



# RAPPORT ANNUEL 2020



**L'autonomie se co-construit**

## Sommaire

Qui sommes-nous ?	6
Notre rapport d'activité	14
Notre rapport financier	36

## Chiffres clés 2020

- 3400 K€ d'investissements réalisés
- 1400 K€ de dons reçus, intégrant les fondations abritées
- 970k€ de loyers modérés perçus
- 3 nouveaux collaborateurs
- 2 maisons ouvertes et 2 en travaux
- 3 projets passés en études

## Edito



Mesdames, Messieurs, Chers amis,

Chaque année qui commence est une nouvelle étape à laquelle nous participons, vous et moi. En 2020, nous n'avons pas laissé passer le train de l'histoire en le regardant. Pour être **pleinement acteurs** en cette période d'incertitude, pour endosser intégralement notre rôle en ce temps l'attente représente un illusoire refuge.

**Nous avons voulu agir.** Car nous avons tous la capacité d'influer, sans nous laisser démoraliser par ce qui ne va pas ou hypnotiser par ce qui nous fascine.

Nous avons cru en l'avenir, car c'est une page blanche qui s'offre à notre créativité, à notre audace et à notre liberté. Nous n'avons pas voulu être anesthésiés par les prévisions fatalistes et les grandes peurs. **Nous avons cru au futur.** Nous avons promis, car promettre, c'est s'engager.

**Croire en l'avenir** ou l'écologie humaine en action, c'est le sens de toute notre activité pendant cette année écoulée. Nous avons continué à livrer ou mis en chantier des Maisons de Vie et de Partage, nous avons maintenu des liens, certes par visio, avec les associations partenaires ou nos fondations abritées et les résidents.

Nous avons pu continuer d'agir avec nos associations partenaires, en tenant compte des conditions sanitaires. Grâce à vous, donateurs, mécènes, bénévoles, salariés. Chacun dans son domaine a contribué à **apporter sa pierre** par sa générosité, son temps donné ou ses compétences professionnelles. Soyez-en tous remerciés.

MERCI pour votre fidélité d'hier, d'aujourd'hui et de demain pour poursuivre notre mission.

**Michel RECIPON**, Président

# Notre année 2020

## Première pierre

A Lourdes, le lancement des travaux a rassemblé de nombreux habitants intéressés par En Casa.

Janvier

## Ouverture des Lilas

Après quelques mois de travaux, la maison de vie et de partage des Lilas ouvre, pour quatre personnes qui étaient hier à la rue, avec l'Association pour l'Amitié.

Février

## Une nouvelle fondation abritée

La Fondation Saint-Lubin, sous-égide de la FLS, est officiellement créée. Cela lance par la même occasion la Maison de Vie et de Partage de Louviers, habitat partagé pour 6 personnes avec handicap psychique, qui ouvrira en 2022.

Juin

## Premier confinement

Quand certaines maisons choisissent de fermer, la maison PARM entame 8 semaines de confinement avec 9 colocataires et 3 accompagnants.

Mars

Juillet

## Visio-conférence estivale

A défaut de retrouvailles en physique, nos maisons ouvertes vivent un grand moment de joie et de rencontre, via écrans interposés.

Octobre

Décembre

## Visite de chantier

A Viroflay, dans les Yvelines, des visites guidées du chantier sont organisées, autant pour les donateurs que les mécènes, parents, bénévoles et évidemment ... les colocataires !

## Permis de chantier

Deux permis de construire sont déposés : nos projets avancent !



## L'impact de la crise sanitaire sur notre mode de fonctionnement

L'année 2020 a été particulièrement marquante pour nous comme pour l'ensemble de la population nationale et internationale. Cette période a été l'occasion pour nous de « tester » la résistance de notre mode de fonctionnement. Ainsi, fort d'un cycle d'exploitation par nature long, nous avons fait le choix « citoyen » de ne recourir, en 2020, à aucun jour de chômage partiel ou total ni à aucune aide gouvernementale (différé de paiement des charges sociales ou Prêt Garantie par l'État). Nous avons même poursuivi notre politique de recrutement en intégrant deux nouveaux collaborateurs pendant le premier confinement. En 2020, la crise sanitaire a concrètement conduit au différé dans la livraison de deux des trois maisons de vie et de

partage prévue (Viroflay et Lourdes) qui seront mises en exploitation en 2021. La collecte a, quant à elle, subi un point d'inflexion notamment lors du premier confinement. Enfin, le virus Covid-19 n'a, à ce jour, touché gravement ni nos collaborateurs ni les habitants des Maisons de Vie et de Partage ni les membres de nos associations partenaires. Chaque Maison a pensé ses actions en cas de contamination, et de ce fait, le partage d'expériences entre les maisons ouvertes est d'autant plus précieux en cette période.»

**Jean-Axel Dieudonné de Boissieu**

Direction Générale  
Délégué aux finances





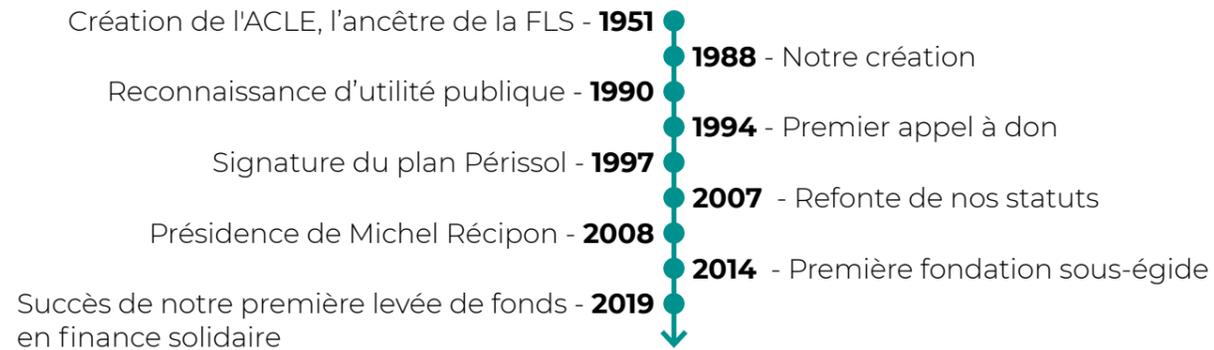
# Qui sommes-nous ?

*Depuis plus de 30 ans, grâce à la générosité de ses donateurs, la FLS accompagne, par le logement, l'insertion des personnes en difficulté, afin qu'elles construisent leur vie en relation avec les autres et prennent leur place dans la société.*



## En bref

En 1988, nos quatre fondateurs se mobilisent pour proposer une solution à la problématique du logement des plus exclus. Face aux enjeux d'hébergement de l'époque, ils souhaitent y répondre avec des habitats à taille humaine et situés dans un environnement dynamique. L'objectif est simple : permettre à la personne de construire un projet de vie pour lui et sa famille. Cette réponse innovante à l'époque qui fait le lien entre le logement et l'accompagnement influe encore grandement notre action au quotidien.



## Nos valeurs



**ÉCOUTE** des familles rencontrant une difficulté et de nos partenaires afin de trouver des solutions innovantes et adaptées



**DIGNITÉ** par l'accompagnement de tous au-delà des fragilités financières et physiques



**RESPECT** pour prendre soin de chacun et de notre environnement



**TRANSPARENCE** à l'égard de nos donateurs et de toute personne souhaitant être informée sur l'efficacité de nos actions et missions.



**ENGAGEMENT** de toutes les volontés agissant au service de notre mission

### Notre mission

**Faire du logement un outil  
d'insertion sociale pour les  
personnes en difficulté**



Notre vision  
**Accompagner les plus  
fragiles vers l'autonomie**



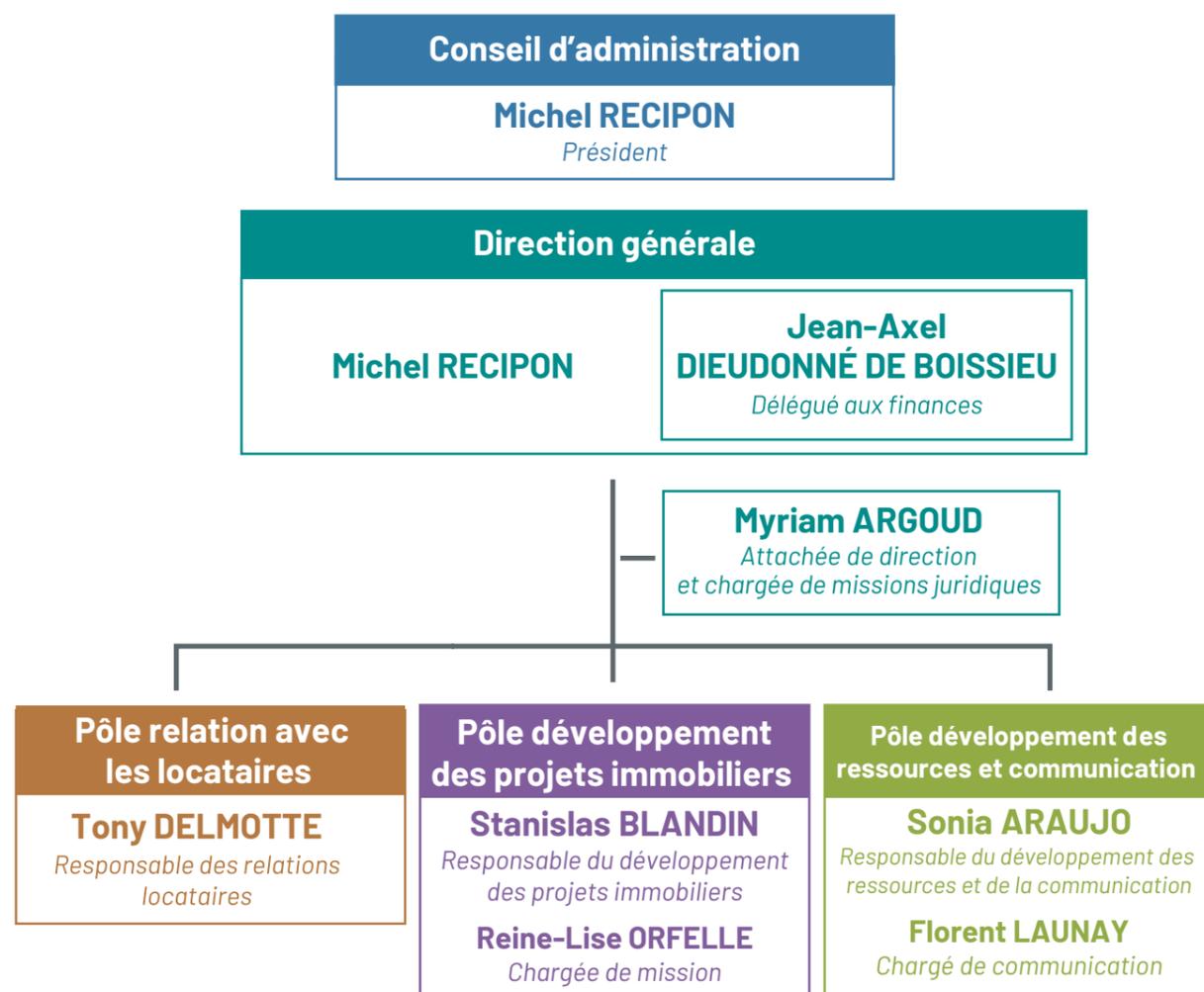
Notre équipe salariée, autour de notre président

# Notre organisation

L'année 2020 fut l'année de concrétisation de l'adaptation de notre organisation à l'accompagnement de la fragilité au sein de l'habitat collectif partagé.

## L'organigramme

Notre réorientation stratégique a rendu nécessaire l'adaptation de notre organisation à destination des plus fragiles. L'objectif est d'accompagner notre changement d'échelle, avec une visibilité globale des activités.



## Le Conseil d'Administration

Reconnue d'utilité publique la FLS est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois collèges : les membres fondateurs, ceux de droits et ceux dits qualifiés.

<b>Michel RÉCIPON</b> <i>Président</i> Dirigeant du monde associatif, retraité	<b>Bernard CUILLERON</b> <i>Vice-Président</i> Chef-comptable, retraité	<b>Luc FONTELLE</b> <i>Trésorier</i> Contrôleur financier, en activité
<b>Marie-Thérèse LESUEUR DE GIVRY</b> <i>Secrétaire</i> Magistrat, retraitée	<b>Michel BARROIS</b> Directeur financier, retraité	<b>Henri BARBARIN</b> Cadre dans le secteur privé, en activité
<b>Yvon PINSON</b> Directeur régional de la Caisse des Dépôts et Consignation, entrepreneur retraité	<b>Jacques SIBILLE</b> Dirigeant d'un organisme 1% logement, retraité	<b>Gilles ARTIGUES</b> 1 <sup>er</sup> Adjoint au Maire de Saint-Étienne, Vice-Président de St-Etienne Métropole, en activité
<b>Catherine SEGUIN</b> Membre de droit, représentant la Préfecture de la Loire	<b>Hamide ZOUAOUI</b> Membre de droit, représentant la DDT Loire	<b>Joachim CESTER</b> Membre de droit, représentant la DDFIP Loire

## Les comités consultatifs

En amont de chaque réunion trimestrielle se tiennent deux comités consultatifs : le comité financier et le comité technique. Destinés à favoriser l'échange et la réflexion collective, ces comités transmettent à l'ensemble des administrateurs une note de recommandations.

<b>Le comité financier</b> <b>Jean-Pierre LE DINH</b> délégué <b>Luc FONTELLE</b> <b>Bernard CUILLERON</b>	<b>Le comité technique</b> <b>Gilles ARTIGUES</b> délégué <b>Yvon PINSON</b> <b>Marie-Thérèse LESUEUR DE GIVRY</b>
--	--

# Notre environnement

Pour réaliser notre mission, nous agissons directement, mais aussi grâce à de nombreux acteurs qui interviennent dans notre environnement.

## Nous abritons

Nos statuts nous confèrent la capacité d'abriter des fondations, dont l'objet est conforme au nôtre. Nous offrons ainsi le cadre juridique ainsi que les services pour la gestion de leurs fonds.

En 2020, sept fondations sont sous notre égide. Les comptes de ces fondations abritées font partie intégrante des nôtres.



**La fondation Saint-Lubin** a pour objectif de contribuer à l'épanouissement, l'autonomie et l'insertion sociale de personnes ayant une fragilité. Cette fondation familiale se mobilise notamment pour ouvrir et encourager des lieux de vie partagée pour des personnes avec handicap psychique.



**La Fondation Jean et Marie** vise à promouvoir la réalisation et soutenir le fonctionnement d'habitats partagés intergénérationnels.



**La Fondation Village Saint Joseph** est née pour soutenir les différentes maisons de la Fédération Village Saint Joseph. celle-ci est constituée d'associations gestionnaires de maisons conçues comme des petits foyers d'amour, de prière et d'accueil.



**La Fondation Étoiles d'Émeraude**, créée en 2018, a pour vocation d'aider financièrement et durablement les initiatives de soutien à des personnes en situation de fragilité, en particulier dans le champ de l'insertion par le logement.



**La Fondation Sainte Jeanne de Valois** a pour objet de développer toutes formes d'aides (pratiques, juridiques, financières) au bénéfice d'organismes œuvrant au soutien de familles qui sont confrontées à des difficultés diverses.



**La Fondation Simon de Cyrène** finance et anime des maisons à taille humaine, au cœur des villes pour accueillir des personnes handicapées et valides qui ont fait le choix de vivre ensemble.



## Nous animons

Notre réseau de Maisons de Vie et de Partage est structuré autour d'associations partenaires qui opèrent au quotidien auprès des plus fragiles.



## Nous adhérons

Nous adhérons à ces structures spécialisées dans nos domaines d'activité : l'insertion des plus fragiles, la générosité et la finance solidaire.



# Rapport d'activité

*Avec l'ouverture de la maison de Bayeux et des Lilas, le lancement des travaux à Lourdes et à Viroflay, la confirmation de notre engagement à céder une partie de nos logements sociaux qui constituait notre patrimoine historique, et notre changement d'identité visuelle : l'année 2020 fut riche en avancées en faveur des plus fragiles.*



# Rapport moral

du président



Madame, Monsieur,

**P**endant cette année « exceptionnelle », nous avons gardé notre cap, nous avons cru à l'avenir, nous avons agi.

Les instances dirigeantes se sont réunies quatre fois selon le calendrier prévu, soit en présentiel, soit en visioconférence. Merci aux administrateurs et aux membres des comités pour leurs participations et leurs engagements malgré l'inconvénient d'être derrière leur écran.

Malheureusement, cette année a été endeuillée par le décès brutal et imprévu d'un administrateur : Robert CLEMENCON. Toutes nos pensées vont à sa femme et à ses enfants. Je voudrais rappeler son engagement dans le logement social. Administrateur depuis de nombreuses années, il a toujours été présent et fidèle à nos côtés.

Nous avons également renforcé nos deux comités, technique et financier, avec l'arrivée de Jean-Pierre LE DINH et nous avons élu les délégués de ces structures bénévoles.

En octobre dernier, le Conseil d'Administration a souhaité que je m'investisse dans la direction générale, compte tenu de mon départ en retraite professionnel, avec la mise en place d'une délégation aux finances avec Jean-Axel DIEUDONNE de BOISSIEU.

**P**our continuer à accompagner les plus fragiles dans un cadre de colocation partagée ou de logement partagé, le Conseil d'Administration a décidé de nous séparer d'une partie de notre patrimoine ancien. Pendant le premier confinement, nous avons rencontré un acteur du logement social qui souhaitait s'agrandir. Il proposait de racheter en bloc la grande majorité de notre patrimoine dans la

région parisienne. Les négociations et les démarchements ont duré plus de six mois. La vente a été finalisée en janvier 2021. En décembre, nous avons informé nos locataires pour les prévenir, leur présenter le nouvel opérateur et les rassurer quant à l'avenir concernant leur bail. Nous avons aussi vendu en 2020 deux appartements à deux locataires qui en avaient fait la demande.

**L**a vente du patrimoine et le défi des maisons de vie et de partage nous ont obligé à revoir notre organisation. Marie-Laetitia CLAUDON et Coralie PINCHART, du pôle locatif, ont quitté la fondation en début d'année 2020. Nous avons recruté une personne pour le pôle relations avec les locataires qui nous a rejoint au mois de mai : Tony DELMOTTE et un adjoint pour le pôle développement des ressources et communication, Florent LAUNAY, en mars. Recrutés avant la période du confinement, nous avons respecté notre engagement et nous les avons accueillis directement en télétravail.

Pendant cette année, nous avons adapté notre travail aux règles sanitaires en instaurant, entre autre, le télétravail pour permettre à la Fondation de ne jamais fermer. De même, nous n'avons pas voulu bénéficier des aides ou des reports de charges que l'État proposait. Nous avons accepté uniquement quand les banques nous proposaient des reports d'échéances de prêt. Elles étaient peu nombreuses à le proposer à leurs clients. Enfin, nous avons renforcé le pôle des projets immobiliers avec l'arrivée de Reine-Lise ORFELLE.



**E**n communication, nous avons travaillé en 2020 sur une refonte de notre site internet, de notre logo et de notre marque. Nous continuons à travailler sur le développement de nos ressources à travers les donateurs, les mécènes ou les testateurs.

Cette année, nous avons abrité notre septième fondation : la Fondation Saint Lubin. Ses fondateurs ont apporté une maison pour une valeur de 200 000€ pour réaliser une Maison de Vie et de Partage à Louviers. Malgré cette période d'isolement, nous avons continué nos rencontres avec les associations partenaires et nous avons noué des liens toujours plus forts avec les nouveaux ou potentiels porteurs de projets. Notre mission serait inachevée s'il n'y avait pas les liens avec les résidents et futurs résidents de nos maisons.

**N**otre cap concernant les maisons de vie et de partage : ouvrir trois maisons par an. La crise sanitaire ne nous a pas permis de réaliser cet objectif en 2020, avec une seule maison livrée. Les deux autres projets ont été remis aux associations en février pour celui de Viroflay et en avril pour celui de Lourdes.

Nous apportons une réponse immobilière à tout ce public fragile ayant besoin et envie d'un lieu de vie partagée qui soit intégré

dans la ville, avec un loyer modéré et dans un esprit familial. Nous achetons, nous construisons ou rénovons ce bien. C'est la première partie de notre mission, que nous réalisons, à l'écoute constante des futurs résidents. Nous le savons : les revenus de nos résidents sont faibles. A nous de trouver le meilleur montage administratif au bénéfice de nos résidents. Par exemple, à Viroflay, le montage administratif va permettre aux futurs résidentes d'avoir des APL supérieures sans augmentation du loyer de la part de la FLS et malgré un coût supplémentaire des travaux. Cet accompagnement de la FLS fait partie de notre mission.

De même, nous accompagnons les associations au moment de la livraison de la maison. Nous prenons en compte l'arrivée progressive des résidents en adaptant le loyer la première année à cette montée en puissance. Nous devons nous intéresser à ces coûts indirects pour remplir totalement notre mission, dans la limite bien sûr de nos équilibres financiers.

Madame, Monsieur, oui, la Fondation a continué d'agir en 2020. Et elle continuera d'agir sur les années à venir, en faveur des plus fragiles. »

# Les activités 2020 du développement des projets immobiliers

Ce pôle a pour mission de porter l'ensemble des projets immobiliers de notre Fondation, décidés par le Conseil d'Administration, en lien avec la Direction Générale. Cela passe en très grande majorité par l'ouverture des Maisons de Vie et de Partage. Retrouvez dans les pages qui arrivent les avancées 2020.

## Un exemple d'action

### Dans la Maison de Vie et de Partage de Viroflay

En juillet 2020 ont débuté les travaux de la Maison de Vie et de Partage de Viroflay. Projet directement impacté par la crise sanitaire actuelle, l'emménagement des sept jeunes femmes avec handicap mental initialement prévu fin 2020 a finalement eu lieu au cours du 1er trimestre 2021.

Elles accèdent désormais à un logement pérenne, adapté et inclusif, dans une joyeuse colocation solidaire et accueillante dont elles ont choisi elles-mêmes le nom : la Maison Sainte-Thérèse.

#### En chiffres

**229M<sup>2</sup>**  
habités

**7**  
jeunes femmes  
bénéficiaires

**600 m<sup>2</sup>**  
de jardin boisé

Ce lieu s'insère dans le tissu urbain de la ville de Viroflay, à proximité immédiate de la gare RER et du centre-ville.



« C'est essentiel de pouvoir avoir des maisons comme celle-ci sur notre territoire pour participer à l'intégration de la différence. Non seulement pour ces jeunes femmes qui ont besoin d'être dans la vie habituelle mais aussi pour les gens du quartier, et pour nous en tant qu'élus, de participer à l'intégration de la différence. »

**Olivier Lebrun**, Maire de Viroflay,  
Vice-Président du Conseil Départemental des Yvelines

#### Les partenaires du projet



Après plusieurs mois de travaux, début 2021, ces sept jeunes femmes emménagent à la Maison de Vie et de Partage de Viroflay, accompagnées au quotidien par l'association Les Maisons Saint Joseph.



# Les Maisons de Vie et de Partage

Aujourd'hui et demain, les Maisons de Vie et de Partage pourront accueillir une colocation de personnes en situation de handicap mental, de handicap psychique, de personnes vivant l'étape du grand âge, ou encore des personnes en réinsertion après avoir vécu sans domicile. En bref, cela concerne donc tout public fragile, ayant besoin et envie d'un lieu de vie partagée, intégré dans la ville, à loyer modéré et dans un esprit familial.

## Le plan de développement

En fin d'année 2020, notre Conseil d'Administration a examiné le plan de développement des projets immobiliers jusque 2025. Outil de travail essentiel, ce plan permet d'identifier nos enjeux, nos défis et notre organisation.

Les années à venir concrétisent donc le souhait du Conseil d'Administration d'œuvrer en faveur des Maisons de Vie et de Partage (MVP), lieux de vie partagée à

taille humaine, intégrés dans la ville, pour des personnes fragiles.

Ce sont 3 Maisons de ce type que nous voulons ouvrir chaque année. L'ensemble des projets permet de définir un niveau global d'investissement de 23 M€, pour réaliser environ 150 logements. Cela représente une surface habitable totale de l'ordre de 8 700m<sup>2</sup> et des revenus locatifs de l'ordre de 900k€/an.

## L'écologie humaine

En intégrant l'écologie humaine à notre plan de développement des projets immobiliers, nous posons les principes de mettre en œuvre une vision globale, associant l'homme et la nature. Notre conviction est qu'il faut prendre conscience des fragilités de l'homme et de son environnement pour trouver des réponses véritablement durables.

C'est-à-dire des réponses humainement satisfaisantes, sur le plan environnemental exemplaires et économiquement équilibrées. C'est pourquoi nous cherchons, avec nos partenaires, à identifier des actions positives et adaptées à chaque projet, afin que chacun apporte sa pierre, à son niveau.



## Les étapes d'ouverture d'une Maison de Vie et de Partage

Chaque nouvelle Maison de Vie et de Partage passe nécessairement par quatre phases : la faisabilité, les études, la réalisation et enfin l'animation. A chaque étape, nous nouons une relation particulière avec nos partenaires, avec toujours le même fondement : la co-construction.



## Et l'habitat inclusif ?

Les Maisons de Vie et de Partage reposent sur le constat que de nombreuses personnes fragiles aujourd'hui souhaitent vivre dans un habitat partagé, adapté et inséré.

« Le déploiement de l'habitat partagé n'est pas seulement une politique « sociale » du grand âge ou du handicap, ni même une politique de l'habitat, c'est un projet de société. » Rapport « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous ! », J. Worlfrom et D Piveteau, 2020.

Plusieurs de nos Maisons de Vie et de Partage bénéficient déjà des forfaits d'habitats inclusifs : PARM à Saint- Etienne ; ISSEAD à Bayeux et également Diadème à Dinard (Fondation Etoiles d'Émeraude, sous-égide de la FLS).

En novembre 2020, la création d'une Aide à la Vie Partagée (AVP) individualisée est actée par le gouvernement et le Parlement. Ainsi, chaque personne qui fait le choix de vivre dans un habitat inclusif se verra attribuer sur conditions de ressources, l'AVP ; et cela au même titre que l'APL. Ceci représente un enjeu positif pour notre développement.



## Sur le terrain

Le pôle de développement des projets immobiliers est renforcé en juin 2020 avec l'arrivée de Reine-Lise Orfelle. Tour d'horizon des actions menées, aux quatre coins de la France.



### Du côté des travaux

Les travaux des Lilas se sont finis en février 2020, quelques semaines avant le premier confinement.

Les études et les démarches de financement du projet de Viroflay ont été complètement suspendues lors du confinement et ont engendré un retard pour lancer les travaux. Les emménagements ont eu lieu en mars 2021.

Le chantier de Lourdes a été suspendu durant toute la durée du confinement. Des contraintes sanitaires ont été imposées à la réouverture du chantier. Ajoutées à des aléas techniques, cela a engendré un allongement des travaux jusqu'au deuxième trimestre 2021.



### Du côté des études

Concernant les projets en phase études, celui de Briançon, pour lequel la demande de permis de construire avait été déposée avant le début de la crise sanitaire n'a pas été retardé et les services instructeurs ont délivré les autorisations nécessaires au printemps.

En revanche, les projets qui nécessitaient des investigations complémentaires, ou des échanges avec les administrations, ont été fortement impactés.

Des demandes de permis de construire ont été déposées en décembre pour les projets d'Athis-Mons et de Limoges. Les demandes relatives au projet de Saint-Vigor-le-Grand ne pourront quant à elles être déposées qu'en 2021.

Un fait marquant pour l'exercice 2020 aura été l'acquisition au début de l'été de la Maison Saint-Antoine à Saint-Étienne, pour y réaliser en plusieurs phases un ambitieux projet d'habitat partagé.



### Du côté des faisabilités

Malgré des déplacements au ralenti, 16 études de faisabilités ont été réalisées. La plupart d'entre elles sont encore ouvertes et pourront donner lieu, dans les années qui viennent, à des projets.

Citons notamment celles qui sont passés en études en fin d'année 2020 : Le Sel de la Terre à Garches (92), Maison des Cultures à Thomery (77), 1Ptit+ à La Roche-sur-Yon (85).



## À Lourdes, l'autonomie se co-construit

En plein cœur des sanctuaires, l'association En Casa a décidé de relever le défi d'une colocation solidaire pour des personnes isolées ou exclues. Des relations bienveillantes et un esprit de famille sont au cœur du projet, portée par son président Palmino Paolucci. L'objectif ? Permettre de retrouver le chemin de l'autonomie. Cette maison de vie et de partage ouvre au deuxième trimestre 2021.

**FLS :** Pourquoi, selon vous, à la FLS, l'autonomie se co-construit ? Avec qui ? Pour qui ?

**Palmino Paolucci :** La FLS soutient les personnes ayant des fragilités. Pour cela elle construit des réseaux de personnes et d'associations aptes à surmonter les difficultés en s'implantant au cœur des villes ; en sollicitant et encourageant des associations locales qui s'engagent à la vie partagée avec des personnes fragiles ou encore en proposant et valorisant un projet construit avec les personnes qui habitent la maison.

**FLS :** Quel est le rôle de l'autonomie dans la reconstruction personnelle des résidents ?

**Palmino Paolucci :** Quand on travaille avec des personnes qui ont vécu des difficultés liées à la perception de leur identité ou des personnes qui ont eu de gros échecs dans la vie, la première action à faire est le soutien pour les aider à se relever. Puis, afin que les choses durent dans le temps, il faut travailler l'estime de soi et l'autonomie. Sans la connaissance de soi, on ne peut avoir une estime de soi ; le premier pas c'est vraiment se connaître soi-même. Sinon, les efforts envisagés seront vains.

L'accompagnement dans cette démarche nécessite un regard bienveillant de la part de la personne aidante. L'accompagnant doit permettre à la personne de grandir en lui proposant des efforts raisonnables à produire en fonction de son chemin de découverte de l'autonomie. Le dernier pas vers celle-ci sera la capacité à créer du lien social autour de soi, à acquérir des règles sociales.

**FLS :** Quels sont les différents acteurs de la co-construction de l'autonomie ?

**Palmino Paolucci :** Normalement, la famille est le lieu où se construit la personne. C'est au sein de ce premier cadre que toute relation humaine sociale se forme.

Les autres acteurs de formation tels que l'école, le sport, les activités associatives ou encore la religion, permettent ensuite à la personne de développer son autonomie. Avec ces acteurs, la personne pourra répondre à divers besoins (développement corporel, humain, social, spirituel...) pour compléter et affirmer son autonomie.

Dans un premier temps, les rapports sont de type subordonnés et de protection (par exemple, la relation père/enfant ou maître/élève) puis ils évoluent de plus en plus vers des relations entre pairs avec des engagements et des responsabilités plus importants. Au sein d'En Casa, la vie partagée recrée ce cocon familial, ce cadre premier, pour soutenir chaque personne dans la redécouverte de soi.

Comme dans une famille, le responsable de la maison a un regard bienveillant et l'hétérogénéité des différents parcours (personnes atteintes de handicap, ayant vécu dans la rue, etc.) donne une plus grande liberté à tous pour se développer dans la richesse personnelle.

➤ En savoir plus : [fls-fondation.org/maison-de-lourdes/](https://fls-fondation.org/maison-de-lourdes/)

# Les activités 2020 des relations avec les locataires

Nouvellement créé, le pôle des relations avec les locataires a pour mission d'accompagner dans la durée l'association partenaire et les résidents des Maisons de Vie et de Partage, tout en gardant un œil précieux sur notre patrimoine immobilier.

## Une organisation revue

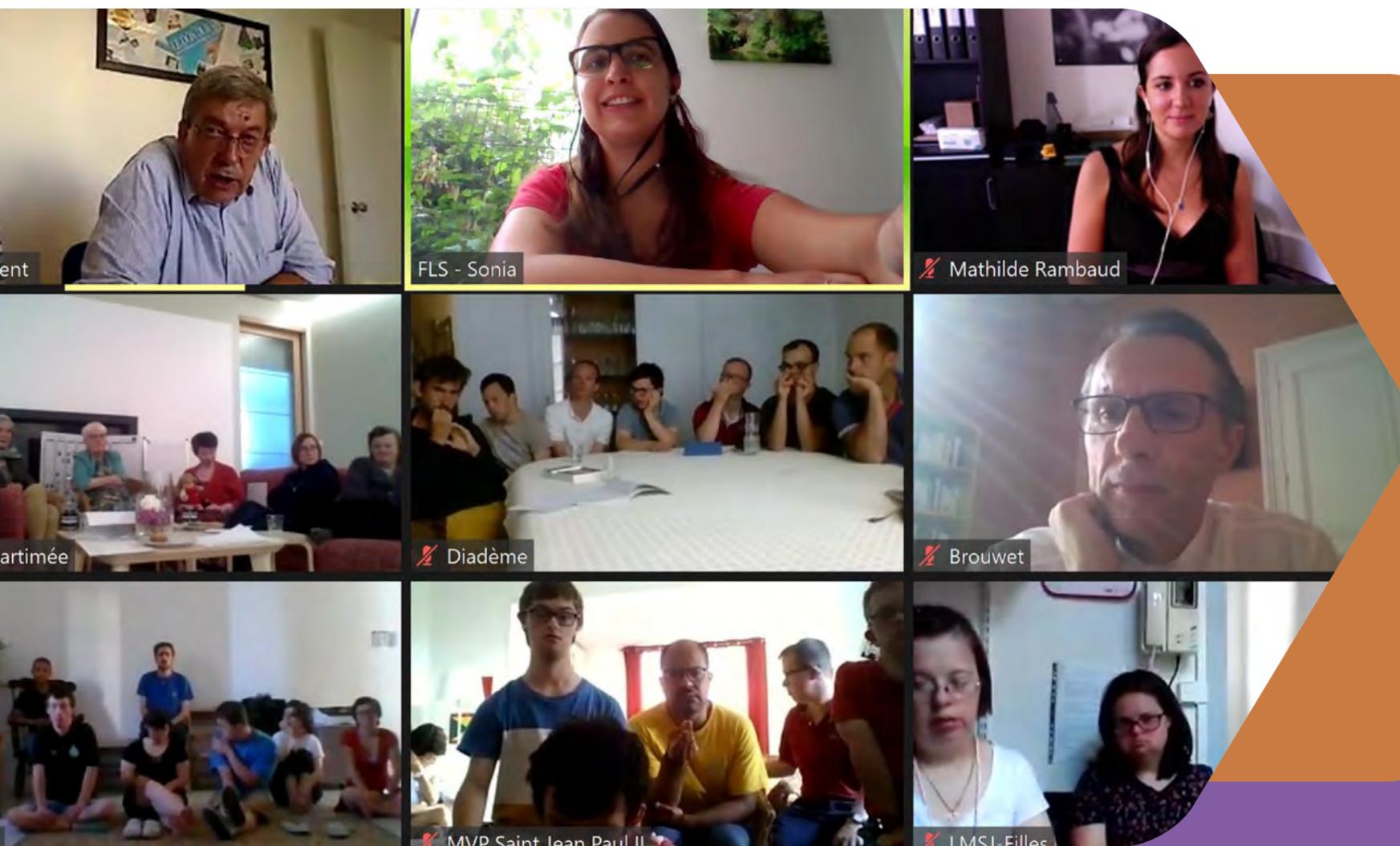
Dans le cadre de la création d'un nouveau pôle dédié aux relations avec les locataires Tony Delmotte a pris ses fonctions le 11 mai 2020. Ce nouveau pôle est centré sur trois thématiques s'inscrivant dans le développement de notre mission de faire du logement un outil d'insertion sociale:

- 1.** La valorisation du patrimoine, avec un suivi de l'état du patrimoine à la mise en exploitation, des estimations des coûts d'entretien ou encore des visites régulières.
- 2.** Les relations avec les locataires, avec le suivi des loyers, des travaux à réaliser, le recouvrement des créances, voire la mise au contentieux. Un logement décent contribue à l'intégration des personnes dans la vie de tous les jours. La fragilité ne doit pas rimer avec précarité. De même, social n'est pas dissociable de droits mais aussi de devoirs. Payer son loyer est une nécessité économique pour la FLS mais surtout une « obligation » sociale pour s'insérer.
- 3.** L'animation du réseau des maisons de vie et de partage. C'est le point central de l'activité du pôle, du fait même de notre repositionnement en faveur de l'habitat partagé. Cela passe par la visite aux associations et aux habitants, permettant de détecter les forces, et les signaux faibles de dysfonctionnement ou de difficultés économiques à venir.

Du fait de cette réorganisation et du contexte sanitaire, l'année 2020 a été complexe pour le pôle de relations avec les locataires.



Tony Delmotte est en charge des relations avec les locataires. Que ce soit en visio ou en physique cet expert de la médiation intervient avec les personnes que nous logeons.



## Sur le terrain

Répartis en grande majorité sur la région Ile-de-France, nos logements ont la caractéristique d'être diffus, c'est-à-dire dispersés dans la ville. Afin d'accompagner notre développement, un plan de cession d'une partie de ce patrimoine est acté en février 2019. Un bailleur social est identifié pour mener cette action en 2020.

### Les impayés en 2020

Fort heureusement, et contrairement à beaucoup d'autres acteurs, la Fondation n'a pas connu d'explosion de ses impayés. Bien au contraire, les impayés ont baissé passant de 200 K€ fin 2019 à 170 fin 2020.

La structuration des impayés s'est poursuivie via des visites à domicile pour rencontrer les locataires, comprendre la situation et proposer des solutions pour ceux d'entre eux ayant objectivement des difficultés.

Sur une cinquantaine de familles concernées, ont été mis en place :

- 6 dossiers en procédures pour assignation aux paiements
- 5 moratoires formalisés
- 3 interventions du Fonds Social de Solidarité
- 6 dossiers CAF avec régularisation
- 10 ont fait l'objet d'accord de lissage des impayés

### Vers une cession d'une partie de notre patrimoine

Conformément aux décisions de notre Conseil d'Administration, nous cherchions à procéder à la vente d'une partie de notre patrimoine, pour rassembler toute notre énergie en faveur de notre innovation sociale, les Maisons de Vie et de Partage. Notre choix s'est porté pour le bailleur social IRP dont l'action s'inscrit dans le prolongement de notre politique sociale auprès des 114 familles identifiées. Cette action d'envergure a requis une visite systématique des logements, l'établissement d'états des lieux objectifs et une accélération du plan de remise en état pour environ 350 K€ cumulés. Ces actions correctives ont été saluées par les familles. La cession a lieu au premier trimestre 2021.



### Mon service civique dans une maison de vie et de partage

Dans la relation avec les maisons de vie et de partage, les volontaires en service civique sont des passerelles et des acteurs de la démarche partenariale. Madeline Mottin a décidé de se mettre au service de jeunes en situation de handicap mental dans la Maison PARM de Saint-Étienne. À 22 ans, cette diplômée d'un BTS Tourisme et d'études en musicologie met ses compétences au service des plus fragiles, en réalisant un volontariat en service civique. Plongée dans ce lieu familial, convivial et encourageant à l'autonomie.

**FLS :** Pourquoi, selon vous, avez-vous choisi ce lieu ?

**Madeline :** J'ai décidé de faire ce service civique afin de me rendre utile au sein d'une association s'occupant de personnes handicapées. C'est un engagement qui me touche beaucoup, et j'ai toujours été sensible aux différences. Avant d'être volontaire, je m'étais déjà déjà occupée d'une jeune fille atteinte d'autisme, en tant que bénévole lors de week-ends de jeunes. Et j'ai découvert une richesse du cœur qui m'a émerveillée.

**FLS :** Avez-vous des exemples d'action que vous menez au quotidien ?

**Madeline :** Durant mes premiers mois de volontariat, j'ai cherché à grandir et évoluer sur l'accompagnement de jeunes personnes handicapées. Cela a été l'occasion de mettre en place mes connaissances. Sur l'organisation du quotidien. Ou encore l'aspect musical et créatif lors d'activités avec les habitants. Un jour, j'ai proposé une activité musique où je jouais du piano et chantais. Ils participaient librement et on chantait tous ensemble les musiques qu'ils aimaient. Charlène, une résidente, s'est levée et est allée d'elle-même jouer du piano et chanter. Cela m'a rempli de joie !

*Maintenant, je suis en train de mettre en place un projet musical. Il s'agirait de créer une musique tous ensemble, avec les résidents. Pour cela, j'ai proposé une initiation musicale afin de savoir quels styles chacun aime. Ensuite, avec les jeunes, nous avons créé nos propres instruments que nous avons personnalisés comme nous le souhaitions. C'est un projet qui me tient à cœur, que chacun puisse s'exprimer avec son corps, avec sa voix, et dire ce qu'il est, avec le groupe.*

**FLS :** Quels défis rencontrez-vous ?

**Madeline :** Dans ce service civique, j'ai rencontré quelques difficultés et découvert un grand défi à relever, l'autorité. En effet, j'ai du mal à exercer une autorité lorsqu'il le faut, afin de poser un cadre dans chaque moment, que cela soit lors des activités ou encore lors des repas. C'est aussi un défi que je désire relever durant ce service civique, de savoir m'affirmer et gagner confiance en moi. Je sais que ça me sera utile pour demain.

> En savoir plus : [fls-fondation.org/nous-rejoindre/faire-un-volontariat](https://fls-fondation.org/nous-rejoindre/faire-un-volontariat)

# Les activités 2020 de la communication et de la collecte de dons

Le pôle collecte de dons et communication a pour mission de faire connaître le message d'espoir de notre fondation à tous nos publics, et de lever des dons et mécénats pour rendre nos projets possibles. Retrouvez dans les pages suivantes nos avancées 2020.

Focus sur...



## 1 donateur

Neuf actes notariés différents, sur douze ans. Une fidélité à toute épreuve de ce donateur si généreux, que nous tenons à saluer et remercier.

## 27 petits mots

encourageants reçus suite à notre changement de logo, de magazine et de newsletter, au 2ème semestre 2020. Merci à tous de votre bienveillance !



## 22 participants

Administrateurs, salariés, partenaires et locataires qui ont participé à nos 4 ateliers stratégiques en juin 2020.

## 88 pages

créées à l'occasion de la sortie de notre nouveau site web



# La refonte de notre communication

Pour répondre présent et accompagner l'essor de Maisons de Vie et de Partage en France, nous avons commencé en 2020 à communiquer auprès d'un large public. Pour cela, il devenait urgent de moderniser notre logo et le graphisme de nos différents outils. Notre objectif? Que tous nous connaissent comme la fondation abritante de référence pour la co-construction au bénéfice des plus fragiles.

## Notre journal des donateurs

Le 118ème numéro de notre journal des donateurs de septembre 2020 a bénéficié d'une refonte totale : plusieurs articles traitant d'un même sujet ; témoignages réguliers de donateurs et d'habitants ; exemples de générosité ; appels à don fléchés sur l'un de nos projets ; ...  
Merci à vous de ce bel accueil.



# Une communication au service des porteurs de projet

Avec notre communication de fin d'année, nous avons reçu pas moins de 47 sollicitations : propriétaires d'un terrain auquel ils souhaitent donner du sens, personnes en perte d'autonomie souhaitant vivre dans un habitat partagé ou encore potentiels porteurs de projets locaux. À nous tous de nous retrousser les manches pour relever le défi de donner une place aux plus fragiles. Et nous programmons désormais des temps de rencontre réguliers d'accueil des nouveaux porteurs de projet mais aussi d'explications des étapes d'ouverture des Maisons de Vie et de Partage. L'autonomie se co-construit, et nous tentons d'y œuvrer au quotidien.



## Une audience nationale

En fin d'année 2020, les Maisons de Vie et de Partage ont été à l'honneur dans les médias et cela ne peut que nous réjouir. Heure de grande écoute sur France Inter pour les colocataires de Viroflay ; article dans Famille Chrétienne, un entretien de plus d'une demi-heure sur RCF avec deux membres du Clos Bartimée, ou encore le média en ligne PositivR : ce fut une belle vitrine. Espérons que nous pourrions encore donner la parole à nos habitants en 2021.

Retombées presse à retrouver sur notre site [www.fls-fondation.org](http://www.fls-fondation.org)



Compte-tenu de la crise sanitaire, la première pierre de la maison de vie et de partage de Lourdes est le seul événement que nous avons organisé en 2020, sur les premiers jours de l'année.

# Nos donateurs

À la fondation, nous proposons tout autant à des donateurs particuliers que des mécènes de nous accompagner. La générosité fait partie des piliers de notre action et ce depuis notre création en 1988. Malgré une inflexion de la collecte des particuliers au premier confinement et une diminution de nos grands donateurs, nous avons tenu le cap en 2020, pour rendre nos projets possibles.

## Parole d'un donateur

Monsieur Benjamin\*, 85 ans, a fait en décembre 2020 son 32ème don à la FLS. Au fil des années, il a vu l'évolution de nos actions, tout en comprenant combien nous restions fidèles à nos fondements :

« Vous agissez pour encourager l'autonomie, pour responsabiliser les personnes qui habitent dans vos logements. Le toit, c'est un pilier dans notre vie. Quand on a un toit, on ne se rend pas compte de la chance que nous avons de cette stabilité.

Pourtant, « habiter » ne fait pas tout. Donner un toit n'est pas suffisant, et créer de tels lieux de cohabitation

*solidaire comme vous le faites, ça permet d'encourager l'autonomie tout en entourant la personne de bienveillance.*

*Il y a urgence à loger les plus fragiles, et vous le faites en étant au plus proche de ce qu'ils veulent, et même en leur proposant s'ils le souhaitent, une vie spirituelle – et ça aussi c'est important. On traverse une période tellement compliquée, je regarde vos projets avec grande attention. Vraiment, l'évolution de la FLS est très satisfaisante, je suis heureux que mon don serve les personnes que vous logez. Je félicite votre Fondation ! »*

\* Notre donateur a souhaité rester anonyme

## La place privilégiée de nos mécènes

En devenant l'un de nos mécènes, les entreprises et fondations d'entreprises choisissent d'apporter leur soutien à une Maison de Vie et de Partage en particulier ou de nous accompagner dans le développement de notre innovation sociale. Nous aider, c'est faciliter l'accès à un logement digne aux personnes les plus fragiles de notre société (handicap, précarité, solitude, grand âge, etc.).

L'autonomie se co-construit, et en 2020, nous remercions tous ceux qui nous ont fait confiance.



## Des partenariats durables

Depuis désormais quatre ans, la Fondation d'entreprise Safran pour l'insertion soutient plusieurs projets que nous portons, et notamment en 2020 la Maison de Vie et de Partage de Viroflay. Marie Privat, directrice de la fondation, revient sur les tenants et les aboutissants de ce partenariat au long cours.

**FLS** - Comment a débuté la collaboration entre la Fondation d'entreprise SAFRAN pour l'insertion et la Fondation pour le Logement Social ?

**Marie Privat** - En 2017, la Fondation pour le Logement Social a sollicité le soutien de la Fondation d'entreprise SAFRAN pour l'insertion sur l'un de leurs projets de Maisons de Vie et de Partage, à Saint-Étienne. Notre Fondation soutient en effet des projets associatifs qui contribuent à l'insertion sociale et professionnelle d'adolescents et jeunes adultes porteurs de handicap ou défavorisés, voire exclus. Le partenariat entre les deux fondations s'est naturellement poursuivi, d'abord à Bayeux et plus récemment, à Viroflay.

**FLS** - Votre Fondation soutient de nombreux projets d'insertion pour les jeunes adultes handicapés. Pour vous, qu'est-ce qui fait la spécificité et la pertinence des projets de la FLS ?

**MP** - Les Maisons de Vie et de Partage sont un excellent exemple car elles sont porteuses de valeurs fortes auxquelles nous sommes attachés. Une grande attention est accordée au parcours et à l'intérêt de chaque jeune tout au long du projet collectif. Ces jeunes porteurs

*de handicap, aspirent à mener une vie la plus ordinaire possible. Or, l'effort que cela implique au quotidien est valorisé au centuple lorsque l'on voit le résultat !*

*Par ailleurs, ces projets mettent en relief la richesse humaine des relations qui se nouent dans la colocation, avec les voisins, dans l'environnement de travail de ces jeunes. Ce cercle vertueux est permis par le grand professionnalisme de l'équipe de la FLS qui sait (presque) faire oublier par son engagement humain la complexité du montage juridique et financier qui sous-tend chaque projet.*

**FLS** - Pourquoi soutenez-vous le projet de Maison de Vie et de Partage à Viroflay ?

**MP** - Viroflay, en région parisienne, est de facto plus proche de certains sites du groupe SAFRAN que Saint-Étienne et Bayeux (eux aussi, accompagnés par notre Fondation). Cette proximité géographique a joué dans le choix parmi plusieurs projets en cours que la FLS nous proposait de soutenir pour poursuivre notre partenariat.

➤ En savoir plus : [fls-fondation.org/nous-aider/devenir-mecene](https://fls-fondation.org/nous-aider/devenir-mecene)



## Notre organisation adaptée à la fragilité

Nous avons pour objet de venir en aide aux personnes les plus fragiles. Dans nos premières années, cette mission a été orientée à destination des familles en difficulté. Nous avons logé plus de 300 familles dans le besoin avec pour objectif de leur permettre à terme de pouvoir racheter leur logement.

### Aux sources de nos habitats partagés

En 2015, le Conseil d'Administration a décidé de redéployer notre mission sociale dans un cadre d'habitat partagé, et ce bien avant que ce sujet devienne de plus en plus d'actualité. Pour ce faire, trois projets pilote ont été mis en œuvre.

Cette approche « collective » s'est accélérée en 2018-2019 par l'émission d'un outil financier innovant, un emprunt obligataire, nous ayant permis de financer notre développement, et plus particulièrement l'achat de fonciers. En parallèle, nous avons cédé une très

grande partie de notre patrimoine historique repris par un bailleur social, choisi pour son approche à taille humaine. Entreprise en 2020, la cession a été concrétisée début 2021.

### Les impacts organisationnels

Cette réorientation stratégique a rendu nécessaire l'adaptation de notre modèle économique avec la mise en œuvre d'une nouvelle organisation centrée autour d'une Direction Générale composée du Président et d'une direction déléguée aux finances. A cela s'ajoutent trois pôles en charge des projets immobiliers, de la

communication et de la collecte, et de la relation avec les locataires.

L'objectif est ainsi d'accompagner notre changement d'échelle avec une organisation stable et pérenne au-delà des personnes, assurant une visibilité globale des activités dont les enjeux financiers deviennent plus importants et plus structurants que par le passé.

Au sein de notre Conseil d'Administration, le rôle des deux comités spécialisés statutaires a été affiné, permettant une articulation encore plus efficace entre opérationnels et gouvernance. Ainsi, les projets font l'objet d'un séquençage plus précis entre la phase de faisabilité, la phase d'études et la phase travaux, débouchant sur la mise en exploitation des lieux.

Cette nouvelle organisation entérinée lors de notre Conseil d'Administration en décembre 2020 marque notre volonté de nous doter des moyens humains, techniques, financiers et organisationnels, tout en conservant nos bases « sociales » d'écologie humaine.

### Un développement adapté

Elle participe pleinement au modèle économique en structurant nos trois sources de recettes que sont les loyers perçus, la collecte et le mécénat ainsi que les financements externes (bancaires, subventions ou autres types de financement). Ces ressources nous permettent de mettre en place des

solutions innovantes à destination des personnes fragiles, en alliant insertion par l'habitat et par l'activité, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux.

Cette articulation revue à l'occasion de la mise en place de la première tranche de l'emprunt obligataire en tenant compte de l'expérience des premières maisons mises en exploitation doit nous permettre d'accélérer notre développement.

Le volet « activité » s'insère en totalité dans le projet de vie des résidents en permettant à l'association portant le projet de calibrer les moyens humains d'accompagnement des résidents. Ainsi à Saint-Etienne, notre projet « Maison Saint-Antoine » inclut un volet permaculture. L'objectif est ainsi d'offrir des occasions de rencontre avec les futurs résidents sur ce nouveau lieu dans le cadre de notre projet de résidences sénior. Ceci participe à notre approche intergénérationnelle alliant respect de la personne et de dignité.

Notre intervention s'inscrit donc dans l'aide à apporter aux personnes les plus fragiles, en lien avec les associations à l'origine du projet social, dans le prolongement de notre objet social.



# Rapport financier

*Avec 3.4 M d'investissement en 2020, nous avons agi aux quatre coins de la France, que ce soit sur Saint-Étienne ; Bayeux ; Lourdes ; Limoges ; Viroflay et Louviers. Les dons, legs et mécénats ont soutenu nos actions et celles de nos fondations abritées, à hauteur de 1400k€.*



La présentation officielle des comptes des fondations et associations a été transformée pour l'exercice 2020. Le CROD (compte de résultat par origine et destination) s'attache à présenter l'ensemble des ressources et charges de notre organisme. Le Compte Emploi des Ressources (CER) permet de lire désormais uniquement ce qui concerne la générosité. Et enfin, le bilan détaille nos actifs et passifs.



## Le mot du trésorier

L'année 2020 a été marquée, comme chacun l'a sans doute vécu, par des conséquences économiques, opérationnelles et organisationnelles. La Fondation pour le Logement Social n'y a pas échappé, malgré un cycle d'exploitation par essence long.

La principale conséquence pour nous a résidé dans le report de deux livraisons de nos Maisons de Vie et de Partage à Viroflay et à Lourdes, induisant un décalage dans la perception des loyers. Fort heureusement, en parallèle, nous n'avons pas eu à déplorer d'évolutions d'impayés, ce qui a permis d'enregistrer une hausse des encaissements. Ce ralentissement dans la gestion des projets immobiliers, lié en partie à l'indisponibilité des entreprises pour réaliser les travaux d'amélioration et de réhabilitation, s'est également traduit par une diminution de la maîtrise d'ouvrage interne (en contraction de près d'un tiers).

L'autre conséquence a résidé dans une légère diminution de 7% de la collecte pour les projets de la FLS seule. Notre collecte globale est néanmoins en augmentation, portée par la dynamique des projets de nos fondations abritées (+ 40%).

Les négociations pour la cession d'une partie du patrimoine « diffus » de la Fondation se sont également poursuivies au cours de l'année 2020 pour se traduire par une cession de l'ensemble du patrimoine détenu sur Paris et la Région parisienne en 2021, permettant ainsi à la FLS de réaliser l'engagement pris de constituer une réserve pour le remboursement de l'emprunt obligataire dont la première tranche a été émise en 2019.

Malgré les difficultés de déplacement, les commissions spécialisées et notamment la commission financière ont continué à se tenir. Quatre ont ainsi eu lieu en 2020 permettant aux administrateurs de pouvoir suivre l'évolution de la situation de la Fondation et veiller à sa solidité sur le moyen – long terme.

La FLS dispose de fondations solides permettant de voir l'avenir avec sérénité.»

**Luc FONTELLE,**  
*Trésorier bénévole*



### Focus sur notre transparence

**Label ESUS • Utilité publique • Cour des comptes**

En tant qu'organisme faisant appel à la générosité du public et agissant dans le domaine du logement social, la FLS relève du contrôle de la Cour des comptes et de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle des Organismes du Logement Social). Labellisée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS), la Fondation pour le Logement Social fait vérifier annuellement ses comptes par deux commissaires aux comptes indépendants. Ils s'assurent de l'excellente gestion des dons qui nous sont confiés.

# Le CROD 2020

Le CROD (compte de résultat par origine et destination) est un dispositif nouveau, visant un compte rendu financier plus précis et plus approprié des activités des organismes faisant appel à la générosité. Les contributions volontaires font également l'objet d'une attention particulière. Les deux comptes (CER et CROD) vont donc de pair.

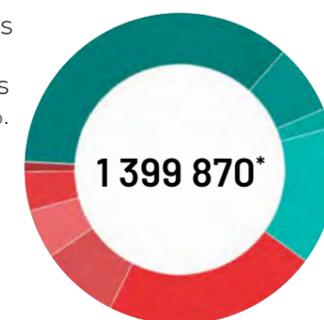
Produit par origine	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Total	dont GÉNÉROSITÉ	Total	dont GÉNÉROSITÉ
Produit lié à la générosité	1 399 870	1 392 924	1 576 228	1 511 669
Cotisations sans contrepartie	0	//////	0	//////
Dons et legs collectés	1 399 870	1 392 924	1 576 228	1 511 669
- Dons manuels	1 168 854	1 161 908	937 127	872 568
- Legs, donations et assurance vie	28 016	28 016	318 601	318 601
- Mécénats	203 000	203 000	320 500	320 500
Autres ressources liées à la générosité	0		0	
Produit non lié à la générosité	1 493 849	//////	1 079 659	//////
Autres produits non liés à la générosité (loyers, produits financiers)	1 493 849	//////	1 079 659	//////
Subventions et autres concours publics	320 105	//////	214 902	//////
Reprises sur provisions et dépréciations	41 950	//////	90 252	//////
Utilisations des fonds dédiés antérieurs	318 349	318 349	253 790	253 790
<b>Total général des produits</b>	<b>3 574 122</b>	<b>1 711 273</b>	<b>3 214 831</b>	<b>1 765 459</b>

Charges par destination				
Missions sociales réalisées en France	2 869 335	1 172 981	2 005 678	980 984
- Actions réalisées directement	2 123 350	626 996	1 676 682	651 988
- Versements à un organisme central ou d'autres organismes agissant en France	745 985	545 985	328 996	328 996
Frais de recherche de fonds	205 605	36 000	345 825	180 912
- Frais d'appel à la générosité du public	110 407	36 000	269 554	142 777
- Frais de recherche d'autres ressources	95 198	0	76 271	38 135
Frais de fonctionnement	715 036	50 415	619 886	87 027
Dotations aux provisions et dépréciations	13 261	//////	1 991	//////
Impôt sur les bénéfices	//////	//////	0	//////
Report en fonds dédiés de l'exercice	325 295	325 295	318 349	318 349
<b>Total général des charges</b>	<b>4 128 534</b>	<b>1 584 691</b>	<b>3 291 729</b>	<b>1 567 273</b>
Excédent ou déficit	-554 412	126 582	-76 898	198 186

- ◆ Nos dons en nature sont constitués en très grande majorité de dons d'espaces publicitaires gratuits et d'abandons de frais de bénévoles.
- ◆ La générosité finance en très grande majorité (95%) nos activités sociales, détaillées dans notre CER dans les pages suivantes.
- ◆ Les frais de recherche de dons et de fonctionnement représentent 920k€ en 2020, ils sont en baisse de 5%. Ils sont financés à 9% par la générosité, le reste venant des autres ressources.
- ◆ Les fondations abritées soutiennent d'elles-mêmes des projets d'insertion par le logement, en grande majorité des habitats partagés pour personnes fragiles. Elles ont reversé 746k€ en 2020, cela fait partie de nos missions sociales.

## Focus sur les ressources liées à la générosité

Nos ressources globales en 2020 s'élèvent à 3574 K€. L'ensemble des dons représente 39% (soit 1399 K€) et les produits d'exploitation (loyers et maîtrise d'ouvrage interne) 42%. Le reste est issu notamment de l'amortissement des subventions accordées par les collectivités pour financer les acquisitions immobilières (9%) et du report des ressources affectées non utilisées des exercices antérieurs (9%).



**59% FLS**  
**35%** dons de particuliers  
**7%** dons en nature  
**2%** legs et donations  
**15%** mécénat

**41% Fondations abritées**  
**22%** Simon de Cyrène  
**9%** Sainte Jeanne de Valois  
**5%** Étoiles d'Émeraude  
**4%** Village Saint Joseph  
**1%** Jean et Marie

\*Données issues du CROD

CONTRIBUTION VOLONTAIRE EN NATURE	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
<b>Produit par origine</b>	<b>Total</b>	<b>Total</b>
Contributions volontaire liées à la générosité		
- Bénévolat et prestation de nature	0	0
- Dons en nature	103 134	69 587
Contributions volontaire non liées à la générosité		
Concours publics en nature	0	0
<b>Total général des produits des contributions</b>	<b>103 134</b>	<b>69 587</b>

Charges par destination		
Contributions volontaires aux missions sociales		
- Réalisées en France	103 134	69 587
Contributions volontaires à la recherche de fonds	0	0
Contributions volontaires au fonctionnement	0	0
<b>Total général des charges des contributions</b>	<b>103 134</b>	<b>69 587</b>

# Le CER 2020

Le CER - Compte d'Emploi des Ressources - est désormais uniquement dédié à la générosité. Ce CER vise à rendre compte à la fois des différentes catégories de ressources relevant de la générosité et de l'utilisation que nous en avons faite en 2020.

## Focus sur l'utilisation de votre générosité

Comme en témoigne notre CER, la très grande majorité de la générosité (dons, legs, mécénats) que nous recevons est utilisée pour nos activités sociales, que ce soit nos missions sociales, le soutien à projets de nos fondations abritées, ou encore l'aide à l'acquisition de nos maisons de vie et de partage.

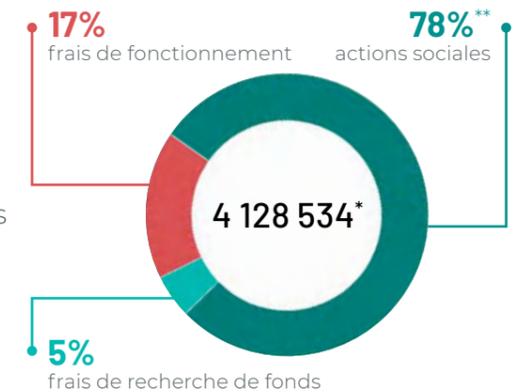


- 36% missions sociales
- 32% soutien à projets de nos fondations abritées
- 19% dons collectés reportés pour les années à venir \*
- 8% acquisition de nos maisons
- 2% frais de recherche de fonds
- 3% frais de fonctionnement

\* Ces dons sont affectés à une action particulière, au sein de la FLS ou de nos fondations abritées. Nous utilisons dès que possible.

## Focus sur nos charges

Nous employons nos ressources surtout pour accompagner d'une part notre fonctionnement (gestion immobilière ; travaux ; accompagnement des familles logées) et d'autre part l'investissement dans les Maisons de Vie et de Partage. Comme toute organisation faisant appel à la générosité, nous avons également des frais de collecte et des frais de fonctionnement.



\*Donnée issue du CROD en page précédente

\*\*Intègre les dotations aux provisions et dépréciations et le report en fonds dédiés de l'exercice

Ressources liées à la générosité	Exercice 2020	Exercice 2019
- Cotisations sans contrepartie	0	0
- Dons manuels	1 161 908	872 568
- Legs, donations et assurance vie	28 016	318 601
- Mécénat	203 000	320 500
- Autres ressources liées à la générosité du public	0	0
<b>Total des ressources liées à la générosité</b>	<b>1 392 924</b>	<b>1 511 669</b>
Reprises des provisions	0	0
Utilisations des fonds dédiés antérieurs	318 349	253 790
Déficit de la générosité du public	0	0
<b>Total général des ressources</b>	<b>1 711 273</b>	<b>1 765 459</b>
Ressources reportées liées à la générosité du public en début d'exercice (hors fonds dédiés)	1 027 073	1 027 073
(+) Excédent ou (-) insuffisance de la générosité du public (dons affectés à l'acquisition des Maisons de vie et de partage)	133 528	262 745
(-) Investissement et (+) désinvestissement nets liés à la générosité du public de l'exercice	(133 528)	(262 745)
Ressources reportées liées à la générosité du public en fin d'exercice (hors fonds dédiés)	1 027 021	1 027 073

Emploi des ressources liées à la générosité	Exercice 2020	Exercice 2019
Missions sociales	1 172 981	980 984
- Actions réalisées directement	626 996	651 988
- Versements à un organisme central ou d'autres organismes agissant en France	545 985	328 996
Frais de recherche de fonds	36 000	180 912
- Frais d'appel à la générosité du public	36 000	142 777
- Frais de recherche d'autres ressources	0	38 135
Frais de fonctionnement	50 415	87 027
<b>Total des emplois des ressources liées à la générosité</b>	<b>1 259 396</b>	<b>1 248 924</b>
Dotations aux provisions et dépréciations	0	0
Report en fonds dédiés de l'exercice	325 295	318 349
<b>Excédent de la générosité du public de l'exercice</b> (dons affectés à l'acquisition des Maisons de vie et de partage)	<b>133 528</b>	<b>262 745</b>
<b>Total général</b>	<b>1 718 219</b>	<b>1 830 018</b>

# Le Bilan 2020

L'actif correspond au patrimoine de la Fondation constitué d'une part de l'ensemble des biens immobiliers des maisons et appartements, et d'autre part, des fonds disponibles pour assurer le financement du fonctionnement et la poursuite des missions sociales. Les fonds propres de la Fondation correspondent principalement à la dotation inconsommable, ainsi qu'aux réserves affectées aux projets immobiliers (notamment l'emprunt obligataire émis en 2019) et aux réserves pour fonctionnement.

## ■ Actif

- ◆ Les investissements réalisés en 2020 se montent à 3,4M€, principalement pour les maisons de vie et de partage de Saint-Étienne, Saint-Vigor, Lourdes, Limoges, Viroflay et Louviers.
- ◆ Nous détenons des participations financières à hauteur de 110k€, en augmentation avec une acquisition de titres de la SCI Maison Saint-Jean de Buglose.
- ◆ Les disponibilités s'élèvent à 2,7M€, en nette diminution par rapport à l'année précédente. Elles concernent les fonds reçus par les fondations abritées, qui n'ont pas encore été reversés.

ACTIF	Brut au 31/12/2020	NET au 31/12/2020	NET au 31/12/2019
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>31 858 282</b>	<b>24 969 882</b>	<b>22 238 939</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>31 592 832</b>	<b>24 704 432</b>	<b>22 113 409</b>
Terrains	5 794 313	5 794 313	5 880 446
Constructions	20 061 189	13 237 068	13 169 420
Autres immobilisations corporelles	121 282	57 003	9 008
Immobilisations corporelles en cours	5 616 047	5 616 047	3 054 534
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>265 449</b>	<b>265 449</b>	<b>125 529</b>
Participations	265 297	265 297	125 297
Autres titres immobilisés	152	152	232
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>3 656 830</b>	<b>3 495 275</b>	<b>6 905 022</b>
Créances usagers et comptes rattachés	233 156	86 853	99 482
Autres créances	567 882	567 882	460 192
Valeurs mobilières de placement	148 373	133 121	123 182
Disponibilités	2 686 964	2 686 964	6 199 614
Charges constatées d'avance	20 452	20 452	22 550
Frais d'émission des emprunts	102 450	102 450	178 937
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>35 617 563</b>	<b>28 567 608</b>	<b>29 322 900</b>

## ■ Passif

- ◆ Le résultat de l'exercice 2020 est une perte de 554 K€, s'expliquant par la vente d'une partie de notre patrimoine de début 2021 et les frais supplémentaires liées à cette vente.
- ◆ L'emprunt obligataire de 7,7M€ souscrit en 2019 finance les projets à venir et notamment les Maisons de Vie et de Partage.
- ◆ Les autres dettes augmentent et passent à 447K€ à fin 2020, s'expliquant par des soutiens à projets 2020 des fondations abritées, qui n'ont pas encore été versés.

PASSIF (avant répartition)	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>10 896 699</b>	<b>11 497 915</b>
Fonds propres sans droit de reprise	1 452 725	1 205 725
Réserves	4 375 675	4 375 675
Report à nouveau	50 949	127 848
Résultat de l'exercice	-554 412	-76 899
Subventions d'investissement sur biens	5 571 760	5 865 564
<b>PROVISIONS ET FONDS DÉDIÉS</b>	<b>278 295</b>	<b>318 349</b>
Fonds dédiés sur autres ressources	278 295	318 349
<b>DETTES</b>	<b>17 392 614</b>	<b>17 506 635</b>
Emprunts obligataires et assimilés	7 781 987	7 781 987
Emprunts et dettes financières	8 794 488	8 851 773
Dettes fournisseurs	203 211	326 398
Dettes fiscales et sociales	71 985	57 825
Dettes sur immobilisations	94 001	155 367
Autres dettes	446 940	333 284
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>28 567 608</b>	<b>29 322 900</b>



## Et demain ?

Maintenir le Cap en livrant trois maisons de Vie et de Partage par an. Le Conseil d'Administration, en fin d'année 2020, a validé un plan de développement immobilier 2021-2025 dans ce sens, avec deux projets phares : un à Saint Étienne aujourd'hui et un autre demain à Paris.

Raoul Follereau disait : « **un homme retrouve sa dignité s'il a un toit et un travail** ». Beaucoup de nos résidents ne travaillent pas. Nous réfléchissons à mettre en place des actions pour développer une activité économique en s'appuyant sur les acteurs de la réinsertion. En 2021, nous commencerons une activité de maraîchage à Saint-Étienne et à acquérir un local d'activité sur Paris. De même, nous réfléchissons au lancement d'appels à projets afin de bâtir, sur la base d'un foncier détenu, un projet associatif d'habitat partagé à destination des plus fragiles.

**Chaque lieu est différent, les hommes aussi.** Pour réaliser ce plan, nous devons nous adapter. Le futur est une feuille blanche. Nous devons l'écrire à chaque fois, nous adapter aux cadres administratifs, financiers et étatiques, et à leurs modifications ou évolutions. Une place grandissante est aujourd'hui donnée à l'habitat inclusif. Ne rejetons rien, mais prenons ce qui nous permet de mieux réussir notre mission au service des résidents. Pour soulager les associations partenaires, nous réfléchissons aux tâches que la FLS pourrait prendre en charge, moyennant participation pour que les associations restent dans leur mission principale : le projet de vie. En vue de liens amicaux durables, nous développons aussi des activités communes avec tous les résidents des maisons.

### Nous croyons en ces projets.

Notre organisation et notre capacité financière permettent d'assurer notre développement à destination des plus fragile.

Michel RECIPON et le CA

## La carte des Maisons de Vie et de Partage



version janvier 2021



## FONDATION POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Siège : 18, rue Elisée Reclus – 42 000 Saint-Étienne

Adresse postale : 33, rue de Dantzig – 75 015 Paris – 01 56 08 30 20 – [contact@fls-fondation.org](mailto:contact@fls-fondation.org)

[www.fls-fondation.org](http://www.fls-fondation.org)



Création : Florent Launay – Rédaction : Equipe FLS – Directeur de publication : Michel Récipon

Crédits photos : FLS, Maison Saint-Joseph, Maison de Marthe, Maison PARM, Sel de la Terre, Association pour l'Amitié, La Canopée, Issead, Camille Morvan architecte, Diadème, En Casa, Demeure des 1000 sources, Maison Saint Antoine, Maison Saint Jean de Buglose

Impression : Juin 2021

Merci aux bénéficiaires, aux membres de la Fondation et aux partenaires qui sont en photo dans ce rapport annuel.



Agréée ESUS, la FLS est une fondation  
abritante reconnue d'utilité publique habilitée  
à recevoir dons, legs et donations.