

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-036 Avril 2017

FLS, Fondation pour le Logement Social

Paris (75)



Rapport définitif de contrôle n°2016-036 Avril 2017

FLS, Fondation pour le Logement Social

Paris (75)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-036

FLS, Fondation pour le Logement Social – 75

Président : Monsieur Michel RÉCIPON
 Directrice : Madame Agnès BASTIEN
 Adresse : 31, rue Dantzig 75 015 PARIS

Au 31 décembre 2015 nombre de logements familiaux gérés : 167
 nombre de logements familiaux en propriété : 162

Indicateurs	Organisme 2015	Référence région 2014	France métropolitaine 2014	Source
Patrimoine				(2)
Logements vacants (hors vacance technique)	0,8 %	2,1 %	3,1 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,8 %	0,8 %	1,6%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	4 %	6,2 %	9,6%	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0 %		9,5 %	
Âge moyen du parc (en années)	50			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds PLUS	30 %	14,4 %	19,3 %	
< 60 % des plafonds PLUS	84 %	54,2 %	59,9 %	
> 100% des plafonds PLUS	0 %	14,1 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	51 %	38,1 %	49 %	
Familles monoparentales	33 %	20 %	20 %	
Personnes isolées	26 %	31,7 %	37,4 %	
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² surface habitable)	5,88 %	6,2 %	6,4 %	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	18 %	16 %	13,7 %	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,5	3,8	3,8	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	négatif	11,3 %	11 %	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Boléro 2014

- Points forts :**
- Bonne connaissance du parc de logements et de l'occupation.
 - Accueil d'une population très modeste.
 - Accompagnement de qualité des locataires

- Points faibles :**
- Gestion locative et de proximité rendue difficile par la dispersion des logements.
 - Coûts des projets élevés.
 - Projets de ventes non réalisés.
 - Situation financière fragile.
 - Annuités élevées.
 - Coût de fonctionnement élevé.

- Irrégularités :**
- Régularisation tardive des charges locatives.

Inspecteur-auditeur ANCOLS :

Délégué territorial adjoint de PARIS

Précédent rapport de contrôle : 2003-169 de mai 2004

Contrôle effectué du 12 mai au 20 octobre 2016

Diffusion du rapport définitif : Avril 2017



RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-036 FLS, Fondation pour le Logement Social – 75

SOMMAIRE

Synthèse	3
1. Préambule.....	4
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	4
2.1 Contexte socio-économique.....	4
2.2 Activité.....	5
2.3 Gouvernance et management.....	5
2.3.1 Évaluation de la gouvernance	5
2.3.2 Évaluation de l'organisation et du management.....	6
2.4 Conclusion.....	7
3. Patrimoine	7
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	7
3.1.1 Description et localisation du parc.....	7
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	8
3.2 Accessibilité économique du parc.....	8
3.2.1 Loyers.....	9
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	9
3.2.3 Charges locatives.....	9
3.3 Conclusion.....	9
4. Politique sociale et gestion locative.....	9
4.1 Caractéristiques des populations logées	9
4.2 Accès au logement.....	10
4.2.1 Connaissance de la demande.....	10
4.2.2 Gestion des attributions	10
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	10
4.3.1 Gestion de proximité.....	10
4.3.2 Accompagnement des personnes logées	11

4.3.3	Gestion des réclamations.....	11
4.4	Traitement des impayés.....	11
4.5	Conclusion.....	13
5.	Stratégie patrimoniale.....	13
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	13
5.2	Évolution du patrimoine.....	13
5.2.1	Offre nouvelle réalisée sur la période 2011-2015.....	13
5.2.2	Développement du patrimoine.....	14
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage.....	15
5.4	Maintenance du parc.....	15
5.4.1	Sécurité dans le parc.....	15
5.5	Politique de Vente du patrimoine.....	16
5.5.1	Ventes à l’unité de logements sur la période 2011-2015.....	16
5.5.2	Ventes à l’unité pour 2016.....	17
6.	Tenue de la comptabilité.....	17
6.1	Comptabilité.....	17
6.2	Analyse financière.....	17
6.2.1	La collecte des dons.....	17
6.2.2	Les actions de soutien à des projets externes.....	18
6.2.3	Analyse de l’exploitation locative.....	18
6.2.4	Structure financière.....	20
6.3	Analyse prévisionnelle.....	22
6.4	Conclusion financière.....	22
7.	Annexes.....	24
7.1	Informations générales, capital et répartition de l’actionariat de l’organisme.....	24
7.2	Sigles utilisés.....	25

SYNTHESE

La Fondation pour le logement social (FLS) gère 167 logements situés principalement en Île-de-France. La Fondation a acquis 7 logements entre 2011 et 2015. Parallèlement, elle en a vendu autant.

FLS assure pleinement sa mission sociale en assurant un accompagnement social de qualité de ses locataires. La réglementation qui régit la gestion d'un patrimoine social est respectée, sauf en ce qui concerne la réalisation des diagnostics (DPE, diagnostics amiante) qui n'ont été effectués que sur une partie du patrimoine.


Le nombre très réduit de logements en gestion avec des loyers faibles, leur implantation dispersée, avec notamment des coûts de fonctionnement élevés, des contraintes d'entretien, et des annuités de remboursement des emprunts élevées ne permettent pas un équilibre de l'exploitation. Les dons collectés auprès du public ont été insuffisants, particulièrement en 2014 et 2015, pour faire face aux déficits de l'exploitation. Le produit des ventes n'a pas été assez important pour faire face à toutes les dépenses, y compris les dépenses d'investissement, et la trésorerie a diminué de 30 % entre 2011 et 2015.

Dès 2010, la Fondation a retenu de nouvelles orientations, et, à partir de 2013, elle a décidé de se concentrer sur une réponse ciblée favorisant le logement accompagné en petites unités de vie ou petits collectifs, et de limiter ses investissements concernant les logements individuels diffus. Pour réaliser ces projets, la vente d'une partie du patrimoine a été lancée en 2014, mais les négociations entreprises n'ont pas abouti.

Malgré l'insuffisance de fonds propres, trois projets sont en cours de réalisation. Ces projets ont un coût très élevé pour du logement social. Aucune opération ne sera équilibrée en exploitation car les annuités seront égales ou supérieures à 90 % des loyers. Les 10 % restant ne pourront pas couvrir les autres charges d'exploitation.

Ces décisions montrent que le conseil d'administration, bien que régulièrement informé des projets (ventes et investissements) et de leurs budgets prévisionnels, ne maîtrise pas suffisamment l'analyse et l'évolution de la situation financière de la Fondation. En effet, il n'existe pas d'analyse prévisionnelle sur 5 ans, ni de plan de vente formalisé, alors que la Fondation doit faire face à un déficit d'exploitation annuel très élevé, et à des besoins en fonds propres importants. Malgré l'échec des négociations concernant la vente d'une partie de son patrimoine, FLS maintient les arbitrages décidés. En octobre 2016, FLS a souscrit un emprunt de trésorerie de 1 M€ sur 36 mois contre le nantissement du fonds commun de placement Pont Neuf (d'un montant de 1,3 M€), ce qui révèle une situation financière tendue, qui semble très préoccupante à terme.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'organisme La Fondation pour le Logement Social (FLS) en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation: « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

Le précédent contrôle de la MILOS date de mai 2004. Il relevait que le conseil d'administration n'exerçait pas suffisamment son pouvoir de contrôle et de décision. Le pouvoir de contrôle était notamment diminué par l'éloignement du siège situé à Saint-Étienne par rapport au parc locatif situé presque exclusivement en région parisienne. Depuis, les statuts et le règlement intérieur ont été modifiés. Des comités ont été mis en place, des changements dans la composition des membres ont été effectués. Des administrateurs issus des deux régions sont réunis au sein du CA.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La Fondation pour le Logement Social a été créée en 1988 sur l'initiative de 4 associations, membres du groupe Follereau : l'association Française Raoul Follereau (AFRF) dissoute en 2002, l'association Coordinatrice pour le Logement et l'Épargne (ACLE) dissoute en janvier 2010, l'association Culturelle d'Animation Sociale et d'Aide Familiale (ACASAF), et l'association Immobilière de Progrès (AIDP).

Elle a été reconnue d'utilité publique en 1990.

Son siège social se trouve à Saint-Étienne. Ses bureaux se situent à Paris où sont basés ses 6 salariés (5 en 2015).

Elle a pour objet de permettre, pour les plus démunis, la réinsertion par le logement d'une manière pérenne. Elle est vigilante quant à l'emplacement des logements, afin de garantir une mixité sociale. Elle agit en partenariat avec d'autres associations notamment pour l'accompagnement social.

La fondation dispose depuis mars 2001 du statut de fondation relais et de fondation d'accueil. Ce statut l'autorise à recevoir des versements effectués pour le compte d'associations ou organisations d'intérêt général. Dans ce cadre, elle héberge depuis 2014 l'association Simon de Cyrène (qui crée des lieux de vie partagés entre adultes valides et personnes invalides). L'hébergement de deux autres associations est prévu pour 2016.

Fin 2015, elle est propriétaire de 167 logements sociaux. La quasi-totalité des logements se situe en Ile de France, en zone tendue.

2.2 ACTIVITÉ

La fondation pour le logement social a, d'une part, une activité de collecte de dons, legs, et successions, et d'autre part une activité de gestion de son patrimoine. La plupart des logements ont fait l'objet d'opérations d'acquisition-amélioration financées par des prêts très sociaux. Depuis 2014, la Fondation s'oriente vers la réalisation de maisons d'accueil en réponse à des demandes concernant des jeunes et adultes handicapés, pour lesquels un projet social est défini. Trois projets sont en cours de réalisation dans ce cadre.

Elle dispose de deux agréments pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, en Île-de-France depuis le début de l'année 2011, et en région Rhône Alpes depuis 2012 ; ces agréments sont sans limitation de durée. Une demande d'extension de l'agrément sur la région PACA a été réalisée auprès du ministère en charge du logement en 2016.

Les agréments pour l'ingénierie sociale, financière et technique, et l'intermédiation locative et la gestion locative et sociale ont été obtenus en fin d'année 2010 pour la région Île-de-France. Ils ont expiré fin 2015, et la Fondation n'a pas renouvelé sa demande.

La Fondation réalise la gestion locative des logements au plus près des locataires et effectue, directement ou indirectement des actions d'insertion par le logement.

Par ailleurs, FLS soutient des projets associatifs externes dont la vocation est l'aide aux plus démunis.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Évaluation de la gouvernance

La Fondation est administrée par un conseil d'administration qui compte 12 membres. Il est composé de trois collèges constitués à parité : les membres fondateurs, les membres de droit (ministères de l'Intérieur, du logement, et des finances) et les membres désignés par ceux du premier collège.

Il est présidé depuis le 19 juin 2002 par M. Michel RÉCIPON, également Président du Directoire de la fondation Raoul Follereau, et Président du GIE Scène.

Le Conseil d'Administration se réunit régulièrement (en moyenne 4 fois par an) dans les délais et formes prévues par les statuts.

Le conseil d'administration vote le budget et approuve les comptes. La plupart des actes essentiels touchant la vie de la Fondation (les acquisitions et les aliénations) sont soumises à son approbation préalable.

Il est assisté par un comité d'évaluation et de contrôle technique, composé de trois administrateurs, et chargé de veiller à la bonne affectation des ressources provenant des dons, et par un comité financier qui donne un avis sur les comptes et la politique financière de la Fondation, et dont le rapport annuel est intégré au rapport d'activité. L'un des deux membres du comité financier est un ancien administrateur, tandis que l'autre est une personne bénévole, tous deux ayant des compétences financières.

Les pouvoirs et délégations de signatures font l'objet de documents très précis et exhaustifs.

L'information du conseil d'administration sur la situation financière de la Fondation doit être améliorée.

L'examen des procès-verbaux des réunions, ainsi que la lecture des comptes-rendus des comités financiers montre que la situation financière de la Fondation n'est pas clairement explicitée aux membres du conseil d'administration.

Le conseil d'administration reçoit, chaque trimestre, la situation intermédiaire comparée à celle de l'année précédente et au budget de l'année, ainsi que les comptes emplois-ressources. Cependant, aucune explication n'est fournie sur les raisons de la baisse de la trésorerie en 2015 par rapport aux années précédentes, ni les déficits d'exploitation et les besoins en ressources (dons, ventes de patrimoine...) nécessaires chaque année pour y faire face.

Les décisions de réaliser sur la période 2016-2018 trois maisons de vie et des bureaux (terminés fin 2016), entraînent d'importantes conséquences sur la situation financière de l'organisme, tant sur l'exploitation (augmentation des charges et des produits locatifs), que sur le bilan et la trésorerie. Le montant des fonds propres à investir dans ces opérations est très élevé (voir observation 6, et observation 13 sur l'absence d'étude prévisionnelle sur 5 ans). Des explications précises de ces points n'ont pas été données au conseil d'administration qui dispose cependant d'un plan de trésorerie à chaque séance.

Il faut également noter que la présentation des comptes qui, depuis 2014, inclut ceux de la fondation abritée Simon de Cyrène, et donc nécessite des retraitements, n'est pas suffisamment explicitée, tant au niveau de l'information du conseil d'administration, que dans les rapports annuels.

La lecture des rapports annuels, et notamment la lecture des tableaux emploi-ressources ne permet pas, également, d'avoir une idée claire de la situation financière de la Fondation, même si cette présentation est normalisée. Ainsi, les résultats y sont présentés comme des « excédents de ressources », pouvant faire croire à une exploitation positive, ce qui est inexact (voir le tableau du paragraphe 6.2.3 sur l'autofinancement qui montre qu'en fait, chaque année, les produits locatifs sont insuffisants pour couvrir les charges locatives).

FLS adhère à la FAPIL (fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement).

Depuis 2009, la Fondation pour le Logement Social a engagé une démarche de certification de service auprès de l'Afnor. Dans le cadre de cette démarche, en tant qu'organisme faisant appel à la générosité du public, elle est évaluée au regard de trois critères : son efficacité et son efficience, la qualité de sa gouvernance, le caractère désintéressé de sa gestion. Le dernier audit effectué sur l'année 2015, a conduit à un rapport d'évaluation qui a conclu globalement favorablement, sur l'ensemble de ces critères. La Fondation a été globalement certifiée –gouvernance et gestion responsable- pour 2015.

2.3.2 Évaluation de l'organisation et du management

La Fondation est gérée depuis 2007 par une directrice, Madame Agnès Bastien. Elle agit par délégation du président pour assurer sa fonction.

Les fonctions de gestion locative adaptée, de gestion du patrimoine, de maîtrise d'ouvrage d'insertion et montage des opérations, et des relations avec les donateurs sont assurées par 6 salariés (5 en 2015) y compris la directrice, chacun responsable d'un domaine.

Les autres fonctions sont assurées par les salariés de deux GIE dont la fondation fait partie : le GIE « Service de Consultations et d'Études Nouvelles Économiques » (Scène), qui se trouve à Saint-Étienne, et le GIE Dantzig dont les locaux sont à Paris.

Le GIE Scène¹ est chargé de la comptabilité, des travaux de petite imprimerie et de l'archivage.

¹ Sont également adhérents la Fondation Raoul Follereau, la SCI Dantzig (qui détient le patrimoine de la Fondation Raoul Follereau), le GIE Dantzig, et l'UIARF (union internationale des fondations Raoul Follereau).

Le GIE Dantzig² assure la gestion et le suivi des dons et des legs, ainsi que le paiement des frais de fonctionnement communs à ses membres, dont il assure la répartition.

Les frais supportés par les GIE sont refacturés aux adhérents sur la base d'une imputation directe des coûts lorsque cela est possible, ou selon un décompte analytique basé sur le temps passé estimé, ou en fonction de la surface utilisée (pour les archives notamment).

L'éloignement géographique entre le GIE Scène et l'expert-comptable situés à Saint-Étienne, et les salariés de la Fondation, y compris la directrice, basés à Paris, ainsi que la dispersion du patrimoine (voir ci-dessous paragraphe 3.1) peuvent compliquer la gestion de la Fondation.

2.4 CONCLUSION

L'information du conseil d'administration n'est pas suffisante quant à la situation financière de la Fondation, et notamment lorsque des décisions d'investissements importants, nécessitant beaucoup de fonds propres, doivent être prises, même si les nombreux documents fournis aux administrateurs ont permis une labellisation Afnor « gouvernance et gestion responsable ». La présentation des comptes dans les rapports annuels qui ont vocation à communication interne n'est pas suffisamment claire. Par ailleurs, la dispersion du patrimoine couplée à une organisation administrative éclatée peut compliquer la gestion de la Fondation.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

FLS gère 155 logements PLAI ou PLATS, 6 logements PLS et 6 logements non conventionnés.

La plupart des logements ont été acquis entre 1997 et 2000, puis 36 logements entre 2001 et 2009, et 18 entre 2010 et 2012.

La Fondation est également propriétaire de locaux, reçus en dotation au moment de sa création, et situés à Saint-Étienne ; ils hébergent le siège social de la Fondation et sont loués au GIE Scène.

En 2015, la Fondation a acquis un bâtiment situé juste à côté du siège social pour le transformer en bureaux et en salle de réunion, afin d'y accueillir, notamment, les activités du GIE Scène. Elle envisage de dédier les locaux du siège ainsi libérés à la création d'un lieu de vie pour personnes handicapées. Elle a également acheté un rez-de-chaussée de 250 m² (situé à proximité), pour le transformer en logements, dans le cadre de ce même projet.

3.1.1 Description et localisation du parc

	Logements familiaux	Résidence sociale	Total
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	152	15	167
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	0
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0
Total	152	15	167

67 logements sont situés dans des immeubles en copropriété, gérés par un syndic. Les autres logements sont situés dans des petites résidences, ou dans des maisons individuelles.

² Ses membres sont, outre FLS, la Fondation Raoul Follereau, l'UIARF, et Follog (Follereau logistic).

Les nouvelles acquisitions sont systématiquement adaptées pour le handicap.

Le patrimoine est ancien : 40 % des logements ont été construits avant 1960, 42 % des logements ont été construits entre 1960 et 1980, et 18 % après 1980.

La quasi-totalité du parc a été acquise sans travaux. Seuls 3 % des logements ont fait l'objet de travaux, et 2 % ont été acquis en VEFA.

20 logements conventionnés, principalement dans les départements 92 et 95, sont loués à des associations à des fins d'intermédiation locative.

La typologie du parc se présente ainsi :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	Total
Nombre de logements	21	45	31	34	20	15	1	167
Pourcentage	13 %	27 %	19 %	20 %	12 %	9 %		100 %

Le patrimoine très dispersé rend la gestion locative plus difficile.

La création de la Fondation a été justifiée par le besoin de répondre aux besoins des familles, en privilégiant des logements diffus.

Le patrimoine se situe quasi-exclusivement en région parisienne, et se répartit comme suit :

Département	42	65	69	75	78	91	92	93	94	95	Total
Nombre de logements	2	1	2	5	22	12	61	3	4	55	167
Pourcentage	1,2 %	0,6 %	1,2 %	3 %	13,2 %	7,2 %	36,4 %	1,8 %	2,4 %	33 %	100 %

Situés dans 34 communes, les logements sont très disséminés (dans 11 communes, FLS ne possède qu'un seul logement). La commune dans laquelle se situent le plus grand nombre de logements est Morainvilliers (78) avec 16 logements.

Deux logements, situés dans la région lyonnaise et dans le département des Hautes-Pyrénées, sont le fruit de donations ; ce dernier a vocation à être vendu.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Année	2011	2012	2013	2014	2015	Île-de-France 2014	France 2014
Nombre d'entrées	7	12	1	6	7		
Nombre de sorties	7	12	1	9*	5**		
Taux de rotation	0,8 %	2 %	0,8 %	4 %	4,3 %	6,2 %	9,6 %
Taux de vacance à +de 3 mois (hors vacance technique)	0	0	0	0,8 %	0,8 %	2,1%	3,1 %

* dont 1 a acheté son logement ;

** dont deux expulsions.

Le taux de rotation moyen sur la période, de 2,72 %, est très faible. Par exemple, une seule attribution a été réalisée en 2013.

La vacance est également peu élevée (0,8 % en 2015). Un seul pavillon de trois logements très isolé est vacant depuis plus d'un an. La vacance est donc une vacance technique, ou résulte de l'attente de la cession du logement.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

Les logements ont une vocation très sociale (PLAI ou PLATS). Tous les loyers sont de niveau PLAI, y compris ceux des logements non conventionnés.

3.2.1 Loyers

Chaque année, le conseil d'administration délibère sur l'augmentation des loyers dans le respect de l'IRL du 3^e trimestre de l'année précédente.

En 2013, il a été décidé d'appliquer une augmentation moindre pour certains locataires en difficulté : 1,95 % au lieu de 2,15 % pour 11 locataires.

Les loyers se situent en dessous de la médiane constatée en Île-de-France : 5,88 € par m² de surface habitable pour une médiane en Île-de-France de 6,2 €.

Aucun dépassement des plafonds de loyers n'a été relevé lors du contrôle.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Aucun locataire n'est assujéti au supplément de loyer de solidarité.

3.2.3 Charges locatives

Les charges locatives sont gérées par le service comptabilité du GIE Scène.

La régularisation des charges est effectuée correctement mais elle est trop tardive, et les écritures comptables ne permettent pas d'avoir une bonne lisibilité de leur montant global.

Les vérifications ont montré que les charges 2014 de logements situés dans des copropriétés n'ont pas fait l'objet de régularisation à mi-octobre 2016. Par ailleurs, les charges locatives des logements hors copropriété 2015 ne sont pas régularisées à cette même date. La Fondation indique que la régularisation des charges de copropriété de l'année 2014, ainsi que celle des logements hors copropriété de l'année 2015 sont réalisées, et qu'un plan d'action a été envisagé, à travers le recours à un intérimaire pour rattraper les retards encore existant.

Le contrôle des quittances a montré qu'une dizaine de logements situés dans des copropriétés ont un niveau de charges très élevé, d'un montant équivalent ou presque à celui du loyer. Depuis 2016, des ateliers « économies d'énergie » ont été mis en place au bénéfice de l'ensemble des locataires de FLS.

Les provisions sont ajustées à chaque opération de régularisation. Cette diligence est réalisée de façon correcte, mais avec un important décalage temporel.

La Fondation ne gère pas de contrat d'exploitation, à l'exception de celui d'entretien des chaudières individuelles, conclu sans accord collectif, et qui doit faire l'objet d'une renégociation courant 2017, avec mise en concurrence (voir ci-dessous paragraphe 5.4).

3.3 CONCLUSION

L'analyse de la population logée montre que la Fondation s'adresse bien aux plus démunis. Le patrimoine est composé presque exclusivement de logements très sociaux, et les loyers bas permettent une bonne accessibilité du parc. La Fondation doit améliorer la régularisation des charges locatives qui sont trop tardives.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

Les enquêtes annuelles SLS et les enquêtes biennales OPS sont réalisées par la Fondation. 102 locataires ont répondu à ces dernières. Le traitement des données collectées donne le résultat suivant :

En %	Pers. isolées	Ménages3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20%*	Revenu < 60%*	Revenu > 100%*	Bénéficiaires d'APL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2014	26 %	18%	33 %	30 %	74 %	0%	51%	25%
Région ÎdF 2012	31,7 %	12,2 %	20 %	14,4 %	54,2 %	14,1 %	38,1 %	8,3 %
France entière 2012	37,4 %	10 %	20 %	19,3 %	59,9 %	10,4%	50,6 %	13,9 %

*Les ressources sont comparées aux plafonds de ressources PLUS pour l'accès à un logement social.

Le tableau ci-dessus montre que la Fondation loge bien une population très sociale. Ceci est conforme à son objet social de loger les plus démunis. 74 % des locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS. Les locataires sont majoritairement des personnes isolées ou des familles monoparentales. 70 % des locataires ont plus de 50 ans.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La Fondation ne reçoit pas directement de demande de logement. Elle ne délivre pas de numéro unique départemental.

4.2.2 Gestion des attributions

Lorsqu'un logement conventionné se libère, la Fondation fait appel au réservataire (préfectures, communes, conseils départementaux, et collecteurs). À réception du dossier, les membres de la commission d'attribution apprécient la situation du demandeur dont les ressources ne doivent pas dépasser les plafonds PLAI. La commission a défini des critères pour les attributions comme notamment la taille du logement, la date de la première demande, et le taux d'effort financier du demandeur.

La responsable du service de gestion locative (et, en appui le cas échéant, la responsable de maintenance immobilière) assure les tâches administratives relatives aux attributions et signe les contrats de location. Ces derniers ont fait récemment l'objet d'une réécriture et respectent désormais la réglementation.

4.2.2.1 Analyse de la gestion des attributions

La moyenne des ressources des 29 nouveaux locataires contrôlés sur la période 2011-2016 est de 36 % des plafonds autorisés, ce qui montre que la politique très sociale de la Fondation est effective. Sur ces 29 attributions, 26 concernaient des logements PLAI et 3 des logements PLS.

4.2.2.2 Gestion des contingents

Tous les logements sont réservés. À chaque rotation, la responsable de la gestion locative examine soigneusement les conventions liées au logement, et contacte le réservataire adéquat.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Gestion de proximité

Les locataires nécessitent, pour beaucoup d'entre eux, un accompagnement social très important. La Fondation a pour objectif de réaliser une gestion locative dite « adaptée », proche de ses locataires. Le patrimoine, bien que très dispersé, est assez restreint, ce qui permet une bonne connaissance des locataires et des logements. Les deux responsables chargées de la gestion locative pour l'une, et de la maintenance du patrimoine pour l'autre, et de fait chargées de la gestion de proximité, se font aider le cas échéant par des professionnels de l'accompagnement social voire par les travailleurs sociaux des mairies, des départements.

4.3.2 Accompagnement des personnes logées

Dans le département du Val d'Oise (95), l'association ARS assure le suivi de 2 locataires de logements passerelle, et celui de 2 locataires de logements situés dans le département des Hauts-de-Seine (92) est assuré par l'association ACSC.

Par ailleurs, sur les 17 logements de l'immeuble situé à Morainvilliers (78), 14 sont loués à l'association ACR, qui s'occupe plus spécifiquement de personnes en état de rupture sociale, et 3 sont gérés par l'association SSVP.

Pour les autres logements, une relation de proximité est assurée, par la responsable de la maintenance lors de ses visites de patrimoine, en lien avec la responsable de gestion locative qui gère les réclamations qui n'ont pas un caractère technique (troubles de voisinage...), et les impayés.

La visite de patrimoine a permis de constater la grande attention portée à chacun, afin d'assurer le meilleur suivi social.

4.3.3 Gestion des réclamations

Les réclamations, essentiellement effectuées par téléphone, sont notées puis traitées le plus rapidement possible, mais ne sont pas archivées. Il n'est donc pas possible de connaître *a posteriori* le volume et la nature des problèmes rencontrés par les locataires, ni le temps de traitement. La Fondation indique que les réclamations les plus urgentes des logements situés en Île-de-France sont traitées dans un délai maximum de 48h.

La dispersion du patrimoine et l'absence de personnel sur place sont sources de difficultés pour les agents de l'organisme qui doivent procéder à de nombreux déplacements pour évaluer la réalité des réclamations et pour réaliser le suivi des travaux.

La plupart des réclamations à caractère technique concerne des cas d'urgence, et la Fondation fait appel dans ce cas à un prestataire multi-services. Lorsque l'urgence n'est pas avérée, elle demande des devis à différentes entreprises, et retient la mieux-disante. La Fondation travaille également avec une entreprise d'insertion sociale, lorsque les travaux ne nécessitent pas une trop grande technicité.

Enfin, pour les 67 logements situés dans des copropriétés, la Fondation est en contact avec les syndicats afin de permettre une réponse la plus rapide possible.

Les travaux sont réalisés dans les limites fixées par le budget prévisionnel ; pour 2016, celui-ci est de 161 k€, non compris la remise en état des logements après le départ du locataire.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Les impayés sont évalués à partir du stock au 31 décembre de l'année, ce qui permet de le comparer aux autres organismes gestionnaires de logements sociaux (médiane des sociétés HLM d'Île-de-France).

Évolution du stock d'impayés sur la période 2011-2015 :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges quittancés	1 101	1 197	1 242	1 225	1 217
Montant des créances locataires simples (c/411)	94	126	127	108	74
Montant des créances douteuses (c/416)	31	56	106	123	142
Montant des admissions en non-valeurs (c/654)	75	1	0	4	6
Recouvrement des non-valeurs			22		
Total du stock d'impayés (c/411 + 416 + 654 – 7714)	200	184	211	236	222
En % des produits (loyers et charges quittancés)	18,2 %	15,3 %	17 %	19,2 %	18,2 %
Médiane SA HLM en Île-de-France	16 %	15,5 %	16,2 %	16 %	

Compte tenu des imprécisions comptables dues aux décalages entre les régularisations des charges et le quittance des acomptes, le montant annuel des charges a été estimé à 50 % des loyers quittancés.

Cette estimation conduit à un stock d'impayés qui représente 18,2 % des loyers plus charges, en 2015.

La Fondation indique que le montant des charges estimées pour 2015 paraît surévalué et qu'il se situerait aux alentours de 200 k€ ; cela conduirait à un montant de loyers plus charges de 1 000 k€ environ, et à un ratio d'impayés 2015 de l'ordre 22 % (au lieu de 18,2 %). Le problème des impayés est une priorité de traitement fixée par le conseil d'administration.

En 2011, une grande partie des créances douteuses, soit 75 k€ sur 106 k€ (dont 20 k€ pour les locataires partis ou décédés) a été passée en non-valeur. Celles-ci ont ensuite régulièrement augmenté sur la période 2012-2015. En 2015, elles sont de 142 k€ et comprennent un montant très important de près de 100 k€, qui concerne 4 familles et une association en liquidation (APIL 92 – le liquidateur refuse de payer), en procédure d'expulsion

Le précontentieux

Les impayés sont gérés par la responsable de gestion locative à partir d'une liste hebdomadaire fournie par le service comptable. Celle-ci effectue un suivi personnalisé de chaque locataire et fait appel, le cas échéant aux différents partenaires sociaux et institutionnels (assistantes sociales, Fonds Local de Solidarité), pour traiter les difficultés rencontrées.

Elle contacte les locataires lorsque la première échéance impayée est avérée, et envoie immédiatement une lettre de relance. Parallèlement, afin d'en connaître la cause et d'enrayer au plus vite les difficultés, depuis mai 2015, elle s'appuie sur un prestataire extérieur, qui prend contact par téléphone avec les locataires concernés à partir du 15 du mois suivant l'impayé. Si aucune régularisation n'est effectuée par le locataire, la seconde lettre de relance est envoyée un mois plus tard, et le commandement de payer à la fin du 3^e mois qui suit le premier impayé. Les lettres de relance sont envoyées par le GIE Scène.

Les efforts, réalisés grâce à la prise de contact téléphonique plus rapide effectuée par une personne tiers, ont permis de limiter l'augmentation des impayés. En 2015, 9 plans d'apurement ont été signés, et le nombre des dettes inférieures à 1 000 € a diminué entre février et décembre 2015 : il est passé de 36 familles à 25.

De plus, dans la suite des actions collectives initiées en 2016, FLS met en place en 2017, à destination de l'ensemble des locataires, des actions préventives, comme 2 ateliers participatifs d'aide à la gestion de budget.

Cependant ces délais apparaissent beaucoup trop longs, car ils permettent la constitution d'un impayé élevé dès le troisième mois. Le quittance à terme échoué rend l'impayé encore plus préjudiciable aux deux parties. L'envoi des lettres de relance devrait être effectué dans des délais plus courts.

Le contentieux

En 2015, 7 locataires ont une dette supérieure à 4 000 € et sont en procédure contentieuse. Celles-ci sont gérées par la responsable de gestion locative gère, en liaison avec des huissiers et des avocats. Les dossiers sont bien identifiés, les problèmes rencontrés bien connus, et les procédures suivies.

La Fondation a procédé à deux expulsions en 2015. Aucune expulsion n'a été réalisée au cours des années précédentes.

En l'absence de réponse des services de l'État à la demande de concours de la force publique, un recours en indemnisation est en cours.

4.5 CONCLUSION

La Fondation loge une population très sociale, et réalise un accompagnement social de qualité, en liaison avec des partenaires extérieurs. La dispersion du patrimoine complique la gestion des réclamations et le suivi des travaux. La gestion des impayés s'est améliorée grâce à des actions plus rapprochées, et ce, dès l'émergence des retards de paiement.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

FLS n'a pas de plan stratégique de patrimoine formalisé, mais les orientations stratégiques quant à la politique patrimoniale sont clairement définies par le conseil d'administration. Les objectifs principaux depuis 2014 sont :

- Développer une offre d'habitat groupé et de services d'accompagnement à destination des personnes handicapées et de leurs familles ;
- Vendre une partie du parc afin de dégager des fonds propres.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle réalisée sur la période 2011-2015

L'évolution du patrimoine sur la période 2011-2015 se présente ainsi :

Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	Acquisition amélioration	VEFA	Vente	Parc au 31 décembre	Évolution	
2011	167	1	1	0	169	1 %	
2012	169		2	3	0	174	3 %
2013	174				-2	172	-1 %
2014	172				-1	171	-0,5 %
2015	171				-4	167	-2,5 %
Total		1	3	3	-7	0 %	

L'offre nouvelle réalisée par FLS entre 2011 et 2015 présente un prix de revient assez élevé par rapport au niveau du coût moyen observé en Île-de-France pour du logement social en 2013 (3 000 €/m² de surface utile).

En 2011, FLS a réalisé la rénovation d'un pavillon acquis par le biais d'un bail emphytéotique de 40 ans auprès de la commune de Saint-Prix (95) et la construction d'un pavillon annexe. Le prix de revient final de cette opération est de 3 000 €/m² de surface utile (prix de revient total de 385 k€ pour 129 m² de surface). Le niveau énergétique est correct ; il répond aux normes THPE.

En 2012, une opération située à Morainvilliers (extension sur une emprise foncière déjà contrôlée par la Fondation), a permis de mettre en location 4 logements. Le prix de revient s'est élevé à 560 k€ financé avec des fonds propres (175 k€) et un emprunt de 385 k€, soit un coût de 2 800 €/m² de surface utile.

En 2012 également, trois logements situés à Éragny, ont été achetés en VEFA dans une copropriété au prix de 560 k€ pour 188 m², soit plus de 3 000 € le m² de surface utile. Cette opération a été financée par un emprunt de 405 k€. L'équilibre d'exploitation de cette opération n'est pas réalisé. La Fondation pourrait envisager une renégociation de cet emprunt dont le taux d'intérêt est de 4,15 %.

5.2.2 Développement du patrimoine

Le conseil d'administration, qui, dès 2010, avait envisagé cette orientation, a décidé lors de sa séance de décembre 2013, de réaliser des maisons de vie et de partage au profit des ménages avec enfants mineurs et des personnes seules handicapées, avec un permanent à domicile, en partenariat avec des associations agréées.

Pour financer ces projets, la Fondation a décidé de vendre en bloc à un organisme de logement social une partie de son patrimoine trop dispersé situé dans trois départements (50 logements environ au total), mais ce projet ne s'est pas concrétisé (voir ci-dessous paragraphe 5.5). FLS a également prévu la vente d'une dizaine de logements à leurs occupants locataires.

Le coût prévisionnel des futures opérations, qui nécessitent d'importants apports en fonds propres, est très élevé. L'exploitation n'est pas équilibrée.

- La Fondation porte un plan d'investissement ambitieux qui nécessite un apport important de fonds propres. Le coût prévisionnel de ces opérations est élevé et l'analyse des tableaux d'exploitation prévisionnelle montre que l'équilibre d'exploitation n'est pas assuré. La Fondation pense que l'équilibre de gestion devrait être atteint, car elle affirme qu'elle a su tirer les enseignements des difficultés rencontrées sur ses deux premiers projets, pour monter le troisième dans des conditions plus favorables. Elle est cependant tributaire du plafonnement des loyers pour des logements très sociaux et du remboursement des prêts contractés, dont le montant avoisine 90 % des loyers. Les 10 % restant ne permettront pas de couvrir les autres charges d'exploitation.
- Le projet de maison de vie localisé à Versailles (78), livré en décembre 2016, comprend 5 logements PLAI, et présente un coût prévisionnel de 1,2 M€ (dont 890 k€ pour l'acquisition du pavillon de 185m² de sh, soit 4 811 € le m² de sh). Cette opération reflète la conviction de FLS, qu'il est important de pouvoir proposer à des personnes en situation de fragilité des logements adaptés, au cœur des villes.
- Il sera financé par emprunts à hauteur de 590 k€, 350 k€ de subventions et 260 k€ de fonds propres, dont 110 k€ qui devraient provenir de dons. Cette opération sera réalisée au montant prohibitif de 6 000 € le m² de surface utile. Le montant des annuités représentera 90 % du montant des loyers prévisionnels.
- Un immeuble comprenant 4 logements (dont 2 T6), situé à Rambouillet (78) a été acheté en VEFA afin d'y réaliser une maison de vie et de partage, pour un coût prévisionnel de 2,2 M€. En l'absence de subvention, le projet sera financé par un emprunt PLS de 1 175 k€ et par 934 k€ de fonds propres, dont 375 k€ devraient provenir du mécénat. Les documents présentés montrent un montant prévisionnel des annuités supérieur à celui des loyers. La Fondation indique qu'elle a revu les conditions de remboursement de l'emprunt, afin qu'il pèse moins sur l'équilibre d'exploitation.
- À Saint-Étienne, la Fondation a décidé de transformer son siège historique (utilisé pour abriter les bureaux du GIE Scène et des salles de réunion) en 12 logements PLS, afin de réaliser un futur lieu de vie pour personnes handicapées. Le coût prévisionnel de cette opération est de 1 825 k€ (de l'ordre de 2 000 € le m² de surface utile). L'opération sera financée à hauteur de 1,550 k€ par emprunt. Pour le solde de 275 k€, la Fondation attend notamment 30 k€ de subvention, et 45 k€ de ressources provenant du mécénat.
- Cette opération a subi de forts retards : la première étude de faisabilité date de 2012, l'obtention du permis de construire, de mi-2015 et l'agrément PLS a été reçu mi-2016. L'annuité d'emprunt représentera plus de 90 % des loyers. Les travaux devraient démarrer en 2018. L'acquisition d'un bâtiment en face du siège historique a permis la création des bureaux pour l'accueil du siège de FLS. Cette opération a été livrée en septembre 2016, et son coût s'élève à 574 k€. Elle a été financée par un emprunt de 450 k€ et 124 k€ de fonds propres (dont 25 k€ proviennent du mécénat). Les annuités d'emprunt s'élèvent à 24 k€, mais cette opération ne devrait pas générer de charge supplémentaire d'exploitation, car une partie des locaux sera louée à des nouveaux locataires (associations Parm, Saint-Vincent de Paul...).

Au total, les fonds propres prévisionnels nécessaires pour réaliser ces investissements se situent entre 1,4 et 1,7 M€.

- De plus, la Fondation a acheté courant 2015 à Saint-Étienne, pour y réaliser des logements, un rez-de-chaussée d'immeuble de 250 m² utilisé par une association d'aide aux personnes handicapées pour 321 k€, et financé par un emprunt de 300 k€ au taux de 2,65 %.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Un responsable de projet effectue le montage et le suivi des opérations. La directrice est en charge de la mobilisation des emprunts. Comme indiqué au chapitre précédent, les opérations sont étudiées et finalisées à un prix beaucoup trop élevé pour du logement social, même avec une mise au plafond des loyers, déséquilibrant fortement leur exploitation prévisionnelle.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

En 2014, la Fondation a réalisé un diagnostic interne d'une grande partie de son patrimoine situé dans les départements 78, 91 et 92, qu'elle classe en fonction de différents critères afin de pouvoir mesurer l'intérêt patrimonial des logements. Cependant, ce diagnostic est incomplet puisque l'évaluation de la performance énergétique n'est pas réalisée. FLS a toutefois proposé une action d'amélioration énergétique globale de son parc, dans le cadre du dossier présenté à la CDC pour le dispositif prêt de haut de bilan (PHB).

La politique actuelle de la Fondation repose sur la prévention des sinistres, l'hygiène et la sécurité, et une remise à niveau entre deux locations.

Des tableaux très détaillés permettent le suivi des interventions réalisées sur chaque logement et indiquent, le cas échéant les travaux à réaliser. Dans les faits, la Fondation traite en priorité les urgences, les autres situations étant traitées ensuite au fur et à mesure.

Les moyens mis en place par FLS ne permettent pas un suivi des travaux de maintenance ou d'entretien de façon satisfaisante.

La Fondation dispose de moyens humains insuffisants pour suivre les nombreuses interventions réalisées sur le parc (une centaine par an) ; en liaison avec la Directrice, une seule salariée est chargée notamment de la programmation des travaux, de leur suivi, des visites sur place, et des relations de proximité avec les locataires (le suivi social étant réalisé par la responsable de la gestion locative).

En 2015, 96 interventions dans les logements ont été réalisées. Elles portent majoritairement sur la plomberie (62 %), et sont d'un coût moyen de 487 €.

5.4.1 Sécurité dans le parc

Le contrat d'entretien des chaudières individuelles doit être renégocié et les prestations suivies.

Le contrat d'entretien des chaudières individuelles date de 10 ans et est reconduit chaque année par tacite reconduction, avec un montant indexé. Le contrôle a montré que des prestations ont été facturées alors qu'elles n'étaient pas réalisées pour 20 logements sur 100. L'entreprise se serait rendue dans les lieux mais n'aurait pu accéder au logement.

La Fondation n'a pas mis en place de dispositif vis à vis des locataires des logements non visités (courrier simple, LRAR, envoi d'un agent), et n'a pas défini dans le contrat d'entretien des clauses obligeant l'entreprise à une obligation de résultat (visites, rendu-compte à l'organisme).

La Fondation doit effectuer un meilleur suivi concernant l'entretien des chaudières. Elle a prévu de renégocier ce contrat en 2017.

Les diagnostics amiante et les DPE des logements situés dans les départements 78, 91, et 95 ont été réalisés en 2014 dans le cadre du projet de vente, mais l'organisme n'a pas exploité les résultats de ces diagnostics.

Les DAPP des autres logements ne sont réalisés qu'à la relocation. Aucun diagnostic amiante dans les parties communes des petites opérations n'a été réalisé. Cependant, dans le cadre du projet présenté à la CDC, la Fondation envisage d'effectuer un premier niveau de traitement de l'amiante des parties communes pour 9 petits patrimoines (inférieurs à 3 lots), et pour les lots qui présentent des parties communes.

FLS a installé des détecteurs de fumée, conformément à la réglementation.

Il n'y a pas d'ascenseurs, sauf dans les copropriétés, et dans ce cas leur entretien relève de la responsabilité du syndic.

5.5 POLITIQUE DE VENTE DU PATRIMOINE

Le conseil d'administration se prononce chaque année sur la politique de vente.

Les critères initialement retenus pour la vente de patrimoine, concernent les logements situés dans les villes ou départements dans lesquels la Fondation est peu implantée, et, en priorité, les logements en déficit de gestion ou nécessitant des travaux lourds. Les ventes doivent permettre au logement de conserver son caractère d'utilité sociale.

En février 2014, le conseil d'administration a approuvé la décision de vendre la totalité du patrimoine se situant dans les départements 78, 91, et 95, soit 90 logements environ, dont une dizaine à ses locataires.

L'organisme a fait appel, pour la commercialisation, à une société externe choisie après appel d'offre. Seul un bailleur social a fait une offre durant l'été 2015 ; cette offre a été refusée par FLS car le montant proposé était largement inférieur à la valeur nette comptable.

La Fondation s'est ensuite trouvée dans l'incapacité de continuer à chercher un autre acquéreur car la loi ALUR augmente les contraintes liées à la vente de logements. Les organismes bénéficiant d'un agrément MOI y sont assujettis.

Pour la vente de logements diffus situés à Cergy (95) et à Athis-Mons (91) en 2015, FLS a rencontré les mêmes difficultés. Elle a décidé de mettre en location les logements vacants d'Athis-Mons.

5.5.1 Ventes à l'unité de logements sur la période 2011-2015

Peu de ventes sont intervenues au cours de la période étudiée : 4 logements et un foyer de 12 logements ont été vendus entre 2011 et 2015 :

Année	Nombre de ventes	Au locataire occupant ou ayant-droit	Autre	Produits des ventes	Remboursement des emprunts	Produits nets	Plus-values de cession
2013	1	1		160 k€	-27 k€	133 k€	-5
2014	1	1		160 k€	-40 k€	120 k€	9
2015	3	1	2	985 k€	-290 k€	695 k€	74
Total	5	3	2	1 305 k€	-357 k€	948 k€	78

Les dossiers examinés montrent que la procédure de vente a été respectée. Le Conseil d'administration se prononce sur le choix du logement mis en vente, puis celui-ci est proposé au locataire occupant à un prix en dessous de l'estimation des domaines, conformément à la réglementation en vigueur. Entre 2011 et 2014, seuls deux logements ont été vendus à leur occupant.

En 2015, un foyer de 12 logements situé à Chilly-Mazarin (91), devenu vacant après la défection de l'association gestionnaire, a été vendu, avec l'accord de l'administration, à une société privée chargée de

le restructurer (le montant prévisionnel des travaux s'élevait à 1 M€). Les deux autres logements ont été vendus à deux acquéreurs extérieurs.

5.5.2 Ventes à l'unité pour 2016

En 2016, 3 logements ont été vendus et 2 sont en cours de cession :

- Deux logements squattés et dévastés, non remis en état, situés à Athis-Mons. La vente de ces deux logements libres de tout occupant pour 162 500 € au total, a bénéficié de l'accord des services préfectoraux.
- Un logement a été vendu au fils d'une locataire surendettée, après acceptation du dossier par la préfecture pour un montant de 160 000 €.
- Deux autres logements situés à Nanterre et Athis-Mons sont en cours de vente. Les montants prévisionnels devraient être de 765 k€ au total.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ

6.1 COMPTABILITÉ

La Fondation ne dispose pas d'un service comptable autonome. La comptabilité est effectuée par la comptable du GIE Scène dont le siège est à St-Étienne (42).

L'analyse de la comptabilité ne soulève pas d'observation. Dans son ensemble, elle est bien tenue. Cependant, la régularisation tardive des charges locatives (voir ci-dessus paragraphe 3.2.3) ne permet pas d'avoir une vue d'ensemble sur leur montant annuel.

La Fondation s'appuie les compétences de deux commissaires aux comptes. Les honoraires versés en 2015 ont été respectivement de 19 797 € et de 18 973 €. Ces deux cabinets ont été reconduits après consultation.

La Fondation établit chaque année un budget. Le suivi budgétaire est réalisé par l'analyse des situations trimestrielles fournies par le cabinet comptable.

L'étude des clefs de répartition appliquées aux membres du GIE Scène et du GIE Dantzig ne soulève pas d'observation. Les budgets annuels prévisionnels et réalisés des GIE sont stables d'une année sur l'autre.

Depuis 2014, les comptes de la Fondation et ceux de l'association Simon de Cyrène (fondation abritée) sont consolidés. Ils ont fait l'objet de retraitements, afin de pouvoir identifier les résultats et les bilans ne se rapportant qu'à la Fondation.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

En plus de son activité de bailleur social, FLS exerce une activité de collecte et de traitement de dons, legs et successions. Par ailleurs, FLS soutient des projets sociaux portés par d'autres associations.

6.2.1 La collecte des dons

Les rapports annuels indiquent que les ressources collectées auprès du public sont réparties entre différentes affectations :

- Les dons affectés aux personnes handicapées sont consacrés à des missions de soutien de projets de construction et d'aménagement de logements pour personnes handicapées.

- Les dons affectés aux plus démunis sont consacrés, en priorité, aux missions d’insertion par le logement, au montage d’opérations, puis éventuellement aux frais de recherche de fonds.
- Les dons non affectés sont consacrés à la communication, et au soutien de l’exploitation en général.

Sur la période 2011-2015, la collecte de dons se présente ainsi :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Dons pour les plus démunis	138	131	124	129	106
Dons pour les handicapés	144	93	259	30	11
Dons et legs sans affectation particulière	907	536	522	400	302
Total dons	1 189	760	905	559	419

Il n’existe pas de comptabilité analytique permettant de séparer les dépenses liées à la collecte des dons, de celle de gestion locative.

Pour l’activité de collecte de dons, il existe des logiciels spécifiques d’analyse de l’activité de collecte (affectation souhaitée pour les dons, qualification des donateurs...),

Certaines dépenses liées directement à la collecte de dons ont été identifiées, et leur montant se situe autour de 150 k€ par an. Il s’agit de la facturation du GIE Dantzig qui réalise le traitement des dons, de 40 à 50 k€ par an, et des dépenses pour la communication (charges salariales d’une personne, et dépenses dont les montants sont individualisés).

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Dons, successions et legs reçus hors fondations abritées	1 189	760	905	559	419
Facturation du GIE Dantzig	41	45	50	42	40
Dépenses FLS liées à la collecte (communication,...)	72	70	61	23	26
Responsable de développement des ressources	40	40	40	40	40
Honoraires liés à la collecte de dons					22
Dons nets de charges identifiées	1 036	605	754	454	291

6.2.2 Les actions de soutien à des projets externes

Des aides financières sont versées à des associations, qui ont les mêmes objectifs que FLS, soit le logement et l’aide aux plus démunis. Au cours de la période étudiée, FLS a apporté son soutien à des projets permettant le logement de personnes handicapées ou fragiles, émanant, par exemple, d’associations telles Ovide, Lazare, « Lève-toi et Marche », ou Simon de Cyrène.

Sur la période 2011-2015, elles ont été de :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Actions externes de soutien	186	115	220	45	114

Le tableau ci-dessus montre que le montant de ces aides fluctue d’une année sur l’autre.

6.2.3 Analyse de l’exploitation locative

6.2.3.1 Autofinancement net 2011-2015

L’évolution de l’autofinancement net est décrite dans le tableau ci-dessous :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers	734	798	828	817	811
Coût de gestion hors entretien	-747	-814	-863	-790	-842
<i>Dont charges identifiées liées à la collecte de dons</i>	<i>(-153)</i>	<i>(-155)</i>	<i>(-151)</i>	<i>(-105)</i>	<i>(-128)</i>
Maintenance	-243	-225	-237	-263	-250
TFPB	-36	-42	-45	-49	-64
Flux financier	-7	-20	-5	3	1
Flux exceptionnel	13	0	-7	6	-34
Autres produits d'exploitation	3	18	0	21	17
Pertes créances irrécouvrables	-76	-1	22	-4	-6
Intérêts opérations locatives	-69	-101	-97	-89	-85
Remboursements d'emprunts locatifs	-292	-324	-355	-392	-369
Autofinancement net	-720	-711	-759	-740	-821
Dons reçus	1 189	760	905	559	419
Actions externes de soutien	-186	-115	-220	-45	-114
Autofinancement net de l'exercice	283	-66	-74	-226	-516

6.2.3.1.1 Autofinancement net

L'autofinancement net hors dons reçus et hors dons effectués par l'organisme au profit d'autres associations ou fondations, prend en compte l'activité de gestion locative, ainsi que les charges d'exploitation relatives à la collecte de dons.

L'autofinancement net est très fortement négatif sur toute la période.

Il est en moyenne de -750 k€ par an. En 2015, il est de -821 k€, soit plus de 100 % des loyers. Il représente sur la période étudiée 2011-2015, un déficit cumulé de -3 751 k€.

6.2.3.1.2 Autofinancement net de l'exercice

Le calcul de l'autofinancement net de l'exercice, y compris les dons reçus et les dépenses réalisées pour soutenir des projets sociaux réalisés par d'autres associations, montre une forte dégradation à partir de 2012, pour atteindre -516 k€ en 2015. L'autofinancement net cumulé sur la période 2011-2015 présente un déficit de -599 k€.

Cette baisse de l'autofinancement net de l'exercice sur la période est induite par la baisse des dons, successions et legs reçus (1 189 k€ en 2011, 419 k€ en 2015).

Il convient également de noter le coût important des actions externes, dont le montant total calculé pour la période 2011-2015, atteint 680 k€ (136 k€ en moyenne sur la période).

6.2.3.2 Les produits

En 2015, les loyers sont de 811 k€, essentiellement des loyers très sociaux. Le montant moyen est de 4 250 € annuel par logement, soit 355 € par mois, ce qui est faible (il s'agit pour la majorité d'entre eux de grands logements).

6.2.3.3 Les charges

À l'exception des taxes foncières, les principales charges d'exploitation sont très élevées.

Les principales charges d'exploitation sont les annuités, le coût de fonctionnement, la maintenance, et les taxes foncières.

- Le montant des annuités représentait 49 % des loyers en 2011. Proportionnellement aux loyers, il n'a cessé d'augmenter sur la période étudiée. Il était de 53 % en 2012, 54 % en 2013, puis 59 % en 2014 et 56 % en 2015. En montant, les annuités sont passées de 361 k€ en 2011, à 425 k€ en 2012, 481 k€ en 2014, et 454 k€ en 2015. Cette forte augmentation résulte des emprunts encaissés en 2012 (870 k€ au total) pour financer les opérations décrites au chapitre 5.2.1, mais aussi de la fin de la période de différé de remboursement d'un certain nombre d'emprunts effectués auprès de collecteurs.

- Le coût de fonctionnement hors entretien et hors taxes foncières comprend les charges identifiées se rapportant à la collecte des dons, les frais généraux et les frais de personnel. Il est passé de 747 k€ en 2011 à 814 k€ en 2013, puis s'est stabilisé ; il est de 842 k€ en 2015. Bien que maîtrisé, le coût de fonctionnement calculé au logement (4 300 €) est très élevé du fait du nombre très réduit de logements gérés.

- Les charges identifiées se rapportant à la collecte des dons sont environ de 150 k€ de 2011 à 2013, de 105 k€ en 2014, et de 128 k€ en 2015.
- Le montant des frais généraux est passé de 330 k€ en 2011, à 428 k€ en 2015 : il comprend principalement la facturation du GIE Scène avec un montant de 150 k€ en moyenne sur la période étudiée, les honoraires des commissaires aux comptes et du cabinet d'expertise comptable pour 80 k€ environ et les honoraires versés pour l'accompagnement social pour 15 k€ en 2015 (en augmentation par rapport aux années précédentes).
- Les charges de personnel sont au total de 315 k€ en 2015 (hors charges salariales de la personne chargée de collecter les dons évaluées à 40 k€).

- La maintenance comprend l'entretien courant, de 210 k€ en moyenne sur la période et les travaux de gros entretien, de 32 k€ en moyenne (191 € au logement).

En 2015, l'entretien courant de 197 k€ comprend pour 44 k€ des dépenses concernant les logements vacants avant leur relocation, et pour 153 k€ des dépenses d'entretien dont un peu moins de la moitié pour les logements en copropriété. L'importance de l'entretien courant de 1 000 € au logement provient à la fois du patrimoine, qui est, pour certains logements, vieillissant, mais aussi de dégradations provoquées par les locataires.

- Les taxes foncières ont presque doublé sur la période puisqu'elles sont passées de 36 k€ en 2011 à 64 k€ (soit 9 % des loyers) en 2015.

6.2.3.4 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	400	210	127	67*	286*
Dont plus-values de cession	0	0	-5	9	74
Dont reprise de subvention d'investissement du patrimoine vendu					300

*hors Simon de Cyrène.

Les résultats comptables sont positifs sur la période étudiée. Le résultat 2015 est positif grâce à la vente de patrimoine.

Il n'y a pas eu de vente de patrimoine en 2011 et 2012. En 2013 et 2014, le montant des plus-values de cession est faible ou négatif car les ventes ont été réalisées à la valeur nette comptable des immeubles. En 2015, le résultat est positif car il comprend, en produit, une reprise sur subvention d'investissement supplémentaire de l'ordre de 300 k€ correspondant au patrimoine vendu.

6.2.4 Structure financière

6.2.4.1 Bilans fonctionnels 2011-2015

L'évolution des bilans fonctionnels (hors fondation abritée Simon de Cyrène) est décrite dans le tableau ci-dessous :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	12 573	12 462	12 221	11 934	11 550
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	-4 480	4 842	5 200	5 595	5 659
Dettes financières	6 292	6 665	6 319	5 897	6 217
Actif immobilisé brut	20 859	21 814	21 774	21 746	21 802
Fonds de Roulement Net Global	2 487	2 155	1 967	1 850	1 624
FRNG à terminaison des opérations³					374
Autres actifs d'exploitation	462	360	350	305	406
Provisions d'actif circulant	31	56	106	123	142
Dettes d'exploitation	413	239	247	256	257
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	18	65	-2	-74	7
Dettes diverses (-)	41	89	32	81	138
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-23	-24	-34	-155	-131
Trésorerie nette	2 510	2 179	2 001	1 835	1 755

Les capitaux propres passent de 12 573 k€ en 2011, à 11 550 k€ en 2015.

En 2015, le capital et les réserves sont de 4 760 k€, le résultat de l'exercice de 283 k€, et les subventions nettes sont de 6 507 k€ (contre 8 224 k€ fin 2011).

6.2.4.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global a régulièrement diminué au cours de la période étudiée ; il est passé de 2 487 k€ fin 2011 à 1 624 k€ fin 2015, soit une diminution de 860 k€. Il représente 5,2 mois de dépenses en 2015, dont la moitié correspond à des dépenses d'exploitation et l'autre à des dépenses d'investissement.

La Fondation n'a pas réalisé de fiches de situation financière et comptable. Mais, en prenant en compte les investissements prévus et lancés d'un montant de 5,7 M€, nécessitant environ 1,7 M€ de fonds propres, le fonds de roulement net à terminaison des opérations d'investissement est 374 k€, ce qui est très faible

6.2.4.3 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement entre les exercices 2011 et 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		2 487
Autofinancement de 2011 à 2015*	-599	
Dépenses d'investissement	-3 599	
Financements comptabilisés	2 059	
Autofinancement disponible après investissements		
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-357	
Cessions d'actifs	1 305	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	328	
Flux de trésorerie		-863
Fonds de roulement fin 2015		1 624

*Le cumul des autofinancements de -599 k€ résulte du cumul des déficits d'exploitation de -3 751 k€ plus le cumul des dons reçus de 3 832 k€, moins le cumul des dépenses réalisées pour des actions externes de 680 k€.

Le cumul des autofinancements et des produits nets retirés des ventes n'a pas été suffisant pour faire face aux besoins en fonds propres des investissements.

³ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

6.2.4.4 **Besoin en fonds de roulement**

Le bas du bilan correspond à une ressource en fonds de roulement, dont le montant est peu important et stable.

6.2.4.5 **Trésorerie**

L'évolution de la trésorerie sur la période 2011-2015 se présente ainsi :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Compte 503 Valeurs mobilières de placement	1 917	2 010	1 726	1 608	1 316
Disponibilités FLS	593	169	275	226	439
Trésorerie	2 510	2 179	2 001	1 834	1 755

Le tableau ci-dessus montre la dégradation de la trésorerie de la Fondation. Celle-ci a diminué régulièrement chaque année, elle est passée de 2 510 k€ fin 2011 à 1 755 k€ fin 2015. Son montant de 1 755 k€ fin 2015 provient pour 1 624 k€ du haut du bilan, et donc de ressources stables.

6.3 **ANALYSE PRÉVISIONNELLE**

Les investissements lourds engagés, nécessitent une analyse prévisionnelle sur 5 ans, d'autant plus que l'exploitation est très déficitaire.

La Fondation se limite à la réalisation d'un budget annuel, et d'une trésorerie prévisionnelle jusqu'à fin 2017.

L'impact financier des investissements engagés sur l'exploitation qui s'avère négatif, et sur la trésorerie, avec des besoins en fonds propres très élevés, n'a pas été complètement chiffré.

À l'absence d'étude prévisionnelle s'ajoutent une collecte de dons variable selon les exercices et une stratégie de vente de patrimoine en train d'être repensée.

Il convient de rappeler que la Fondation présente une exploitation déficitaire, de -750 k€ en moyenne sur la période, et de -821 k€ en 2015. Cette situation devrait encore s'aggraver du fait du recrutement d'un salarié supplémentaire en octobre 2016, et de l'augmentation des charges d'exploitation avec l'acquisition de nouveaux immeubles ; la charge de l'emprunt, déjà importante (56 % des loyers en 2015), va augmenter aussi puisque les annuités prévisionnelles des nouveaux immeubles représentent environ 100 % des loyers prévisionnels.

Parallèlement, la trésorerie de 1 755 k€ fin 2015, sera entièrement sollicitée par les besoins en fonds propres des investissements en cours. Celle-ci a fortement diminué entre 2011 (2 510 k€) et 2015 (1 755 k€) soit -755 k€, et ce malgré des ventes qui ont rapporté un montant net de 950 k€ sur la période 2011-2015.

Enfin, il n'existe pas de plan prévisionnel concernant les travaux d'amélioration nécessaires à l'entretien du patrimoine.

FLS a, début octobre 2016, après autorisation de son conseil d'administration, réalisé une ouverture de crédit de trésorerie de 1 M€, en contrepartie de laquelle elle a réalisé le nantissement de ses parts détenues au sein du fonds commun de placement « Pont Neuf » d'un montant de 1,3 M€. Ces sommes sont devenues, de fait, indisponibles. Elle envisage de continuer à emprunter pour faire face à ses besoins, si ce découvert n'est pas suffisant.

6.4 **CONCLUSION FINANCIÈRE**

La Fondation présente une exploitation très déficitaire en ce qui concerne la gestion locative. Les dons collectés ne permettent pas d'équilibrer ses besoins.

Sa situation financière, satisfaisante fin 2011 grâce à une trésorerie stable provenant exclusivement de ressources de haut de bilan s'est dégradée au cours de la période étudiée, et ce malgré les ventes réalisées. Elle devient plus précaire à fin 2015, compte tenu des déficits importants de l'exploitation en 2014 et 2015.

Au cours des trois prochaines années (2016-2019), FLS devra faire face à la réalisation de gros projets de maisons de vie et de partage qui nécessitent des montants de fonds propres de l'ordre de 1,7 M€. Elle devra, de plus, faire face aux déficits d'exploitation en augmentation probable, de l'ordre de -900 k€ chaque année. Les ressources provenant des dons et de la vente de patrimoine vont certes diminuer les déficits prévisionnels, mais leur montant est aléatoire.

L'ouverture d'une ligne de crédit de trésorerie de 1 M€ fin 2016 montre que la situation financière est très tendue. Une analyse prévisionnelle sur 5 ans est indispensable.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE : Fondation d'utilité publique

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	31, rue de Dantzig
Code postal :	75 015
Ville :	PARIS
Téléphone :	01 56 08 30 23
Télécopie :	01 56 08 30 21

PRÉSIDENT : Michel RECIPON

DIRECTRICE : Agnès BASTIEN

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31/12/2016

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'appartenance
Vice-président	Monsieur Bernard CUIILLERON		Collège 3
	Monsieur Luc FONTELE		Collège 1
	Monsieur Jean-Claude BEAUGEANT		Collège 1
	Monsieur Robert CLÉMENÇON		Collège 1
	Monsieur Évence RICHARD	Préfecture de la Loire	Collège 2
	Monsieur Hamide ZOUAOUI	DDT 42 Service technique et financement de l'habitat public	Collège 2
	Monsieur Noël CLAUDON	Direction départementale des Finances Publiques de la Loire	Collège 2
	Monsieur Yvon PINSON		Collège 3
	Monsieur Jacques SIBILLE		Collège 3
Trésorier	Monsieur Dominique GERARD		Collège 3
Secrétaire	Monsieur Pierre MERAND		Collège 3

COMMISSAIRE AUX COMPTES : Cabinet SECA Forez dans la Loire et Cabinet Finexi à PARIS.

EFFECTIFS AU : 01/07/2016	Cadres :	4	Total administratif et technique : 6
	Maîtrise :	1	
	Employés :	0	
	Gardiens :	0	Effectif total : 6
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	0	

7.2 SIGLES UTILISÉS

AFL	Association Foncière Logement	OPH	Office Public de l’Habitat
ANAH	Agence nationale de l’habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d’Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d’Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d’AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d’Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PSLA	Prêt social Location-accession
CCH	Code de la Construction et de l’Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d’HLM	Société Anonyme d’Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d’Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCIC	Société Coopérative d’Intérêt Collectif
CMP	Code des Marchés Publics	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CUS	Conventions d’Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SEM	Société anonyme d’Economie Mixte
DTA	Dossier Technique d’Amiante	SIEG	Service d’Intérêt Economique Général
EHPAD	Etablissement d’Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
ESH	Entreprise Sociale pour l’Habitat	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l’Habitat (union des différentes fédérations HLM)
GIE	Groupement d’Intérêt Économique	VEFA	Vente en État Futur d’Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d’Ouvrage Urbaine et Sociale		