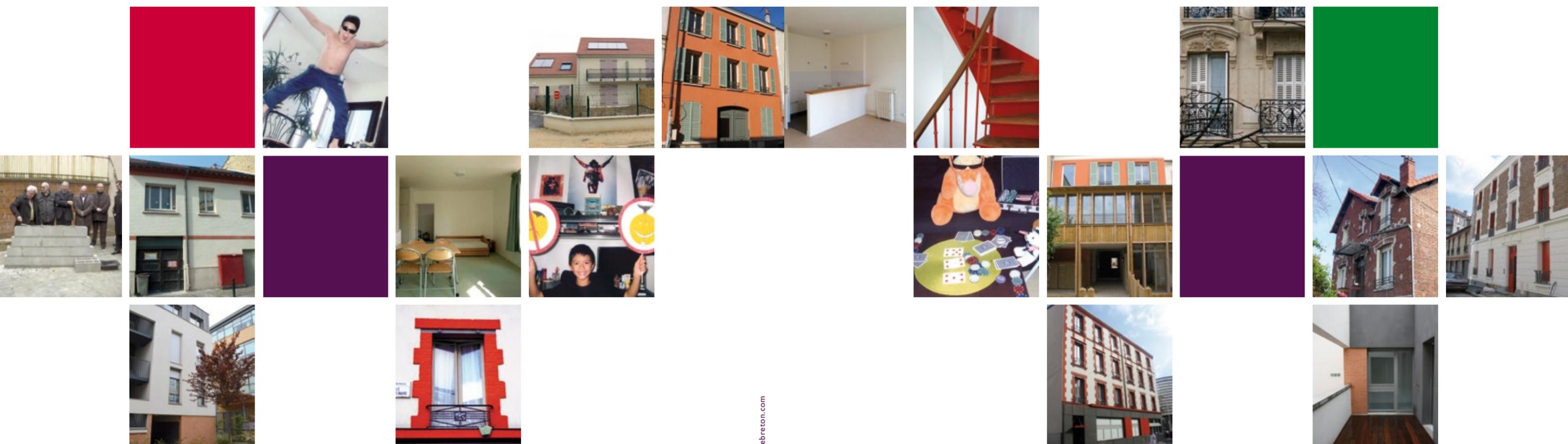


FREHA

92-98, boulevard Victor Hugo
92110 Clichy
tél. : 01 55 46 55 46
fax : 01 55 46 55 45
e-mail : contact@freha.asso.fr
www.freha.fr

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2012



conception graphique : www.marinelebreton.com



LE MOT DU PRÉSIDENT	5
PRÉSENTATION FREHA	7
DATES CLEFS	8
REPÈRES 2012	9



MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION 10

DES CHOIX STRATÉGIQUES	10
5 PROGRAMMES EN COURS	10



GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE 14

UNE RESTRUCTURATION POUR MIEUX RÉPONDRE AUX ATTENTES DE NOS LOCATAIRES	14
NOS ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE	14
QUI SONT LES LOCATAIRES DE FREHA EN 2012 ?	15
L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS À FREHA EN 2012	16



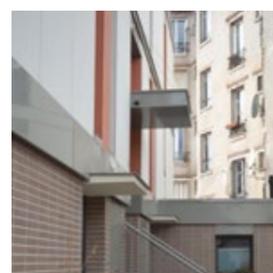
INTERMÉDIATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL 19

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE	19
LES DISPOSITIFS D'HABITAT COLLECTIF	20
LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	22
LES ACTIONS COLLECTIVES	23



DES FEMMES ET DES HOMMES ENGAGÉS 24

L'ORGANISATION	24
LE BILAN SOCIAL	25



LES PERSPECTIVES 2013	26
-----------------------	----

FREHA

92-98, boulevard Victor Hugo
92110 Clichy
tél. : 01 55 46 55 46
fax : 01 55 46 55 45
e-mail : contact@freha.asso.fr
www.freha.fr

Depuis plus de 20 ans, Freha participe activement à la lutte contre la crise du logement, la précarisation des ménages et le décrochage social. Aujourd'hui, son activité grandissante correspond malheureusement à l'indice d'une crise du logement qui s'aggrave.

Comme le soulignait le rapport annuel du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre publié en 2012, le nombre de victime du mal-logement n'a cessé de croître dans notre société au cours des 20 dernières années. Aujourd'hui « 3,6 millions de personnes sont non logées ou très mal logées » auxquels il faut ajouter « tous ceux qui se trouvent en situation de fragilité de logement

à court ou moyen terme, ce sont au total 10 millions de personnes qui sont touchées par la crise du logement. »

Comment ne pas redoubler d'énergie devant ces chiffres insupportables ?

Freha s'était donnée des objectifs ambitieux en 2012 en restructurant et en étoffant ses équipes afin de répondre au mieux aux exigences fixées par la crise.

Le pôle *Gestion locative et patrimoniale* a mis en œuvre des moyens quantitatifs et qualitatifs afin de mieux répondre aux attentes des locataires. En parallèle, il a réalisé une analyse complète du parc de Freha afin d'entamer un lourd programme d'entretien de son patrimoine. Toutes ces actions sont mises en place dans le but d'offrir aux locataires des meilleures conditions de logement.

En 2012, Freha s'est engagée, à travers son pôle *Maîtrise d'ouvrage d'insertion*, encore un peu plus contre l'exclusion notamment en diversifiant la réalisation de programmes immobiliers afin de répondre au mieux

aux besoins des plus démunis. Ainsi, Freha a posé en mars 2012 la première pierre de la pension de famille d'Alfortville. Une pension qui accueillera un public ayant besoin de se reconstruire. Nous voulons

être un outil réactif au service des collectivités pour offrir toujours plus de logements abordables aux plus modestes.

En 2012, les 3 antennes (Paris, Bezons et Montreuil) qui constituent le pôle *Intermédiation locative et accompagnement social* ont confirmé la richesse de leurs actions. Les nombreuses sollicitations des partenaires publics et la création d'emplois de conseillers sociaux sont les indices de la reconnaissance d'un

La confiance réitérée de nos partenaires institutionnels est un indicateur fort de la qualité du travail accompli par nos travailleurs sociaux.

travail de qualité que ces équipes mènent au quotidien. De nouvelles conventions pluriannuelles ont été signées. La confiance réitérée de nos partenaires institutionnels est un indicateur fort de la qualité du travail accompli par nos travailleurs sociaux.

Forte de son ancrage solide au sein du mouvement Emmaüs, et des liens renforcés avec la Fondation Abbé Pierre et Emmaüs Habitat, Freha a développé de nombreux partenariats avec les collectivités locales, l'État et le monde associatif en 2012. Nous avons bien conscience que les actions les plus solides se construisent ensemble et doivent s'inscrire dans une démarche collective.

Freha est aujourd'hui en pleine expansion et nous nous emploierons, pour cette nouvelle année, à poursuivre cette dynamique, notamment en construisant et en réhabilitant de nouveaux logements afin d'offrir aux plus démunis un toit de qualité.

Pascal ROBIN

Freha, bailleur social associatif

L'association a été créée en 1990 par des personnalités issues du mouvement Emmaüs afin d'apporter des réponses sur mesure aux problèmes rencontrés par des personnes à très faibles ressources vivant sur le territoire francilien. Vouée au logement des plus démunis, Freha est un bailleur social associatif aujourd'hui reconnu comme l'une des plus importantes associations françaises dans le domaine du logement très social.

Après avoir reçu l'agrément au titre de la loi du 31 Mai 1990 dite « loi Besson », ses missions de maîtrise d'ouvrage, ingénierie et gestion sociale sont désormais reconnues par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de mars 2009. En décembre 2010, l'État a délivré à notre association deux agréments : l'un pour l'intermédiation locative et la gestion locative sociale et l'autre pour l'ingénierie sociale, financière et technique. En juillet 2011, nous avons également obtenu l'agrément qui nous permet de construire et rénover des logements sociaux. Freha est donc habilitée à intervenir sur l'ensemble de la région Île-de-France et ce de manière pérenne.

Ces trois agréments reprennent l'ensemble des métiers exercés au sein de Freha et montrent la diversité de nos actions.

Freha, ancrée dans le mouvement Emmaüs

La Fondation Abbé Pierre et Emmaüs Habitat sont deux partenaires majeurs de Freha. En 2010, les statuts de l'association ont été modifiés afin de sceller l'action de l'association dans le Mouvement d'Emmaüs. Trois structures fondamentales du mouvement détiennent désormais la majorité absolue des voix au conseil d'administration (Emmaüs France, Emmaüs Habitat et Fondation Abbé-Pierre). Freha offre aujourd'hui des services complémentaires de ceux d'Emmaüs Habitat, généraliste du logement social. Des synergies se développent avec d'autres structures associatives en termes de maîtrise d'ouvrage, de gestion des résidences sociales et structures d'accueil, d'accompagnement social, de prévention des impayés, etc.

Des métiers complémentaires

L'objectif de Freha est à la fois de développer une nouvelle offre de logements mais également d'assurer le suivi et l'accompagnement des locataires dans leur logement.



49, rue Sergent Godefroy, Montreuil.

Ainsi, Freha s'organise autour de 4 pôles complémentaires dont 3 sont basés au siège de l'association, à Clichy :

- le pôle *Maîtrise d'ouvrage d'insertion* réhabilite et construit des logements et des structures d'accueil.
- le pôle *Gestion locative et patrimoniale* s'occupe de la location, la gestion et l'entretien des 1 500 logements du parc.
- le pôle *Administratif et financier* veille au bon déroulement administratif, comptable, financier et au développement de la communication de Freha.
- le pôle de *Intermédiation locative et accompagnement social* est organisé en trois équipes situées à Paris, Bezons et Montreuil pour être au plus près des locataires. Elles assurent la mise en place de dispositifs d'intermédiation locative (*Louez solidaire, Solibail, ...*) et opèrent sur de très nombreux dispositifs liés à l'accompagnement social.

L'association forte de son expérience et de ses missions réussies, compte aujourd'hui près de 40 salariés.

Janvier 2012

Lancement des travaux de réhabilitation d'un immeuble ancien pour en faire une résidence sociale rue de Cléry à Paris (75)

Janvier 2012

Lancement des travaux d'un programme pour la construction de quatre logements à Vicq (78)

Février 2012

Lancement des travaux de réhabilitation de la maison de l'Abbé Pierre en pension de famille à Alfortville (94)

Février 2012

Lancement des travaux de réhabilitation de six logements dans une copropriété dégradée à Montreuil (93)

Avril 2012

Mise en place de la nouvelle organisation du pôle *Gestion locative et patrimoniale*

Septembre 2012

Réorganisation des antennes gérant les dispositifs *d'Intermédiation locative et d'accompagnement social*

Décembre 2012

Signature de la convention pluriannuelle concernant *l'Accompagnement Vers et Dans le Logement* (95)

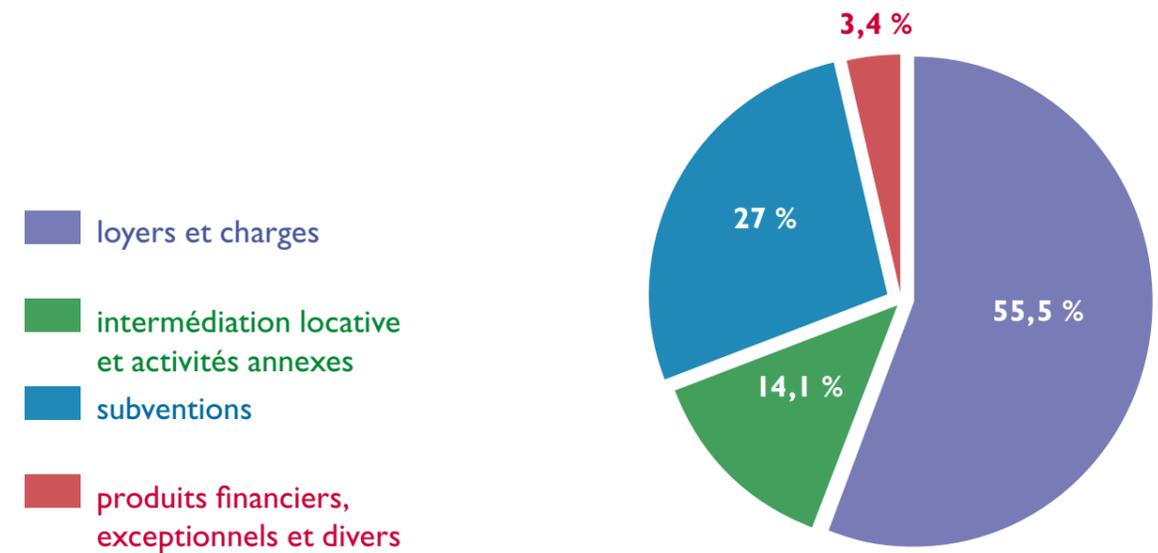
Décembre 2012

Signature de la convention pluriannuelle concernant *Louez solidaire et sans risque* (75)

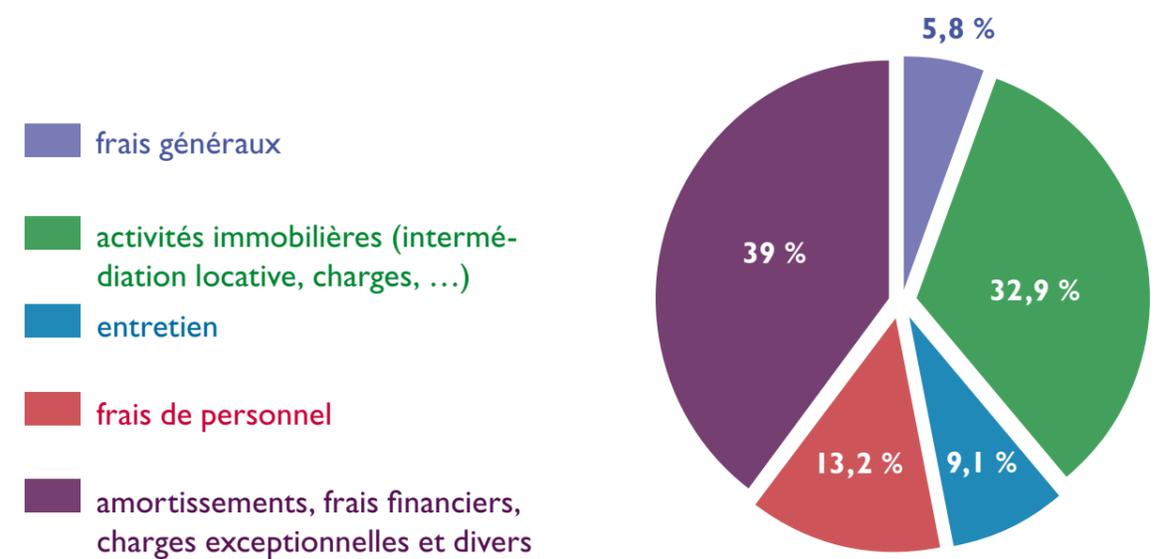
Décembre 2012

Mise en place de la nouvelle organisation du pôle *Maîtrise d'ouvrage d'insertion*

Produits 2012 (14,7 M€)



Charges 2012 (14,7 M€)



MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

L'année 2012 a été marquée par une réflexion sur les missions et l'organisation du pôle de Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI). Ainsi, de nouveaux objectifs lui ont été fixés. Premièrement, nous devons prendre en considération les besoins d'entretien lourd que nécessite notre propre patrimoine et qui dépasse le stade d'une simple gestion patrimoniale. Deuxièmement, nous devons poursuivre notre dynamique de création de logements d'insertion pour lutter contre la crise du logement qui touche les plus modestes de nos concitoyens. Le renouvellement des équipes de la maîtrise d'ouvrage d'insertion et la mise en place de procédures doivent permettre à Freha de poursuivre sa mission de construire, de réhabiliter et de rénover toujours plus de logements pour les ménages défavorisés.

Des choix stratégiques

Suite à l'étude approfondie de notre patrimoine, Freha a décidé de réorienter en partie les moyens du Pôle vers une remise à niveau de certains patrimoines. Ainsi les objectifs annuels des équipes de Freha sont de rénover 75 logements sur notre patrimoine propre et d'en produire 50 (construction et réhabilitation).

Plus de 25 % du parc nécessite la réalisation de travaux importants de réhabilitation visant principalement le clos et le couvert, puis les parties privatives et enfin les parties communes. À cette première analyse, s'ajoute la nécessité de réaliser des travaux d'économie d'énergie sur une très grande partie du patrimoine de Freha. Cette lutte contre la précarité énergétique fera baisser les charges des locataires. De plus, une partie de la population accueillie étant âgée et/ou handicapée, une adaptation des logements au vieillissement et au handicap s'impose.

Freha a donc décidé d'engager la rénovation progressive de son patrimoine en associant les locataires. Ainsi, une dizaine d'adresses jugées prioritaires a été retenue. Grâce à l'obtention d'une subvention du Fonds Qualitel, de la Fondation Abbé Pierre et du Fond d'intervention pour le logement locatif social, nous allons pouvoir travailler avec des associations partenaires qui assureront un suivi de nos locataires logés dans des locaux à réhabiliter.

Nous visons donc deux objectifs. Dans un premier temps, nous établirons sur ces immeubles présentant une obsolescence avancée, des programmes de travaux de réhabilitation permettant de retrouver une qualité patrimoniale et une qualité d'usage. En particulier, il s'agira d'améliorer la performance thermique des constructions pour réduire les dépenses

de consommation d'énergie et d'offrir des logements de qualité pour personnes âgées et/ou handicapées dans ces patrimoines bien situés en cœur de ville. Dans un second temps, nous prendrons en compte les souhaits des habitants dans la conception des programmes de travaux, dans les équipements à changer ou à installer, dans le fonctionnement collectif des immeubles, en prenant en considération leurs difficultés économiques et sociales.

Pour s'assurer de la pérennité à long terme de ces choix, nous avons construit un modèle financier de projection à long terme de nos comptes (projection à dix ans sous le progiciel VISIAL). Cette nouvelle dynamique est soutenable par Freha.

5 programmes en cours

Au cours de l'année 2012, nous avons suivi 5 chantiers, soit 59 logements, qui mettent en exergue l'ensemble des domaines d'intervention de Freha : une résidence sociale pour une association partenaire à Paris, la création d'une pension de famille en rénovant la dernière demeure de l'Abbé Pierre à Alfortville, des logements diffus dans une copropriété dégradée à Montreuil, la construction d'un petit immeuble collectif en zone rurale à Vicq et la construction-réhabilitation d'un ensemble collectif à Montreuil.

Ces programmes s'inscrivent dans le programme « 2000 toits pour 2000 familles » de la Fondation Abbé Pierre qui nous permet de produire une offre de logements non seulement à loyer très social, mais dont l'ensemble du coût d'usage, notamment les dépenses énergétiques, est maîtrisé. La Fondation soutient prioritairement des maîtres d'ouvrage d'insertion issus du secteur associatif tels que Freha pour pro-

poser une offre nouvelle de logements abordables constituée de petites opérations à taille humaine (logements diffus très sociaux, pensions de famille, résidences sociales jeunes).

1. Une résidence sociale, 69 rue de Cléry à Paris

Freha est, pour cette opération, maître d'ouvrage ; c'est-à-dire que nous nous occupons de la conception, du financement, de la construction de cette résidence. Dans le futur, nous gérons le gros entretien de ce bâtiment. La gestion de la résidence sociale au quotidien sera assurée par l'association de l'Élan Retrouvé dont l'objectif principal est de créer et de promouvoir des structures sanitaires de réadaptation et de réinsertion pour les malades handicapés psychiques. Ce projet répond à un besoin très important de structures spécialisées.

La résidence sera composée de 12 logements de type TI et accueillera des personnes en suivi psychiatrique. Ainsi, Freha et l'Élan Retrouvé ont travaillé de concert afin de réhabiliter les lieux de manière à ce qu'ils soient les plus adaptés possibles au public qu'ils doivent accueillir.

Le chantier, lancé en janvier 2012, a connu quelques aléas et des travaux supplémentaires ont dû être effectués. Il s'agit d'un immeuble très ancien au cœur de Paris. La livraison devrait avoir lieu au mois de juin 2013. Le programme a été certifié HQE : Patrimoine Habitat et Environnement.

Le coût total de ce projet est de 1 900 k€, soit 250 k€ de charges liées au foncier et plus de 1 650 k€ consacrés aux travaux.

Le plan de financement de ce projet révèle que 68 % des financements proviennent de subventions publiques (État dont PLAI et prime insertion, Région et Ville) et 32 % de prêts auprès des collecteurs action logement (Solendi) et de la Caisse des dépôts et consignations.



La résidence rue de Cléry pendant les travaux.

2. Une pension de famille à Alfortville

Le site où a vécu l'Abbé Pierre, rue Paul-Vaillant-Couturier à Alfortville (94), accueillera bientôt une pension de famille. La structure réhabilitée et aménagée en 18 logements (TI et TI^{bis}) logera 20 personnes en situation d'isolement et d'exclusion lourde, principalement des personnes seules. Ce projet commun conclu par un bail emphytéotique vient conforter le partenariat de Freha avec la Fondation Abbé Pierre.

Les travaux ont débuté en février 2012. La résidence a été certifiée *Habitat Patrimoine* et *Environnement* grâce, entre autres, à l'installation d'une chaufferie collective gaz, d'une isolation thermique performante et de la



La pension d'Alfortville avant et pendant les travaux.

production d'eau chaude sanitaire par capteur solaire. La livraison est prévue pour le mois de juin 2013.

Le coût total de ce projet est de 2 300 k€, soit 400 k€ de charges liées au foncier et plus de 1 900 k€ consacrés aux travaux. Le plan de financement de ce projet révèle que 53,5 % des fonds proviennent de subventions publiques (État (PLAI), Région, Département, Communauté d'agglomération), 19,6 % de subventions du collecteur 1 %, 15,3 % d'une subvention de la Fondation Abbé Pierre et enfin 11,6 % de prêts de la Caisse des dépôts et consignations.

3. Des logements dans une copropriété, 12 rue Marcel Sembat à Montreuil

Dans le cadre d'un plan de sauvegarde, la Ville de Montreuil a passé un accord avec Freha pour un



Intérieur d'un logement rue Marcel Sembat avant et après les travaux.

ensemble de 12 lots dont elle était propriétaire afin de les regrouper et de les restaurer en créant 6 logements sociaux. Ce programme se situe en plein cœur de centre-ville de Montreuil. Les appartements, longtemps squattés, étaient dans un état avancé de dégradation. La réhabilitation des bâtiments s'est divisée en deux grandes phases : les travaux dits « travaux urgents » sur les parties communes puis les travaux de réhabilitation des logements.

Les travaux ont débuté en février 2012. Les nouveaux locataires devraient pouvoir s'y installer au cours du premier trimestre 2013.

Le coût total de ce projet est de 787 k€ d'euros, soit 451 k€ de charges liées au foncier et plus de 336 k€ employés aux travaux. Le plan de financement dévoile que 70,5 % des fonds proviennent de subventions publiques (État (Anah), Région), 11 % de subventions de la Fondation Abbé Pierre et 18,5 % de prêts auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

4. Des logements sociaux à Vicq (78)

Dans les Yvelines, à Vicq, un bâtiment de 4 logements sociaux (2 T2 et 2 T3) est en cours de construction par Freha. Il s'agit des premiers logements sociaux de cette commune de 325 administrés. Malgré le nombre d'habitants, le Maire est sollicité par un nombre important de candidats à la location.

La crise du logement ne touche pas que les grandes villes d'Île-de-France. Les communes rurales font aussi face à des situations de mal-logement. Cette situa-



Les quatre logements de Vicq vus du parking.

tion a motivé la création de l'association ARGOS. Composée de bénévoles, ARGOS n'a ni les capacités, ni les moyens de se constituer un patrimoine immobilier. L'association trouve alors en Freha un partenaire associatif. Nous avons réalisé à ce jour sur ce territoire 32 logements. De la rencontre de la volonté et des compétences de nos deux associations est née une réponse alternative visant à résoudre les problèmes de mal-logement.

Ce chantier qui a débuté en janvier 2012 doit être livré en mars 2013. Ce programme a reçu la certification *Habitat et Environnement*.

Le coût total de ce projet est de 1 047 k€, soit plus de 117 k€ de charges liées au foncier et 930 k€ consacrés aux travaux. Le plan de financement montre que 42,3 % des fonds proviennent de subventions publiques (État (PLAI + prime insertion), Région, commune), 8,1 % de subventions de la Fondation Abbé Pierre et 49,6 % de prêts auprès du collecteur *action logement* et de la Caisse des dépôts et consignations.

5. Des logements sociaux, 7/9 rue Victor Hugo à Montreuil

Dans le cadre de son action concourant au développement d'une offre de logements et à la requalification d'habitat ancien de centre ville, Freha s'est engagée au cœur d'un projet en deux volets en partenariat avec la Ville de Montreuil. La 1^{re} phase de travaux concerne le 35, boulevard Rouget de l'Isle. Il s'agit de la construction d'un immeuble neuf de 14 logements qui a été livré en avril 2011.

En avril 2011 a débuté la 2^e phase relative à un immeuble situé au 7/9 boulevard Victor Hugo. Il s'agit de la réhabilitation de 18 logements très sociaux. Les bâtiments existants, en très mauvais état, nécessitaient une restructuration afin de créer des logements autonomes qui puissent répondre aux normes de confort et d'habitabilité. Ces logements ont reçu la certification *Habitat Patrimoine et Environnement* et seront livrés en avril 2013.

Le coût total de ce projet est de 3 967 k€ dont 337 k€ de charges liées au foncier et plus de 3 630 k€ consacrés aux travaux.

Le plan de financement de ce projet révèle que 65 % des fonds proviennent de subventions publiques (État (PLAI, surcharge foncière, prime insertion), Région, Département, Ville, CAF), 4,8 % de subventions de la Fondation Abbé Pierre, 2,2 % du collecteur 1 % Solendi et enfin 28 % de prêts (Caisse des dépôts et consignations, collecteur 1 % Solendi et CAF).



Les logements rue Victor Hugo avant et après les travaux.

GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

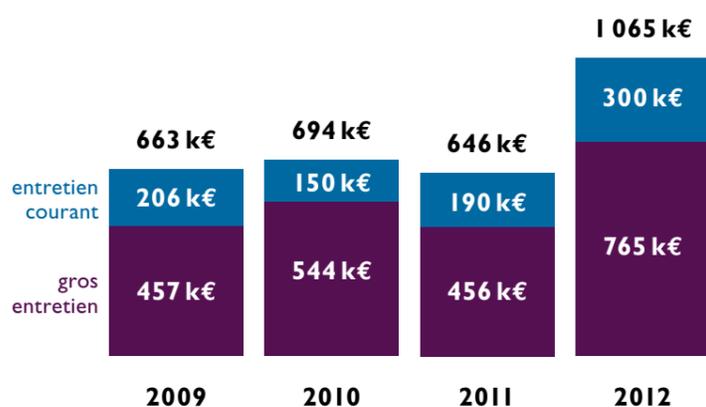
L'année 2012 a été marquée par une nouvelle organisation de la gestion locative qui s'est traduite par la mise en place de responsables habitat et de chargés de relations locataires. Cette nouvelle répartition des tâches et l'arrivée de nouveaux salariés au sein du pôle Gestion locative ont pour but une amélioration de l'activité de gestion locative (traitement des loyers et charges, traitement des réclamations, accueil des locataires) et de l'entretien de notre patrimoine.

Une restructuration pour mieux répondre aux attentes de nos locataires

En septembre, un courrier a été envoyé à l'ensemble des locataires de Freha afin de leur présenter la nouvelle organisation de l'équipe de la gestion locative. Ce courrier leur indiquait les coordonnées de leur référent, ceci dans le but de créer un lien direct entre les locataires et les gestionnaires de Freha responsables de leur dossier. Ainsi tout a été mis en œuvre pour que nous puissions répondre rapidement à toutes les demandes d'ordre technique et locative (information ou intervention). L'objectif étant de réduire le délai de réponse à un jour ouvré maximum.

Une visite de l'ensemble du patrimoine a permis de réaliser les audits techniques utiles à la mise en place d'un plan d'entretien patrimonial et de définir les travaux d'entretien courant. Nos interventions programmées sur le patrimoine sont dorénavant inscrites dans un cadre pluriannuel pour en maîtriser les coûts.

En 2012, 1 492 interventions ont été effectuées par des entreprises extérieures financées par Freha, soit une progression de plus 38 % par rapport à 2011. Cette augmentation de l'activité concerne aussi bien l'entretien courant (+41,2 %) que le gros entretien (+23,7 %).



Ces chiffres, bien qu'importants, minorent très largement nos interventions technico-sociales car ils ne prennent pas en considération l'ensemble des interventions directes des gestionnaires de Freha auprès de nos locataires.

L'augmentation de l'activité du pôle de la gestion locative a une traduction financière certaine. En 2012, l'entretien courant des logements s'élève à 300 k€ soit 201 € par logement et le gros entretien représente plus de 765 k€ soit 546 € par logement. Après trois années de relative stagnation, l'entretien courant a progressé de plus de 57,9 % et le gros entretien de plus de 67,8 %.

Cette progression s'explique par le traitement de situations très dégradées sur le patrimoine. Effectivement, certains de nos logements avaient été déclarés insalubres (en janvier 2012, 27 logements). Nous avons donc traité ces situations en urgence et des travaux coûteux ont été programmés et achevés. En décembre 2012, tous les arrêtés d'insalubrité étaient levés et tous les logements étaient requalifiés et occupés. De plus, des mises en état de logements importantes ont également pesé sur les comptes de Freha en 2012. À l'occasion du départ de certains locataires, nous avons décidé de mener des actions de réhabilitation importantes sur ces logements mais aussi sur les patrimoines pris dans leur ensemble.

Ces montants en nette progression traduisent les choix stratégiques du Conseil d'Administration d'offrir un meilleur service à nos locataires en travaillant, avec les équipes de Freha, sur la rénovation de notre patrimoine.

Nos activités de gestion locative

En 2012, Freha a quittancé sur l'ensemble de ses activités de gestion locative plus de 6 678 k€, répartis de la manière suivante :

- 5 314 k€ pour les logements conventionnés (loyers et indemnités d'occupation) ;
- 1 136 k€ pour les résidences sociales, les foyers et les appartements relais ;
- 228 k€ pour les commerces, les parkings et les diverses locations.

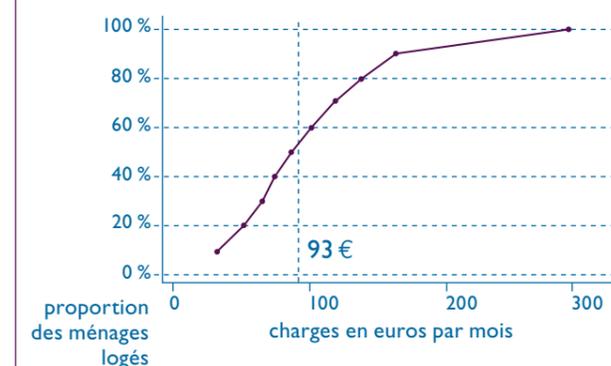
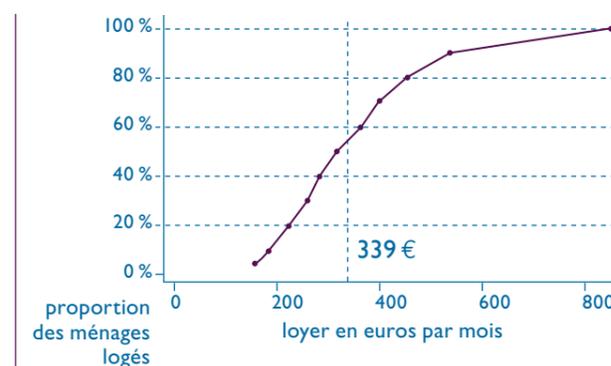
Deux phénomènes viennent minorer le résultat du quittancement. En premier lieu, une vacance importante (4,41 %) principalement due à la vacance technique résultant de la remise en état lourde d'une partie de nos logements et de la durée importante des travaux avant une nouvelle attribution. En second lieu, le niveau des impayés demeure très important. Ainsi plus de 38 % des ménages locataires ont une dette locative. Le taux d'encaissement en 2012, c'est-à-dire les versements réellement crédités sur les comptes de Freha au cours de l'exercice rapportés à la somme totale des quittancements, n'est que de 96,5 %.

Il ne faut pas oublier que Freha est un acteur du logement très social, ce qui engendre des coûts de gestion et des risques d'impayés plus importants. En effet, la fragilité des ménages, qui est liée aux conditions économiques qui se dégradent et aux difficultés sociales qu'ils rencontrent, ne sont pas sans conséquences sur les résultats de la gestion locative. Nous constatons un appauvrissement des ménages que nous logeons.

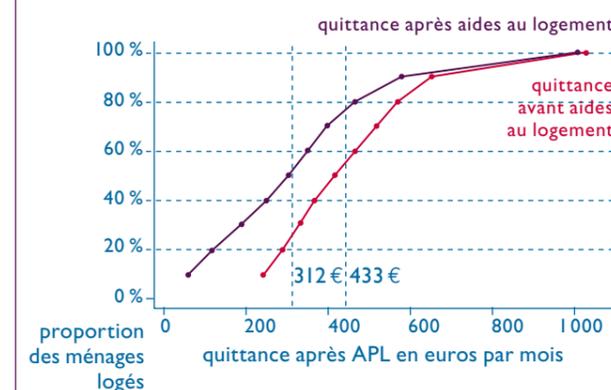
Pour l'année 2013, un effort particulier sera mené pour, d'une part approfondir la connaissance sur la situation des ménages et d'autre part réagir dès les premiers mois d'impayés afin de réduire le montant des impayés locatifs. En ce qui concerne la vacance, notre organisation interne sera améliorée pour rechercher une plus grande réactivité lors du départ d'un locataire afin de diminuer le délai de vacance entre deux locations.

Concernant les logements loués et gérés directement par le pôle de la gestion locative et patrimoniale (hors résidences sociales, dispositifs d'Intermédiation locative et logements sous-loués par d'autres associations) nous avons maintenant une connaissance assez approfondie de la quasi-totalité de nos locataires soit 1 050 ménages.

Ces données ont été obtenues à partir des statistiques présentes dans nos bases de gestion et de notre dernière enquête sur le parc social. Freha offre donc un logement dans son parc de logements pérennes à plus de 2 250 personnes. Le loyer moyen est de 339 € et la provision pour charges moyennes est de 93 €. 75 % des ménages ont un loyer inférieur à 420 € et des provisions pour charges inférieures à 126 €.



La quittance moyenne pour les locataires de Freha est donc de 433 € avant aides au logement et de 312 € après déduction de ces aides. 75 % des locataires ont une quittance inférieure à 541 € avant aides au logement et de 428 € après la déduction. Ainsi pour les ménages ayant le droit aux aides au logement (quasiment la moitié de nos locataires), ces aides représentent en moyennes 57,8 % de la quittance.



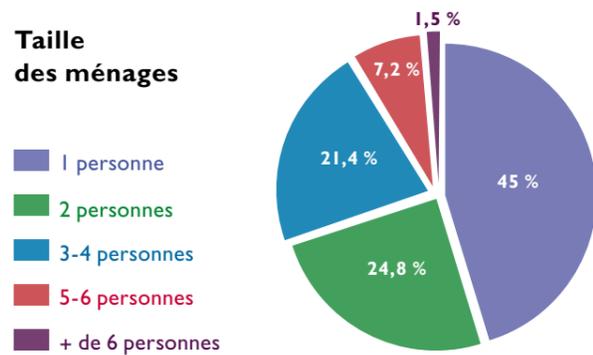
Qui sont les locataires de Freha en 2012 ?

45 % des logements sont occupés par des personnes seules et 24,8 % par des ménages de deux personnes (famille monoparentale avec un enfant ou couple sans

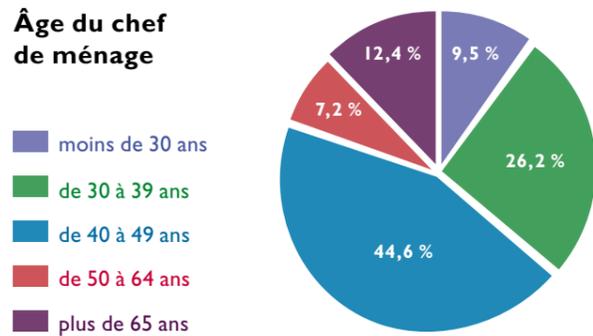
enfant). Les familles nombreuses (5 personnes et plus) représentent tout de même 8,7 % des ménages et plus de 20 % des personnes vivant dans nos logements.

L'âge du chef de ménage le plus représenté correspond à la tranche d'âge : 40 à 49 ans. Une attention particulière devra être portée au vieillissement de nos locataires. 12,4 % de nos locataires ont plus de 65 ans et plusieurs vont devenir centenaires dans les prochaines années. L'adaptation de notre parc est un enjeu complexe dans un patrimoine diffus et ancien.

Taille des ménages

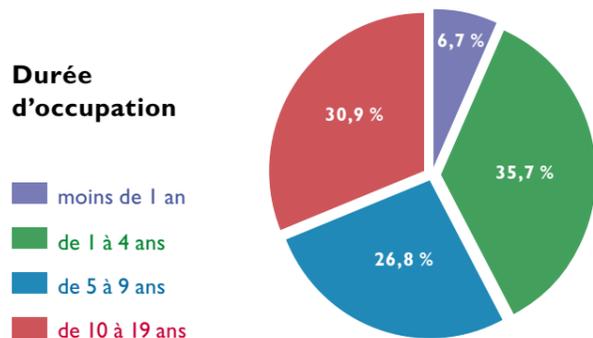


Âge du chef de ménage



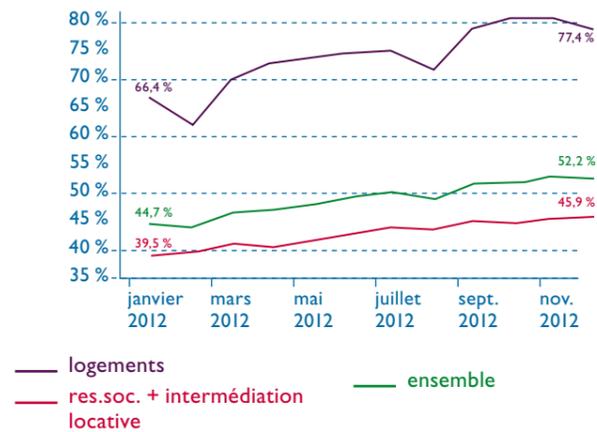
L'une des particularités de Freha est l'installation récente de nos locataires. En effet, plus de 42,2 % n'étaient pas dans nos logements il y a cinq ans. Néanmoins en 2013, nous fêterons les 20 ans d'installation de nos premiers locataires !

Durée d'occupation



L'un des indicateurs souvent retenu par l'État pour mesurer le caractère plus ou moins social du peuplement des bailleurs sociaux est la proportion de ménages recevant une aide au logement (ces aides sont sous condition de ressources). En janvier 2012, cette proportion était de 44,7 % alors qu'en décembre 2012, elle était de 52,2 %. Ces chiffres font de Freha l'un des bailleurs les plus sociaux d'Île-de-France. En effet, la proportion moyenne chez les organismes de logements sociaux franciliens est de 32 %, soit 20 points de moins que chez Freha.

Proportion de ménages ayant une aide au logement



Trois raisons peuvent expliquer cette progression : l'appauvrissement des ménages logés, un meilleur travail des équipes de Freha sur l'ouverture et l'accès au droit de nos locataires et le flux entrant des nouveaux locataires plus pauvres que le flux sortant (confirmé par l'analyse des attributions).

L'attribution des logements à Freha en 2012

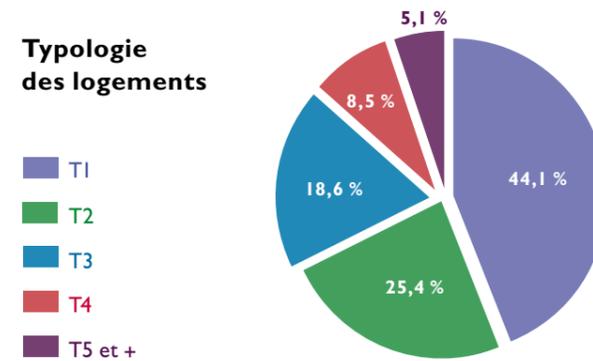
La commission d'attribution de Freha a attribué 59 logements en 2012, soit 3,95 % de son parc. Ce nombre est en légère diminution par rapport aux années précédentes et s'explique aisément par le fait qu'aucun nouveau patrimoine n'a été livré cette année. Il correspond donc à la mobilité interne de notre parc. À titre indicatif, 116 logements avaient été attribués en 2011 dont 44 dûs à des livraisons. Nous sommes donc sur un rythme relativement stable de rotation.

Plus des deux tiers des appartements attribués en 2012 ont de petites surfaces (du studio au T2). Cela a bien entendu un impact direct sur la composition

des nouveaux ménages. Ainsi les attributions de logements ont concerné principalement la catégorie des personnes isolées avec 50,8 % des dossiers. 37,3 % des attributions de logements en 2012 ont répondu à l'objectif « d'accès au logement ».

20,3 % des nouveaux locataires de Freha ont obtenu une mesure d'accompagnement social lié au logement, elles ont été réalisées en interne ou relayées par des intervenants sociaux extérieurs. En outre, 28,8 % des nouveaux ménages ont bénéficié de garanties au titre des *Fonds Solidarités Logements* et 57,6 % au titre du dispositif *Locapass*.

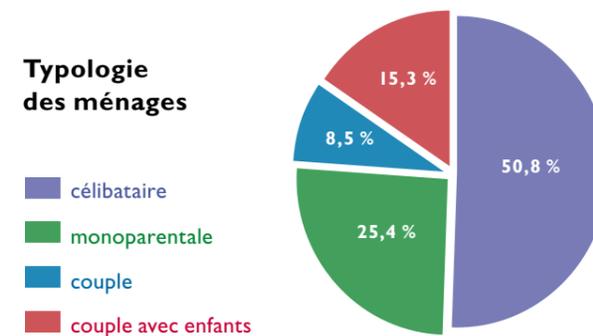
Typologie des logements



Le loyer moyen des logements attribués est de 238 € (minimum 126 € et maximum 809 €) et les charges sont en moyenne estimées à 93 € par mois (minimum 20 € et maximum 209 €).

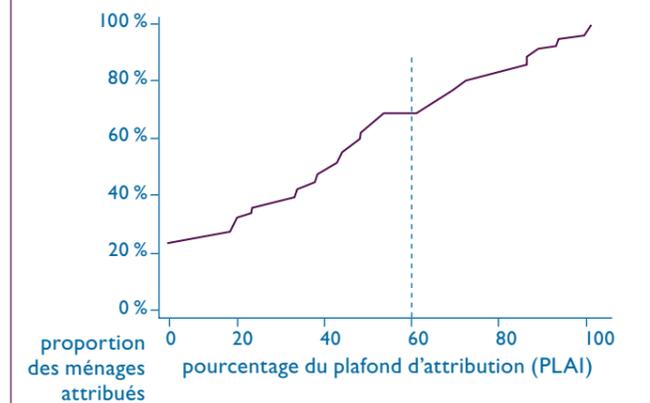
En ce qui concerne l'origine des dossiers transmis à Freha, 11,9 % des attributions sont issues des contingents des villes ou agglomérations, cette proportion est de 27,1 % pour l'état via les préfetures et 33,9 % via les collecteurs d'action logement (1 %). 27,1 % restent des désignations directes par Freha.

Typologie des ménages

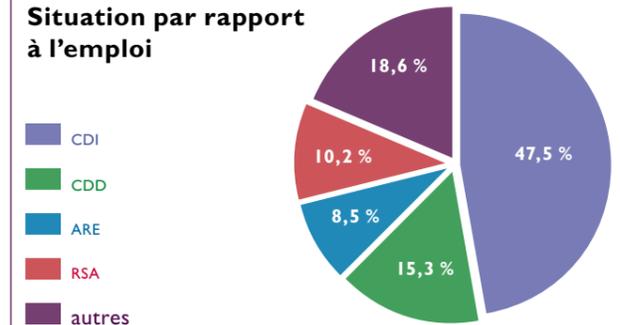


Le premier critère d'attribution d'un logement est celui des ressources du ménage qui ne doivent pas dépasser le plafond défini par l'État. Les logements sociaux

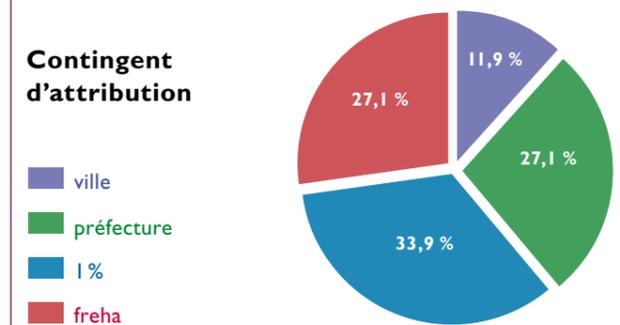
financés en PLAI ont représenté 94,9 % des attributions (le Prêt Locatif Aidé d'Intégration permet de financer les opérations destinées aux ménages ayant des difficultés sociales ou de faibles ressources). En moyenne les ménages ont des ressources qui correspondent à 40,4 % du plafond PLAI et plus de 69 % des ménages sont en dessous de 60 % de ce plafond. Pratiquement la moitié des locataires Freha a un contrat de travail à durée indéterminée ; alors que seulement 15,3 % ont un contrat à durée déterminée.



Situation par rapport à l'emploi



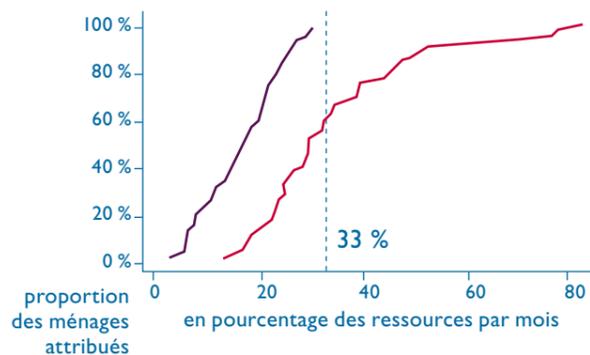
Contingent d'attribution



Deux autres critères financiers importants sont étudiés lors des commissions d'attributions des logements :

- le taux d'effort des ménages qui est le rapport entre la dépense logement (loyer + charges) et le revenu mensuel;
 - le reste à vivre qui est obtenu en soustrayant au revenu mensuel la dépense de logement;
- Ces deux critères sont aussi construits en tenant compte des aides au logement.

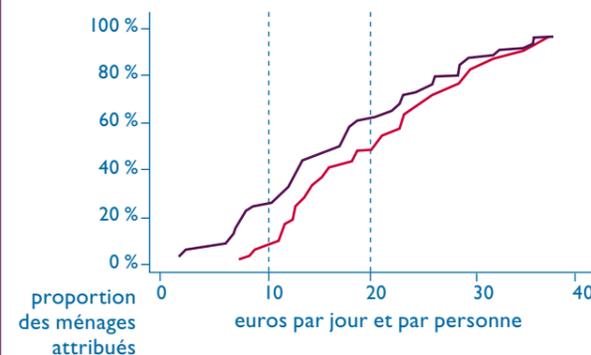
Ainsi en tenant compte des aides au logement, lors de l'attribution 100 % des ménages avaient un taux d'effort inférieur à 33 % de leur ressource et 58 % des ménages avaient un taux d'effort inférieur à 20 %. La moyenne du taux d'effort avec aides est de 16,9 %. Sans les aides au logement cette moyenne serait de 33,6 %. Seulement 60 % des ménages auraient un taux d'effort inférieur à 33 % et uniquement 13 % un taux inférieur à 20 %. Ces chiffres apportent une preuve du pouvoir solvabilisateur des aides au logement pour les nouveaux ménages de Freha.



— taux d'effort avant aides au logement
— taux d'effort après aides au logement

Le second critère concerne donc le reste à vivre par jour et par personne. Il est en moyenne de 20,5 € par jour et par personne avec les aides au logement (17,4 € sans les aides au logement). Ces moyennes dissimulent une très grande hétérogénéité des situations avec un minimum de 7,5 € et un maximum de 37,4 € avec les aides au logement (respectivement 1,8 € et 37,4 € sans les aides).

Ces résultats montrent une très grande dépendance des nouveaux ménages aux aides au logement et une fragilité certaine en cas d'impayés. En effet, après 3 mois d'impayés, les aides au logement peuvent être suspendues et il faut attendre 6 mois de reprise de paiement pour que les versements soient rétablis. 71,4 % des nouveaux ménages ont le droit à l'aide au logement – 65,9 % pour les petits ménages (moins de 3 personnes) et 91,7 % pour les grands ménages (3 et plus de personnes). Ces aides sont en moyenne de 238 € (minimum 33 € maximum 470 €) soit un taux de couverture moyen de la dépense logement de 57 % (minimum 9,9 % maximum 90,9 %).



— reste à vivre avant aides au logement
— reste à vivre après aides au logement

42, boulevard Barbès, Paris XVIII.



INTERMÉDIATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Le développement de Freha repose sur une troisième dynamique qui est l'intermédiation locative et l'accompagnement social liés aux territoires. En 2012, nous nous sommes organisés en trois antennes pour gérer ces dispositifs (Val-d'Oise; Paris; Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne). Ces implantations locales ont pour but de favoriser un travail quotidien avec les familles accompagnées et une proximité plus grande avec les décideurs locaux et acteurs de terrain.

Ces missions sont anciennes à Freha. En 2012, nous avons fêté les 20 ans des appartements relais sur le Val-d'Oise. Mais, depuis quelques années, elles connaissent un nouveau dynamisme. En effet, cette année, nous avons signé de nouvelles conventions pluriannuelles concernant les dispositifs de *Louez Solidaire* avec la Mairie de Paris et les dispositifs d'accompagnement social sur le Val-d'Oise avec l'État et le Conseil général. Ces partenariats réitérés révèlent la qualité du travail réalisé par nos équipes.

Pour assurer une plus grande proximité, nous avons aussi scindé l'antenne qui gérait l'Est francilien en deux : une antenne à Paris chargée principalement de l'intermédiation locative et une antenne à Montreuil afin de gérer les dispositifs de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

L'élargissement des activités de Freha, toujours dans le champs du logement, a permis de travailler avec les différents publics accompagnés dans le cadre des missions. Les problématiques rencontrées par les ménages accueillis dans les dispositifs d'intermédiation locative, dans les résidences sociales et ceux accompagnés dans le cadre de l'ASLL et l'ASVDL sont similaires. C'est pourquoi, en partenariat avec des acteurs locaux, les antennes de Freha ont créé des outils, mutualisé leurs moyens, fait des demandes d'aides financières et mis en place des actions collectives.

Nos équipes territorialisées sont principalement constituées de travailleurs sociaux diplômés. Nos interventions peuvent se structurer autour de 4 axes différents qui apportent des réponses différenciées aux situations multiples de mal-logement. En 2012, ce sont plus de 450 ménages dont 600 adultes et plus de 800 enfants qui ont pu bénéficier de notre travail social.

L'intermédiation locative

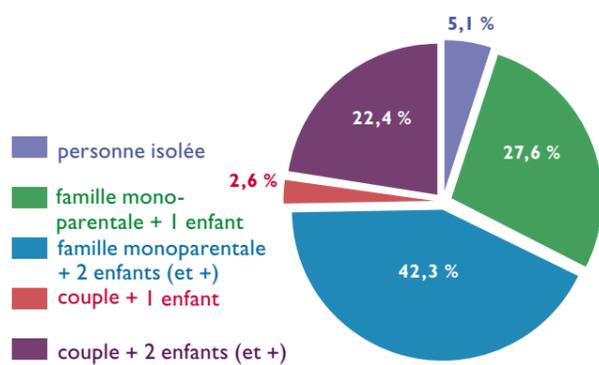
L'intermédiation locative est un outil favorisant l'accès de personnes défavorisées en voie d'insertion à un logement décent, autonome et de droit commun, tout en assurant une sécurité et des garanties au bailleur. Dans ce système, notre association joue le rôle d'intermédiaire entre le bailleur privé ou public et le ménage pour assurer le paiement des loyers et sécuriser ainsi la relation des deux parties.

Louez solidaire et Solibail

Le dispositif *Louez solidaire* et *sans risque* mis en place par la Ville de Paris propose une alternative à l'hôtel pour les familles parisiennes avec enfants bénéficiant d'une aide financière du Département pour le paiement de leur hébergement. Ainsi, la Ville de Paris a initié en 2007 un partenariat avec Freha qui s'est engagée sur la mobilisation de 60 logements en 2008. Aujourd'hui, Freha assure l'intermédiation locative de 148 logements *Louez Solidaire*. En décembre, nous avons négocié une nouvelle convention pluriannuelle qui fera de Freha l'un des principaux acteurs de ce dispositif, avec un objectif de plus de 200 logements fin 2013.

En 2012, avec *Louez solidaire*, Freha a accompagné plus de 156 ménages et de très nombreux enfants, plus de 226. Il s'agit principalement de famille monoparentale (69,9 %).

Durant leur hébergement, d'une durée de 18 mois maximum, un accompagnement social est mis en place pour les familles (ASLL). Il s'agit d'un travail pédagogique autour de l'usage global du logement pour des familles qui n'ont souvent connu que des situations d'hébergement et d'hôtel, et n'ayant pour la plupart, jamais eu d'expérience locative.



Lancé en novembre 2008, *Solibail*, dispositif jumeau de *Louez solidaire*, est piloté par la préfecture de région d'Île-de-France. Le principe est, là-aussi, de faciliter l'accès au logement des ménages franciliens hébergés jusque-là dans des hôtels, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, tout en offrant des garanties aux propriétaires, pour les inciter à louer leurs biens. Au 31 décembre 2012, Freha comptait 17 logements occupés sous ce régime, tous situés dans le département des Hauts-de-Seine.

Les appartements relais du Val-d'Oise

Les appartements relais sont des logements temporaires qui accueillent des familles pendant une durée de 6 mois renouvelable une fois. Il s'agit d'une collaboration entre Freha et des bailleurs sociaux « classiques » (Osica, France Habitation, Espace Habitat construction, la Mairie de Louvres). Freha dispose de 12 appartements-relais équipés dont 5 en co-hébergement. Cela correspond à une capacité d'accueil maximale de 17 familles et de 58 personnes.

Le dispositif constitue un outil et une réponse adaptés aux besoins départementaux en matière d'hébergement des familles en difficulté (séparation familiale, rupture d'hébergement, précarité professionnelle) ne pouvant accéder directement au logement pérenne. Les ménages accueillis au sein des appartements relais sont des familles monoparentales ou des couples avec enfants.

Le dispositif des appartements relais est cofinancé par l'État et le Département dans le cadre de l'Aide au Logement Temporaire (ALT) et par le Département dans le cadre du Fond de Solidarité au Logement (FSL) pour l'accompagnement social. Le dispositif est également soutenu, dans son fonctionnement, par plusieurs communes de l'est du Val-d'Oise et la Caisse d'Allocations Familiales du Val-d'Oise.

26 ménages ont été accompagnés dans ce dispositif soit 32 adultes et 52 enfants.

L'année 2012 a été particulièrement délicate. Le nombre de sorties et de relogements a été plus faible qu'en 2011. La précarisation des situations se caractérise par la difficulté d'insertion professionnelle rencontrée et la perte d'emploi. De plus, pour cette année, un nombre plus important de familles en difficulté parentale a été constaté. Comme pour l'ensemble des dispositifs, le contexte socio économique fragilise le rôle de parents et l'éducation à apporter aux enfants.

Des dispositifs d'habitat collectif

La gestion directe de 6 résidences sociales

Les résidences sociales sont des solutions d'hébergement temporaire destinées aux personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun du fait de problèmes sociaux ou financiers. Elles sont composées d'habitations autonomes. Les résidents peuvent prétendre à un accompagnement social si nécessaire pour répondre aux différentes problématiques de leur situation notamment l'insertion dans un logement pérenne. Cet accompagnement peut être dispensé par les dispositifs existants de droit commun.

Freha, par l'intermédiaire de ces trois antennes territorialisées, gère actuellement 6 résidences sociales situées dans le 18^e arrondissement parisien (Pajol), à Issy-les-Moulineaux (Gallieni), Montreuil (Le Centenaire), Herblay (Maison Macaire) et enfin deux sur la commune de Bezons (la « Gendarmerie » et la « Poste »).

Ces six résidences totalisent 118 logements favorisant la vie autonome des personnes hébergées. Le temps de présence en résidence sociale doit permettre aux familles de stabiliser leur situation socioprofessionnelle, de parfaire la maîtrise d'usage d'un logement autonome, d'attendre la mise en place d'une solution de relogement pérenne dans le parc social ou privé. Elle est aussi une alternative au relogement temporaire en hôtel meublé de longue durée.

Pourtant le contexte économique difficile actuel se ressent là aussi fortement. Les familles en situation précaire d'emploi ont beaucoup de mal à faire évoluer leur situation vers un logement. Nous devons gérer des situations qui se dégradent depuis l'entrée des locataires au sein de nos structures. Il nous est donc nécessaire d'être très vigilants et d'essayer de percevoir les premiers signes de cette dégradation qui se manifeste souvent par le non paiement des loyers.



Le Centenaire après réhabilitation, 148, rue Étienne Marcel, Montreuil.

L'EXEMPLE DE LA RÉSIDENCE SOCIALE DU CENTENAIRE

L'immeuble du Centenaire était un ancien hôtel meublé composé de 70 chambres insalubres et impropres à la location.

Acquis en novembre 2003 par Freha (murs et fonds de commerce), un lourd programme de réhabilitation a été entrepris par Freha en partenariat avec la Ville de Montreuil.

La résidence accueille aujourd'hui de façon temporaire un public en difficulté d'accès au logement : personne isolée (personne âgée, femme avec enfant, couple en difficultés), personne nécessitant un relogement temporaire.

Livraison :
avril 2008

Nombre de logements :
23 (10 T1, 6 T1^{bis}, 6 T2, 1 T3)

Location, redevance moyenne T1^{bis}, 30m² :
550 €

Une gestion sociale indirecte

L'une des particularités de Freha est de gérer des résidences sociales mais aussi de travailler avec d'autres acteurs sociaux en transférant la gestion sociale d'une partie de son patrimoine vers d'autres associations. Freha en tant qu'association reconnue de maîtrise d'ouvrage d'insertion produit une offre locative pouvant servir à de nombreux projets associatifs.

Par exemple, Freha sous-loue une soixantaine de logements de son patrimoine propre en diffus pour que des associations puissent mener à bien leur travail social d'insertion par le logement envers des publics spécifiques (malade psychiatrique, appartement thérapeutique, grands exclus, sorties d'hébergement d'urgence). Ces partenariats qui ont été initiés dès le début des années 90, perdurent encore aujourd'hui (Alliance pour la Vie, Élan Retrouvé, Association des Cités du Secours Catholique, SNL Paris, Aurore, Arc 75, ...). Ils sont appelés à se développer, par exemple avec Emmaüs alternatives.

Freha est également propriétaire de structures collectives dont elle confie la gestion à des associations. C'est le cas de deux foyers de jeunes travailleurs parisiens (Boulevard Voltaire-11^e et Boulevard Auguste Blanqui-13^e) qui sont gérés par l'Étape ou le Foyer rue des Maraîchers dans le 20^e géré par le Centre d'action sociale protestant. Nous avons aussi des partenariats similaires avec des associations dans d'autres départements. Dans le Val-d'Oise, notre pension de famille de Corneilles-en-Parisis est actuellement gérée par IDL95. Dans les Hauts-de-Seine, nous sommes partenaires avec les associations l'Appart et Karibu pour trois structures.

Vers les pensions de famille

En mars 2012, Freha posait la première pierre de la pension de famille au 180^{bis} et 183^{bis} rue Paul Vaillant-Couturier à Alfortville, à l'endroit même où l'Abbé Pierre passa les dernières années de sa vie. Cette pension accueillera dès l'été 2013, dans 18 logements de type T1 et T1^{bis}, 20 personnes en situation d'iso-



Pose de la première pierre de la pension de famille d'Alfortville. Au 180^{bis} et 183^{bis}, rue Vaillant Couturier.

lement ou d'exclusion lourde, principalement des personnes seules.

Ce projet repose essentiellement sur la possibilité donnée aux résidents de se reconstruire en prenant en considération l'ensemble de leurs difficultés. Le résident n'est pas tenu par un délai et réalise ses projets à son rythme. Les équipes de Freha accordent une importance particulière à ce projet, d'une part car le lieu est hautement symbolique et d'autre part car ce projet est vu comme le premier d'une longue série de pensions de famille.

Les pensions de familles ou maisons relais sont des outils très intéressants pour des publics qui ne peuvent pas encore accéder aux logements autonomes et qui ont besoin d'être accompagnés. Freha avec sa double expertise, la maîtrise d'ouvrage d'insertion pour la construction d'une offre nouvelle et la gestion sociale adaptée, souhaite développer de tels outils pour répondre aux problèmes de mal-logement de grands exclus ou de familles en grandes difficultés.

Les dispositifs d'accompagnement social

L'Accompagnement Social Lié au Logement

En décembre 2012, au cours de ce seul mois, les travailleurs sociaux ont accompagné 237 ménages soit plus de 500 personnes adultes et enfants. 58 % de ces accompagnements, en décembre, sont effectués sur le territoire parisien, avec 146 mesures. Du fait de l'entrée et de la sortie des ménages dans les dispositifs au cours de l'année, plus de 400 ménages ont été suivis en 2012. Ainsi, tout au long de l'année 2012, l'antenne de Paris a suivi 156 ménages, dont 37 initiés dans cette même année.

Les ménages accompagnés dans le cadre d'une mesure ASLL rencontrent de nombreuses problématiques (logement, budget, emploi, santé, parentalité, etc.) qui s'enchevêtrent entre-elles. Même si « notre porte d'entrée » pour accompagner le ménage est la problématique logement ou budget, l'accompagnement est

global et touche tous les domaines de la vie quotidienne.

Les intervenants sociaux des antennes de Freha sont particulièrement vigilants au moment de l'entrée dans le logement. Ils soutiennent les locataires dans les différentes démarches qu'ils ont à entreprendre ainsi que face aux nouvelles charges qu'ils ont à appréhender. Le travail avec les familles en procédure d'expulsion ou en situation de dette locative est complexe en raison de la pluralité des démarches à effectuer et parfois l'urgence de la situation. En effet, un travail de médiation avec le bailleur est important. L'intégration par le logement réalisé permet l'inscription de ces familles dans un réel projet de vie.

Dispositif ASLL	Nombre de ménages accompagnés en décembre 2012
Appartement Relais (95)	17
ASLL – Louez Solidaire	137
ASLL – 75 (diffu)	9
ASLL – 93	16
ASLL – 93 (diffu)	18
ASLL – 95	23
Solibail – 92	17

En 2012, il a été constaté une augmentation des accompagnements concernant des ménages présentant des problèmes de santé physique, mentale ou psychique. Cette nouvelle problématique peut être un frein à l'accompagnement. Cependant pour pallier ces obstacles, des relais partenariaux sont recherchés (sollicitation et orientation vers des acteurs de la santé mentale).

L'Accompagnement Vers et Dans le Logement dans le Val-d'Oise

Depuis 2009, le « logement d'abord » constitue le fil directeur des politiques menées par les gouvernements successifs dans le cadre de la nouvelle stratégie de prise en charge des personnes sans-abris ou mal-logées : il s'agit de privilégier l'accès ou le maintien dans le logement, plutôt que l'hébergement. Afin de favoriser l'appropriation du logement, le dispositif était dans un premier temps destiné aux ménages sortant de CHRS, puis à partir de septembre 2010, il s'est ouvert aux ménages sortant de CHU dans le cadre d'un relogement autonome. En février 2011, il s'est étendu aux ménages hébergés à l'hôtel, puis à partir de novembre 2011 aux personnes dont la situation a été reconnue prioritaire et urgente par la commission départementale DALO et présentant des fragilités sociales.

En 2012, l'antenne du Val-d'Oise réalisait un total de 112 mesures, dont 83 ont pris fin cette même année.

Après 2007, avec la signature d'une convention avec le Conseil général du Val-d'Oise « l'accompagnement social lié au logement », et 2009 avec la signature d'une convention avec les services de l'État pour « l'accompagnement vers et dans le logement », Freha, en 2012, a été retenue par l'État pour la mise en place du volet accompagnement du FNAVDL sur ce même département.

Les actions collectives

Les animations collectives sont des moments de partage qui permettent de travailler sur les notions de parentalité, la création de liens sociaux et de faire connaître le partenariat local. Elles passent par la mise en place de moments festifs ou de sorties. Ces moments de loisirs ont souvent été mis en arrière plan pour ces ménages dont la priorité a été de subvenir aux besoins primaires. Ainsi, un certain nombre d'activités et de sorties sont organisées chaque année par les antennes de Freha (visite de musée, galette des rois, fêtes des voisins, Noël des familles, ...)

Les ateliers d'information sont des moments d'échanges sur un thème précis (logement, emploi, administratif, etc.). Cela permet de traiter d'un thème général qui concerne plusieurs de nos bénéficiaires et de répondre aux questions qu'ils peuvent se poser (impôts, droit du travail, assurances, ...). Dans le cadre de partenariat avec les CAF, des demandes de financement ont été acceptées afin de participer au financement de ces ateliers.

En 2012, ce sont 44 actions collectives qui ont été menées. Elles ont permis des moments d'échanges avec plus de 600 ménages des différents dispositifs.

Visite du parc des félins (antenne de Bézons).



DES FEMMES ET DES HOMMES ENGAGÉS

L'organisation

Le conseil d'administration

L'Association Freha est administrée par un conseil composé de 16 membres, soit :

LE COLLÈGE 1 :

Fondation Abbé Pierre représentée par Monsieur Jacques OUDOT et Madame Agnès EL MAJERI puis Monsieur Joaquim SOARES.

SA Emmaüs Habitat représentée par Madame Nelly LORDEMUS et Madame Élisabeth MAMOU.

Emmaüs France représentée par Madame Florence DELAMOYE.

LE COLLÈGE 2 :

Madame Francine ALBERT
 Monsieur Michel CARVOU
 Monsieur Gérard COUSSON
 Monsieur Jean-François GRILLON
 Madame Paulette GUIOT
 Madame Chantal JANNET
 Madame Marie-Noëlle LIENEMANN
 Madame Odyle MONNERET
 (représentant le collecteur Solendi)
 Monsieur Claude NERY
 Monsieur Pascal ROBIN
 Monsieur Dan STEINFELD

Son bureau

Le conseil d'administration élit chaque année le bureau parmi ses Membres.

Le 27 juin 2012, lors de l'Assemblée générale, ont été élus :

Monsieur Pascal ROBIN, Président,
 Monsieur Michel CARVOU, Vice-président,
 Monsieur Gérard COUSSON, Trésorier
 Madame Nelly LORDEMUS, Secrétaire
 Monsieur Jacques OUDOT, membre
 Madame Paulette GUIOT, membre

Les équipes

Thierry DEBRAND, directeur général de Freha depuis le mois de novembre 2011, coordonne le travail de 39 collaborateurs.

Le pôle *Administratif et financier*, le pôle *Maîtrise d'ouvrage d'insertion* et le pôle *Gestion locative et patrimoniale* sont localisés au siège de Freha à Clichy.

Pour être au plus près des bénéficiaires, 3 équipes agissent au cœur des territoires (Bezons pour le Val-d'Oise, Paris pour la capitale et les Hauts-de-Seine et Montreuil pour la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne) en faveur des dispositifs d'accompagnement social au logement et d'intermédiation locative.

Plusieurs bénévoles épaulent les salariés dans leurs missions.

Découverte du 35, boulevard Rouget de l'Isle (Montreuil) par les salariés de Freha.



Le bilan social

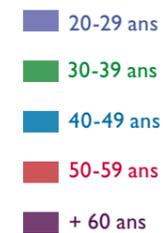
Au 31 décembre, les effectifs de Freha sont de 39 personnes (dont un contrat de professionnalisation) pour un équivalent temps plein de 31.9.

Rapport des 5 plus hauts salaires sur les 5 plus bas salaires à temps plein = 3.02

Genre



Âge



Classification professionnelle



Contrat de travail



Ancienneté



PERSPECTIVES 2013

Face à la crise profonde du logement, Freha a inscrit, en 2012, de façon encore plus marquée son action dans l'accès au logement des plus démunis. Elle s'engage à ne pas relâcher ses efforts pour l'année à venir.

Dans cet objectif, en 2013, Freha livrera plus de 50 logements au 1^{er} semestre dont la qualité constructive permettra d'accueillir des familles dans les meilleures conditions possibles et dans un souci de maîtrise du coût des charges locatives. Certaines de ces opérations présentent un caractère innovant en matière énergétique.

Le pôle *Maîtrise d'ouvrage d'insertion* mettra en œuvre le programme pluriannuel de réhabilitations lourdes qui a été arrêté en 2012, réhabilitations qui feront l'objet d'un accompagnement social spécifique des locataires.

De nouveaux partenariats avec des communes du Val-de-Marne et de Seine-Saint-Denis verront le jour, d'autres seront renforcés avec des communes de Seine-Saint-Denis afin de produire une offre locative de logements très sociaux et de résidences sociales.

La livraison et la mise en service, à Alfortville, de la pension de famille qui accueillera 20 personnes, dernière demeure de l'Abbé Pierre, sera sans nul doute un moment fort de cette année 2013.

En 2013, Freha accentuera sa présence dans les dispositifs territoriaux parisiens, val d'oisiens et séquanodionysiens, (ASLL, AVDL, AML, FNAVDL, *Louez solidaire* ...) une augmentation significative des mesures de suivi est déjà actée ce qui implique un renforcement de l'équipe de travailleurs sociaux dans le pôle *Intermédiation locative et accompagnement social*.

Le pôle *Gestion locative et patrimoniale* continuera ses efforts d'entretien du parc, de recherche de la maîtrise des charges locatives, de la mise en place de procédures de suivi et d'accompagnement dans la lutte contre les impayés et la prévention des expulsions.

Le pôle *Administratif et financier* renforcera encore sa production d'outils de contrôle et de suivi budgétaire afin de rechercher et améliorer la maîtrise des coûts dans tous les domaines d'intervention de l'association.

Un accent particulier sera également mis sur la communication auprès de nos partenaires actuels et futurs et de nos locataires afin de conforter et le développer l'image de Freha.

Freha n'agit pas seule et ne peut le faire, notre action trouve son fondement et s'inscrit pleinement dans les propos de l'Abbé Pierre « Ensemble continuons ».

Activités de Noël 2012, le Centenaire, résidence sociale à Montreuil.



46, rue François Arago, Montreuil.

