

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](mailto:contact@freha.asso.fr)  
[www.freha.fr](http://www.freha.fr)

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

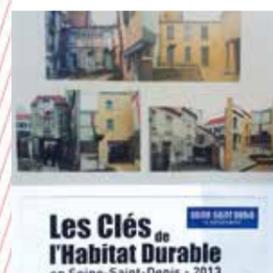
## 2013



conception graphique : [www.marinelebreton.com](http://www.marinelebreton.com)



LE MOT DU PRÉSIDENT	4
LA PRÉSENTATION DE FREHA	5
LES POINTS FORTS DE L'ANNÉE 2013	6
LES REPÈRES 2013	7



## MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION 8

LES PROGRAMMES LIVRÉS EN 2013	9
L'ACCROISSEMENT DU PARC : LES OPÉRATIONS À L'ÉTUDE	10
LA RÉHABILITATION DU PARC : LES OPÉRATIONS À L'ÉTUDE	10



## GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE 12

LES ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE	12
L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS PÉRENNES EN 2013	13
L'ENTRETIEN DES PATRIMOINES	14



## INTERMÉDIATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL 15

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE	15
LES DISPOSITIFS D'HABITAT COLLECTIF	16
LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	17
LES ACTIONS COLLECTIVES	18



## DES FEMMES ET DES HOMMES ENGAGÉS 19

L'ORGANISATION	19
LE BILAN SOCIAL	20
LES PARTENARIATS	21



## ÉLÉMENTS COMPTABLES ET FINANCIERS 22

LE BILAN	22
LE COMPTE DE RÉSULTAT	24
LES PERSPECTIVES	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](mailto:contact@freha.asso.fr)  
[www.freha.fr](http://www.freha.fr)

Avec la présentation du rapport d'activité vient le temps de la réflexion et du bilan sur l'année écoulée. En 2013, l'activité de Freha est encore très positive : 87 nouveaux ménages logés dans le logement social pérenne (soit 172 personnes), 225 ménages bénéficiant d'un logement Louez solidaire ou Solibail, 542 ménages ont été accompagnés dans le cadre des dispositifs sociaux. Difficile de ne pas être fier de ce bilan !

En 2013, le mal-logement a fait beaucoup parler de lui dans les sphères politiques et associatives. La loi dite « Duflot I » de janvier 2013, a permis de faire avancer les choses sur la mobilisation du foncier public et le renforcement du seuil minimal de logements sociaux. Nous avons saisi ces opportunités et avons su, durant cette année 2013, poser les bases de partenariats solides et durables avec les collectivités locales et territoriales.

Notre association, en privilégiant une stratégie de gestion financière rigoureuse, peut être aujourd'hui ambitieuse sur des bases réalistes et pérennes. Nous avons la volonté de livrer 50 à 75 nouveaux logements par an. En 2013, Freha a construit ou réhabilité 58 logements, aussi bien en plein cœur de Paris que dans une commune de 330 habitants des Yvelines.

Freha a fait le choix de construire et réhabiliter un patrimoine en diffus afin de favoriser la mixité et l'insertion sociale des locataires, tant en milieu urbain qu'en milieu rural, là où les besoins se font sentir. Ce

choix n'est pas sans conséquence sur la gestion locative qui doit adapter son fonctionnement. En 2013, le Pôle *Gestion locative et patrimoniale* a repensé son organisation afin que Freha continue d'être un bailleur à taille humaine, proche de ses locataires et de ses partenaires.

*Freha est devenue un partenaire important des communes, des départements et de l'État dans les domaines de l'accompagnement social lié au logement.*

En 2013, nos équipes d'accompagnement social se sont étoffées. Freha compte à présent 15 travailleurs sociaux, soit une augmentation de 50% en un an. Les trois antennes de Freha ont su créer, au cours des années, un ancrage territorial fort avec l'ensemble des partenaires locaux. Nos équipes ont participé à l'évolution des dispositifs d'intermédiation locative et d'accompagnement social afin de mieux répondre aux besoins des ménages suivis. Aujourd'hui, sur ses territoires d'implantation, Freha est

devenue un partenaire important des communes, des départements et de l'État dans les domaines de l'accompagnement social lié au logement.

Le moment du rapport d'activité est aussi celui des remerciements aux acteurs de ce bilan positif : le conseil d'administration et son bureau qui permettent à l'association de prendre de bonnes directions, de se fixer des objectifs ambitieux, et aux salariés, de plus en plus nombreux qui, par leurs actions au quotidien permettent la réalisation de ces objectifs.

**Pascal ROBIN**  
Président de Freha



Inauguration des logements sociaux du 719 rue Victor Hugo à Montreuil, le 2 juillet 2013.

### Un bailleur social associatif

Freha, association « loi 1901 », a été créée en 1990 afin de développer une offre adaptée de logements permettant l'insertion et la promotion des personnes et ménages éprouvant des difficultés particulières, notamment en raison de leurs conditions d'existence ou de leurs ressources.

### Des partenaires majeurs

En plus d'appartenir au mouvement Emmaüs, Freha a un partenariat privilégié avec Emmaüs Habitat et la Fondation Abbé Pierre. Elle s'associe étroitement aux collectivités locales, aux associations et aux structures d'Action Logement pour mener à bien ses projets.

### Construire, loger, accompagner

L'État a délivré à Freha trois agréments relatifs à la construction et la rénovation de logements sociaux, à l'intermédiation et la gestion locative et enfin à l'ingénierie sociale, financière et technique. Ces agréments sont mis en œuvre par :

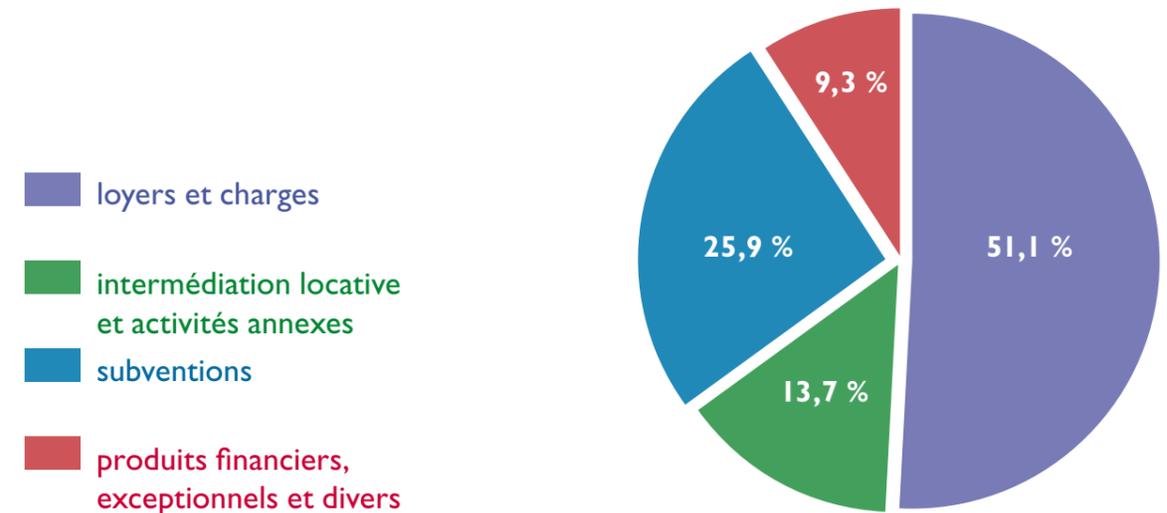
- Le pôle **Maitrise d'ouvrage d'insertion** qui réhabilite et construit des logements pérennes et des structures collectives.
- Le pôle **Gestion locative et patrimoniale** qui a pour mission de louer, gérer et entretenir les logements et immeubles.
- Le pôle **Intermédiation locative et accompagnement social** qui est organisé autour de trois antennes situées à Paris, Bezons et Montreuil pour être au plus près des ménages.

### Un patrimoine facteur d'intégration sociale

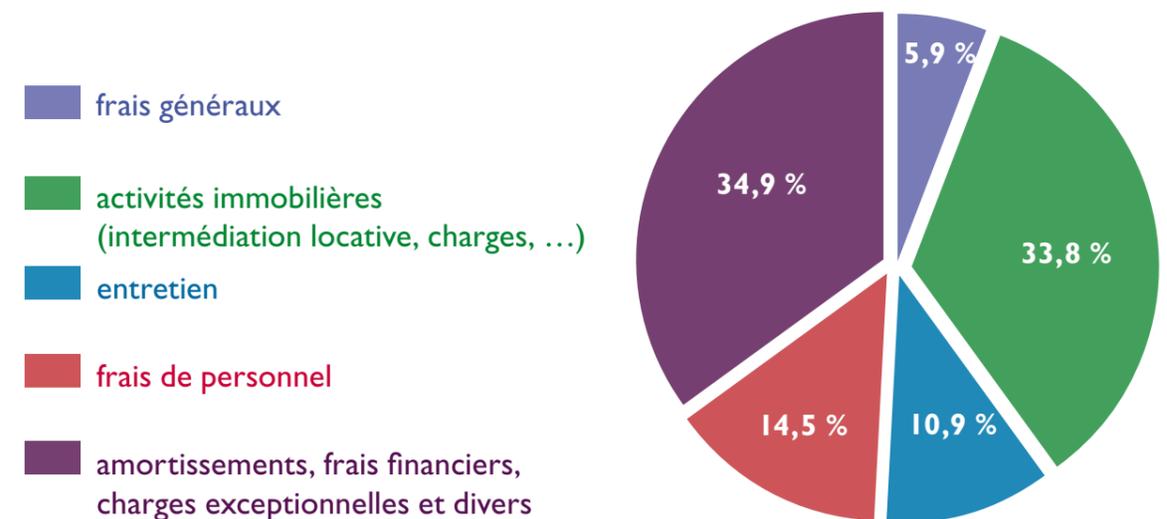
Le parc de Freha comprend plus de 1 500 logements. Ces logements pérennes se situent en grande majorité dans de petits immeubles repartis en centre-ville et centre-bourg afin de favoriser l'intégration et la mixité sociale. Freha développe aussi les structures collectives correspondant à un besoin spécifique telles les résidences sociales ou les pensions de famille.

- Janvier** Mise en application d'une nouvelle convention d'accompagnement social pour le Val-d'Oise (FNAVDL) signée avec l'État, fin 2012
  
- Février** Livraison du programme de réhabilitation des 6 logements en copropriété rue Marcel Sembat à Montreuil (93)
  
- Mars** Livraison des 4 logements sociaux en milieu rural dans une commune de 330 habitants : Vicq (78)
  
- Avril** Livraison des 18 logements sociaux en immeuble collectif, rue Victor Hugo, à Montreuil (93)
  
- Juin** Inauguration des 4 logements de Vicq (78)
  
- Juillet** Inauguration des 18 logements sociaux de Victor Hugo  
 Inauguration des nouveaux locaux de Bezons de l'antenne d'Accompagnement social et intermédiation locative du Val-d'Oise et présentation du bilan annuel 2012  
 Livraison de la pension de famille d'Alfortville (94)
  
- Septembre** Livraison des 12 logements de la résidence sociale de Cléry confiée en gestion à l'association de l'Élan Retrouvé
  
- Octobre** Visite du Premier Ministre, Jean-Marc Ayrault, à la pension de famille d'Alfortville pour la *Journée mondiale du refus de la misère*  
 Remise du *Prix des Clés de l'Habitat durable* en Seine-Saint-Denis par le Conseil général pour la réhabilitation du 7/9 rue Victor Hugo à Montreuil

**Produits 2013 (16,9 M€)**



**Charges 2013 (16,9 M€)**



## MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

### LES CHIFFRES CLEFS 2013

- > 5 programmes livrés, soit 58 logements
- > 2 structures collectives à l'étude, soit 37 logements
- > 4 programmes de réhabilitation du parc à l'étude, soit 45 logements

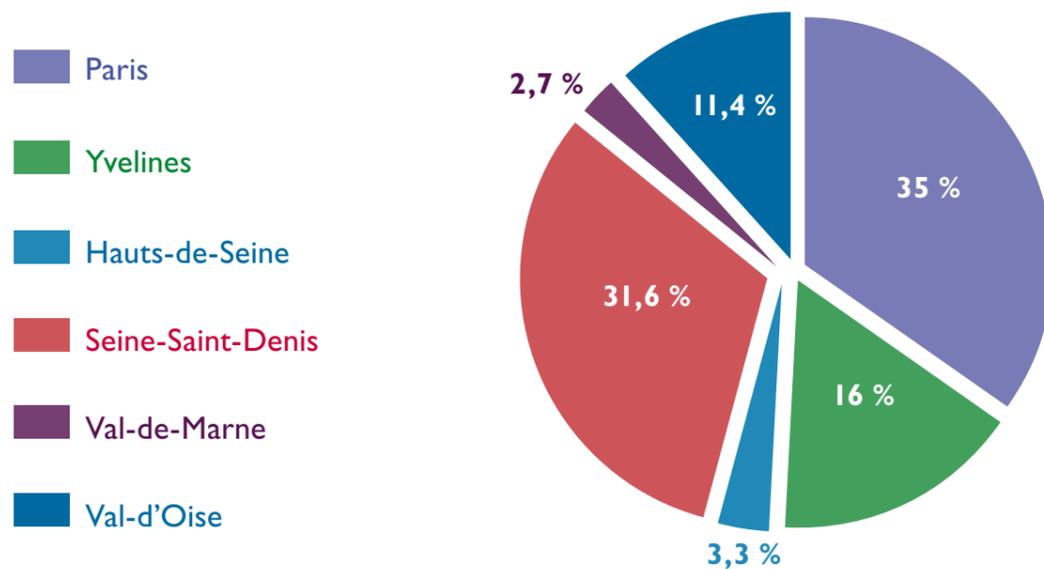
Freha possède plus de 1 600 logements répartis sur le territoire francilien.

En 2013, notre association a livré cinq programmes, de la pension de famille en première couronne parisienne au petit bâti résidentiel de quatre logements dans une commune rurale de 330 habitants des Yvelines qui accueille ainsi ses premiers logements sociaux.

L'année 2013 a également été marquée par l'engagement de Freha dans un plan de rénovation et de restructuration de son patrimoine.

D'autres opérations ont été mises à l'étude, ainsi deux structures collectives et quelques logements diffus à Paris et à Vincennes devraient pouvoir accueillir une soixantaine de ménages supplémentaires en 2014-2015.

### Répartition géographique du patrimoine de Freha (en %)



### Un prix du Conseil général de Seine-Saint-Denis

Le 17 octobre 2013, le Conseil général de Seine-Saint-Denis a décerné les prix des Clés de l'habitat durable en Seine-Saint-Denis 2013. Notre association a reçu une mention spéciale pour le programme du 7/9, rue Victor Hugo à Montreuil, dans la catégorie Acquisition-réhabilitation réalisée depuis 2011.



Immeuble Victor Hugo, à Montreuil.



Logement Marcel Sembat, à Montreuil.



Logements de Vicq.



Résidence sociale de Cléry, à Paris.



Pension de famille d'Alfortville.

### Les programmes livrés en 2013

Les programmes livrés en 2013 sont représentatifs de la diversité des opérations menées par Freha et des territoires sur lesquels elle se développe.

#### Des logements pérennes

- 6 logements dans une copropriété, rue Marcel Sembat à Montreuil (93),
- 18 logements en immeubles collectifs, rue Victor Hugo à Montreuil (93),
- 4 logements dans une commune rurale de 330 habitants, à Vicq (78). L'implantation de ces quatre logements montre la volonté de Freha de développer une nouvelle offre locative pour les communes rurales en Île-de-France.

#### Des structures collectives

- 18 logements dans une pension de famille, à Alfortville (94) dans la maison où l'Abbé Pierre passa les dernières années de sa vie. Cette pension est destinée aux personnes en situation d'isolement et de forte exclusion.
- 12 logements dans une résidence sociale, à Paris, rue de Cléry (2<sup>e</sup> arr.). Sa gestion est assurée par l'association l'Élan Retrouvé, qui œuvre pour la réadaptation et la réinsertion des malades handicapés psychiques.

### Visite du Premier Ministre à la pension d'Alfortville

Dans le cadre de la journée mondiale du refus de la misère, Jean-Marc Ayrault, Premier Ministre, s'est rendu le jeudi 17 octobre 2013 dans notre pension de famille d'Alfortville. Le chef du gouvernement était accompagné de Cécile Duflot, Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement et de Marie-Arlette Carlotti, Ministre déléguée chargée des Personnes Handicapées et de la Lutte contre l'Exclusion.



© photo PM



État projeté du foyer de jeunes travailleurs à Colombes.

### L'accroissement du parc : les opérations à l'étude

En 2013, Freha a poursuivi son effort de prospection afin de développer son offre locative en centre ville. Ces opérations seront lancées en 2014.

#### Deux structures collectives

Freha mène l'étude pour deux opérations de type structure collective :

- un foyer de jeunes travailleurs pouvant accueillir 12 personnes dans le centre de Colombes (92) installé dans un ancien hôtel dégradé. Ce foyer sera géré par l'association l'Appart'.
- une pension de famille et un accueil de jour à Pantin (93) dont la gestion sera confiée à l'association le Refuge. La pension de famille pourra loger 30 personnes au sein de 25 logements.

#### Des logements au sein de copropriétés

Dans la continuité de son partenariat avec la Ville de Paris, en 2013, Freha a poursuivi les démarches pour acquérir 10 logements et conclure un bail emphytéotique pour 2 logements.

Les quatre principaux objectifs d'intervention en diffus sont :



État projeté de la pension de famille et de l'accueil de jour à Pantin.

- lutter contre la crise du logement,
- résorber l'habitat indigne,
- favoriser la mixité sociale,
- lutter contre la précarité énergétique.

En 2013, un partenariat avec la Ville de Vincennes a vu le jour par l'acquisition d'un appartement.

### La réhabilitation du parc : les opérations à l'étude

Freha a réalisé un Plan Stratégique Patrimonial en collaboration avec *Habitat Territoires Conseil* en 2012-2014. Il en est ressorti que 20% du parc nécessitait des travaux de réhabilitation.

Notre association a choisi de lancer une première phase de réhabilitation portant sur 10 immeubles, 4 études ont débuté en 2013.

Freha s'est engagée à n'appliquer aucune augmentation des loyers du fait des réhabilitations.

#### Quatre programmes

- 19 logements dans un immeuble collectif parisien rue du Roi d'Alger (Paris 18<sup>e</sup>),
- 11 logements dans un immeuble collectif à Vaujours (93),



Immeuble de Saint-Ouen l'Aumône.



Immeuble de Montfermeil.



Immeuble de Vaujours.

- 7 logements dans un immeuble collectif à Montfermeil (93),
- 8 logements dans un immeuble collectif à Saint-Ouen l'Aumône (95).

#### Trois objectifs

- offrir aux locataires un habitat de meilleure qualité (logements et parties communes),
- améliorer la performance thermique des constructions pour réduire les consommations d'énergie,
- adapter l'immeuble et le logement à l'usage des locataires.

#### Des opérations accompagnées par une Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale (MOUS)

Freha a fait appel à deux structures spécialisées, *Voliges* et *Pact de l'Est Parisien*, pour mettre en place une concertation avec les locataires.

En amont des travaux, il a été demandé aux ménages locataires de s'exprimer sur leur façon d'appréhender leur immeuble et leur logement, de faire connaître leur avis sur les équipements en place.

Durant toute la durée des travaux, les ménages vont être accompagnés.

À l'issue du programme de réhabilitation, les ménages seront suivis pour une période de six mois afin de les aider à se réinstaller et à travailler sur l'appropriation des nouveaux équipements de leur logement et de l'immeuble.

Une étude d'impact du nouveau coût d'usage global du logement sur le budget des ménages sera réalisée pour chaque locataire de ces immeubles.

#### Les aides financières pour la mise en place des MOUS

- Fonds d'intervention pour le logement locatif social
- Fondation Abbé Pierre
- Fonds de dotation Qualitel
- Fondation J.M. Bruneau sous l'égide de la Fondation de France

## GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

### LES CHIFFRES CLEFS 2013

- > Quittancement total : 7 167 k€
- > Nombre de ménages ayant obtenu un logement : 87 ménages, soit 172 personnes
- > Dépenses pour le gros entretien : 838 k€
- > Dépenses pour l'entretien courant : 321 k€

Le pôle Gestion locative et patrimoniale intervient dans la relation avec les locataires, afin de leur offrir un cadre de vie de qualité, leur assurer la sécurité et la sérénité dans leur logement.

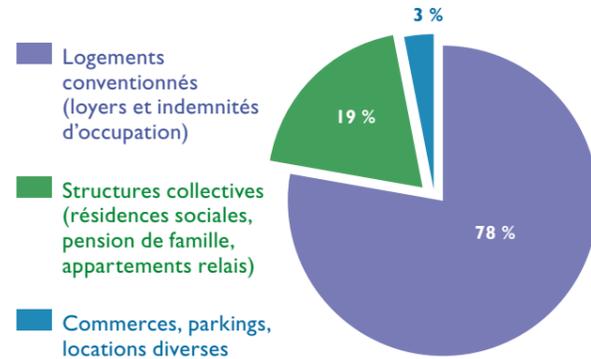
Ainsi, le pôle assure l'activité de gestion locative tels le traitement des loyers et des charges, des réclamations, l'accueil des locataires ainsi que l'entretien du patrimoine. En 2013, un suivi plus soutenu des ménages a été mis en place. Pour exemple, une visite à domicile est organisée, trois mois après l'installation des locataires.

### Les activités de gestion locative

Freha loge 1 554 ménages soit plus de 3 500 personnes (hors dispositifs d'intermédiation locative).

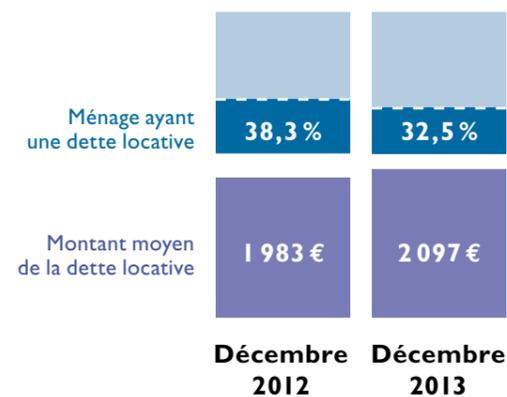
#### Le quittancement

- Sur l'année 2013, le quittancement total appelé a été de 7 167 721 € (dont 1 893 563 € d'APL) :
- La quittance moyenne pour les locataires de Freha est de :
  - avant aides : 454 € (loyer 345 € + charges 109 €)
  - après aides : 334 €



#### La vacance et la dette locative

- La vacance de gestion est de l'ordre de 2%. La vacance totale est de 4,45 %; ce chiffre important est dû aux nombreux logements vacants du fait des programmes de réhabilitation.
- La dette locative : Entre 2012 et 2013, la dette locative a baissé de 5,8%. Ce sont les petites dettes qui ont principalement diminuées. C'est une des conséquences de la nouvelle organisation du pôle Gestion locative.



### L'attribution des logements pérennes en 2013

La Commission d'Attribution Logement attribue les logements pérennes, elle s'est réunie à neuf reprises durant l'année 2013.

- 94 dossiers ont été présentés à la Commission d'Attribution Locative.
- 87 dossiers ont été acceptés (dont 2 logements confiés à des associations).

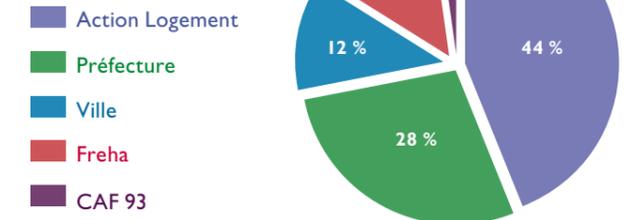
#### Les logements pérennes attribués en 2013

Sur les 87 logements attribués, 28 l'ont été dans des logements neufs et 59 sur notre parc existant. 60 % des logements attribués sont de types studios et 2 pièces et 18 % sont des 4 pièces et plus.

#### Répartition géographique des logements attribués en 2013 (en nombre)



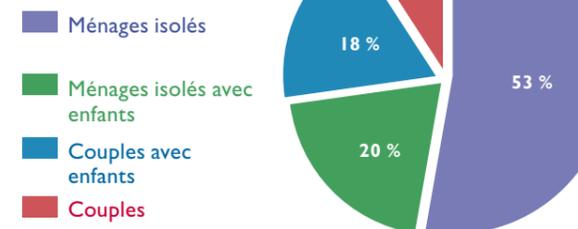
#### Répartition des logements attribués par réservataires



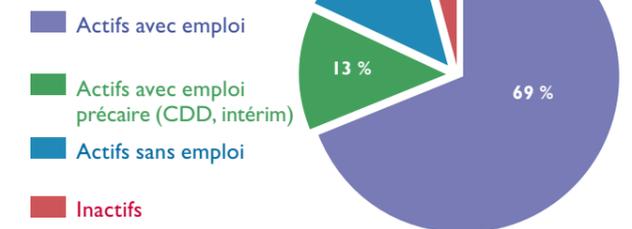
#### Les ménages entrants

Les 87 ménages entrants représentent 172 personnes dont 49 enfants.

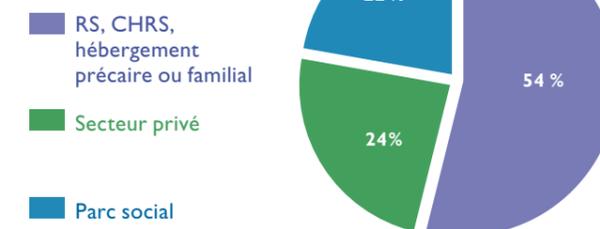
#### Typologie des ménages



#### Situation par rapport à l'emploi



#### Provenance des ménages



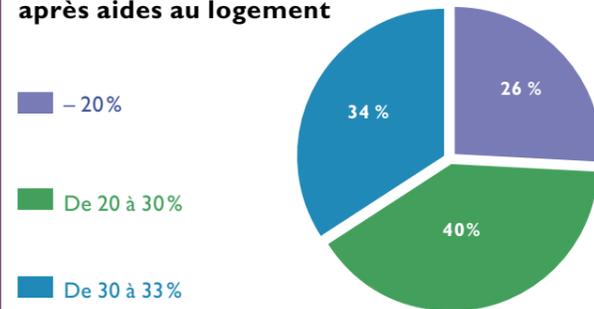
**La quittance**

100% des ménages entrant ont des ressources inférieures au plafond du PLAI :

- La quittance moyenne totale des logements attribués en 2013 est de 426 € (loyer de 335 € + charges de 91 € - hors chauffage). La quittance moyenne résiduelle est de 293 €.
- La moyenne des ressources mensuelles par personne est de 740 €.
- 62% des nouveaux locataires (soit 53) peuvent prétendre à une aide au logement dont le montant moyen est estimé à 213 €.
- 92% des ménages bénéficient d'une garantie des paiements de loyer (dont 72% en Locapass).

- La moyenne des revenus de référence des dossiers présentés se situe à près de 53% des plafonds pour l'accès au logement PLAI.

**Taux d'effort des ménages après aides au logement**

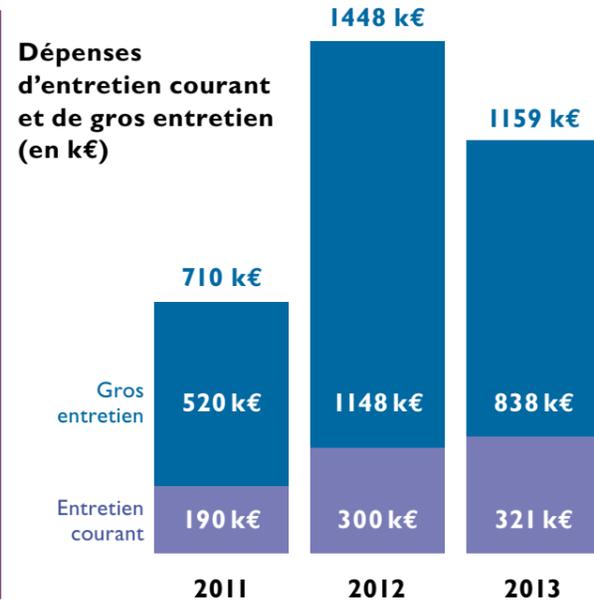


**L'entretien des patrimoines**

Le pôle *Gestion locative et patrimoniale* a également pour mission l'entretien du patrimoine.

Il veille à la sécurité des logements et immeubles, réalise l'entretien courant et garantit la qualité des services rendus en assurant la commande et le suivi des travaux techniques des immeubles.

- En 2013, 6 860 interventions ont été effectuées par des entreprises extérieures financées par Freha, soit un progression de 4,6% par rapport à 2012.
  - Dont entretien courant : 321 k€ soit une moyenne de 206 € par logement.
  - Dont gros entretien (y compris remplacement de composants) : 838 k€ soit une moyenne de 539 € par logement.



Rue de Cléry, Paris II.



**INTERMÉDIATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL**

Organisé en trois antennes, le pôle compte trois responsables et une quinzaine de travailleurs sociaux pour gérer les dispositifs d'intermédiation locative et d'accompagnement social.

Ces implantations locales ont pour but de favoriser le travail quotidien avec les ménages accompagnés et de permettre une plus grande proximité avec les décideurs locaux et les acteurs de terrain.

**LES CHIFFRES CLEFS 2013**

- > Territoires d'intervention social : 75, 78, 92, 93, 94, 95
- > Logements gérés via Louez solidaire et Solibail : 225
- > Structures collectives gérées par Freha : 16
- > Ménages ayant bénéficié d'un accompagnement social : 542
- > Actions collectives réalisées : 44

**L'intermédiation locative**

**Louez solidaire et Solibail**

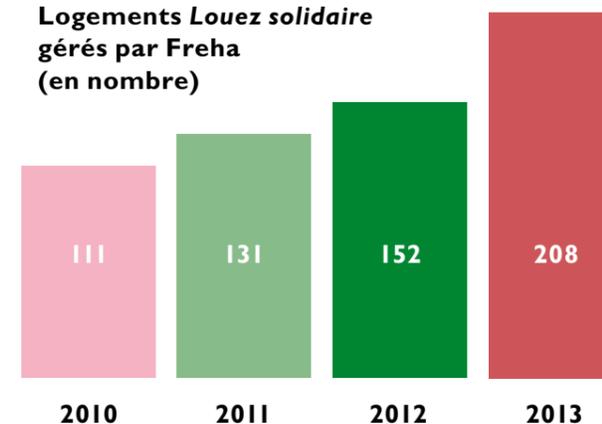
*Louez solidaire et sans risque* est un dispositif mis en place par la Ville de Paris, en 2007, afin de proposer aux familles parisiennes avec enfants une alternative à l'hôtel.

Le propriétaire met à disposition son bien à un prix modéré, en retour, la Mairie de Paris lui garantit le paiement des loyers, des charges locatives ainsi que la remise en état du logement. Avec 208 logements, Freha est l'un des principaux acteurs de *Louez solidaire*.

Notre action concerne :

- 210 ménages suivis (soit 211 femmes, 63 hommes et 390 enfants)

**Logements Louez solidaire gérés par Freha (en nombre)**



- 8,5 salariés à temps plein de Freha (1 responsable, 5,5 conseillères sociales et 2 gestionnaires locatifs)

**Solibail dans les Hauts-de-Seine**

*Solibail*, dispositif jumeau de *Louez solidaire*, est piloté par la Préfecture de région d'Île-de-France.

- Nombre de logements Solibail : 17
- Soit 17 ménages suivis

**Communes d'implantation des logements Solibail dans le 92**

- Plessis-Robinson
- La Garenne-Colombes
- Issy-les-Moulineaux
- Rueil-Malmaison
- Courbevoie
- Clamart
- Puteaux
- Meudon-la-Forêt
- Clichy-la-Garenne
- Châtillon
- Vanves
- Bourg-la-Reine
- Bagneux

**Les appartements relais dans le Val-d'Oise**

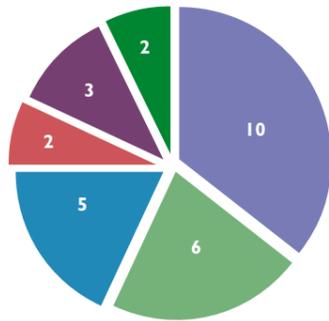
Ce dispositif cofinancé par l'État et le Département est destiné aux personnes privées de logement ou vivant dans des conditions d'insalubrité.

- 12 appartements relais dont 5 en co-hébergement.
- 11 ménages sont sortis du dispositif, autant sont rentrés.

- En 2013, 28 ménages ont été accompagnés dans le cadre des appartements relais (2 de plus qu'en 2012)

**Composition des ménages des appartements relais (en nombre)**

- Femme + 1 enfant
- Femme + 2 enfants
- Femme + 3 enfants
- Couple + 1 enfant
- Couple + 2 enfants
- Couple + 3 enfants



**Les dispositifs d'habitat collectif**

**La pension de famille d'Alfortville**

Ce type de structure s'adresse à des personnes en situation d'isolement et de forte exclusion, principalement des personnes seules rencontrant des difficultés à vivre dans un logement autonome.

- Capacité d'hébergement : 20 personnes
- Gérée par une responsable d'antenne et deux hôtes

Visite du Premier Ministre, Jean-Marc Ayrault, à la pension de famille d'Alfortville.



**Les résidences sociales gérées par Freha**

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. Les ménages hébergés bénéficient d'une gestion locative sociale adaptée et pour certains d'un accompagnement social individualisé.

Au 31 décembre 2013, dans ses 6 résidences sociales, Freha hébergeait 110 ménages avec 74 enfants.

**Freha gère en direct 6 résidences sociales soit 119 logements**

- 75 - Pajol dans le 18<sup>e</sup> arr. / 18 logements
- 92 - Gallieni à Issy-Les-Moulineaux / 47 logements
- 93 - Le Centenaire à Montreuil / 23 logements
- 95 - La maison Macaire à Herblay / 14 logements
- 95 - La « Gendarmerie » à Bezons / 10 logements
- 95 - La « Poste » à Bezons / 7 logements

**Les résidences sociales gérées par autrui**

Pour 238 logements dans 13 résidences sociales, la gestion sociale est confiée à des associations.

DÉP.	ADRESSE	NBRE DE LOG <sup>MTS</sup>	ASSOCIATIONS GÉRANTES ET LEUR PROJET SOCIAL
75	Rue de Cléry, 2 <sup>e</sup>	12	L'Élan Retrouvé : favoriser la réinsertion et la réadaptation des malades et handicapés psychiques.
	Bld Voltaire, 11 <sup>e</sup> Rue Auguste Blanqui, 11 <sup>e</sup>	58 52	L'Étape : proposer à des jeunes gens et à des couples âgés de 16 à 25 ans et sans enfant, une gamme de logements meublés, un accompagnement personnalisé et une animation collective.
	Rue des Maraîchers, 20 <sup>e</sup>	18	Centre d'Action Social Protestant : lutter contre toutes les formes d'exclusion et de détresse en accueillant et accompagnant toute personne en difficulté.
78	Av. de Touraine, Maurepas	6	L'Espérance : tisser une relation et une cohabitation intergénérationnelle, en aidant chacun à s'insérer dans le monde social de sa commune et de ses environs.
	Rue Pierre d'Angeau, Versailles	20	Coallia : aider les plus fragiles à trouver leur place dans la société par le logement social, l'hébergement, l'accompagnement social ou l'accueil en structures spécialisées.
92	Rue Henri Barbusse, Asnières Rue Henri Barbusse, Clichy	4 18	L'Appart' : accompagner et loger les jeunes de 18 à 30 ans, en mobilité économique ou sociale c'est-à-dire en mobilité d'emploi, de décohabitation ou d'insertion.
	Rue du Lt Raoul Batany, Meudon	6	Karibu : soutenir les familles africaines en recherche de logements, valoriser la culture africaine, offrir des activités aux enfants.
93	Rue M. David, Pierrefitte	5	Habitat et Soins : favoriser l'accès aux soins et à l'hébergement adapté de personnes en situation précaire.
	Rue de la Mare, Gagny	6	Aurore : aider à la réinsertion sociale et professionnelle de personnes en situation d'exclusion et/ou de précarité.
94	Av. Kléber, Nogent-sur-Marne	10	Aurore : aider à la réinsertion sociale et professionnelle de personnes en situation d'exclusion et/ou de précarité.
95	Bld Joffre, Corneilles-en-Paris	23	IDL95 : promouvoir le droit au logement pour tous.

**Les dispositifs d'accompagnement social**

L'AVDL et l'ASLL sont des dispositifs mis en place afin d'accompagner les ménages en difficulté à travers le prisme du logement. Au 31 décembre, 409 ménages étaient accompagnés à travers ces deux dispositifs.

**L'Accompagnement Vers et Dans le Logement dans le Val-d'Oise (AVDL)**

Au 31 décembre, le dispositif d'AVDL, porté par l'État, concernait 85 ménages du Val-d'Oise :

- 20 ménages sortants de CHRS/CHU
- 65 ménages reconnus prioritaires et urgents DALO.

**L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)**

L'Accompagnement Social Lié au Logement est un dispositif financé par les conseils généraux. Au 31 décembre 2013, les conseillers sociaux de Freha accompagnaient 324 ménages sur quatre départements : Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-d'Oise.

Dispositif ASLL	Nbre de ménages accompagnés	
	déc. 2012	déc. 2013
Appartement Relais (95)	17	17
ASLL – Louez Solidaire	137	182
ASLL – 75 (diffus)	9	9
ASLL – Solibail	17	17
ASLL – 93	16	12
ASLL – 93 (diffus)	18	17
ASLL – 95	23	70
<b>TOTAL</b>	<b>237</b>	<b>324</b>



Fête des voisins - résidence sociale d'Herblay (95).

### Les actions collectives

L'accompagnement social est individuel mais aussi collectif à travers les actions collectives (animations ou ateliers d'information) qui font partie intégrante de la culture d'intervention des antennes de Freha :

- 44 actions collectives qui ont été menées
- 461 participants

### Les ateliers d'information

Les ateliers d'information permettent de traiter un thème général qui concerne plusieurs ménages. Les travailleurs sociaux abordent plusieurs thèmes tels que

l'accès au logement, la déclaration d'impôts, l'hygiène dans le logement, etc.

### Les animations collectives

Les animations collectives permettent aux ménages de rompre avec l'isolement et d'échapper quelques instants à leur quotidien où la priorité est souvent donnée aux besoins premiers. À travers ces animations, les équipes de Freha travaillent sur la notion de parentalité. Les sorties permettent aux ménages un accès à la culture. En 2013, ils ont pu découvrir de nouveaux lieux culturels tels que le musée Carnavalet, l'Aquarium de Nausicaa, des lieux récréatifs tel *Aquaboulevard*.

Aquarium de Nausicaa – Antenne du Val-d'Oise.



Musée Carnavalet - résidences sociales de Pajol et du Centenaire.



## DES FEMMES ET DES HOMMES ENGAGÉS



### LES CHIFFRES CLEFS 2013

- > Membres du CA de Freha : 17
- > Nombre de salariés au 31 décembre : 49  
soit 39 équivalents temps plein

### L'organisation

#### Le conseil d'administration

L'Association Freha est administrée par un conseil composé de 17 membres, soit :

#### LE COLLÈGE 1 :

Fondation Abbé Pierre représentée par Messieurs Jacques OUDOT et Éric CONSTANTIN.

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

Emmaüs France représentée par Madame Florence DELAMOYE.

#### LE COLLÈGE 2 :

Madame Francine ALBERT  
Monsieur Stéphane BETTIOL  
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 2013, 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 coordonne le travail de 49 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 :

- L'antenne de Bezons pour le Val-d'Oise et les Hauts-de-Seine (résidences sociales)
- L'antenne de Paris pour la capitale et les Hauts-de-Seine (Solibail)
- L'antenne de Montreuil pour la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne

Plusieurs bénévoles viennent renforcer l'équipe des salariés dans leurs missions.

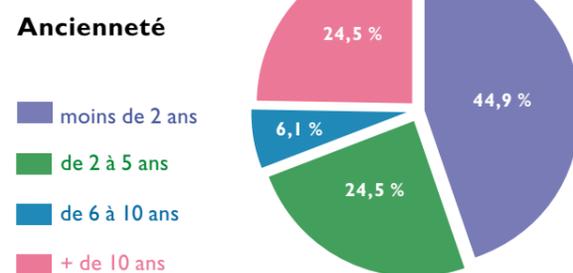
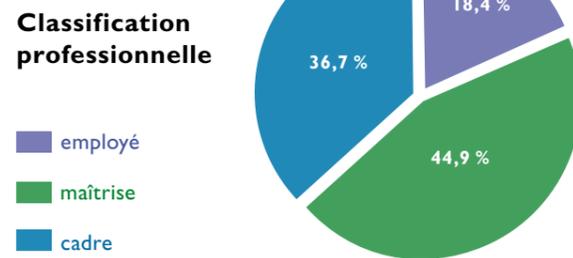
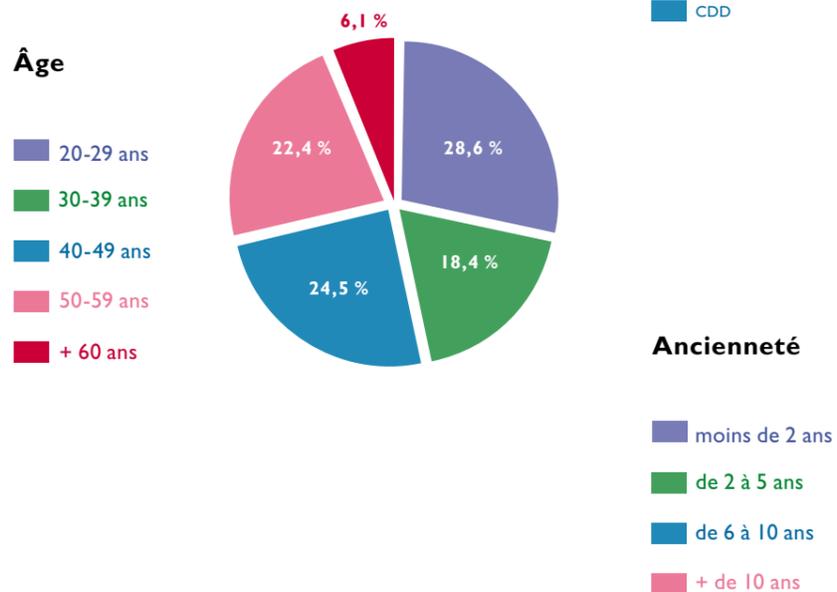
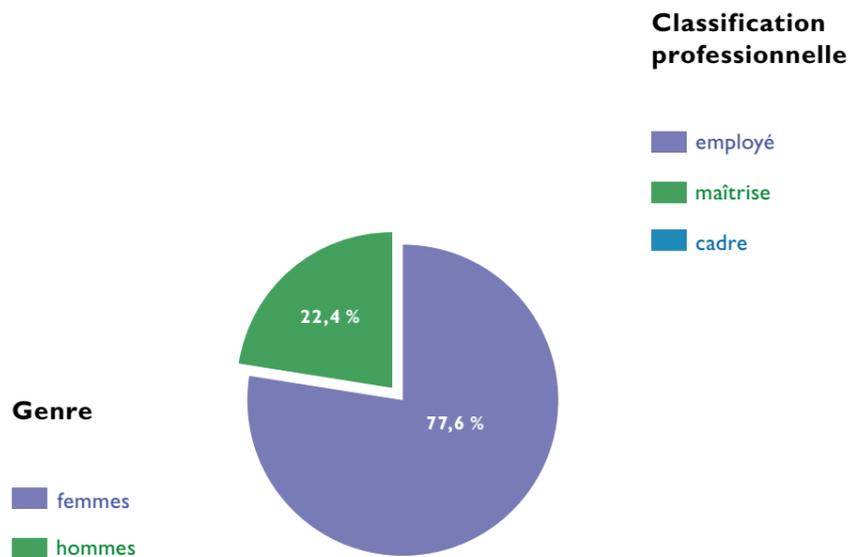
### RÉUNIONS ANNUELLES

- 4 bureaux
- 6 conseils d'administration
- 1 assemblée générale
- 1 assemblée générale extraordinaire
- 19 comités de direction

## Le bilan social

Au 31 décembre 2013, les effectifs de Freha sont de 49 personnes physiques (contre 39 en 2012) pour un équivalent temps plein de 38,83 (contre 31,9 en 2012).

Rapport des 5 plus hauts salaires sur les 5 plus bas salaires à temps plein = 3,0



## Les partenariats

Outre les nombreux partenariats lancés avec les associations assurant la gestion de ses biens immobiliers, Freha est engagée dans un véritable réseau partenarial qui l'aide à remplir ses missions de construction-réhabilitation, de gestion locative et d'intermédiation et d'accompagnement social.

### Les trois partenaires historiques du mouvement Emmaüs

Freha a souhaité développer, en 2013, plus d'actions avec ses partenaires historiques.

#### • EMMAÜS HABITAT

Partage des moyens généraux (locaux, informatique) et échange de compétences. Engagement de l'antenne du Val-d'Oise de Freha au sein du *Club de l'habitant* dont l'objectif est de développer une gestion locative sociale adaptée et un accompagnement collectif pour les locataires grâce, entre autre, à la création d'outils pédagogiques. L'équipe accompagne également individuellement des locataires en difficulté restant à la marge des dispositifs de droit commun d'Emmaüs Habitat.

#### • FONDATION ABBÉ PIERRE

Soutien à la *Maîtrise d'ouvrage d'insertion*. Co-organisation de la *Journée mondiale du refus de la misère* à la pension de famille d'Alfortville.

#### • EMMAÜS FRANCE

Création d'un groupe de communication emmaüsien. Participation et interventions aux Assises nationales (présentation de notre patrimoine montreuillois). Sollicitation d'une aide financière auprès de GDF Suez (partenaire du mouvement Emmaüs).

### Des réseaux professionnels

Freha participe activement à la vie des réseaux oeuvrant pour le logement des plus modestes.

#### • FAPIL

Réalisation par la FAPIL d'une fiche sur notre programme de Vicq, participation de Freha aux instances décisionnelles, aux formations, ...

#### • AFFIL

Participation de Freha aux groupes de réflexion.

### Des partenariats financiers fondamentaux

Les partenaires financiers nous soutiennent tant au moment de la production que dans l'accompagnement des ménages.



Inauguration du 719 rue Victor Hugo à Montreuil.

- **Les Institutionnels** : Freha travaille en étroite collaboration avec les institutionnels tels l'État, la Région Île-de-France, les Conseils généraux franciliens, les communautés d'agglomération, les communes, la Caisse des dépôts et consignations, les CAF, l'Anah, etc.
- **Le milieu associatif** : Fondation Abbé Pierre, SNL, les associations locales telles Argos, etc.
- **Les « Actions logement »** : Solendi, partenaire historique (représenté au sein du CA de Freha); Proclia; Astria; Alliance, etc.

### Des partenariats autres que financiers avec les collectivités territoriales

Les partenariats avec les communes et les collectivités ne se résument pas au seul aspect financier.

- Freha a répondu à un appel à opérateurs du Conseil général des Yvelines dans le cadre des futurs *Contrats de Diversification de l'Offre Résidentielle en milieu rural*.
- Les antennes de Freha interviennent également hors des dispositifs d'accompagnement social. Ainsi lorsque Goussainville s'est dotée de ses propres hébergements temporaires, elle a sollicité l'antenne du Val-d'Oise pour l'accompagnement social de ses ménages.
- Freha travaille avec la Ville de Paris pour la création de logements sociaux en diffus.
- Freha travaille avec la Ville de Vincennes sur les *Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)* afin de faire émerger les opportunités pour développer un parc social diffus.

## Le bilan comptable

	31/12/2013			31/12/2012		31/12/2013		31/12/2012
	BRUT	AMORT / PROV	NET	NET				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>2 477 017</b>	<b>460 683</b>	<b>2 016 335</b>	<b>1 570 759</b>	<b>FONDS PROPRES</b>	<b>1 859 754</b>	<b>1 369 353</b>	
Bail sur sol d'autrui	2 377 956	413 354	1 964 603	1 539 759	Plus value sur cession immobilière	25 148	25 148	
Autres immob. incorporelles	99 061	47 329	51 732	31 000	Report à nouveau	1 344 206	1 350 144	
					Résultat de l'exercice	490 401	-5 938	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 46 366 861</b>	<b>36 882 384</b>	<b>109 484 477</b>	<b>111 210 283</b>	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>63 993 243</b>	<b>65 241 287</b>	
Terrains nus	15 243 178		15 243 178	14 575 572	Subventions d'investissement	93 950 351	92 987 818	
Immeuble de rapport	89 231 598	28 330 836	60 900 762	59 015 092	Subventions inscrites au résultat	-29 957 109	-27 746 531	
Immeuble de rapport sur sol autrui	39 912 299	8 087 444	31 824 855	28 464 774				
Mat de bureau - Info - agencement	622 679	464 104	158 575	88 614	<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>9 228 003</b>	<b>9 486 300</b>	
Construction en cours	1 357 107		1 357 107	9 066 231	Amortissements dérogatoires	9 228 003	9 486 300	
					<b>TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>75 081 000</b>	<b>76 096 940</b>	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>67 332</b>		<b>67 332</b>	<b>68 103</b>	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 409 611</b>	<b>864 010</b>	
Participations	5 267		5 267	5 267	Provisions pour risques	4 910	4 910	
Prêts				445	Provisions pour Gros Entretien	1 404 701	859 100	
Dépôts de garantie	62 065		62 065	62 391				
					<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>76 490 611</b>	<b>76 960 950</b>	
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>148 911 210</b>	<b>37 343 067</b>	<b>111 568 143</b>	<b>112 849 145</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>45 970 354</b>	<b>46 534 416</b>	
<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 995 174</b>	<b>1 393 676</b>	<b>9 601 498</b>	<b>9 042 722</b>	Emprunts Caisse Des Dépôts	5 517 814	5 113 160	
Fournisseurs débiteurs	11 432		11 432	10 667	Emprunts Crédit Foncier de France	1 951 778	2 009 074	
Locataires et org. payeurs d'APL	610 342		610 342	532 514	Emprunts Autres Etabl. Crédits	846 258		
Locataires douteux	1 448 019	1 393 676	54 343	101 174	Dépôts de Garantie des Locataires	615 671	590 663	
Produits non encore facturés	281 641		281 641	279 999	Emprunts et préfinancements auprès des CIL	31 849 425	33 611 927	
Personnel et comptes rattachés	13 811		13 811	13 032	Autres dettes	5 000 000	5 000 000	
Subventions d'investissement à rec	5 683 980		5 683 980	5 783 868	Intérêts Courus	189 409	209 593	
Débiteurs divers (notaires etc.)	394 548		394 548	37 423				
Autres	2 330 970		2 333 970	2 165 557	<b>DETTES À COURT TERME</b>	<b>2 629 602</b>	<b>2 791 180</b>	
Produits à recevoir	220 432		220 432	118 488	Dettes fourniss. & cptes rattachés	665 930	542 197	
					Dettes sur immo. & cptes rattachés	86 130	640 975	
<b>DISPONIBILITÉS</b>	<b>3 898 995</b>		<b>3 898 995</b>	<b>4 378 160</b>	Locataires - APL	35 248	23 207	
Valeurs mobilières de placement					Locataires - Excédents d'acomptes	179 823	257 354	
Banques, étab. financiers	3 896 552		3 896 552	4 375 609	Personnel	118 467	77 316	
Caisses et régie d'avance	2 443		2 443	2 551	Organismes Sociaux	284 380	194 648	
					Impôts et taxes	261 106	340 806	
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>14 894 169</b>	<b>1 393 676</b>	<b>13 500 493</b>	<b>13 420 882</b>	Créditeurs divers	962 035	660 489	
					Charges à payer	36 484	54 188	
Charges constatées d'avance	21 931		21 931	16 520	<b>TOTAL DETTES</b>	<b>48 599 956</b>	<b>49 325 596</b>	
					Produits constatés d'avance			
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>163 827 310</b>	<b>38 736 743</b>	<b>125 090 567</b>	<b>126 286 547</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>125 090 567</b>	<b>126 286 547</b>	

## Le compte de résultat

	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012		Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
<b>ACHATS NON STOCKÉS</b>	<b>796 664</b>	<b>707 335</b>	<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS</b>	<b>9 995 144</b>	<b>9 148 607</b>
Produits d'entretien courant	4 550	2 474	Produits des logements et annexes	7 023 910	6 626 560
Fournitures de bureau	26 041	26 061	Récupération des charges locatives	1 556 667	1 487 618
Fluides	727 439	656 797	Récupération entretien locatif	11 085	2 049
Petits équipements	38 634	22 003	Prestation de services	18 689	800
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>5 349 291</b>	<b>4 793 914</b>	Rémunération de gestion	207 439	217 782
Loyers et baux sur sol d'autrui	2 687 040	2 145 598	Produits des activités annexes	1 177 355	813 797
Charges locatives	259 832	242 066	<b>PRODUCTION IMMOBILISÉE</b>	<b>117 554</b>	<b>114 203</b>
Entretien sur biens mobiliers et immobiliers	911 512	878 689	Conduite et montage d'opération	38 234	64 392
Gros Entretien	573 829	765 146	Intérêts préfinancements	79 319	49 811
Assurances	215 455	209 399	<b>SUBVENTIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>997 561</b>	<b>776 377</b>
Personnels extérieurs	32 392	7 562	Participations diverses	997 461	775 180
Rémunération intermédiaires et honoraires divers	653 395	545 455	Subventions d'exploitation diverses	100	1 197
Divers	15 836	35 381	<b>AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE</b>	<b>160 454</b>	<b>159 621</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERS ASSIMILÉS</b>	<b>670 239</b>	<b>663 114</b>	<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>	<b>2 632</b>	<b>2 608</b>
Taxes assises sur salaires	179 617	135 377	<b>REPRISES SUR PROVISIONS</b>	<b>1 086 811</b>	<b>1 044 228</b>
Taxes foncières et TOM	479 040	515 945	Reprises pour Gros Entretien	678 000	809 550
Autres taxes	11 583	11 792	Reprises pour Créances douteuses	150 515	117 873
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>2 195 013</b>	<b>1 803 237</b>	Autres reprises		65 070
Salaires et traitements	1 425 727	1 190 356	Reprises sur amort. dérogatoires	258 297	51 735
Charges sociales	714 637	565 882			
Autres charges de personnel	54 649	46 999			
<b>AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE</b>	<b>19 729</b>	<b>1 775</b>			
Pertes sur créances irrécouvrables	19 729	1 775			
<b>DOTATIONS AMORTISSEMENTS ET PROV.</b>	<b>5 576 049</b>	<b>5 627 234</b>			
Dotations aux amortissements	3 958 830	3 812 957			
Dotations prov. Gros Entretien	1 223 601	573 600			
Dotations prov. Créances Douteuses	393 618	397 574			
Dotations prov. réglementées		843 103			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>14 606 984</b>	<b>13 596 608</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>12 360 156</b>	<b>11 245 644</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>611 462</b>	<b>608 837</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>63 262</b>	<b>57 884</b>
Intérêts des emprunts	611 462	608 837	Produits financiers - VMP	63 262	57 884
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>611 462</b>	<b>608 387</b>	<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>63 262</b>	<b>57 884</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1 205 889</b>	<b>482 332</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>4 491 318</b>	<b>3 413 692</b>
Charges exceptionnelles	306 407	397 076	Produits exceptionnels de gestion	154 880	190 621
Valeurs comptable élmts actifs cédés	841 317	54 590	Produits de cessions des immo.	917 000	
Charges couvertes par assurance	58 165	30 666	Subv. d'invest virées au résultat	3 381 314	3 201 054
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1 205 889</b>	<b>482 332</b>	Remboursements assurances	38 124	22 017
Solde créditeur (bénéfice)	490 401		<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>4 491 318</b>	<b>3 413 692</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>16 914 735</b>	<b>14 723 157</b>	Solde débiteur (perte)		5 939
			<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>16 914 735</b>	<b>14 723 157</b>

L'année 2014 sera à la fois, emprunte du passé afin de ne pas oublier que, depuis l'appel de l'hiver 1954 de l'Abbé Pierre, il y a 60 ans, beaucoup de chemin a été parcouru pour lutter contre le mal-logement, mais aussi tournée vers l'avenir car la réalité est alarmante et il nous reste tant d'actions à mener!

Pour le pôle *Maîtrise d'ouvrage d'insertion*, 2014 sera l'année du lancement des programmes de réhabilitation du parc de Freha. Le premier de la longue série sera l'immeuble de la rue du Roi d'Alger dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Freha mettra également en chantier les logements diffus en copropriétés achetés à la Ville de Paris. À l'occasion des élections municipales, notre association lancera ou relancera des partenariats avec les communes afin de les aider à atteindre les quotas de logements sociaux fixés par la loi SRU.

Le pôle *Gestion locative et patrimoniale* s'est fixé deux principaux objectifs d'amélioration. Le premier est de travailler en amont avec les ménages afin de réduire encore considérablement les impayés et éviter ainsi les situations devenues « sans issues » pour les ménages locataires. Le deuxième est de mettre en place une nouvelle organisation avec les prestataires chargés de l'entretien de notre patrimoine afin de réduire le temps d'intervention, de faciliter les démarches et d'améliorer la qualité de service.

2, impasse Girardon, Paris.



Le travail du pôle *d'intermédiation locative et d'accompagnement social* est basé sur la concertation avec les partenaires pour la mise en œuvre des politiques sociales locales et nationales. L'intermédiation locative devrait accentuer ses efforts et capter de nouveaux logements dans le cadre du dispositif *Solibail*, l'objectif étant d'atteindre 25 logements, voire plus, pour l'année 2014. Freha souhaite développer ses activités d'accompagnement social en adéquation avec son projet associatif. Il est donc envisageable qu'au cours de cette nouvelle année, notre association fasse le choix de se positionner sur de nouveaux appels à projet si ceux-ci sont en lien avec notre projet associatif.

Afin de faciliter le suivi et le contrôle budgétaire, le pôle *Administratif et financier* a fait l'acquisition de nouveaux logiciels comptables. Freha accentuera sa communication vers l'extérieur en diffusant une newsletter, en développant son site internet et poursuivra le développement de nouveaux partenariats avec l'École Supérieure des Travaux Publics, les fondations d'entreprises, etc.

2014 sera donc encore une année chargée pour les équipes de Freha, administrateurs et salariés. La lutte contre le mal-logement est un puits sans fond et comme le disait l'Abbé Pierre, « Il y aura chaque hiver le « scandale des sans-logis » et chaque été la « violence des banlieues ». »

Activité manuelle au sein de la résidence sociale du Centenaire de Montreuil (93).



Direction de la publication : Thierry Debrand  
 Direction éditoriale : Aude Margueron  
 Conception graphique : Marine Le Breton  
 Impression : Burelor, Argenteuil (95)

© Freha, juin 2014