

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018



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

FREHA

92-98, boulevard Victor Hugo  
92110 Clichy  
tél. : 01 55 46 55 46  
e-mail : [contact@freha.asso.fr](mailto:contact@freha.asso.fr)  
[www.freha.fr](http://www.freha.fr)



<b>LE MOT DU PRÉSIDENT</b>	<b>4</b>
----------------------------	----------

<b>LES TEMPS FORTS DE 2018</b>	<b>5</b>
--------------------------------	----------



<b>MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION</b>	<b>6</b>
---------------------------------------	----------

LES PROJETS ENGAGÉS EN 2017-2018	7
----------------------------------	---

LES PROGRAMMES LIVRÉS EN 2018	8
-------------------------------	---

LES PARTENAIRES DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION	9
--	---



<b>GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE</b>	<b>10</b>
---	-----------

LES ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE	11
-----------------------------------	----

LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE	11
------------------------------------	----

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2018	12
---------------------------------------	----



<b>INTERMÉDIATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL</b>	<b>14</b>
---	-----------

LES STRUCTURES COLLECTIVES	15
----------------------------	----

LES DISPOSITIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE	16
---	----

LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL « HORS LES MURS »	17
---	----



<b>DES FEMMES ET DES HOMMES ENGAGÉS</b>	<b>18</b>
---	-----------

L'ORGANISATION DE FREHA	19
-------------------------	----

LE BILAN SOCIAL	20
-----------------	----



<b>ÉLÉMENTS COMPTABLES ET FINANCIERS</b>	<b>22</b>
--	-----------

LE BILAN COMPTABLE	22
--------------------	----

LE COMPTE DE RÉSULTAT	24
-----------------------	----

<b>PERSPECTIVES POUR 2019</b>	<b>26</b>
-------------------------------	-----------

FREHA

92-98, boulevard Victor Hugo

92110 Clichy

tél. : 01 55 46 55 46

e-mail : [contact@freha.asso.fr](mailto:contact@freha.asso.fr)

[www.freha.fr](http://www.freha.fr)

2018 a été une année en demi-teinte pour le logement social et très social. Après une année 2017 tumultueuse et rythmée par des annonces controversées, le plan pour le *Logement d'abord* est rentré dans sa phase opérationnelle. Dans un contexte politique et social tendu et face à des coupes budgétaires importantes, ce plan a suscité beaucoup d'interrogations.

Au regard de nos activités, de tout temps, nous faisons du *Logement d'abord*. La production de logements très sociaux, la création de pensions de famille et les attributions de logements à des personnes hébergées sont, en effet, les origines de Freha. Chaque fois que cela est possible, nous favorisons le logement pérenne. C'est notre cœur de métier.

Cette année, nous avons renforcé nos bases déjà robustes et développé notre action tout en consolidant notre objectif de qualité : qualité de production de logements, qualité de gestion locative et technique et qualité d'accompagnement social. Cet impératif de qualité se retrouve également dans l'organisation de nos services et la communication entre ces derniers.

Freha, opérateur reconnu de *Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion* apporte sa pierre à l'édifice en produisant, rénovant et transformant des logements en logements très sociaux au sein de territoires variés, souvent carencés en offre sociale. Des chantiers ont été lancés et des programmes livrés respectant toujours plus les coûts de production et la qualité, notamment en matière de lutte contre la précarité énergétique.

Nous avons renforcé nos équipes du *Pôle Gestion Locative et Patrimoniale* afin de proposer un service adapté aux besoins de nos locataires, tant dans la gestion locative que dans l'entretien de nos logements. Cela nous permet « d'aller vers » les locataires et d'anticiper leurs potentielles difficultés liées à la vie dans le logement.

## DE TOUT TEMPS, NOUS FAISONS DU LOGEMENT D'ABORD

Face à des besoins grandissants dans le territoire francilien, la massification et la montée en charge de nos activités sociales se sont poursuivies. L'année 2018 a été ponctuée, pour le *Pôle Social*, de vraies réussites, s'inscrivant pleinement dans le *Logement d'abord* : l'ouverture d'une nouvelle pension de famille, la création d'une antenne sociale 93-94 pour plus de proximité, le succès dans l'appel à projets Solibail 2019-2022, etc.

Ces 3 piliers font de Freha un opérateur intégré du logement très social. Cependant, ils ne pourraient être efficaces sans l'indispensable appui des fonctions supports. Face à une augmentation du nombre de facturations et de quittancements de loyers, le *Pôle Comptable et Budgétaire* a su adapter son rythme de travail. Enfin, le *Secrétariat Général* a porté deux projets nécessaires au bon fonctionnement des services : le déploiement d'un nouvel outil de gestion locative et de dépenses et la migration vers un nouveau système informatique. Ces lourds investissements permettront à Freha d'assumer sa croissance au service des plus modestes, dans les années à venir.

Comme les années précédentes, 2018 a été riche d'enseignements, de réalisations et d'échanges. Ainsi, chacun d'entre nous, salariés, direction et membres du Conseil d'Administration pouvons, et devons, être fiers du travail accompli au service de la lutte contre le mal-logement des plus démunis. Chaque partenaire, chaque organisme avec qui nous avons travaillé, en 2018 et auparavant, a contribué à construire, à débiter et à concrétiser nos projets. Nous leur devons également nos réussites.

Je tiens à remercier personnellement chacun d'entre vous pour votre travail, votre confiance et votre engagement auprès de Freha en faveur d'une société plus juste et plus digne.

Le meilleur hommage c'est de continuer. Alors, continuons ensemble !

Pascal ROBIN  
Président de Freha

**JANVIER** Inauguration de 4 logements très sociaux à Saint Prix (95)

**AVRIL** Formation des équipes sociales : innovation en matière d'accompagnement social et budgétaire

**MAI** Signature d'une promesse pour l'achat d'un immeuble de 6 logements à Enghien-les-Bains (95)  
Signature d'une promesse pour l'achat d'un terrain afin de construire 12 logements à Montreuil (93)  
Migration vers la nouvelle version du logiciel de gestion locative et de dépenses Ulis NG  
Attribution d'une subvention du Fonds de Solidarité à l'Innovation de la CGLLS pour la migration du logiciel de gestion

**JUIN** Sortie au bord de la mer, à Étretat avec les résidents des résidences sociales  
Inauguration de la nouvelle antenne sociale 93-94 à Montreuil (93)  
Assemblée générale de Freha  
Ouverture de la pension de famille Léon dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris

**AOÛT** Lancement d'un chantier de réhabilitation à Enghien-les-Bains (95) pour réaliser 22 logements sociaux

**SEPTEMBRE** Déploiement du nouveau service « Proximité » au sein du *Pôle Gestion Locative et Patrimoniale*

**OCTOBRE** Journée d'accueil des 23 nouveaux salariés  
Participation d'une équipe de 22 coureurs aux couleurs de Freha à la course à pied Odyssea  
Acquisition d'un immeuble à Montreuil (93) pour y réaliser 8 logements sociaux

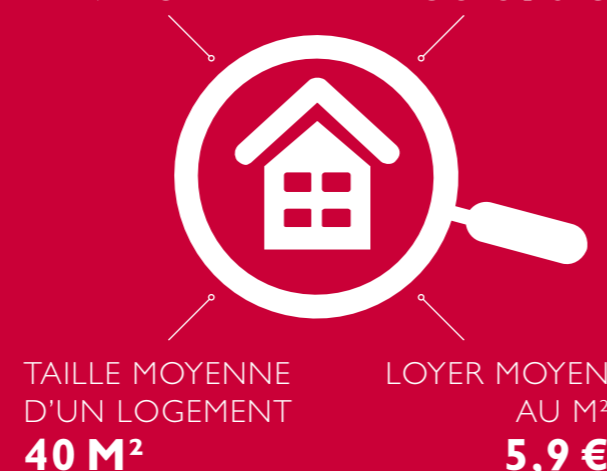
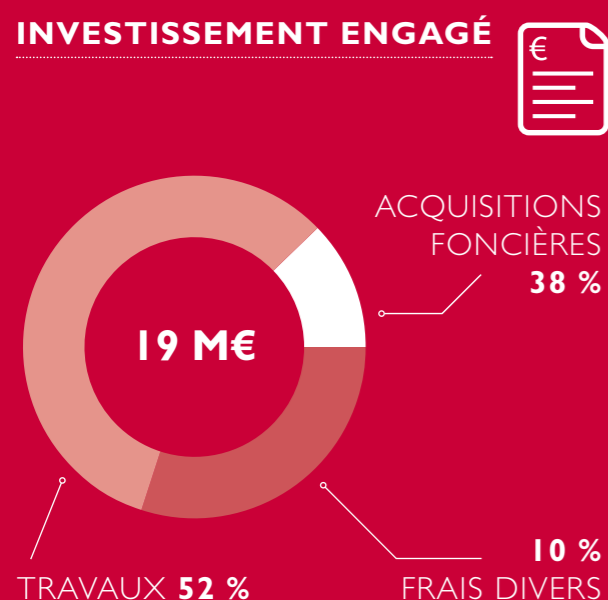
**NOVEMBRE** Prêt de Haut de Bilan bonifié « PHB 2.0 » octroyé à Freha par la Caisse des Dépôts et Action Logement pour la construction et rénovation de logements sociaux

**DÉCEMBRE** Sortie à la patinoire d'Argenteuil pour les ménages des résidences sociales du Val d'Oise  
Freha retenue dans l'appel à projets Solibail 2019-2022 pour la gestion de 434 nouveaux logements  
Signature de la nouvelle convention FSL 2019-2022 avec le conseil départemental du Val d'Oise  
Migration vers le nouveau système informatique  
Acquisition d'un logement à Saint-Ouen (93) dans le cadre d'une collaboration avec Emmaüs France

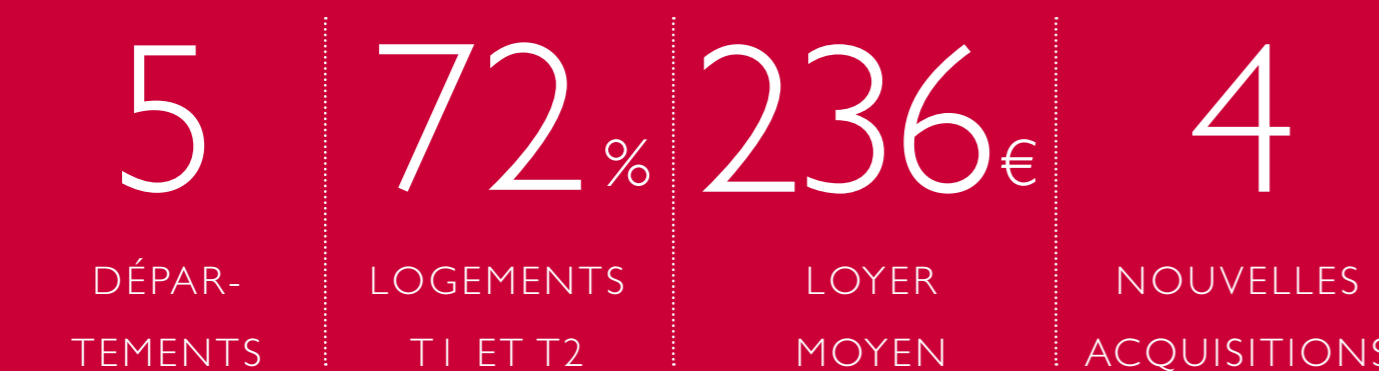
LES COMITÉS D'ENGAGEMENT EN 2017-2018



INVESTISSEMENT ENGAGÉ



ZOOM EN CHIFFRES



MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

Le Pôle Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion travaille, au quotidien, pour construire ou transformer des logements anciens dégradés et/ou insalubres en logements très sociaux pour les plus démunis. Chaque année, ce sont plusieurs dizaines de logements très sociaux qui sont livrés par les équipes de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

LES PROJETS ENGAGÉS EN 2017-2018

En 2017-2018, 10 opérations ont été validées par le comité d'engagement. Parmi celles-ci, 9 sont des programmes de logements et 1 est une pension de famille. Les projets sont localisés dans 5 départements, dans les communes de Paris, Beynes (78), Montreuil (93), Neuilly-Plaisance et Vincennes (94) et Enghien-les-Bains (95).

Ces opérations représentent un total de 150 logements dont 121 logements sociaux « classiques » et 29 logements en pension de famille, pour un investissement total de 19 M€. Ces projets ont été financés à 49 % par des subventions de l'Etat, des collectivités et de la Fondation Abbé Pierre, tandis que 51 % l'ont été par des prêts à divers organismes (Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations etc.).

Le type de projets engagés illustre bien la diversité des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

La création d'une pension de famille

Située dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris, la résidence sociale Pajol est composée de 17 logements. Au vu de l'état de vétusté des logements, Freha a choisi de lancer

un vaste projet de transformation de l'immeuble afin de construire une pension de famille de 29 places et 23 logements familiaux. Avant de lancer la construction, l'immeuble devra être démolé. Depuis 2017, les équipes sociales de Freha ont réalisé un long travail de relogement des résidents encore hébergés. En 2018, 4 ménages ont été relogés dans des logements pérennes de partenaires de Freha ou dans le cadre d'un partenariat exemplaire avec les services de l'État et la Ville de Paris. En fin d'année, 12 ménages vivent encore au sein de la résidence.

L'acquisition de nouveaux logements

Les communes, établissements publics et associations se trouvent parfois à la tête de patrimoine foncier qu'ils ne souhaitent pas ou ne peuvent plus entretenir. Ces organismes reconnaissent en Freha un opérateur de confiance, compétent pour créer des logements très sociaux, dans leur territoire, via des réhabilitations, des transformations ou des constructions neuves.

Freha acquiert, auprès des collectivités ou dans le cadre de Déclaration d'Intention d'Aliéner, des logements en diffus dont la vocation n'est, à l'origine, pas sociale. Après réalisation de travaux permettant de les réhabiliter et de les adapter, ces logements très sociaux sont destinés à des ménages modestes ayant des difficultés à se loger dans le parc privé. Cette année, Freha a poursuivi son partenariat historique avec la Ville de Montreuil (93) avec l'acquisition de 2 immeubles, a acquis un logement appartenant à Emmaüs France à Saint-Ouen (93) et a reconduit la collaboration débutée récemment avec la Ville d'Enghien-les-Bains (95).

- **Montreuil (93)** : projet d'acquisition d'une parcelle. Situé au sein d'une zone d'habitat mixte, l'immeuble actuel est insalubre et très fortement dégradé. Après démolition, la parcelle sera vendue à Freha par l'établissement public territorial Est Ensemble dans le cadre d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre.
- **Montreuil (93)** : projet d'acquisition-réhabilitation d'un immeuble de 8 logements. Situé dans un quartier dynamique, au cœur de Montreuil, cet immeuble a été



Logement dans la nouvelle pension de famille Léon.

LES PROGRAMMES LIVRÉS EN 2018



I PENSION DE FAMILLE

PARIS  
18<sup>E</sup>

20  
LOGEMENTS

2,3 M€  
TRAVAUX

TRANSFORMATION  
DU PARC



I LOGEMENT

BAGNOLET  
93

42  
M<sup>2</sup>

105 000 €  
ACHAT

ACQUISITION  
EN VEFA



I ANTENNE SOCIALE

MONTREUIL  
93

100  
M<sup>2</sup>

95 000 €  
TRAVAUX

RÉNOVATION  
DU PARC

vendu par la Ville à Freha afin de développer une offre adaptée de logements sociaux dans cette commune attractive.

- **Saint-Ouen (93)** : projet d'acquisition-réhabilitation d'un logement de 2 pièces. Ce logement, légué par un donateur à Emmaüs France, nous a été cédé à un faible coût permettant ainsi la production d'un logement très social.
- **Enghien-les-Bains (95)** : projet d'acquisition-réhabilitation d'un immeuble de 6 logements. Ce projet, qui s'inscrit dans la poursuite du partenariat débuté en 2016 entre la Ville et Freha, est réalisé dans le cadre du dispositif Solifap. Il permet de créer 7 nouveaux logements très sociaux et de favoriser la mixité sociale dans cette commune.

**Le lancement de chantier**

Cette année, un chantier de réhabilitation d'un immeuble a été lancé à Enghien-les-Bains (95). Ce projet permettra,

grâce au soutien de la Ville et de l'établissement public foncier d'Île-de-France, de créer 22 logements très sociaux dans ce bel immeuble en meulière idéalement situé en centre-ville.

LES PROGRAMMES  
LIVRÉS EN 2018

Les programmes livrés en 2018 sont très divers et montrent la capacité de Freha à s'adapter et à répondre aux besoins exprimés dans les différents territoires :

- **Livraison de la pension de famille Léon** dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris : la production d'habitat collectif d'insertion à destination des plus modestes est inscrite dans le projet social de Freha. En 2015, Freha a lancé une opération de réhabilitation-transformation d'un immeuble devenu très vétuste. Après 20 mois de travaux, la pension de famille de 20 logements accueille désormais ses résidents.

- **Livraison d'un logement acquis en VEFA à Bagnolet (93)** : situé aux portes de Paris, ce logement de 2 pièces est situé dans un ensemble neuf de 17 appartements, de 7 maisons de ville et d'espaces de vie collectifs. L'achat en VEFA favorise la mixité sociale en mélangeant logement social et logement privé dans une copropriété de qualité bien localisée.
- **Création d'une antenne sociale 93-94 à Montreuil (93)** : Freha est une association dynamique dont les activités s'inscrivent pleinement dans l'esprit du *Logement d'abord*. La création d'une nouvelle antenne sociale 93-94 est un investissement important qui reflète notre engagement à favoriser l'orientation des publics fragiles vers le logement. Ces bureaux de 100 m<sup>2</sup> accueillent 7 professionnels du travail social.

LES PARTENAIRES DE LA MAÎTRISE  
D'OUVRAGE D'INSERTION

Les partenariats avec les collectivités et organismes publics, les entreprises et fondations d'entreprises et le réseau associatif sont indispensables à la réussite des projets du Pôle *Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion*. Les partenaires apportent leur soutien dans le montage et le financement des programmes mais également dans l'échange de pratiques et la valorisation des projets.

**Les partenaires institutionnels**

Les équipes de maîtrise d'ouvrage réalisent des opérations diverses en fonction des besoins repérés et du contexte local. Freha collabore régulièrement avec les collectivités et les établissements publics. Nous travaillons, ensemble, sur des projets de réhabilitation de logements vacants ou sur la transformation de patrimoines inutilisés via une acquisition, un bail à réhabilitation ou un bail emphytéotique. Il peut s'agir de quelques appartements dans le diffus, de petits immeubles ou de maisons de ville implantés dans des copropriétés ou des lotissements, dans des centres-villes denses, en périurbain, voire en milieu rural.

Nous accordons une importance particulière à produire des opérations économiquement équilibrées. Si cet équilibre est parfois difficile à atteindre, les financeurs publics demeurent une source principale de financement : l'État, la région Île-de-France, les conseils départemen-

taux franciliens, les communes, la Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement sont des partenaires indispensables à la réussite des actions de Freha.

En fin d'année, Freha a signé une convention avec la Caisse des Dépôts et Action Logement afin de bénéficier du Prêt de Haut de Bilan bonifié « PHB 2.0 ». Ce partenariat, qui témoigne de la confiance portée par la Caisse des Dépôts et Action Logement aux actions de Freha, apporte un soutien supplémentaire pour la construction et la rénovation de logements locatifs sociaux.

**Les entreprises et fondations d'entreprise**

Face à un contexte de logement social tendu, il est nécessaire de chercher des financements privés d'entreprises ou de fondations permettant d'équilibrer les budgets. De plus, les exigences en matière de qualité et de performances énergétiques dans les bâtiments impliquent de développer des partenariats innovants et ingénieux, par le don de matériaux par exemple.

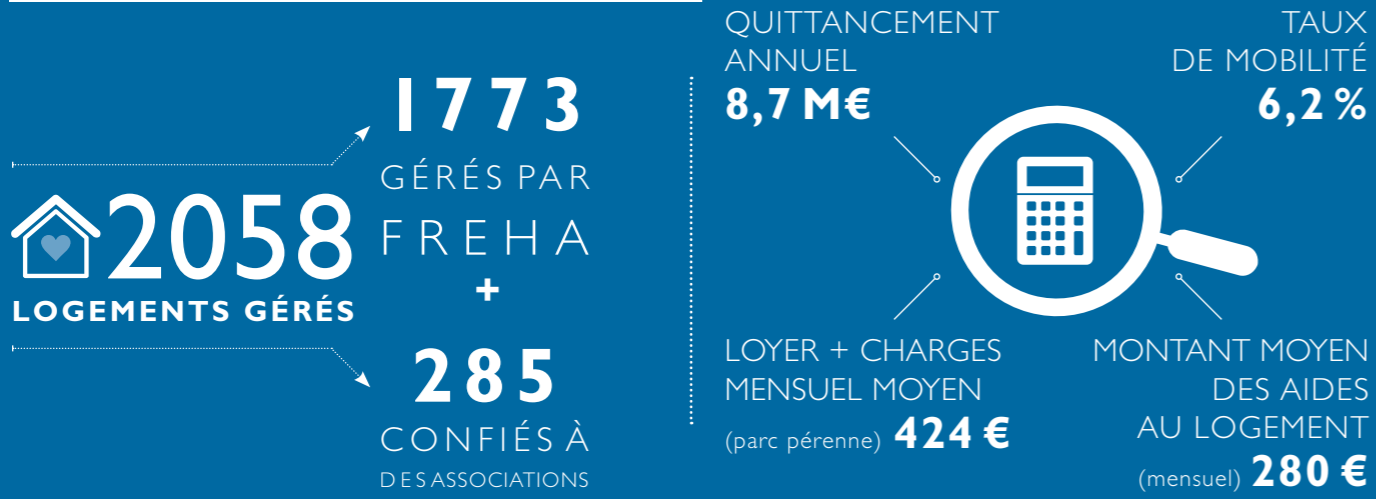
- Le projet de pension de famille, livré en 2018 à Paris, a bénéficié du soutien d'**Engie**, via un partenariat avec **Emmaüs France**. La subvention de 30 000 € a permis la réalisation de travaux de réhabilitation énergétique.
- La **Fondation de la Fédération Française du Bâtiment** a soutenu les travaux d'aménagement de la pension de famille à hauteur de 10 000 €.
- Le projet d'acquisition-réhabilitation d'Enghien-les-Bains, dont le chantier a débuté en 2018, bénéficie également d'une subvention d'**Engie** de 15 000 € pour la réalisation des travaux améliorant les performances techniques et acoustiques de l'immeuble.

**Les partenaires associatifs**

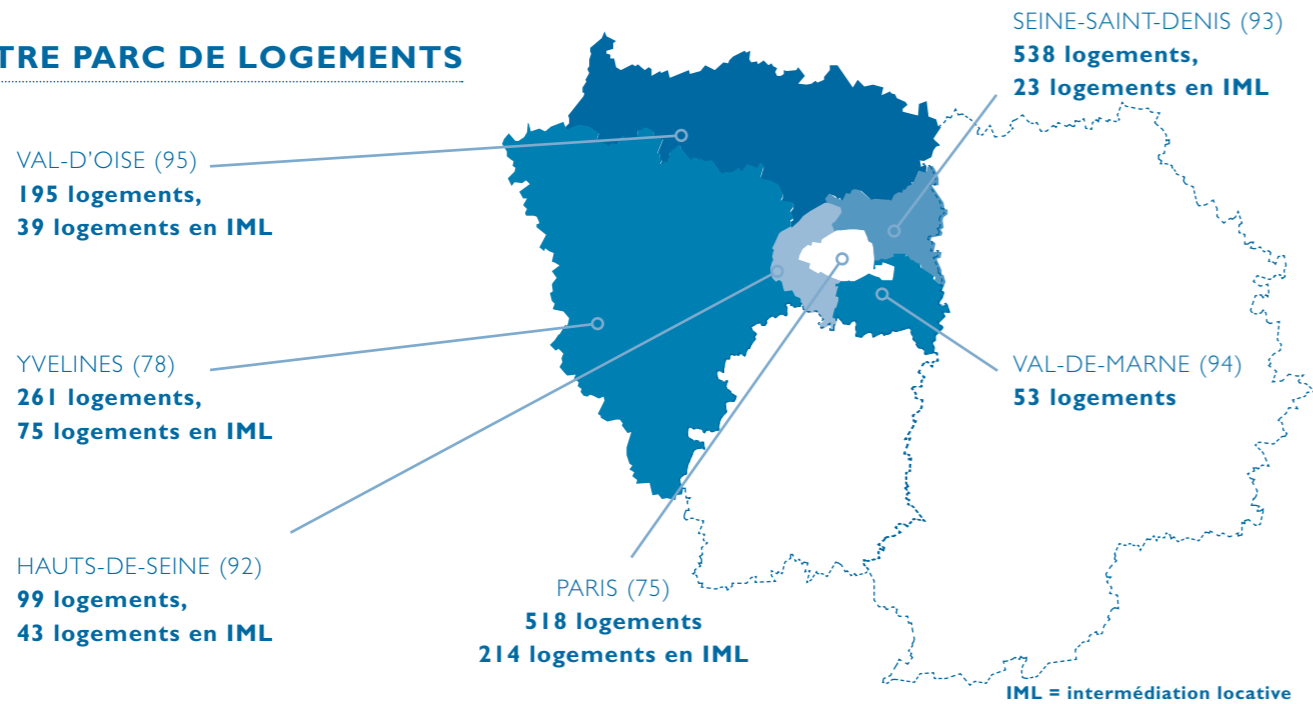
Freha, de par son histoire et son statut atypique dans le monde des associations franciliennes, est proche de nombreux réseaux associatifs. Elle est active dans de nombreuses fédérations telles que la **FAPIL** et le mouvement **Emmaüs**. Elles sont indispensables à la défense des droits des plus fragiles, la représentation des valeurs, la valorisation des projets et le partage d'expériences des associations membres. Enfin, la **Fondation Abbé Pierre** est un partenaire historique de Freha, notamment via son programme de financement « Toits d'abord ».



LES ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE



NOTRE PARC DE LOGEMENTS



LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE

721 000 €

DÉPENSES GROS ENTRETIEN

405 000 €

DÉPENSES ENTRETIEN COURANT

547 €

DÉPENSES ENTRETIEN PAR LOGEMENT

4150

FACTURES DE PRESTATAIRES

GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

Le Pôle Gestion Locative et Patrimoniale est en charge de l'exploitation immobilière du patrimoine de Freha. Sa mission est la mise en location, la gestion locative et l'entretien des 2058 logements du parc pérenne et ceux gérés en intermédiation locative. Cette année, les équipes du pôle ont été renforcées afin de mener une gestion locative adaptée et de proximité.

LES ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE

Quittancement et impayés

En 2018, notre parc est composé de 2058 logements : 1379 logements dont Freha est propriétaire et gestionnaire (dont 155 logements en structures collectives), 285 logements dont la gestion est confiée à d'autres associations et 394 logements dont Freha assure la gestion en intermédiation locative.

Le montant total du quittancement des loyers a été de 8,7 M€ dont 3,7 M€ d'aides au logement, soit une augmentation de 10 % par rapport à 2017.

Le montant moyen de la quittance d'un logement du parc pérenne a été de 424 € avant aides au logement. Ces dernières représentent un montant moyen mensuel de 280 € par ménage. À Freha, 47 % des locataires du parc pérenne ont perçu les aides au logement.

Débuté en 2017, le travail sur la gestion des impayés s'est poursuivi. Grâce aux efforts des équipes de gestion locative et sociale, le montant des impayés s'est élevé à 1,5 M€, soit un montant moyen de 1495 € par ménage endetté. Le nombre de ménages en situation de dette locative représente 25 % des locataires et résidents, soit 10 points de moins que l'année précédente.

Taux de vacance

Le taux de vacance des logements du parc pérenne a été de 6,9 %. Cette vacance s'explique par 2 phénomènes : le taux de vacance des immeubles en cours de réhabilitation ou de transformation (3,9 %), conséquence d'un ambitieux plan de rénovation de notre patrimoine et le taux de vacance de gestion impliqué par la mobilité des locataires. Cette dernière nécessite des délais de traitement administratif (remise à disposition aux réservataires, attributions etc.) et technique (remise en état, gros travaux de propriété, squats, etc.).

LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE

Freha accorde une importance particulière à la qualité de sa gestion et à l'entretien de ses logements situés dans de

petits patrimoines ou en diffus. Faciliter l'intégration des ménages et la mixité sociale dans les territoires, c'est aussi proposer de beaux bâtiments, qualitatifs et bien entretenus. Louer un logement agréable et en bon état, c'est également favoriser la confiance du locataire, en lui et en Freha.

En 2018, le service technique de Freha s'est restructuré afin de proposer un service toujours plus qualitatif. Le service « Patrimoine » est en charge du gros entretien et de la sécurité du patrimoine, du suivi des marchés engagés et de l'interface avec la Maîtrise d'Ouvrage. Le nouveau service « Proximité » est, quant à lui, chargé de l'entretien courant, de la remise en état des logements et des états des lieux et visites techniques.

En 2018, 4150 facturations de prestations liées à l'entretien et à la gestion technique ont été comptabilisées soit une augmentation de 13 %.

Les dépenses d'entretien

Les dépenses en gros entretien (y compris le remplacement de composants) se sont élevées à 721 000 €. Les dépenses liées à l'entretien courant (réparations et petits travaux) ont été de 405 000 €. En moyenne, les dépenses en gros entretien et en entretien courant ont représenté 547 € par logement. D'autre part, 2651 interventions ont été réalisées dans le cadre du contrat d'entretien multiservices.

LA GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

Depuis plusieurs années, Freha mène une importante réflexion sur la gestion locative adaptée et de proximité. En 2018, Freha a mis en place de nouveaux outils permettant ainsi aux locataires de bénéficier d'un service de qualité, adapté à leurs besoins tout en anticipant les difficultés financières, techniques et relationnelles.

Cette année, le service « Proximité » a été déployé sur l'ensemble des parcs pérenne (hors structures collectives) et d'intermédiation locative avec pour objectifs affichés :

- de développer une organisation homogène sur l'ensemble du parc;

- d'avoir des interlocuteurs clairement identifiés;
- d'anticiper les actions de l'entrée et de la sortie d'un logement;
- d'accompagner techniquement les ménages dans les logements;
- d'optimiser la gestion des logements vacants.

Pour cela, le service s'est organisé autour d'1 responsable et de 4 chargés de proximité ayant pour missions quotidiennes l'entretien courant et la réalisation des états des lieux et des visites à domicile :

- la visite d'appropriation réalisée 2 mois après l'eménagement afin d'accompagner le locataire dans ses démarches et éventuelles problématiques techniques;
- la visite d'accompagnement réalisée tous les ans afin de vérifier l'état du logement et son usage par le locataire;
- la visite-conseil réalisée après la réception d'un congé afin d'anticiper les éventuelles réparations et dépenses.

Enfin, le travail engagé par les différentes équipes sur le livret du locataire est terminé. Cet outil de médiation est remis aux locataires à leur entrée dans le logement. Ils y retrouvent des informations et conseils pratiques liés à la vie dans le logement.

### LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2018

En 2018, les Commissions d'Attribution de Logements (CAL) ont représenté :

- 8 réunions;
- 108 candidatures présentées ;
- 85 logements attribués : 66 logements pérennes et 19 logements en résidences sociales;
- 130 personnes logées.

Le nombre de logements attribués en 2018 est légèrement inférieur à 2017.

Malgré cela, le profil des ménages logés ainsi que la typologie des logements attribués attestent que Freha joue pleinement son rôle d'acteur pour l'insertion par le logement des personnes les plus modestes et confirme son engagement dans le Logement d'abord.

#### La mobilité des locataires

En France, la mobilité résidentielle au sein du parc social est en nette diminution. Cette dernière s'explique, notamment, par la paupérisation des locataires, le coût exorbitant des logements dans le parc privé et le vieillissement de la population. En Île-de-France, le taux de mobilité est de

l'ordre de 3 à 4 %.  
Le taux de mobilité de Freha est de 6,2 %.

#### L'attribution à des personnes très modestes

Freha est un opérateur du logement très social, c'est-à-dire que l'association attribue des logements à des personnes ayant de très faibles ressources financières et/ou des situations sociales complexes.

En 2018, le revenu médian mensuel des ménages par unité de consommation a été de 1037 €, soit un revenu légèrement supérieur au seuil de pauvreté. D'ailleurs, quasiment 50 % des ménages dont la candidature a été acceptée par la CAL vit sous le seuil de pauvreté.

De plus, 32 % des ménages à qui nous avons attribué un logement ont des revenus situés dans le premier quartile. Enfin, 53 % des ménages ont des ressources inférieures à 50 % du plafond de ressources pour accéder au logement très social (PLAI - 13 050 € pour une personne seule à Paris ou en petite couronne).

#### La fluidité du parcours de l'hébergement vers le logement

Un des objectifs des acteurs institutionnels et associatifs via le Logement d'abord est d'améliorer la fluidité entre l'hébergement et le logement et donc l'accès au logement des ménages sortants de structures d'hébergement.

Cette année, 43 % des entrants dans notre parc étaient auparavant hébergés au sein de structures sociales (résidences sociales, CHU, CHRS etc.), à l'hôtel ou étaient sans domicile fixe.

D'autre part, 26 % des ménages étaient reconnus Dalo/Daho.

Ces personnes sont majoritairement dans une dynamique d'insertion professionnelle. 68 % des ménages logés ont, en effet, un emploi CDI/CDD, à temps plein ou à temps partiel.

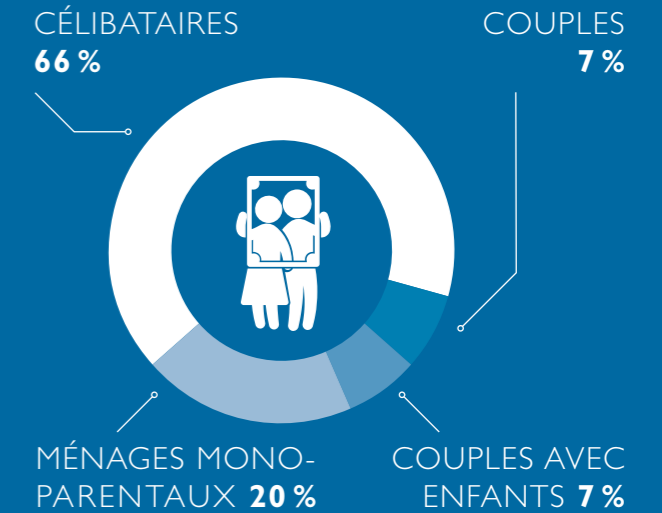
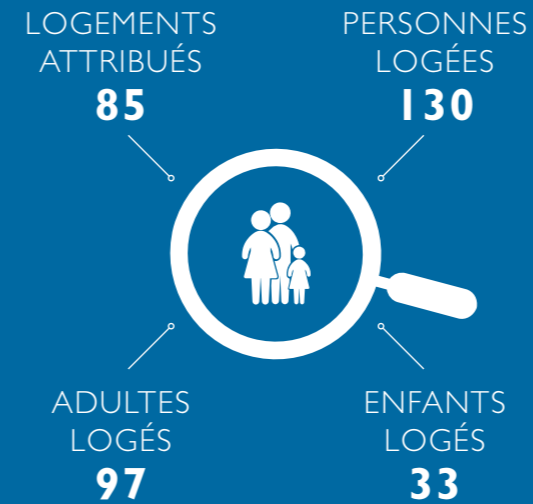
#### Des logements adaptés aux besoins

Le territoire francilien fait face à une pénurie de petits logements, pourtant très demandés, notamment par les jeunes, les personnes isolées sortant de structures d'hébergement etc.

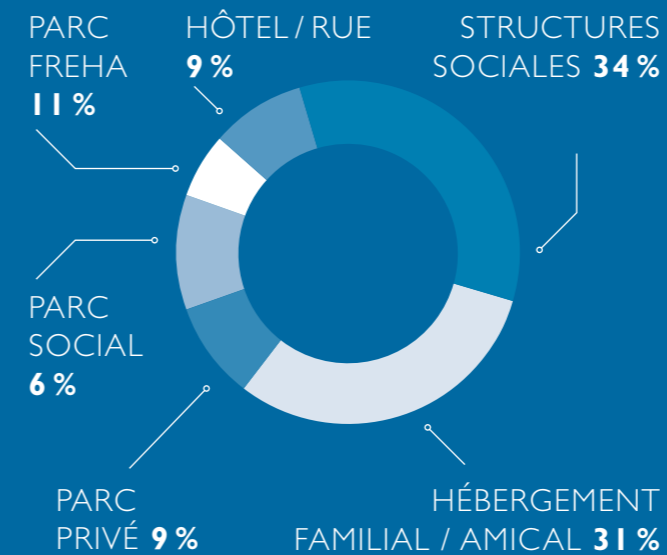
Dans le parc social, il y a seulement 5 % de studios et 18 % de T2 pour faire face à cette importante demande. Freha répond fortement à ce besoin en attribuant 86 % de logements T1 et T2 à des personnes principalement seules.

Les logements sont situés à 40 % dans le 93, à 15 % dans chaque autre département (75, 78, 92 et 95) et à proximité des commerces et des transports, élément indispensable à une bonne intégration dans le lieu de vie.

## LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2018



### PROVENANCE DES MÉNAGES



### QUITTANCE MOYENNE



### LE LOGEMENT D'ABORD



LES ACTIVITÉS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

MÉNAGES SUIVIS PERSONNES SUIVIES  
**1296** **3650**



ADULTES **1708** ENFANTS **1942**



LOGEMENTS GÉRÉS  
INTERMÉDIATION  
LOCATIVE  
**+21%**

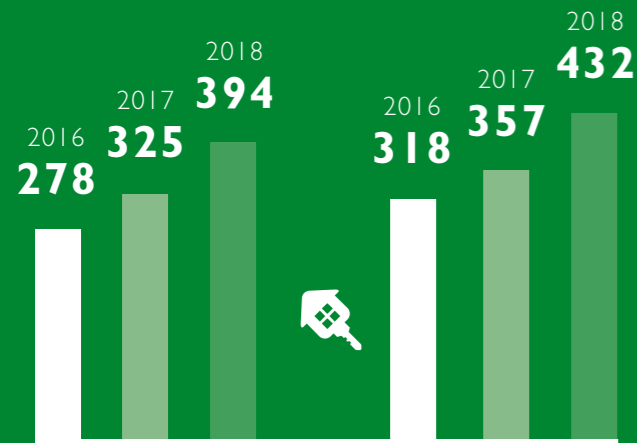


MÉNAGES  
SUIVIS  
SOCIALEMENT  
**+25%**

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

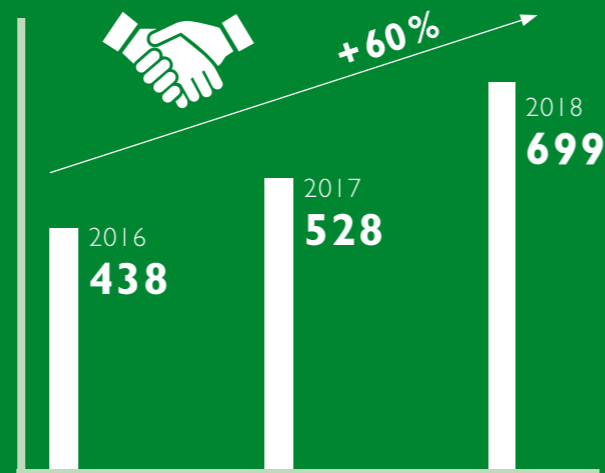
les logements gérés

les ménages logés



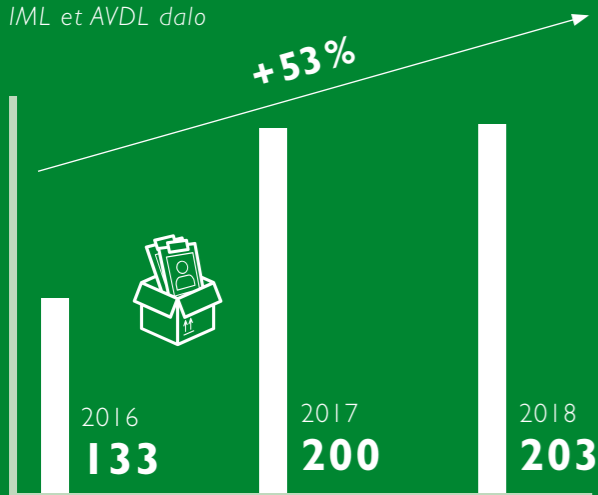
LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS \*

\*dispositifs hors les murs



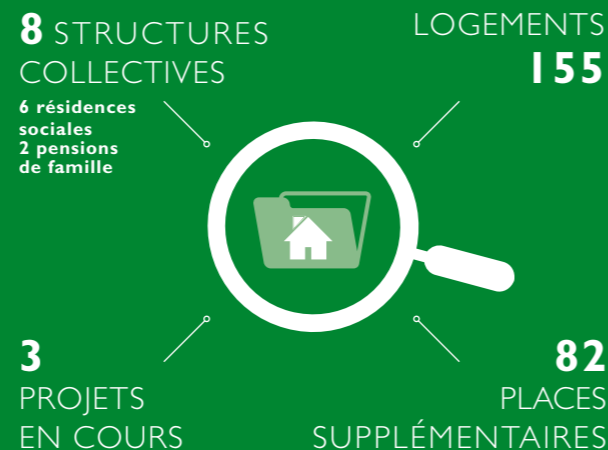
LES RELOGEMENTS

IML et AVDL dalo



L'HABITAT COLLECTIF

géré par Freha



INTERMÉDIATION LOCATIVE  
ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

LES STRUCTURES COLLECTIVES

La production et la gestion d'habitat collectif est un des axes de travail inscrit dans le projet social de Freha. Ces structures collectives sont une solution adaptée pour lutter contre le sans-abrisme et la saturation des dispositifs d'hébergement de court terme (CHU, CHRS etc.). À ce jour, nous possédons et gérons 6 résidences sociales (dont 1 dans le cadre d'une gestion déléguée) et 2 pensions de famille.

75 LES PENSIONS DE FAMILLE 94

Cette année a été marquée par l'ouverture de notre deuxième pension de famille gérée par Freha dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Depuis juin 2018, cette pension de 20 logements, qui a vu le jour après une réhabilitation d'un immeuble vétuste, accueille des hommes et femmes isolés sans limitation de durée. Les résidents bénéficient d'un logement autonome, d'un accompagnement social personnalisé et d'activités collectives. Cette ouverture a impulsé une nouvelle organisation et une nouvelle dynamique tant pour les résidents que pour l'équipe d'hôtes.

- 38 logements T1 et T1<sup>bis</sup> pour 40 places
- 29 hommes et 7 femmes seuls
- 240 actions collectives et sorties culturelles
- 54 ans de moyenne d'âge

L'ACTIVITÉ DE PROPRIÉTAIRE-GESTIONNAIRE DE STRUCTURES

C'est une des particularités de Freha. Elle facilite le travail en amont et en aval de la mise en service de la pension de famille. La destination sociale du projet est placée au cœur du programme immobilier dès son origine. L'étude, la construction et la gestion réalisées en interne permettent une plus grande efficacité et notamment une meilleure maîtrise des délais de passation entre services. La pension de famille a pu fonctionner et accueillir l'ensemble de ses résidents 3 semaines après la livraison du bâtiment.

75 92 LES RÉSIDENCES SOCIALES 93 95

Freha gère 6 résidences sociales : 1 à Paris (18<sup>e</sup> arr), 1 à Issy-les-Moulineaux (92), 1 à Montreuil (93), 2 à Bezons (95) et 1 à Herblay (95) pour un total de 117 logements. La résidence sociale est une solution d'hébergement temporaire destinée à des personnes rencontrant des difficultés pour accéder à un logement. Les ménages hébergés le sont pour une durée maximale de 24 mois pendant lesquels ils sont accompagnés par un travailleur social dans le cadre d'une veille sociale ou d'un accompagnement social lié au logement.

- 117 logements
- 129 ménages : 145 adultes et 71 enfants
- 12 ménages relogés
- 27 ménages avec mesure d'accompagnement social et 102 ménages avec veille sociale

UNE SORTIE AU BORD DE LA MER

L'animation des structures est une part importante du projet des résidences sociales. Portée par les travailleurs sociaux, elle peut prendre la forme d'activités, d'ateliers et de sorties collectives. En 2018, les équipes sociales ont élaboré un projet commun aux 6 résidences sociales : une journée au bord de la mer, en Normandie. En juin, 27 familles soit 34 adultes et 36 enfants ont participé à cette journée. Cette activité a été réalisée notamment grâce au soutien de la Fondation SNCF.

78 92 LES STRUCTURES COLLECTIVES GÉRÉES PAR AUTRUI 93 95

L'une des spécificités de Freha est de produire des programmes pour que d'autres associations y réalisent leur projet associatif. Freha est propriétaire de 16 structures collectives dans lesquelles des associations accueillent des publics spécifiques et/ou en difficultés

(jeunes, public souffrant des troubles mentaux, public sortant d'institutions etc.)

- 285 logements
- 16 structures collectives
- 12 associations gestionnaires







LES DISPOSITIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

L'intermédiation locative est un des outils du Logement d'abord : l'objectif de l'État est de créer 40 000 places en 5 ans. Freha est un opérateur historique et en plein développement de l'intermédiation locative en Île-de-France. La qualité de notre travail est reconnue par nos partenaires qui nous accordent leur confiance depuis 2007.

LOUEZ SOLIDAIRE  
ET SANS RISQUE

75

Freha est opérateur historique du dispositif parisien Louez solidaire et sans risque depuis 2007. Ce dispositif s'adresse principalement à des ménages avec enfant(s), ayant eu des parcours d'hébergement difficiles et étant en situation d'insertion professionnelle. En effet, ce critère demeure prépondérant dans l'attribution d'un logement pérenne. Les équipes de Freha assurent la gestion locative des logements et l'accompagnement social des ménages afin de lever les freins au relogement.




-  214 logements
-  235 ménages : 345 adultes et 458 enfants
-  84 % de ménages sortants d'hôtel
-  43 ménages relogés

APPARTEMENTS-RELAIS

95

En 1992, le premier Appartement-Relais est né dans le Val d'Oise pour répondre à une demande croissante d'hébergement de familles monoparentales. 10 ans plus tard, ce dispositif nous a permis de faire nos premiers pas dans l'accompagnement social. Ce dispositif d'insertion par le logement est cofinancé par l'État et le Conseil départemental.

En 2018, face à une nouvelle diminution des subventions et à des charges de gestion des logements en constante augmentation, nous avons mené une réflexion sur l'équilibre financier du dispositif. L'arrêt des « appartements-relais » a finalement été acté en 2018.





-  19 logements dont 5 en co-hébergement
-  22 ménages : 30 adultes et 47 enfants
-  14 ménages relogés

78 92

SOLIBAIL

93 95

Freha est opérateur de Solibail depuis son origine, en 2009. L'année 2018 est la dernière année de montée en charge liée à l'appel à projets 2016-2018. Les équipes ont donc poursuivi leurs efforts pour atteindre l'objectif de captations de 200 logements fixé par la convention. En fin d'année, 161 logements sont gérés et autant de ménages accompagnés dans 4 départements par 6 travailleurs sociaux.

-  161 logements
-  175 ménages : 261 adultes et 398 enfants
-  15 ménages relogés
-  65 communes d'intervention

UN NOUVEL APPEL À PROJETS SOLIBAIL

En fin d'année 2018, la DRIHL a lancé un appel à projets 2019-2022 pour le développement de Solibail. Freha a été retenue pour effectuer la gestion locative de 434 logements supplémentaires et l'accompagnement social des ménages occupant ces logements dans 5 départements d'Île-de-France. D'ici 2022, 20 postes au sein des Pôles Social et Gestion Locative seront créés afin de gérer l'accroissement de cette activité. Cette réussite témoigne de l'investissement de Freha dans le plan Logement d'abord et de l'objectif national d'accroissement du parc de logements en intermédiation locative.



Sortie au bord de la mer avec les résidents.


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 ». Notre action est réalisée à destination de familles logées hors de nos propres logements ou des logements que nous gérons.

ACCOMPAGNEMENT VERS  
ET DANS LE LOGEMENT Hors Dalo

95



Freha est un opérateur de l'Accompagnement Vers et Dans le Logement hors Dalo dans le Val d'Oise depuis 2009. Ce dispositif s'adresse à un public sortant de structures d'hébergement. Il a pour objet de favoriser la réussite des sorties de ces structures vers le logement via des actions d'accompagnement individuel dans la période post-relogement.

-  50 ménages : 58 adultes et 52 enfants

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL  
LIÉ À L'HÉBERGEMENT

95

L'Accompagnement Social Lié à l'Hébergement est le volet collectif de l'AVDL hors Dalo. L'accompagnement est réalisé par 1 travailleur social via des actions collectives au sein des structures d'hébergement pour préparer les ménages à leur futur rôle de locataire.

-  56 actions collectives
-  7 structures d'intervention



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 etc.) ou de collectivités (Ville de Goussainville). Dans les départements 93 et 94, la mission s'est développée grâce à la signature d'une convention avec Action Logement.

-  32 ménages : 39 adultes et 42 enfants
-  197 mois d'accompagnement

75 92

ACCOMPAGNEMENT VERS  
ET DANS LE LOGEMENT Dalo

95

L'Accompagnement Vers et Dans le Logement consiste à accompagner des ménages reconnus prioritaires au titre du Dalo vers un logement pérenne et adapté. Le dispositif se décline en 2 étapes : le diagnostic puis l'accompagnement social. Nous sommes engagés aux côtés de l'Etat sur ce dispositif depuis 2012 dans le 95 et 2017 dans le 75 et 92. Il mobilise, à ce jour, 10 travailleurs sociaux.

-  401 ménages : 530 adultes et 556 enfants
-  131 ménages relogés

FONDS DE SOLIDARITÉ  
POUR LE LOGEMENT

93

95

Le Fonds de Solidarité Logement est un dispositif d'aide à destination des ménages en difficultés pour accéder ou se maintenir dans un logement. Financé par les conseils départementaux de Seine-Saint-Denis et du Val d'Oise, il comporte plusieurs actions (mesures « accès/maintien », baux glissants etc.). Le FSL permet aux ménages de bénéficier d'aides financières et/ou d'un accompagnement social lié au logement. À terme, une amélioration de la gestion du logement, du budget et des démarches administratives est recherchée.

-  216 ménages : 264 adultes et 318 enfants
-  6 baux glissants dans le 95

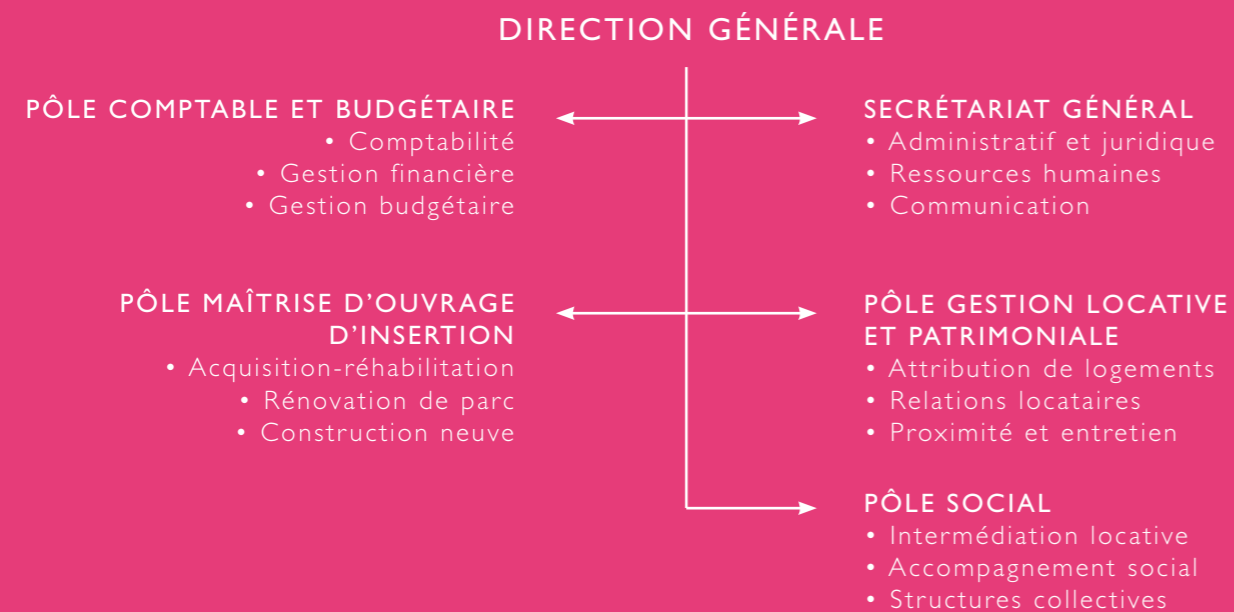
LE RENOUVELLEMENT  
DE LA CONVENTION FSL 95

Fin 2018, nous avons signé, avec le conseil départemental du Val d'Oise, une nouvelle convention de partenariat pour la période 2019-2022. Cette signature marque la confiance des services départementaux envers Freha et l'efficacité du travail réalisé par l'équipe sociale de l'antenne de Bezons. Freha est, aujourd'hui, le second opérateur FSL du département.

LES INSTANCES ASSOCIATIVES EN 2018



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. Au quotidien, 72 collaborateurs contribuent au fonctionnement et au développement de Freha.

L'ORGANISATION DE FREHA

**Le Conseil d'Administration**

Depuis l'Assemblée Générale du 28 juin 2018, la composition du Conseil d'Administration est la suivante :

**LE COLLÈGE 1**

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

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

L'Association Emmaüs France représentée par Madame Catherine GIRARD.

**LE COLLÈGE 2**

- Madame Francine ALBERT
- Monsieur Michel AMZALLAG
- Monsieur Michel CARVOU
- Monsieur Gérard COUSSON
- Madame Michèle CRÉMIEUX
- Monsieur Jean-François GRILLON
- Madame Paulette GUIOT
- Madame Chantal JANNET
- Madame Juliette LAGANIER
- Monsieur Bruno MOREL
- 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

**Les équipes**

Thierry DEBRAND, Directeur Général de Freha depuis novembre 2011, est entouré de cinq responsables de Pôles afin de coordonner le travail des 66 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 Île-de-France, Freha est fortement sollicitée et ses activités se développent rapidement. Afin d'accompagner ces évolutions, Freha doit s'adapter et faire évoluer l'organisation de ses services et de ses métiers.

**LE PÔLE SOCIAL ORGANISÉ EN 4 TERRITOIRES**

Depuis 2007, le Pôle Social est en constante évolution : de nouveaux dispositifs, de nouveaux territoires d'intervention, de nombreux recrutements. À ce jour, il compte environ 40 salariés dont 1 responsable, 4 cadres et 35 travailleurs sociaux. Cette forte croissance a impliqué une large réflexion sur la structuration du pôle.

Dès 2016, Freha s'est adaptée en créant un pôle social organisé en 4 territoires d'intervention. Fin 2017, l'antenne 78-92 a été inaugurée à Saint-Germain-en-Laye (78). Début 2018, des travaux ont été engagés au rez-de-chaussée de la résidence sociale de Montreuil (93) afin de créer 10 bureaux supplémentaires. Depuis, l'antenne 93-94 accueille 1 cadre et 6 travailleurs sociaux.

**LE DÉPLOIEMENT DU SERVICE « PROXIMITÉ »**

Le développement des activités sociales implique également l'amplification des activités de gestion locative et technique. Afin de proposer aux locataires une gestion locative adaptée efficace et qualitative, le service « Proximité » a été déployé au sein du Pôle Gestion Locative et Patrimoniale.

Il s'organise désormais autour d'1 responsable et de 4 chargés de proximité qui ont pour missions le suivi technique, la remise en état des logements et les visites-conseils liées à l'usage du logement. Le *Pôle Gestion Locative et Patrimoniale* est désormais composé de 4 métiers : Gestion locative, Intermédiation locative, Patrimoine et Proximité.

**L'ÉVOLUTION DES OUTILS INFORMATIQUES DE FREHA**

Face à la croissance de ses activités et de ses équipes, Freha doit adapter son organisation, ses processus et ses outils afin de faciliter son développement et d'améliorer son efficacité. En 2017-2018, un vaste projet de structuration et de professionnalisation de l'ensemble des processus et de ses outils informatiques a été lancé.

Au cours du premier semestre 2018, nous avons été accompagnés dans la mise en œuvre, l'adaptation et la formation des collaborateurs à notre logiciel de gestion locative et de gestion des dépenses Ulis NG. La nouvelle version permet aux équipes de bénéficier de procédures simplifiées et de fonctionnalités étendues. Ce projet a bénéficié du soutien financier du Fonds de Solidarité pour l'Innovation de la CGLLS.

En 2019, le travail autour du logiciel de gestion sera poursuivi avec l'extension à de nouvelles fonctionnalités, notamment pour la gestion locative.

En fin d'année, nous avons réalisé la migration de notre système informatique. Notre activité a été transférée vers des serveurs plus performants et la fonctionnalité « bureau à distance » a été développée afin de fluidifier le travail des collaborateurs.

Le bilan social évoque de manière très claire l'accroissement de nos effectifs et de nos activités. En effet, face à des besoins en logements accrus en Île-de-France, Freha grandit fortement et rapidement.

En 2018, le nombre de salariés est de 72 (69 en équivalent temps plein) dont 90 % sont en CDI. Le nombre de salariés a augmenté de 24 % en 2 ans. Cette hausse est notamment due au recrutement de travailleurs sociaux face à la montée en charge des dispositifs d'intermédiation locative et d'accompagnement social et au déploiement du service « Proximité ».

Comme l'année précédente, les salariés de Freha ont un profil plutôt féminin et jeune avec peu d'ancienneté. En 2018, ces caractéristiques sont encore plus flagrantes : 58 % des salariés ont moins de 40 ans et 76 % ont moins de 5 ans d'ancienneté. En effet, nous recrutons beaucoup de travailleurs sociaux ayant des profils de « jeunes diplômés ».

Enfin, la Direction accorde une importance particulière à la formation des salariés. Cette année encore, Freha a mis l'accent sur la formation de ses collaborateurs. Ils ont participé à 200 journées de formations et d'information (journée de remise du rapport sur l'état du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre, par exemple), soit une moyenne de 2,7 jours par personne. Ces journées leur ont permis d'acquérir de nouvelles compétences, d'échanger sur leurs pratiques professionnelles et de se tenir à jour des actualités liées à leur métier.

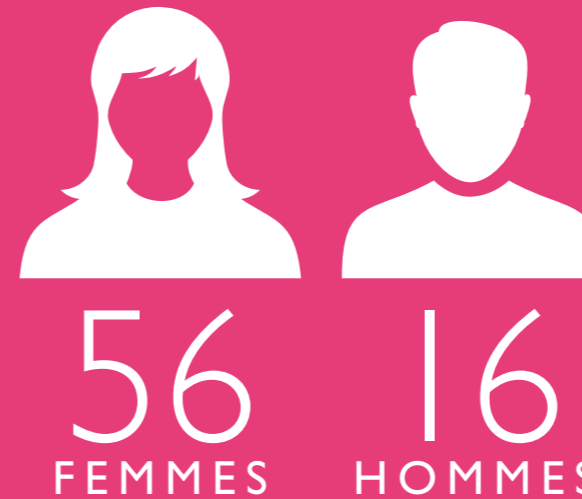
Enfin, le rapport des 5 plus hauts salaires par rapport aux 5 plus bas est de 3,3.

**LE BILAN SOCIAL**

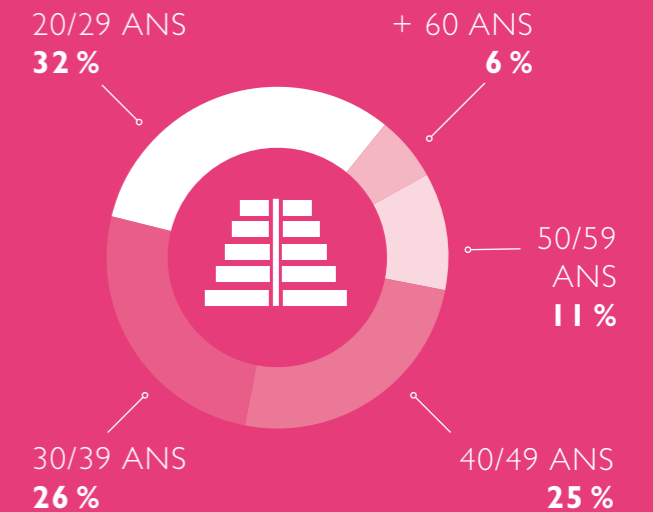


**LE BILAN SOCIAL EN 2018**

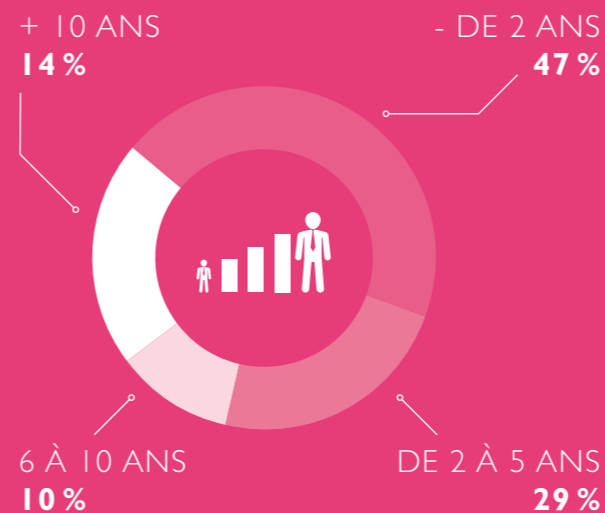
**GENRE**



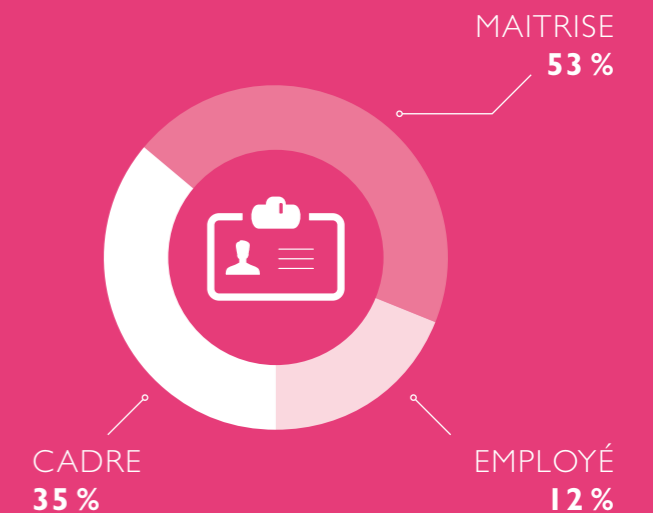
**ÂGE**



**ANCIENNETÉ**



**CLASSIFICATION**



**CONTRATS DE TRAVAIL**



**FORMATION**



	Au 31/12/2018			Au 31/12/2017			Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
	BRUT	AMORT / PROV	NET		NET			
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>3 821 014</b>	<b>1 023 188</b>	<b>2 797 826</b>		<b>2 711 684</b>	<b>FONDS PROPRES</b>	<b>12 979 126</b>	<b>13 018 940</b>
Baux sur sol d'autrui	3 327 958	757 124	2 570 834		2 664 837	Plus-value sur cessions immobilières	1 701 868	1 701 868
Autres immob. incorporelles	493 056	266 064	226 992		46 847	Report à nouveau	11 317 072	10 958 077
						Résultat de l'exercice	-39 814	358 995
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 62 440 765</b>	<b>55 831 854</b>	<b>106 608 911</b>		<b>107 718 212</b>	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>68 857 133</b>	<b>65 917 590</b>
Terrains nus	16 916 618		16 916 618		16 927 899	Subventions d'investissement	112 433 783	106 344 962
Immeubles de rapport	98 359 558	41 009 858	57 349 699		58 791 907	Subventions inscrites au résultat	-43 576 650	-40 427 372
Immeubles de rapport sur sol autrui	40 505 178	14 128 801	26 376 377		27 568 308			
Mat. de bureau - Info - agencement	958 883	693 195	265 688		215 063	<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Constructions en cours	5 700 529		5 700 529		4 215 035	Amortissements dérogatoires		
						<b>TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>81 836 259</b>	<b>78 936 531</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>184 030</b>	<b>-</b>	<b>184 030</b>		<b>122 034</b>	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 192 560</b>	<b>1 610 167</b>
Participations	5 267		5 267		5 267	Provisions pour risques	252 157	360 206
Prêts	1 500		1 500		2 710	Provisions pour Gros Entretien	940 403	1 249 961
Dépôts de garantie	177 263		177 263		114 057			
						<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>1 192 560</b>	<b>1 610 167</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>166 445 809</b>	<b>56 855 042</b>	<b>109 590 767</b>		<b>110 551 930</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>41 468 659</b>	<b>40 341 889</b>
						Emprunts Caisse Des Dépôts	10 206 183	9 541 036
<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>19 826 730</b>	<b>1 789 058</b>	<b>18 037 672</b>		<b>13 556 691</b>	Emprunts Crédit Foncier de France	1 549 516	1 633 459
Fournisseurs débiteurs	32 022		32 022		28 933	Emprunts autres étab. crédits	1 212 501	1 338 117
Locataires et org. payeurs d'APL	608 898		608 898		572 390	Dépôts de garantie des locataires	736 573	676 850
Locataires douteux	2 363 823	1 789 058	574 765		511 224	Emprunts et préfinancements auprès des CIL	25 108 380	25 499 342
Produits non encore facturés	719 777		719 777		372 978	Autres dettes	2 500 000	1 500 000
Personnel et comptes rattachés	96 286		96 286		109 449	Intérêts Caurus	155 506	153 085
Subventions d'invest. à recevoir	13 166 710		13 166 710		8 675 621			
Débiteurs divers (notaires etc.)	610 255		610 255		411 312	<b>DETTES À COURT TERME</b>	<b>3 913 266</b>	<b>3 671 600</b>
Autres	2 206 941		2 206 941		2 857 623	Dettes fourniss. & cptes rattachés	896 792	1 090 712
Produits à recevoir	22 018		22 018		17 163	Dettes sur immo. & cptes rattachés	923 696	896 147
						Locataires - APL	107 725	23 338
<b>DISPONIBILITÉS</b>	<b>691 944</b>		<b>691 944</b>		<b>394 404</b>	Locataires - Excédents d'acomptes	423 577	246 110
Valeurs mobilières de placement						Personnel	170 884	159 349
Banques, étab. financiers	691 004		691 004		393 426	Organismes Sociaux	303 081	284 054
Caisses et régie d'avance	940		940		978	Impôts et taxes	378 469	607 132
						Créditeurs divers	709 042	364 758
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>20 518 674</b>	<b>1 789 058</b>	<b>18 729 616</b>		<b>13 951 095</b>	Charges à payer		
						<b>TOTAL DETTES</b>	<b>45 381 925</b>	<b>44 013 489</b>
Charges constatées d'avance	90 392		90 392		57 192	Produits constatés d'avance	30	30
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>187 054 875</b>	<b>58 644 100</b>	<b>128 410 775</b>		<b>124 560 217</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>128 410 775</b>	<b>124 560 217</b>

LE COMPTE  
DE RÉSULTAT

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017		Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
<b>ACHATS NON STOCKÉS</b>	<b>803 950</b>	<b>715 889</b>	<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS</b>	<b>13 488 229</b>	<b>12 173 912</b>
Produits d'entretien courant	2 744	2 086	Produits des logements et annexes	8 968 762	8 061 836
Fournitures de bureau	27 831	30 135	Récupération des charges locatives	1 618 398	1 413 899
Fluides	751 252	660 429	Récupération entretien locatif	108 023	71 826
Petits équipements	22 122	23 239	Prestation de services		
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>8 824 592</b>	<b>7 300 742</b>	Rémunération de gestion	555 319	523 586
Loyers et baux sur sol d'autrui	4 804 974	3 857 456	Produits des activités annexes	2 237 727	2 102 765
Charges locatives	437 836	483 753	<b>PRODUCTION IMMOBILISÉE</b>	<b>138 876</b>	<b>160 393</b>
Entretien sur biens mobiliers et immobiliers	1 515 963	1 263 648	Conduite et montage d'opérations	138 876	160 393
Gros entretien	652 516	571 804	Intérêts préfinancements	-	-
Assurances	230 327	214 880	<b>SUBVENTIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 982 411</b>	<b>1 771 417</b>
Personnels extérieurs	141 635	93 644	Participations diverses	1 982 411	1 771 417
Rémunérations intermédiaires et honoraires divers	399 433	314 589	Subventions d'exploitation diverses		
Divers	641 909	500 968	<b>AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE</b>	<b>65 010</b>	<b>34 209</b>
<b>IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>	<b>970 908</b>	<b>902 668</b>	<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>	<b>78 992</b>	<b>21 414</b>
Taxes assises sur salaires	226 087	212 410	<b>REPRISES SUR PROVISIONS</b>	<b>1 078 575</b>	<b>1 159 785</b>
Taxes foncières et TOM	717 748	658 739	Reprises pour gros entretien	815 188	1 040 288
Autres taxes	27 073	31 519	Reprises pour créances douteuses	155 338	113 703
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>3 446 027</b>	<b>3 034 143</b>	Autres reprises	<b>108 049</b>	<b>5 794</b>
Salaires et traitements	2 253 072	1 967 387			
Charges sociales	1 099 943	984 458			
Autres charges de personnel	93 012	82 297			
<b>AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE</b>	<b>66 703</b>	<b>16 769</b>			
Pertes sur créances irrécouvrables	66 703	16 769			
<b>DOTATIONS AMORTISSEMENTS ET PROV.</b>	<b>5 123 019</b>	<b>5 434 710</b>			
Dotations aux amortissements	4 246 740	4 216 443			
Dotations prov. gros entretien	505 630	933 915			
Dotations prov. autres risques					
Dotations prov. créances douteuses	370 649	284 352			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>19 235 200</b>	<b>17 404 920</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>16 832 093</b>	<b>15 321 129</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>411 879</b>	<b>425 170</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>25</b>	<b>27</b>
Intérêts des emprunts	411 879	425 170	Produits financiers -VMP	25	27
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>411 879</b>	<b>425 170</b>	<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>25</b>	<b>27</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>584 995</b>	<b>101 405</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>3 360 142</b>	<b>2 969 334</b>
Charges exceptionnelles	501 400	1 232	Produits exceptionnels de gestion	79 932	125 134
Valeurs comptables éléments actifs cédés	65 169	68 313	Produits de cessions des immo.	103 600	
Charges couvertes par assurance	18 427	31 860	Subventions d'investissement virées au résultat	3 149 279	2 777 004
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>584 995</b>	<b>101 405</b>	Remboursements assurances	27 331	67 196
Solde créditeur (bénéfice)		358 995	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>3 360 142</b>	<b>2 969 334</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>20 232 074</b>	<b>18 290 490</b>	Solde débiteur (perte)	39 814	
			<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>20 232 074</b>	<b>18 290 490</b>

**2019** sera une année exigeante. De nombreux défis internes et externes nous attendent.

Au-delà de la politique de lutte contre la pauvreté et de la stratégie du *Logement d'abord*, il s'agira que, nous, acteurs du logement très social, luttons pour défendre une politique du logement plus ambitieuse au service des 4 millions de personnes mal-logées en France.

En interne, notre développement, initié il y a plusieurs années, se poursuivra. Il nécessitera de continuer la réflexion engagée sur notre stratégie de croissance. De nombreux thèmes devront donc être étudiés : notre identité, nos valeurs, notre organisation etc.

L'exigence de qualité des logements produits, de la gestion locative et de l'accompagnement social devra, elle aussi, être conservée.

Le Pôle *Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion* devra rester proche des collectivités et organismes publics afin de produire du logement très social au service des plus modestes. Ces partenariats permettront la construction ou la réhabilitation de logements PLAI dans des territoires variés, plus ou moins carencés en logements sociaux. Nous devons poursuivre notre objectif de mixité sociale.

Les équipes du Pôle *Gestion Locative et Patrimoniale* seront mobilisées afin de poursuivre le travail de gestion locative adaptée et de proximité. Une fois nos activités et nos équipes stabilisées, nous devons développer notre politique de la proximité en menant une vraie réflexion autour de l'entretien de nos patrimoines.

Le Pôle *Social* fera face à une montée en charge de plusieurs dispositifs et notamment Solibail. D'ici 2022, son développement impliquera le recrutement d'une quinzaine de nouveaux travailleurs sociaux. Cette massification nous imposera de ré-

fléchir à la gestion des ressources humaines et à la mise en place d'outils appropriés pour le suivi des accompagnements.

Face à la croissance de nos activités, le Pôle *Comptable et Budgétaire* devra conserver le professionnalisme et le dynamisme qui le caractérisent. Le *Secrétariat Général* poursuivra le travail débuté sur la mise en œuvre du nouveau logiciel de ges-

tion. Il sera agrémenté de nouvelles fonctionnalités, notamment en matière de gestion locative. Ces nouvelles capacités rendront les équipes plus efficaces dans leurs missions quotidiennes. Enfin, le service des ressources humaines sera éga-

lement fortement sollicité pour le recrutement et la gestion du personnel.

De manière générale, l'enjeu sera de « faire-ensemble ». Freha est un opérateur intégré du logement très social : on ne produit pas sans gérer et on ne gère pas sans accompagner. Parce qu'à plusieurs nous sommes plus forts, chacun d'entre nous, quel que soit son métier, son statut ou son territoire d'intervention devra être prêt à travailler collectivement pour aller plus loin.

Le « faire-ensemble » devra également s'appliquer à tous les acteurs du logement, État, collectivités, partenaires sanitaires et sociaux, mouvement HLM et tissu associatif. Face à un climat social tendu et à la montée de l'individualisme, nous devons être unis et solidaires pour trouver ensemble, des solutions adaptées pour lutter contre le mal-logement. Nous en étions déjà convaincus, c'est désormais une nécessité.

Pascal ROBIN  
Président

Thierry DEBRAND  
Directeur général

## DÉFENDRE UNE POLITIQUE DU LOGEMENT PLUS AMBITIEUSE AU SERVICE DES PERSONNES MAL-LOGÉES

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

© Freha, juin 2019