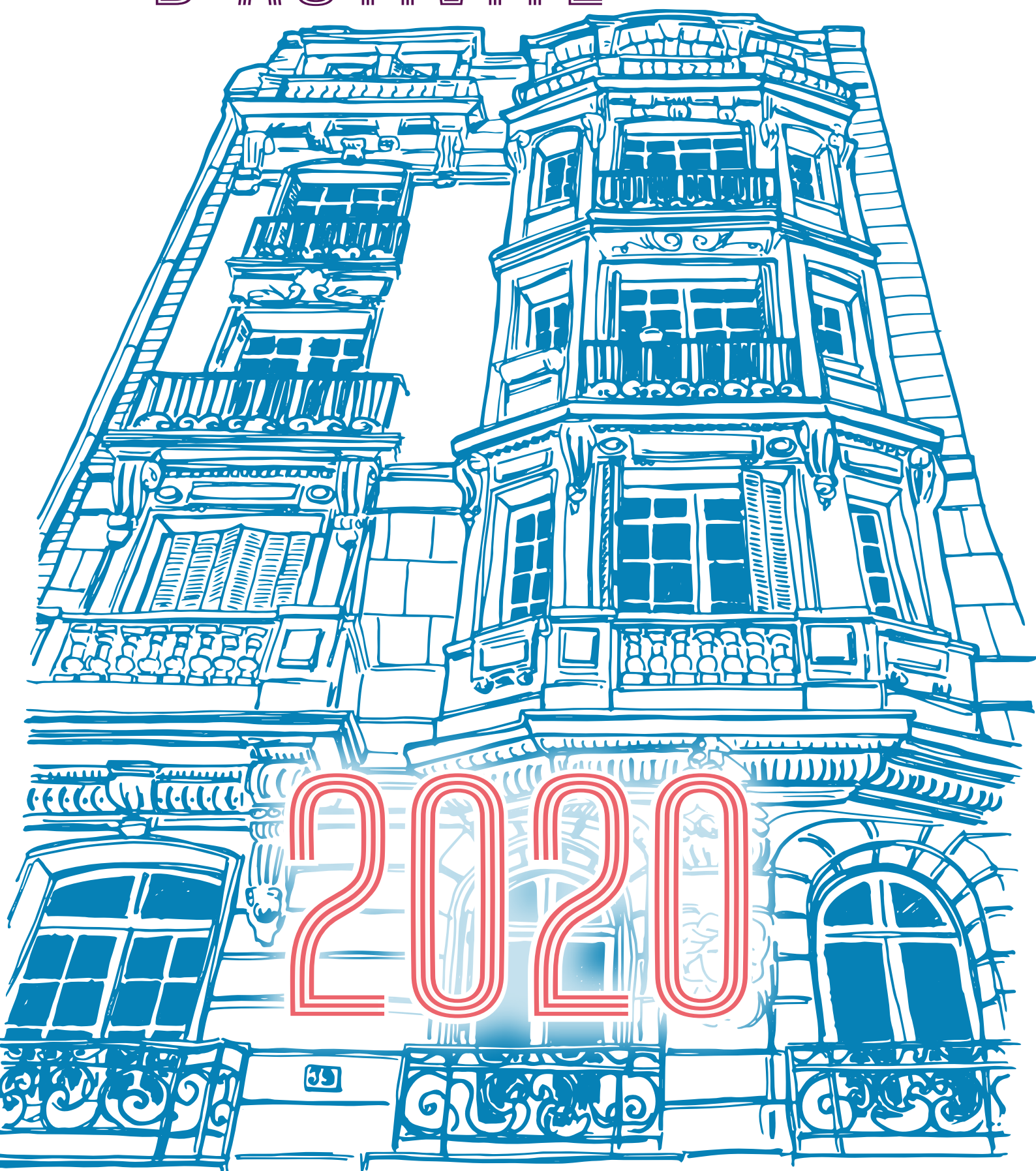


RAPPORT D'ACTIVITÉ

freha

LA VOLONTÉ DE LOGER



4

**Interview
de Pascal Robin**

6

**Faits
marquants**

8

**Freha
à 30 ans**

11

**Le Pôle Maîtrise
d'Ouvrage d'Insertion**
Projets engagés
en 2019-2020

13

**Le Pôle Maîtrise
d'Ouvrage d'Insertion**
Nos partenaires

14

Zoom
Pension de famille
à Maurepas

17

**Le Pôle Gestion
Locative
et Patrimoniale**
Activités de gestion
locative

18

**Le Pôle Gestion
Locative
et Patrimoniale**
Gestion technique

19

**Le Pôle Gestion
Locative
et Patrimoniale**
Attributions de logements

20

Portraits

23

Le Pôle Social
Les structures
collectives

24

Le Pôle Social
Les dispositifs
d'intermédiation
locative

25

Le Pôle Social
Les dispositifs
"Hors les murs"

26

Portraits

29

**La vie
de l'association**
Organisation
et Gouvernance

30

**La vie
de l'association**
Bilan social

32

Portraits

34

**Bilan
Comptable**

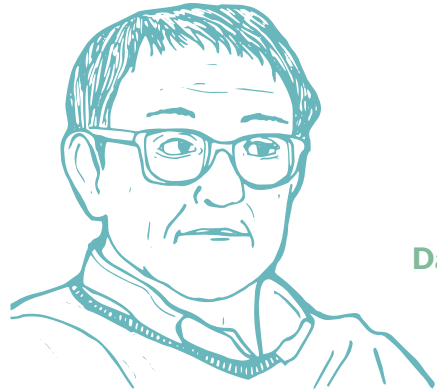
36

**Compte
de Résultat**

38

**Les perspectives
pour 2021**

Interview de



PASCAL ROBIN

Président de Freha

Dans le cadre de son rapport moral, Pascal Robin, Président de Freha, a décidé de répondre aux interrogations des salariés. Cette année a été « perturbée », il est donc utile de faire un bilan et de fixer les ambitions pour l'avenir.

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés pour 2020 ont-ils été atteints ?

L'année 2020 était une année charnière pour notre association : nous célébrons nos 30 ans. Freha poursuit toujours les efforts entrepris depuis sa création.

En termes quantitatifs, le parc locatif a augmenté de 6,4% par rapport à 2019 pour atteindre 2 225 logements en 2020 avec la livraison de nombreuses opérations comme les logements à Enghien-les-Bains, à Beynes et à Saint-Ouen.

Le parc d'intermédiation locative est constamment renouvelé, un développement qui s'explique par un nombre sans cesse en croissance de personnes ayant besoin de logements.

En termes qualitatifs, l'accompagnement social et la gestion locative adaptée relèvent des 3 métiers de Freha avec la construction, visant à améliorer les conditions de vie des ménages. La singularité de l'association réside dans sa forte proximité avec le public, ses valeurs associatives et celles du mouvement Emmaüs.

« Avec tout l'argent du monde, on ne fait pas des hommes, mais avec des hommes et qui aiment, on fait tout. »

L'Abbé Pierre

L'Abbé Pierre disait « Avec tout l'argent du monde, on ne fait pas des hommes, mais avec des hommes et qui aiment, on fait tout. » C'est une maxime au cœur de nos métiers et de nos actions.

Comment expliquer la bonne gestion et la poursuite des activités de Freha pendant les périodes de confinement et plus globalement durant cette crise sanitaire ?

Il est intéressant de se concentrer sur les aspects et les apports positifs des crises. Bien que la situation sanitaire ait accentué les besoins des familles modestes, qu'elle ait révélé ou souligné la situation des ménages, Freha a su y faire face en maintenant ses activités : le suivi des nouvelles constructions, l'entretien de nos patrimoines, le suivi des personnes pendant les périodes de confinement et le suivi des activités de la gestion locative.

Nous avons une équipe jeune et motivée, qui met les relations humaines au cœur de son travail. Cela nous a permis de rester présents au quotidien.

Les crises sont souvent des phases d'opportunités et des terrains d'innovation. Avec la mise en place du télétravail, le suivi des ménages a dû être adapté. Certaines difficultés ont été ressenties par l'ensemble des salariés de Freha.

Les tâches administratives très chronophages les éloignent de leurs missions sociales et humaines. Ces écueils sont à l'origine de la création d'un logiciel social et de gestion locative, aujourd'hui en phase de test et de développement dans notre association. Freha devient pionnière en tant qu'association coproductrice de ce logiciel et espère que cette innovation sociale servira à de multiples acteurs sociaux engagés.

« Nous avons une équipe jeune et motivée, qui met les relations humaines au cœur de son travail. »

Quelles seront les priorités de Freha pour l'avenir : à court terme pour 2021 et à long terme pour 2030 ?

En 2021 et à plus long terme dans les années à venir, la priorité de Freha est de continuer de développer son parc de logement social, pérenne et en intermédiation locative car, rappelons-le, la mission et l'objectif majeur de Freha est « la volonté de loger. »

À court terme, notre ambition est de garantir la qualité de nos interventions, de renforcer nos moyens techniques et humains pour pouvoir subvenir aux besoins et loger les ménages modestes, toujours plus nombreux.

À plus long terme, nous continuerons d'être un acteur important de la politique du « Logement d'Abord » en poursuivant l'accroissement d'un parc de logements abordables en Île-de-France et la gestion locative adaptée.

Nous poursuivrons notre objectif de développement des pensions de famille, axe fort de notre politique pour le « Logement d'Abord » et la lutte contre le sans-abrisme. Nous avons 5 projets de création de pensions de famille en cours, nous relancerons également la dynamique collective au sein de nos structures pour mettre en place des projets d'animations collectives, si importants dans un monde marqué par l'individualisme.

Pourquoi est-ce important de s'interroger aujourd'hui sur l'utilité sociale du logement accompagné et en quoi Freha est un acteur social engagé ?

Les missions de notre association sont essentielles même si la situation de l'année 2020 a été bouleversante dans de nombreux domaines.

Freha est un acteur social engagé car nous sommes présents sur de nombreux territoires d'Île-de-France avec des conseillères sociales, des chargés de relations locataires, des chargés de proximité et tous les salariés engagés qui portent notre vision et nos valeurs. Nous sommes

au quotidien, avec le Pôle de la Gestion Locative et Patrimoniale, aux côtés de nos locataires dans le parc de Freha, à l'écoute de leurs besoins. Nous sommes également près de nos associations partenaires qui ont en gestion certains de nos logements sociaux.

Derrière l'utilité sociale du logement accompagné, c'est le projet social qui est important et qui guide nos actions. Nous sommes convaincus que l'insertion par le logement est un pilier de l'insertion sociale et dans la collectivité : loger c'est contribuer à l'insertion des familles, des jeunes accompagnés.

C'est aussi participer plus largement à l'économie sociale et solidaire, un modèle sociétal capable de limiter les inégalités de richesse, l'inégalité des chances et qui permet de proposer des solutions pertinentes à l'aune des problématiques de notre époque, comme le mal-logement.

Quelques mots pour conclure ?

Je tiens à remercier tous les membres de l'association, notre équipe, nos administrateurs, les membres du Bureau, nos bénévoles pour leur mobilisation sans faille pendant cette crise et les périodes de confinement où nul n'a paniqué, où nul n'a manqué à son travail. Nous sommes tous coresponsables de nos réussites et Freha ne pourrait pas rayonner sans cette cohésion d'équipe, alors, merci encore et continuons ensemble.

Pascal ROBIN,
Président de Freha

« L'insertion par le logement est un pilier de l'insertion sociale et dans la collectivité. »

L'année passée en revue FAITS MARQUANTS 2020

FÉVRIER

- **Démolition** d'un immeuble rue Kléber à Montreuil à la suite de son acquisition pour la création de 8 logements sociaux (T1 au T3).
- Freha célèbre son **2 000^{ème} logement géré**.

MARS

- **Acquisition** de deux immeubles vétustes à Montreuil pour la création de 12 logements (4 PLAI et 8 PLAI adapté).
- Crise du COVID : **Freha se mobilise** pour continuer l'ensemble de ses activités.



Réception des masques.

AVRIL

- **Lettre ouverte** de Pascal ROBIN, Président et de Thierry DEBRAND, Directeur Général de Freha sur la crise actuelle.
- **Réception des masques** confectionnés par des membres d'Emmaüs France et de la Friperie Solidaire.

MAI

- **Confection de kits de protection** pour les salariés.
- **Reprise des chantiers** : Montreuil, Enghien-les-Bains, Maurepas, Versailles etc.
- **Chèques service** fournis par la Fondation Abbé Pierre et Emmaüs Solidarité.
- Reprise des **Commissions d'Attribution de Logements** après le confinement de mars 2020. 9 logements sont attribués dans le parc pérenne de l'association ou en résidence sociale.

JUIN

- **Fin du confinement**, les chantiers ont tous repris leur cours.
- **Démolition d'un petit ensemble** immobilier vétuste en centre-ville de Montreuil pour créer 20 logements très sociaux (du T1 au T4).
- **L'Assemblée Générale** se tient en juin en distanciel.

JUILLET

- **Signature de la promesse d'achat** pour l'acquisition d'une jolie meulière dans le centre-ville de Deuil-la-Barre afin de créer une pension de famille de 28 logements.

AOÛT

- **Départ des enfants** des familles logées sur le dispositif *Louez Solidaire* en colonie apprenante, avec le soutien de la Ville de Paris et du programme des Colonies Apprenantes.
- **Achèvement des travaux de gros œuvre** de la pension de famille de Maurepas (78). Cette pension de famille, la 4^e de l'association, accueillera à terme 28 logements : 25 T1 et 3 T1^{bis}.
- Visite du **Jardin des Plantes** et de la ménagerie avec les familles de la résidence sociale de Bezons dans le cadre d'un partenariat avec la Fondation Nexity.

OCTOBRE

- Freha lance sa **campagne d'appel aux maires d'Île-de-France** pour une production en diffus de logements abordables.
- Lancement des groupes de travail pour la **création du logiciel social**.

NOVEMBRE

- **Renouvellement des agréments** « intermédiation locative et gestion locative sociale » et « ingénierie sociale, financière et technique » de l'association par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) pour une durée de 5 ans.
- Freha dépasse les **500 logements gérés** en intermédiation locative (*Louez Solidaire* et *Solibail*).



Colonie d'été.

DÉCEMBRE

- **Réception du chantier** de la rue Gambetta à Montreuil : 8 logements entièrement remis à neuf (3 T3 et 5 T1) au sein d'un bel ensemble du centre-ville.



Réception de chantier à Montreuil (93).

3 décennies de croissance...

C'était en juin 1990 que naissait Freha, suite à la loi Besson. 30 ans plus tard, l'association s'est positionnée dans le paysage du logement très social en Île-de-France, avec un savoir-faire unique qui allie l'expérience de son équipe, un engagement sans faille contre le mal-logement et le respect des valeurs issues du mouvement Emmaüs.

1990-2000

Les 10 premières années sont celles de la mise en place de l'association. Malgré sa petite taille, l'association est structurée dès le départ avec 8 salariés et 2 bénévoles, répartis en 3 pôles : Maîtrise d'Ouvrage, Comptabilité et Gestion Locative. À cette époque, l'objectif est de gérer de « l'habitat adapté » et Freha se positionne au sein du mouvement Emmaüs.

1992, premiers logements

Ils se situent dans les Yvelines (78) et dans le Val-d'Oise (95), suivront des partenariats avec les villes de Montreuil (93) et de Paris (75). Le premier patrimoine de Freha se trouve au 4-6 rue de l'Encheval à Paris 19^e, acquis le 14 février 1992. Freha est « victime » de son succès et se développe de plus en plus : le nombre de logements gérés et le nombre de salariés sont en croissance. Les premières actions sociales sont développées en 2002. Freha y développe l'intermédiation locative et marque le début de son action dans les programmes de *Louez Solidaire* et *Solibail*.

2010

20 ans plus tard, l'association devient une structure d'ampleur régionale. Elle gère plus de 1 450 logements à cette époque, sur l'ensemble du territoire francilien. Son action s'inscrit pleinement dans le mouvement Emmaüs grâce au soutien de 3 structures essentielles : Emmaüs France, Emmaüs Habitat et la Fondation Abbé Pierre.

En 2011, Freha obtient l'agrément nécessaire à la construction de logements sociaux, qui complètent les deux agréments obtenus pour la gestion locative et l'ingénierie sociale. Deux antennes sociales sont créées : l'une à Paris et l'autre à Bezons.

... rythmées d'actions engagées !

La politique du « Logement d'Abord » vise à affirmer la priorité du logement dans la vie de nos concitoyens. Freha agit sur toute la chaîne de l'insertion par le logement : nous construisons des logements, nous effectuons une gestion locative adaptée et nous réalisons des accompagnements sociaux.

2015

L'association s'installe de manière pérenne dans le paysage de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion à l'échelle régionale, avec des réhabilitations et des constructions neuves de logements sociaux en croissance (1 600 logements gérés en 2015). Freha devient un acteur majeur de l'intermédiation locative en Île-de-France par son action au sein du dispositif parisien *Louez Solidaire*, du dispositif *Solibail* et sur des dispositifs d'accompagnement social lié au logement. Freha marque également son engagement dans la construction et la gestion de structures collectives, résidences sociales et pensions de famille.

Adoption du projet social qui réaffirme la spécificité de Freha, à savoir une association intégrée : production de logements très sociaux abordables, gestion locative adaptée des logements et accompagnement social. Le développement de ces 3 missions s'accompagne d'une structuration importante de l'association, en renforçant les moyens généraux (Comptabilité, Secrétariat Général, Ressources Humaines, Communication).

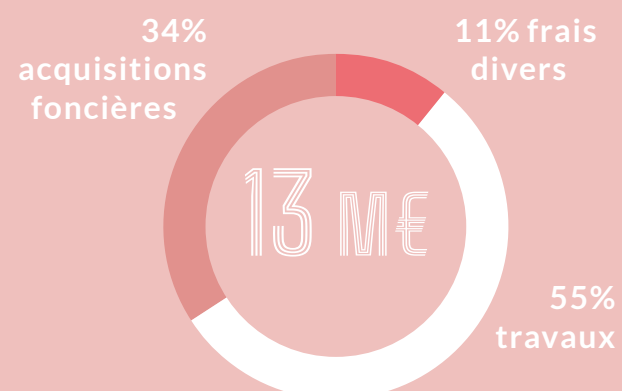
2020

30 ans plus tard, l'association gère plus de 2 200 logements, et compte 80 salariés, avec 2 nouvelles antennes, 1 à Montreuil (93) et 1 à Saint-Germain-en-Laye (78). Tous les pôles sont en phase de croissance. Les services du Pôle Social et du Pôle Gestion Locative poursuivent leur dynamique d'accroissement. Les chantiers de construction et de réhabilitation, gérés par le service de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, sont toujours plus nombreux et le Pôle Comptable et Budgétaire assure le suivi de l'ensemble de l'action. Les pôles supports comme le Secrétariat Général, les Ressources Humaines ainsi que la Communication suivent également cette ligne de développement.

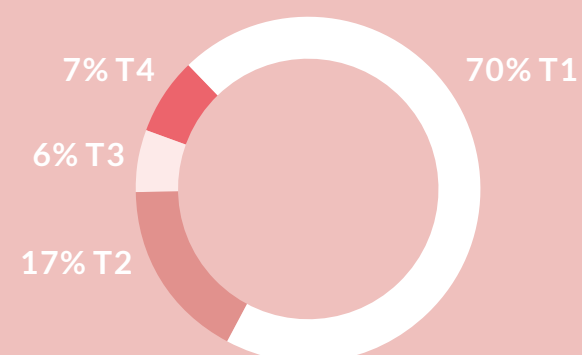
LES COMITÉS D'ENGAGEMENTS EN 2019-2020



INVESTISSEMENT ENGAGÉ



TYPLOGIE DES LOGEMENTS



ZOOM EN CHIFFRES

52 m²

Taille moyenne d'un logement

120 162 €

Prix moyen d'un logement

315 €

Loyer moyen

2 315 €

Prix moyen m²

7 €

Loyer moyen m²

6

Départements

7

Nouvelles acquisitions

LE PÔLE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

LES PROJETS ENGAGÉS EN 2019-2020

La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion est un outil important de la politique du « Logement d'Abord » en Île-de-France. L'objectif est de produire des logements abordables bien insérés dans les centres urbains afin de favoriser la mixité sociale, ceci à partir d'opportunités foncières externes (collectivités territoriales, État etc.) ou internes (densification du patrimoine, démolition, reconstruction).

En 2019-2020, 11 opérations ont été engagées, 10 programmes de logements et 1 pension de famille pour une production totale de 105 logements. Ces opérations représentent un investissement de 13 M€, financé à 49 % par l'État, les collectivités territoriales et la Fondation Abbé Pierre et à 50 % par des prêts (Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignation etc.)

logements sociaux (PLAI) a été livré fin 2020. 6 logements ont été réhabilités ainsi que les anciennes chambres de service. Ce programme est le résultat d'une opération d'acquisition-réhabilitation par Freha en partenariat avec la Ville d'Enghien-les-Bains et l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). Le projet a pu être financé avec la collaboration de Solifap (société d'investissements créée par la Fondation Abbé Pierre) avec les subventions de l'État, de la Région Île-de-France et de la Fondation Abbé Pierre.

LES LIVRAISONS EN 2020

> SAINT-OUEN (93)

Le chantier de réhabilitation d'un logement T2 convention Anah à Saint-Ouen a été livré en 2020. Le projet consistait en la rénovation complète du bien : isolation, réfection, création d'une salle d'eau et d'une cuisine équipée. L'opération est le résultat d'une co-production « emmaüsienne » : Freha a acheté le bien à Emmaüs France et a pu réaliser les travaux de rénovation grâce aux subventions de la Fondation Abbé Pierre.

> BEYNES (78)

L'équipe de Freha a réceptionné au dernier trimestre 2020 un projet sur la commune de Beynes dans le département des Yvelines (78) : une construction en VEFA (Vente en l'État Futur Achèvement) de 3 logements très sociaux en PLAI adapté. Il s'agit de 3 logements T4 répartis en maisons individuelles avec places de stationnement. Pour ce projet, Freha a bénéficié de subventions étatiques, de la Région Île-de-France et de la Fondation Abbé Pierre.

> ENGHIEEN-LES-BAINS (95)

Le chantier de réhabilitation d'un immeuble de 7

> MONTREUIL (93)

Freha a réceptionné en 2020 le projet de réhabilitation de 8 logements en PLAI et PLAI adapté à Montreuil. Il s'agit d'un projet de réhabilitation totale de logements de type T1 et T3 financé par l'État, la Région Île-de-France, la Ville de Montreuil, la Fondation Abbé Pierre et Sipperec.

L'ACQUISITION DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET TERRAINS

> MONTREUIL (93)

Freha a signé avec la communauté d'agglomération Est-Ensemble une promesse d'acquisition d'un terrain à Montreuil. Il s'agit d'un projet de construction neuve de 12 logements (3 T1, 4 T2, 4 T3 et 1 T4), en PLAI et PLAI adapté.

> CHATOU (78)

En 2020, Freha a obtenu le permis de construire et l'agrément de l'État pour le projet de construction neuve de 6 logements dans la commune de Chatou dans le département des Yvelines (78). Il s'agit de logements familiaux (3 T2 et 3 T3) en PLAI et PLAI adapté.



Construction en VEFA de 3 logements T4 à Beynes (78).



Transformation d'un immeuble de 11 logements en 22 logements réhabilités à Enghien-les-Bains (95).



Construction de 8 logements collectifs sociaux à Montreuil (93).

> DEUIL-LA-BARRE (95)

La Ville de Deuil-la-Barre a préempté, avec l'aide de l'EPFIF, une parcelle accueillant une maison de maître ainsi qu'un grand jardin. Elle a retenu le projet de Freha pour transformer cette maison en une pension de famille qui accueillera 28 résidents.

LES CHANTIERS EN COURS

> MONTREUIL (93)

- Il s'agit d'une opération de construction neuve de 8 logements dans la commune de Montreuil (1 T1, 5 T2, 2 T3) dont deux en PLAI adapté. Le lancement des travaux de construction est prévu pour l'été 2021.
- En 2020, nous avons démoli un patrimoine vétuste situé à Montreuil (93) pour réaliser une construction neuve de 20 logements sociaux et 1 commerce au cœur de la Zone d'Aménagement Concertée de la Fraternité à Montreuil. Le lancement des travaux de construction débutera à l'été 2021.

> ENGHIE-LES-BAINS (95)

Le projet consiste en la transformation de la totalité d'un immeuble de 11 appartements en 22 logements sociaux PLAI et PLAI adapté. Le programme s'articule autour de la restructuration de l'intérieur de l'immeuble, de la création de logements avec un haut niveau de performance technique. L'opération voit le jour grâce à la collaboration entre la Ville d'Enghien-les-Bains et l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France. Il est financé par l'État, la Région et la Fondation Abbé Pierre.

UNE SÉLECTION DES PROJETS EN COURS EN 2020

> NOISY-LE-SEC (93)

Une opération de réhabilitation de 7 logements sociaux est en cours. Le projet de travaux a été finalisé en 2020. Le Marché de travaux a été signé début 2021 et ils débuteront dans le courant du premier trimestre 2021.

> DEUIL-LA-BARRE (95)

Freha deviendra propriétaire d'un bien dans la commune de Deuil-la-Barre dans le département du Val-d'Oise. Le projet s'articule autour de la démolition d'un pavillon et de la construction d'un immeuble d'habitation de 9 logements sociaux (PLAI et PLAI adapté). La livraison est prévue pour 2023.

> PARIS (20^e)

Une démolition intégrale d'un immeuble vétuste au cœur du 20^e arrondissement de Paris a été réalisée. L'objectif est de créer une pension de famille comprenant 25 logements très sociaux (PLAI). Les travaux sont financés par l'État, la Région Île-de-France, la Fondation Abbé Pierre, la Ville de Paris et la Fédération des Promoteurs Immobiliers.

NOS PARTENAIRES

Établir des liens et des partenariats avec les organismes publics, financiers, le milieu associatif, mais également avec les entreprises, les mécènes et les fondations d'entreprise est capital pour mener à bien les projets de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

NOS PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

Les projets de construction naissent des besoins des populations locales et des collectivités territoriales. L'association construit avec ces dernières des partenariats, afin de travailler ensemble des projets de réhabilitation, de transformation de logements via une acquisition, un bail à réhabilitation ou un bail emphytéotique.

Notre ambition est de demeurer un acteur important de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion en Île-de-France. Pour cela, nous sommes toujours attentifs aux besoins de nos partenaires institutionnels afin de porter le patrimoine à un niveau de qualité répondant aux normes actuelles d'habitabilité et de qualité.

Afin de conserver un équilibre économique dans nos diverses opérations et pour que celles-ci soient durables, les subventions de nos financeurs publics sont essentielles : l'État, la Région Île-de-France, les Conseils départementaux, les communes franciliennes et l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France.

Nous faisons aussi appel à des prêts d'Action Logement, de la Caisse des Dépôts et des Consignations et de nos partenaires bancaires historiques : la Caisse d'Épargne, la Banque Postale et le Crédit Coopératif.



Création d'une pension de famille de 25 logements à Paris (75).

NOS PARTENAIRES ASSOCIATIFS

Le monde associatif est au cœur de la genèse de Freha. Rappelons que l'association puise ses origines à la fois dans le mouvement Emmaüs et dans le tissu associatif francilien qui œuvrent pour l'insertion par le logement.

Nos partenaires associatifs sont donc nombreux : la Fondation Abbé Pierre est un partenaire historique de Freha, elle est essentielle à nos opérations de construction et de réhabilitation. Emmaüs France est également un partenaire naturel depuis la création de l'association. Enfin, Freha est un membre dynamique de la FAPIL (réseau d'associations pour l'insertion par le logement).

LES ENTREPRISES ET FONDATIONS D'ENTREPRISE

Freha est soutenue par des dons, des financements privés d'entreprises et de fondations. Ceux-ci contribuent à l'équilibre budgétaire des programmes. Par exemple, Freha a développé un partenariat avec la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) pour la construction de la pension de famille à Maurepas (78) et celle de Paris 20^e (75).

Pour la construction neuve de 20 logements sociaux à Montreuil (93), l'association a conclu un partenariat avec la Fédération Française des Tuiles et des Briques (FFTB), sous l'égide de la Fondation Abbé Pierre qui a fourni les matériaux en nature pour la construction de l'immeuble.



Zoom sur un projet



PENSION DE FAMILLE À MAUREPAS

Salah Eddine Boumaiza
chargé d'opérations
chez Freha

Il s'agit d'une restructuration et d'une réhabilitation de 3 bâtiments afin de créer une pension de famille à partir d'anciens logements disposés en petits pavillons.

Elle est située dans la commune de Maurepas au cœur du département des Yvelines (78). Le peuplement de la résidence sociale est prévu pour le second trimestre 2021. Les travaux s'articulent autour du curage, du réaménagement global des logements pour créer 25 habitations (22 T1 et 3 T1 bis). Les partenaires financiers de cette opération sont l'État, la Région Île-de-France, la Fondation Abbé Pierre, le département des Yvelines, la Ville de Maurepas et la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI).

Salah Eddine Boumaiza, chargé d'opérations chez Freha, est en charge de ce projet.

Quel était ton rôle sur le projet ?

Je suis le chargé d'opérations, je représente donc Freha (le maître d'ouvrage) sur le chantier. Mon rôle est de piloter tous les acteurs qui interviennent sur place (l'entreprise, le maître d'œuvre, le coordonnateur SPS), les coordonner, les orienter. Je collabore avec le Pôle Social : notre objectif est de répondre aux besoins des futurs locataires, de leur faciliter leur intégration dans leur logement.

Je travaille également en parallèle sur le volet technique : donner un aspect architectural au bâtiment, répondre aux besoins posés lors des réunions de chantier pour trouver des solutions techniques aux problèmes d'aménagement d'intérieur.

Comment s'est déroulée l'opération ?

Il a fallu que je prenne connaissance du dossier technique et que je visite les lieux. J'ai également pris attache avec les différents acteurs, je me suis présenté en tant que leur interlocuteur de Freha. Par la suite, je me suis occupé de la validation des demandes de la part de l'entreprise pour souscrire des contrats de sous-traitance.

J'ai également organisé une réunion de validation des échantillons et des équipements, en présence du Pôle de la Gestion Locative, du Pôle Social, de la Direction de Freha. Pendant les travaux, j'ai réalisé des demandes d'acomptes au titre des subventions attribuées selon les dépenses engagées.

« Le métier de chargé d'opérations est pluridisciplinaire et m'amène à être en contact avec de nombreuses personnes de professions diverses, lesquelles n'ont pas les mêmes intérêts. »



J'ai également initié des demandes auprès des concessionnaires pour le raccordement électricité, gaz et eau. Enfin, j'ai réalisé des visites de suivi, environ deux fois par mois afin de pouvoir suivre les différents intervenants (concessionnaires, entreprises etc.)

Peux-tu me parler de toi et de ton métier ?

J'ai 27 ans et une formation d'architecte-urbaniste. J'ai été diplômé en 2016 de l'École Nationale d'Architecture d'Alger et j'ai obtenu mon Master 2 Urbanisme-Aménagement en 2018 à l'université du Havre. Ce poste de chargé d'opérations chez Freha est mon premier emploi, j'ai auparavant effectué des stages chez des bailleurs sociaux en région parisienne.

Le métier de chargé d'opérations est pluridisciplinaire et m'amène à être en contact avec de nombreuses personnes de professions diverses qui interviennent dans le domaine de la construction, lesquelles n'ont pas les mêmes intérêts. J'ai un rôle d'écoute, je touche à de nombreux domaines (la réglementation, les financements etc.) C'est une expérience très formatrice.

Peux-tu nous résumer les grandes étapes d'un projet de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion chez Freha ?

Tout commence par une étude de faisabilité (technique et financière) transmise au Comité d'Engagement Foncier. Puis un architecte ou un maître d'œuvre est recherché pour répondre à la demande. La première phase est la phase

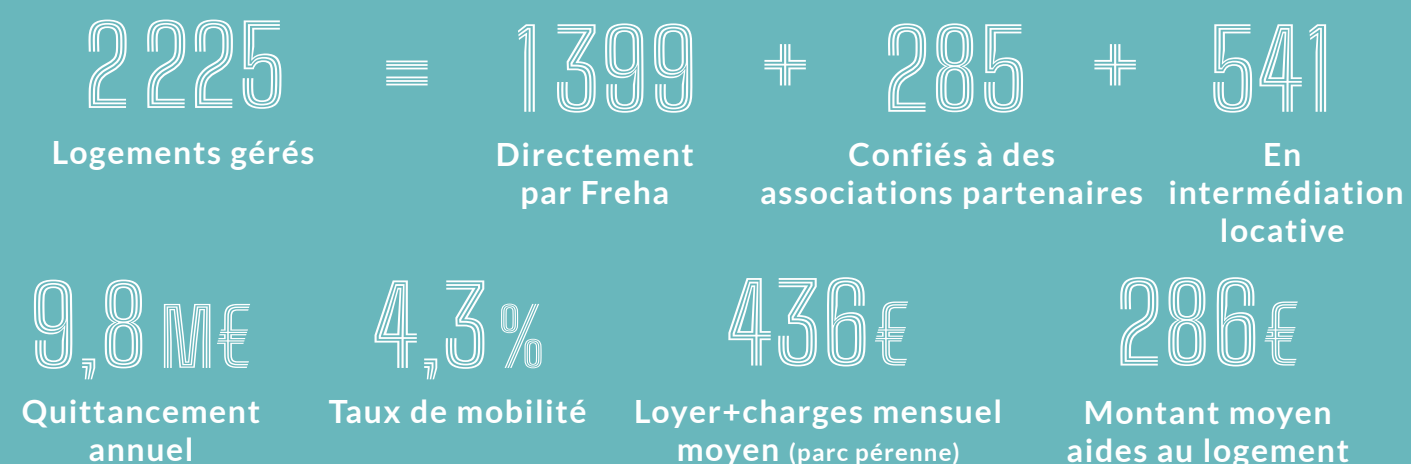
d'esquisse, puis une phase d'Avant-Projet Sommaire (APS), d'Avant-Projet Définitif (APD), ici on rentre de plus en plus dans les détails du projet, il faut qu'il soit en cohérence avec nos besoins et ceux de nos locataires.

Ensuite, Freha fait une demande de permis de construire, puis on atteint la dernière étape de construction du projet, l'étape PRO avec des plans presque définitifs.

Une fois cette phase terminée, il y a l'étape DCE (Dossier Consultation Entreprise) : Freha recherche une entreprise pour les travaux, nous publions un appel à concurrence dans le cadre d'un marché public. Il y a un Comité d'Engagement Marché qui valide le choix de l'entreprise et les travaux peuvent commencer. En tant que chargé d'opérations, je réalise un suivi des travaux, je pilote les intervenants, je gère les copropriétaires, les financeurs, les concessionnaires. À la fin du chantier, je réceptionne le projet, j'émet des réserves s'il y en a, je récupère les clés et je les transmets au Pôle Gestion Locative ou au Pôle Social pour qu'ils prennent possession des lieux.

« J'ai un rôle d'écoute, je touche à de nombreux domaines. C'est une expérience très formatrice. »

LES ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE



NOTRE PARC DE LOGEMENTS



LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE



LE PÔLE GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

Le Pôle Gestion Locative et Patrimoniale comporte les activités et les métiers suivants : les chargés de relations locataires qui garantissent les activités de gestion locative adaptée, les chargés de proximité, cadres patrimoniaux, techniques et chargé de mission sécurité qui traitent les réparations d'urgence, la rénovation des logements et la mise en sécurité des patrimoines.

Ces activités plurielles sont sous la responsabilité d'un Directeur et de trois Responsables. Le travail de gestion locative adaptée avec les locataires permet de s'adapter à chaque situation individuelle et de détecter les situations « invisibles ». Il permet également de reconsidérer le lien social avec les locataires, qui souffrent souvent d'isolement. Ce travail de suivi personnalisé en profondeur permet aux équipes d'analyser les besoins et les difficultés des ménages logés et d'anticiper d'éventuelles complications futures.

du taux de mobilité chez Freha qui s'explique par la crise du logement. Ce phénomène a été accentué par la crise du Covid et les périodes de confinement.

En 2020, le montant total de la dette locative s'élève à 1,8 M€, une légère augmentation par rapport à 2019 (1,7 M€), pour un montant moyen des impayés par ménage de 1496€ dans le parc pérenne. Le pourcentage de ménages ayant une dette locative est un peu plus élevé qu'en 2019 et atteint 30,9%.

Un des objectifs du service de la gestion locative est de prévenir ces impayés en adoptant une démarche quotidienne de gestion locative adaptée. Ce travail a été renforcé cette année à la suite de la crise sanitaire. Après une période de « sidération » mars-avril-mai, durant laquelle les impayés ont très fortement augmenté, le travail fin des chargés de relations locataires, des travailleurs sociaux et la mobilisation des ménages ont permis de contrôler la croissance de ces impayés.

> TAUX DE VACANCE

En 2020, le taux de vacance total des logements pérennes de Freha est relativement stable, il atteint 7%, soit une diminution de 0,3 points par rapport à 2019.

La vacance « locative » est de 2% et celle liée à la réhabilitation s'élève à 5%. Ces taux de vacance s'expliquent par les nombreux projets d'entretien du patrimoine de Freha (réhabilitation, rénovation, entretien courant, gros entretien etc.)

La vacance "travaux" est suivie par l'équipe Proximité et Patrimoine dont l'objectif est la diminution des délais de relocation.

LES ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE

> QUITTANCEMENT ET IMPAYÉS

En 2020, le parc locatif de Freha compte 2225 logements au total. Parmi eux, 1399 sont gérés en propre, 285 sont confiés à des associations partenaires et 541 logements sont en intermédiation locative.

Le quittancement annuel des loyers de 2020 s'élève à 9,8 M€ et le montant annuel des aides au logement correspond à 4,3 M€, soit une augmentation de 6,1% par rapport à 2019.

Le loyer moyen d'un logement du parc pérenne de Freha est de 436€, avant les aides au logement qui représentent un montant moyen mensuel de 286€ par ménage. En 2020, 47,7% des locataires de Freha bénéficient de ces aides au logement.

L'un des faits les plus remarquables de cette année est la chute du taux de mobilité : 4,3% en 2020 contre 6,1% en 2019. Elle s'inscrit dans la diminution tendancielle

LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE

Freha a pour ambition d'offrir des logements de qualité afin d'en assurer la pérennité et une attractivité de long terme. Une gestion technique précise et approfondie du patrimoine est nécessaire afin de prévenir la vétusté et l'insalubrité potentielles.

L'équipe de gestion technique du patrimoine gère d'une part l'entretien courant des logements de Freha et des parties communes des résidences (problèmes techniques bailleurs, réparations multiples, substitution aux locataires grâce à un contrat multiservice). D'autre part, elle est également en charge de l'aspect gros entretien de nos bâtiments (réfection de cages d'escaliers, réparation fenêtres, toitures etc.), des états des lieux et des visites techniques.

En 2020, ce travail de gestion et de suivi technique du patrimoine de Freha a totalisé 3 650 facturations de prestataires (gros entretien et entretien courant) pour un coût total de 1,2 M€ (gestion technique et construction). Le nombre de factures est en baisse en 2020 à la suite du confinement de mars à mai (baisse des interventions des prestataires) mais les montants investis sont stables d'une année à l'autre. 560€ ont en moyenne été investis par logement en 2020.

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2020

En 2020, la Commission d'Attribution de Logements de Freha s'est réunie 6 fois.

78 candidatures ont été présentées et 62 dossiers ont été acceptés au total. Les motifs de refus correspondent à des situations administratives incohérentes ou à un logement inadapté à la situation des ménages.

En 2020, il y a eu 45 attributions de logements, pour un total de 71 personnes, dont 21 enfants et 5 candidats labellisés DALO.

La crise sanitaire de l'année 2020 a fortement impacté le nombre de Commission d'Attribution de Logements. De plus, le nombre de logements vacants était également faible. En conséquence, les attributions de logements pérennes ont diminué par rapport à 2019.

> DES MÉNAGES AUX PROFILS TRÈS MODESTES

La volonté de Freha est d'apporter des réponses sur-mesure aux difficultés rencontrées par les ménages à très faibles ressources vivant sur le territoire francilien.

Aujourd'hui travailler ne suffit plus pour avoir un toit et l'adage « un travail-un toit » semble désormais dépassé.

Plus de la moitié des ménages sont des personnes seules et presque un quart sont des ménages monoparentaux, majoritairement en situation d'hébergement précaire.

64% d'entre eux ont un emploi à l'entrée dans le logement. 31% des ménages acceptés par la commission ont des revenus situés dans le 1^{er} quartile et 60% d'entre eux se trouvent sous le seuil de pauvreté.

Ces chiffres sont aussi le reflet d'une réalité aggravée par la crise sanitaire et sociale : aujourd'hui travailler ne suffit plus pour avoir un toit et l'adage « un travail-un toit » semble désormais dépassé.

> RÉPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS VIA L'INSERTION PAR LE LOGEMENT ET LA MIXITÉ SOCIALE

Freha a deux objectifs majeurs. D'une part, produire des logements pour les plus modestes dans des programmes de petites tailles et en centre-ville pour faciliter la mixité sociale et une meilleure insertion dans la collectivité.

Sur les 45 logements ayant été attribués en 2020, 23 correspondent à des studios / T1, 9 à des T2, 10 à des T3 et 3 à des T4 et plus. En ce qui concerne leur répartition géographique, ils sont situés dans les centres-villes des départements de la Seine-Saint-Denis (93) pour 40% d'entre eux, 23% dans les Yvelines (78), 19% à Paris (75), 8% dans le Val-de-Marne (94) et les Hauts-de-Seine (92) et 10% dans le Val-d'Oise (95).

D'autre part, insérer par le logement et sur le long terme les ménages, notamment les personnes issues de structures d'hébergement.

En 2020, les personnes logées chez Freha sont dans 38% des cas issues de structures sociales ou de l'hébergement familial ou amical et 18% sont issues d'un parcours de rue ou d'hôtel. Freha s'inscrit donc pleinement dans la politique du « Logement d'Abord ».

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2020

45

Logements attribués

71

Personnes logées

>

50

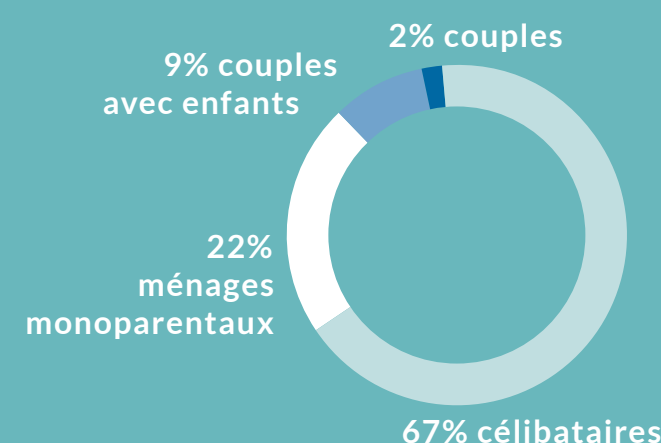
Adultes logés

+

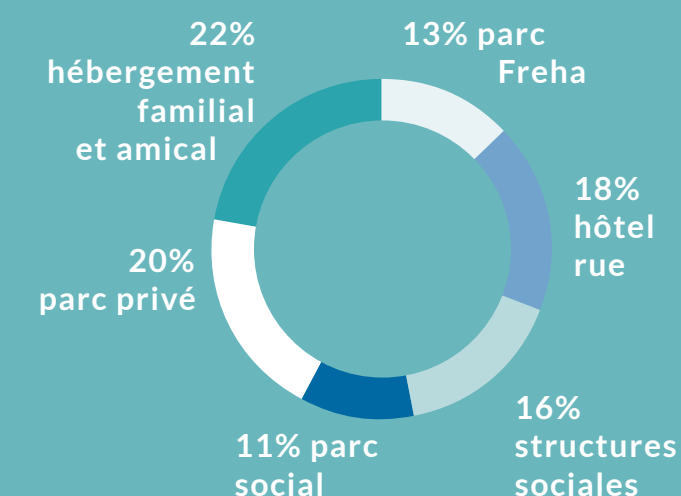
21

Enfants logés

COMPOSITION DES MÉNAGES



PROVENANCE DES MÉNAGES



QUITTANCE MOYENNE



LE « LOGEMENT D'ABORD »



Portraits



PÔLE GESTION LOCATIVE

Nicolas Moreau
est Responsable Proximité
et Patrimoine chez Freha

Quel est ton parcours ?

J'ai obtenu mon DUT en Gestion des Entreprises et des Administrations (GEA) en 2012. Je commence mon parcours professionnel en tant que comptable en entreprise dans le milieu du logement social.

3 ans plus tard, je décide de reprendre mes études et j'obtiens une licence en gestion immobilière. Je poursuis avec un Master 1 et 2 « Manager de l'habitat social et durable » en alternance dans une association en tant que responsable adjoint de résidences sociales.

Jeune diplômé, je rejoins Freha en 2018 en tant que Responsable Proximité, puis Responsable Proximité et Patrimoine début 2020. C'est le projet que l'on me proposait chez Freha qui m'a séduit : je devenais Responsable Proximité, on m'a confié la création complète du service et de mon équipe, j'étais autonome et l'équilibre entre le terrain et l'administratif était celui que je cherchais.

Quel est ton travail ?

Notre travail consiste en la gestion globale du patrimoine de Freha, sa sécurité et également le management de mon équipe de proximité. Nous nous occupons de l'entretien courant et du gros entretien de nos patrimoines. D'une part, l'entretien classique du ménage, des espaces verts de nos résidences, les problèmes du quotidien de nos locataires. D'autre part, le gros entretien : réfection de cages d'escaliers, réparation des fenêtres, des toitures...

Nous réalisons également les états des lieux ainsi que les visites techniques. Je suis également le responsable du suivi des vacances travaux. L'objectif est d'obtenir les délais de relocation les plus courts et de confier aux nouveaux locataires de Freha des logements propres, salubres et dignes. La sécurité technique est très importante pour nos locataires qui ont peu de moyens, nous devons leur offrir des logements en bon état.

Avec qui travailles-tu ?

Mon équipe est composée de 4 chargés de proximité, 1 cadre patrimonial, 1 chargé de sécurité et 1 adjoint. Mais je travaille avec tous les services, c'est ce que j'apprécie chez Freha : je participe au projet de rénovation avec le Pôle Construction, je travaille également avec la Gestion Locative, l'équipe d'intermédiation locative, le Pôle Social, la Comptabilité et la Communication !

Qu'est-ce que tu aimes le plus chez Freha ?

Qu'est-ce que travailler chez Freha t'as appris ?

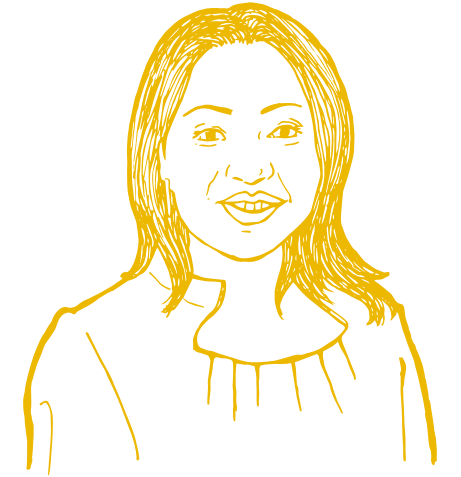
La part d'autonomie qu'on me laisse est valorisante et me permet de forger ma propre expérience. J'apprécie aussi la relation que j'entretiens avec les entreprises, les artisans avec qui nous travaillons, ils m'apprennent énormément. Enfin, le patrimoine de Freha est atypique et divers, l'aspect technique est donc varié, c'est très enrichissant.

Les valeurs de Freha qui t'animent ?

J'aime me sentir utile, je suis fier de mon travail. Mon équipe et Freha plus globalement aidons des personnes en difficulté, aux parcours de vie compliqués en leur offrant des logements corrects, très agréables à vivre. C'est cet aspect social qui me fait vibrer chez Freha.

« Je suis autonome
et l'équilibre entre
le terrain et l'administratif
est celui que je cherche. »

Madame G. locataire de Freha



Quel est votre parcours ?

Je suis maman divorcée de trois enfants. Ils suivent tous les 3 des études universitaires, à la Sorbonne, à Nanterre et à Descartes. Me concernant je suis auxiliaire de puériculture au service néonatalogie.

Comment êtes-vous arrivés dans un logement du parc Freha ?

À la suite de mon divorce, avec mes enfants, nous sommes partis nous installer à Londres auprès de ma famille pour me permettre de me recentrer. Nous avons déposé une demande de logement social avant de partir. 3 ans plus tard, nous revenons vivre à Paris : nous sommes logés par Emmaüs Habitat dans un logement temporaire le temps de trouver un logement fixe.

Le 4 octobre 2018, Freha nous a attribué un logement, nous y résidons actuellement tous les 4. C'est un T4 de 65 m², situé à proximité du centre-ville de Houilles dans le département des Yvelines (78). Le début dans les lieux a été difficile, nous manquions de rangements. Des soucis de santé m'ont conduit à une hospitalisation. J'ai également eu quelques difficultés à régler mon loyer. Avec l'appui de la gestion locative, un plan d'apurement a été mis en place.

« L'accompagnement avec
Freha s'est mis doucement
en place. Je ne savais pas
par où commencer au début,
je n'avais jamais été dans
cette situation. »

Mais dans tout cela une lumière qui arriva le 2 décembre 2020 ma rencontre avec Monsieur Vicente (chargé de relations locataires) dans les locaux de Freha changea beaucoup de choses. Une personne qui a pris le temps de l'écoute, beaucoup de compréhension, et surtout beaucoup d'action au niveau des interventions pour les travaux. Aujourd'hui, le logement nous plaît, on a investi en décoration d'intérieur, nous venons de finir les murs et dans quelques semaines nous nous occuperons des sols.

Comment se passe l'accompagnement social avec Freha ?

L'accompagnement avec Freha s'est mis doucement en place. Je ne savais pas par où commencer au début. Je n'avais jamais été dans cette situation. J'ai toujours travaillé pour subvenir à mes besoins et ceux de ma famille. Je n'ai toujours compté que sur moi-même.

À la suite de mon rendez-vous avec Monsieur Vicente, celui-ci a transmis mon dossier à une assistante sociale qui a travaillé sur mes droits auprès de la CAF pour que je puisse bénéficier d'aides au logement et d'un suivi social.

Quels sont vos projets futurs ?

Je souhaite pouvoir acquérir un jour un bien immobilier. Au niveau professionnel, je suis actuellement une formation pour passer chef de service de mon unité.

Quelle est votre évolution professionnelle et personnelle depuis votre arrivée dans un logement Freha ?

À la suite de ce parcours j'ai rejoint deux associations pour accompagner et soutenir des personnes qui traversent des moments difficiles. Personne n'est à l'abri d'une maladie, d'une perte d'emploi ou autre qui peuvent nous mettre dans des situations précaires et ce que nous traversons actuellement a mis la lumière dessus.

LES ACTIVITÉS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

4 035 = 2 125 + 1 910

Personnes suivies

Adultes

Enfants

1 538

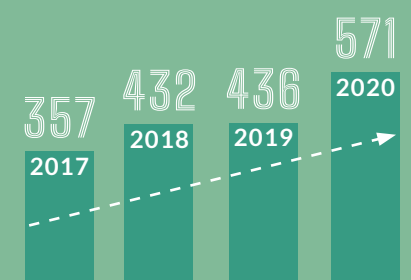
Ménages suivis

+26%

Logements gérés en intermédiation locative

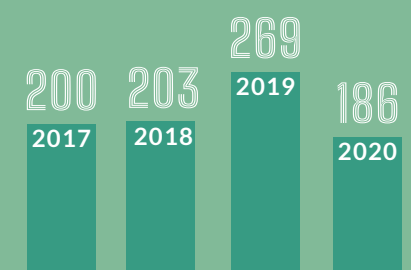
LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

en intermédiation locative



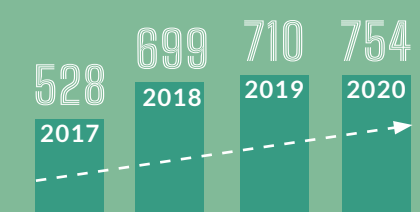
LES RELOGEMENTS

(IML et AVDL Dalo / Hors Dalo)



LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

en AVDL et ASLL



HABITAT COLLECTIF

(géré par Freha)

8 = 6 + 2

Structures collectives

Résidences sociales

Pensions de famille

155

Logements

5

Pensions de famille en chantier

LE PÔLE SOCIAL

Pour Freha, l'insertion par le logement est un pivot essentiel de l'insertion sociale. Nos actions reposent sur une complémentarité des missions d'intermédiation locative et d'accompagnement social, à la fois individuelles et collectives.

Avec la crise sanitaire, l'accompagnement des familles s'est révélé plus que nécessaire. Les projets développés par notre association permettent de répondre à l'un de leurs premiers besoins fondamentaux, le logement, afin de retrouver une stabilité et de s'insérer dans la collectivité.

> LES RÉSIDENCES SOCIALES

La gestion de résidences sociales est aussi au cœur de la mission sociale de l'association : produire des logements temporaires d'insertion et accompagner les résidents. En 2020, 6 résidences sociales sont gérées par Freha sur 4 départements franciliens pour un total de 117 logements.

Le principal motif d'orientation des ménages en résidence sociale est l'absence d'expérience locative propre. L'appropriation du logement, du statut de locataire ainsi que la gestion du budget familial sont des axes de travail essentiels dans le cadre de l'accompagnement en résidence sociale.

La résidence sociale de la rue Pajol à Paris 18^e est au cœur d'un projet de maîtrise d'ouvrage mené par les services de Freha. Il s'agit d'une démolition intégrale et de la création d'une pension de famille de 29 logements et 23 logements familiaux. Dans ce cadre, les 8 derniers ménages occupant cet immeuble ont été accompagnés en 2020 et la majorité des ménages bénéficiaires de l'ASLL a été relogée au sein du parc Freha.

- ★ 196 personnes accompagnées : 135 adultes et 61 enfants
- ★ 117 logements
- ★ 15 ménages relogés
- ★ 15 arrivées et 18 sorties

> LES STRUCTURES COLLECTIVES GÉRÉES PAR AUTRUI

Freha est issue du monde associatif : elle tient à conserver et à entretenir ses racines. Ainsi, Freha accompagne des associations qui n'ont ni les compétences, ni les outils pour construire ou réhabiliter des biens et les aide à réaliser leurs projets associatifs. Freha est propriétaire de 16 structures collectives composées de logements individuels qu'elle confie à une vingtaine d'associations partenaires.

- ★ 285 logements
- ★ 20 associations partenaires
- ★ 16 structures collectives

- ★ 38 logements T1 et T1^{bis}
- ★ 30 hommes et 8 femmes
- ★ Moyenne d'âge 55 ans
- ★ 72 actions collectives



LES DISPOSITIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Depuis 2002, Freha est une association pionnière en termes de dispositifs d'intermédiation locative en Île-de-France. Les ménages, en situation précaire, sont pris en charge et accompagnés dans le cadre d'un suivi social effectué par les travailleurs sociaux de Freha et s'inscrivent dans un parcours de réinsertion sociale et professionnelle.

> LOUEZ SOLIDAIRE ET SANS RISQUE

L'association est un opérateur majeur du dispositif parisien *Louez Solidaire et Sans Risque* depuis 2007. Il conserve toute sa pertinence à l'aune des problématiques rencontrées par les ménages, renforcées par la crise sociale et sanitaire. Freha a hébergé 249 ménages en 2020. En moyenne, les ménages ont été accompagnés 36 mois, dans le cadre de rencontres régulières. La crise sanitaire a demandé une adaptation des modes d'accompagnement, le contact à distance a été renforcé pendant le 1^{er} confinement. Le contexte sanitaire a impacté le nombre de relogements en 2020, bien que 43% des ménages présents dans le dispositif en 2020 soient prêts au relogement.

- ★ 224 logements
- ★ 249 ménages accompagnés : 299 adultes et 491 enfants
- ★ 30 ménages relogés

> SOLIBAIL

Freha est acteur central du dispositif *Solibail* depuis 2009. Dans le cadre de la nouvelle convention 2019-2022, 100 logements supplémentaires ont été captés en 2020, contre 54 captations en 2019, pour un total de 317 logements répartis sur 5 départements franciliens. À terme, nous gérerons 634 logements en 2023. Le Val-de-Marne est le territoire d'intervention le plus récent de Freha avec 16 nouveaux logements. La montée en charge s'est poursuivie

dans les Yvelines (78) avec une captation de 44 logements en 2020 pour un total de 130 appartements. Cette année 322 ménages ont été hébergés par ce dispositif, soit 137 ménages de plus qu'en 2019. Les familles que nous accueillons dans le dispositif ont eu pour la plupart des parcours locatifs complexes. Les ménages sont accompagnés par les travailleurs sociaux pour favoriser leur relogement.

- ★ 317 logements
- ★ 322 ménages
- ★ 28 ménages relogés
- ★ 5 départements d'intervention

FOCUS SUR LE 95

★ **Dispositif Aide Sociale à l'Enfance** : Freha est engagée avec le département du Val-d'Oise dans un dispositif lié à l'Aide Sociale à l'Enfance depuis 2019 et qui met à disposition des logements de sa résidence sociale Macaire. En 2020, 3 jeunes ont été accompagnés par Freha en collaboration avec les référents ASE. Les résultats de cette deuxième année d'expérimentation sont fructueux. L'accompagnement leur assure une sortie positive vers des logements adaptés et pérennes.

★ **Dispositif des baux glissants** : En 2020, 9 familles ont bénéficié de ce dispositif dans lequel un logement et un accompagnement social lié à l'hébergement sont proposés. Il permet aux familles de se stabiliser et lève les freins au glissement du bail.

★ **Dispositif Plan Pauvreté Précarité** : Dans le cadre d'une convention avec le département du Val-d'Oise, Freha met à disposition 6 logements afin d'accueillir des ménages allocataires du RSA. Freha propose un accompagnement social afin de favoriser une dynamique d'insertion professionnelle et un accès au logement autonome.

LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL « HORS LES MURS »

Freha est agréée pour réaliser des accompagnements sociaux en dehors du patrimoine géré par l'association. Les familles bénéficiaires sont suivies par le biais de divers dispositifs territoriaux.

> FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

Freha se mobilise avec les Fonds de Solidarité pour le Logement et les Conseils départementaux du Val-d'Oise et de Seine-Saint-Denis pour accompagner les familles en difficulté, en leur apportant un soutien éducatif, pour prévenir les expulsions. La convention prévoit la mise en place d'un accompagnement social qui a pour objectif de garantir une insertion durable des familles dans leur logement.

En 2020, l'accompagnement s'est principalement concentré sur la gestion des démarches administratives, du budget et des impayés. 213 ménages ont été suivis et ont bénéficié du FSL dans le Val-d'Oise et en Seine-Saint-Denis. La pandémie a accru les difficultés budgétaires des familles. Les FSL se sont mobilisés et ont mis en place des plans d'actions par l'assouplissement des règles d'attribution des aides financières et par la distribution de chèques service.

- ★ 213 ménages suivis
- ★ 9 baux glissants

> ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT « DALO » ET « HORS DALO »

Freha intervient en faveur des publics labélisés Dalo dans les programmes d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL). Dans le cadre de l'appel à projet 2020-2023 lancé par la DRIHL Île-de-France, le volet Hors Dalo a été intégré au champ d'action du dispositif AVDL. Cette fusion permet de répondre aux besoins des ménages qui cumulent les difficultés sociales et qui sont issus de centres d'hébergement. Sur les 4 territoires d'intervention (75, 92, 93 et 95), les équipes ont accompagné 519 ménages en 2020. Cette année, on compte 128 relogements, une légère baisse liée principalement à la faiblesse des ressources des ménages multipliant le risque d'apparition de dettes locatives. Les incompréhensions du système administratif constituent également une difficulté à l'accès au logement social ainsi que la sensible baisse de la mise à disposition de logements pour ces ménages.

Le contexte sanitaire de l'année 2020 a de toute évidence ralenti les processus de relogement, la mise en place des accompagnements Hors Dalo et a impacté le bon déroulement des missions AVDL. Les équipes sont toutefois restées mobilisées et ont fait preuve d'adaptabilité.

- ★ 519 ménages accompagnés (Dalo et Hors Dalo)
- ★ 128 relogements
- ★ 293 bilans diagnostics (Dalo et Hors Dalo)

> ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIÉ À L'HÉBERGEMENT

Les équipes de Freha animent des ateliers collectifs avec les ménages hébergés dans les diverses structures du secteur AHI du Val-d'Oise (95). En 2020, 5 salariés de l'association sont intervenus dans 10 structures d'accueil et 22 ateliers collectifs ont été organisés en raison du contexte sanitaire.

Les thématiques abordées sont par exemple celles de la préparation au relogement, les économies d'énergie. Plusieurs outils pédagogiques sont mis en place et rendent accessible et ludique la thématique du relogement.

- ★ 22 ateliers collectifs
- ★ 10 structures d'accueil

> MISSIONS ACTEUR LOGEMENT

Pour l'association, le développement du travail partenarial avec Action Logement est indispensable à l'impulsion d'une dynamique vers le logement autonome pour les ménages dont la situation ne nécessite pas une prise en charge dans nos structures collectives. De plus, de nombreux ménages salariés, non locataires de Freha, ont besoin d'un accompagnement social.

En 2020, Freha a obtenu 22 mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement pour les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. 20 ménages ont été accompagnés dans le cadre du maintien dans le logement et 2 dans le cadre de l'accès à un logement. Pour l'année 2021, il est prévu de consolider le partenariat à la fois avec les conseillers d'Action Logement et les partenaires locaux de chaque ville d'intervention.

- ★ 22 ménages Action Logement accompagnés : 32 adultes et 25 enfants
- ★ 21 adultes en emploi



Portraits



PÔLE SOCIAL

Anne Monjaret

est Conseillère en Économie
Sociale et Familiale chez Freha

Quel est ton parcours ?

J'ai 31 ans, j'ai obtenu mon BTS Économie Sociale et Familiale (ESF) en 2011 ainsi que mon diplôme d'État de Conseillère en Économie Sociale et Familiale (CESF) en 2013. Les acteurs associatifs du logement d'insertion ont toujours fait partie de mon parcours professionnel. J'ai notamment travaillé avec un public de travailleurs migrants sur les thématiques de prévention des impayés et de l'expulsion. Jeune diplômée, je fais mes débuts chez Freha en 2014, dans l'ancienne antenne de la rue Ledru-Rollin, à Paris dans le dispositif d'intermédiation locative *Louez Solidaire* et travaille également à 50 % sur la résidence sociale (structure collective) de la rue Pajol dans le 18^e arrondissement. C'est en août 2020 que j'intègre le dispositif AVDL 75 (dispositif social « Hors les murs »).

Peux-tu me décrire ton travail ?

J'accompagne des ménages qui sont sans logement (sans domicile fixe ou hébergés), en procédure d'expulsion d'un logement privé et qui ont une reconnaissance au titre du DALO (Droit Au Logement Opposable). Freha est mandatée par la Préfecture de Paris afin de dresser un bilan-diagnostic de la situation de ces ménages et de leur proposer un ASLL (un Accompagnement Social Lié au Logement). L'objectif est de trouver un logement dans le parc social pour ces ménages et de travailler avec eux l'ouverture de leurs droits. Plus globalement, mon travail consiste à leur offrir un accompagnement, être un relais. Le travail social, c'est une relation de confiance. Ma mission est d'être à l'écoute des ménages, d'être attentive, empathique.

« Ma mission est d'être
à l'écoute des ménages, d'être
attentive, empathique. »

Quel est ton objectif au travail ?

Travailler avec et pour les familles. C'est la sincérité qui doit guider la relation que j'entretiens avec les ménages, pour les comprendre et pouvoir avancer ensemble. C'est l'expérience, la sagesse et la maturité que j'ai acquises tout au long de mon parcours qui m'ont appris à gérer les situations les plus délicates.

Comment perçois-tu ton métier ?

Mon métier c'est une vocation, car on ne s'invente pas travailleur social, la relation humaine est tournée vers l'autre. J'ai toujours voulu aider les autres, être à leur écoute et vaincre les injustices. Je trouve que c'est très nourrissant pour une personne : tu apprends de l'autre et tu considères les personnes pour ce qu'elles sont.

Qu'est ce qui te plaît chez Freha ?

C'est la forme associative de Freha qui m'a séduite. C'est une association qui concentre des domaines, des métiers très divers et donc des personnalités multiples. C'est cette richesse des parcours et des expériences qui me plaît. J'apprécie également que Freha favorise les jeunes professionnels. J'ai pu travailler depuis 7 ans sur 3 dispositifs distincts qui m'ont permis de compléter mes connaissances sur le logement et d'avoir une meilleure maîtrise de ce domaine d'intervention.

Qu'est-ce que Freha t'as appris ?

À être une jeune salariée dans une entité collective et associative. À collaborer, à trouver des accords communs en faveur des ménages et des familles, à être unanime avec son équipe pour faire évoluer positivement la situation des familles que l'on accompagne.



Monsieur J.
61 ans

Monsieur J. a 61 ans, il est arrivé à la pension de famille de la rue Léon dès son ouverture, en juin 2018. Né à Paris, il vit chez ses parents jusqu'à ses 30 ans. Il est actif et travaille en tant qu'agent de sécurité, puis veilleur de nuit. Il profite de ses nuits passées éveillé à lire, notamment des philosophes : Montaigne, Voltaire, Pascal. À la retraite de ses parents partis s'installer en Province, il reprend leur logement. À la suite de problèmes de santé, Monsieur J. cumule les emplois précaires et ses revenus ne lui permettent plus de conserver l'appartement familial. Il est hébergé chez son amie pendant une année, puis vit à l'hôtel pendant plus de 10 ans.

Comment êtes-vous arrivé à la pension de famille de la rue Léon ?

C'est mon assistante sociale qui propose mon dossier pour un logement de la pension de famille de Freha. J'ai été reçu pour une première rencontre avant l'étude de mon dossier par Nicolas, un des hôtes de la pension de famille de la rue Léon. Les activités collectives qui font partie de la vie de la pension de famille me plaisent, notamment les ateliers relaxation et les ateliers cuisine. J'occupe un logement de 20 m² avec sa propre salle d'eau et une petite cuisine. Je l'entretiens très régulièrement et je m'y sens bien.

Comment se passe l'accompagnement social avec Freha ?

Je me sens très bien à la pension de famille, il y a une bonne ambiance et je suis très bien entouré par les hôtes, Marine, Olga et Vincent. Je compte rester ici jusqu'à la fin de ma vie.

Quels sont vos projets futurs ?

J'ai 61 ans, je serai bientôt à la retraite. J'adore la peinture et la musique classique, j'aime beaucoup lire et j'aime surtout voyager. Mon projet à long terme est de partir en voyage à Venise, j'ai toujours rêvé d'y aller, alors j'économise tous les mois. Olga m'aide beaucoup à m'organiser pour ce projet.

Quelle est votre évolution professionnelle et personnelle depuis votre arrivée ?

J'étais un petit peu angoissé à mon arrivée, j'avais notamment peur de m'occuper de l'administratif. Les hôtes de la pension de famille m'ont beaucoup rassuré et m'ont accompagné dans toutes mes démarches.

« Les hôtes de la pension
de famille m'ont
accompagné dans toutes
mes démarches. »

Monsieur M.
59 ans

Monsieur M. a 59 ans, il a été chef d'entreprise dans le secteur du bâtiment pendant 28 années. D'origine iranienne, sa famille vient s'installer à Paris pendant sa jeunesse et il se spécialise dans la plomberie. À la suite d'un accident du travail, Monsieur M. se blesse à la main et ne peut plus exercer son activité. Au fil du temps, il perd ses salariés, ses clients et ferme ses entreprises.

Comment êtes-vous arrivé à la pension de famille de la rue Léon ?

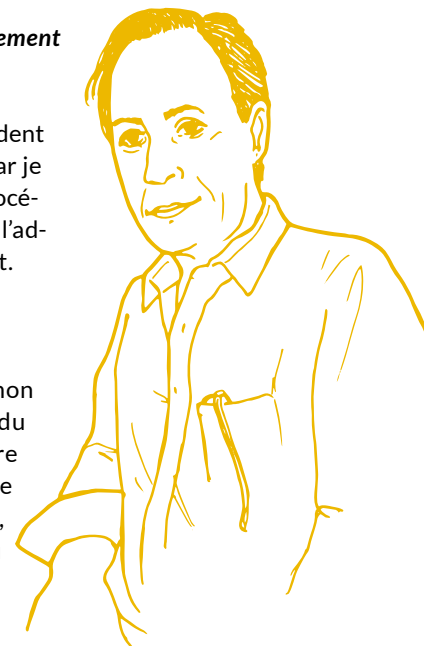
À la suite d'une dépression, je perds mon logement et je deviens sans-abri. C'est mon assistante sociale qui propose mon dossier à Freha pour un studio de la pension de famille, que j'intègre en octobre 2018. Je me sens très bien dans mon appartement, je l'ai décoré et je l'entretiens régulièrement. Il me plaît beaucoup. J'avais également un peu de mal au début avec le quartier, les activités et les moments de vie collectifs, mais ça va un petit peu mieux maintenant.

Comment se passe l'accompagnement social avec Freha ?

Les hôtes sont adorables et m'aident pour la rédaction de courrier car je ne peux plus écrire. Je suis en procédure de naturalisation, il y a de l'administratif à gérer et ils m'aident.

Quels sont vos projets futurs ?

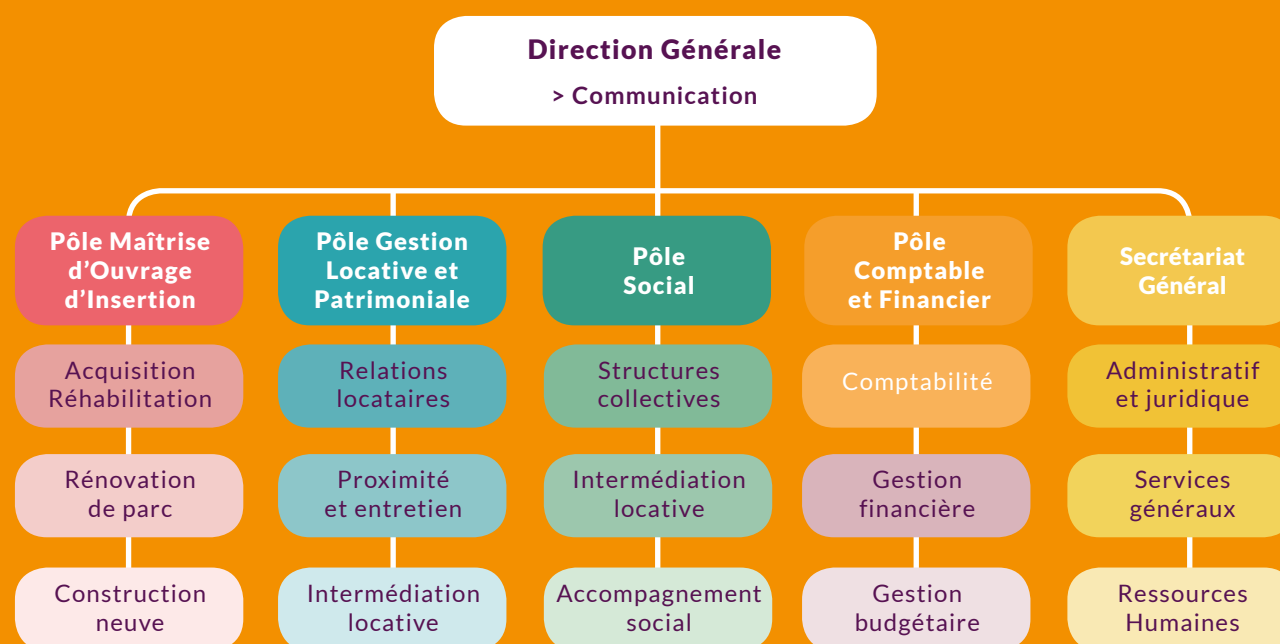
J'ai pour objectif de recréer mon entreprise dans le secteur du bâtiment et de retourner vivre dans un appartement dans le 15^e arrondissement de Paris, le quartier que je connais et où j'ai grandi.



LES INSTANCES ASSOCIATIVES EN 2020



L'ORGANISATION DE FREHA



LES CHIFFRES CLÉS DES RESSOURCES HUMAINES



LA VIE DE L'ASSOCIATION

Freha est une association de loi 1901. Elle est présidée par Monsieur Pascal ROBIN. Son Conseil d'Administration compte un total de 14 personnes, 8 femmes et 6 hommes, répartis en deux Collèges. Le Conseil d'Administration est le premier maillon de la mise en œuvre concrète de vraies solutions pour le logement très social et veille au respect du projet associatif de Freha.

En 2020, le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois. Il a été très présent pendant la période de crise sanitaire en s'assurant toujours de la protection des salariés et de la continuité des missions.

11 dossiers ont été présentés en Comités d'Engagement Foncier, il y a eu 6 Commissions d'Attribution de Logements. L'Assemblée Générale a lieu une fois par an au moins de juin, elle statue sur le rapport d'activité, le rapport de gestion, les comptes annuels etc.

ORGANISATION & GOUVERNANCE Le Conseil d'Administration

> LE COLLÈGE 1
La Fondation Abbé Pierre, représentée par Monsieur Éric CONSTANTIN
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
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

Ses membres sont élus au sein du Conseil d'Administration de Freha et sont dotés d'un mandat d'un an renouvelable.

Voici sa composition :
Monsieur Pascal ROBIN, Président
Monsieur Jean-François GRILLON, Trésorier
Madame Claire LANLY, Secrétaire
Monsieur Michel AMZALLAG, Vice-président
Madame Paulette GUIOT, Membre

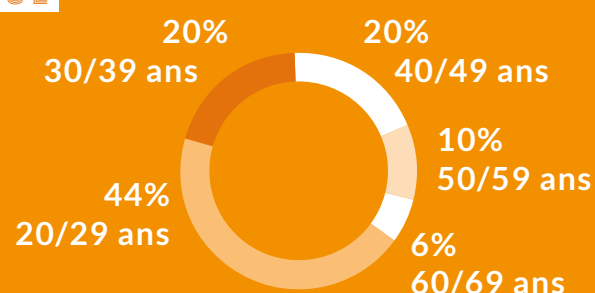


Anissa FRANCK; Marie-Pierre BELHOMME; Nadège DALLE; Thierry DEBRAND; Clémentine MIGUET; Tristan VIRGINIE; Hamid LESHAF, composent le Comité de Direction de Freha.

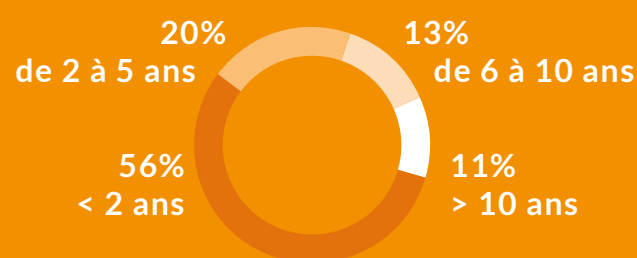
GENRE

79 = 60 + 19
Salariés Femmes Hommes

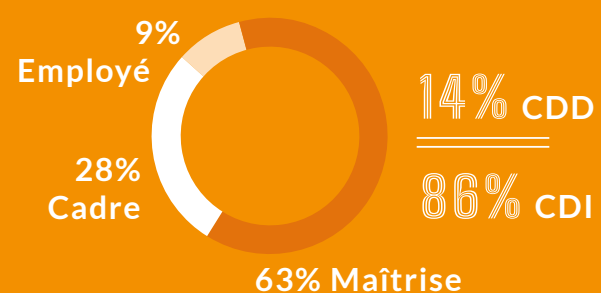
ÂGE



ANCIENNETÉ



CLASSIFICATION



FORMATION

19308€ coût
855H formation
122 JOURS de formation
1,5 JOURS par personne

Les équipes

La première ressource de Freha est son équipe, répartie en 5 pôles et dirigée par Thierry DEBRAND, Directeur Général depuis 2011. Il dirige l'association en s'appuyant sur les membres du comité de direction, mobilisant le travail de 79 collaborateurs. Plusieurs bénévoles soutiennent également le travail des équipes, au sein des divers pôles de compétences, sur le terrain et dans les bureaux.

> L'ACTIVITÉ DE FREHA

Organisée par la Direction Générale, l'activité s'articule autour de 5 pôles qui sont :

- La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion
- La Gestion Locative et Patrimoniale
- L'Accompagnement Social
- Le Secrétariat Général
- La Gestion Financière et Budgétaire

LE BILAN SOCIAL

Le développement des pôles d'activité, l'ouverture de nombreuses pensions de famille et résidences sociales ont rythmé les embauches tout au long de l'année 2020. Freha connaît une croissance dans ses effectifs depuis 4 ans : 6 créations de postes cette année et 21 en 4 ans. La politique associative de stabilisation des contrats a permis d'augmenter le nombre d'embauches en CDI qui atteint 86 % en 2020.

Favoriser l'emploi des jeunes est également un objectif bien affirmé de l'association : en 2020, 44 % des salariés ont entre 20 et 29 ans et 83 % du personnel ont moins de 50 ans. En conséquence, 56 % des collaborateurs ont moins de 2 ans d'ancienneté.

L'accompagnement est un axe majeur de la politique d'insertion par le logement de Freha : le Pôle Social compte 53 % du personnel de l'association et le Pôle de Gestion Locative 28 %.

Bien que la situation sanitaire de 2020 ait impacté les cycles de formation annuels auxquels assiste le personnel de l'association, 855 heures de formation ont été suivies au total. Ceci équivaut à 122 jours sur l'année, soit 1,5 jours par personne, pour un investissement total de 19 308 €.

Concernant l'index d'égalité professionnelle femmes - hommes, Freha obtient pour la seconde année consécutive 100 points sur 100 sur l'ensemble des critères de l'index. Pour rappel, il y a 5 indicateurs : l'écart de rémunération femmes-hommes ; l'écart de répartition des augmentations individuelles ; le nombre de salariées

augmentées à leur retour de congé maternité et la parité parmi les 10 plus hautes rémunérations. De plus, les femmes représentent 76 % des salariés de Freha en 2020. 57 % de femmes composent le Comité de Direction et 57 % le Conseil d'Administration.

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

DES SALARIÉS REPRÉSENTÉS PAR UN CSE

En juin 2019, une délégation du personnel a été élue et forme le Comité Social et Économique (CSE). En 2020, le CSE s'est réuni 8 fois autour des grandes thématiques suivantes :

- Les actions sociales et culturelles
- La crise sanitaire Covid-19
- La négociation salariale collective
- La mise en place du télétravail
- La charte informatique
- L'accord collectif forfait annuel jours

NOTRE COMMUNICATION Les publications de Freha

Freha édite régulièrement des supports de communication, à destination de ses locataires, des collectivités territoriales et de ses partenaires, afin de les informer sur les différents programmes de l'association, ses actions et ses projets d'accompagnement. L'objectif est d'impulser localement des actions en faveur de la politique du « Logement d'Abord » et de pouvoir concrètement mettre en œuvre le slogan de l'association « ouvrir des logements », des logements très sociaux pour les ménages les plus modestes :

- Fiches patrimoine
- Fiche présentation
- Livret du locataire
- Projet social
- Campagnes de mécénat
- Campagnes d'appel aux maires
- Notre écosystème digital
- Nos réseaux sociaux  
- Notre site internet (<https://www.freha.fr/>)
- Notre newsletter : mensuelle, elle recense les actualités principales chez Freha !

RÉSEAUX SOCIAUX mars 2020

700 Abonnés 3 260 Interactions

+20% Sur 2020 +7,75% Taux d'engagement moyen en 2020 (nbre d'interactions)

FICHES PATRIMOINE



Portraits



PÔLE
COMPTABILITÉ
Emmanuelle Marot
est Responsable Comptable
chez Freha

Ton parcours en quelques mots ?

J'ai une formation professionnelle en comptabilité. J'ai intégré Freha il y a 20 ans, sur un poste de comptable. Freha à cette époque comptait 12 salariés et 2 bénévoles et aujourd'hui nous sommes presque 80 salariés ! Mon arrivée est un concours de circonstances, l'association cherchait à renforcer son service comptabilité qui comptait seulement 2 personnes. Petit à petit le service a évolué, nous avons recruté une 3^e personne pour la comptabilité d'exploitation.

Quel est ton travail, comment peux-tu me le décrire ?

Pompier de service ? (rires). Plus sérieusement, je m'occupe de la comptabilité d'investissement, de la trésorerie. Mon travail, c'est de faire en sorte que chacun mène ses tâches à bien en respectant les délais, je manage également une équipe de 3 personnes. Nous sommes tous polyvalents, c'est important en comptabilité d'assurer la continuité du service, s'il y a un absent à l'appel !

Avec qui travailles-tu ?

Je travaille avec tous les services de Freha. Le Pôle Comptabilité est composé d'un Directeur Financier, d'une comptable d'exploitation, d'une comptable de gestion locative et d'un comptable immobilier et investissement. J'ai une très bonne équipe, qui travaille bien et vite, ils sont très investis dans leur travail, consciencieux, rigoureux. Nous travaillons tous ensemble. C'est cet effet de groupe que j'essaie d'insuffler tous les jours dans mon service. C'est grâce à la force du collectif que nous avançons et ce qui nous motive le matin ! Je tiens à faire moi-même la formation de chaque salarié de mon pôle, j'y consacre au moins une semaine. Il faut mettre les personnes en confiance. C'est important de les accompagner, c'est fédérateur. C'est aussi important de leur dire que je suis satisfaite de leur travail.

Qu'est-ce que travailler chez Freha t'as appris ?

Souvent on me dit 20 ans chez Freha, mais c'est long ! Je suis restée chez Freha car j'ai toujours appris quelque chose. Jamais je ne me suis ennuyée dans mon travail. Ce sont les aspects sociaux qui me plaisent également, que ce soit une association qui aide les personnes en difficulté par l'accès au logement. Freha est aussi une pépinière pour les jeunes, elle donne un accès au monde professionnel aux personnes qui sortent de l'école. Freha a cette vocation. On aide en créant des logements sociaux et aussi en interne en offrant de belles opportunités aux jeunes professionnels.

Quels sont tes principaux défis professionnels ?

Tous les jours j'apprends, c'est intéressant de suivre tous les projets en amont. Nous travaillons sur le projet ULIS pour les dispositifs Louez Solidaire et Solibail, je suis toutes les étapes du module. Tout est intéressant et il y a encore pleins de choses à faire chez Freha : nous avons toujours des projets.

Les valeurs de Freha qui t'animent ?

Le social, la solidarité, l'entraide. Pour mener à bien notre mission sociale, il est important que les services collaborent les uns avec les autres pour faire évoluer Freha et faire reculer le mal-logement, les inégalités sociales. C'est important que nous soyons tous investis dans cette même mission.

« C'est grâce à la force du collectif que nous avançons, ce qui nous motive le matin ! »

BILAN COMPTABLE SIMPLIFIÉ

ACTIF NET EN EUROS	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Immobilisations	110 260 337	109 136 972
Créances	17 570 944	17 807 649
Trésorerie	389 983	784 169
Charges constatées d'avance	35 481	45 161
TOTAL ACTIF	128 256 745	127 773 950
PASSIF NET EN EUROS	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Fonds propres	77 962 297	79 902 781
Provisions	833 764	1 037 299
Dettes	49 460 653	46 831 930
Produits constatés d'avance	30	1 940
TOTAL PASSIF	128 256 745	127 773 950

ACTIF

> L'ACTIF IMMOBILISÉ

comprend les immeubles, propriétés de FREHA, dont la plupart sont en gestion directe (logements - pensions de famille - foyers). Ces investissements garantissent la continuité de l'exploitation de l'association.

> L'ACTIF CIRCULANT

comprend principalement les créances des locataires, les subventions d'investissement en attente d'encaissement et la trésorerie.

PASSIF

> LES FONDS PROPRES

comprennent les plus values sur cessions immobilières et les profits (ou pertes) générés annuellement par l'association. Mais aussi les subventions qui ont contribué aux financements des immobilisations.

> LES PROVISIONS

représentent le montant des prévisions de travaux de gros entretien. Son calcul est basé sur un plan de travaux de 3 ans.

> LES DETTES

comprennent les emprunts contractés pour le financement des immobilisations, mais aussi les dettes d'exploitation dont les échéances de règlement sont prévues en janvier et février 2021.



- 53 % Loyer et charges
- 27 % Intermédiation locative et activités annexes
- 14 % Subventions
- 6 % Produits financiers et exceptionnels



- 6 % Frais généraux
- 41 % Activités immobilières (intermédiation locative, charges...)
- 6 % Entretien
- 18 % Frais de personnel
- 29 % Amortissements, frais financiers, charges exceptionnelles et divers

Total produit : 22 639 K€
Résultat positif : 512 K€

Bilan Comptable

	Au 31/12/2020			Au 31/12/2019		Au 31/12/2020		Au 31/12/2019
	BRUT	AMORT / PROV	NET	NET				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 924 326	1 340 004	2 584 321	2 736 106	FONDS PROPRES	13 609 964	13 097 534	
Baux sur sol d'autrui	3 327 958	945 111	2 382 847	2 476 840	Plus-value sur cessions immobilières	1 883 695	1 757 292	
Autres immob. incorporelles	596 368	394 893	201 474	259 265	Report à nouveau	11 213 838	11 221 834	
					Résultat de l'exercice	512 430	118 407	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	169 338 535	61 996 727	107 341 808	106 166 849	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	64 352 334	66 805 247	
Terrains nus	18 008 661		18 008 661	17 843 699	Subventions d'investissement	113 273 138	112 999 851	
Immeubles de rapport	99 563 887	44 666 404	54 769 970	56 609 787	Subventions inscrites au résultat	-48 920 804	-46 194 604	
Immeubles de rapport sur sol autrui	40 721 675	16 525 886	24 158 052	25 325 121				
Mat. de bureau - Info - agencement	993 850	804 436	189 413	198 832				
Constructions en cours	10 050 463		10 215 712	6 189 410				
					TOTAL FONDS PROPRES	77 962 297	79 902 781	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	334 207	-	334 207	234 017	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	833 764	1 037 299	
Participations	5 267		5 267	5 267	Provisions pour risques	60 000	302 560	
Prêts	750		750	650	Provisions pour Gros Entretien	773 764	734 739	
Dépôts de garantie	328 190		328 190	228 100				
					TOTAL PROVISIONS	833 764	1 037 299	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	173 597 067	63 336 731	110 260 337	109 136 972	DETTES FINANCIÈRES	44 705 311	42 943 961	
CRÉANCES D'EXPLOITATION	19 967 381	2 396 437	17 570 944	17 807 649	Emprunts Caisse Des Dépôts	12 361 496	11 319 651	
Fournisseurs débiteurs	106 035		106 035	29 992	Emprunts Crédit Foncier de France	1 381 359	1 465 624	
Locataires et org. payeurs d'APL	665 940		665 940	660 732	Emprunts autres étab. crédits	4 272 647	4 499 819	
Locataires douteux	3 036 265	2 396 437	639 828	596 057	Dépôts de garantie des locataires	849 953	769 731	
Produits non encore facturés	959 347		959 347	861 194	Emprunts et préfinancements auprès des CIL	24 592 028	24 234 162	
Personnel et comptes rattachés	1 114		1 114	5 852	Autres dettes	1 100 000	500 000	
Subventions d'invest. à recevoir	12 794 436		12 794 436	13 443 539	Intérêts Courns	147 828	154 975	
Débiteurs divers (notaires etc.)	456 811		456 811	449 039				
Autres	1 925 414		1 925 414	1 739 226	DETTES À COURT TERME	4 755 342	3 887 969	
Produits à recevoir	22 018		22 018	22 018	Dettes fourniss. & cptes rattachés	989 719	938 228	
					Dettes sur immo. & cptes rattachés	1 148 592	591 537	
DISPONIBILITÉS	389 983		389 983	784 169	Locataires - APL	36 744	133 176	
Valeurs mobilières de placement					Locataires - Excédents d'acomptes	749 174	494 371	
Banques, étab. financiers	388 688		388 688	783 124	Personnel	199 383	178 515	
Caisses et régie d'avance	1 295		1 295	1 045	Organismes Sociaux	261 623	273 396	
					Impôts et taxes	520 200	310 454	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	20 357 364	2 396 437	17 960 927	18 591 818	Créditeurs divers	846 067	965 406	
					Charges à payer	3 840	2 885	
					TOTAL DETTES	49 460 653	46 831 930	
Charges constatées d'avance	35 481		35 481	45 161	Produits constatés d'avance	30	1 940	
TOTAL ACTIF	193 989 913	65 733 168	128 256 745	127 773 950	TOTAL PASSIF	128 256 745	127 773 950	

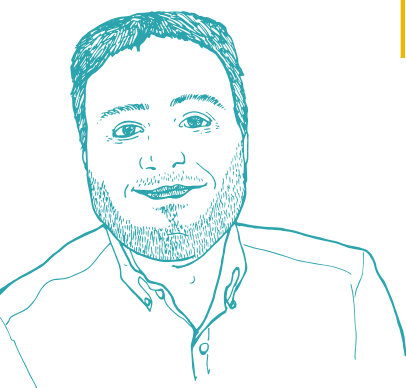
Compte de Résultat

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019		Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
ACHATS NON STOCKÉS	701 697	795 106	PRODUITS DES ACTIVITÉS	15 636 569	14 452 446
Produits d'entretien courant	9 812	1 060	Produits des logements et annexes	10 389 857	9 564 881
Fournitures de bureau	22 899	26 426	Récupération des charges locatives	1 480 593	1 644 787
Fluides	652 331	726 910	Récupération entretien locatif	74 163	120 006
Petits équipements	16 656	40 709	Prestation de services		
SERVICES EXTÉRIEURS	10 194 548	9 527 535	Rémunération de gestion	882 647	671 117
Loyers et baux sur sol d'autrui	6 453 462	5 459 784	Produits des activités annexes	2 809 310	2 451 655
Charges locatives	464 652	493 206	PRODUCTION IMMOBILISÉE	141 890	150 921
Entretien sur biens mobiliers et immobiliers	1 523 022	1 597 911	Conduite et montage d'opérations	141 890	150 921
Gros entretien	698 979	756 167	Intérêts préfinancements	-	-
Assurances	231 545	276 411	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	2 257 495	2 103 606
Personnels extérieurs	18 975	1 348	Participations diverses	2 257 495	2 103 606
Rémunérations intermédiaires et honoraires divers	173 221	299 540	Subventions d'exploitation diverses	-	
Divers	630 693	643 169	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	69 715	39 311
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	1 064 093	1 053 077	TRANSFERT DE CHARGES	12 995	19 344
Taxes assises sur salaires	265 362	284 347	REPRISES SUR PROVISIONS	1 095 985	962 089
Taxes foncières et TOM	771 367	753 489	Reprises pour gros entretien	643 832	831 401
Autres taxes	27 364	15 240	Reprises pour créances douteuses	172 593	124 696
CHARGES DE PERSONNEL	3 623 267	3 432 362	Autres reprises	279 560	5 993
Salaires et traitements	2 467 305	2 338 660			
Charges sociales	1 042 645	991 040			
Autres charges de personnel	113 317	102 661			
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	52 188	18 731			
Pertes sur créances irrécouvrables	52 188	18 731			
DOTATIONS AMORTISSEMENTS ET PROV.	5 368 565	5 386 345			
Dotations aux amortissements	4 176 906	4 271 346			
Dotations prov. gros entretien	682 857	682 132			
Dotations prov. autres risques	37 000				
Dotations prov. créances douteuses	471 802	432 867			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	21 004 359	20 213 156	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	19 214 650	17 727 717
CHARGES FINANCIÈRES	413 620	406 713	PRODUITS FINANCIERS	343	11
Intérêts des emprunts	413 620	406 713	Produits financiers - VMP	343	11
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	413 620	406 713	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	343	11
CHARGES EXCEPTIONNELLES	709 212	446 188	PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 424 629	3 456 737
Charges exceptionnelles	422 944	251 237	Produits exceptionnels de gestion	35 256	70 986
Valeurs comptables éléments actifs cédés	183 716	95 714	Produits de cessions des immo.	355 000	190 000
Charges couvertes par assurance	102 552	99 237	Subventions d'investissement virées au résultat	2 967 948	3 124 041
			Remboursements assurances	66 425	71 710
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	709 212	446 188	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 424 629	3 456 737
Solde créditeur (bénéfice)	512 430	118 407	Solde débiteur (perte)		
TOTAL CHARGES	22 639 621	21 184 464	TOTAL PRODUITS	22 639 621	21 184 464

Pascal ROBIN, Président et Thierry DEBRAND, Directeur Général

PERSPECTIVES

pour l'année 2021



**2021 sera placée sous le signe du volontarisme et de l'innovation.
La crise sanitaire a renforcé les problématiques du mal-logement
et a exacerbé les inégalités sociales.**

2021 incarnera une nouvelle dynamique à travers la mise en œuvre de plusieurs axes stratégiques afin d'établir les fondations d'une reprise plus humaine. D'abord, la rénovation et l'amélioration de la qualité de notre parc immobilier. Freha a des objectifs qualitatifs et quantitatifs majeurs : produire des logements agréables, dignes et être producteur de mixité sociale. L'activité 2021 pour le Pôle Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion se fera à travers le prisme du nouveau Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et des programmes de réhabilitation. Ces rénovations patrimoniales s'inscriront dans une perspective de lutte contre la précarité énergétique et de production de logements abordables pour les plus modestes. Nos recherches foncières, en particulier en direction des communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU, se traduiront en nouveaux projets concrets pour rendre effective notre « volonté de loger. »

Ces projets de logements, individuels et collectifs, s'envisageront sur le long terme et de concert avec nos partenaires institutionnels, privés et associatifs. Partenariats qui se verront élargis car c'est en nouant des liens avec des acteurs publics et sociaux engagés contre le mal-logement que nous pourrions poser les pierres d'un monde nouveau.

Ensuite, nous renforcerons notre gestion locative adaptée : nous élaborerons une réflexion globale sur le Plan Pluriannuel d'Entretien (PPE). Nous mettrons également un point d'honneur à poursuivre notre mission de proximité avec nos locataires et nos résidents afin de favoriser leur insertion dans des logements autonomes. Nous relancerons les dynamiques collectives au sein de nos structures, outils indispensables à l'insertion sociale et à la lutte contre l'isolement.

Le Pôle Social s'est fortement mobilisé cette année et a su s'adapter aux différentes périodes de confinement. En 2021, les besoins des ménages se multiplieront et

l'accompagnement des familles se révélera plus que nécessaire. Pour faire face à cette montée en charge, un nouvel outil informatique novateur sera mis en place afin d'améliorer l'accompagnement social des ménages. Nous soutiendrons le développement de ce pôle qui montre tous les jours l'importance de son action.

Pour le Pôle Comptable, il s'agira de continuer à veiller sur l'équilibre budgétaire des opérations et des dispositifs. Il conviendra également de poursuivre la diversification de nos sources de financements afin d'ouvrir des logements accessibles et de qualité.

**« C'est dans le partage
que nous puisons notre
force, les réflexions sont
communes et les réussites
sont collectives. »**

Enfin, notre ambition pour 2021 est également de continuer à renforcer l'organisation de l'association. L'année 2020 a montré que Freha est une association robuste et pérenne grâce à sa structuration. Nous consoliderons nos ressources humaines internes et nos moyens généraux pour pouvoir soutenir les acteurs de terrain. Nous enrichirons notre communication et nous relancerons nos activités collectives internes, nécessaires à la construction d'une culture associative forte.

Les valeurs de Freha constituent et constitueront le socle de nos actions pour cette nouvelle année : elles représenteront le point de départ de notre nouveau projet social 2021-2026.

En 2021, l'humain guidera les engagements de Freha. Nous le répétons, c'est dans le partage que nous puisons notre force, les réflexions sont communes et les réussites sont collectives. En 2021, nous resterons un acteur de premier plan de la politique du « Logement d'Abord » afin de toujours répondre aux besoins des plus démunis et de participer à la construction d'un monde plus égalitaire, celui de l'après crise.



Direction de la publication : Thierry Debrand
Direction éditoriale : Margaux Cheval
Conception graphique : Marine Le Breton /
marinelebreton@gmail.com
Impression : REPRO TECHNIQUE (92)

Tous contenus et toutes photos non mentionnées © Freha, juin 2021

