



Copropriété de l'impasse Girardon
(Paris XVIII^e).

FREHA, ACTEUR DE MIXITÉ ET D'INSERTION SOCIALE : L'EXEMPLE DES COPROPRIÉTÉS PARISIENNES

FREHA DÉVELOPPE SON OFFRE LOCATIVE SOCIALE EN RÉHABILITANT DES LOGEMENTS AU SEIN DE COPROPRIÉTÉS AFIN D'Y LOGER DES MÉNAGES MODESTES

60% des ménages parisiens pourraient prétendre à un logement social en raison de leurs ressources. Les ménages les plus modestes sont repoussés vers l'extérieur de la capitale ce qui aboutit à la division de l'espace social urbain. Freha agit, à son échelle, pour une meilleure répartition géographique des logements sociaux afin de favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers parisiens.

Outre les 207 logements gérés à Paris par Freha dans le cadre du dispositif « Louez solidaire », ces dernières années, notre association n'a cessé de renforcer ses liens avec la Ville de Paris. Un certain nombre de baux emphytéotiques ont été signés afin de créer des logements sociaux en plein cœur de Paris, tout en proposant des loyers très faibles (– de 8 €/m²). Cela a permis de créer plus de 50 logements et une résidence sociale depuis 2006. Désireuse d'aller plus loin dans son engagement, la Ville de Paris nous a proposé d'acquérir de nombreux loge-

ments. Le partenariat se poursuit donc avec la création de 12 logements très sociaux (PLAI). Ces programmes de réhabilitation concernent un à quatre logements maximum par adresse, dans des quartiers en déficit de logements sociaux. Ainsi les quartiers concernés sont le Sacré Cœur (impasse Girardon), le Marais (rue Vieille du Temple), le Palais des congrès (boulevard Péreire). Notre association poursuit ainsi sa mission de lutte contre le mal-logement en réhabilitant des logements pour des ménages modestes ou en permettant à des locataires de vivre dans des conditions plus décentes. Nous participons également à la lutte contre la précarité énergétique en nous engageant à réaliser un gain énergétique important dans chaque logement.

Ces projets de réhabilitation reposent sur une demande publique. Freha développe ce type de partenariat avec d'autres communes et souhaite encore accroître cette dynamique.

DES PARTENARIATS AVEC LES COMMUNES POUR PLUS DE LOGEMENT SOCIAL EN DIFFUS

En créant des logements sociaux en centre ville, Freha contribue à répondre au double objectif des collectivités locales : la rénovation de l'habitat ancien et la constitution d'une offre locative sociale. La plupart des opérations de Freha lui sont confiées par des communes. Ainsi ces dernières peuvent préempter, vendre le foncier ou contracter un bail emphytéotique avec nous.

En Seine-Saint-Denis, la Ville de Montreuil est l'un de nos plus anciens partenaires. Depuis 1996, nous y avons construit et réhabilité 276 logements dont récemment

six logements en copropriété rue Marcel Sembat. À Maurepas, dans les Yvelines, 35 logements sociaux sont répartis dans 11 immeubles appartenant aujourd'hui à Freha.

Vincennes souhaite étendre l'offre de logement social dans sa commune et ce, malgré un foncier disponible rare. Nous travaillons donc ensemble sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) afin de faire émerger les opportunités pour développer un parc social diffus. À ce jour, deux logements sont à l'étude.

ÉDITO

Freha diversifie son offre de logements. Outre le logement pérenne, nous développons des structures collectives telles les pensions de famille, les résidences sociales, les appartements relais qui constituent des étapes dans le parcours résidentiel des ménages.

Je souhaite rappeler ici le rôle déterminant des municipalités sur l'implantation et l'accroissement de logements très sociaux en Île-de-France : sans les maires rien ne se fait ! Depuis la création de Freha, nous avons mis en place de nombreuses modalités d'interventions permettant d'apporter des réponses sur mesure aux communes. Nous avons fait le choix de construire et réhabiliter des logements là où les bailleurs sociaux ne vont pas : dans des petits immeubles et de petites copropriétés, tant en milieu urbain que rural où, comme vous pourrez le lire dans notre lettre, le manque de logements sociaux se fait cruellement sentir.

Pascal ROBIN,
Président de Freha

UNE NOUVELLE OFFRE LOCATIVE POUR LES COMMUNES RURALES

Les communes rurales font face à des situations de mal-logement alors que l'offre locative abordable y est restreinte voire inexistante, il est donc nécessaire de développer des logements sociaux.

Face à un coût du foncier qui ne permet pas d'accéder à la propriété et à une offre locative réduite ou chère, les ménages les plus modestes sont parfois dans l'obligation de quitter les communes rurales pour aller se loger dans les zones urbaines. Pour faire face à cet exode rural, touchant les salariés, les jeunes en décohabitation, etc., ces communes, même si elles ne sont pas toutes soumises à la loi SRU, se tournent de plus en plus vers le logement social afin de proposer des solutions locatives abordables à ces ménages. Les élus souhaitent encourager une dynamique démographique, s'opposer à un vieillissement de la population et pouvoir ainsi envisager des perspectives économiques et sociales pour leur commune : redynamiser une école, conserver des



commerces de proximité, etc.

Notre association travaille depuis longtemps sur cette mission qui s'impose aujourd'hui au monde du logement social et développe son offre locative adaptée aux besoins qui se font sentir en milieu rural. Nous réfléchissons en particulier, en concertation avec ces communes et avec nos partenaires locaux, aux questions majeures d'insertion architecturale, sociale et culturelle de ces futurs logements sociaux.

NOS ACTUALITÉS

GDF SUEZ SOUTIEN FREHA DANS LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Dans le cadre d'un partenariat avec Emmaüs France, GDF Suez a accepté d'accompagner notre association dans le projet de réhabilitation du 16, rue du Roi d'Alger dans le 18^e arrondissement de Paris. Elle soutient généreusement les travaux d'isolation thermique et d'installation d'un chauffage collectif.

UN PARTENARIAT ENTRE L'ÉCOLE SUPÉRIEURE DES TRAVAUX PUBLICS, LA FONDATION VINCI ET FREHA

Les élèves engagés au sein de l'association Betterhome de l'ESTP vont pouvoir réaliser des diagnostics sur trois immeubles, soit 63 logements occupés appartenant à Freha. Ils vont être encadrés par des bénévoles de la Fondation Vinci et les salariés de Freha.

DÉBUT DES TRAVAUX (MARS 2014) DU FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS À COLOMBES

L'ancien hôtel du 1-3, rue Solférino à Colombes va être réhabilité et transformé, par Freha, en foyer pour jeunes travailleurs. Composé de 12 studios de type T1, sa gestion sera confiée à l'Association l'Appart' qui agit pour la promotion et l'autonomie des jeunes. Le foyer ouvrira ses portes en mai 2015.

LE REGARD DE LA GESTION LOCATIVE DE FREHA SUR LE LOGEMENT SOCIAL EN MILIEU RURAL

Frédéric Auguste, responsable de la Gestion locative et patrimoniale chez Freha, a accepté de répondre à quelques questions sur le logement social en milieu rural.

Y-a-t-il un profil type des ménages logés ?

Les ménages des logements sociaux sont majoritairement des gens qui vivent ou travaillent localement donc qui ont déjà un point d'ancrage sur le territoire. Parmi eux, par exemple, des enfants d'agriculteurs qui ne souhaitent pas reprendre l'exploitation familiale mais qui veulent demeurer sur la commune ou aux alentours car ils y ont construit leur vie.

Comment se déroule l'intégration des ménages ?

La problématique de mixité ou d'intégration sociale que l'on rencontre en ville n'est pas réellement la même en milieu rural. Pour les habitants de ces petites communes, les locataires des logements sociaux ne sont pas des inconnus, il s'agit pour eux du fils, du frère, du cousin d'une connaissance qui a pu bénéficier d'un logement abordable pour rester sur la commune. L'intégration est souvent faite depuis longtemps. Ainsi, lors de l'inauguration des logements de Vicq (commune de 330 habitants), les voisins se sont déplacés en nombre car ils connaissaient au moins un des quatre ménages locataires.



Comment assurer une bonne gestion locative à distance ?

Pour un bailleur social, les distances qui séparent les logements représentent un vrai handicap. Il faut une réelle politique volontariste de l'association pour construire et réhabiliter des logements en milieu rural. Pour remplir cette mission, Freha a compris qu'elle devait créer des partenariats avec des acteurs locaux. En cas de difficultés, les élus dont les maires, les centres communaux d'action sociale se montrent très présents.

Les relations que vous entretenez avec les locataires de ces logements sociaux sont-elles les mêmes qu'en milieu urbain ?

À vrai dire non. Il y a une proximité avec les ménages qu'on ne retrouve pas en ville. Par exemple, pour les réunions de locataires, il y a toujours une personne pour proposer d'accueillir la réunion chez elle, chose rarissime en milieu urbain. On connaît leur vie, le contact est plus facile et on a la possibilité de faire de la gestion locative adaptée. Une chose intéressante et qui diverge, est leur façon d'appréhender le logement, ces locataires s'approprient les espaces communs en les décorant, en plantant des fleurs...