

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017



conception graphique : www.marineetpolka.com

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

	LE MOT DU PRÉSIDENT	4
	LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2017	5
	MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION	6
	LES PROJETS ENGAGÉS EN 2016-2017	7
	LES PROGRAMMES LIVRÉS EN 2017	9
	LES PARTENAIRES DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION	9
	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE	10
	LES ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE	11
	LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE	11
	LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2017	12
	INTERMÉDIATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	14
	LES STRUCTURES COLLECTIVES	15
	LES DISPOSITIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE	16
	LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL « HORS LES MURS »	17
	DES FEMMES ET DES HOMMES ENGAGÉS	18
	L'ORGANISATION DE FREHA	19
	LE BILAN SOCIAL	20
	ÉLÉMENTS COMPTABLES ET FINANCIERS	22
	LE BILAN COMPTABLE	22
	LE COMPTE DE RÉSULTAT	24
	PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE 2018	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

2017 s'annonçait comme une année particulièrement chargée pour nous, acteurs de la lutte contre le mal-logement, et plus généralement, contre les exclusions. Nous n'avons pas été déçus.

En début d'année, nous avons rendu hommage à l'Abbé Pierre, et à son combat pour la lutte contre les exclusions des plus démunis, en célébrant les 10 ans de son « départ en grandes vacances ». Puis, l'actualité politique nous a contraints à toujours plus de vigilance et de prudence. Les premières annonces réalisées dans la foulée des élections auraient-elles donné le ton du quinquennat à venir ?

Dès l'été, nous avons cherché un sens politique aux premières annonces n'osant imaginer que la réforme du logement, tant espérée, n'avait pour unique objectif que de renflouer les caisses de l'État tandis que l'ISF était abandonné. La baisse des aides au logement, l'application de la réduction de loyer de solidarité, l'augmentation de la TVA pour les constructions de logements très sociaux sont autant de mesures qui vont impacter le travail des organismes de logements sociaux. Un reste à vivre qui diminue en même temps que les aides au logement, des sacrifices sur d'autres postes de vie, une mobilité locative affaiblie et un accès au logement rendu plus difficile pour les personnes à faibles ressources : tels seront les impacts à moyen et long terme pour les plus fragiles. Nous ne sommes donc pas restés sans voix. L'ensemble des bailleurs sociaux, associations, syndicats et locataires est monté au créneau pour défendre le modèle français du logement social qui structure nos territoires et protège les plus modestes.

Ainsi, ces décisions n'ont fait que renforcer notre détermination à lutter pour proposer des logements dignes et modernes à nos concitoyens. Plus que jamais, les équipes de Freha restent mobilisées pour promouvoir le logement très social et l'accompagnement des ménages en difficulté. En 2017, nos activités ont continué de croître. Année après année, nous nous rapprochons des objectifs fixés dans notre projet social acté en 2015.

NOTRE DÉTERMINATION À LUTTER POUR PROPOSER DES LOGEMENTS DIGNES ET MODERNES

Après une phase importante de rénovation et de modernisation de notre parc de logements, la *Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion* a réalisé ou lancé plusieurs opérations. Ces projets, fruit de partenariats avec les collectivités locales, nous permettent de diversifier notre patrimoine et nos territoires d'implantation en prenant en compte des critères précis : besoins en logements, insertion des ménages logés, dépenses pour le logement minimisées etc.

Nous devons dépasser l'offre d'un simple logement en étant à l'écoute des besoins de nos locataires. Le Pôle *Gestion Locative et Patrimoniale* a, cette année, fortement consolidé et renforcé ses actions de gestion locative adaptée

afin d'assurer un service de qualité et d'accompagner les locataires tout au long de leur parcours résidentiel.

Face à une demande accrue, les dispositifs d'intermédiation locative et d'accompagnement social ont rapidement pris de l'ampleur. Pour structurer et pérenniser les activités du Pôle *Social*, une nouvelle antenne 78-92 a été créée en fin d'année. De nombreux défis nous attendent désormais !

Face à l'accroissement de nos activités, les Pôles *Administratif et Comptable et Budgétaire* doivent pouvoir suivre la cadence. Cette année, nous avons lancé un grand projet pour faire évoluer notre système d'information. Celui-ci permettra notamment d'améliorer la qualité du travail et les transmissions interservices.

Cette année fut donc encore riche en réalisations et en projets grâce au travail des salariés, de la direction et des membres du Conseil d'Administration.

Nos partenariats, les plus anciens comme les plus récents, ont aussi été une des clés de nos réussites et je pense, bien sûr, en particulier à la *Fondation Abbé Pierre* qui soutient financièrement nos projets.

Je tiens à vous remercier personnellement pour votre attachement à nos valeurs et pour votre engagement en faveur des personnes mal-logées.

Continuons ensemble !

Pascal ROBIN
Président de Freha

JANVIER Mise en place de l'accord avec *Action Logement* pour le refinancement de la dette

FÉVRIER Livraison du programme d'acquisition-réhabilitation de 13 logements à Noisy-le-Sec (93) en partenariat avec Solifap
Livraison de l'immeuble rénové de 5 logements à Rosny-sur-Seine (78)

MARS Mise en place du numéro d'astreinte d'urgence à destination des locataires

AVRIL Freha, nouvel opérateur pour le dispositif d'accompagnement social des baux glissants dans le Val d'Oise

MAI Fêtes des voisins organisées avec les résidents de la pension de famille « Maison de l'Abbé » à Alfortville et des résidences sociales dans le 75, 93 et 95
Signature de conventions de prêts à usage entre l'ACLET, la Cité du printemps, la Madeleine et Freha pour la gestion de 63 logements dans le 93 et 94

JUIN Livraison d'un accueil de jour et d'une pension de famille, gérés par l'association *Le Refuge*, à Pantin (93)
Acquisition d'un logement à Vincennes (94), en partenariat avec la Ville
Assemblée Générale de Freha

JUILLET Sortie d'été à la base de loisirs de Cergy avec les résidents des résidences sociales de Montreuil et du Val d'Oise
Mise en place du contrat d'entretien multiservices à destination des locataires

SEPTEMBRE Accueil de 4 jeunes professionnelles du travail social, dans le cadre d'une convention avec la région Île-de-France, pour leur stage de fin d'études

OCTOBRE Participation d'une équipe de 16 coureurs aux couleurs de Freha à la course à pied *Odyssea*

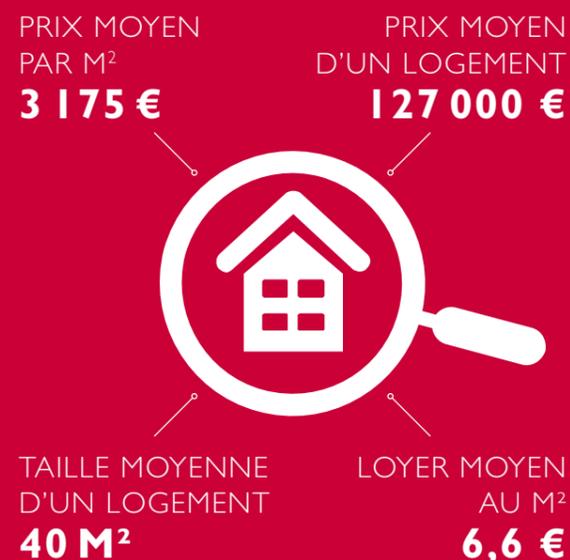
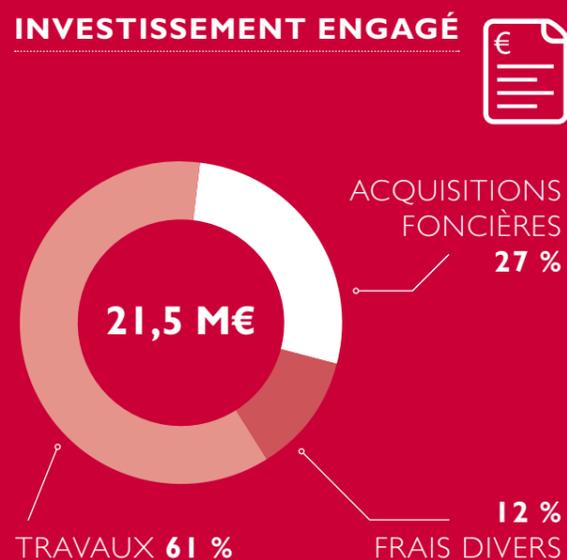
NOVEMBRE Livraison de 4 logements très sociaux à Saint-Prix (95)
Sortie au zoo de Vincennes pour les résidents de la pension de famille d'Alfortville

DÉCEMBRE Journée d'accueil des 14 nouveaux salariés
Inauguration de la nouvelle antenne sociale 78-92 à Saint-Germain-en-Laye (78)
Sortie de fin d'année à la patinoire d'Argenteuil avec les résidents des appartements-relais et des résidences sociales du Val d'Oise
Acquisition d'un immeuble à Enghien-les-Bains (95) pour réaliser 22 logements sociaux
Signature d'une convention avec la FAPIL pour la formation continue des travailleurs sociaux

LES COMITÉS D'ENGAGEMENT EN 2016-2017



INVESTISSEMENT ENGAGÉ



LES PROJETS DE PENSIONS DE FAMILLE



MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

La Maîtrise d'ouvrage d'insertion développe, au quotidien, des activités d'acquisition, de réhabilitation et de construction de logements très sociaux. Chaque année, une cinquantaine de logements supplémentaires est livrée.

LES PROJETS ENGAGÉS EN 2016-2017

En 2016-2017, 16 opérations ont été validées en comité d'engagement. Parmi celles-ci, 14 sont des programmes de logements et 2 sont des pensions de famille. Ces opérations représentent un total de 165 logements dont 119 logements « classiques » et 46 logements en pension de famille, pour un investissement total de 21,5 millions d'€, financé à 59 % par des subventions. Parmi ces logements, près de 47 % sont des appartements de type I. Ce chiffre confirme bien la vocation de Freha de réaliser des petits logements adaptés à la demande francilienne.

D'autre part, un des axes de travail inscrit dans le projet social de Freha est la production d'habitat collectif d'insertion pour l'association elle-même ou pour que d'autres structures réalisent leur projet associatif. En effet, la pension de famille apparaît comme une réponse particulièrement efficace pour l'accès au logement des personnes en situation de grande précarité.

En 2017, la gestion d'une pension de famille de 25 logements et d'un accueil de jour a été confiée à l'association Le Refuge à Pantin (93).

Plusieurs projets de pensions de famille ont également été lancés :

- 1 rénovation-transformation d'un immeuble du parc de Freha en une pension de famille de 20 logements, rue Léon dans le 18^e arrondissement de Paris ;
- 3 projets de démolition-reconstruction d'immeubles du patrimoine de Freha en pension de famille : 25 logements dans un ancien centre d'hébergement rue Maraîchers, dans le 20^e arrondissement de Paris, 25 logements dans 3 anciens pavillons à Maurepas (78) et 28 logements dans l'ancienne résidence sociale Pajol dans le 18^e arrondissement de Paris.

Ces immeubles avaient tous une activité d'hébergement. Freha a souhaité conserver cette activité d'accueil social tout en sortant de la logique du « court terme » et en l'adaptant aux besoins actuels. Face aux besoins grandissants en région parisienne, ces projets ont été très largement soutenus par les collectivités locales.

À terme, l'ensemble de ces structures représentera un total de 102 places pour 99 logements.

Enfin, Freha a acquis, auprès des communes, des logements en diffus dont la vocation n'était pas, à l'origine,



La pension de famille et l'accueil de jour à Pantin.



Un logement dans la pension de famille de Pantin.

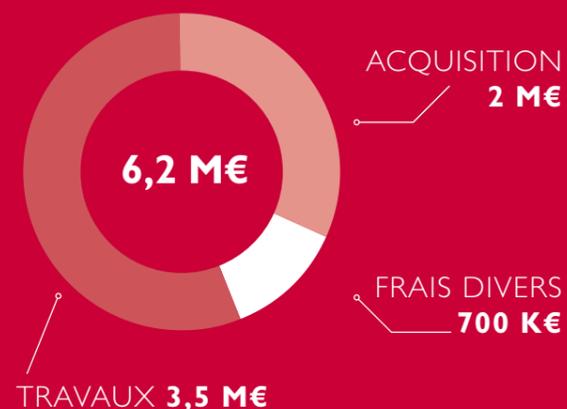
LES PROGRAMMES LIVRÉS EN 2017

4
OPÉRATIONS

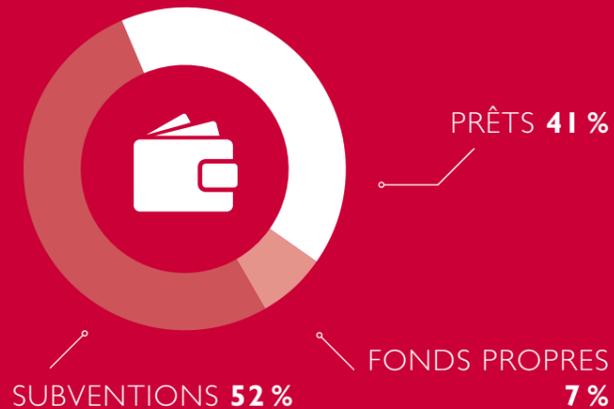
47
LOGEMENTS

1
PENSION DE FAMILLE

INVESTISSEMENT ENGAGÉ



FINANCEMENT



PRIX DE REVIENT

120 000 €
PRIX MOYEN
D'UN LOGEMENT

52 M²
TAILLE MOYENNE
D'UN LOGEMENT

6,3 €
LOYER
AU M²

sociale. Après réalisation de travaux permettant leur réhabilitation, ces logements très sociaux seront destinés à des ménages modestes ayant des difficultés à se loger dans le parc privé :

- **Enghien-les-Bains (95)** : 1 immeuble de 22 logements pour une opération de réhabilitation avec la Ville et l'EPFIF;
- **Bagnole (93)** : 1 logement en VEFA;
- **Montreuil (93)** : 1 immeuble de 9 logements pour une opération de démolition-construction;
- **Saint Ouen (93)** : 1 logement T2 avec Emmaüs France;
- **Vincennes (94)** : 1 logement T2 avec la Ville dans le cadre d'une DIA.

Au total, Freha a acquis 34 nouveaux logements en 2017.



Projet d'acquisition-réhabilitation à Enghien-les-Bains (95).



Rénovation à Rosny-sur-Seine (78).

LES PROGRAMMES LIVRÉS EN 2017

Les programmes livrés en 2017 montrent la diversité des opérations menées par Freha tant en termes de types d'opérations que de territoires concernés : 4 programmes, soit 47 logements, ont été livrés dans 3 départements de la région Île-de-France :

- **Noisy-le-Sec (93)** : acquisition-réhabilitation de 13 logements en partenariat avec *Solifap* ;
- **Pantin (93)** : construction d'un accueil de jour et d'une pension de famille de 20 logements gérés par l'association *Le Refuge* ;
- **Rosny-sur-Seine (78)** : rénovation et résidentialisation d'un immeuble de 5 logements du patrimoine de Freha ;
- **St Prix (95)** : acquisition-réhabilitation de 4 logements suite à la signature d'un bail à réhabilitation avec la Ville.

LES PARTENAIRES DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

La *Maîtrise d'ouvrage d'insertion* peut compter sur le soutien de ses nombreux partenaires institutionnels, associatifs et privés pour l'aider à concrétiser ses projets.

Les partenaires institutionnels

Chaque année, les partenaires institutionnels de Freha sont indispensables à la concrétisation de ses actions de maîtrise d'ouvrage d'insertion. Les collectivités soutiennent financièrement nos projets de construction et de réhabilitation de logement très social : l'État, la Région Île-de-France, les Conseils Départementaux franciliens, les communes, la Caisse des Dépôts et Consignations, les Caisses

d'Allocations Familiales etc. Au fil des années, d'étroits partenariats ont notamment émergé avec les villes afin de répondre à leurs besoins et à leur volonté de créer du logement très social dans des opérations de petite taille et bien intégrées dans leur territoire.

Les partenaires associatifs

Le réseau associatif est indispensable à la réussite de nos actions. La Fondation Abbé Pierre, via le programme Toits d'Abord, soutient financièrement nombre de nos projets. La FAPIL et le mouvement Emmaüs sont, eux, de véritables relais pour la valorisation de nos projets et le partage d'expériences.

Les entreprises et fondations d'entreprise

Face à des exigences toujours plus élevées, notamment pour l'amélioration des performances énergétiques de nos bâtiments, Freha est toujours à la recherche de financements privés venant compléter les financements publics.

Le projet de création d'une pension de famille dans le 18^e arrondissement de Paris a bénéficié du soutien d'Engie pour un montant de 30 000 €, via un partenariat avec Emmaüs France, pour des travaux de réhabilitation énergétique.

La Fondation de la Fédération des Promoteurs Immobiliers a attribué, à Freha, 2 subventions de 50 000 € pour les programmes de rénovation-transformation de 2 immeubles en pension de famille dans le 20^e arrondissement de Paris et à Maurepas (78).

TÉMOIGNAGE

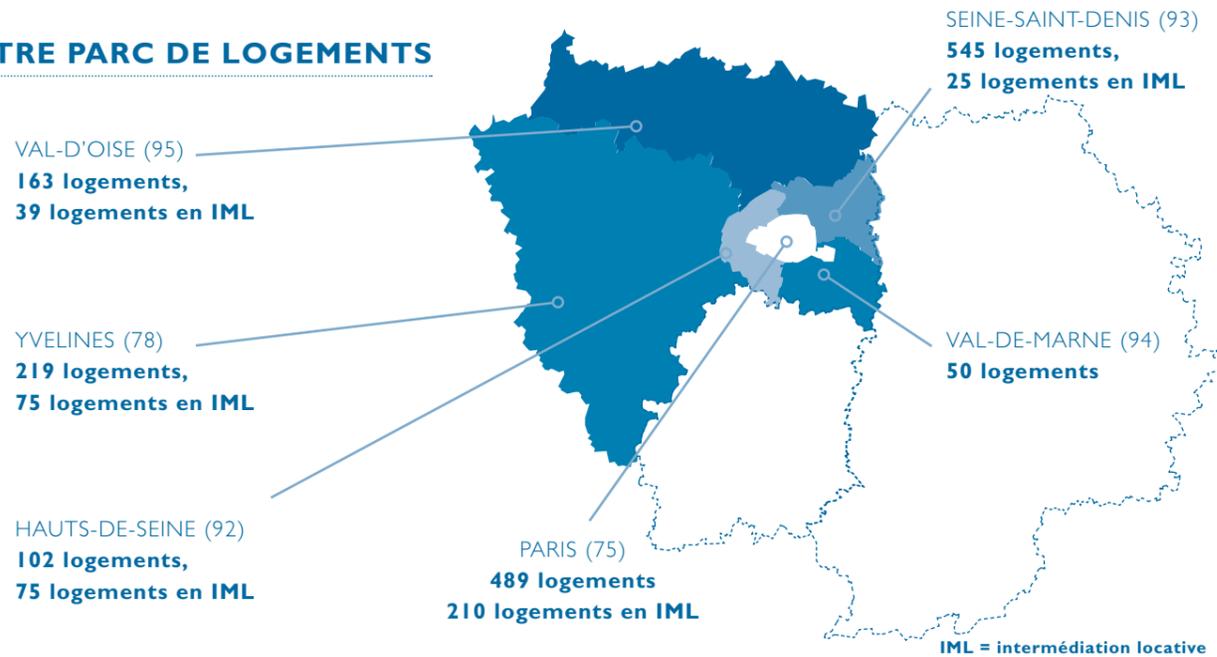
Thomas Brébion,
Responsable d'investissement à *Solifap*

Solifap, la société d'investissements solidaires créée par la Fondation Abbé Pierre en 2014, a pu expérimenter son outil foncier à destination des opérateurs de maîtrise d'ouvrage d'insertion dans le cadre du projet d'acquisition-réhabilitation de Noisy-le-Sec, en partenariat avec Freha. Les 13 logements ont été préalablement identifiés par Freha au sein d'un immeuble en copropriété qui en compte 26. Compte tenu du montant des travaux à réaliser et du coût de l'acquisition, l'intervention conjointe de *Solifap* et de Freha a permis de produire 13 nouveaux logements très sociaux pour un loyer de sortie mensuel de 5,9 € / m².

LES ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE



NOTRE PARC DE LOGEMENTS



LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE

723 000 €

DÉPENSES GROS ENTRETIEN

400 000 €

DÉPENSES ENTRETIEN COURANT

563 €

DÉPENSES ENTRETIEN PAR LOGEMENT

3616

FACTURES DE PRESTATAIRES

GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

Le Pôle Gestion Locative et Patrimoniale est en charge de l'exploitation immobilière, comprenant la mise en location, la gestion locative et l'entretien des 2 000 logements gérés au quotidien par Freha. Après une réorganisation de ses activités, le Pôle Gestion Locative et Patrimoniale axe désormais son travail sur le développement de la gestion locative adaptée.

LES ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE

Quittance et impayés

En 2017, le quittance total est de 7,9 millions d'€ dont 3,4 millions d'euros d'aides au logement, soit une augmentation de 5 % par rapport à 2016. Le montant moyen de la quittance pour un logement du parc pérenne est de 398 € avant aides au logement.

Les impayés dans notre parc pérenne restent stables par rapport à 2016. Le montant total de la dette s'élève à 1,4 million d'€ et 35 % des locataires et résidents ont une dette locative.

En 2017, Freha a géré plus de logements qu'en 2016. Il est donc cohérent de voir les montants du quittance, des aides au logement et des impayés augmentés également.

Taux de vacance

Le taux de vacance du parc pérenne est de 8 %. Ce taux doit être décomposé en deux chiffres : le taux de vacance (5,2 %) dû aux programmes en cours de rénovation ou de transformation, et donc inoccupés, et le taux de vacance de gestion (2,8 %), dû à la mobilité des locataires qui implique des délais administratifs (remise à disposition des réservataires, attributions etc.) et techniques (remise en état du logement, gros travaux de copropriété, squats etc.) pour la remise en location.

LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE

Freha renforce, au quotidien, son exigence de qualité de sa gestion et de ses logements. La qualité et l'habitabilité des logements favorisent l'intégration des ménages dans la cité. En effet, louer un logement agréable et en bon état, c'est favoriser la confiance du locataire, sa fierté d'y habiter, d'y recevoir son entourage et l'envie d'en prendre soin.

Pour cela, la gestion technique du patrimoine recouvre

plusieurs activités : les interventions d'urgence, la rénovation des logements, des parties communes et des espaces extérieurs. Enfin, de par son histoire, Freha accorde une vigilance particulière à l'ensemble des points de sécurité liés au patrimoine.

En 2017, plus de 3 600 facturations de prestations liées à la gestion technique ont été comptabilisées.

Les dépenses d'entretien

Les dépenses en gros entretien (y compris le remplacement de composants) se sont élevées à 723 000 €. Freha a réalisé 400 000 € de dépenses pour l'entretien courant (petits travaux et réparations) de ses logements. En moyenne, l'ensemble des dépenses en entretien courant et en gros entretien a représenté 563 € par logement.

LA GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

En 2017, Freha a renforcé ses actions de gestion locative adaptée et de proximité en déployant de nouveaux outils. L'objectif est d'offrir aux locataires un service de qualité tout en prévenant au maximum les incidents techniques, financiers et relationnels. À travers la mise en place



État des lieux entrant du dispositif Solibail.

de ces dispositifs, Freha souhaite donc favoriser l'accès et le maintien des personnes démunies dans un logement autonome tout en anticipant leurs potentielles difficultés :

- **réalisation des états des lieux sur tablette** : prises de photos simplifiées, stockage numérique et économie de temps et de traitement des dossiers ;
- **service d'astreinte** : mise en place d'un accueil téléphonique d'urgence permettant de traiter les incidents graves et urgents affectant la sécurité et l'habitabilité des logements et parties communes ;
- **contrat d'entretien multiservices** : mise à disposition d'un service de réparation des équipements du logement et d'une visite d'entretien annuelle.

En 2018, Freha poursuivra ce travail de mise à disposition d'outils de gestion locative adaptée :

- développement d'outils de médiation à destination des propriétaires d'appartements en intermédiation locative et des locataires ;
- création d'un livret du locataire afin de les accompagner dans leur parcours résidentiel.

TÉMOIGNAGE

François Géraud,

Directeur général de la Fondation l'Élan Retrouvé

Depuis 2013, L'Élan Retrouvé loue à Freha un immeuble situé dans le 2^e arrondissement de Paris. Cette résidence sociale accueille 12 résidents dans des studios équipés. En 2008, la Ville de Paris avait confié à Freha, forte de son savoir-faire dans le logement très social, la réhabilitation d'un hôtel meublé vétuste pour en confier la gestion à L'Élan Retrouvé. Notre association (devenue Fondation), portait, en effet, la création d'un lieu de vie social semi-collectif pour des personnes suivies en psychiatrie. Le temps nécessaire à la concrétisation du projet a permis d'installer un partenariat constructif, qui s'est nourri des valeurs et des missions de chacun.

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2017

En 2017, les Commissions Attribution Logement ont représenté :

- 11 réunions ;
- 130 dossiers présentés ;
- 103 logements attribués ;
- 183 personnes logées.

Freha joue un vrai rôle dans l'insertion par le logement. Entre 2014 et 2017, le nombre d'attributions réalisées a bondi de 71 %.

Entre 2016 et 2017, notre activité s'est stabilisée. En effet, le nombre d'attributions réalisé en 2017 est quasiment identique à celui de 2016. Le taux de mobilité au sein de notre parc pérenne est de 8 %.

Les logements attribués

L'ensemble des 103 logements attribués fait partie du parc pérenne de Freha. 72 % de ces logements sont situés dans des territoires où Freha a une présence « historique » : les départements 78, 93 et 95.

Freha respecte bien son objectif d'offrir des logements de petite taille, adaptés aux besoins de la population logée. En effet, 68 % sont des appartements de petite taille de type 1 et 2.

La répartition des logements par réservataire est la suivante : Action Logement (40 %), Préfectures (24 %), villes (20 %), Freha (9 %) et CAF/CCAS (7 %). On peut noter que les villes et les CCAS ont adressé plus de candidatures qu'en 2016.

Profil des ménages entrants

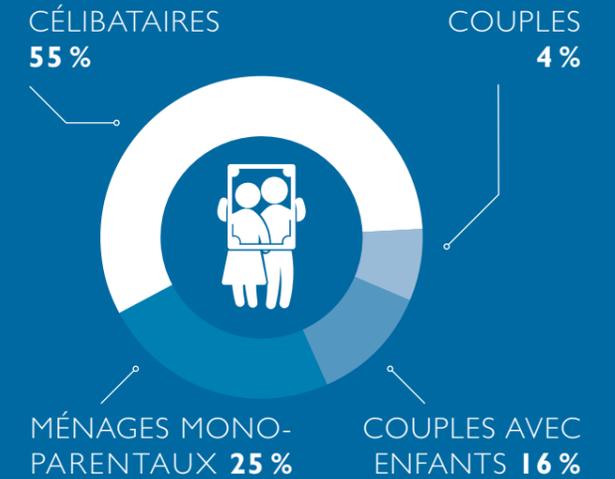
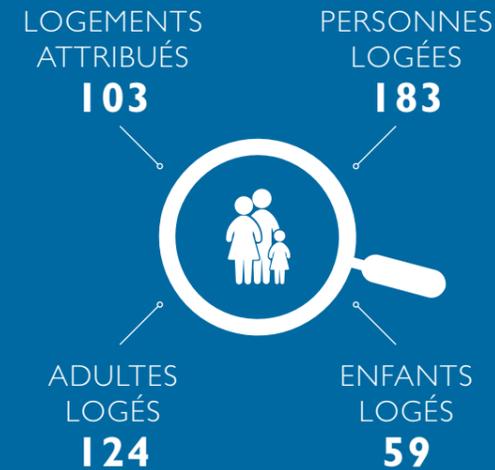
Freha a attribué 103 logements à 183 personnes dont 124 adultes et 59 enfants.

Le nombre de personnes seules est important puisqu'elles représentent 55 % des personnes logées. Cela est cohérent avec la proportion de logements de petite taille attribués. Un quart des ménages logés est monoparental. Freha loge également des personnes jeunes : 69 % d'entre elles ont moins de 45 ans et la moyenne d'âge est de 40 ans.

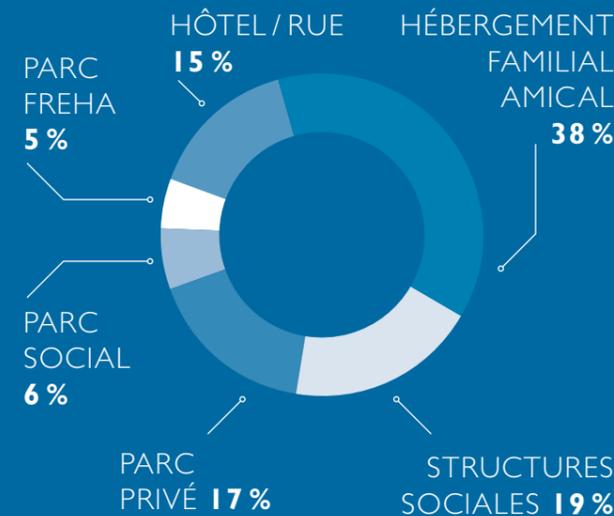
Avant leur entrée dans un logement de Freha, ces ménages ont connu un parcours résidentiel difficile. Les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO/DAHO représentent 23 % des entrants et 15 % des ménages vivaient auparavant à l'hôtel ou étaient sans-domicile. Et pourtant, 71 % d'entre eux ont un emploi en CDI ou CDD. Cependant, leur situation reste souvent fragile à cause de contrats précaires (temps partiel, contrat court, faible rémunération etc.).

Ainsi, Freha joue parfaitement son rôle puisqu'elle permet à des familles modestes d'accéder à des logements autonomes. En effet, 60 % des ménages entrants ont des ressources annuelles équivalentes à 50 % ou moins du plafond PLAI. La quittance moyenne est moins élevée qu'en 2016 puisqu'elle est de 445 € dont 69 € de charges (contre 454 € dont 83 € de charges en 2016). La baisse du montant de cette quittance est notamment la conséquence d'un contrôle des charges accru réalisé par Freha. Enfin, cette quittance est allégée par les aides au logement qui représentent, en moyenne, un montant de 191 € pour 82 % de ménages éligibles à ces aides.

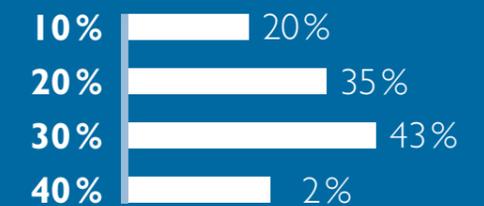
LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT EN 2017



PROVENANCE DES MÉNAGES



TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES



QUITTANCE MOYENNE



40 ANS
ÂGE MOYEN

71 %
ONT UN EMPLOI

919 €
RESSOURCES MÉDIANES DES MÉNAGES

57 %
MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ

LES ACTIVITÉS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

MÉNAGES SUIVIS 1040 PERSONNES SUIVIES 3077



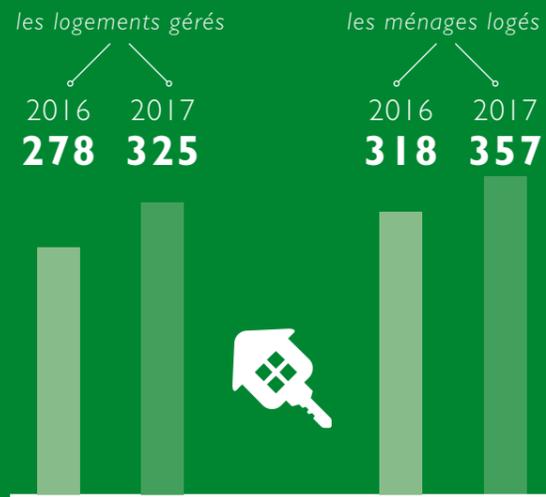
ADULTES 1417 ENFANTS 1660

MÉNAGES SUIVIS +9%

LOGEMENTS GÉRÉS EN IML +17%

MÉNAGES RELOGÉS +50%

L'INTERMEDIATION LOCATIVE (IML)



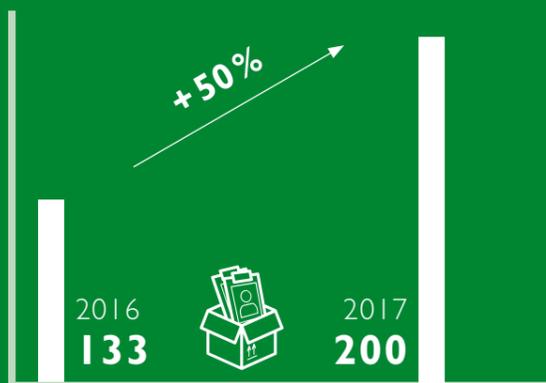
MÉNAGES BÉNÉFICIAIRE

d'un accompagnement social



dispositifs Hors les Murs

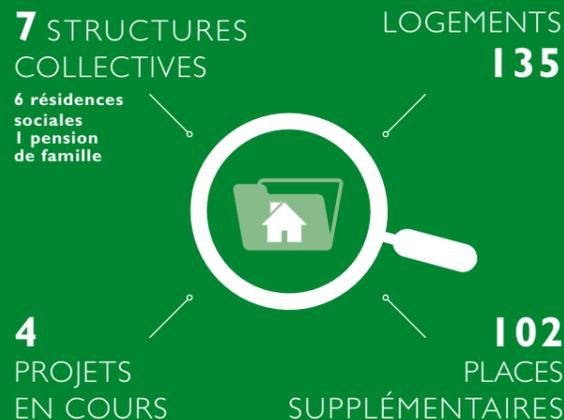
LES RELOGEMENTS



IML et AVDL dalo

L'HABITAT COLLECTIF

géré par Freha



INTERMÉDIATION LOCATIVE
ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

LES STRUCTURES COLLECTIVES

Freha possède et gère 7 structures collectives : 6 résidences sociales et 1 pension de famille. En plus de cela, Freha est propriétaire de 16 structures collectives dont la gestion a été confiée à autrui. Cette activité de constructeur/gestionnaire est l'une des particularités de Freha.

LA PENSION DE FAMILLE D'ALFORTVILLE ⁹⁴

Cette pension de famille fut le dernier lieu de vie de l'Abbé Pierre. La structure, qui a ouvert ses portes en 2013, est le fruit d'un important partenariat entre la Fondation Abbé Pierre et Freha. Elle accueille, sans limitation de durée, 18 résidents qui ont tous eu des parcours de vie très difficiles. Chaque résident bénéficie d'un logement autonome et de lieux de vie collectifs. Les hôtes travaillent quotidiennement à l'intégration des personnes accueillies par la mise en place d'activités collectives et d'actions d'accompagnement social.

- 18 logements TI et TI^{bis}
- 14 hommes et 4 femmes seuls
- 300 actions d'accompagnement social
- 145 activités collectives

LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT COLLECTIF

La production d'habitat collectif est un des axes de travail de Freha. En 2018, une nouvelle pension de famille de 20 places ouvrira ses portes dans le 18^e arrondissement de Paris. Dans les prochaines années, 3 projets de création de pensions de famille verront le jour à Maurepas (78), Paris (18^e et 20^e arrondissements). Au total, 102 places seront créées.

LES STRUCTURES COLLECTIVES GÉRÉES PAR AUTRUI ⁹³ ⁹⁵

Freha produit également des structures sociales dont la gestion est confiée à autrui. C'est d'ailleurs l'une de ses missions. Aujourd'hui, Freha est propriétaire de 16 structures collectives (foyers de jeunes travailleurs et résidences sociales essentiellement). En 2017, Freha a confié une nouvelle structure pantinoise, composée d'un accueil de jour et d'une pension de famille,

LES RÉSIDENCES SOCIALES ⁷⁵ ⁹² ⁹³ ⁹⁵

Freha gère 6 résidences sociales : 1 à Paris 18^e, 1 à Montreuil (93), 1 à Issy-les-Moulineaux (92) (dont Freha est gestionnaire), et 3 à Bezons et Herblay (95). La résidence sociale est une solution d'hébergement temporaire pour des personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement. Les travailleurs sociaux tentent de lever les freins au relogement de ces ménages fragiles en réalisant une veille sociale ou un accompagnement social lié au logement.

- 117 logements
- 137 ménages : 154 adultes et 82 enfants
- 20 ménages relogés
- 24 ménages bénéficiant d'un accompagnement social et 131 d'une veille sociale

LE FUTUR DU SITE PAJOL

La résidence sociale Pajol, située dans le 18^e arrondissement de Paris, héberge 17 ménages dans des logements devenus vétustes. L'historique de l'immeuble fait que 70 % des résidents y habitent depuis plus de 10 ans. En 2017, un projet de transformation de l'immeuble a été lancé. L'immeuble va être démolé afin de construire une pension de famille de plus de 25 logements et un immeuble de 25 logements sociaux. Un vaste travail de préparation au relogement a donc débuté avec les ménages afin de trouver une solution adaptée à chacun.

à l'association Le Refuge, qui crée des actions en faveur des personnes sans domicile fixe.

- 285 logements
- 16 structures collectives
- 12 associations gestionnaires

LES DISPOSITIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

L'intermédiation locative offre aux propriétaires la possibilité d'être solidaires de personnes qui ont des difficultés à se loger tout en se voyant garantir leurs revenus locatifs, l'entretien courant et l'éventuelle remise en état de leur logement. Freha est un acteur important de l'intermédiation locative en Île-de-France depuis une dizaine d'années.

**LOUEZ SOLIDAIRE
ET SANS RISQUE**

75

Freha est un des opérateurs historiques du dispositif parisien Louez solidaire et sans risque. Ce dispositif s'adresse principalement à des familles avec enfant(s) pouvant justifier de ressources professionnelles. En 2017, c'est le dispositif d'intermédiation locative de Freha le plus important avec 210 logements gérés et 6 travailleurs sociaux mobilisés.

-  **210** logements gérés
-  **233** ménages : 297 adultes et 512 enfants
-  **70 %** de femmes seules avec enfants
-  **47** ménages relogés

LE SOUTIEN À LA PARENTALITÉ

Dans ce dispositif, le ménage monoparental est surreprésenté. Le nombre d'enfants est important puisque 512 y sont accueillis. Lors de visites à domicile, l'omniprésence des écrans et le manque de moyens d'éveil de l'enfant a été repéré. Un travail de soutien à la parentalité a été lancé en travaillant avec les familles sur la découverte de lieux d'accueil parents/enfants ou de médiathèques et centres de loisirs.



Sortie de fin d'année à la patinoire d'Argenteuil (95).

78 92

SOLIBAIL

93 95

Solibail est un dispositif d'État pour l'accès au logement. En Île-de-France, il est piloté par la préfecture de région. Freha est opérateur de Solibail dans le 78 (52 logements) depuis novembre 2015, dans le 92 (28 logements) depuis 2009 et dans le 93 (9 logements) et 95 (7 logements) depuis 2017. Cette année, les équipes de gestion locative et de travailleurs sociaux ont travaillé ensemble pour prendre en gestion 47 nouveaux logements et ainsi accompagner l'installation de 47 nouveaux ménages.

-  **96** logements
-  **96** ménages : 146 adultes et 209 enfants
-  **7** ménages relogés
-  **46** communes

**LA POURSUITE DE LA MONTÉE
EN CHARGE DE SOLIBAIL**

La montée en charge du dispositif opérée en 2017 va se poursuivre dans les prochaines années. Fin 2018, Freha aura un objectif de gestion de 200 logements dans ses 4 départements d'intervention. De nouveaux professionnels du travail social seront recrutés et un travail d'harmonisation des pratiques sera mis en place au cours de cette année.

APPARTEMENTS-RELAIS

95

Le dispositif des Appartements-Relais a ouvert la porte de l'accompagnement social à Freha, en 2002. Les appartements-relais sont un dispositif temporaire d'insertion par le logement cofinancé par l'État et le département du Val d'Oise. Ce dispositif est un véritable tremplin pour l'accès au logement. Environ 36 % des ménages passant par ce dispositif ont été relogés vers un logement de droit commun en 2017.

-  **19** logements gérés dont 5 en co-hébergement
-  **28** ménages : 37 adultes et 58 enfants
-  **10** ménages relogés
-  **17** mois de durée moyenne d'accueil

LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL « HORS LES MURS »

Freha est également agréée dans le cadre de plusieurs dispositifs d'accompagnement social dits « hors les murs ». Son action est réalisée à destination de familles logées hors de ses propres logements ou des logements qu'elle gère.

**ACCOMPAGNEMENT VERS
ET DANS LE LOGEMENT Dalo**

75 92

95

L'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) est un jeune dispositif de l'État, mis en place en 2012, qui permet d'accompagner les personnes reconnues prioritaires-urgents au titre du DALO vers un logement. En janvier 2017, la mission AVDL, déjà mise en place dans le 95, s'est étendue au 75 et 92. Elle mobilise 9 travailleurs sociaux.

-  **239** ménages accompagnés : 400 adultes et 432 enfants
-  **83 %** de ménages dont la demande de logement social date de plus de 3 ans
-  **116** ménages relogés
-  **367** diagnostics réalisés

**MISSIONS ACTEUR
LOGEMENT**

92

93

95

Les Missions Acteur Logement consistent à accompagner socialement des ménages à la demande d'acteurs du logement social (ICF La Sablière, Emmaüs Habitat, la commune de Goussainville et Action Logement). 3 travailleurs sociaux interviennent, à la demande, dans 3 départements d'Île-de-France.

-  **26** ménages accompagnés : 31 adultes et 18 enfants

**BAUX
GLISSANTS**

95

Freha est un des deux opérateurs sollicités par le Conseil Département du Val d'Oise dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif expérimental des Baux Glissants.

-  **4** ménages accompagnés : 4 adultes et 7 enfants
-  convention pour **14** baux glissants

**ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS
LE LOGEMENT Hors Dalo / ASLH**

93

95

Freha est opérateur de l'AVDL Hors Dalo / ASLH, destiné aux ménages sortants de CHRS et CHU, depuis 2009. L'accompagnement est organisé sur deux volets, individuel et collectif, dès l'attribution du logement pour une durée de 3 mois renouvelable une fois.

-  **65** ménages : 76 adultes et 54 enfants
-  **42** actions collectives réalisées

**FONDS DE SOLIDARITÉ
POUR LE LOGEMENT**

93

95

L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) fait partie intégrante du Fonds de Solidarité Logement (FSL). Financées par les conseils départementaux, ces mesures ont pour objectif l'amélioration des conditions d'accès et de maintien dans un logement pérenne des ménages en difficulté, et ce dans une logique d'insertion. Freha intervient actuellement dans des logements sociaux ou du parc privé en diffus des départements de Seine-Saint-Denis et du Val d'Oise dont les services sociaux orientent les familles vers Freha.

-  **194** ménages accompagnés : 254 adultes et 288 enfants

TÉMOIGNAGE

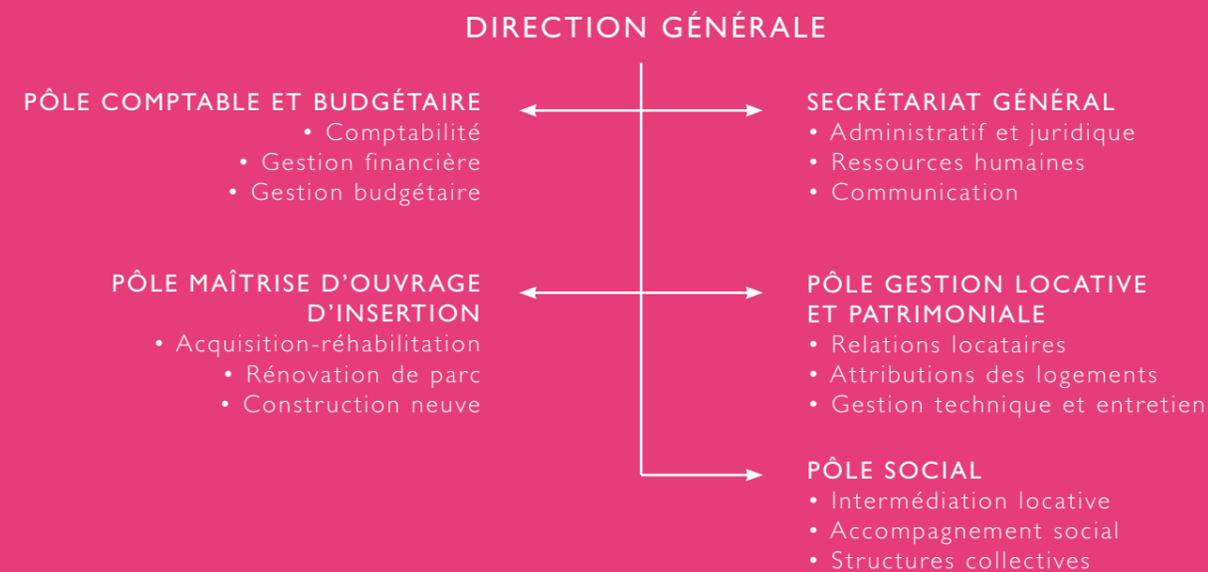
Mike, bénéficiaire du FNAVDL Dalo 95

Ma première rencontre avec Freha date d'avril 2017. Cela faisait 6 ans que j'avais fait ma demande de logement social et ma situation était reconnue Dalo. Je vivais dans une situation très difficile suite à une « descente aux enfers ». Une vie stable : un mariage, un enfant, un emploi, une maison puis une séparation qui a tout fait basculer. Après des passages en accueil de jour et de nuit, je me suis résigné à planter ma tente sur un terrain vague. Lorsque j'ai rencontré le travailleur social de Freha, j'ai été soulagé d'avoir enfin un interlocuteur et de savoir que mon dossier n'avait pas été oublié. Quelques mois plus tard, j'ai reçu une proposition de logement via Action Logement. Le travailleur social m'a alors beaucoup aidé : il a fortement soutenu ma candidature, m'a appuyé dans les démarches administratives et m'a orienté vers des associations pour m'installer dans mon logement.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EN 2017



L'ORGANISATION DE FREHA



LES CHIFFRES CLÉS DES RESSOURCES HUMAINES



DES FEMMES ET DES HOMMES ENGAGÉS

Freha est une association loi 1901. Elle est administrée par un conseil composé de 17 membres, élus pour une durée de 3 ans renouvelable. Depuis l'Assemblée Générale du 13 juin 2017, la composition du Conseil d'Administration est la suivante :

L'ORGANISATION DE FREHA

Le Conseil d'Administration

LE COLLÈGE 1

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

La SA Emmaüs Habitat représentée par Mesdames Claire LANLY et Catherine LONCLE.

L'Association Emmaüs France représentée par Madame Marie-Hélène LE NEDIC.

LE COLLÈGE 2

- Madame Francine ALBERT
- Monsieur Michel AMZALLAG
- Monsieur Stéphane BETTIOL
- Monsieur Michel CARVOU
- Monsieur Gérard COUSSON
- Madame Michèle CREMIEUX
- Monsieur Jean-François GRILLON
- Madame Paulette GUIOT
- Madame Chantal JANNET
- Madame Odyle MONNERET (représentant le collecteur Action Logement)
- Monsieur Pascal ROBIN
- Monsieur Alain WEBER

Le Bureau

Les membres du Bureau sont élus au sein du Conseil d'Administration, pour une durée d'un an renouvelable.

La composition du bureau est la suivante :

- Monsieur Pascal ROBIN, Président
- Monsieur Michel CARVOU, Vice-président
- Monsieur Jean-François GRILLON, Trésorier
- Madame Claire LANLY, Secrétaire
- Monsieur Michel AMZALLAG, Membre
- Madame Paulette GUIOT, Membre
- Monsieur Jacques OUDOT, Membre

TÉMOIGNAGE

Alain Weber, Administrateur de Freha depuis juin 2017

Dès le début de ma vie professionnelle, je me suis intéressé aux questions de logement et des quartiers en rénovation. J'ai débuté ma carrière en 1984 au Ministère du logement. J'ai ensuite travaillé plus de 20 ans au sein du groupe Caisse des Dépôts. J'ai, enfin, été Directeur de la Politique de la ville à la Ville de Paris. C'est dans ce contexte professionnel, ainsi que dans différents lieux de réflexion, que j'ai eu l'occasion de rentrer en contact avec la Fondation Abbé Pierre. Depuis juin 2017, je suis administrateur de Freha, à côté de mon métier d'inspecteur général. J'apprécie particulièrement de participer à la mise en œuvre de vraies solutions pour le logement très social au Conseil d'Administration de Freha.

Les équipes

Thierry DEBRAND, Directeur Général de Freha depuis novembre 2011, est aujourd'hui, entouré de cinq responsables de Pôles afin de coordonner le travail des 61 collaborateurs.

- le Secrétariat général ;
- le Pôle Comptable et Budgétaire ;
- le Pôle Gestion locative et patrimoniale ;
- le Pôle Maîtrise d'ouvrage et d'insertion ;
- le Pôle Social.

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

Le siège de Freha est situé à Clichy (92).

Face aux problématiques du mal-logement en France, Freha est fortement sollicitée et ses activités se développent rapidement. Ainsi, et comme les années précédentes, 2017 a été marquée par la poursuite ou le lancement de grands projets de restructuration et développement.

LA TERRITORIALISATION DES ACTIVITÉS DU PÔLE SOCIAL

Face au développement des dispositifs d'intermédiation locative et d'accompagnement social et à un renouvellement rapide des équipes de travailleurs sociaux, le Pôle social a vécu une année très chargée. La restructuration

engagée en 2016 s'est donc poursuivie en 2017.

L'antenne de Bezons, qui accueillait les équipes des territoires 78-92 et 95, a atteint ses limites en terme de capacité d'accueil. Une nouvelle antenne a donc été créée à Saint-Germain-en-Laye (78). Les nouveaux locaux ont été inaugurés en novembre et accueillent actuellement 6 travailleurs sociaux et une responsable Intermédiation Locative et Accompagnement Social. En 2018, la réorganisation se poursuivra avec l'ouverture de l'antenne 93-94 à Montreuil. À terme, le pôle social sera composé de 4 antennes :

- l'antenne 75 basée au siège, à Clichy (92) ;
- l'antenne 78-92 basée à Saint Germain-en-Laye (78) ;
- l'antenne 93-94 basée à Montreuil (93) ;
- l'antenne 95 basée à Bezons (95).

L'ÉVOLUTION DU SYSTÈME D'INFORMATION DE FREHA

Pour faire face à la croissance de l'ensemble de ses pôles, Freha doit adapter son organisation, ses processus et ses outils afin de faciliter son développement. Le projet social 2015-2020 prévoit de travailler sur 2 axes : l'amélioration des transmissions interservices et la mobilité de nos outils informatiques. C'est dans ce contexte que Freha a lancé, en 2017, un travail d'audit de ses processus et de son référentiel patrimonial. La seconde phase permettra la migration de nos activités et processus vers un nouveau système d'information global. L'objectif de ce projet est de sécuriser, organiser, automatiser et digitaliser nos activités et processus afin d'améliorer la fiabilité et l'efficacité de nos outils et donc le travail des collaborateurs de Freha. Il est, en effet, essentiel que les équipes puissent s'appuyer sur des outils informatiques

plus modernes, plus adaptés et qui faciliteront leur développement professionnel.

LE BILAN SOCIAL

Comme l'année passée, le bilan social illustre bien la croissance des activités et donc des effectifs de Freha.

Entre 2016 et 2017, le nombre de salariés (en ETP) est passé de 52 à 56 soit une augmentation d'environ 8 %. Cette croissance est notamment due au recrutement de travailleurs sociaux lié à la montée en charge des dispositifs d'intermédiation locative et d'accompagnement social. Comme pour les années précédentes, les salariés de Freha ont un profil plutôt féminin, jeune et avec peu d'ancienneté dans l'association. En effet, 79 % des salariés sont des femmes, 54 % ont moins de 40 ans et 67 % ont moins de 6 ans d'ancienneté. Cependant, la part de salariés ayant une ancienneté de 6 à 10 ans est passée de 5 à 11 % entre 2016 et 2017.

Le projet social 2015-2020 affirme que Freha doit accompagner ses salariés face aux difficultés qu'ils peuvent rencontrer dans leur quotidien professionnel. Cette année encore, Freha a mis l'accent sur la formation de ses collaborateurs. En 2017, ils ont participé à 128 journées de formations soit 2,1 jours par personne. Les travailleurs sociaux ont bénéficié de 15 Groupes d'Analyse des Pratiques pour échanger sur leurs pratiques professionnelles.

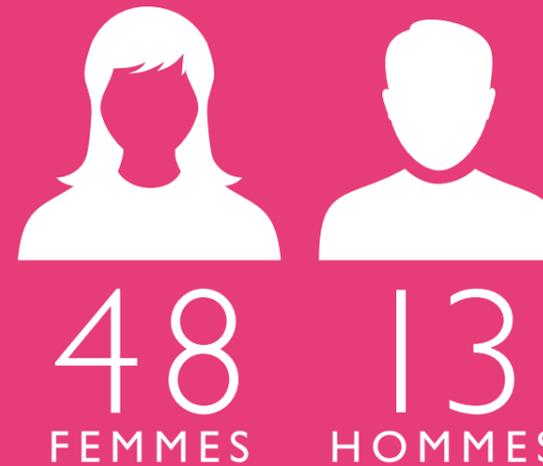
Enfin, le rapport entre les 5 plus hauts salaires et les 5 plus bas est identique à 2016 : il est de 3,1.

Visite de chantier lors de la journée des nouveaux salariés 2017.

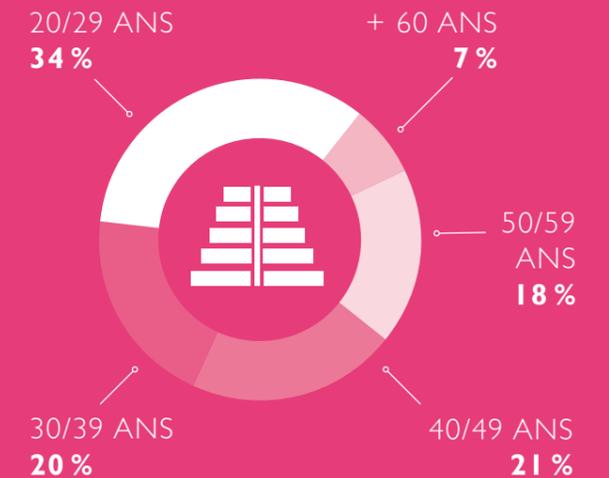


LE BILAN SOCIAL EN 2017

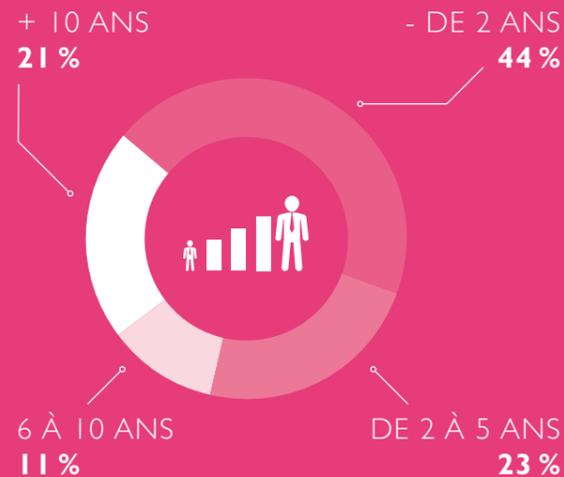
GENRE



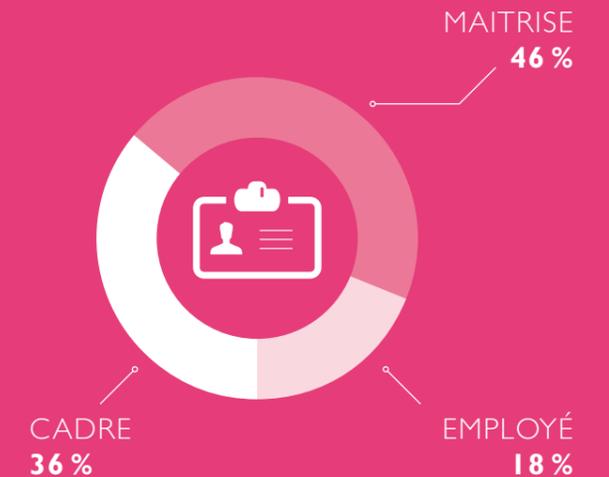
ÂGE



ANCIENNETÉ



CLASSIFICATION



CONTRATS DE TRAVAIL



FORMATION



	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016			Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
	BRUT	AMORT / PROV	NET		NET			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 610 124	898 440	2 711 684		1 847 311	FONDS PROPRES	13 018 940	12 648 980
Bail sur sol d'autrui	3 327 958	663 121	2 664 837		1 782 378	Plus-value sur cessions immobilières	1 701 868	1 701 868
Autres immob. incorporelles	282 166	235 319	46 847		64 933	Report à nouveau	10 958 077	10 463 541
						Résultat de l'exercice	358 995	483 571
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	159 310 383	51 592 171	107 718 212		108 164 713	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	65 917 590	64 826 385
Terrains nus	16 927 899		16 927 899		15 571 014	Subventions d'investissement	106 344 962	102 572 732
Immeuble de rapport	96 830 518	38 038 610	58 791 907		58 106 538	Subventions inscrites au résultat	-40 427 372	-37 746 347
Immeuble de rapport sur sol autrui	40 498 363	12 930 056	27 568 308		28 500 344			
Mat de bureau - Info - agencement	838 568	623 505	215 063		219 338	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	-	0
Construction en cours	4 215 035		4 215 035		5 767 479	Amortissements dérogatoires		
						TOTAL FONDS PROPRES	78 936 531	77 475 365
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	122 034	-	122 034		71 394	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 610 167	1 722 334
Participations	5 267		5 267		5 267	Provisions pour risques	360 206	286 000
Prêts	2 710		2 710		340	Provisions pour Gros Entretien	1 249 961	1 436 334
Dépôts de garantie	114 057		114 057		65 787			
						TOTAL PROVISIONS	1 610 167	1 722 334
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	163 042 541	52 490 611	110 551 930		110 083 418	DETTES FINANCIÈRES	40 341 889	40 748 165
CRÉANCES D'EXPLOITATION	15 130 438	1 573 747	13 556 691		12 797 115	Emprunts Caisse Des Dépôts	9 541 036	8 557 200
Fournisseurs débiteurs	28 933		28 933		18 506	Emprunts Crédit Foncier de France	1 633 459	1 717 481
Locataires et org. payeurs d'APL	572 390		572 390		412 794	Emprunts Autres Etabl. Crédits	1 338 117	1 452 282
Locataires douteux	2 084 970	1 573 747	511 224		479 066	Dépôts de Garantie des Locataires	676 850	609 888
Produits non encore facturés	372 978		372 978		214 902	Emprunts et préfinancements auprès des CIL	25 499 342	26 458 265
Personnel et comptes rattachés	109 449		109 449		48 790	Autres dettes	1 500 000	1 800 000
Subventions d'invest. à recevoir	8 675 621		8 675 621		8 660 318	Intérêts Courus	153 085	153 050
Débiteurs divers (notaires etc.)	411 312		411 312		575 011			
Autres	2 857 623		2 857 623		2 371 686	DETTES À COURT TERME	3 671 600	3 497 558
Produits à recevoir	17 163		17 163		16 043	Dettes fourniss. & cptes rattachés	1 090 712	587 014
						Dettes sur immo. & cptes rattachés	896 147	1 096 011
DISPONIBILITÉS	394 404		394 404		537 044	Locataires - APL	23 338	36 577
Valeurs mobilières de placement						Locataires - Excédents d'acomptes	246 110	193 765
Banques, étab. financiers	393 426		393 426		535 804	Personnel	159 349	141 960
Caisses et régie d'avance	978		978		1 240	Organismes Sociaux	284 054	327 940
						Impôts et taxes	607 132	507 522
TOTAL ACTIF CIRCULANT	15 524 842	1 573 747	13 951 095		13 334 159	Créditeurs divers	364 758	606 768
						Charges à payer		
						TOTAL DETTES	44 013 489	44 245 723
Charges constatées d'avance	57 192		57 192		25 845	Produits constatés d'avance	30	
	57 192							
TOTAL ACTIF	178 624 575	54 064 358	124 560 217		123 443 422	TOTAL PASSIF	124 560 217	123 443 422

LE COMPTE
DE RÉSULTAT

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016		Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
ACHATS NON STOCKÉS	715 889	882 950	PRODUITS DES ACTIVITÉS	12 173 912	11 414 940
Produits d'entretien courant	2 086	3 828	Produits des logements et annexes	8 061 836	7 689 227
Fournitures de bureau	30 135	29 433	Récupération des charges locatives	1 413 899	1 253 610
Fluides	660 429	832 324	Récupération entretien locatif	71 826	37 623
Petits équipements	23 239	17 366	Prestation de services		
SERVICES EXTÉRIEURS	7 300 742	6 554 485	Rémunération de gestion	523 586	261 855
Loyers et baux sur sol d'autrui	3 857 456	3 613 492	Produits des activités annexes	2 102 765	2 172 625
Charges locatives	483 753	308 517	PRODUCTION IMMOBILISÉE	160 393	142 298
Entretien sur biens mobiliers et immobiliers	1 263 648	1 054 499	Conduite et montage d'opération	160 393	136 166
Gros entretien	571 804	574 612	Intérêts préfinancements	-	6 132
Assurances	214 880	226 363	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	1 771 417	1 541 886
Personnels extérieurs	93 644	34 328	Participations diverses	1 771 417	1 541 886
Rémunération intermédiaires et honoraires divers	314 589	187 262	Subventions d'exploitation diverses		
Divers	500 968	555 413	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	34 209	123 134
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	902 668	880 598	TRANSFERT DE CHARGES	21 414	31 145
Taxes assises sur salaires	212 410	232 025	REPRISES SUR PROVISIONS	1 159 785	1 059 619
Taxes foncières et TOM	658 739	614 876	Reprises pour gros entretien	1 040 288	836 861
Autres taxes	31 519	33 698	Reprises pour créances douteuses	113 703	86 847
CHARGES DE PERSONNEL	3 034 143	2 714 500	Autres reprises	5 794	135 910
Salaires et traitements	1 967 387	1 766 691			
Charges sociales	984 458	875 992			
Autres charges de personnel	82 297	71 816			
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	16 769	17 914			
Pertes sur créances irrécouvrables	16 769	17 914			
DOTATIONS AMORTISSEMENTS ET PROV.	5 434 710	5 293 205			
Dotations aux amortissements	4 216 443	4 175 835			
Dotations prov. gros entretien	933 915	851 399			
Dotations prov. autres risques					
Dotations prov. créances douteuses	284 352	265 971			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	17 404 920	16 343 652	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	15 321 129	14 313 021
CHARGES FINANCIÈRES	425 170	421 315	PRODUITS FINANCIERS	27	2 784
Intérêts des emprunts	425 170	421 315	Produits financiers -VMP	27	2 784
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	425 170	421 315	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	27	2 784
CHARGES EXCEPTIONNELLES	101 405	142 731	PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 969 334	3 075 465
Charges exceptionnelles	1 232	8 419	Produits exceptionnels de gestion	125 134	90 865
Valeurs comptables éléments actifs cédés	68 313	48 955	Produits de cessions des immo.		
Charges couvertes par assurance	31 860	85 357	Subventions d'investissement virées au résultat	2 777 004	2 938 897
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	101 405	142 731	Remboursements assurances	67 196	45 703
Solde créditeur (bénéfice)	358 995	483 571	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 969 334	3 075 465
TOTAL CHARGES	18 290 490	17 391 270	Solde débiteur (perte)		
			TOTAL PRODUITS	18 290 490	17 391 270

2018 marquera la mi-parcours de notre projet social 2015-2020 et donc la concrétisation de plusieurs grands projets que nous nous sommes fixés à cette occasion. Si les inquiétantes orientations décidées par le gouvernement en 2017 ne sont pas pour nous rassurer, nous poursuivons notre chemin en gardant en tête les 4 millions de personnes vivant quotidiennement dans des conditions indignes et inacceptables. Pour ces ménages, nous devons continuer d'innover, de construire des logements et d'accroître notre accompagnement. Notre collaboration dans le plan *Logement d'abord*, dont l'objectif est de sortir de la logique de l'hébergement en favorisant une orientation rapide et durable des publics fragiles et isolés vers le logement, témoigne de cet engagement.

Au cœur du mouvement Emmaüs, notre ambition reste intacte. Pour continuer notre lutte contre le mal-logement, l'ensemble des pôles de Freha sera sollicité.

Face aux immenses besoins en construction de logements sociaux, Freha doit apporter sa contribution. Une nouvelle dynamique sera donc impulsée pour la *Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion* avec des objectifs de délais, de respect des coûts de production et de qualité encore plus présents. Ces activités permettront la construction et la réhabilitation de logements PLAI dans des territoires variés, plus ou moins carencés et favoriseront, ainsi, la mixité sociale.

Le Pôle *Gestion Locative et Patrimoniale* poursuivra son développement autour des actions de gestion locative adaptée. Celle-ci nous imposera « d'aller vers » les locataires afin d'anticiper leurs besoins. Les équipes de gestion locative et technique seront mobilisées pour faire de l'insertion par le logement une réalité concrète.

La montée en charge progressive des dispositifs d'intermédiation locative, notamment Solibail, se poursuivra dans plusieurs départements. L'ouverture d'une nouvelle antenne sociale à Montreuil viendra structurer l'organisation du Pôle *Social*. Enfin, la massification de nos dispositifs sera l'occasion de réfléchir, avec les équipes, sur le sens et les modalités de nos actions pour conserver un haut niveau de qualité dans le travail accompli.

En conséquence, les objectifs seront nombreux et divers pour le *Secrétariat Général*. Le déploiement

FACE AUX IMMENSES BESOINS EN CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX, FREHA DOIT APPORTER SA CONTRIBUTION

du nouveau système d'information se poursuivra afin d'être opérationnel en milieu d'année. La modernisation du service des ressources humaines sera un préalable indispensable pour une amélioration de la qualité du travail et de la qualité au travail. La nouvelle dynamique, impulsée depuis le printemps, devra porter ces fruits

dès cette année. Enfin, la nécessité de communication devra devenir un objectif collectif, porté par chacun d'entre nous.

Comme chaque année, et encore plus dans ce contexte tendu, la réussite de ces actions sera conditionnée par la faculté des acteurs, État, collectivités, partenaires sanitaires et sociaux, mouvement HLM et tissu associatif à se mettre autour de la table pour travailler et trouver, ensemble, des solutions pour résoudre la crise du logement en France.

Pascal ROBIN
Président

Thierry DEBRAND
Directeur général

Direction de la publication : Thierry Debrand
Direction éditoriale : Pauline Lebeau
Conception graphique : Marine Le Breton / marineetpolka.com
Impression : ÇAVA PRINT (95)

© Freha, juin 2018
© photo de couverture et page 11 : James Keogh