



L'immeuble de la rue du Roi d'Alger.

## RÉHABILITATION DU PARC DE FREHA : L'IMMEUBLE DE LA RUE DU ROI D'ALGER (PARIS XVIII)

**FREHA, COMME NOMBRE DE BAILLEURS SOCIAUX ASSOCIATIFS, EST CONFRONTÉE À DES DIFFICULTÉS LIÉES AU VIEILLISSEMENT DE SON PATRIMOINE.**

Depuis 24 ans, notre association, a progressivement constitué son parc en faisant l'acquisition de petits immeubles anciens situés en centre-ville. Elle intervient aujourd'hui dans 185 immeubles pour la gestion de 1600 logements, soit en moyenne 8 logements par adresse.

En 2012-2014, Freha a réalisé son Plan Stratégique Patrimonial. Il en ressort que 20 % du parc nécessiterait des travaux de réhabilitation. Notre association a choisi de lancer une première phase portant sur 10 immeubles. Celui du 16, rue du Roi d'Alger est le premier de la liste.

Cet immeuble parisien, acheté par Freha en 1995, est actuellement composé de 20 logements. L'immeuble est vétuste et les appartements sont fortement dégradés par l'usure du temps et l'humidité. Ainsi le programme prévoit la réhabilitation, en site inoccupé, de 19 appartements. Le vingtième logement existant servira à agrandir le local poubelle et à créer une chaufferie collective. Cette réhabilitation permettra d'améliorer les conditions d'habitabilité et de confort, d'adapter certains logements aux personnes à mobilité réduite

ou aux personnes âgées, et enfin de réaliser des améliorations significatives de la performance énergétique du bâtiment. Cette opération est menée dans le cadre d'une certification Effinergie Rénovation. Sur l'échelle des consommations énergétiques, le bâtiment est actuellement considéré comme énergivore avec une étiquette G. L'objectif est d'obtenir un bâtiment sobre avec une étiquette C.

L'État, la Région, la Ville de Paris et la Fondation Abbé Pierre sont des partenaires financiers importants de cette réhabilitation.

En parallèle, Freha souhaite sensibiliser les locataires aux gestes permettant de réduire leurs factures liées aux charges. Une mesure de l'impact de ces améliorations, menée en étroite collaboration avec la Fondation Abbé Pierre, sera réalisée sur le budget mensuel des ménages, six mois après la fin des travaux.

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, GDF Suez (via Emmaüs France) et la Fondation Vinci nous accompagnent aussi financièrement.

## LES LOCATAIRES AU CŒUR D'UNE RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE

Nous avons souhaité mener une action concertée avec les locataires de la rue du Roi d'Alger. L'équipe de Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale de Voliges a réalisé, avant les travaux, une enquête sociale auprès de 13 ménages, soit 17 personnes. Elle a révélé qu'un tiers des habitants est âgé de plus de 61 ans, que 77 % des locataires sont des personnes isolées et que près de 40 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté. Deux personnes sont en situation de handicap. Freha, jugeant les conditions d'habitabilité trop pré-

caires pour ce public fragile, s'est engagée à reloger les locataires. Aujourd'hui, la quasi-totalité de ces ménages a pu bénéficier d'un logement répondant à leurs besoins. La MOUS interviendra à nouveau, après travaux, afin d'accompagner les locataires dans l'appropriation et l'utilisation du logement et des parties communes de l'immeuble.

Cette action concertée a été soutenue financièrement par le FILLS, la Fondation Abbé Pierre, Qualitel et la Fondation JM Bruneau (sous l'égide de la Fondation de France).

### ÉDITO

Face aux difficultés d'accès et de maintien dans le logement et des conditions de précarité des ménages logés, les acteurs du logement d'insertion doivent mettre en commun leurs compétences. Il est nécessaire de construire ensemble une réflexion et de mettre à jour des solutions innovantes autour de problématiques liées au logement, à la gestion locative adaptée et à l'accompagnement social.

Récemment, dans le cadre de l'appel à projet « 10 000 logements accompagnés », notre association s'est positionnée aux côtés des bailleurs sociaux Emmaüs Habitat et ICF La Sablière afin de mettre en place de nouvelles formes d'accompagnement social.

Ces synergies deviennent incontournables, Freha l'a bien compris et s'investit de plus en plus au sein de groupements d'acteurs du logement social, aussi bien au niveau local que national.

Pascal ROBIN,  
Président de Freha

# LA RÉSIDENCE SOCIALE, UNE ÉTAPE CHARNIÈRE DANS LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Freha propose une offre de logements adaptés à des besoins sociaux diversifiés et en évolution. Notre parc de 19 résidences représente 357 logements. Nous avons confié la gestion sociale de 13 résidences à des associations et nous en gérons 6. Cette gestion sociale assurée par autrui est principalement thématique. Ainsi, par exemple, certaines résidences peuvent être dédiées à un public jeune en mobilité économique ou sociale, à des malades psychiques, etc. Les six résidences sociales gérées par notre association s'adressent à un public plus large ayant en commun de rencontrer des difficultés d'accès à un logement de droit commun en raison de problèmes sociaux ou financiers. La résidence sociale offre une solution temporaire de logement meublé. Les résidents disposent d'une habitation autonome en contrepartie d'une redevance mensuelle qui couvre les frais de location, les charges d'électricité et d'eau et l'entretien des parties communes. Ce logement est attribué pour une période pouvant aller jusqu'à deux

La résidence sociale de Bezons(95),  
34 rue Émile Zola.



ans, cependant bien souvent le contrat est reconduit, faute de logements pérennes disponibles.

La résidence sociale constitue une étape dans le parcours résidentiel durant laquelle les ménages peuvent prétendre à un accompagnement social. Le temps passé en résidence doit permettre aux familles de stabiliser leur situation socio professionnelle, de parfaire la maîtrise d'usage d'un logement autonome et d'attendre la mise en place d'une situation de relogement pérenne dans le parc social ou privé.

## NOS ACTUALITÉS

### L'HEURE DES BILANS 2013

Les antennes d'intermédiation locative et d'accompagnement social de Paris et de Bezons ont présenté, le 5 juin et le 1<sup>er</sup> juillet leurs bilans d'activité 2013. Bilans chiffrés, récits de vie, vidéos et témoignages de bénéficiaires, ces deux moments ont été l'occasion d'échanges et de partages enrichissants avec les partenaires. Le rapport d'activité de Freha est en ligne sur notre site : <http://www.freha.fr/>

### LA FONDATION VINCI À NOS CÔTÉS

La Fondation soutient Freha dans sa lutte contre la précarité énergétique. D'un part, notre association bénéficie de l'expertise d'un « parrain Vinci », Ingénieur en performances environnementales, et d'autre part, la Fondation nous a octroyé une subvention pour le cofinancement des travaux d'isolation et de chauffage de l'immeuble de la rue du Roi d'Alger.

### LES 10 KM DE L'ÉQUIPE FREHA

Le dimanche 15 juin, 14 coureurs de Freha étaient sur la ligne de départ de la course de l'Équipe! Le t-shirt revêtu par chaque coureur affichait clairement leurs intentions « Freha, la volonté de loger et de courir ensemble! ». Chacun a franchi la ligne d'arrivée, fier d'avoir été jusqu'au bout. Notre équipe est arrivée 46<sup>e</sup> sur 133 en termes de performance et 56<sup>e</sup> pour le nombre de participants!

## VIVRE EN RÉSIDENCE SOCIALE

M. et M<sup>me</sup> DEBAA se sont installés, il y a un mois, à la résidence sociale dite la « Gendarmerie » à Bezons qui accueille 30 personnes (dont 15 enfants) dans 10 logements de 2 et 3 pièces. Ils ont accepté de nous livrer leur vision de la vie en résidence sociale.

### Pouvez-vous nous donner quelques informations sur votre situation ?

**Monsieur :** Nous nous sommes rencontrés en Algérie, en 2011. Nous sommes mariés et nous attendons notre premier enfant pour juillet. Avant, je travaillais comme maître-chien mais mes chiens sont morts. Alors depuis un an, je fais une formation en entretien des espaces verts. Ma femme prend des cours de français pour améliorer son écrit.

### Pouvez-vous nous parler de votre parcours de vie ?

**Monsieur :** J'ai 37 ans, je suis né à Nanterre. Il y a encore un an, je dormais à droite à gauche. Ensuite, on m'a trouvé un studio dans une résidence de Freha, rue Villeneuve, à Bezons. Pendant deux ans, ma femme a été hébergée chez sa sœur et chez sa cousine. Il y a un mois, la Mairie de Bezons et Freha nous ont proposé de nous installer dans cette résidence. Aujourd'hui, nous avons trois pièces.

**Madame :** Quand j'ai appris la nouvelle, j'étais tellement contente que j'ai sauté dans les bras de Madame Vigier!

### Qu'est-ce que vous apporte la vie en résidence ?

**Monsieur :** Je me sens plus calme. Ça nous permet d'être ensemble et de souffler... enfin jusqu'à l'arrivée de notre fille! Finalement, les seules



Madame Debaa accompagnée de Madame Vigier, responsable de quatre résidences sociales de Freha sur le 92 et 95.

choses qui sont différentes en résidence sociale, par rapport à un logement normal, c'est qu'on ne peut pas héberger des gens qui ne sont pas sur le contrat et qu'on ne peut pas avoir d'animaux. Et puis Freha organise des sorties. Le mois prochain il y a une sortie à l'aquarium et sur un bateau mouche. Le mois dernier, il y avait la fête des voisins.

**Madame :** c'est à la fête des voisins que j'ai rencontré la voisine. Depuis, on fait des choses ensemble, on sort se promener au parc, on discute, on s'entend bien!

### Vous bénéficiez d'un accompagnement social ?

**Monsieur :** avant, non. Dans cette résidence, nous allons en avoir un. Le premier rendez-vous avec notre conseillère est cet après-midi. Je pense qu'elle pourra nous aider à connaître nos droits, à faire des papiers, ... on en saura plus après!

### Ce logement est provisoire, pensez-vous déjà à la suite ?

**Monsieur :** Nous sommes toujours demandeurs pour un « vrai logement » auprès du service logement de la Ville de Bezons. On verra ça quand on sera habitué à la vie à trois...

**Madame :** Aujourd'hui on est bien.