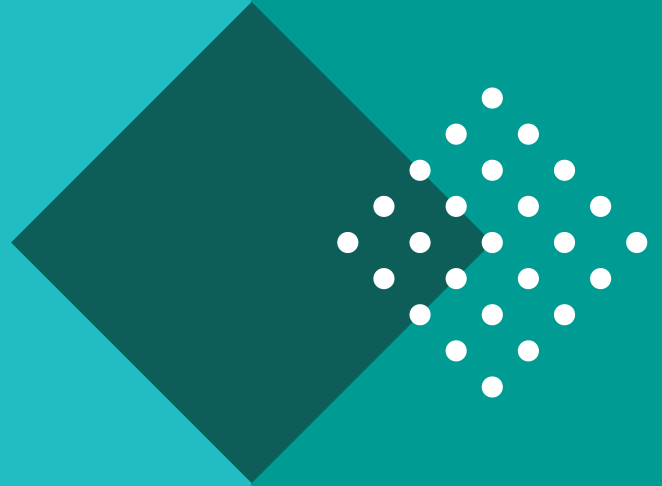




Fondation pour le
Logement Social
Maisons de Vie et de Partage



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



2022

Passage
de la réflexion
à l'action

04

QUI SOMMES-NOUS ?

12

RAPPORT MORAL

16

L'ACTIVITÉ DES MVP

22

NOTRE ACTUALITÉ

24

RAPPORT FINANCIER



MICHEL RÉCIPON

PRÉSIDENT DE LA FONDATION
POUR LE LOGEMENT SOCIAL



Mesdames, Messieurs,

Si nous avons dû écouter les Cassandre habituels, nous aurions depuis longtemps abandonné notre combat auprès des plus fragiles. Il est vrai que les conditions économiques sont plus complexes. Les taux d'intérêt sont à la hausse, et emprunter pour construire et rénover devient plus onéreux. Le coût des matériaux a augmenté sensiblement, pas uniquement à cause de la guerre en Ukraine, mais aussi, vraisemblablement, en raison d'un phénomène de spéculation. Mêmes causes et mêmes effets pour l'énergie.

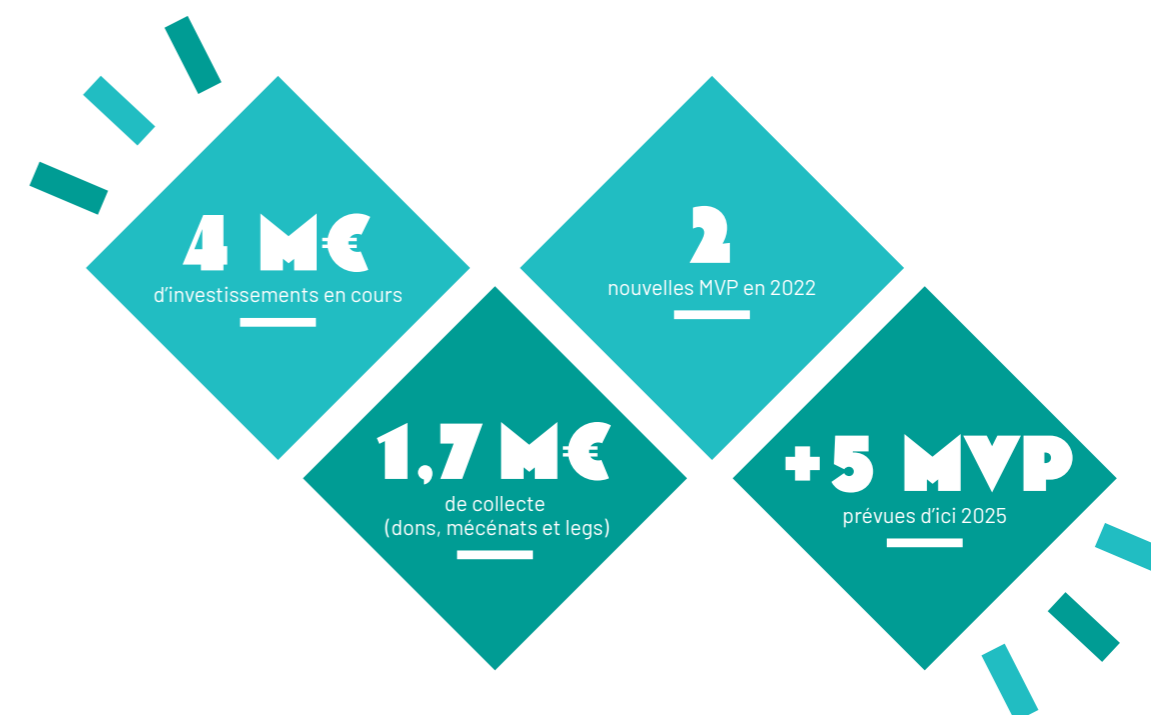
Il nous est ainsi plus difficile d'équilibrer nos investissements, compte tenu de notre engagement de fixer des loyers adaptés aux revenus des résidents de nos Maisons de Vie et de Partage. Cependant, loin d'être découragés, nous redoublons nos efforts pour ouvrir de nouvelles maisons.

Ainsi, en 2022, nous avons livré la MVP de Briançon et celle de Louviers. Ces deux maisons reflètent la pluralité de nos actions : à Briançon sont accueillies des femmes en situation d'isolement, tandis qu'à Louviers se retrouvent des adultes porteurs de handicap psychique.

« En 2022, nous avons livré deux Maisons de Vie et de Partage. Ces réalisations reflètent la pluralité de nos actions »

Nous continuons de croire à l'innovation sociale pour la réalisation de nos projets. Ce ne sont pas des mots, mais des actes. Aujourd'hui une centaine de personnes vivent dans dix Maisons de Vie et de Partage. Ces actes et ces réalisations MVP sont réalisés grâce à la compétence de l'équipe FLS.

Mais c'est aussi grâce à vous, donateurs, mécènes, bénévoles, que nous pouvons ouvrir de telles maisons. Votre soutien demeure déterminant pour la réalisation de nos MVP. Aujourd'hui, comme demain, nos ambitions ont besoin de vous pour que nous poursuivions notre accompagnement des personnes fragiles.



La FLS en quelques mots

Depuis plus de trente ans, la FLS agit en faveur de l'insertion des personnes fragiles par le logement. Notre objectif ? Favoriser l'autonomie de la personne et lui offrir un cadre répondant à son projet de vie. Parce qu'il est de plus en plus question du logement des personnes en situation d'exclusion sociale, nous cherchons des solutions toujours plus innovantes, tant pour des personnes âgées, que pour celles isolées ou en situation de handicap psychique ou mental. Au quotidien, nous centrons nos actions sur ce défi social et sociétal. Nous agissons pour y remédier.

C'est ainsi que depuis 2015, nous avons choisi de développer des projets de Maisons de Vie et de Partage.

Ces habitats partagés accueillent des personnes, en situation de handicap mental, des personnes sans domicile, des femmes seules, des personnes âgées qui bénéficient d'un cadre fractionnel, avec des espaces privatifs et des espaces communs. Elles ont choisi de vivre une expérience riche d'échanges dans un cadre sécurisant.

D'autres maisons sont en cours d'ouverture, notamment pour des personnes en situation de handicap psychique ou des personnes âgées autonomes.



NOTRE ENGAGEMENT

Contribuer au bien-vivre et au bien-vieillir des résidents nécessite un cadre fraternel et bienveillant.

NOTRE CONVICTION

Le logement social est un pilier de l'insertion sociale pour aider les plus fragiles.

NOS VALEURS

Indépendance et intégrité au service du bien commun

Parce que nos choix ne sont pas dictés par des considérations financières, nous centrons nos actions sur les personnes, dans le respect de l'environnement.

Respect de la dignité de la personne

Parce que nos actions sont au plus proches des habitants de nos MVP, nous nous assurons de mettre en place des projets qui ont du sens pour eux.

Nos Maisons de Vie et de Partage

HANDICAP MENTAL ET PSYCHIQUE

- 1 Versailles
7 résidents
- 2 Saint-Étienne I
14 résidents
- 3 Saint-Étienne II
Extension de Saint-Etienne I
- 4 Bayeux Saint-Vigor I
7 résidents
- 5 Viroflay
7 résidents
- 6 Saint-Lubin - Louviers
6 résidents en situation de handicap psychique
- 7 La Roche-sur-Yon
7 étudiants et 7 personnes atteintes de handicap psychique et mental
- 8 Garches

INSERTION SOCIALE ET ISOLEMENT

- 9 Les Lilas
5 habitants
- 10 Lourdes
24 habitants
- 11 Briançon
4 habitants
- 12 Saint-Étienne III
(Maison Saint-Antoine)
- 13 Paray-le-Monial II
- 14 Rambouillet
18 habitants

ISOLEMENT ET GRAND ÂGE

- 12 Saint-Étienne IV
(Maison Saint-Antoine)
- 13 Paray-le-Monial I
- 15 Buglose (en partenariat)
- 16 Bayeux Saint-Vigor II
Projet complémentaire Bayeux Saint-Vigor I

Nos actions couvrent trois principaux champs d'action :

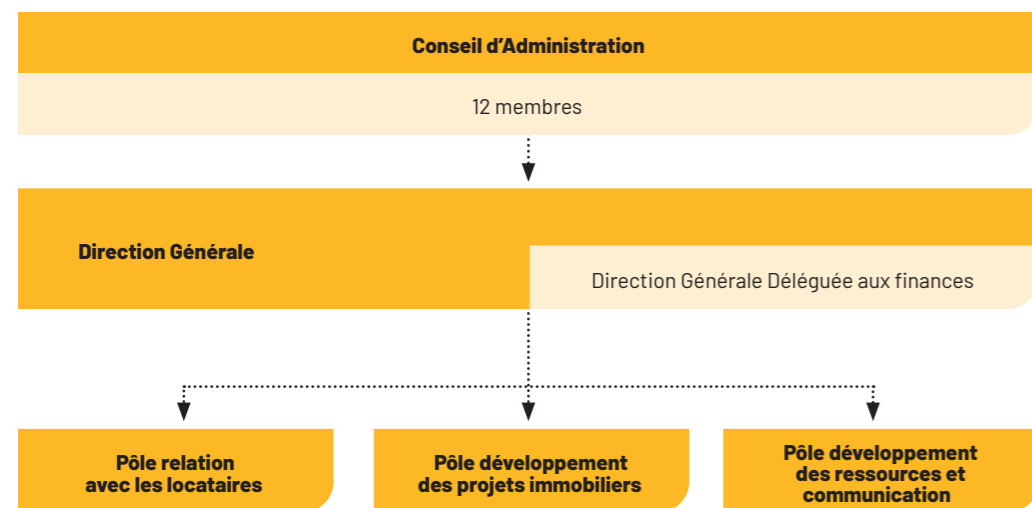
- **Nos MVP liées au handicap :**
Des logements destinés à des personnes en situation de handicap mental, psychique, moteur.
- **Nos MVP liées à l'insertion :**
Des logements pour tous : personnes seules, familles animatrices, ...
Des logements de répit pour des aidants familiaux qui en ressentiraient le besoin.
- **Nos MVP liées au grand âge :**
Des logements indépendants regroupés sur un même lieu pour couples à la retraite ou personnes seules.

● MVP en exploitation ● MVP en cours de réalisation



Notre organisation interne

Notre organigramme découle de notre organisation stratégique. La livraison de nos projets et la satisfaction des habitants de nos MVP sont notre motivation et portent nos actions.



Notre Conseil d'Administration

La FLS est une fondation reconnue d'utilité publique. Elle est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois collèges : les membres fondateurs, les membres de droit et ceux dits qualifiés.

Michel RÉCIPON PRÉSIDENT Dirigeant du monde associatif, retraité	Bernard CUILLERON VICE-PRÉSIDENT Chef-comptable, retraité	Luc FONTELLE TRÉSORIER Contrôleur financier, en activité	Marie-Thérèse LESUEUR DE GIVRY SECRÉTAIRE Magistrate, retraitée
Michel BARROIS Directeur financier, retraité	Henri BARBARIN Cadre dans le secteur privé, en activité	Yvon PINSON Directeur régional de la Caisse des Dépôts et Consignation, entrepreneur, retraité	Vincent SECHET Directeur général, dans le secteur privé, en activité
Gilles ARTIGUES 1 ^{er} adjoint au Maire de Saint-Étienne, Vice-Président de Saint-Etienne Métropole, en activité	Catherine SEGUIN Membre de droit, représentant la Préfecture de la Loire	Hamide ZOUAOUI Membre de droit, représentant la DDT Loire	Francis PAREJA Membre de droit, représentant la DDFIP Loire

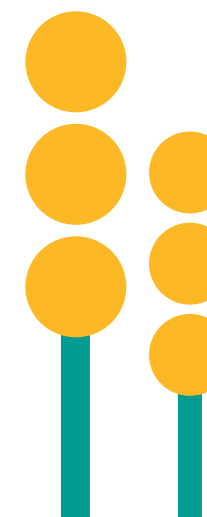
Mars 2022

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.

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

Mars 2022



Notre environnement

NOUS ABRITONS

Nous agissons aussi grâce à d'autres acteurs qui œuvrent au sein de notre environnement. Les statuts de la FLS lui permettent d'abriter des fondations qui partagent nos valeurs, dans un but commun. Nous leur assurons un cadre juridique et des services pour gérer leurs fonds. En 2022, sept fondations sont sous notre égide.



FONDATION ÉTOILES D'ÉMERAUDE

implantée dans la région de Dinard et de la côte d'Émeraude, la fondation Étoiles d'Émeraude aide financièrement les porteurs de projets solidaires en faveur de personnes en situation de handicap, en particulier dans le domaine de l'insertion par le logement. En 2021, une attention toute particulière s'est portée vers l'association Diadème qui développe un projet d'agrandissement d'un ancien presbytère implanté à Dinard, destinée à des colocataires en situation de handicap psychique.

Après la longue période de gestation du projet, le lancement de la construction de la maison Diadème située à Dinard a eu lieu début janvier 2022. En septembre 2023, devraient s'ouvrir, comme prévu, huit logements spacieux et fonctionnels.



SIMON DE CYRÈNE FONDATION

ouvertes sur la ville, dans leur quartier d'implantation, propose aux personnes handicapées, aux assistants et aux volontaires de partager un projet de « Vivre ensemble » fondé sur des relations amicales et fraternelles, regroupant en un même lieu, personnes en situation de handicap et personnes valides.

Tandis que le développement des maisons partagées se poursuit partout en France (Lille, Paris, Saint-Malo et Bordeaux), l'année 2022 a été marquée par la pose de la première pierre de trois habitats partagés à Toulouse, le 19 décembre. L'animation des groupes de compagnons, et des groupes d'accueil de jour de personnes en situation de handicap, a également rythmé l'année qui a donc vu s'accroître la dynamique de cette fondation.



FONDATION JEAN ET MARIE

soutient le projet de l'Association Maison de Vie et de Partage Saint Jean de Buglose de transformer au cœur des Landes, à quelques kilomètres de Dax, une ancienne maison de retraite en un habitat intergénérationnel. Retisser l'entraide et les liens naturels qui s'établissaient autrefois dans les quartiers, les immeubles, les familles, est au cœur de ce projet.

Les emménagements se poursuivent et la Maison compte désormais dix-huit habitants âgés de 1 à 85 ans. Le groupe prend forme et de nouvelles activités trouvent leur place dans la Maison.



SAINTE JEANNE DE VALOIS

soutient les organismes qui œuvrent en faveur des familles confrontées à l'univers du handicap, en particulier par l'ouverture de lieux d'accueil destinés à des adultes porteurs de handicap mental. La Fondation a reçu le prix Messe Frankfurt France, ce qui souligne son engagement en faveur de la promotion des valeurs humaines de l'économie sociale.

La fondation abritée Sainte Jeanne de Valois accroît son assise territoriale. Les travaux de la Maison implantée en Bretagne se poursuivent, tandis qu'un compromis de vente a été signé pour l'acquisition, au cœur de la région des Hauts-de-France, d'un ensemble de bâtiments qui constitueront à terme la future Maison Saint Raphaël. Destinée à l'accueil de six adultes atteints d'un handicap mental moyen, elle devrait ouvrir en 2023.



FONDATION SAINT-LUBIN

fondation familiale, qui nous a rejoints en 2020, a mis à disposition de la FLS un tènement immobilier afin de permettre la création d'un lieu de vie partagé destiné à accueillir des personnes présentant un handicap psychique. Contribuer à l'épanouissement, l'autonomie et l'insertion sociale de personnes présentant une fragilité, tel est son objectif.

Les travaux de transformation de la maison située dans le hameau de Saint Lubin, à Louviers (Eure) se sont achevés en septembre 2022, ce qui a permis l'ouverture de La Demeure Saint Lubin le 4 octobre. Des activités ont débuté : bénévolat au Secours Catholique, activité hippique, musique... Celles-ci ont vocation à se développer en fonction des projets de habitants. Un réseau avec des institutions et des associations a été établi pour faire connaître le projet et solliciter des candidatures.



FONDATION VILLAGE SAINT-JOSEPH

a été créée pour soutenir les différentes maisons de la Fédération Village Saint-Joseph. Celle-ci est constituée d'associations gestionnaires de maisons placées sous la responsabilité d'un couple, conçues comme de petits foyers chrétiens à dimension familiale. L'intuition qui sous-tend chaque projet est que la famille, lieu de partage, est un vecteur de guérison pour chaque personne en situation de fragilité quelle qu'elle soit.

L'année 2022 a consolidé le développement de la Fondation abritée Village Saint-Joseph qui ouvrira, en mai 2023, une Maison à Dourgne, près de Castres, grâce à une active implication locale, tandis que le projet de reprise du Carmel de Boulogne-sur-Mer suit son cours. Par ailleurs, la Fédération du Village Saint-Joseph, qui accompagne l'implantation des foyers d'accueil et soutient ceux existants, s'est agrandi avec l'affiliation de la maison La Présence, en Seine-et-Marne. Une cartographie riche en lieux ouverts et en projets témoigne du dynamisme du réseau du Village Saint-Joseph.

SAINT BERNARD DE MENTHON

développe des projets de redynamisation d'ensembles immobiliers désaffectés ou peu utilisés, notamment des biens d'Eglise, en relation avec les besoins non satisfaits de nombreuses associations agissant dans le domaine social.

NOUS ANIMONS

Notre réseau de Maisons de Vie et de Partage se structure autour d'associations partenaires engagées auprès des plus fragiles.



En outre, la Fondation pour le Logement Social mène une réflexion afin de devenir un opérateur direct notamment pour le bégainage.

NOUS ADHÉRONS

Nous adhérons à ces structures spécialisées dans les domaines suivants : la générosité, la finance solidaire et l'insertion des personnes fragiles.



Nous sommes également membres de l'IDAF (Institut des Dirigeants d'Associations et de Fondations), et de l'AGEFO qui gère des résidences pour étudiants, jeunes actifs et seniors en Ile de France.



Le développement de la FLS

L'année 2022, comme les précédentes, a apporté son lot de difficultés, mais aura connu d'incontestables développements positifs. C'est ce que nous en retiendrons.

Si les effets de la crise sanitaire s'estompent, d'autres difficultés surgissent comme la frilosité des banques et des investisseurs, dans ce contexte mouvant de montée des taux d'intérêt et celle des coûts des matériaux de construction, ainsi que renforcement de contraintes liées aux nouvelles normes environnementales et énergétiques. Ces difficultés, qui surenchérissent les coûts de construction ou de réhabilitation, demandent plus d'efforts pour que soit trouvé un équilibre entre l'investissement et le montant des loyers adapté aux ressources des habitants des MVP.

Notre mission est de construire, de rénover et de réhabiliter des biens conformes aux besoins des résidents et des associations partenaires, en proposant les loyers adaptés aux ressources des futures habitants.

Nous sommes de plus en plus sollicités et malgré les difficultés évoquées, nous restons volontaires dans notre stratégie de développement de MVP.

En 2022, nous avons livré deux MVP, l'une à Briançon, l'autre à Louviers, ces réalisations étant le fruit de généreuses donations. Nous continuons à œuvrer en ce sens, plus mobilisés que jamais.

Nous continuons de suivre le cap que nous nous sommes fixés, avec cinq réalisations

d'ici 2025 :

- une MVP à La Roche-sur-Yon, à destination de personnes fragiles et d'étudiants
- un béguinage à Paray-le-Monial associé à un projet d'insertion de jeunes en situation de rupture sociale ou familiale
- un béguinage à Saint-Etienne associé à des locaux d'activités
- deux projets de MVP liés au handicap mental et à la fragilité sociale.

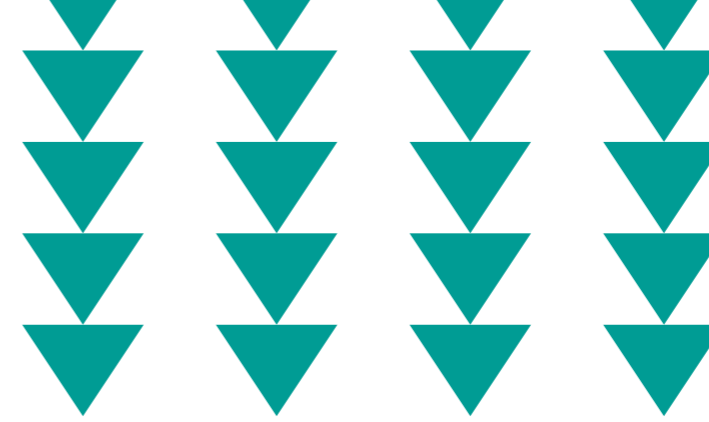
Ainsi, après avoir travaillé sur les besoins des seniors, nous développons et réalisons nos deux premiers béguinages.

Et nous avons de nombreux projets pour les années à venir, que ceux-ci viennent en compléments de réalisations déjà en place, comme à Saint-Vigor, ou qu'il s'agisse de tout nouvelles réalisations.

Pour maintenir nos objectifs, nous devons donc intégrer les nouvelles contraintes économiques, financières, sociales, sociétales et environnementales et agir en créant de l'innovation sociale.

- bâtir autrement en travaillant en lien avec des entreprises proposant de nouveaux matériaux ; de nouvelles manières d'occuper l'espace des lieux, etc...
- trouver d'autres modes de financement que les apports classiques ; réfléchir à des actions permettant à des habitants qui le souhaitent de devenir propriétaires. Séparer le foncier du bâti, etc...

Ces enjeux pour les années qui viennent, c'est ensemble que nous devons les surmonter.



D'ABORD EN INTERNE,

• En s'appuyant sur le Conseil d'Administration

Merci aux administrateurs et aux membres des commissions pour leur engagement et leur participation aux conseils.

En 2022, le Conseil d'Administration s'est réuni quatre fois. En décembre, Madame Lesueur de Givry a démissionné pour des raisons personnelles.

• En s'appuyant sur les équipes

Merci à l'ensemble de nos collaborateurs qui s'adaptent aux nouvelles contraintes.

En avril 2022, Florent Launay nous a quittés pour s'engager dans une nouvelle mission. Stanislas Blandin, travaille de son côté en lien avec la Fondation abritée Saint Bernard de Menthon, pour la recherche de biens en déshérence appartenant à des congrégations religieuses afin de leur redonner une nouvelle vie et les mettre à disposition des associations.

ENSUITE EN EXTERNE,

Merci aux associations partenaires et à nos donateurs et mécènes qui nous permettent de trouver un levier indispensable à notre faculté d'emprunter.

En 2022, nous avons travaillé au renforcement de notre notoriété, dans la perspective de développer notre collecte. Nous avons mis à jour notre site internet et développer de nouveaux documents.

Soucieuse d'être à l'écoute de nos associations partenaires, nous avons poursuivi leur accompagnement, notamment financier, par exemple, en prévoyant une montée en charge progressive des loyers. Nous avons également mis à leur disposition des volontaires en Service Civique qui apportent leur aide dans l'accompagnement des habitants de nos Maisons de Vie et de Partage.

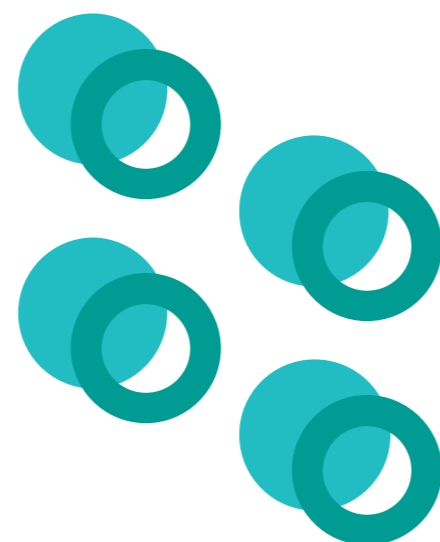
Notre mission : accompagner les associations pour le bien vivre et le bien vieillir des habitants. Pour ce faire, nous appuyons les démarches des associations partenaires auprès des pouvoirs publics, d'autres associations, pour constituer un réseau, créer du lien social et, in fine, faire accepter la différence.

En restant innovante, la Fondation pour le Logement Social pourra continuer à répondre aux besoins de ses partenaires.



Quelles sont les orientations à venir ?

Aujourd'hui, la FLS a ouvert dix Maisons de Vie et de Partage à destination d'un public varié : des personnes qui après avoir vécu sans domicile sont en voie de réinsertion, de celles en situation de handicap mental, de personnes âgées, ou encore de femmes isolées. Ces MVP sont réparties dans toute la France, plus précisément en région Auvergne-Rhône-Alpes, Île-de-France, Aquitaine et Occitanie. Trois autres sont programmées pour 2025 et une dizaine d'autres sont en études de faisabilité, partout en France. Le développement de la FLS a pris également une autre dimension grâce à des projets de béguinages. Jusqu'alors, les personnes âgées ne faisaient pas encore partie des publics cibles des MVP. Face aux demandes croissantes d'habitats alternatifs de la part des seniors, il semblait incontournable de se pencher sur ce sujet de société et d'y apporter des solutions innovantes.



Le développement de la FLS : 2021 – 2036

Nous voulons permettre à des personnes en situation de fragilité de pouvoir s'insérer dans la société civile, au-delà de leurs différences. Pour ce faire, le Conseil d'Administration de la FLS a validé **un plan de développement ambitieux de plus de 44 millions d'euros sur la période 2021-2036**, portant sur une vingtaine de projets répartis en trente-six phases de réalisation et faisant l'objet de phasages pour tenir compte des évolutions économiques, financières et sociales. Tout en maintenant la solidité de la FLS et son programme de rétablissement de son résultat d'exploitation profondément modifié suite à la cession de son patrimoine historique. Cette cession traduisant le recentrage de la fondation sur les MVP s'est en effet traduit par une forte diminution des loyers perçus, non encore compensés par les futurs MVP.

A travers ce plan, la Fondation pour le Logement Social ambitionne de proposer des solutions concrètes à plusieurs types de fragilité : **handicap mental, handicap psychique, handicap social, isolement, solitude et béguinage**. Nous souhaitons ainsi proposer des réponses aux grands enjeux sociaux, sociétaux, environnementaux exacerbés par la crise sanitaire et démultipliés dans le contexte actuel de crise énergétique et de tensions géopolitiques.

La FLS n'omet pas sa responsabilité sociétale et s'intéresse aux enjeux économiques que représente le coût énergétique des logements. Toutes nos constructions respectent les normes environnementales et nous recherchons, dès que cela est possible, des solutions complémentaires pour **améliorer davantage le gain énergétique**. Pour ce faire, nous développons notamment la recherche de mécénat en nature auprès de chaînes de distributions spécialisées ou d'autres partenariats en matière de construction.

Au-delà du logement, par nos actions en amont (structuration de la démarche des futures associations, montage administratif, locatif et financier) et celles en aval du projet (accompagnement notamment par des volontariats service civique, organisation de lieux d'échanges), la Fondation pour le Logement Social s'inscrit dans une dynamique visant à contribuer au développement d'un écosystème construit autour de la fragilité.

Ainsi, par exemple en menant des **réflexions communes avec d'autres intervenants** autour de tiers lieux ou de solutions en faveur de l'emploi. La FLS souhaite accroître son impact sociétal en proposant des solutions immobilières d'activité dont la gestion serait confiée à des structures spécialisées. Par là même, en complément de son objectif d'insertion par le logement, elle contribuerait à l'insertion par l'emploi en mettant à disposition des locaux à des structures spécialisées comme des ESAT ou des entreprises d'insertion.



Les investissements réalisés en 2022

En 2022, nous avons livré deux Maisons de Vie et de Partage, la première à Briançon (Hautes-Alpes) et la seconde à Louviers (Eure).

LA MAISON DE MARTHE

Un écrin niché au creux des montagnes ensoleillées des Alpes du Sud, à Briançon, où les habitantes peuvent repenser leur avenir après avoir connu des parcours de vie souvent chaotiques.

Le projet de Briançon a tiré le meilleur parti du legs reçu, tant sur le plan social que sur celui des travaux. Cette MVP marque aussi l'implantation de la FLS en région PACA

Les travaux fondés sur un réemploi de matériaux lors de chaque étape de la construction, et jusque dans les aménagements intérieurs, se distinguent entre autres par une rénovation énergétique exemplaire : le bâtiment, extrêmement énergivore à l'origine, comprend désormais des logements au bilan énergétique classé B ou C. Le 13 octobre 2022, la FLS et l'association Maison de Marthe ont inauguré cette MVP en présence des habitantes.

« J'ai pu déposer mon passé et faire de la place pour mon avenir ».

Léa,
extrait de son discours,
lors de l'inauguration



LA MAISON DE SAINT-LUBIN, À LOUVIERS

La Maison de Vie et de Partage de Louviers est la première à destination de personnes accompagnées, porteuses de handicap psychique stabilisé. Cette maison reprend vie au service des plus fragiles dans le cadre d'un environnement serein et apaisant.

A l'origine du projet, une rencontre entre la FLS et la famille détentrice de la maison de Louviers. Touchée dans son histoire familiale par le handicap psychique, la famille Balsan s'est vite aperçue du manque de solution de logements adaptés. Elle a créé l'association La Demeure Saint-Lubin, et gère aujourd'hui la MVP de Louviers. Cette association est donc gestionnaire et s'occupe de l'animation de la maison.



« Regarder une personne, voir toute sa richesse et l'aimer, pour l'aider dans son chemin, aussi loin qu'elle peut ou veut aller ».

Olivier Balsan, fondateur de l'association La Demeure Saint-Lubin

2022, une année pleine de défis pour la FLS

LE MOT DU PÔLE PROJETS IMMOBILIERS

Réaliser une Maison de Vie et de Partage est toujours un défi. Cela a été particulièrement vrai en 2022. A peine sortis de la pandémie, le contexte international favorise une inflation générale et une augmentation des coûts des matières premières et des énergies... L'impact est direct sur le coût des opérations. Il est d'autant plus important de proposer aux futurs habitants des MVP un logement bien conçu et bien réalisé pour en limiter, autant que possible, les effets négatifs sur eux.

Reine-Lise Orfelle, chargée de mission pour le développement des projets immobiliers à la FLS

Nos étapes des vingt-quatre prochains mois



LA MAISON DE LA ROCHE-SUR-YON

Ouverture prévue : 09/2023

Le projet de la MVP de La Roche-sur-Yon (85) est né de la rencontre entre la FLS et l'association IP'tit+. Depuis 2019, cette association accompagne un groupe de jeunes trisomiques désireux de vivre dans leurs propres logements.

En centre-ville et à côté de la gare, la MVP de La Roche-sur-Yon accueillera une colocation de sept jeunes adultes porteurs de handicap mental.

Ils partageront la maison avec cinq étudiants qui auront fait le choix d'une colocation différente, axée sur la complémentarité et la réciprocité entre personnes handicapées et étudiants.



LA MAISON SAINT-ANTOINE

Ouverture prévue en 2025

Ce site accueillera un ensemble de projets : le premier lié à la fragilité, le second consacré à un béguinage. Calme et accessible, en plein cœur de Saint-Etienne, ce lieu de vie accueillera des seniors..

Le projet immobilier sera constitué de logements indépendants et d'espaces partagés, favorisant ainsi à la fois l'autonomie des personnes accueillies et leur vie sociale. Ainsi, quinze logements ouvriront d'ici 2025, dans le cadre de notre nouvel axe de développement, le grand âge et l'isolement. Notre projet intègre également des locaux d'activités actuellement loués à l'association Danae Care dont l'objectif est de répondre aux besoins de performance territoriale durable en santé sur la région de Saint-Etienne. Pour Danae Care, la FLS a mis en place un loyer progressif et une mise à disposition temporaire gratuitement pour l'installation de leurs serres.



LA MAISON DE PARAY-LE-MONIAL

Ouverture prévue en 2025

Ce projet d'envergure allie béguinage et insertion de jeunes en situation de rupture familiale et/ou sociale pour leur redonner goût à la vie.

Chacun bénéficiera spécifiquement d'espaces communs et privatifs ainsi que de locaux d'activité pour la formation. La complémentarité de ces jeunes en reconstruction et de « jeunes » seniors à la retraite est une source de richesse réciproque et de belles histoires de vie.



D'autres projets sont en gestation

EN RÉGION PARISIENNE

Ce projet est à destination d'adultes en situation de handicap.

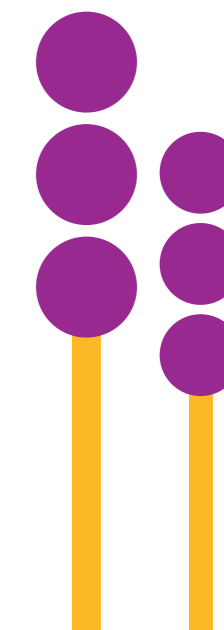
À SAINT VIGOR LE GRAND

Nous poursuivons le déploiement de la MVP ouverte en 2019, et travaillons à la réalisation d'un projet complémentaire liant activité et habitat partagé.

À THOMERY

Notre réflexion porte sur la création d'une Maison accueillant des personnes en situation de handicap psychique et d'un jardin thérapeutique.

D'autres projets ont connu des retards administratifs et sont en cours de ré-examen.



À ces investissements s'ajoutent des projets centrés sur notre réseau d'associations partenaires.

Tout d'abord, nous souhaitons continuer à faire connaître le handicap, par exemple en participant à nouveau aux Olympiades du Vivre-Ensemble à Versailles. Nous comptons mobiliser nos habitants pour qu'ils profitent de cet événement fédérateur autour des valeurs sportives et de la sensibilisation au handicap.

Nous souhaitons nous engager davantage auprès d'instances handisports (ex : handirugby, handifoot), et cherchons à nouer des partenariats avec des clubs handisports en Ile-de-France.

Nous prévoyons également des événements de communication sur le territoire de nos futures Maison de Vie et de Partage de La Roche-sur-Yon, Paray-le-

Monial et à Saint-Etienne (Extension de la maison PARM et Maison Saint-Antoine). Notre objectif est d'ainsi poursuivre nos actions de notoriété pour trouver les voies et moyens de financement de nos projets au travers de prêts, d'émissions obligataires en complément de la générosité du public et de nos mécènes..

LE MOT DU PÔLE RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES

Garder le lien avec les associations est primordial. Cela impose de rester à l'écoute, de répondre aux sollicitations (techniques et administratives), mais aussi de développer et de proposer de nouvelles activités pour les habitants. Ainsi, les jeunes recrutés en Service Civique sont sous la responsabilité du pôle (recrutement, suivis des formations et relations avec les jeunes et tuteurs locaux). La FLS a mis à disposition de ses partenaires quatre jeunes dont la mission, axée sur l'animation d'actions diverses, a permis de développer le lien social des habitants des MVP. Sont assurées des échanges réguliers avec ces volontaires et leurs tuteurs sur place, ou encore des formations aux premiers secours et à la vie citoyenne. La durée moyenne des missions de volontariat en 2022 va de six à huit mois. Toutes ces actions s'inscrivent dans le partenariat étroit entre la FLS et les associations depuis la genèse du projet. Nous sommes impatients d'ouvrir notre maison de La Roche-sur-Yon et d'accompagner l'association dans la mise en exploitation. La FLS se démarque en étant plus qu'un simple bailleur, mais bien un véritable partenaire. L'humain reste l'ADN de la FLS : proximité, réactivité, écoute, resterons les mots clefs de notre pôle.

Tony DELMOTTE,
Responsable du pôle relations avec les locataires à la FLS



En 2022, nous avons poursuivi la consolidation des liens au sein de notre réseau grâce à plusieurs actions.

RENCONTRE DES INVESTISSEURS À LA MAISON SAINT-ANTOINE

Futur béguinage à Saint-Etienne

Le 10 mai 2022, la FLS a convié des investisseurs et autres partenaires financiers à un événement sur un territoire emblématique de ses activités, la métropole de Saint-Etienne. Il s'est déroulé sur un site voué à devenir une Maison de Vie et de Partage à destination de seniors, la Maison Saint-Antoine.

Cette rencontre a permis à la FLS de présenter son plan d'investissements 2021-2036 et ses projets phares.



INAUGURATION DE LA MAISON DE MARTHE

MVP de Briançon dans les Hautes-Alpes

Le 13 octobre, la FLS et son association partenaire La Maison de Marthe ont inauguré la MVP de Briançon.

Cet habitat partagé accueille quatre femmes en situation d'exclusion sociale. En leur assurant un logement pérenne, elle leur permet de réaliser leur insertion sociale, grâce également à l'accompagnement bénévole de la part d'une association locale, La Maison de Marthe. L'emménagement des habitantes a eu lieu au printemps 2022.



OUVERTURE DE LA MAISON SAINT-LUBIN, MVP DE LOUVIERS

En Normandie, dans l'Eure

Le 3 novembre 2022, les premiers habitants de la MVP de Louviers ont emménagé dans leur logement. Les travaux ont été achevés au mois de septembre.

La Maison Saint-Lubin a pour but de proposer un logement pérenne à des adultes en situation de handicap psychique. Ils disposent d'espaces privatifs (chambre et salle de bain individuelle) tout en partageant des espaces communs (salon, cuisine, salle à manger, jardin).



COLLECTE DE BOUCHONS POUR L'ASSOCIATION

Les Bouchons de l'Espoir

Les actions avaient commencé en 2021 et ont perduré en 2022, grâce aux efforts conjoints de la MVP de Saint-Vigor, de l'association Les Bouchons de l'Espoir et du Racing 92. La collecte de bouchons en plastique permet leur revente à des entreprises de transformation, ce qui finance en contrepartie des équipements handisport pour des personnes en situation de handicap.

Grâce à la mobilisation active de la MVP de Saint-Vigor, la FLS, a rassemblé une cinquantaine de sacs de 100 L de bouchons. Cela a permis à l'association Les Bouchons de l'Espoir d'obtenir un gain de 5200€ pour l'achat de matériel handisport.

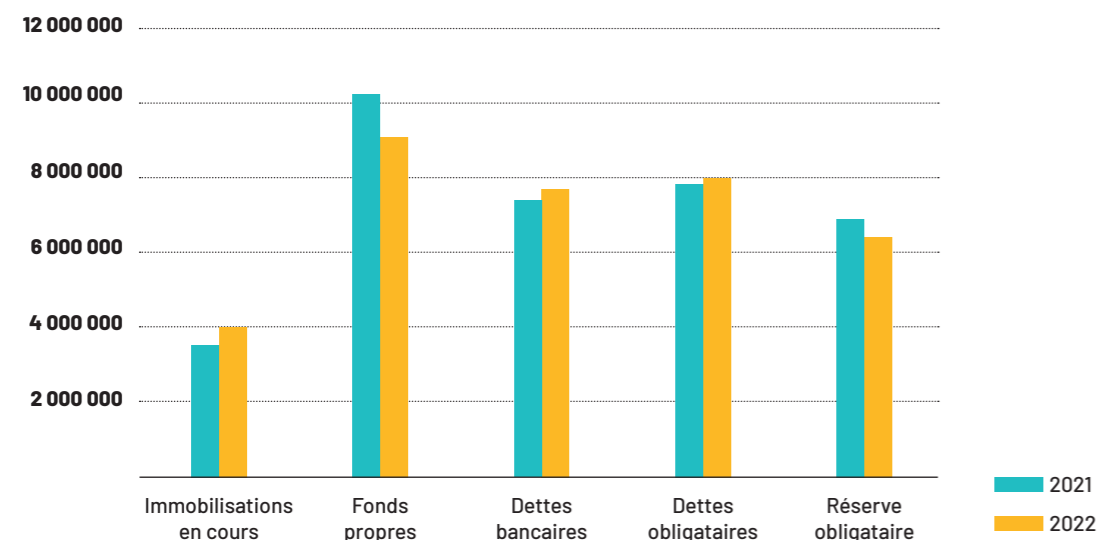
LES VOLONTAIRES EN SERVICE CIVIQUE

En 2022, la FLS a accueilli trois services civiques, qu'elle a mis à disposition dans nos MVP, telles que PARM (Saint-Etienne), et chez nos associations partenaires, comme la Fédération Village Saint-Joseph (maison Le Sycomore, à Pont-Château).

Ces jeunes sont recrutés et accompagnés par la FLS durant leur service. Ils participent au quotidien des maisons et animent les habitants au travers de projets et activités.



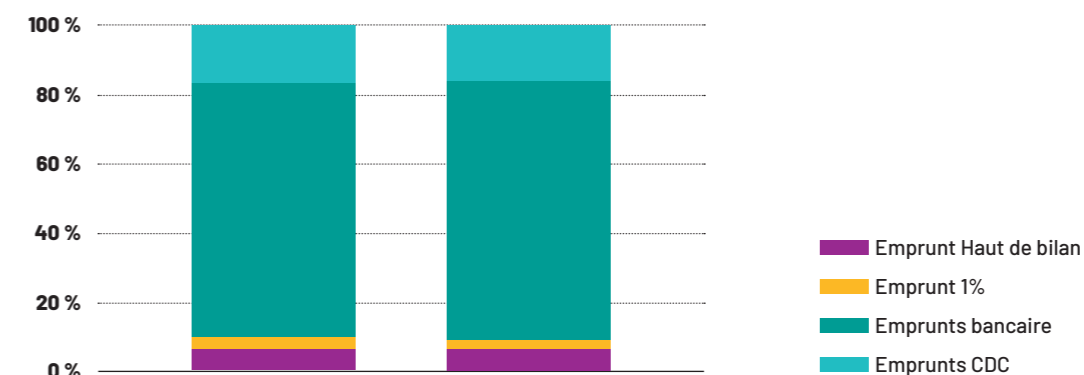
PRINCIPAUX POSTES DU BILAN



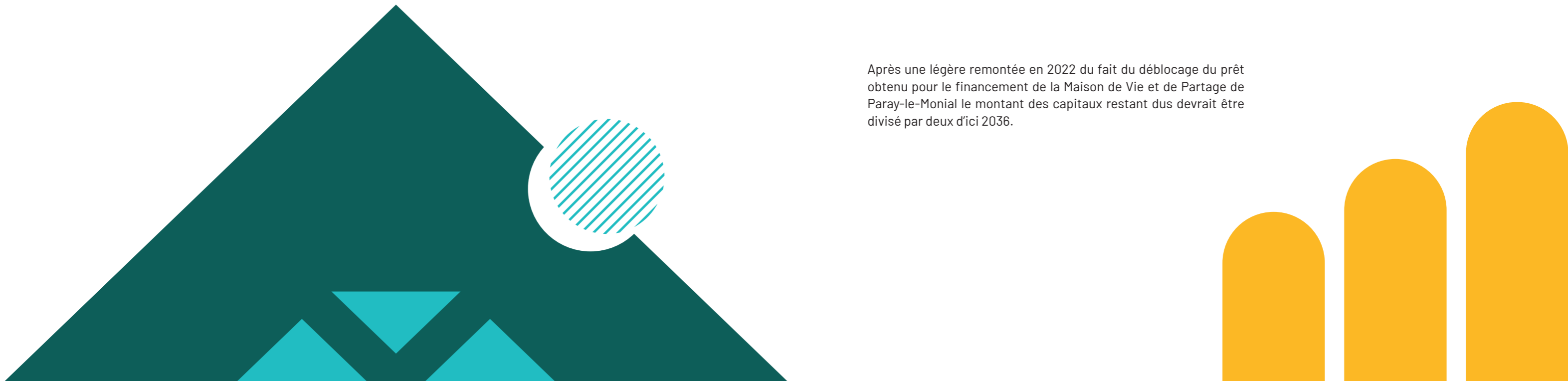
L'actif circulant est en recul de 22% (-1,2 M€) ce qui s'explique par une diminution des disponibilités affectées en grande partie aux projets (pré-financement) en recul de 1,6 M€ par rapport à 2021. Les créances augmentent de 0,4 M€ et sont principalement constituées par les subventions à recevoir (42% du total).

Du côté du passif, les dettes sont restées contenues avec une hausse de 0,7 M€ (+4,67%) à comparer au montant de 4 M€ d'actifs immobilisés correspondant à des investissements en cours de réalisation. Ces 0,7 M€ de hausse résultent pour 0,2 M€ d'une augmentation nette des emprunts bancaires contractés pour les projets de Paray-le-Monial et de La Roche-sur-Yon. En complément et pour faire face à la hausse actuelle des taux d'intérêts et à la politique plus restrictive d'octroi de prêts par les établissements financiers, la FLS a procédé, fin 2022 à d'une levée obligataire « test » pour un montant de 0,3 K€. Cette nouvelle approche a été réalisée par l'intermédiaire de LITA, une plateforme immatriculée en tant que Conseiller en Investissement Participatif auprès de l'ORIAS. L'objectif de la FLS était ainsi de rechercher une autre forme de financement auprès d'investisseurs individuels qualifiés.

La dette bancaire progresse de 2,3% entre 2021 et 2022. En termes de structure, la dette reste aux 3/4 concentrés sur les établissements bancaires « classiques », la part de la CDC hors prêt de haut de bilan représentant 16%.



Après une légère remontée en 2022 du fait du déblocage du prêt obtenu pour le financement de la Maison de Vie et de Partage de Paray-le-Monial le montant des capitaux restant dus devrait être divisé par deux d'ici 2036.



Compte de résultat

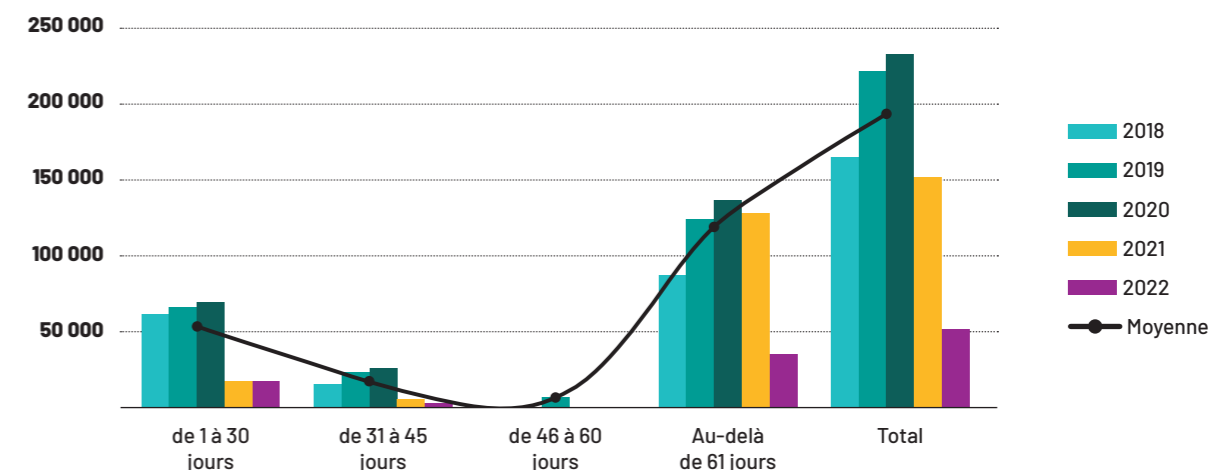
COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ EN K€							
PRODUITS		2021	2022	CHARGES			
Produits d'exploitation	Vente de biens et de services	338	338	Charges d'exploitation	Achat de marchandises	397	451
	- dont vente de biens	1			Autre achats et charges externes	985	1 092
	- dont ventes de prestations de services	337	377		Impôts, taxes et versements assimilés	120	98
	Produits de tiers financeurs	1 789	1 747		Salaires et traitement	388	331
	- dont concours publics et subventions d'exploitation	5			Charges sociales	163	136
	- dont ressources liées à la générosité du public	1 784	1 747		Dotations aux amortissements et aux dépréciations	239	275
	Reprise sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charge	128	11		Dotations aux provisions	5	17
	Utilisations des fonds dédiés	278	1 120		Report en fonds dédiés	1 156	1 827
	Autres produits	125	61		Autres charges	108	7
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	2 658	3 316		TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	3 561	4 234
Résultat d'exploitation					-903	-918	
Produits financiers	Participations, valeurs mobilières et créances			Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	4	382
	Autres intérêts et produits assimilés	2	3		Intérêts et charges assimilés	441	443
	Reprise sur provisions, dépréciations et transfert de charges	3			Charges nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	16			TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	445	825
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	21	3		Résultat financier	-424	-822
Produits exceptionnels	Sur opérations de gestion	8	30	Charges exceptionnelles	Sur opérations de gestion	281	1
	Sur opérations en capital	16 320	472		Sur opérations en capital	10 760	285
	Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		25		Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	16 328	527		TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	11 041	286
Résultat exceptionnel					5 287	241	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE					3 980	-1 499	

Concernant le résultat d'exploitation, le chiffre d'affaires de la Fondation est quasi stable entre 2021 et 2022, la hausse des loyers perçus (+11,7%) compensant la diminution des ressources liées à la générosité du public (-2%).

La hausse des loyers s'explique par l'ouverture des Maisons de Vie et de Partage livrées courant 2021 et qui produisent des loyers sur la totalité de l'exercice 2022, ainsi que par les loyers perçus au titre des nouvelles mises en exploitation de Briançon et de Louviers. Il convient de souligner la part des rabais, remises et ristournes accordés par la Fondation dans le cadre de sa politique d'accompagnement ciblé de la montée en charge des MVP. Ces « aides » impactent le montant des loyers de l'ordre de 7% en 2022 contre 6% en 2021.

En 2022, la Fondation a poursuivi sa politique de gestion des loyers qui se traduit par une diminution des impayés se traduisant par une reprise des provisions passées les années antérieures. Rappelons que tout impayé de plus de 3 mois fait l'objet d'un provisionnement intégral.

Impayés en montants par échéances

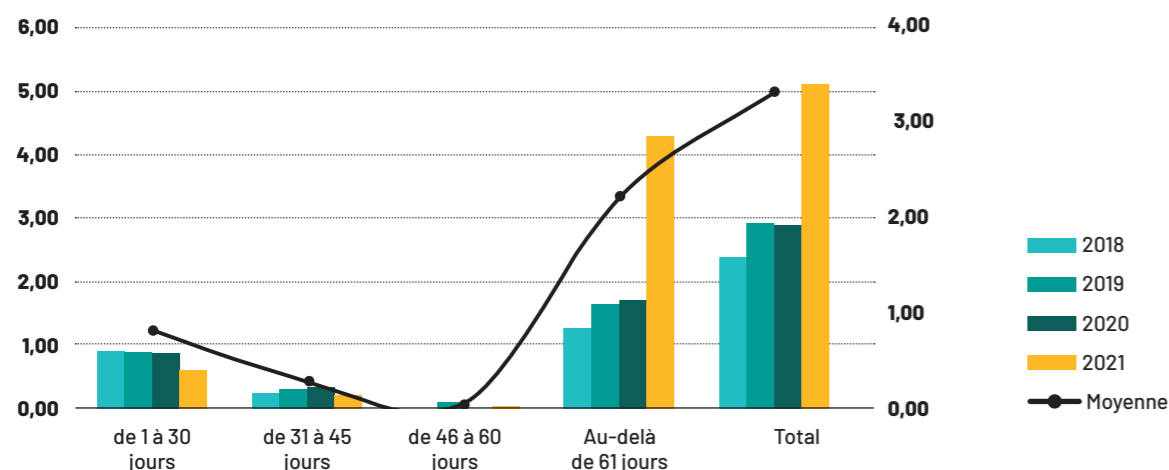


Cette politique a permis une diminution de 66% du montant constaté entre 2021 et 2022. Les principaux impayés restent concentrés sur 5 logements pour lesquels des procédures sont pendantes. Cependant, compte tenu à la fois des délais judiciaires et de la nature de son activité, la Fondation poursuit sa politique de recherche de solutions amiables comme la reprise du logement par les ayants-droits du locataire. Cette politique permet d'anticiper une nouvelle baisse des impayés des 2/3 sur les échéances supérieures à 60 jours.

Au global, les impayés représentent 1,6 mois de loyers



IMPAYÉS EN NOMBRE DE MOIS DE LOYERS PAR ÉCHÉANCES



La légère baisse de la collecte de la Fondation s'explique essentiellement par une diminution des legs perçus en 2022 (126 K€ contre 268 en 2021). Afin de pallier la diminution de cette ressource importante et accroître les loyers perçus grâce à la mise en exploitation de Maisons de Vie et de Partage, la FLS a fortement investi dans sa politique de communication en vue d'asseoir sa notoriété mais aussi sa visibilité auprès des mécènes et des grands donateurs. Cette politique dont le coût est de l'ordre de 24% du poste « autres achats et charges externes » devrait porter ses fruits dans les mois à venir. La communication est en effet un des piliers permettant de faire connaître son activité et, partant, d'inciter les dons mais nécessite du temps.

La baisse du résultat financier résulte de la provision passée pour dépréciation des placements financiers de la réserve obligataire. Cette provision fait l'objet depuis de reprise régulière au rythme des évolutions des placements longs réalisés par la Fondation pour faire face à l'échéance de septembre 2029 de remboursement de l'emprunt obligataire souscrit en 2019. En neutralisant l'impact de cette provision, le résultat financier est stable entre 2021 et 2022 notamment par une gestion prudente de

l'endettement. Ainsi, la FLS a souscrit deux nouveaux emprunts en 2022 pour deux des trois projets du plan de développement 2023-2024. Sur ces deux nouveaux prêts celui de Paray-le-Monial a fait l'objet d'un déblocage partiel à hauteur de 400 K€ sur les 1.100 K€ consentis. Le solde sera versé par BNP Paribas au rythme d'avancée des travaux. Pour La Roche-sur-Yon, le prêt de 750 K€ a été intégralement débloqué pour faire face au paiement du foncier.

Le résultat exceptionnel est lié au plan de cession dont les deux dernières opérations du plan de recentrage sur les MVP ont été réalisées au cours de l'exercice. A l'issue de ce plan la FLS conserve, outre les 10 Maisons de Vie et de Partage mises en exploitation, d'une dizaine de biens qui seront vendus dans les prochains temps pour accompagner le plan de développement 2021-236.

Au global, la perte de 2022 résulte donc de la baisse du résultat d'exploitation dont le redressement est prévu d'ici 2026 par la mise en exploitation de nouvelles MVP et le développement de la collecte et du mécénat et une provision pour dépréciation des placements financiers.

LA COLLECTE

Au global, la collecte est restée stable entre 2021 et 2022 pour s'établir aux alentours de 1,8 M€, majoritairement issue de la générosité du public (pour environ 60% en 2022 en nette accélération par rapport à 2021 où la part était de 50%). Ceci fait de la collecte une source importante et stable dans le temps pour le financement des projets qu'elle porte.

Concernant les fondations abritées, 1,8 M€ des sommes collectées n'ont pas été utilisées et serviront au soutien de leurs projets dans les années à venir.

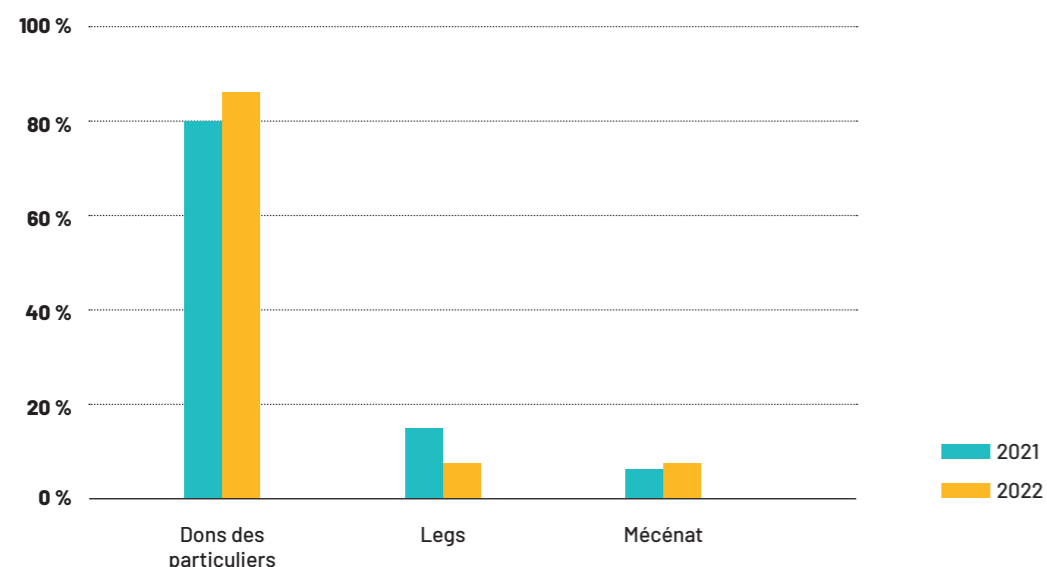
COMPTE DE RÉSULTAT PAR ORIGINE ET DESTINATION

		31/12/2022		31/12/2021	
PRODUITS ET CHARGES PAR ORIGINE ET DESTINATION		TOTAL	DONT GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC	TOTAL	DONT GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC
PRODUITS PAR ORIGINE					
1	PRODUITS LIÉS À LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC	1 797 585	1 060 332	1 793 290	915 527
1.1	Cotisations sans contrepartie				
1.2	Dons et legs collectés	1 767 585	1 060 332	1 793 290	915 527
	Dons manuels	1 504 874	797 621	1 416 034	538 271
	Legs, donations et assurance-vie	125 711	125 711	268 256	268 256
	Mécénats	137 000	137 000	109 000	109 000
1.3	Autres ressources liées à la générosité du public	0	0	0	0
2	PRODUITS NON LIÉS À LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC	835 539	0	12 372 703	0
2.1	Cotisation avec contrepartie	0	0	0	0
2.2	Parrainage des entreprises	0	0	0	0
2.3	Contributions financières sans contrepartie	0	0	0	0
2.4	Autres produits non liés à la générosité du public	835 539	0	12 372 703	0
3	SUBVENTION ET AUTRES CONCOURS PUBLICS	106 193	0	4 441 422	0
4	REPRISES SUR PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS	33 359	0	128 911	0
5	UTILISATIONS DES FONDS DÉDIÉS ANTÉRIEURS	1 120 558	1 120 558	278 295	278 295
	Total général	3 863 234	2 180 890	19 014 620	1 193 822
CHARGES PAR DESTINATION					
1	MISSIONS SOCIALES	1 989 470	842 271	12 470 820	654 464
1.1	Réalisées en France	1 989 470	842 271	12 470 820	654 464
	Actions réalisées directement	1 538 826	391 627	12 073 484	452 878
	Versements à un organisme central ou d'autres organismes agissant en France	450 644	450 644	397 336	201 586
1.2	Réalisées à l'étranger	0	0	0	0
	Actions réalisées directement	0	0	0	0
	Versements à un organisme central ou d'autres organismes agissant à l'étranger	0	0	0	0
2	FRAIS DE RECHERCHE DE FONDS	366 174	67 402	365 073	78 256
2.1	Frais d'appel à la générosité du public	259 438	67 402	241 311	78 256
2.2	Frais de recherche d'autres ressources	106 736	0	123 762	0
3	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	796 864	82 847	1 058 761	76 728
4	DOTATIONS AUX PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS	382 451	0	3 806	0
5	IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES	0	0	0	0
6	REPORT EN FONDS DÉDIÉS DE L'EXERCICE	1 827 811	1 827 811	1 156 058	1 156 058
	Total général	5 362 771	2 820 811	15 054 519	1 965 504
	EXCÉDENT OU DÉFICIT	- 1 499 537	- 639 441	3 960 101	- 771 682

Les ressources s'établissent à 1,8 M€ en 2022, montant quasi stable par rapport à l'an dernier, dont 50% pour la seule FLS directement liée à la générosité du public (contre 71% en 2021). Les autres produits sont issus à 46% des produits d'exploitation (loyers pour les 3/4).

Répartition de la générosité du public par origine en 2021 et 2022 en pourcentage

RÉPARTITION DE L'UTILISATION DE LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC

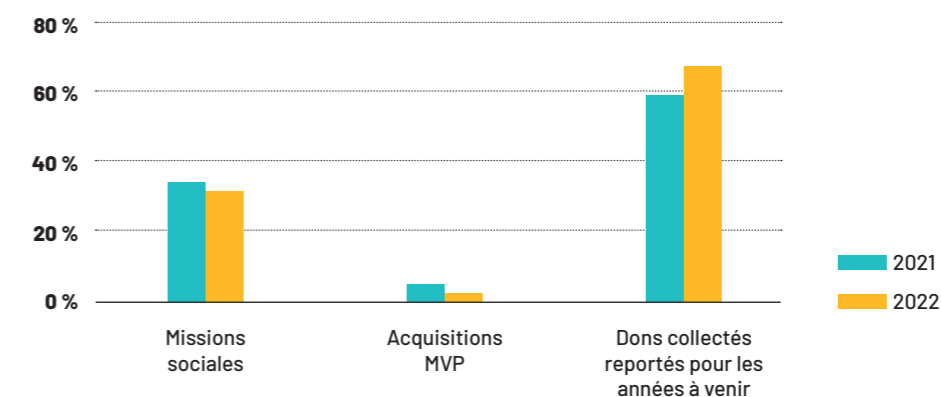


Après une légère remontée en 2023 du fait du déblocage du prêt obtenu pour le financement de la Maison de Vie et de Partage de Paray-le-Monial le montant des capitaux restant dus devrait être divisé par deux d'ici 2036.

Les fonds propres ont été diminués du montant de la perte de l'exercice qui s'établit à près de 1,5 M€.

COMPTE EMPLOI RESSOURCES (CER)					
		EXERCICE N	EXERCICE N-1		
EMPLOIS PAR DESTINATION		TOTAL	TOTAL	RESSOURCES PAR ORIGINE	
EMPLOIS DE L'EXERCICE				RESSOURCE DE L'EXERCICE	
				31/12/20212	31/12/2021
				TOTAL	TOTAL
1	MISSIONS SOCIALES			1	RESSOURCES LIÉES À LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC
1.1	Réalisées en France	842 271	654 464		
	Actions réalisées directement	391 627	452 878	1.1	Cotisations sans contrepartie
	Versements à un organisme central ou d'autres organismes agissant en France	450 644	201 586		
1.2	Réalisées à l'étranger	0	0	1.2	Dons et legs collectés
	Actions réalisées directement	0	0		Dons manuels
	Versements à un organisme central ou d'autres organismes agissant à l'étranger	0	0		Legs, donations et assurance-vie
2	FRAIS DE RECHERCHE DE FONDS	60 711	78 256		Mécénats
2.1	Frais d'appel à la générosité du public	60 711	78 256		
2.2	Frais de recherche d'autres ressource	0	0	1.3	Autres ressources liées à la générosité du public
3	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	82 847	76 726		
Total des emplois de l'exercice inscrits au compte de résultat		985 829	809 446	Total des ressources de l'exercice inscrits au compte de résultat	
4	DOTATIONS AUX PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS	0	0	2	REPRISES SUR PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS
5	REPORT EN FONDS DÉDIÉS DE L'EXERCICE	1 827 811	1 156 058	3	UTILISATIONS DES FONDS DÉDIÉS ANTÉRIEURS
EXCÉDENT DE LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC DE L'EXERCICE		74 503	106 081	DÉFICIT DE LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC DE L'EXERCICE	
Total général		2 888 143	2 071 585	Total général	
					RESSOURCES REPORTÉES LIÉES À LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC EN DÉBUT D'EXERCICE (HORS FONDS DÉDIÉS)
					1 027 021
					(+) Excédent ou (-) insuffisance de la générosité du public
					74 503
					(-) Investissement et (+) désinvestissement nets liés à la générosité du public de l'exercice
					(74 503)
					RESSOURCES REPORTÉES LIÉES À LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC EN FIN D'EXERCICE (HORS FONDS DÉDIÉS)
					1 027 021

LA GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC A ÉTÉ AFFECTÉE DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

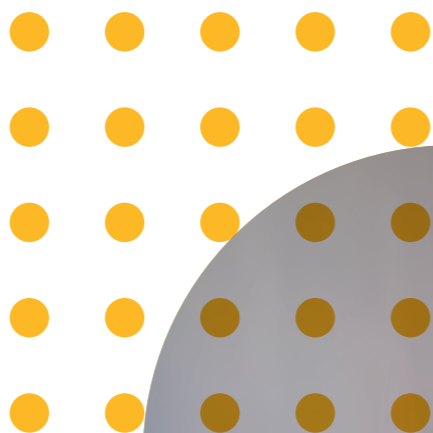


Les frais de fonctionnement de la fondation sont restés contenus. Ils représentent 8% du total des emplois de l'exercice inscrits au compte de résultat et 3% du total des emplois contre respectivement 10% et 4% au cours de l'exercice précédent.

Mot des finances

La Fondation pour le Logement Social a poursuivi en 2022 sa diversification dans ses sources de financement en s'appuyant sur les établissements financiers « classiques » tout en renforçant ses actions de notoriété à destination des mécènes et des donateurs. En poursuivant ces démarches, notre objectif est de faire croître de manière significative cette partie des recettes en vue d'améliorer notre résultat d'exploitation tout en maîtrisant notre résultat financier. L'achèvement du recentrage de l'activité sur les Maisons de Vie et de Partage se traduira par l'achèvement du programme de cession de son patrimoine « historique » en vue du bouclage de son plan stratégique de mise en activité de deux à trois MVP par an sur les prochaines années.

Ils ont parlé de nos projets



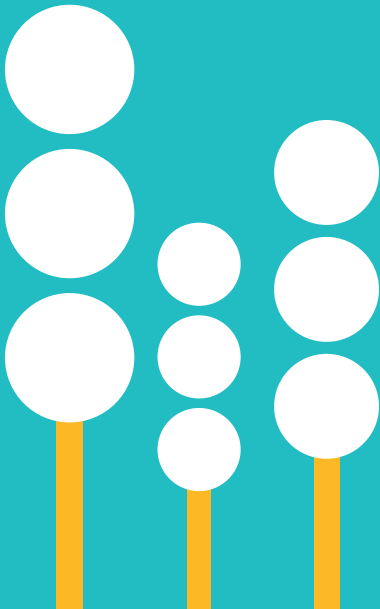
Merci à tous les donateurs et mécènes qui nous font confiance. Grâce à leur fidélité, la Fondation pour le Logement Social pourra continuer à ouvrir des Maisons pour les personnes les plus fragiles.



www.fls-fondation.org



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



FK Agency // Egga

Fondation pour le Logement Social
Siège administratif : 33, rue de Dantzig – 75015 Paris
Siège social : 17, rue Elisée Reclus – 42000 Saint-Etienne
01 56 08 30 20 - contact@fls-fondation.org

www.fls-fondation.org



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