ceci est d'autant plus crucial dans nos MVP où préserver, dans la durée, leur esprit familial est un défi majeur. Notre mission ne s'arrête pas à la réhabilitation ou la construction d'habitats

partagés, mais se poursuit, grâce au maintien des liens qui se sont tissés, par l'identification de solutions aux besoins exprimés. Communication empathique, personnalisation des services, conseils et orientations vers des services adaptés, mais aussi réactivité face aux problèmes rencontrés fondent une approche différente d'une gestion classique. La FLS s'est donnée pour objectif de privilégier la qualité de vie des résidents de nos MVP. Nous souhaitons que ces derniers se sentent soutenus, respectés et bien intégrés. Nous privilégions le bien vivre et le bien vieillir.

« Nous ne faisons pas que du béton, mais avant tout de l'humain ».

Gilles Artigues,
administrateur, en 2019

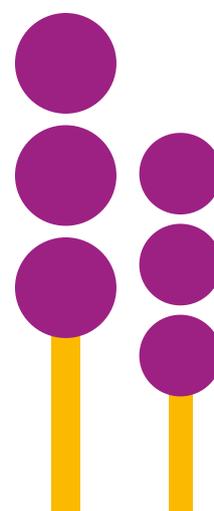


Pour Tony Delmotte, responsable du pôle des relations avec les locataires, les bénéfices de cette gestion revisitée, « humanisée », crée un environnement où les résidents se sentent non seulement sécurisés par un logement pérenne, mais respectés, compris et soutenus. Cela favorise une meilleure qualité de vie et contribue à l'intégration sociale de tous. L'aide apportée est un tremplin vers davantage d'autonomie. En d'autres termes, par notre écoute, nous apportons une aide qui prend en compte la situation globale de chacun.

TRAVAUX DE RÉNOVATION DANS LA MVP DE VERSAILLES

Au cours de l'année, la FLS a entrepris la modernisation de la Maison de Vie et de Partage® (MVP) de Versailles, en mettant un accent particulier sur le confort thermique de l'habitat. Cela s'est concrétisé par l'installation de nouvelles fenêtres et le doublement des murs par l'intérieur.

Nous démontrons ainsi notre capacité à concrétiser l'un de nos engagements, celui de répondre aux grands enjeux sociétaux et environnementaux actuels en nous intéressant, notamment, aux coûts énergétiques de nos logements. Chaque fois que cela est possible, nous mettons en œuvre les solutions les plus adaptées, comme dans la MVP de Versailles.



Les volontaires en Service Civique

Nos volontaires en Service civique vivent quelques mois engagés auprès des plus fragiles.

Leur mission principale consiste à apporter un soutien aux résidents dans différents aspects de leur vie quotidienne, tout en favorisant leur bien-être et leur intégration au sein de la communauté. Grâce à leur engagement et à leur disponibilité, les volontaires apportent, chacun à sa manière, une pierre significative au bon fonctionnement des Maisons de Vie et de Partage® et consolide ainsi l'esprit fraternel dont nous voulons qu'il imprègne chacune de nos Maisons de Vie et de Partage®.

En 2023, deux volontaires en Service Civique se sont succédés auprès des résidents de la MVP En Casa à Lourdes, tandis qu'une autre achevait sa mission débutée en 2022, à la MVP PARM à Saint-Etienne. Parallèlement, nous avons ouvert une mission de Service Civique auprès de deux de nos fondations abritées.

Parmi ces volontaires, l'une d'entre elles a effectué une mission auprès de la fondation abritée Sainte Jeanne de Valois, dans la Maison Saint Colomban en Bretagne. A l'issue de son engagement, Alix R. a accepté de témoigner.





Je me nomme Alix R. et suis âgée de 19 ans. J'ai pu avoir l'opportunité, grâce à la Fondation pour le Logement Social, de vivre un Service Civique d'une durée de sept mois. Après avoir effectué une année en faculté de psychologie, je compte me réorienter vers des études d'infirmière. Cependant, j'ai souhaité acquérir une expérience auprès d'un public fragile avant de commencer ces études.

L'aide et l'accompagnement apportées tout au long d'une journée à une personne en situation de handicap m'a beaucoup plu. Les handicaps sont assez différents, vont de l'infirmité physique à mentale, les besoins demandés ne sont pas les mêmes. Ainsi ce travail demande une grande capacité d'adaptation et de compréhension de la personne aidée.

Être bénévole en tant que volontaire Service Civique dans cet habitat inclusif m'a donné une connaissance dans l'assistance à autrui, ce qui me sera utile dans le contact que je pourrais être amenée à avoir avec les patients. J'ai également plus conscience des besoins d'une vie communautaire.

Et comment ne pas parler de la joie et la bonne humeur qui règne au sein de cette maison.

Le sourire qui envahit les visages des habitants, leur bien-être, et leur gratitude envers l'encadrement, instille une joie naturelle et simple, une gaieté de cœur partagée entre habitants et encadrants.

Ce service civique m'a beaucoup apporté professionnellement certes, mais aussi personnellement.

Je ne connaissais pas du tout ce milieu du handicap avant cette mission, et j'ai souvent entendu dire que le handicap peut susciter de la peur ou de la gêne. Pour avoir vécu ce moment de découverte, je peux vous assurer que ce ne sont pas du tout ces sentiments qui nous animent, mais bien plutôt l'envie d'aller vers l'autre, le besoin de rechercher son sourire en lui procurant du bien-être.

Après avoir fait leur connaissance, ce ne sont pas des « résidents » à qui nous parlons, mais à des amis, de véritables amis. Pourquoi me diriez-vous ? Nous nous afférons pour eux, tout au long de la journée : cuisine, ménage, linge, recherche d'activités, recherche de bien-être physique et psychologique... cependant, voyez-vous, il est plaisant de donner de notre temps, de notre personne, car il existe un véritable échange humain.

Ce grand sourire dès le matin sur un visage qui vous demande « comment allez-vous ? ». Cette joie de vivre au jour le jour sans se soucier des problèmes que nous pourrions rencontrer le lendemain, et tant d'autres petites attentions de leur part qui nous apporte une confiance en soi, un bien-être et un réel bonheur.

Comment conclure ? En espérant vous avoir donné l'envie de rejoindre ces foyers, porteurs de tant d'espérance, si riches et pourtant si simples. »

Savoir innover



En 2023, nous avons rencontré de nouveaux porteurs de projet, il est certain que les Maisons de Vie et de Partage® sont une chance pour nombre de personnes en situation de fragilité. Ces rencontres nous font progresser dans notre réflexion sur l'inclusion, et désormais nous portons une attention particulière à la mixité des profils parmi les personnes logées et, lorsque cela est possible, nous créons des activités complémentaires sur les sites eux-mêmes, afin d'assurer des échanges, de la convivialité entre les habitants et leur entourage immédiat. C'est ce qui s'expérimente dans les projets en cours de développement, notamment à Maison Saint-Antoine à Saint-Étienne. Plus ambitieux, ces projets requièrent de nouvelles sources de financement.

Reine-Lise Orfelle

Responsable du pôle projets immobiliers

LA MAISON SAINT-ANTOINE

La Fondation pour le Logement Social s'est portée acquéreur en juillet 2020 du site de la Maison Saint-Antoine à Saint-Étienne, pour un montant de 1,8 M€. Situé dans un espace boisé de plus d'un hectare, ce lieu est destiné à accueillir un projet multidimensionnel alliant :

- Une Maison de Vie et de Partage® handicap pour quinze habitants porteurs de handicap mental, mais autonomes sur 470m²
- Une MVP Sénior proposant dix logements de type T2 et T3 avec des espaces partagés sur une surface de 600m²
- Un troisième bâtiment sera dédié à une activité tertiaire, ce qui renforcera ainsi le caractère collaboratif et inclusif du site.



Les études opérationnelles se sont poursuivies par l'intégration d'une seconde MVP pour l'association PARM dans le bâtiment 1 du site. Cette implantation permet à l'association et aux futurs habitants d'avoir accès au parc dans lequel est situé l'ensemble du bâti pour leurs activités sportives et autres animations.

Par ailleurs, des activités communes pourront être organisées entre la MVP de PARM et la MVP Sénior selon les goûts et les talents des uns et des autres.

Fin 2023 la consultation des entreprises est lancée. Le démarrage des travaux de la MVP PARM et de la MVP Sénior est programmé au premier semestre 2024 pour au moins douze mois de travaux.

En parallèle, nous avons eu à réaliser des travaux sur le bâtiment d'activité suite à des infiltrations d'eau. Cela nous a créé l'occasion d'ouvrir la réflexion quant aux futures activités pour ces locaux, afin de renforcer le projet de vie site et l'ouverture sur le quartier et la ville.



PARAY-LE-MONIAL

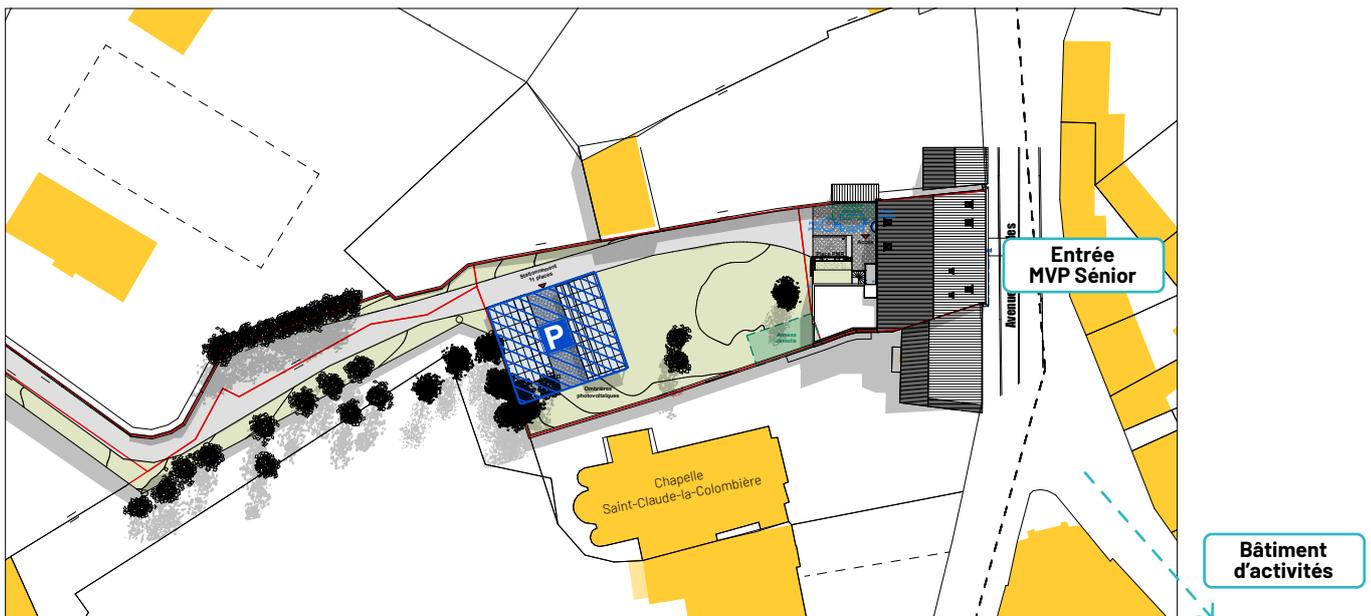
Le projet de vie de la MVP de Paray-le-Monial s'est renforcé autour des Séniors. Le programme de logements et les études architecturales ont été réorientés dans ce sens.

Rappelons que la FLS a acquis en mars 2022 un premier site situé en cœur de ville, puis fin 2023, un second ensemble ce qui permet de proposer une MVP Séniors et un bâtiment d'activités qui constituera un espace associatif en lien avec la MVP.

Une variante projetant une extension du bâti existant a été étudiée avec notre architecte pour proposer une plus grande capacité d'accueil sur ce terrain situé en plein cœur de Paray-le-Monial. Toutefois,

pour respecter les contraintes liées à la présence de monuments historiques environnants, il a décidé de conserver le volume existant. Cela n'est pas sans conséquence sur le coût du projet (le coût de la rénovation au standard patrimonial est plus important que sur d'autres opérations), mais nous sommes certains que le projet gagne en qualité, pour les futurs habitants et aussi pour le quartier dans lequel il s'inscrit.

Les autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur cette base. Les études techniques se poursuivront courant 2024 afin de réaliser la consultation des entreprises. Cette étape sera décisive pour confirmer le coût de l'opération avec ses contingences patrimoniales.



SAINT-VIGOR-LE-GRAND

Les études se poursuivent afin de trouver la bonne échelle de projet qui permettra d'équilibrer l'économie du projet.

THOMERY

Le projet de vie s'affine grâce, notamment, à un premier noyau d'habitants qui se forme autour des activités qui prennent place au cœur des grands jardins du terrain qui abrite la future MVP.

A terme ce sera une dizaine de personnes aux profils divers (jeunes adultes porteurs de handicap mental et cognitif, retraités ou personnes en réinsertion sociale) qui trouveront leurs places dans cet habitat partagé. Leur point commun ? La réinsertion et les soins thérapeutiques grâce aux activités liés au jardin. Sur les 5 000m² de jardin typique thomeryon, plusieurs acteurs locaux unissent leur savoir-faire autour de l'Association Maison des Cultures pour œuvrer à l'inclusion par le jardin.

Nos perspectives

En Auvergne, une étude de faisabilité démarre pour la création d'un habitat partagé entre personnes porteuses de handicap mental et sénior. Ce projet porte déjà la forte intention de mettre en valeur les ressources naturelles locales dans la future construction.

En Lorraine, un projet de donation est en cours d'étude pour la réalisation une MVP à destination de 6 personnes porteuses de handicap psychique stabilisé.

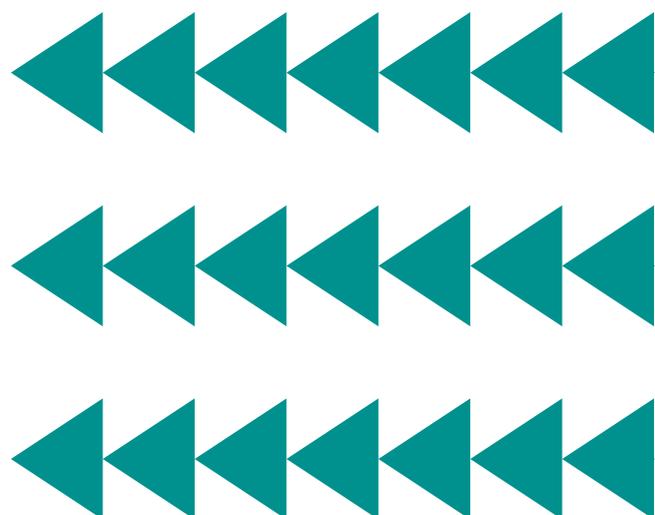
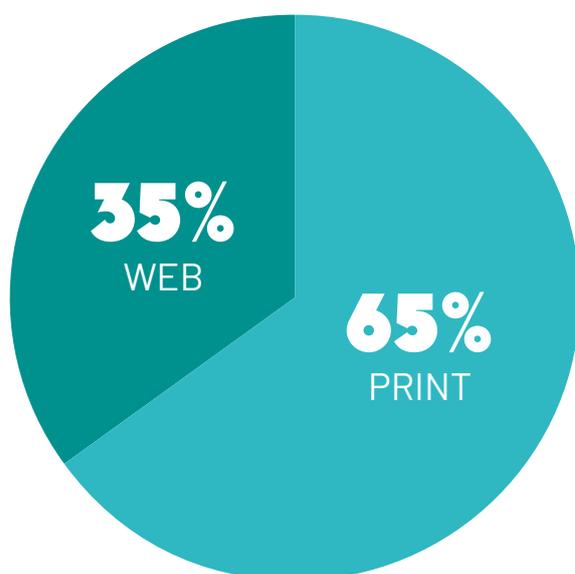
Dans la région de Tours, une MVP est à l'étude pour créer une colocation pour de jeunes adultes porteur de handicap mental et de leurs accompagnateurs.

D'autres opportunités sont en cours d'étude dans la Vienne et en Bretagne.

Plus de visibilité pour plus d'efficacité

Au cours de l'année 2023, la Fondation pour le Logement Social a poursuivi sa politique d'acquisition, et a accru le développement de sa notoriété comme point d'appui de ses actions à destination des mécènes, des investisseurs et des banques.

Ce sont ainsi 85 K€ qui ont été consacrés aux campagnes (impression et web), hors mailing et journaux AGIR.



A cela s'ajoutent les actions locales comme à La Roche-sur-Yon au cours de laquelle le Général de Villiers est intervenu sur l'engagement des jeunes, aux côtés de représentants de la région, du département et de la ville.

Cet événement a donné lieu à de interviews comme celle retransmise sur RCF notamment.

La charte graphique a continué à évoluer pour marquer le virage pris par la FLS au profit des Maisons de Vie et de Partage® dont la marque a été déposée à l'INPI.

Le site Internet a également été revu pour le rendre encore plus fluide et lisible avec l'aide de l'agence de communication FK qui nous accompagne au travers d'EGGA depuis de nombreuses années.

Sur toute l'année 2023, ce sont douze parutions dans dix journaux qui se sont traduites par une collecte plus importante sur la période de parution.

La FLS a également innové au travers d'une campagne web avec Le Particulier.fr et Lacroix.com en mai 2023 ou encore Ouest France. Cette dernière s'est traduite par 2 168 pages vues et un temps moyen passé par page de 1'37".

Cette campagne presse a été doublée d'une campagne facebook pour accroître la visibilité de la Fondation auprès d'une audience plus jeune et ayant permis d'atteindre 142 345 personnes.



L'année 2023 a également amorcé une campagne plus forte à destination des Family Office avec le démarrage d'une première opération test en septembre auprès de cent-dix opérateurs. Ceci a donné lieu à la réalisation de la première plaquette dédiée à la présentation d'un projet : celui de La Roche sur Yon, incluant des plans, des photos et des éléments budgétaires chiffrés.

A cela s'est ajoutée la réactualisation de la plaquette investisseurs présentation l'ensemble du projet d'investissement identifié pour les 15 prochaines années.



**LUC
FONTELLE**TRÉSORIER DE LA FONDATION
POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Mot du Trésorier

L'année 2023 se traduit par un résultat en ligne par rapport aux prévisions. Le déficit affiché s'explique par le maintien d'une politique d'investissement modulé dans le prolongement des décisions prises l'an dernier mais toujours volontaire. Car la fragilité n'attend pas. Nos investissements traduisent une réponse concrète à des besoins croissants. Nos onze Maisons de Vie et de Partage® répondent à cette demande. Les prochaines mises en exploitation à Saint-Etienne puis à Paray-le-Monial s'inscrivent dans la même logique.

Ces mises en exploitation programmées combinées aux actions menées dans le cadre de l'appel à la générosité du public (particulier, legs, donations, mécénat) concourent à cette même logique de redressement du compte d'exploitation pour le ramener à l'équilibre dans les trois à cinq ans. Les recherches de subventions, dans le cadre du conventionnement notamment viendront compléter les ressources financières de la FLS.

C'est donc avec confiance que le Conseil d'Administration aborde l'avenir de la Fondation.

Le mot de Jean-Axel Dieudonné de Boissieu Directeur délégué aux Finances



La Fondation présente une valeur patrimoniale solide qui ne se traduit pas encore dans son compte d'exploitation, dont les résultats sont conformes aux prévisions. Les actions entreprises par la Fondation en matière de collecte au sens large (dons auprès des particuliers, mécénat, legs,...) participent à cette logique.

Les comptes dans le détail

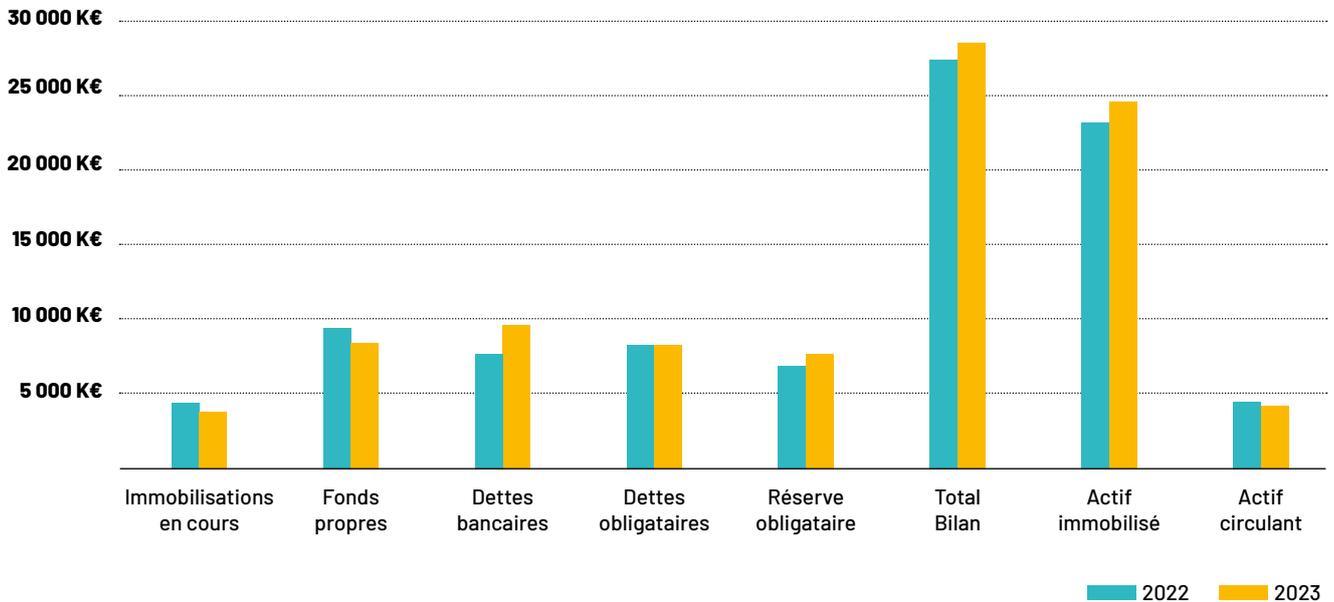
| BILAN SIMPLIFIÉ | | | | | | |
|-------------------------------|--|---------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|
| ACTIF | | 2023 | 2022 | PASSIF | | |
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | |
| Actifs immobilisés | Immobilisations incorporelles | 31 | 15 | Fonds propres sans droit de reprise | 1 510 | 1 510 |
| | Immobilisations corporelles | 16 833 | 16 410 | Fonds propres avec droit de reprise | | |
| | Immobilisations financières | 7 260 | 6 914 | Reserves | 3 872 | 3 872 |
| | TOTAL ACTIFS IMMOBILISÉS | 24 124 | 23 339 | Report à nouveau | 2 461 | 3 960 |
| | Fonds de roulement négatif | | | Résultat de l'exercice | - 1 066 | - 1 500 |
| Actif circulant | Stocks | | | Subvention d'investissement | 1 474 | 1 805 |
| | Créances clients, usagers et comptes rattachés | 26 | 17 | Provisions réglementées | | |
| | Créances reçus par legs ou donation | | | Fonds dédiés | 1 486 | 1 805 |
| | Autres créances d'exploitation | 148 | 90 | Financements à long et moyen terme | 17 263 | 15 471 |
| | TOTAL BIENS CIRCULANTS | 381 | 107 | TOTAL FONDS PROPRES | 27 000 | 26 506 |
| Liquidités et assimilés | Valeurs mobilières | 126 | 172 | Fonds de roulement positif | 2 876 | 3 167 |
| | Subvention à recevoir | 291 | 205 | Dettes fournisseurs | 199 | 232 |
| | Disponibilités | 2 809 | 2 908 | Dettes fiscales et sociales | 53 | 53 |
| | Autres | 376 | 567 | TOTAL PASSIF CIRCULANT | 252 | 281 |
| | TOTAL LIQUIDITÉS | 3 602 | 3 852 | Excédent en fonds de roulement | 25 | 125 |
| Frais d'émission des emprunts | Frais d'émission des emprunts | 67 | 79 | Fournisseur d'exploitation | 185 | 58 |
| | Prime de remboursement des emprunts | | | Découvert bancaire | | |
| | Ecart de conversion Actif | | | Autres | 530 | 532 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 27 967 | 27 377 | Total financements à court terme | 715 | 590 | |
| | | | Trésorerie négative | | | |
| | | | Ecart de conversion Passif | | | |
| | | | TOTAL DU PASSIF | 27 967 | 27 377 | |

Au global, la variation du bilan de la Fondation évolue à un rythme inférieur à celui de l'indice du coût sur les constructions. Ceci résulte d'une approche prudente décidée par le Conseil d'Administration de la Fondation au regard du contexte économique général.

Le fonds de roulement baisse de 291 K€ (-9%). Le financement d'exploitation reste excédentaire avec cependant une diminution de l'ordre de 100 K€ entre 2022 et 2023. La trésorerie s'établit à près de 2,9 M€ (en repli de 11% par rapport à 2022) traduisant la capacité de la Fondation à poursuivre son développement tout en conservant une approche prudente et sélective des projets à mettre en œuvre dans l'avenir.



LES PRINCIPALES DONNÉES REMARQUABLES DU BILAN



L'ACTIF EN QUELQUES MOTS

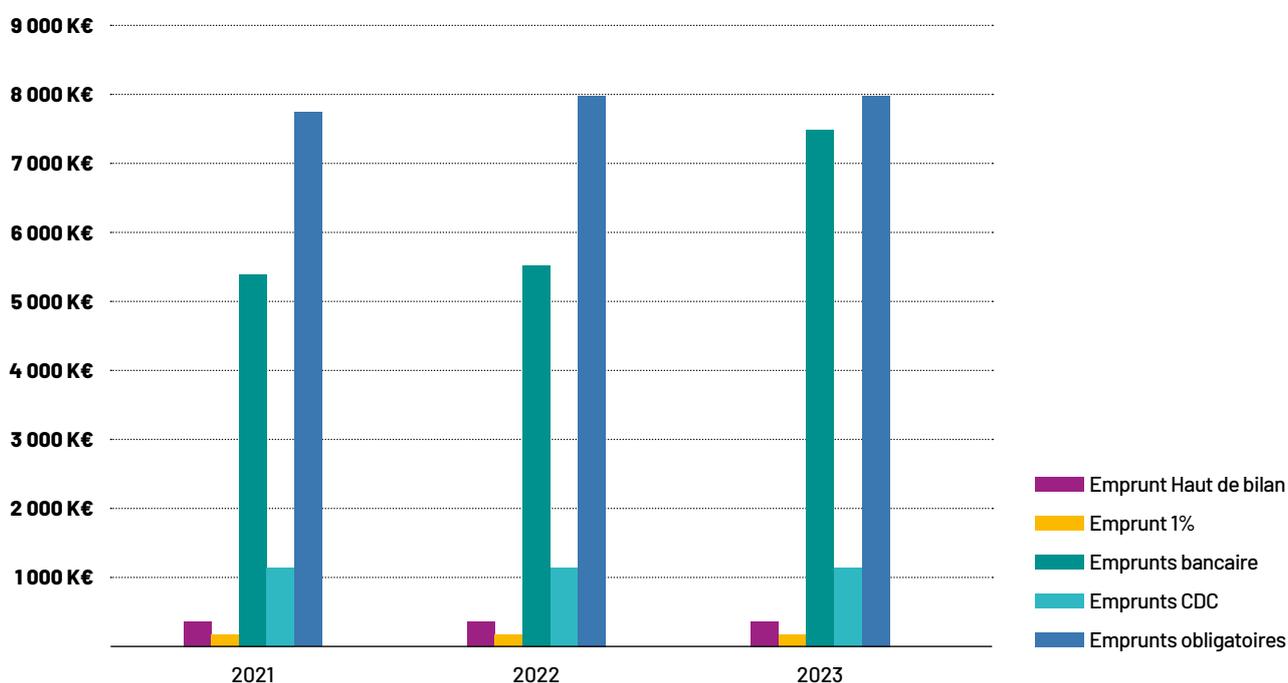
Les immobilisations nettes représentent 86% du total du bilan, poids stable par rapport à l'année précédente. A l'intérieur, le poids des actifs corporels reste également comparable à celui de 2022 (70% du total des immobilisations). Le poids des immobilisations en cours diminue pour atteindre 1/5ème du total des immobilisations nettes contre 1/4 l'an dernier. Ceci découle de la mise en exploitation des projets au cours de l'année associé à un ralentissement dans le rythme des investissements de la FLS en 2023, en application des décisions stratégiques prises par la gouvernance de la Fondation. La FLS a choisi d'adapter son plan d'investissement à un climat globalement attentif sans pour autant renoncer à son plan de développement davantage étalé dans le temps.

La part des liquidités reste stable d'un exercice sur l'autre pour atteindre environ 10% du bilan permettant à la Fondation de rester confiante dans sa capacité à mettre en œuvre son plan 21-36 déjà présenté l'an dernier. Pour rappel, ce plan prévoit 46 M€ de projets. Le contexte économique a conduit la gouvernance de la Fondation à rééchelonner ce plan sur plusieurs années.

LE PASSIF DANS SES GRANDES LIGNES

Les fonds propres restent stables pour atteindre 27,2 M€ en croissance de 600 K€ entre 2022 et 2023 grâce à un accroissement des financements à moyen long terme à hauteur de 1,9 M€ (essentiellement bancaires) compensant la diminution du report à nouveau impacté par le résultat 2022.

Montant des capitaux restant dus en fin d'exercice par nature



La dette obligataire et la dette bancaire classique (hors prêts aidés ou issus du 1% patronal) représentent presque 90% des financements moyen-long terme de la FLS.

Les immobilisations financières couvrent environ 90% du montant des dettes obligataires dont l'échéance est étalée entre septembre 2029 et décembre 2032. Les placements associés n'ont pas encore généré beaucoup de produits financiers compte tenu du market timing de constitution du fonds accueillant 3 M€ de placement et du contrat de capitalisation pour lequel le fonds en euro (50% des 4 M€ placés) n'ont pas

encore été crédités de la participation aux bénéficiaires. A terme, la construction des placements a été réalisée avec un objectif de performance à terme de l'ordre de 15 à 20% permettant ainsi à la FLS de couvrir ces engagements obligataires à leur échéance.

Les autres postes de haut de bilan restent stables. La variation des financements à court terme (en hausse de 20% soit 124 K€) provient des financeurs d'exploitation démontrant une fois encore la politique maîtrisée de la Fondation dans la mise en œuvre de son plan de développement dans un contexte encore incertain.

Compte de résultat

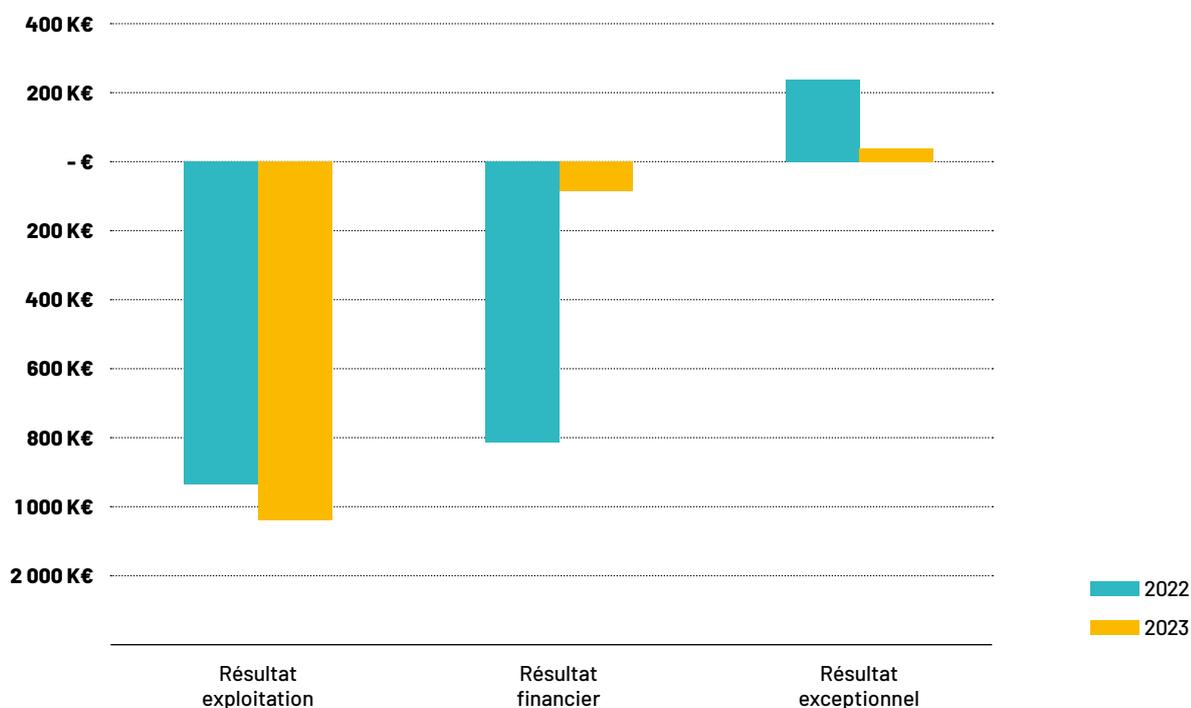
| COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ EN K€ | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------|-------------------------------------|-------------------------|---|---------------|------------|
| PRODUITS | | 2023 | 2022 | CHARGES | | | |
| Produits d'exploitation | Vente de biens et de services | 424 | 377 | Charges d'exploitation | Achat de marchandises | 981 | 451 |
| | - dont vente de biens | | | | Autre achats et charges externes | 1 048 | 1 092 |
| | - dont ventes de prestations de services | 424 | 377 | | Impôts, taxes et versements assimilés | 101 | 98 |
| | Produits de tiers financeurs | 978 | 1 747 | | Salaires et traitement | 267 | 331 |
| | - dont concours publics et subventions d'exploitation | | | | Charges sociales | 122 | 136 |
| | - dont ressources liées à la générosité du public | 978 | 1 747 | | Dotations aux amortissements et aux dépréciations | 301 | 275 |
| | Reprise sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charge | 37 | 11 | | Dotations aux provisions | 34 | 17 |
| | Utilisations des fonds dédiés | 1 805 | 1 120 | | Reports en fonds dédiés | 1 486 | 1 827 |
| | Autres produits | 78 | 61 | | Autres charges | 1 | 7 |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION | 3 322 | 3 316 | TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION | 4 341 | 4 234 | | |
| Résultat d'exploitation | | | | | -1 019 | -918 | |
| Produits financiers | Participations, valeurs mobilières et créances | | | Charges financières | Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | 382 |
| | Autres intérêts et produits assimilés | 3 | 3 | | Intérêts et charges assimilés | 496 | 443 |
| | Reprise sur provisions, dépréciations et transfert de charges | 390 | | | Charges nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 27 | |
| | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 35 | | | | | |
| | TOTAL PRODUITS FINANCIERS | 428 | 3 | | TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES | 523 | 825 |
| Résultat financier | | | | | -95 | -822 | |
| Produits exceptionnels | Sur opérations de gestion | 16 | 30 | Charges exceptionnelles | Sur opérations de gestion | 46 | 1 |
| | Sur opérations en capital | 285 | 472 | | Sur opérations en capital | 207 | 285 |
| | Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges | | 25 | | Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | |
| | TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS | 301 | 527 | | TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES | 253 | 286 |
| Résultat exceptionnel | | | | | 48 | 241 | |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | | | | | -1 066 | -1 499 | |

Bien qu'encore déficitaire, le résultat net comptable de la FLS s'améliore de 430 K€ entre 2022 et 2023, soit une progression de 30%. Ce résultat est en ligne avec les prévisions moyen-long terme de la Fondation. Bien qu'encore déficitaire, le résultat net comptable de la FLS s'améliore de 430 K€ entre 2022 et 2023, soit une progression de 30%. Ce résultat est en ligne avec les prévisions moyen-long terme de la Fondation. Pour rappel, les comptes enregistrent une forte diminution des loyers encaissés à la suite de la cession de son patrimoine historique depuis 2020 et les 10 M€ nets encaissés. Cette cession découle du recentrage de son activité sur l'habitat inclusif mis en œuvre au travers de ses Maisons de Vie et de Partage®.

En tenant compte des provisions comptables, cette variation de résultat s'explique par une amélioration de la composante financière (+ 728 K€ en un an) compensant la diminution du résultat d'exploitation (- 100 K€ sur la période) et du résultat exceptionnel (- 190 K€).



PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE D'EXPLOITATION



Sur la même période, la Fondation enregistre une relative amélioration de sa capacité d'autofinancement qui reste négative mais passe de - 1 436 K€ en 2022 à - 844 K€ en 2023.



LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION DANS SES GRANDES LIGNES

En diminution de 10% entre 2022 et 2023, le résultat d'exploitation se caractérise par une hausse des charges (+ 100 K€) découlant pour l'essentiel de l'activité liée aux fondations abritées (+ 530 K€ de reversement pour le financement de leurs projets permettant corollairement une baisse de 340 K€ du report en fonds dédiés). A cela s'ajoute un maintien du niveau des charges externes de prestations et une contraction de la masse salariale (non-remplacement de départs enregistrées en 2022).

Côté recettes, les loyers sont en hausse de 12% s'expliquant pour moitié par la mise en activité de MVP et le complément par la fin de la période d'accompagnement des partenaires au travers d'une politique programmée de ristourne sur les loyers sur une année. Ceci vient en partie compensée la diminution de la collecte et de l'activité des fondations abritées (l'utilisation des fonds dédiés).

Les efforts mis en œuvre pour développer la collecte se poursuivront dans les mois et années à venir. Pour ce faire, la Fondation a investi en matière de communication afin de mieux faire connaître ses actions et ses besoins. Ces actions sont la première

pierre d'une politique plus offensive à destination des mécènes. La FLS a d'ailleurs renouvelé son partenariat avec Action Publique pour l'accompagner dans l'identification et les réponses aux appels à projets. En parallèle, la Fondation a décidé une réorientation partielle de son organisation pour la mise en œuvre d'actions de référencement et de partenariat avec des family office et gestionnaires de fortune mais aussi avec des fondations mécènes. Cette orientation doit permettre dans les mois à venir un accroissement des sources de financements de la FLS sur le versant de la philanthropie et ainsi de poursuivre sa logique de constitution de fonds d'amorçage pour le financement de ses projets. Ces nouvelles démarches internes concernent également la recherche de subventions et de partenariats autour, par exemple, de chantiers d'insertion ou d'écoles de production.

Ce faisant, la FLS accélère sa réponse à la fragilité, au-delà de la seule mise en activité de Maisons de Vie et de Partage® mais aussi en fédérant autour de ses projets un écosystème associatif et économique concourant aux mêmes objectifs et avec des actions complémentaires.

LES RÉSULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS

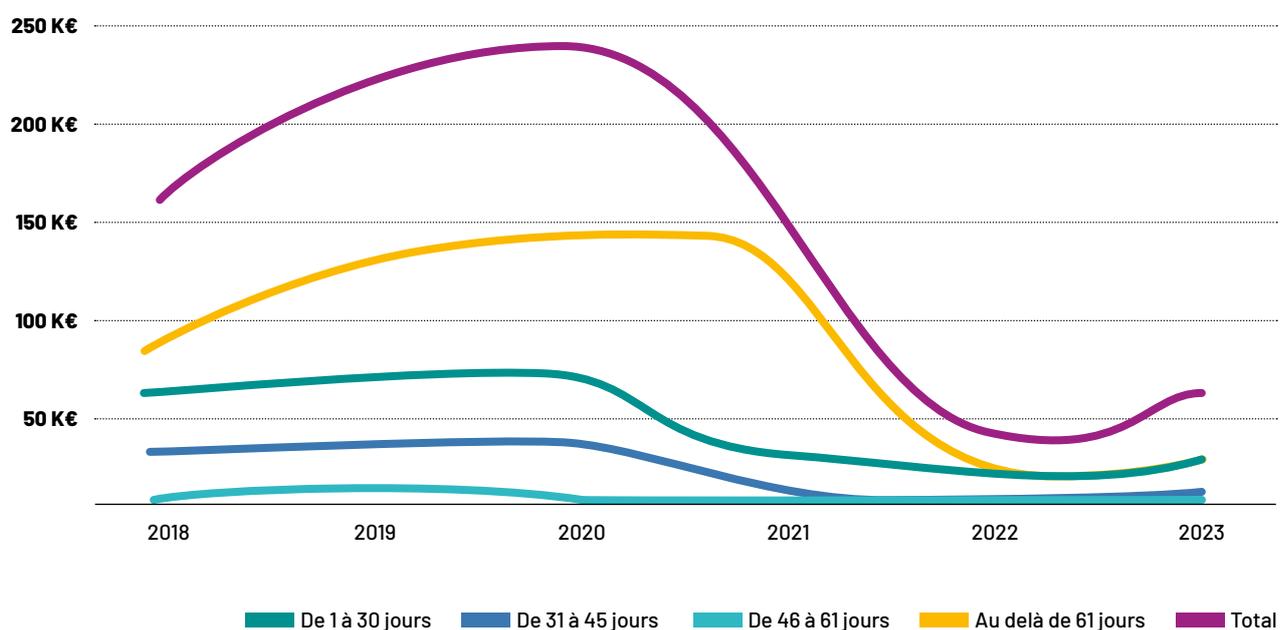
Plus anecdotique du point de vue de l'activité de la FLS, le résultat financier découle essentiellement de la structure de financement des projets de la Fondation au travers de prêts bancaires et/ou obligataires. La forte croissance des dernières années dans le cadre du repositionnement de son activité a rendu cette approche plus complexe dans le contexte de niveaux des taux d'intérêts. Ceci a également un impact sur le stock de prêts en cours lorsqu'ils sont assortis de taux variables comme ceux consentis par la Banque des Territoires indexés sur le taux du livret A. Ceci explique en grande partie la politique de la FLS de recourir davantage à la philanthropie.

Le résultat exceptionnel relève, quant à lui, des dernières cessions du patrimoine historique de la FLS (celui acquis avant 2015 et son recentrage sur les MVP). Sur les 9 cessions validées par le Conseil d'Administration courant 2022, une seule a pu être réalisée en 2023. Les autres sont programmées pour 2024 pour 5 d'entre elles (pour un montant net d'entrées en trésorerie d'environ 600 K€). Trois autres cessions sont prévues pour 2025 et une dernière plus tardivement.

UNE SURVEILLANCE TOUJOURS GRANDE SUR LES IMPAYÉS

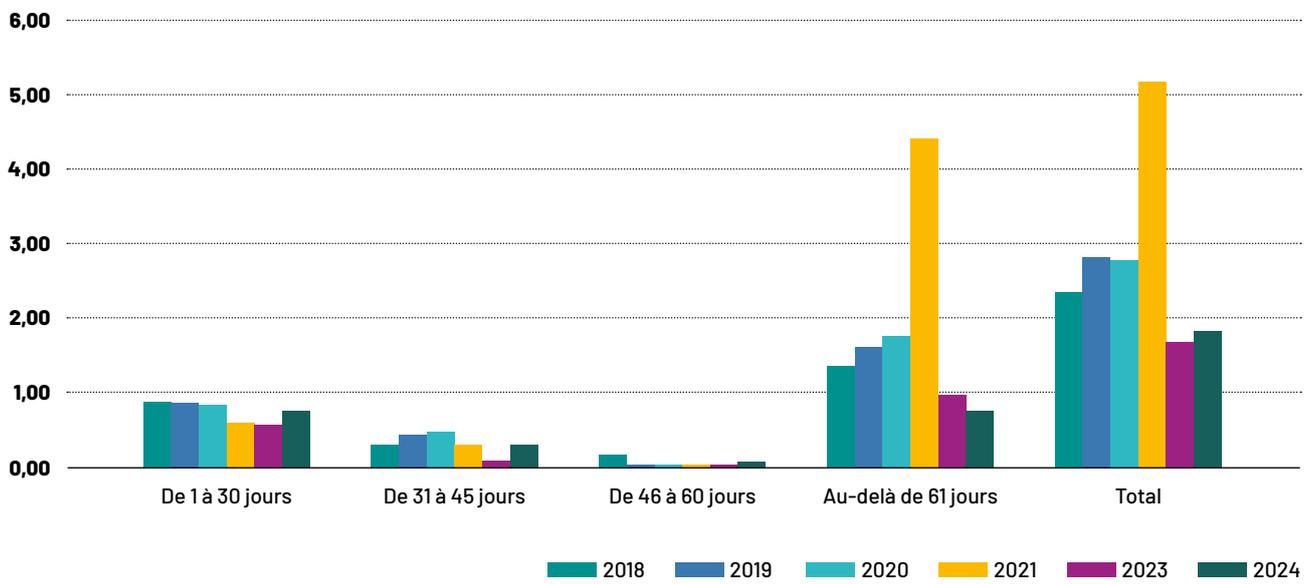
Depuis 2020 et l'arrivée de son nouveau responsable des relations avec les locataires, une politique très resserrée en matière de gestion des impayés a permis d'en réduire très significativement le volume.

Évolution des impayés par échéances

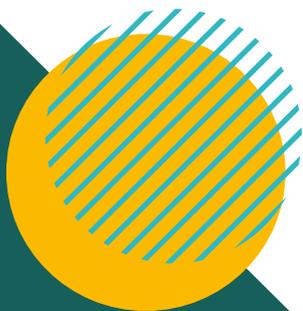


Pour rappel, tous les impayés de plus de 3 mois font l'objet d'un provisionnement intégral. En 2023, l'essentiel des impayés sont soit de court terme soit à plus de 61 jours et, pour l'essentiel pour ces derniers, cela concerne des recouvrements sur successions.

IMPAYÉS EN NOMBRE DE MOIS DE LOYERS PAR ÉCHÉANCES



L'impact comptable de ces impayés est relativement faible pour la FLS. Au global, les impayés à partir d'un jour représentent 1,78 mois de loyers en 2023, ce qui s'avère faible au regard de ce qui est généralement constaté sur le secteur.



CER ET CROD

Nous présentons les comptes au 31 décembre de l'exercice 2023. La présentation du compte emplois ressources de la fondation est jointe à cette analyse. Elle inclue les 7 fondations abritées Simon de Cyrène, Sainte Jeanne de Valois, Saint Bernard de Menthon, Etoiles d'Émeraude, Jean & Marie, Village Saint Joseph, Saint Lubin.

COMPTE EMPLOI RESSOURCES (CER)

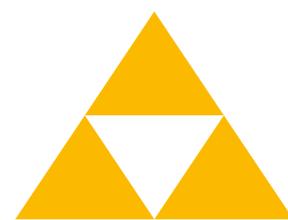
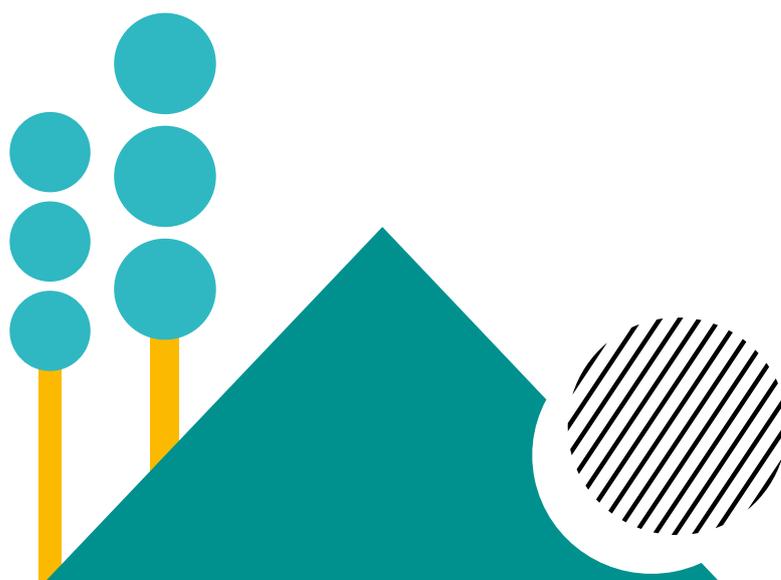
| | | EXERCICE N | EXERCICE N-1 | | | EXERCICE N | EXERCICE N-1 |
|---|---|------------------|------------------|--|---|------------------|------------------|
| EMPLOIS PAR DESTINATION | | TOTAL | TOTAL | RESSOURCES PAR ORIGINE | | TOTAL | TOTAL |
| EMPLOIS DE L'EXERCICE | | | | RESSOURCE DE L'EXERCICE | | | |
| 1 | MISSIONS SOCIALES | | | 1 | RESSOURCES LIÉES À LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC | | |
| 1.1 | Réalisées en France | 1 153 908 | 842 271 | | | | |
| | Actions réalisées directement | 172 446 | 391 627 | 1.1 | Cotisations sans contrepartie | 0 | 0 |
| | Versements à un organisme central ou d'autres organismes agissant en France | 981 462 | 450 644 | | | | |
| 1.2 | Réalisées à l'étranger | 0 | 0 | 1.2 | Dons et legs collectés | 1 216 791 | 1 060 332 |
| | Actions réalisées directement | 0 | 0 | | Dons manuels | 797 621 | 797 621 |
| | Versements à un organisme central ou d'autres organismes agissant à l'étranger | 0 | 0 | | Legs, donations et assurance-vie | 28 955 | 125 711 |
| 2 | FRAIS DE RECHERCHE DE FONDS | 40 000 | 60 711 | | Mécénats | 79 183 | 137 000 |
| 2.1 | Frais d'appel à la générosité du public | 40 000 | 60 711 | | | | |
| 2.2 | Frais de recherche d'autres ressources | 0 | 0 | 1.3 | Autres ressources liées à la générosité du public | 0 | 0 |
| 3 | FRAIS DE FONCTIONNEMENT | 46 376 | 82 847 | | | | |
| Total des emplois de l'exercice inscrits au compte de résultat | | 1 240 284 | 985 829 | Total des ressources de l'exercice inscrits au compte de résultat | | 1 324 929 | 1 060 332 |
| 4 | DOTATIONS AUX PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS | 0 | 0 | 2 | REPRISES SUR PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS | 0 | 0 |
| 5 | REPORT EN FONDS DÉDIÉS DE L'EXERCICE | 1 485 722 | 1 827 811 | 3 | UTILISATIONS DES FONDS DÉDIÉS ANTÉRIEURS | 1 805 311 | 1 120 558 |
| EXCÉDENT DE LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC DE L'EXERCICE | | 84 645 | 74 503 | DÉFICIT DE LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC DE L'EXERCICE | | 0 | 0 |
| Total général | | 2 810 651 | 2 888 143 | Total général | | 3 130 240 | 2 180 890 |
| | | | | RESSOURCES REPORTÉES LIÉES À LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC EN DÉBUT D'EXERCICE (HORS FONDS DÉDIÉS) | | 1 027 021 | 1 027 021 |
| | | | | (+) Excédent ou (-) insuffisance de la générosité du public | | 84 645 | 74 503 |
| | | | | (-) Investissement et (+) désinvestissement nets liés à la générosité du public de l'exercice | | (79 184) | (74 503) |
| | | | | RESSOURCES REPORTÉES LIÉES À LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC EN FIN D'EXERCICE (HORS FONDS DÉDIÉS) | | 1 032 482 | 1 027 021 |
| V | Part des acquisitions d'immobilisations brutes de l'exercice financées par les ressources collectées auprès du public | 79 184 00 | 74 503 00 | | | | |

| | | EXERCICE N | EXERCICE N-1 | | | EXERCICE N | EXERCICE N-1 |
|---|--|---------------|---------------|--------------------------------|---|---------------|---------------|
| EMPLOIS PAR DESTINATION | | TOTAL | TOTAL | RESSOURCES PAR ORIGINE | | TOTAL | TOTAL |
| EMPLOIS DE L'EXERCICE | | | | RESSOURCE DE L'EXERCICE | | | |
| 1 | CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES AUX MISSIONS SOCIALES | 27 550 | 20 088 | 1 | CONTRIBUTIONS VOLONTAIRE LIEES A LA GENEROSITE DU PUBL | 27 550 | 20 088 |
| 1.1 | Réalisées en France | 27 550 | 20 088 | 1.1 | Bénévolat | | |
| 1.2 | Réalisées à l'étranger | | | 1.2 | Prestation de nature | | |
| 2 | FRAIS DE RECHERCHE DE FONDS | | | 1.3 | Dons en nature | 27 550 | 20 088 |
| 3 | FRAIS DE FONCTIONNEMENT | | | | | | |
| Total général | | 27 550 | 20 088 | Total général | | 27 550 | 20 088 |
| FONDS DEDIES LIES A LA GENEROSITE DU PUBLIC | | TOTAL | TOTAL | | | | |
| Fonds dedies lies a la generosite du public en debut d'exercice | | 1 805 311 | 1 120 558 | | | | |
| (-) Utilisation(+) Report | | -319 589 | 684 753 | | | | |
| Fonds dedies lies a la generosite du public en fin d'exercice | | 1 485 722 | 1 805 311 | | | | |
| Vérif avec fonds dédiés au passif | | 1 485 722 | 1 805 311 | | | | |
| ECART | | 0 | 0 | | | | |

COMPTE DE RÉSULTAT PAR ORIGINE ET DESTINATION

| PRODUITS ET CHARGES PAR ORIGINE ET DESTINATION | | EXERCICE N | | EXERCICE N-1 | |
|--|--|-------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| | | TOTAL | DONT GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC | TOTAL | DONT GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC |
| PRODUITS PAR ORIGINE | | | | | |
| 1 | PRODUITS LIÉS À LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC | 1 005 340 | 1 324 929 | 1 797 585 | 1 060 332 |
| 1.1 | Cotisations sans contrepartie | | | | |
| 1.2 | Dons et legs collectés | 1 005 340 | 1 324 929 | 1 767 585 | 1 060 332 |
| | Dons manuels | 897 202 | 1 216 791 | 1 504 874 | 797 621 |
| | Legs, donations et assurance-vie | 28 955 | 28 955 | 125 711 | 125 711 |
| | Mécénats | 79 183 | 79 183 | 137 000 | 137 000 |
| 1.3 | Autres ressources liées à la générosité du public | 0 | | 0 | |
| 2 | PRODUITS NON LIÉS À LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC | 802 538 | 0 | 835 539 | 0 |
| 2.1 | Cotisation avec contrepartie | 0 | | 0 | |
| 2.2 | Parrainage des entreprises | 0 | | 0 | |
| 2.3 | Contributions financières sans contrepartie | 0 | | 0 | |
| 2.4 | Autres produits non liés à la générosité du public | 802 538 | 0 | 835 539 | 0 |
| 3 | SUBVENTION ET AUTRES CONCOURS PUBLICS | 39 386 | 0 | 106 193 | 0 |
| 4 | REPRISES SUR PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS | 422 082 | 0 | 33 359 | 0 |
| 5 | UTILISATIONS DES FONDS DÉDIÉS ANTÉRIEURS | 1 805 311 | 1 805 311 | 1 120 558 | 1 120 558 |
| | Total général | 4 074 657 | 3 130 240 | 3 863 234 | 2 180 890 |
| CHARGES PAR DESTINATION | | | | | |
| 1 | MISSIONS SOCIALES | 2 534 876 | 1 153 908 | 1 989 470 | 842 271 |
| 1.1 | Réalisées en France | 2 534 876 | 1 153 908 | 1 989 470 | 842 271 |
| | Actions réalisées directement | 1 553 414 | 172 446 | 1 538 826 | 391 627 |
| | Versements à un organisme central ou d'autres organismes agissant en France | 981 462 | 981 462 | 450 644 | 450 644 |
| 1.2 | Réalisées à l'étranger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Actions réalisées directement | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Versements à un organisme central ou d'autres organismes agissant à l'étranger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | FRAIS DE RECHERCHE DE FONDS | 308 445 | 40 000 | 366 174 | 67 402 |
| 2.1 | Frais d'appel à la générosité du public | 240 866 | 40 000 | 259 438 | 67 402 |
| 2.2 | Frais de recherche d'autres ressources | 67 580 | 0 | 106 736 | 0 |
| 3 | FRAIS DE FONCTIONNEMENT | 811 886 | 46 376 | 796 864 | 82 847 |
| 4 | DOTATIONS AUX PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS | 0 | 0 | 382 451 | 0 |
| 5 | IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | REPORT EN FONDS DÉDIÉS DE L'EXERCICE | 1 485 722 | 1 485 722 | 1 827 811 | 1 827 811 |
| | Total général | 5 140 928 | 2 726 006 | 5 362 771 | 2 820 811 |
| EXCÉDENT OU DÉFICIT | | -1 066 271 | 404 234 | - 1 489 537 | - 639 441 |

| CONTRIBUTION VOLONTAIRES EN NATURE | | EXERCICE N | | EXERCICE N-1 | |
|------------------------------------|---|---------------|---------------------------|---------------|-------|
| | | TOTAL | DONT GENEROSITE DU PUBLIC | TOTAL | TOTAL |
| EMPLOIS DE L'EXERCICE | | | | | |
| 1 | CONTRIBUTIONS VOLONTAIRE LIEES A LA GENEROSITE DU PUBLIC | | | | |
| 1.1 | Bénévolat | | | | |
| 1.2 | Prestation de nature | | | | |
| 1.3 | Dons en nature | 27 550 | | 20 088 | |
| 2 | CONTRIBUTIONS VOLONTAIRE NON LIEES A LA GENEROSITE DU PUBLIC | | | | |
| 3 | CONCOURS PUBLICS EN NATURE | | | | |
| 3.1 | Prestation de nature | | | | |
| 3.2 | Dons en nature | | | | |
| Total général | | 27 550 | | 20 088 | |
| CHARGES PAR DESTINATION | | | | | |
| 1 | CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES AUX MISSIONS SOCIALES | | | | |
| 1.1 | Réalisées en France | 27 550 | | 20 088 | |
| 1.2 | Réalisées à l'étranger | | | | |
| 2 | CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES A LA RECHERCHE DE FONDS | | | | |
| 3 | CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES AU FONCTIONNEMENT | | | | |
| Total général | | 27 550 | | 20 088 | |



Le Compte de Résultat par Origine et Destination et Le Compte Emplois-Ressources

LES RESSOURCES : 4.075 K€

• Produits de la générosité du public : 1.005 K€

Ils se ventilent sous forme de dons, de legs, de mécénat et de dons en nature.

Concernant la FLS, les dons représentent **161 K€**. Ils ont diminué de **43 %** par rapport à 2022 où ils se fixaient à **282 K€**. Parmi ces dons **31 K€** sont affectés à l'aide aux plus démunis, **48 K€** sont affectés à l'aide aux handicapés et **83 K€** au soutien de toutes les causes. Les dons en nature représentent **28 K€** contre **20 K€** en 2022.

Les produits liés aux legs et aux successions ont atteint **29 K€** en 2023 contre **126 K€** encaissés en 2022. Ces ressources ne font pas l'objet d'une affectation spécifique.

Les produits collectés dans le cadre du mécénat ont représenté **79 K€** contre **137 K€** en 2022.

Pour la fondation abritée Simon de Cyrène la collecte 2023 s'est élevée à **76 K€**, contre **459 K€** en 2022 soit une baisse de **-84 %**. Il reste **922 K€** à engager.

Pour la fondation abritée Sainte Jeanne de Valois, la collecte 2023 s'est élevée à **258 K€**, contre **424 K€** en 2022 soit une baisse de **-39 %**. Il reste **162 K€** à engager.

Pour la fondation abritée Saint Bernard de Menthon, la collecte 2023 s'est élevée à **45 K€**, contre **45 K€** en 2022. Il reste **72 K€** à engager.

Pour la fondation abritée Etoiles d'Emeraude la collecte 2023 s'est élevée à **119 K€** contre **143 K€** en 2022 soit une baisse de **-17 %**. Il reste **142 K€** à engager.

Pour la fondation abritée Jean&Marie, la collecte 2023 s'est élevée à **24 K€** contre **19 K€** en 2022 soit une hausse de **+26 %**. Il reste **10 K€** à engager.

Pour la fondation abritée Village Saint Joseph la collecte 2023 s'est élevée à **155 K€** contre **39 K€** en 2022 soit une hausse de **+116 K€**. Il reste **122 K€** à engager.

Pour la fondation abritée Saint Lubin, la collecte 2023 s'est élevée à **31 K€** contre **73 K€** en 2022 soit une baisse de **-58 %**. Il reste **56 K€** à engager.

• Autres produits : 1.264 K€ :

Dont produits d'exploitation 534 K€

La FLS, en tant que propriétaire de ses logements, a perçu **424 K€** de loyers et indemnités d'occupation versés par les bénéficiaires ou les associations locataires contre **377 K€** en 2022. La reprise sur provision locataires douteux atteint **32 K€**. La maîtrise d'ouvrage activée en interne en 2023 s'élève à **78 K€**.

Dont produits financiers 428 K€

Ces produits financiers sont liés aux reprises de dépréciation pour **390 K€**, aux plus-values sur placements pour **35 k€**, et aux intérêts sur livret pour **3 K€**.

Dont produits exceptionnels 302 K€

Ils sont constitués de l'amortissement des subventions accordées par les collectivités pour financer les acquisitions immobilières à hauteur de **39 K€**.

Les produits de cession d'immobilisations sont de **246 K€** contre **365 K€** en 2022.

Les produits exceptionnels de gestion sont de **16 K€** contre **30 K€** en 2022.

• Report des ressources affectées non utilisées des exercices antérieurs : 1.805 K€

La reprise de l'engagement à réaliser sur les ressources affectées en 2022 concerne des projets portés par Simon de Cyrène pour **1.070 K€**, par Sainte Jeanne de Valois pour **445 K€**, par Saint-Bernard de Menthon pour **42 K€**, par Etoiles d'Emeraude pour **143 K€**, par Jean&Marie pour **7 K€**, par Village Saint Joseph pour **59 K€** et par Saint Lubin pour **39 K€**.

LES EMPLOIS : 5.141 K€

Il s'agit de l'ensemble des dépenses liées aux activités de la FLS. Elles sont réalisées directement par la FLS en France ou sont versées à d'autres organismes agissant en France. Les frais de recherches de fonds et de fonctionnement sont également inclus dans cette rubrique.

• Missions sociales

Les dépenses engagées dans le cadre des différentes missions sociales s'élèvent cette année à **2.535 K€** soit **60%** des emplois inscrits au compte de résultat. En 2022 les dépenses engagées dans le cadre des missions sociales représentaient **1.989 K€** soit **56%** des emplois inscrits au compte de résultat.

Dont logement social : gestion locative et immobilière

Ce poste représente **1.307 K€**. Il couvre les frais de gestion technique dont notamment : amortissements des biens acquis (**242 K€**) ; maintien, remise en état, amélioration et mise aux normes du patrimoine et la vacance (**82 K€**) ; le coût de la dette (**465 K€**) ; les créances irrécouvrables ou douteuses et les coûts du contentieux (**41 K€**) ; les frais de personnel et de déplacements (**173 K€**) ; les assurances (**11 K€**) ; la cotisation CGLS (**2 K€**) ; les taxes foncières (**86 K€**). Il intègre également la valeur nette comptable des immobilisations mises au rebut, renouvelées ou cédées pour un montant de **207 K€** et les honoraires liés aux cessions soit **2 K€**.

En 2022 ce poste représentait **1.268 K€**.

Dont Montage d'opérations destinées à l'insertion par le logement

Les frais engagés pour le montage d'opérations représentent **133 K€** contre **137 K€** en 2022. Il s'agit essentiellement de frais de personnel interne, mais également de divers coûts liés aux montages d'opérations : étude de faisabilité, fonds documentaires...

Dont Insertion par le logement

Une somme de **62 K€** a été consacrée à cette mission d'accompagnement pour favoriser l'insertion par le logement, qui est assumée par du personnel de la FLS, avec l'appui d'associations prestataires. En 2022 le montant engagé était de **78 K€**.

Dont Informations sur nos missions sociales auprès du grand public

Les charges liées à ce poste s'élèvent à **52 K€** dont **28 K€** de dons en nature. Elles sont principalement

constituées de dépenses de personnel, d'informatique et de coûts de prestataires pour la communication institutionnelle. Une somme de **55 K€** avait été consacrée à cette mission en 2022 dont **20 K€** de dons en nature.

Dont Projets soutenus

Ce poste s'élève à **981 K€** dont **221 K€** sont portés par Simon de Cyrène, **530 K€** sont portés par Saint Jeanne de Valois, **114 K€** par Etoile Emeraude, **20 K€** par Jean et Marie, **86 K€** par Village Saint Joseph, **10 K€** par Saint Lubin. En 2022 il s'élevait à **451 K€** dont **230 K€** portés par Saint Jeanne de Valois, **64 K€** par Sainte Jeanne de Valois, **15 K€** par Etoile Emeraude, **22 K€** par Village Saint Joseph et **10 K€** par Saint Lubin.

• Frais de recherche de fonds

Les coûts engendrés pour rechercher les fonds nécessaires à la réalisation des missions sociales dans le cadre de l'appel à la générosité du public ont été de **271 K€**. En 2022 ces coûts étaient de **259 K€**. Ce poste couvre principalement les frais de prospection, de fidélisation, d'impression des reçus, et de traitement des dons et legs. Les coûts engagés en 2023 pour la recherche des autres fonds privés (levée de fonds) s'élèvent à **37 K€** contre **107 K€** en 2022.

Au total les frais de recherche de fonds 2023 se sont élevés à **308 K€** contre **366 K€** en 2022.

• Frais de fonctionnement

Ils représentent les frais de structure et de gestion pour la coordination et la bonne conduite des missions sociales. Au global les frais de fonctionnement passent de **796 K€** en 2022 à **812 K€** en 2023.

Ces frais couvrent les dépenses de fonctionnement (frais de siège, sous-traitance GIE, frais informatiques, frais de personnel, honoraires des conseils et auditeurs).

• Engagements à réaliser sur ressources affectées

Les engagements à réaliser provisionnés en 2023 sont de **1.488 K€** dont **922 K€** pour Simon de Cyrène, **162 K€** pour Sainte Jeanne de Valois, **72 K€** pour Saint Bernard de Menthon, **142 K€** pour Etoiles d'Emeraude, **10 K€** pour Jean&Marie, **122 K€** pour Village Saint Joseph et **56 K€** pour Saint Lubin.

• Acquisitions financées par les ressources collectées auprès du public

Les ressources collectées auprès du public affectées au financement d'opérations nouvelles (maisons de vie) sur l'exercice se sont montées à **79 K€**.

LES ASSOCIATIONS PARTENAIRES

La FLS a noué des partenariats avec divers acteurs qui animent ou animeront un habitat partagé.



NOUS ADHÉRONS

Nous sommes affiliés à des structures spécialisées dans les domaines suivants : La générosité ; la finance solidaire et l'insertion des personnes fragiles.



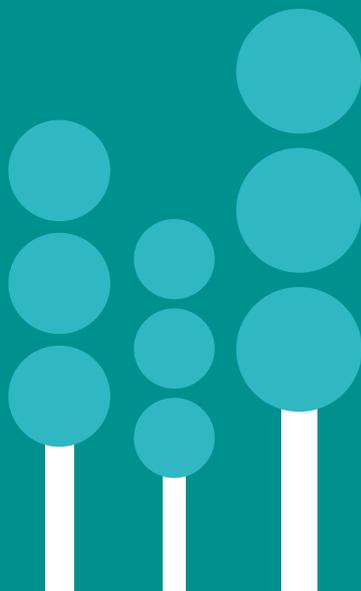


Merci à tous les donateurs et mécènes qui nous font confiance. Grâce à leur fidélité, la Fondation pour le Logement Social pourra continuer à ouvrir des Maisons pour les personnes les plus fragiles.





**Fondation pour le
Logement Social**
Maisons de Vie et de Partage



FK Agency // Egga - Crédit photos : Maison Buglose St-Jean

Fondation pour le Logement Social

Siège administratif : 33, rue de Dantzig – 75015 Paris

Siège social : 17, rue Elisée Reclus – 42000 Saint-Etienne

01 56 08 30 20 - contact@fls-fondation.org

www.fls-fondation.org



Siren : 381 186 139 - RCS de Saint-Etienne - ISSN : 2803-7219