

RAPPORT ANNUEL

2018



FONDATION  
POUR LE LOGEMENT  
SOCIAL



	La FLS en quelques mots	4
	L'équipe	5
	Les valeurs et les principes	6
	<b>Les orientations stratégiques</b>	<b>8</b>
	La gouvernance	10
	Bilan des orientations 2014-2018	11
	<b>Des logements et des Hommes</b>	<b>14</b>
	Le patrimoine existant, vecteur d'insertion	16
	Les dispositifs de gestion locative adaptée	18
	Les investissements de 2018	20
	Les investissements à venir	22
	<b>Dans le réseau</b>	<b>24</b>
	Le réseau, au service des Maisons de Vie et de Partage	26
	Les fondations abritées	28
	Les donateurs et partenaires	30
	<b>L'année 2018 en chiffres</b>	<b>32</b>
	Les temps forts 2018	34
	Le CER	37
	Le bilan	40
	Les perspectives 2019	42

### ■ Chiffres clés 2018

- 187 logements que la FLS détient
- 1240 k€ d'investissements réalisés
- 2 Maisons de Vie et de Partage ouvertes
- 2 logements vendus
- 81% de la collecte accompagnent les missions sociales et les projets d'investissement
- 1358 k€ de dons reçus, intégrant les fondations abritées



# Édito



L'année 2018 a été marquée à la FLS par la confirmation de nos intuitions : nous souhaitons poursuivre le développement de Maisons de Vie et de Partage, colocations à taille humaine pour personnes fragiles, en cœur de ville.

A la fin 2017, la Maison de Vie et de Partage de Saint-Etienne était en plein chantier. Quelques mois plus tard, le bail est signé, et les premiers résidents emménagent. Sur 2018, d'autres lieux et partenaires sont identifiés, sur Viroflay, Limoges et Saint-Etienne. Les projets en cours font l'objet de recherches de financements pour acheter et rénover les maisons, sur Lourdes et Bayeux. Et dix études de faisabilité sont lancées, pour envisager de répondre aux besoins des familles de personnes fragiles d'ouvrir des habitats partagés à taille humaine en cœur de ville comme les Maisons de Vie et de Partage.

A la fin 2017, un comité expert de bénévoles avait étudié notre intuition et proposé à notre Conseil d'Administration de s'engager sur la voie d'un emprunt obligataire pour soutenir notre développement. Quelques mois plus tard, le business plan de la FLS jusqu'en 2029 est validé ; le Crédit Coopératif devient l'arrangeur de notre emprunt obligataire et fin 2018, nous commençons la recherche d'investisseurs.

A la fin 2017, lors de l'atelier "Gestion du budget de Noël", Sheina nous indiquait combien ces temps de partage entre locataires de la FLS lui plaisait. Encouragés par cet enthousiasme, ce sont trois ateliers qui ont été organisés en 2018, sur la sécurité domestique

avec la Protection Civile, ou encore sur la gestion des sinistres, avec 23 familles logées qui ont participé.

A la fin 2017, nous étions convaincus qu'un animateur de réseau des Maisons de Vie et de Partage était nécessaire pour favoriser la synergie entre les associations partenaires. En 2018, la Fondation Bettencourt-Schueller relève le défi à nos côtés, et en fin d'année, une animatrice de réseau rejoint l'équipe de la FLS. Les actions pour rassembler le réseau continuent en parallèle, avec notamment une journée rassemblant le réseau en juillet au Château de Versailles.

Enfin, je me souviens qu'à la fin 2017, nous nous engageons dans une réflexion sur l'impact de la Fondation et de ses actions. D'autant que la FLS reçoit en janvier 2018 la labellisation ESUS, entreprise solidaire d'utilité sociale. Nous engageons alors une première étude de notre impact social grâce au cabinet Action Publique, dont vous pourrez retrouver quelques extraits dans ce rapport annuel.

Madame, Monsieur, j'ai vu 2018 passer à une vitesse incroyable, au rythme des événements et engagements que vous retrouverez dans ce rapport. Je n'en oublie pas de remercier les intervenants à notre premier colloque, organisé au Palais Bourbon sur "Après la loi ELAN - (R)évolutions du financement privé du logement social ?" ; les mécènes qui nous ont rejoint en 2018 ou encore les acteurs publics qui encouragent la création d'une Maison de Vie et de Partage sur leur territoire.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Michel Récipon  
Président

# La FLS en quelques mots

**Fondation reconnue d'utilité publique à fonctionnement privé, la FLS – Fondation pour le Logement Social – favorise par le logement l'insertion des familles les plus en difficulté.**

La FLS attribue aux familles qui en ont le plus besoin des logements sans limite de durée, source de visibilité à long terme et de stabilité, avec des loyers adaptés à leurs moyens et un accompagnement personnalisé vers l'insertion. La FLS loge aujourd'hui près de **170 familles**, dans 35 communes différentes, essentiellement en Ile-de-France.

**Inspirée du message universel de Raoul Follereau en faveur des plus fragiles**, et fondant l'aide concrète qu'elle apporte aux familles sur les principes sociaux chrétiens, la FLS est une fondation indépendante de tout organisme d'Etat comme de toute institution religieuse. La Fondation accueille les familles qu'elle loge quelles que soient leurs cultures et leurs convictions.

Attentive à toute forme de fragilité, la FLS crée également depuis 2015 des **Maisons de vie et**

**de partage, colocations à taille humaine entre personnes fragiles**. Situées en cœur de ville, ces maisons constituent des lieux de vie intermédiaires entre logement ordinaire et établissement médico-social. Elles favorisent l'autonomie des personnes concernées sans les livrer à elles-mêmes, dans une atmosphère conviviale et fraternelle. Elles participent à rompre l'isolement et l'exclusion.

La FLS est aussi un soutien pour ceux désirant s'engager en faveur du logement des personnes fragiles, en créant **une fondation abritée sous son égide**, à l'image de la Fondation Sainte-Jeanne de Valois ou la Fondation Etoiles d'Emeraude.

**Labellisée ESUS** "Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale", la FLS est certifiée "Gouvernance et gestion responsable" par AFNOR Certifications.



# L'équipe



**Au 31 décembre 2018, l'équipe est composée de huit salariés, sous la présidence bénévole de Michel Récipon. Chacune et chacun se mobilisent pour permettre la réalisation des projets de la FLS. Sans oublier la présence de volontaires services civiques et de bénévoles à leurs côtés pour ces projets.**

## ■ Une équipe qui s'élargit

Au cours de l'année 2018, deux recrutements en CDI ont eu lieu, afin de permettre la montée en puissance des Maisons de Vie et de Partage : Hélène Maizeroi, assistante de projets au pôle immobilier, et Virginie Verdelhan, animatrice de réseau. Au total, huit personnes composent l'équipe de la FLS.

De plus, il y a eu un renfort quelques mois

par Sibylle L., stagiaire en fin d'études, au pôle développement de ressources et communication.

Pour la première fois, une volontaire en service civique, Raphaëlle G., a pris place aux côtés de l'équipe de gestion locative et patrimoniale, pour aller rendre visite à nos familles logées.

## ■ Sept volontaires en service civique

En plus de Raphaëlle, six volontaires ont rejoint les Maisons de Vie et de Partage, en animant des temps partagés entre résidents, en rassemblant le groupe d'amitié, voire en vivant avec les résidents ! Guilhem P. et Magdeleine L. ont animé des temps partagés entre les bénéficiaires de l'association PARM

à Saint-Etienne ; Louis D., Samuel B. et Baudouin B. ont eux habité avec les 4 coloc' en situation de handicap mental de Diadème à Dinard. Enfin, Coline B. soutient les activités des deux maisonnées de Versailles de Maisons Saint-Joseph.



*Les volontaires en service civique, lors de leur journée de formation civique et citoyenne.*

# Les valeurs et les principes

**Depuis trente ans, inspirée du message universel de Raoul Follereau en faveur des plus fragiles, la FLS apporte une aide concrète aux familles en les logeant et en les accompagnant dans la réalisation de leur projet de vie. Retours sur les valeurs et principes qui guident chacune des actions de la Fondation.**

## ■ Les valeurs

**Engagement :** En créant la FLS en 1988, André Récipon s'est mobilisé en écho au combat de Raoul Follereau à venir en aide aux personnes les plus exclues. Aujourd'hui cet engagement de la FLS en faveur d'une société inclusive est intact. Par son action, la FLS tend également à susciter l'engagement de la jeunesse, de ses donateurs, et de tout autre membre de la société civile.

**Ecoute :** L'équipe est quotidiennement à l'écoute de ses familles logées, et également des besoins des plus vulnérables, afin de leur apporter des solutions de logement durables et toujours plus adaptées à leurs besoins.

**Dignité :** Les accidents de vie et les fragilités de nos bénéficiaires ne doivent pas être un obstacle à la réalisation de leurs projets de

vie. En leur donnant accès à un logement, la FLS leur permet de devenir acteurs de leur vie et de retrouver leur dignité.

**Ethique :** Agir pour le bien commun ne peut se faire sans une certaine éthique dans ses orientations et décisions. Ainsi l'éthique est un des piliers indispensables des actions de la FLS et se décline dans une charte.

**Transparence :** En tant que fondation reconnue d'utilité publique, la FLS est apte à recevoir des dons de particuliers, d'entreprises mais aussi des legs et des donations. Afin de garder la confiance de tous ces acteurs, la FLS fait preuve de transparence vis-à-vis de toute personne souhaitant être informée de ses actions.



*Le lieu de la Maison de Vie et de Partage de Normandie.*



*Jeune enfant d'une famille réfugiée du Moyen-Orient, logée par la FLS*

## ■ Les principes

Par ses actions et ses projets, la FLS souhaite agir pour l'intérêt général. Pour cela, dans le cadre de chacune de ses nouvelles acquisitions ou cessions, chaque commission d'attribution, chaque réflexion est encadrée par les principes suivant :

### **Réinsertion par le logement et responsabilisation des familles logées :**

La FLS tient à rendre responsable les personnes logées afin de les aider à se construire dans les meilleures conditions et à accéder petit à petit à de nouveaux projets. Cette dynamique s'illustre notamment par un paiement régulier de loyers, par un entretien du logement, mais aussi par la participation à des ateliers collaboratifs.

### **Pérennité de la solution logement proposée aux futurs locataires :**

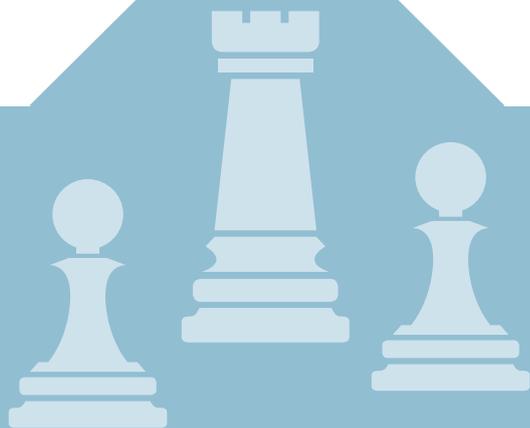
La FLS souhaite "construire" pour que la personne logée "se construise". Elle envisage ainsi des réponses logement adéquates et pérennes auxquelles s'associe un accompagnement sans limite dans le temps et qui s'adapte aux besoins de chacun.

### **Vigilance à la mixité sociale, à l'emplacement des logements :**

La FLS cherche à favoriser l'insertion de ses locataires dans un cadre de vie dit "ordinaire". Ainsi la mixité sociale et l'emplacement des logements en centre ville fait partie des critères d'attention prioritaires. La FLS fait notamment le choix de placer ses logements dans le secteur diffus, et à proximité d'infrastructures urbaines.



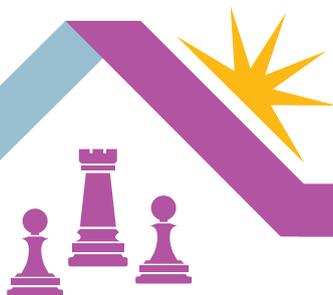
*Moment de vie ordinaire à la colocation Diadème, à Dinar.*



# Les orientations stratégiques

***“Nous ne ferons pas tout, mais nous pouvons faire quelque chose”*** Avec cette devise, Raoul Follereau pousse à agir, encore et encore. A la FLS, cela nous a encouragé en 2018, à faire le bilan des orientations stratégiques projetées en 2014, et rendre réaliste notre développement en faveur des Maisons de Vie et de Partage.





# La gouvernance

## ■ 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, en activité	<b>Bernard CUILLERON</b> <i>Vice-Président</i> Chef-comptable, retraité	<b>Michel BARROIS</b> <i>Trésorier</i> Directeur financier, retraité	<b>Pierre MÉRAND</b> <i>Secrétaire</i> Procureur-général, retraité
<b>Dominique GÉRARD</b> Conseiller en gestion de patrimoine retraité	<b>Robert CLÉMENÇON</b> Agent d'assurance en activité	<b>Luc FONTELLE</b> Contrôleur financier en activité	<b>Yvon PINSON</b> Directeur régional de la Caisse des Dépôts et Consignation, industriel, retraité
<b>Jacques SIBILLE</b> Dirigeant d'un organisme de 1% logement retraité	<b>Thierry CLERGET</b> Membre de droit représentant la DGFIP	<b>Hamide ZOUAOU</b> Membre de droit représentant la DDT Loire	<b>Evence RICHARD</b> Membre de droit Préfet de la Loire

## ■ Les comités consultatifs

Le Conseil s'appuie sur des instances destinées à favoriser l'échange et la réflexion collective, les Comités. A chaque réunion trimestrielle, une note de recommandations est transmise à l'ensemble des administrateurs en amont du Conseil.

### ■ Comité financier

Annie CAMUS  
déléguée

Remy BERT

### ■ Comité d'engagement

Pierre MÉRAND  
délégué

Jacques SIBILLE / Robert CLÉMENÇON



# Bilan des orientations 2014-2018

**En septembre 2013  
était décidée en Conseil  
d'Administration une  
stratégie de rééquilibrage  
des activités, de 2014  
à 2018, afin de tester  
l'innovation sociale portée  
par les Maisons de Vie et de  
Partage.**

Dans ce rééquilibrage des activités, deux actions coordonnées devaient être mises en œuvre :

- D'une part, la cession de lots immobiliers de la FLS : cette action s'est réalisée avec 4 ventes à locataires et 2 ventes à promoteurs entre 2014 et 2018. *"Aujourd'hui, à 31 ans seulement avec un salaire moyen, je suis propriétaire d'un logement où je me sens bien."* disait Araba en 2017, suite à son accession à la propriété après avoir été locataire de la FLS.
- D'autre part, l'investissement dans 3 projets à hauteur de 6,5 millions d'euros. Les Maisons de Vie et de Partage sur Versailles (78) et Saint-Etienne (42) ont depuis été ouvertes ; et les logements de Rambouillet (78) permettent désormais de loger des personnes réfugiées du Moyen-Orient. Et au-delà de ces trois premiers projets, deux autres investissements ont été approuvés par le Conseil sur cette période, pour deux acquisitions, sur Lourdes et sur Bayeux.

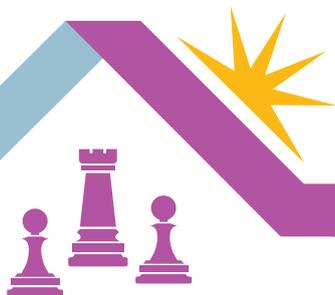
Cette phase test a permis de confirmer l'intuition du Conseil d'Administration en faveur des Maisons de Vie et de Partage. Forte de la réussite de ces projets pilotes, la gouvernance a souhaité poursuivre ce développement, en y associant les moyens financiers adéquats, notamment un emprunt obligataire.



*Araba, est aujourd'hui propriétaire de son logement.*

*Anthony habite la Maison de Vie et de Partage de Versailles depuis 2017.*





# Les orientations de développement

**Le lancement d'un emprunt obligataire est autorisé lors des conseils d'administration des 1er juin et 2 octobre 2018. Retours sur l'ensemble des actions menées en 2018 pour permettre la réalisation de cet emprunt obligataire.**

## ■ Un emprunt obligataire pour accompagner l'investissement



*Michel Recipon et Madame Christine Jacglin, directrice générale du Crédit Coopératif, lors de la signature de la convention d'arrangement le 19 décembre 2018*

Le Conseil d'Administration a autorisé un emprunt obligataire portant sur un montant maximum de 15 millions d'euros sur une durée maximale de 15 ans, pour un taux fixé déterminé par référence au TMO majoré d'au plus 2,5 points de pourcentage (soit environ 3,5%), à réaliser en une ou plusieurs tranches.

Emettre un emprunt obligataire suppose de choisir un arrangeur, en charge de la syndication. Le choix du Conseil d'Administration du 28 novembre 2018 s'est arrêté sur le Crédit Coopératif.

Dès l'origine, le Conseil d'Administration de la FLS a souhaité voir l'emprunt obligataire labellisé par Finansol. Le label Finansol a été créé en 1997 "pour distinguer les produits d'épargne solidaire des autres produits d'épargne auprès du grand public". Au terme d'un processus sélectif, l'emprunt obligataire est labellisé en décembre 2018 par Finansol.



**L'emprunt obligataire permet de renouveler le patrimoine de la FLS, en assurant le développement des Maisons de Vie et de Partage partout en France.**

### Les Maisons

-  Maisons ouvertes
-  Maisons en cours de réalisation
-  Maisons en étude de faisabilité
-  Maisons-partenaires ouvertes



Version juillet 2019

## ■ Le business plan

Fruit d'un long travail d'analyse des activités de la FLS, ce business plan est validé par le Conseil d'Administration du 29 novembre 2018. Il constitue le scénario central de projection de l'impact de l'emprunt obligataire de 15 millions d'euros.

**Les grandes hypothèses de réalisation du business plan de la FLS sont les suivantes :**

- ◆ Une durée de 10 ans
- ◆ L'intégration d'un plan de désendettement de la FLS sur la base d'un plan de cessions portant sur 80 constructions en dix ans, dans la perspective de constituer la réserve spéciale affectée au remboursement de l'emprunt obligataire.

En K€	2018 (est)	2019 (est)	2020 (est)	2021 (est)	2022 (est)	2023 (est)
Chiffre d'affaire net	2 236	2 613	2 866	2 925	3 114	3 188
Résultat d'exploitation	- 221	99	354	251	386	396
Résultat financier	- 50	- 421	- 404	- 387	- 370	- 353
Resultat courant avant impôt	- 271	- 322	- 50	- 136	16	43
Résultat exceptionnel	160	235	150	200	200	200
Bénéfice ou perte	- 174	- 150	36	1	152	179



### Une réorientation du modèle économique, guidée par Jean-Axel Dieudonné de Boissieu

Diplômé de 3<sup>ème</sup> cycle de Banque et Finances, maîtrise de finance de l'Université de Paris-Dauphine, et titulaire d'un DEUG de Mathématiques Appliquées de l'Université de Paris-Nanterre, Jean-Axel Dieudonné de Boissieu a démarré sa carrière dans l'assurance et le développement de l'activité en épargne collective. Devenant directeur général d'entités, il a géré la création de structures. Entre 2010 et 2017, il a rejoint le secteur de la mutualité. Son expertise et sa conduite de projets furent déterminantes pour accompagner la FLS sur la voie de l'émission d'un emprunt obligataire.



# Des logements et des Hommes

**Raoul Follereau invitait souvent à “bâtir le bonheur des autres” ; leitmotiv que reprend la FLS dans ses moyens d’actions. Leur logement est vecteur de bonheur pour nos locataires. C’est pourquoi nous présentons ici ensemble les logements et les hommes qui y habitent. Bref, le cœur de notre mission : loger les plus fragiles.**







# Le patrimoine existant, vecteur d'insertion

**Au 31 décembre 2018, la FLS possède 187 logements. Répartis en grande majorité sur la Région Île-de-France, ces logements ont la caractéristique d'être diffus, c'est-à-dire dispersés dans la ville.**

## ■ Notre patrimoine en détails

### La valeur du patrimoine de la FLS, au 31 décembre

- Valeur brute du patrimoine : 25 472 127 k€
- Valeur nette comptable : 19 238 580 k€

### Une diversité dans l'offre logement FLS

- Appartements en copropriété
- Appartements en petites résidences
- Logements dans des maisons séparées en lots indépendants
- Maisons individuelles
- Locaux d'activités (bureau, garderie,...) adjacents aux résidences

### Différentes périodes et profils d'acquisition

- 99 logements acquis entre 1997 et 2000
- 26 nouveaux logements depuis 2016

### Les caractéristiques territoriales

- 57 % du logements situé dans le Val d'Oise (95) et les Haut-de-Seine (92)
- Une demande nationale de création de Maisons de Vie et de Partage

### Les Maisons de Vie et de Partage

- 2 maisons ouvertes : Versailles, Saint-Etienne
- 6 en cours de réalisation : Lourdes ; Briançon ; Bayeux ; Viroflay ; Limoges et Saint-Etienne
- 10 en faisabilité



*À Saint-Étienne, la dotation d'origine de la FLS a fait l'objet de grands travaux.*



*Les logements de la FLS  
font l'objet de travaux en amont  
d'une remise en location.  
Ici, à Saint-Denis (93).*

## ■ Les travaux

Le concours d'un emprunt bancaire a permis, en 2018 :

- La remise en état de deux appartements, à Saint-Denis (93) et Clichy (92), en amont de leur attribution
- Des travaux sur deux maisons individuelles habitées, à Jouy-le-Moutier (95) et à Colombes (92) et un appartement à Clichy (92)
- Le remplacement de 5 chaudières et ballons d'eau chaude, dans le parc immobilier de la FLS

La FLS a également accordé une importance particulière à la lutte contre l'humidité dans ses logements en 2018, en renforçant l'étanchéité d'une toiture, en remplaçant des moteurs de VMC, ou encore en installant des extracteurs d'air.

## Nos interventions

**L'entretien courant du patrimoine a nécessité 45 interventions de maintenance, dont 40% en matière de plomberie – ratio similaire aux années précédentes. Dix interventions ont eu une charge auprès du locataire, partielle ou totale, avec un coût moyen de refacturation de 108 €.**



# Les dispositifs de gestion locative adaptée

**“Ce n’est pas les immeubles qu’il faut réinsérer au cœur des villes, mais les familles” disait déjà notre fondateur André Récipon en 1988. Trente ans plus tard, la FLS conserve cette spécificité de trouver un logement adapté à une famille et à une histoire de vie particulière. Les familles restent en moyenne 11 ans dans un logement de la Fondation. Description et histoires de vie de l’année écoulée.**

*Quelques participants à l’atelier  
Gestion des sinistres.*

## ■ Les caractéristiques de notre gestion locative adaptée

La gestion des logements de la FLS est différente d’un parc HLM classique : notre patrimoine est dispersé, les familles vivent dans des pavillons, de petits appartements, ou des maisons. Pas les unes à côté des autres mais bien dispersés dans la ville, afin de vivre au sein d’une authentique mixité sociale.

La FLS est convaincue que la dignité de la personne humaine réside dans sa capacité

à rester libre, décider d’elle-même et donc être responsable. L’aide que l’on apporte ne doit jamais être une fin en soi, mais bien un tremplin vers davantage d’autonomie pour nos familles logées. Sachant qu’encourager l’autonomie n’est pas synonyme d’abandon, notre équipe de gestion locative reste disponible pour toute demande.



## ■ Les impayés et les dispositifs mis en place

La composition de la dette s’était profondément modifiée en 2017, car 3 des 4 familles s’endettant le plus avaient quitté leurs logements. Les dispositifs mis en place pour les impayés ont donc évolué en 2018, s’intéressant encore davantage aux petits impayés - et à la récupération des dettes résiduelles des locataires sortis du parc FLS.

Ainsi, à fin décembre 2018, la dette s’élève à 122 k€, en augmentation de 28 k€ sur l’année. Sur les 55 familles concernées à fin 2018, 44 d’entre elles ont une dette inférieure à 2000 €. Il n’y a plus de dettes locatives supérieures à 10 000 € à la FLS.

Deux locataires de la FLS,  
lors du jeu-concours sur le budget.



## ■ Les ateliers 2018

La Fondation crée avec les familles logées une dynamique de responsabilité, les impliquant dans la gestion et l'entretien immobilier de leur habitat. Elle organise des formations pratiques sur la gestion de leur lieu de vie. En 2018, vingt-trois personnes ont participé à trois ateliers. Soit plus de sept participants en moyenne par atelier. La programmation 2018 :

- Un jeu-concours sur le budget, animé avec l'association Crésus, avec remise de prix offerts par Activ'Eau
- Un atelier "Gestion des sinistres" en partenariat avec l'ADIL de Paris
- Un atelier "Vivre sans danger chez soi" animé et dans les locaux de la Protection Civile de Paris

## ■ L'accompagnement

Certaines des familles locataires nécessitent un accompagnement de proximité soutenu. Du fait d'un choix de patrimoine dispersé dans la ville, priorité est d'agir avec des associations locales, de terrain, pour accompagner ces familles dans des tâches aussi diverses que l'aide aux démarches administratives, la médiation de voisinage,... L'association Agir pour la Réinsertion Sociale (ARS95) fait partie de ces partenaires historiques et a agi en 2018 auprès de deux familles.



# Les investissements de 2018

**Non-médicalisées et à taille humaine, les Maisons de Vie et de Partage se situent en général en cœur de ville, et sont à loyers modérés. Impulsées en investissement par la FLS, ces Maisons sont animées au quotidien par une association partenaire locale, et conçues, dès leur création, en partenariat avec elles. Tour d'horizon des avancées 2018.**

## ■ Partenaires financiers :



## ■ La Maison de Vie et de Partage de Saint-Etienne

Propriétaire d'un immeuble à vocation tertiaire, la FLS déplace les bureaux en fond de cours et redonne une vocation d'habitat à ce bâtiment de début du vingtième siècle, d'architecture typiquement stéphanoise. Afin de répondre aux besoins d'autonomie des futurs résidents, le lieu est divisé entre studios, parties communes et un grand appartement partagé au deuxième étage. Au 31 décembre 2018, les travaux sont achevés et les premiers résidents de l'association PARM vont emménager.



### Bilan prévisionnel, au 31 décembre 2018 :

- Subventions publiques/ parapubliques : 50 k€ (1 %)
- Emprunts bancaires : 1 550 k€ (89 %)
- Fonds propres ou quasi-fonds propres : 178 k€ (10 %)
- Coût global : 1 728 k€



## ■ La Maison de Vie et de Partage de Normandie

En partenariat avec l'association locale ISSEAD, la FLS recherche en 2018 les fonds pour acquérir et faire les travaux d'aménagement de la maison identifiée. Les donateurs particuliers se mobilisent particulièrement en faveur de ce projet, ainsi que les mécènes. En 2019, l'acquisition, les travaux et l'emménagement s'organiseront. Puis l'année suivante se lancera le projet complémentaire de petit collectif à proximité, en vue d'accueillir des voisins solidaires.

### **Bilan prévisionnel, au 31 décembre 2018 :**

- Subventions publiques / parapubliques : 2%
- Emprunts bancaires : 60%
- Fonds propres ou quasi-fonds propres : 38%
- Coût global : 2 447 k€



## ■ La Maison de Vie et de Partage de Lourdes

En cœur de ville, sur la place du marché, la FLS lance en 2017 l'acquisition de l'ancien hôtel Cazaux, en vue d'y développer un habitat partagé pour personnes fragiles de type "Crèche de Bethléem" avec la Communauté Pape Jean XXIII. En 2018, la consolidation des financements est le principal défi à relever, et le lieu est acheté définitivement à l'été.

### **Bilan prévisionnel, au 31 décembre 2018 :**

- Subventions publiques / parapubliques : 5%
- Emprunts bancaires : 60%
- Fonds propres ou quasi-fonds propres : 35%
- Coût global : 910 k€





# Les investissements à venir

L'emprunt obligataire, détaillé en pages 12 et 13 du présent rapport, permet d'encourager la création de Maisons de Vie et de Partage. Détails des actions de développement à venir.

## ■ Les prochaines Maisons de Vie et de Partage

Le conseil d'administration du 29 novembre 2018 a validé le principe d'engager des études opérationnelles en faveur de trois nouveaux projets :

- à **Limoges** en lien avec l'association « Demeure aux 1000 Sources » pour des personnes avec handicap psychique (schizophrénie, bipolarité). A fin 2018, le partenariat avec l'association est signé, et le lieu est identifié.



*Le lieu identifié pour la Maison de Vie et de Partage de Limoges.*

*À Viroflay, la maison retenue et le groupe des futures résidentes, entourées de leur proches.*



- à **Viroflay**, sept jeunes femmes handicapées mentales bénéficiaires de l'association Les Maisons Saint Joseph logeront dans une maison à proximité immédiate des transports en commun. 2019 sera l'année de concrétisation de ce projet, avec la programmation de l'acquisition du lieu.
- à **Saint-Etienne** pour un projet dédié à des personnes avançant en âge. 2019 permettra d'avancer en parallèle les études architecturales et le projet social.



*Membres de l'association ISSEAD, lors de la rencontre avec des porteurs de projets en étude de faisabilité sur Paray-le-Monial.*



## ■ Les études de faisabilité

En 2018, dix études de faisabilité ont été engagées pour reconvertir des actifs de la Fondation, porter des projets en lien avec des fondations abritées, ou accompagner de nouveaux partenaires. Trois d'entre elles sont passées en fin d'année en phase de projet. Ces études permettent la rencontre entre les porteurs de projets et la FLS, la mesure des besoins et l'identification des premiers bénéficiaires. En général, quand la FLS lance une étude, un groupe d'amitié, dont le but est de rassembler de futurs résidents et leurs familles, existe ou est créé localement.

## L'habitat inclusif

Depuis désormais quelques années, l'expression "habitat inclusif" est utilisée régulièrement par les associations, fondations, et même les Ministères. En novembre 2018, l'habitat inclusif est désormais une réalité légale, inscrit dans la loi ELAN. L'article 129, le définit de la façon suivante : *"L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées, aux personnes âgées et à toute personne qui fait le choix de ce mode de vie. Il consiste en un mode d'habitation regroupé, assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national."* La FLS reste attentive à cette dynamique gouvernementale qui pourrait demain, faciliter l'ouverture de certains projets de Maisons de Vie et de Partage.



## Dans le réseau

***“Devant la misère, l’injustice, la lâcheté, ne renoncez jamais, ne composez jamais, ne reculez jamais. Luttezz, combattez. Montez à l’assaut” (Raoul Follereau). Dans le réseau de la FLS se retrouvent tous ceux qui ne reculent pas. Tous ceux qui luttent et combattent en faveur du logement des plus fragiles : les associations partenaires ; les donateurs mais aussi nos fédérations.***







# Le réseau, au service des Maisons de Vie et de Partage

Pour loger durablement les résidents des Maisons de Vie et de Partage, la FLS tient à développer un réseau qui rassemble les associations qui animent ou animeront un habitat partagé de ce type. Ce réseau, c'est avant tout l'occasion d'échanger et de partager les expériences. C'est également un espace pour partager sur les besoins communs d'associations locales à taille humaine.



## ■ Les moments-clés 2018 du réseau

L'équipe de développement a rencontré dix-sept porteurs de projets potentiels sur 2018. Au delà, deux actions phares ont été réalisées au bénéfice du réseau en 2018 :

- **Une journée entre bénéficiaires :**

Avec une quarantaine de participants, le programme a enchanté les personnes handicapées et personnes valides présentes, une visite adaptée au Château de Versailles le matin, puis un pique-nique partagé pour enfin se rendre à la cueillette de la Ferme de Gally (proche de Versailles).

- **Un après-midi de rencontres à Paray-le-Monial :**

En parallèle de la session familles organisée par la Fondation OCH (Office Chrétien des personnes Handicapées), la FLS a initié des rencontres entre les porteurs de projet de Maisons de Vie et de Partage présents.



*Moment partagé à la Ferme de Gally.*

*À Paray-le-Monial, trois porteurs de projets se rencontrent.*





Visite guidée du château de Versailles.

## ■ Les associations partenaires

Au-delà des volontaires en service civique, décrits précédemment à la page 5, le réseau est constitué avant tout de nos associations partenaires dans le développement des Maisons de Vie et de Partage. Nous les remercions de la confiance qu'elles accordent à la FLS !



## Remerciements

**La structuration du réseau des Maisons de Vie et de Partage est rendu possible grâce au soutien pluriannuel de la Fondation Bettencourt-Schueller.**

**Le vivre-ensemble solidaire est un modèle vertueux auquel cette Fondation est très attachée.**

**A ce titre, elle a décidé de soutenir ce projet novateur en accompagnant la mise en réseau des maisons afin qu'elles puissent échanger sur leurs bonnes pratiques, mutualiser certaines ressources et garantir ainsi la durabilité de leur modèle.**



**Fondation  
Bettencourt  
Schueller**

*Reconnue d'utilité publique depuis 1987*



## Les fondations abritées

**La disparition de l'ISF, au profit de l'IFI – Impôt sur la Fortune Immobilière – a touché en premier lieu nos fondations abritées, le volume de dons diminuant d'environ 33%. La collecte de nos quatre fondations abritées s'élève à 504 k€, soit 15% des ressources globales de la FLS (contre 24% en 2017).**

### ■ Une nouvelle Fondation abritée : la fondation Etoiles d'Emeraude

La Fondation "Etoiles d'Emeraude", sous-égide de la FLS, aide financièrement et durablement les actions de soutien aux personnes fragilisées, en particulier celles entrant dans le champ de l'insertion par le logement. Elle intervient dans la région de Dinard et sur la Côte d'Emeraude. Localement en effet, depuis quelques années, naissent des projets solidaires, en particulier en direction

des personnes porteuses d'un handicap (Association Diadème) ou auprès de réfugiés (Association Shlama).



## ■ Les actualités 2018 des fondations abritées

- La Fondation **Sainte Jeanne de Valois** a participé le 12 novembre à la “Nuit du bien commun”, une soirée caritative dont le but est de présenter des projets associatifs exceptionnels à des donateurs potentiels réunis au théâtre Mogador, à Paris. Le dynamisme de cette fondation passe également par le lancement de nouveaux projets dans le Nord-Pas-de-Calais et en Bretagne, après le soutien du lieu de vie et d'accueil géré par Le Parasol Blanc, à Châteauroux.
- La Fondation **Simon de Cyrène** accompagne les projets locaux des associations Simon de Cyrène. A titre d'exemple, à Vanves, les maisons sont ouvertes depuis 2010, et plusieurs travaux sont en projet comme l'aménagement de la domotique de certains studios. A l'île de Ré, Simon de Cyrène possède un gîte d'accueil adapté et un parc attenant de 1.800 m<sup>2</sup>, face à la mer. Des travaux y ont été faits en 2018 afin de multiplier par 2 sa capacité d'accueil et permettre de recevoir jusqu'à 1 500 personnes handicapées et valides par an.



### **Vous aussi, créez votre fondation abritée**

**Vous êtes une association, un groupe de personnes portant un projet, des valeurs ou encore un héritage à mettre au service du logement des plus exclus ? En créant votre fondation abritée, sous notre égide, vous témoignez d'un désir d'appartenance à cette grande famille qu'est la FLS. Avec les familles logées, les bénévoles, les équipes, vous jouez un rôle fondamental : celui de bâtisseur. Bâtisseur de bonheur. Bâtisseur d'espérance.**

*Plus d'informations :*

*[www.fls-fondation.org/creer-ma-fondation-abritee](http://www.fls-fondation.org/creer-ma-fondation-abritee)*



# Les donateurs et partenaires

**Dans une logique de co-construction, la FLS n'hésite pas à mobiliser des mécènes, aux côtés des donateurs historiques. Zoom sur ces bâtisseurs de bonheur, en 2018.**

## ■ Les donateurs

Avec des dons reçus à hauteur de 856k€, l'année 2018 témoigne du dynamisme de la collecte de la FLS.

A noter l'intérêt grandissant de nos donateurs pour les Maisons de Vie et de Partage : la collecte affectée à ces projets d'investissement représente plus de 50% des dons 2018 de la FLS cette année - soit 434 k€.

La hausse de la CSG et le prélèvement à la source ont eu sans nul doute un impact sur la diminution du don moyen des donateurs historiques. Pour autant, de nouveaux soutiens sont à souligner, ce qui explique une hausse de la collecte de plus de 25% par rapport à 2017.



*Hélène et Sibylle courent aux couleurs de la FLS*



*Temps de rencontre des partenaires de la FLS*

## ■ Les partenaires financiers

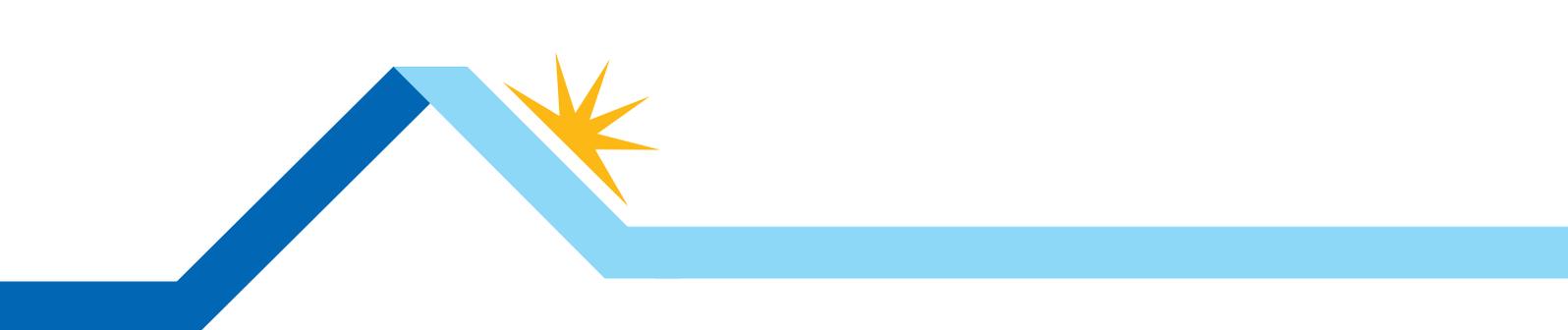
Contribuer à l'action de la Fondation pour le Logement Social, c'est se mobiliser pour un investissement à fort impact social. Créée en 1988, la FLS a été accompagnée dans son histoire par des collectivités territoriales, le 1% logement (ACLE), par des organismes bancaires, et par les donateurs. Depuis le développement de Maisons de Vie et de Partage, mécènes et financeurs publics sont régulièrement sollicités pour accompagner l'investissement. Merci ainsi à la Fondation Bruneau, à Google France, à la Fondation SNCF, à la Fondation Safran pour l'Insertion, à la Fondation Scaler, à la Fondation Monoprix, à la Fondation Masalina, à la Fondation Crédit Agricole Pyrénées-Gascogne et à la Fondation Bettencourt-Schueller d'avoir initié ou d'avoir poursuivi leurs actions de partenariat financier en faveur de la FLS en 2018.

## ■ Les fédérations

Pour une meilleure défense de ses actions, la FLS a choisi d'adhérer en 2018 à quatre structures majeures :

- la Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL)
- la Fédération nationale des associations gestionnaires au service des personnes handicapées et fragiles (NEXEM/ FEGAPEI)
- France générosités, le syndicat professionnel des générosités
- Finansol, association qui promeut solidarité dans l'épargne et la finance





# L'année 2018 en chiffres

**Gage de transparence, la FLS fait vérifier ses comptes annuels par deux Commissaires aux comptes, les Cabinets Seca-Forez et Finexsi. En ressort une certification des comptes et du compte d'Emploi des Ressources (CER) présentés dans cette rubrique. Afin de garantir une évaluation régulière de son organisation, la FLS est également attachée au renouvellement de sa labellisation AFNOR "Gouvernance et Gestion Responsable".**







# Les temps forts 2018

## PREMIER COLLOQUE À L'ASSEMBLÉE NATIONALE POUR LA FLS



Le 5 octobre se tenait un colloque à l'Assemblée nationale consacré au financement privé du logement social en France. Organisée par la FLS, cette réunion fut l'occasion de mettre en avant des solutions solidaires, permettant de toujours mieux loger les plus fragiles. *"Nous ferons bouger les lignes ! Nous pourrions aller à contre-courant des idées reçues quant au logement social. En effet, logement social peut être synonyme d'inclusion."* disait Michel Récipon à cette occasion.

## VOUS ÊTES L'AVENIR !



*"Vous êtes l'avenir, le monde sera, demain, ce que vous voudrez qu'il soit"*. A l'image de Raoul Follereau, la FLS souhaite interpeller les jeunes. La matinée témoignages à l'école Buc Ressources fut l'occasion pour Agnès Bastien, directrice, d'évoquer la nécessité de la présence d'acteurs privés dans le social.

## UNE JOURNÉE CHEZ LE ROI SOLEIL !



Samedi 7 juillet, nous avons rassemblé nos bénéficiaires dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> journée réseau FLS. Au programme : visite du château de Versailles, pique-nique, et cueillette de fruits et légumes à Gally.

## 1, 2,3 COUREZ !



La mobilisation de bénévoles qui souhaitent courir aux couleurs de la FLS s'est poursuivie en 2018. "On agit à notre façon en courant pour la FLS, pour ses familles logées" disait Matthieu, coureur bénévole.

## NOS LOCATAIRES SE FORMENT !



Trois ateliers ont été organisés, rassemblant 23 personnes. Les thématiques touchaient avant tout à la sécurité : la gestion des sinistres ; un atelier "Vivre sans danger chez soi" avec la Protection Civile de Paris et enfin un jeu-concours sur le budget, animé avec l'association Crésus, avec remise de prix offerts par Activ'Eau.

## LA FLS ACHÈTE LA MAISON DE LOURDES



Située sur la place du marché, au cœur de la ville de Lourdes, la future Maison de Vie et de Partage est devenue propriété de la FLS à l'été 2018. Le permis de construire, pour envisager 12 mois de travaux, est déposé en fin d'année 2018. Ce lieu accueillera une "crèche de Bethléem", portée en partenariat avec la Communauté Pape Jean XXIII. "L'unique règle sera de faire famille, dans le respect, la fraternité et la compréhension de l'autre", nous confie Palmino, porteur du projet social.



## FIN DES TRAVAUX À SAINT-ETIENNE



Fin décembre 2018, les travaux de la Maison de Vie et de Partage de Saint-Etienne s'achevaient. L'association PARM et ses premiers résidents, Pierre-Maxence, Marjorie, Agathe, Pierre-Antoine, Ombeline et Philippe allaient bientôt emménager, avec Anne, Sophie et Magdeleine qui les entourent.

## RAPHAËLLE, VOLONTAIRE SERVICE CIVIQUE



Quinzième volontaire en service civique au sein de la Fondation, Raphaëlle a porté son attention sur les familles logées de la FLS. De nature enthousiaste et accompagnée d'un bénévole technicien, Raphaëlle a poussé les portes d'une trentaine de logements de ces familles et leur a rendu visite tout au long de sa mission.

## UNE GÉNÉROSITÉ À TOUTE ÉPREUVE



Malgré un contexte de collecte difficile (disparition de l'IFI, hausse de la CSG, prélèvement à la source), la collecte globale de la Fondation a augmenté de 25%. La FLS remercie chaque donateur, c'est là un témoignage de confiance en nos actions et notre combat. Merci !

# Le Compte Emplois des Ressources

## ■ Le compte emploi des ressources suit l'évolution de la collecte de la FLS. Les grandes clés de lecture du CER 2018 :

- La collecte de la FLS a augmenté de 25%.
- Les donateurs soutiennent avant tout les missions sociales (45% des ressources collectées auprès du public) et les projets d'investissements de Maisons de Vie et de Partage (35%).
- Les frais de recherche de fonds ont plus que doublé en 2018, du fait de l'accompagnement de la FLS à la levée de fonds en emprunt obligataire.
- Les dons versés à nos fondations abritées ont diminué, passant de 640 k€ à 504 k€ en un an.
- Deux cessions de constructions ont représenté des produits exceptionnels pour la FLS.
- En 2018, la FLS a voulu davantage sensibiliser les institutions et le grand public. C'est pourquoi notre mission sociale "diffusion du message" a augmenté, passant à 97 k€.



*Petit déjeuner à la Maison de Vie et de Partage de Saint-Etienne*



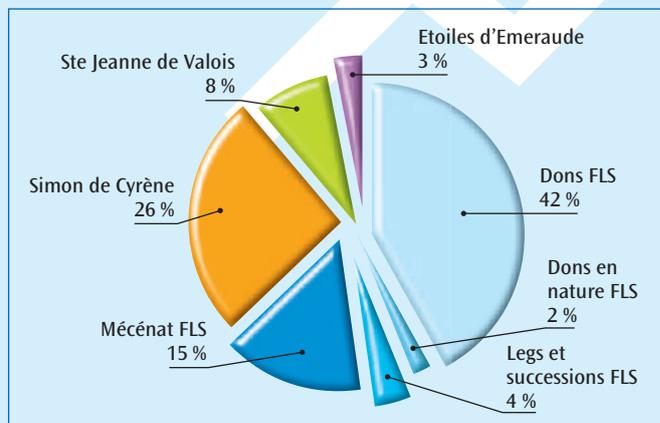
## ■ Les ressources

Les ressources globales de la FLS pour l'année 2018 s'élèvent à 3 278 k€. L'ensemble des dons en représente 58% ; les loyers 25% (soit 840k€) et les cessions 15% (soit 495k€). La maîtrise d'ouvrage interne constitue les fonds restants.

## L'ensemble de la collecte représentant :

1 359 k€, les dons de particuliers versés à la FLS s'élèvent à 577k€ ; le mécénat à 205k€ ; les legs et donations à 51k€ et les dons en nature à 23k€. Les dons à nos fondations abritées représentent ainsi seulement 37% de la collecte.

Répartition  
de la collecte 2018



RESSOURCES (en 2018)	Ressources collectées	Suivi des ressources collectées auprès du public
Report des ressources collectées auprès du public non affectées et non utilisées en début d'exercice		1 011 073
<b>RESSOURCES COLLECTÉES AUPRES DU PUBLIC</b>	<b>1 358 952</b>	<b>1 240 850</b>
Dons et legs collectés	1 358 952	1 240 850
- Dons manuels non affectés	180 259	180 259
- Dons manuels affectés	923 570	805 468
- Legs et autres libéralités non affectés	50 523	50 523
- Legs et autres libéralités affectés	204 600	204 600
Autres produits liés à l'appel à la générosité du public	0	0
<b>AUTRES FONDS PRIVÉS</b>	<b>0</b>	
<b>SUBVENTIONS &amp; AUTRES CONCOURS PUBLICS</b>	<b>0</b>	
<b>AUTRES PRODUITS</b> (loyers ; cessions ; production immobilisée ; amortissement des subventions)	<b>1 782 989</b>	
<b>Total des ressources de l'exercice inscrits au compte de résultat</b>	<b>3 141 941</b>	
Reprises des provisions	0	
Report des ressources affectées non utilisées des exercices antérieurs	135 688	
Variation des fonds dédiés collectés auprès du public		- 118 102
Insuffisance de ressources de l'exercice		
<b>Total général</b>	<b>3 277 629</b>	<b>1 122 748</b>
<b>Total des emplois financés par les ressources collectées auprès du public</b>		<b>1 224 850</b>
Solde des ressources auprès du public non affectées et non utilisées en fin d'exercice		1 027 073

## ■ Les emplois

Les dépenses de la fondation s'organisent comme suit :

- Nos missions sociales représentent 68% des emplois, soit 1 902 k€.
- Les frais relatifs à la communication et la

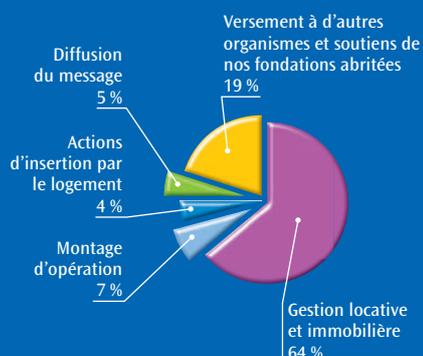
recherche de fonds s'élèvent à 384 k€, soit 13% des emplois.

- Les frais de fonctionnement sont de 504 k€ et représentent 18% des emplois de l'exercice – le même ratio que l'année précédente.



433 k€ ont également soutenu l'investissement en faveur des Maisons de Vie et de Partage.

## Répartition de nos missions sociales en 2018



La gestion locative et immobilière, de 1214 k€ soit 64% des missions sociales, intègre l'entretien des logements (taxes foncières et assurances), et le coût propre du patrimoine (amortissement, remise en état).

Le montage d'opération, de 143 k€, couvre les frais de personnel, et ceux liés aux montages d'opération : études de faisabilités, fonds documentaires...

Les actions d'insertion par le logement, à hauteur de 81k€, sont assurées par des collaborateurs de la FLS, avec l'appui d'associations locales d'accompagnement ou des structures intervenant lors des ateliers.

La diffusion du message équivaut aux dépenses de communication auprès des institutions et du grand public, à hauteur de 97k€.

Des projets de logement pour les plus fragiles, sont soutenus par les fondations abritées de la FLS à hauteur de 367k€, soit 19% des missions sociales.

EMPLOIS (en 2018)	Emplois	Affectation par emplois des ressources collectées auprès du public
<b>MISSIONS SOCIALES</b>	<b>68% 1 902 388</b>	<b>46% 562 167</b>
Réalisées en France	1 902 388	562 167
- Actions réalisées directement	1 534 964	194 743
- Versements à d'autres organismes agissant en France	367 424	367 424
Réalisées à l'étranger	0	0
- Actions réalisées directement	0	0
- Versements à d'autres organismes	0	0
<b>FRAIS DE RECHERCHE DE FONDS</b>	<b>14% 384 308</b>	<b>13% 158 976</b>
Frais d'appel à la générosité du public	194 855	54 502
Frais de recherche des autres fonds privés	189 453	104 474
Charges liées à la recherche de subventions et autres concours publics	0	0
<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>18% 504 651</b>	<b>6% 70 147</b>
Total des emplois de l'exercice		65% 791 290
Total des emplois de l'exercice inscrits au compte de résultat	100% 2 791 348	
Dotations aux provisions	0	
Engagements à réaliser sur ressources affectées	253 790	
Excédent de ressources de l'exercice	232 491	
<b>Total général</b>	<b>3 277 629</b>	
Part des acquisitions d'immobilisations brutes de l'exercice financées par les ressources collectées auprès du public		35% 433 560
Neutralisation des dotations aux amortissements des immobilisations financées à compter de la première application du règlement par les ressources collectées auprès du public		0
<b>Total des emplois financés par les ressources collectées auprès du public</b>		<b>100% 1 224 850</b>

# Le bilan 2018

Dans les actions touchant au bilan 2018 de la FLS sont à noter les deux cessions immobilières, à Nanterre (92) et Pontoise (95) et l'acquisition de la future Maison de Vie et de Partage de Lourdes, financée avant tout par un emprunt. L'emprunt obligataire ne faisant l'objet de réception de fonds qu'en 2019, il n'est pas présent dans le bilan 2018 de la FLS.

## ■ Actif

- Les investissements réalisés sur la période se montent à 1 240 k€ et concernent avant tout les travaux de la Maison de Vie et de Partage de Saint-Etienne.
- La valeur historique des deux constructions cédées à Nanterre (92) et Pontoise (95) était de 288 k€ et leur valeur nette comptable de 166 k€.
- La FLS détient des participations financières à hauteur de 69 k€, il n'y a pas de variation par rapport à l'exercice précédent.
- Les provisions versées aux syndicats se montent à 151 k€ contre 138 k€ à fin 2017.
- Les disponibilités passent de 1 247 k€ au 31 décembre 2017 à 981 k€ au 31 décembre 2018, composé à 55% par des fonds reçus par les fondations abritées.



<b>ACTIF</b>	<b>Brut au 31/12/2018</b>	<b>Net au 31/12/2018</b>	<b>Net au 31/12/2017</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>25 597 657</b>	<b>19 364 110</b>	<b>18 710 443</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>25 472 127</b>	<b>19 238 580</b>	<b>18 585 145</b>
- Terrains	5 643 018	5 643 018	5 707 313
- Constructions	18 924 219	12 741 035	11 412 907
- Autres immobilisations corporelles	62 344	11 981	13 218
- Immobilisations corporelles en cours	842 545	842 545	1 451 706
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>125 529</b>	<b>125 529</b>	<b>125 297</b>
- Participations	69 671	69 671	69 671
- Créances rattachées à des participations	55 626	55 626	55 626
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 543 088</b>	<b>1 447 584</b>	<b>1 714 688</b>
- Créances usagers et comptes rattachés	166 380	73 473	86 939
- Autres créances	295 989	295 989	280 596
- Valeurs mobilières de placement	93 521	90 925	96 063
- Disponibilités	981 447	981 447	1 247 014
- Charges constatées d'avance	5 748	5 748	4 075
<b>Total de l'actif</b>	<b>27 140 745</b>	<b>20 811 694</b>	<b>20 425 131</b>



## ■ Passif

- Le résultat de l'exercice 2018 est un bénéfice de 232 k€.
- Les subventions d'investissements immobiliers nettes s'élèvent à 5 840 k€, avec une baisse due à la quote-part de subvention affectée au compte de résultat 2018 soit 282 k€.
- Le poste emprunts et dettes financières est en hausse de 509 k€. Cette variation résulte d'une part des nouveaux emprunts souscrits pour le projet de Saint Etienne, pour celui de Lourdes et pour la rénovation du patrimoine existant ; et d'autre part des remboursements sur l'exercice d'échéance en capital.
- Les autres dettes augmentent, et passent à 208 k€ à fin 2018, s'expliquant par des soutiens à projets 2018 des Fondations abritées qui n'ont pas encore été versés.

<b>PASSIF</b> (avant répartition)	<b>Au 31/12/2018</b>	<b>Au 31/12/2017</b>
<b>FONDS ASSOCIATIFS</b>	<b>11 549 716</b>	<b>11 599 369</b>
- Fonds associatifs sans droit de reprise	1 205 725	1 205 725
- Réserves	4 275 675	4 275 675
- Report à nouveau	-4 641	-4 641
- Résultat de l'exercice	232 490	-4 641
- Subventions d'investissement sur biens	5 840 466	6 122 609
<b>PROVISIONS ET FONDS DÉDIÉS</b>	<b>253 790</b>	<b>135 688</b>
- Fonds dédiés sur autres ressources	253 790	135 688
<b>DETTES</b>	<b>9 008 187</b>	<b>8 690 074</b>
- Emprunts et dettes / Ets Crédit		86 070
- Emprunts et dettes financières	8 475 063	7 966 261
- Dettes fournisseurs	187 396	206 616
- Dettes fiscales et sociales	71 856	72 105
- Dettes sur immobilisations	65 357	194 930
- Autres dettes	208 514	164 090
<b>Total du passif</b>	<b>20 811 694</b>	<b>20 425 131</b>



# Les perspectives 2019

**L'année 2019 va représenter pour la FLS une année charnière, tant du fait de la levée de la première tranche de l'emprunt obligataire que de l'accélération du développement. Zoom sur les actions et les moyens envisagés pour répondre à ce défi.**



## **Dans la structuration de la Fondation :**

- Finaliser la levée de la première tranche de l'emprunt obligataire
- Structurer et lancer un plan de cessions à 10 ans d'une partie du patrimoine
- Accompagner les porteurs de projets qui envisagent la création de fondation sous-égide, agissant dans le domaine du logement des plus fragiles.
- Moderniser des outils de pilotage et du système d'information, grâce à une comptabilité par destination.

## **Dans le développement des Maisons de Vie et de Partage :**

- Favoriser la synergie entre les associations partenaires grâce à la consolidation du poste d'animateur de ce réseau.
- Faire en sorte que l'ouverture de chaque Maison soit accompagnée par des partenaires financiers, mécènes, donateurs et acteurs publics adéquats.
- Encourager les opportunités issues du réseau de partenaires de créer, demain, de nouvelles Maisons de Vie et de Partage.
- Faire connaître au plus grand nombre l'innovation sociale et la démarche pérenne et solidaire que représente la création de telles Maisons.

## **Dans la gestion locative et immobilière :**

- Encourager l'accompagnement au projet de vie, de l'attribution à la cession à occupant en passant par la mise en place d'autres dispositifs de responsabilisation si besoin.
- Soutenir la mise en œuvre de travaux de réhabilitation énergétique dans les logements identifiés comme prioritaires .





# Ils ont parlé de nos projets

LE COURRIER DU PARLEMENT

**Le financement du logement social, quelles alternatives pour le modèle français?**

14 novembre 2017, Lucile Perraud

Article-retour dans *E&E Courrier du Parlement* et colloque de la FLS à l'Assemblée Nationale.

ASH

Chaque jour vaqué à ses lettres dans sa chambre.

présent les nouvelles maîtresses de maison, qui arrivent en septembre. Avant de conclure : « Les gouvernements changent, il faut être le préparateur bien en amont. »

« Cette situation a été facilitée par la continuité assurée par Béatrice Allard. »

« Austerlitz, son aide a été précieuse, pointe Régine Jabet, elle connaissait les

d'Aubigny. Pendant les dernières vacances scolaires, ils ont intégré en atelier « muséologie » au sein de la maison de quartier voisine. « Ils étaient seuls dans ce atelier mais ont participé à un atelier avec les membres d'un autre atelier », poursuit la jeune femme. Une initiative appelée à se renouveler, même si aucune date n'a encore été programmée. C'est

menée. Sans être soumise définitive : une période d'essai de trois mois permet de vérifier que tout se passe bien.

Chaque des résidents signe deux contrats avec l'association des Maisons de Saint-Joseph : un contrat de location pour sa chambre et les parties communes ainsi qu'un contrat de séjour et d'accompagnement. Le loyer permet aux subs-

RCF RADIO

— Saint-Étienne —

diffusé dans les butiques de la FLS

FLS | Réseau à l'échelle de la ville de Saint-Étienne de 15 et de Portes de Saint-Étienne

franceinfo:

3 auvergne rhône-alpes

FLS | Réseau à l'échelle de la ville de Saint-Étienne de 15 et de Portes de Saint-Étienne

5 pages dans « Actualités Sociales Hebdomadaires » du 12 avril 2018

ouest france

Dix-sept soupes pour Honorine lève-toi

Le Liorne s'est fait agréer pour le quatrième fois, ses crêpes chaudes pour renforcer les soupes (organiques, saines)

FLS | Réseau à l'échelle de la ville de Saint-Étienne de 15 et de Portes de Saint-Étienne

Article paru dans Ouest France le 13 décembre 2018

LE PROGRÈS

www.leprogres.fr

SAINT-ÉTIENNE SOCIÉTÉ

Favoriser l'autonomie des personnes handicapées

FLS | Réseau à l'échelle de la ville de Saint-Étienne de 15 et de Portes de Saint-Étienne

## **FLS - Fondation pour le Logement Social**

Siège social : 18, rue Elisée Reclus 42000 Saint-Etienne | SIRET : 381 186 139 00014

Adresse postale : 31, rue de Dantzig - 75015 Paris

01 56 08 30 20 | [contact@fls-fondation.org](mailto:contact@fls-fondation.org)



France  
**générosités**

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

Création : Philippe Saint-James | Directeur de rédaction :  
Michel Récipon | Rédaction : Sonia Araujo | Crédits photos :  
FLS - Crédit Coopératif - Louis Droineau - Association Diadème  
- Freepik - Vincent Wartner - Maisons Saint-Joseph -  
Communauté pape Jean XXIII | Impression : Juillet 2019.

Merci aux bénéficiaires, équipes, bénévoles et partenaires en  
photo dans ce rapport annuel.

Merci également à l'ensemble des participants à la journée  
sur Versailles rassemblant le réseau des Maisons de Vie et de  
Partage en juillet 2018, en couverture de ce rapport.

Fondation reconnue d'utilité publique, agréé ESUS,  
habilitée à recevoir dons, legs et donations