

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

freha
LA VOLONTÉ DE LOGER



FREHA

92-98, boulevard Victor Hugo 92110 Clichy
01 55 46 55 46 - contact@freha.asso.fr

 Association FREHA -  FREHA

www.freha.fr



SOMMAIRE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

04

Interview

06

Faits marquants

2022
passée en revue

09

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

Les projets engagés
en 2021-2022

13

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

Nos partenaires

14

Interview

17

**Le Pôle Gestion
Locative et
Patrimoniale**

Les activités de
gestion locative

18

**Le Pôle Gestion
Locative et
Patrimoniale**

Les attributions de
logements en 2022

20

Interview

23

Le Pôle Social

Les structures
collectives

24

Le Pôle Social

Les dispositifs
d'intermédiation
locative

25

Le Pôle Social

Les dispositifs
d'accompagnement
social "Hors les murs"

26

Interview

29

**La vie de
l'association**

Organisation et
Gouvernance

30

**La vie de
l'association**

Le bilan social

31

**La vie de
l'association**

Notre
communication

32

Interview

33

**Bilan Comptable
Simplifié**

36

**Compte de
Résultats**

38

**Perspectives pour
l'année 2023**

Interview

PASCAL ROBIN

Président de Freha



Dans le cadre de son rapport moral, Pascal Robin, Président de Freha, a décidé de répondre à plusieurs questions sur l'actualité 2022 en donnant son point de vue. Il est donc, pour lui, important de faire un bilan et de proposer des solutions pour l'avenir.

“Freha continue sa lutte contre le mal-logement.”

QUEL EST LE BILAN DE L'ANNÉE 2022 ?

L'année 2022 a été riche en actualité que ce soit au niveau national ou mondial. Elle a été marquée par l'élection présidentielle et les législatives en France mais également par la guerre en Ukraine.

Un condensé d'actualités qui a malheureusement fait passer la question de la politique du logement au fond des oubliettes. Un plan logement d'abord 2 devait être annoncé mais nous ne voyons rien venir alors que la situation s'aggrave. La construction avait déjà atteint sa cote d'alerte depuis plusieurs années. La production de logements sociaux et très sociaux n'est pas à la hauteur des besoins des plus modestes et des classes moyennes.

La crise sanitaire, la crise de l'énergie et la crise de l'inflation ont un impact important sur le secteur immobilier et celui de la construction. Les premières victimes sont les ménages qui n'arrivaient déjà pas à faire face à leur quotidien avant celles-ci.

Aujourd'hui, nous attendons encore que le plan de relance économique de 100 milliards d'euros annoncé en 2020, qui comprenait des mesures pour encourager la rénovation énergétique des logements sociaux et la transformation de bâtiments vacants en logement abordable, puisse permettre aux plus démunis d'être logés décemment. Nous attendons encore que le plan logement d'abord produise ses efforts sur la crise du logement alors qu'elle ne fait que s'accroître. Nous attendons encore que les mesures du pouvoir d'achat soutiennent réellement et durablement les ménages les plus fragiles.

JUSTEMENT, QUE FAIT FREHA EN FAVEUR DES PLUS DÉMUNIS FACE À CES DIFFICULTÉS RESENTIES ?

Malgré cette actualité contraire, Freha continue sa lutte contre le mal-logement en développant son activité, en construisant, en réhabilitant, en gérant et en accompagnant toujours les locataires au mieux pour leur permettre d'obtenir un accès à un logement décent. Freha continue sa mission principale celle de n'exclure personne pour obtenir un toit adapté.

LA CRISE DU POUVOIR D'ACHAT EST UN SUJET QUI DEMEURE D'ACTUALITÉ, VOIRE QUI EMPIRE, COMMENT FREHA GÈRE CETTE DIFFICULTÉ POUR SES LOCATAIRES ? ET POUR SES SALARIÉS ?

Pour les locataires, Freha continue d'accompagner ceux qui ont des difficultés à payer leur loyer.

Pour ses salariés, Freha a mis en place la revalorisation salariale annoncée lors de la conférence des métiers de l'accompagnement social et du médico-social du 18 février 2022 (Prime Segur).

Freha a décidé selon les modalités de l'accord négocié avec les représentants du personnel d'inclure l'ensemble des travailleurs sociaux et leur encadrement quel que soit le financement des dispositifs. Pour les autres salariés, un effort significatif aussi a été fait pour lutter contre la perte de pouvoir d'achat du fait de l'inflation.



Freha - Journée des nouveaux - Octobre 2022

“Freha a su répondre à l'appel urgent de l'Etat en proposant des logements adaptés et en accompagnant chaque famille ukrainienne dans son logement.”

L'UKRAINE A ÉTÉ AU CŒUR DE L'ACTUALITÉ TOUT AU LONG DE L'ANNÉE 2022, QU'EST-CE QUE FREHA A PU FAIRE POUR RÉPONDRE AUX DEMANDES DE LOGEMENTS DES RÉFUGIÉS UKRAINIENS ?

Je souhaite tout d'abord féliciter l'équipe dédiée à cette mission « Ukraine » pour avoir répondu à cette demande de logements de manière très efficace. La gestion locative, le secrétariat général, la comptabilité et bien sûr en premier lieu le pôle social ont été mobilisés.

Freha a su répondre à l'appel urgent de l'Etat en proposant des logements adaptés et en accompagnant chaque famille ukrainienne dans son logement. Ce projet est en adéquation totale avec les valeurs humaines et les missions de solidarité de Freha.

Ce sont principalement des femmes seules avec enfants. Je tiens aussi à souligner le partenariat exemplaire avec l'EPMT (École de Paris des Métiers de la Table) qui a permis de former et d'accompagner vers le travail 14 femmes. Le lien “logement-emploi” est essentiel pour une intégration réussie et positive pour tous.

LA CRISE ÉNERGÉTIQUE EST AUSSI UN DES SUJETS BRULANTS DE L'ANNÉE 2022, COMMENT FREHA AGIT-ELLE POUR RÉPONDRE AUX MESURES MISES EN PLACE POUR RÉDUIRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES ?

Sous l'impulsion du conseil d'administration et de la direction générale, nous avons lancé un réel plan de transformation écologique de Freha.

Nous avons renforcé nos ressources humaines dans ce domaine pour construire un plan de rénovation énergétique qui se traduit déjà par des résultats concrets comme :

- Réaliser un diagnostic complet de nos patrimoines;
- Trouver des solutions pour financer les travaux à venir qui devront être réalisés dans les trois prochaines années;
- Sensibiliser tous les acteurs de Freha aux enjeux de la rénovation énergétique;
- Construire de nouveaux logements, réhabiliter les anciens bâtiments et éliminer les passoires énergétiques le plus vite possible.

Il est donc important de poursuivre ces efforts pour garantir un accès au logement décent pour tous.

En conclusion, Freha a par ses actions du quotidien mis en œuvre notre slogan “la volonté de loger”. Nous montrons jour après jour qu'il est possible de construire des solidarités pour un monde plus juste et plus accueillant.

2022 passée en revue

JANVIER

- **1^{ère} pierre de la pension de famille - rue des Maraichers - Paris 20^{ème}** - Pascal Robin - Président de Freha, Eric Pliez - Maire du 20^{ème} arrondissement de Paris, Ian Brossat - Adjoint au maire de Paris accompagnés par Thierry Debrand - Directeur Général de Freha ont posé la première pierre du projet de la nouvelle pension de famille.
- **Remise de clés à Neuilly-sur-Marne pour les compagnons d'Emmaüs.** Le service de la Gestion Locative de Freha (chargés de relations locataires et chargés de proximité) a eu le plaisir de mettre à disposition 3 appartements à la Communauté du Plessis-Trévisé pour reloger d'anciens compagnons d'Emmaüs.



FÉVRIER

- **Crise des métiers de l'humain - Rassemblement** - En amont de la conférence des métiers de l'accompagnement social et médico-social, Freha et la Fapil ont participé au rassemblement des dirigeants associatifs de ces secteurs à Paris. L'objectif était d'interpeller les pouvoirs publics sur les enjeux actuels du travail social.
- **Première brique pour la construction de 20 logements sociaux en PLAI et PLAI Adapté à Montreuil** - Pascal Robin - Président de Freha, Gaylord Le Chéquer - 1^{er} adjoint au Maire de Montreuil, Laurent Musy - Président de la Fédération Française des Tuiles et des Briques et Thierry Debrand - Directeur Général de Freha ont posé la première brique du projet de la nouvelle construction de logements sociaux à Montreuil.

FAITS MARQUANTS

- **Freha a reçu le Grand Prix de la ville de Versailles** pour la réhabilitation du bâtiment situé au 3 rue du jeu de Paume à Versailles. Une belle récompense pour toute l'équipe de Freha qui a travaillé sur ce projet ambitieux.
- **Inauguration de la plaque de la pension de famille de Maurepas.** La pension de famille de "l'Espoir" porte bien son nom.

AVRIL

- **600 logements en intermédiation locative.** Cette croissance est une réelle réussite pour Freha. Ce développement met en avant notre double culture : la gestion locative adaptée et l'accompagnement social lié au logement.

MAI

- **Début des travaux - rue de l'Encheval - Paris 19^{ème}** - Freha s'est engagée dans la réhabilitation complète de l'immeuble de 17 logements en PLAI.

JUIN

- **IDEAL** : Freha renforce son accompagnement auprès des locataires grâce à la mise en place de l'application IDEAL (Intégration DEmatérialisée des Aides Au Logement) de la CAF.
- **Journée du pôle social** - à la pension de famille d'Alfortville : Toute l'équipe du pôle social s'est réunie à la pension de famille d'Alfortville avec la Fondation Orange, partenaire de cette journée, pour permettre aux travailleurs sociaux d'avoir de nouveaux outils d'accompagnement.

- **Solidarité avec l'Ukraine** : Freha s'engage pour les réfugiés Ukrainiens en proposant une solution de logement à des ménages réfugiés à Paris : 17 familles ont été logées dans le 15^{ème} arrondissement de Paris.
- **Rencontre annuelle des salariés** : un rendez-vous attendu pour toute l'équipe afin de se retrouver ensemble et de découvrir le rapport d'activité 2021.



- **Revalorisation des métiers de l'accompagnement social** : Freha s'engage à verser à tous les travailleurs sociaux la prime de 183 € nets mensuels quel que soit les dispositifs.

JUILLET

- **L'équipe de Freha était présente aux rencontres nationales de La Fapil** qui se déroulaient à La Bellevilloise à Paris.
- **Fête des voisins à la résidence sociale de Montreuil** : pour partager un moment de rencontres et de convivialité avec les locataires de la résidence sociale de Montreuil.

AOÛT

- **Les premières familles ukrainiennes sont arrivées dans les logements de la rue Blomet (Paris 15^{ème})**. Freha a co-construit, avec la DRHIL, un dispositif d'intermédiation locative permettant d'accueillir à terme 19 familles. Un immeuble est mis à disposition gracieusement par la RIVP. Merci à elle !

SEPTEMBRE

- **Acquisition de deux logements à Vincennes**, Freha a signé deux promesses d'achat à Vincennes avec l'EPFIF avec le soutien important de la ville de Vincennes et de Solifap.

OCTOBRE

- **Revue de patrimoine 2022 – Val d'Oise – Bezons – Argenteuil** : les Pôles de la Construction, de la Gestion Locative et la Direction Générale se sont une nouvelle fois réunis pour une revue du patrimoine.
- **Semaine des pensions de famille à Maurepas**, un programme bien chargé avec un accueil autour d'un café et de gâteaux préparés par les résidents, un quizz, un atelier créatif et une visite des logements des résidents. À Alfortville, s'est tenu autour d'un café chaleureux, un blind test musical mais également une exposition photos des portraits des résidents, de la vie collective et de l'histoire de la maison de l'Abbé suivie de la visite des habitations.



- **Journée des Nouveaux Salariés – Promotion 2022** – vendredi 21 Octobre 2022.
- **Signature des actes authentiques d'achat de deux patrimoines pour réaliser des projets immobiliers à Deuil-la-Barre (95)** : Une pension de famille et une résidence pour accueillir des jeunes femmes sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE).

NOVEMBRE

- **Visite des élus de Saint-Denis du patrimoine de Freha** entièrement rénové rue Raspail.
- **Début du partenariat avec l'EPMT (École de Paris des métiers de la Table)** pour former 14 femmes aux métiers de la restauration et du service. Merci à eux !

DÉCEMBRE

- **Signature du marché d'une opération de construction neuve de 9 logements à Deuil-la-Barre** – rue de la fontaine du Gué.
- **Déjeuner de Noël 2022** - les salariés de Freha se sont réunis pour un déjeuner convivial et chaleureux où l'ambiance était à son comble !
- **Signature du marché d'une opération de construction neuve de 8 logements** à Montreuil.

LES COMITÉS D'ENGAGEMENTS EN 2021-2022

14

Opérations engagées

=

12

Programmes de logements

+

2

Pensions de famille

127

Logements

=

30

Réhabilitations
de notre
patrimoine

+

21

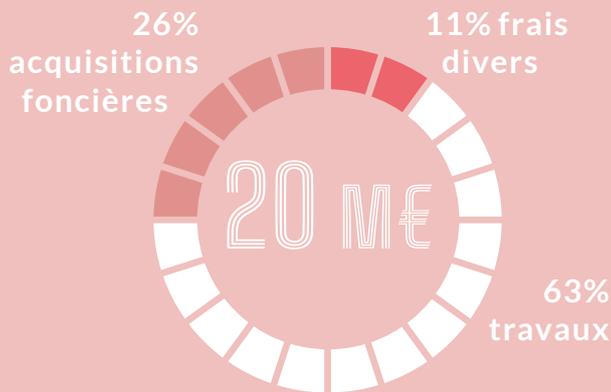
Acquisitions-
réhabilitations

+

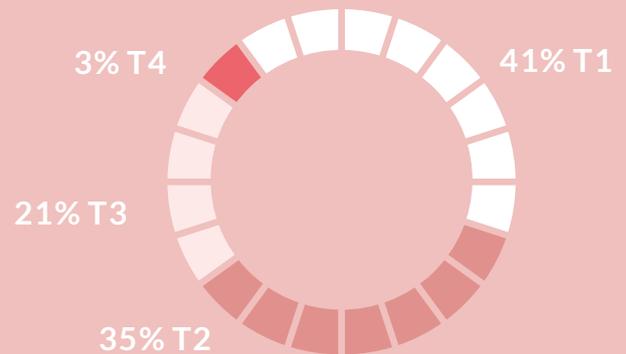
76

Constructions
neuves

INVESTISSEMENT ENGAGÉ



TYPLOGIE DES LOGEMENTS



EN CHIFFRES

37,4 m²

Taille moyenne
d'un logement

160 874 €

Prix moyen
d'un logement

286 €

Loyer moyen

4305 €

Prix moyen
m²

7,65 €

Loyer
moyen m²

5

Départements

3

Nouvelles
acquisitions

LE PÔLE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion déploie, des activités d'acquisition, de réhabilitation et de construction de logements très sociaux à destination de personnes démunies. En Île-de-France, ces projets immobiliers divers sont financés par l'Etat, les collectivités territoriales et les entreprises et organismes privés pour lutter contre le mal-logement. De plus, Freha a engagé la rénovation lourde de 21 logements dans son patrimoine.

En 2021-2022, 14 opérations ont été engagées, 12 programmes de logements et 2 pensions de famille pour une production totale de 127 logements. Ces opérations représentent un investissement de 20 millions d'€, financées par des subventions de l'Etat, des collectivités locales ou territoriales, de la Région Ile-de-France et par divers organismes (Action Logement, etc.).

Le pôle œuvre également sur des projets de grande envergure pour notre Plan Stratégique de Patrimoine. Notre but est d'améliorer et de moderniser nos logements pour apporter un service de qualité à nos locataires.



Drancy (93) Rue de la Libération - Livraison 2022

LES PROJETS ENGAGÉS EN 2021-2022

LES LIVRAISONS EN 2022

> Noisy-le-Sec (93) – rue Jules Auffret

A Noisy-le-Sec, une opération de réhabilitation de 7 logements sociaux a été finalisée en 2022. Ce projet a vu le jour grâce en partie au soutien de l'Etat, la Région, la Fondation Abbé Pierre et Action Logement.

> Drancy (93) – rue de la Libération

A Drancy, une opération de réhabilitation de 7 logements a été concrétisée cette année. Ce projet a vu le jour grâce à un soutien financier en plus de nos finances classiques de la Fondation Abbé Pierre et d'entreprises mécènes du projet.

> Saint-Denis (93) – rue Raspail

A Saint-Denis, un immeuble de 13 logements en PLAI, acquis en 1998, entièrement réhabilité et mis en location par Freha en 2011 a fait l'objet d'un squat massif. Le bâtiment a été évacué fin août 2019 notamment en raison de son état de dégradation, menaçant la sécurité des personnes. Les travaux prévus pour cet immeuble étaient : le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en bois, la réfection complète des réseaux plomberie, de la ventilation, du chauffage et du réseau électrique (suppression du gaz), le renforcement de l'isolation intérieur du bâtiment, combles et plancher haut du sous-sol et la mise au propre des extérieurs. L'opération a commencé au cours de l'été 2021 et livrée courant 2022. Une opération réalisée avec les fonds propres de Freha et un prêt bancaire.



Saint-Denis (93) Rue Raspail - Livraison 2022



Deuil-la-barre (95) Rue du crochet - Acquisition

ACQUISITIONS DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET TERRAINS EN 2022

> Deuil-la-Barre (95) - avenue de la Division Leclerc

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. L'acquisition s'est faite en 2022. Démarrage prévisionnel des travaux en 2023. Livraison prévue en 2024-2025.

> Deuil-la-Barre (95) - rue du Crochet

Projet d'acquisition de 2 bâtiments partageant une même cour pour créer 10 logements à destination de l'accueil de femmes en difficultés, en particulier, de jeunes femmes issues de l'ASE ou de femmes seules en situation de maternité. L'acquisition s'est faite en 2022. Démarrage prévisionnel des travaux en 2023. Livraison prévue en 2024-2025.

> Vincennes (94) – avenue Gabriel Peri

Ce projet d'acquisition d'un logement dans le diffus au 4^{ème} étage d'une copropriété située dans un quartier bien desservi et attractif comporte des travaux sur l'isolation intérieure, le changement des menuiseries et du mode de chauffage (actuellement gaz individuel), la rénovation des pièces d'eau (cuisine, SDB, WC), la réfection des sols et plafonds, ainsi qu'une participation aux dépenses de copropriété (ravalement à prévoir prochainement). Freha a signé la promesse d'achat en 2022.

> Vincennes (94) – avenue Gabriel Peri

Projet d'acquisition d'un T2 dans le même immeuble en 2023.

> Vincennes (94) – Villa Faie Felix

Freha s'est engagée à acquérir deux logements dans le diffus au rez-de-chaussée d'une copropriété située dans un quartier calme de Vincennes. Des travaux thermiques seront à mener dans les logements (étanchéité, insalubrité et ventilation). Freha a signé la promesse d'achat en 2022.



Vincennes (94) Villa Faie Félix - Acquisition

> Enghien-les-Bains (95) - rue du Général de Gaulle

Freha a signé la promesse pour acquérir un immeuble de 3 logements et de 2 commerces à Enghien-les-Bains dans le département du Val-d'Oise grâce au soutien de l'Etat, de la Ville d'Enghien-les-Bains, l'EPIFIF et la Solifap.



Enghien-les-bains (95) Rue du Général de Gaulle - Acquisition

LES CHANTIERS EN COURS

Les opérations issues de notre Plan Stratégique de Patrimoine.

> Paris (19E) - rue de l'Encheval

En 2021, Freha a obtenu l'autorisation d'urbanisme (DP) et les travaux de réhabilitation des 17 logements ont débuté en avril 2022.

La particularité de la rue de l'Encheval est que cet immeuble appartient à Freha depuis des années. C'est un patrimoine qui nécessitait une intervention importante. Ces travaux se font soit en milieu occupé, soit après le relogement des ménages.



Paris (75) Rue l'Encheval - Chantier en cours

Les opérations neuves visant la création d'une offre nouvelle.

> Montreuil (93) - rue de Paris

En 2020, nous avons démoli un patrimoine vétuste situé à Montreuil 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 a débuté durant une pose de 1^{ère} brique organisée en mars 2022. L'opération doit être livrée mi-2023. Ce projet s'organise en partenariat avec la FFTB (Fédération Française des Tuiles et des Briques)



Montreuil (93) Rue de Paris - 1^{ère} Brique

> Montreuil (93) - rue Kleber

Il s'agit d'une opération de construction neuve de 8 logements dans la commune de Montreuil (1 T1, 5 T2, 2 T3) dont 2 en PLAI adapté. Les travaux ont débuté en 2022 et une livraison est prévue en 2023.

> Montreuil (93) - rue Wallon

C'est une opération de construction de 8 logements en PLAI adaptés. Les travaux ont démarré fin 2022, ils sont financés par la Fondation Abbé Pierre, la Région Île-de-France et surtout la ville de Montreuil.



Montreuil (93) Rue Wallon - Chantier en cours

> Paris (20E) - rue des Maraîchers

Les travaux de construction d'une pension de famille comprenant 25 logements très sociaux (PLAI) dans le 20^{ième} arrondissement ont commencé fin 2021 avec l'organisation d'une première pierre en janvier 2022 et sont toujours en cours. La livraison est prévue durant l'été 2023. 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.



Paris (75) Rue des maraîchers - 1^{ière} Pierre



Paris (75) Rue des maraîchers - 1^{ière} Pierre

> Paris (18E) - rue Pajol

En 2021, Freha a organisé et finalisé le relogement des anciens locataires. Elle a obtenu un modificatif au permis de construire ainsi que les derniers financements. La démolition a débuté lors de l'été 2022 et le lancement des travaux de construction fin 2022. Il s'agit d'un projet ambitieux qui vise à la construction d'une pension de famille de 28 places et de 23 logements sociaux.

> Deuil-la-Barre (95) - rue Fontaine du Gué

Freha est devenue propriétaire d'un bien sur la commune de Deuil-la-Barre dans le département du Val-d'Oise grâce à l'intervention de l'EPFIF. 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). Le démarrage des travaux a commencé en 2022 et la livraison est prévue en 2023.

Créer des partenariats avec les organismes publics, les acteurs financiers, le milieu associatif, mais également avec les entreprises, les mécènes et les fondations d'entreprises est essentiel pour construire les projets du pôle Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

NOS PARTENAIRES

Les collectivités locales et les établissements publics sont des soutiens importants pour que les projets aboutissent. Ces projets proviennent de réels besoins des populations locales des collectivités territoriales. Freha construit avec ces dernières, des partenariats, afin de travailler ensemble des projets de réhabilitation, de création de logements grâce à une acquisition, un bail à réhabilitation ou un bail emphytéotique.

L'une des volontés de Freha est de rester l'un des acteurs les plus importants de la maîtrise d'ouvrage d'insertion dans la région Île-de-France. Nous répondons donc aux besoins de nos partenaires institutionnels en proposant des logements abordables et de qualité.

Les financeurs publics soutiennent Freha dans ses projets pour qu'ils soient équilibrés. L'État, la Région Île-de-France, les Conseils départementaux, les communes franciliennes et l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France sont nos partenaires financiers principaux.

Plus de la moitié du financement de nos opérations proviennent de prêts de la Banque des territoires, du Crédit Coopératif, de la Caisse d'Épargne et d'Action Logement.

NOS PARTENAIRES ASSOCIATIFS

Le monde associatif est à la création de Freha. Avec des origines à la fois dans le mouvement Emmaüs et dans le tissu associatif francilien qui œuvrent pour l'insertion par le logement.

Nous avons de multiples partenaires associatifs.

Emmaüs France, Emmaüs Habitat et la Fondation Abbé Pierre sont des partenaires naturels depuis la création de l'association. Enfin, Freha est un membre actif de la FAPIL (réseau d'associations pour l'insertion par le logement).

LES ENTREPRISES ET FONDATIONS D'ENTREPRISE

Chaque année, Freha reçoit des dons et obtient des financements privés d'entreprises et de fondations pour contribuer à l'équilibre budgétaire des programmes. Par exemple :



Interview



CLÉMENTINE MIGUET

Responsable Construction et Réhabilitation

PEUX-TU NOUS PRÉSENTER TON SERVICE ET SES DIFFÉRENTES MISSIONS ?

Notre service « maîtrise d'ouvrage » a pour rôle de mener à bien les travaux de construction et de réhabilitation pour Freha, afin de développer une nouvelle offre de logements mais aussi d'améliorer le patrimoine existant nécessitant de lourdes interventions.

L'équipe est composée de trois cadres, d'une alternante et d'une responsable. Les projets sont gérés de A à Z par les chargés d'opérations, depuis la phase conception jusqu'à leur livraison. Nous intervenons activement à toutes les étapes, afin que les démarches administratives, techniques, financières, juridiques nécessaires au lancement des chantiers soient correctement menées, telles que l'achat de terrain ou d'immeuble, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, les consultations, la mise en place du financement, etc.

En phase travaux, nous nous assurons de la bonne exécution des prestations prévues jusqu'à ce que le patrimoine soit livré et remis entre les mains du service gestion locative ou du pôle social qui loueront ensuite les logements.

Tout au long du processus, nous devons veiller à la bonne communication avec les locataires en cas de projet en milieu occupé, les riverains, les collectivités, les concessionnaires, les autres services de Freha afin de répondre au mieux aux besoins de chacun et de faciliter la réussite des projets.

En résumé, notre objectif est de créer des logements très abordables, qualitatifs et pérennes, avec de hautes ambitions pratiques reposant sur un réalisme opérationnel, une architecture sur mesure, soignée dans les détails, sobre dans le design, efficace dans son utilisation. Ce travail est possible par les retours d'expériences des habitants et des équipes en charge de la gestion du patrimoine et permettant une appropriation maximale par les usagers ainsi qu'une maintenance aisée sur le temps long.

PEUX-TU ME DÉCRIRE TON PARCOURS AVANT D'ARRIVER À FREHA ?

Après un bac scientifique et une classe préparatoire, j'ai réalisé un double cursus ingénieur-architecte à l'Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat et l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon. J'ai aussi enrichi mes apprentissages grâce à des expériences hors les murs, notamment en agence d'architecture, chez un bailleur social à Londres, auprès d'une coopérative d'habitants retraités, ou dans le cadre d'un échange universitaire Erasmus à l'université de Hanovre.

Ensuite engagée dans la fonction publique, j'ai travaillé de 2015 à 2020 pour un service déconcentré de l'Etat en Seine-Saint-Denis, la DRIHL 93, au sein du Bureau de la Rénovation Urbaine, sur les projets de requalification des quartiers prioritaires politiques de la ville aux côtés du préfet et de l'ANRU.

J'ai toujours évolué autour de thématiques « urbanisme/ bâtiment », en particulier « habitat et logement », dans le domaine public, avec un fort intérêt pour œuvrer au service de missions d'intérêt général.

QUELLES SONT TES MISSIONS AU SEIN DE FREHA ?

Ma première mission consiste à manager, superviser et veiller au bon avancement de nos projets, en apportant appuis ou relais aux chargés d'opération ou aux intervenants. Je facilite le travail interservices, le suivi et les prises de décisions rapides par notre direction. Je suis aussi la représentante de notre pôle auprès des partenaires publics institutionnels ou techniques de Freha. Je fais les synthèses et je produis les bilans annuels et budgets prévisionnels pour notre Conseil d'Administration et les différentes structures qui nous accompagnent (fédérations, collectivités, institutions, financeurs...). D'un point de vue RH, j'assure les premières démarches de recrutement lorsqu'un poste est vacant.

Ma deuxième mission est de réaliser la partie prospective pour Freha, c'est-à-dire que j'étudie les nouvelles opportunités de projet, généralement en partenariat avec les villes ou l'Etat (55 opérations étudiées en 2022). J'analyse l'ensemble des coûts et recettes prévisionnelles pour voir la viabilité à long terme des potentielles opérations d'acquisition, travaux et conventionnement, avec mise en location à loyer très modéré. En cas d'intérêt avéré, avec l'aval du Directeur Général, je prépare les documents pour présentation aux administrateurs de Freha en comité d'engagement, instance officielle qui nous autorise à démarrer un nouveau programme.

En 2022 enfin, nous avons inscrit au cœur de nos réflexions la volonté d'entreprendre de plus profondes transformations écologiques au sein de Freha et dans notre plan stratégique patrimonial. Pour ce faire, nous avons obtenu le financement d'un poste de « chargé de mission transformation écologique » à temps plein, qui interviendra dès début 2023 pour accroître notre savoir-faire et intensifier nos actions en matière d'améliorations énergétiques et environnementales.

PEUX-TU NOUS PARLER D'UN PROJET EN PARTICULIER ?

Un projet d'ampleur de 2022 a été la rénovation d'un bâtiment de 17 logements du début du 20^{ème} siècle, patrimoniallement remarquable, situé rue de l'Encheval dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, qui souffrait d'importantes infiltrations et désordres structurels.

Les travaux ont porté en 1^{ère} phase sur le « clos et couvert », c'est-à-dire la rénovation de l'enveloppe du bâtiment, ses façades, sa toiture, ainsi que sa structure et ses fondations. L'objectif était de pérenniser la solidité et l'étanchéité de l'immeuble, tout en restituant les décors architecturaux et ornements de la façade principale. Deux défis ont été relevés. Premièrement, la réparation de l'ossature en « pans de fers » côté cour. Une nouvelle façade en chaux a ensuite été intégralement recrée. Deuxièmement, le ravalement de la façade sur rue, avec restauration des éléments patrimoniaux remarquables, tels que les briques avec modénatures, motifs et couleurs vernissées, les bas-reliefs maçonnés en pierre de taille représentant feuilles et fleurs, etc.

Une 2^{ème} phase des travaux a porté sur la rénovation des parties communes - le hall d'entrée, la cage d'escalier, les caves, la courette - ainsi que les réseaux - VMC, descentes d'eau et plomberie. En parallèle, un travail complémentaire, social et technique, a été mis en place dans les logements occupés pour identifier et réaliser les améliorations nécessaires à chaque situation.

A partir de 2023, nous travaillerons en dernière phase sur la thermie des logements, avec notamment la pose d'une isolation par l'intérieur, le changement de radiateurs et de ballons pour la production d'eau chaude.



Paris (75) Rue l'Encheval

Si les travaux n'ont pas toujours été évidents à supporter pour les locataires de l'immeuble et pour le service gestion en appui, nous avons eu la satisfaction de recevoir une fois les grosses interventions finalisées de nombreux retours positifs et une reconnaissance de la part des habitants et de notre service gestion locative.

QU'EST CE QUI TE PLAÎT À FREHA ?

J'apprécie particulièrement la polyvalence des sujets sur lesquels nous intervenons et la diversité des notions à maîtriser dans les domaines sociaux, techniques, politiques, réglementaires, etc.

Notre structure associative nous permet une approche transversale et une gestion agile, enrichie par l'expertise des différents services de Freha et des professionnels du bâtiment couvrant de vastes champs de compétences.

Je suis très motivée par le sens de nos interventions, par l'identité et le positionnement unique de Freha en tant qu'acteur spécialisé dans le développement d'un habitat abordable pour les publics les plus modestes, reconnu et apprécié par les élus, les financeurs, et surtout par les usagers finaux, pour ses réalisations particulièrement réussies et intégrées sur le plan constructif, urbain et humain.

Par nos missions, nous sommes responsables et garants de plus de solidarité, d'inclusion, de résilience et de réponses concrètes aux défis contemporains, toujours plus indispensables face à des enjeux toujours plus grands.

LES ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE

2362 = 1448 + 285 + 629

Logements gérés

Directement
par Freha

Confiés à des
associations partenaires

En intermédiation
locative

10,9m€

Quittancement
annuel

7,9%

Taux de mobilité

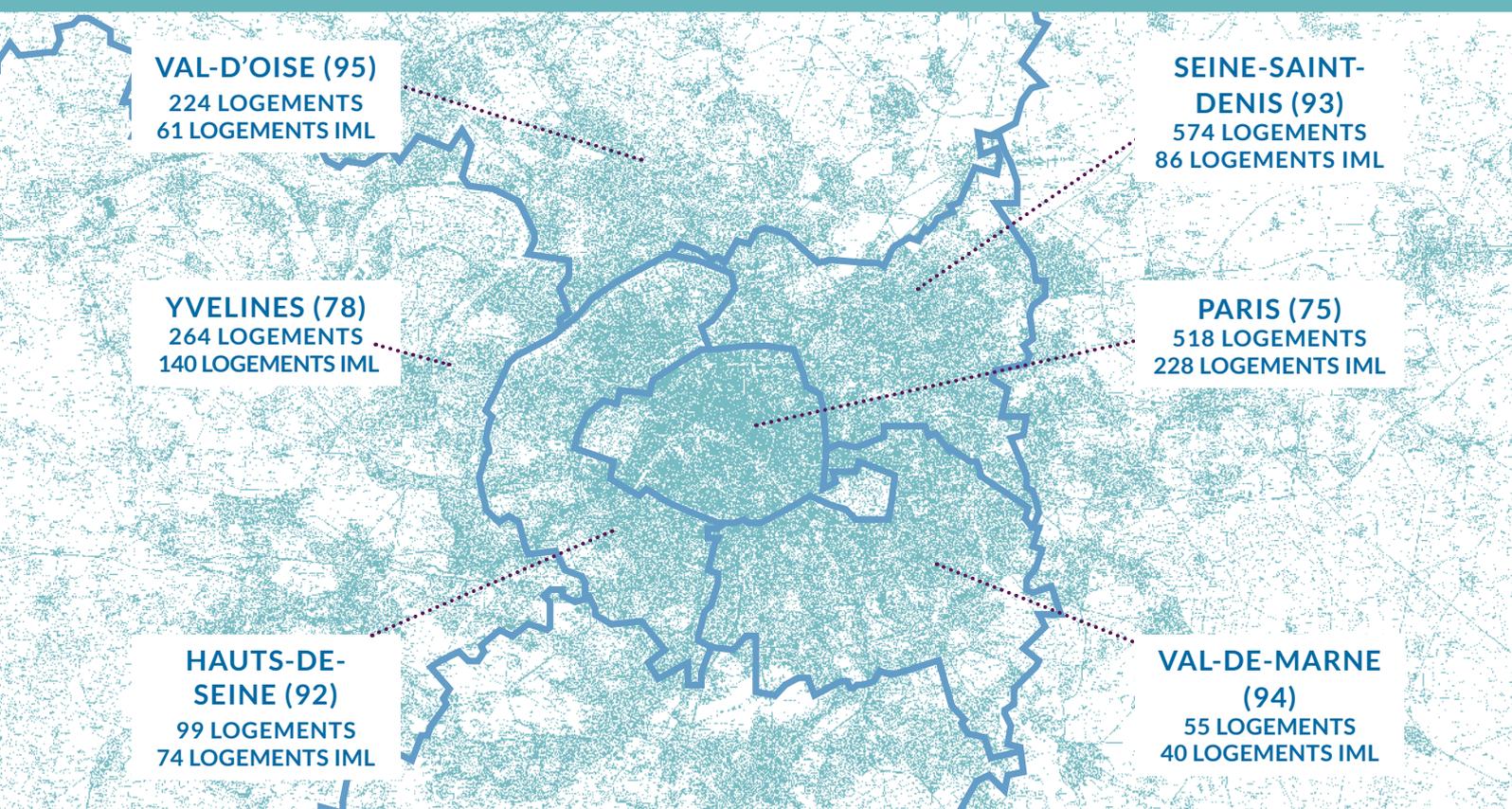
419€

Quittance mensuelle
moyenne (loyer + charges)
parc pérenne

291€

Montant moyen
aides au logement

NOTRE PARC DE LOGEMENTS



LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE

3764

Factures
de prestataires

703€

Dépenses d'entretien
par logement

783 280€

Dépenses
gros entretien

435 613€

Dépenses
entretien courant

LE PÔLE GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

Le rôle du pôle Gestion Locative et Patrimoniale est d'encadrer l'ensemble des opérations autour des locataires. De l'administratif à la gestion locative accompagnée, de la rénovation à la mise en sécurité des patrimoines, l'équipe en charge de ces missions est composée de chargés de relations locataires, de chargés de proximité, de cadres patrimoniaux, techniques et d'un chargé de mission sécurité, tous encadrés par une directrice et trois responsables.

La gestion locative gère au quotidien tout ce qui est nécessaire au bon déroulement de la location et propose un service adapté à chaque situation individuelle afin de mettre en place le lien social avec les locataires souvent seuls face au quotidien. Cela permet aux équipes d'analyser les besoins et les difficultés des ménages logés et d'anticiper de possibles complications.

LES ACTIVITES DE GESTION LOCATIVE

QUITTANCEMENT ET IMPAYÉS

En 2022, le parc locatif de Freha compte 2362 logements au total. Parmi eux, 1448 sont gérés en propre, 285 sont confiés à des associations partenaires et 629 logements sont en intermédiation locative.



Bezons (95) - Rue Jean Jaurès

Le quittancement annuel des loyers de 2022 s'élève à 10,9 M€ et le montant annuel des aides au logement correspond à 4,7 M€, soit une augmentation de 7% par rapport à 2021.

Le loyer moyen d'un logement du parc pérenne de Freha est de 419€, avant les aides au logement. Pour les ménages bénéficiaires, celles-ci représentent une aide moyenne de 291€. En 2022, 41% des locataires de Freha bénéficient de ces aides.

Le taux de mobilité est de 7.9% en 2022 contre 4% en 2021. Il double presque par rapport à 2021.

En 2022, le montant total de la dette locative s'élève à 1,9 M€, sans changement par rapport à 2021 (1,9M€), pour un montant moyen des impayés par ménage de 1737€ dans le parc pérenne. Le pourcentage de ménage ayant une dette locative a augmenté par rapport à 2021 et atteint 31%.

Un des objectifs du service de la gestion locative est d'anticiper ces impayés en proposant au quotidien une démarche de gestion locative adaptée. Ce travail a été renforcé cette année. L'inflation fragilise de plus en plus les personnes en très grande précarité. Les locataires bénéficient d'un accompagnement régulier pour suivre leur situation locative en prenant en compte leur histoire et leur parcours de vie de manière individuelle.

TAUX DE VACANCE

En 2022, le taux de vacance total des logements pérennes a baissé, il atteint 6% soit une diminution de 1,4 par rapport à 2021.

Ce taux de vacance s'explique par les nombreux projets d'entretien du patrimoine de Freha (réhabilitation, rénovation, entretien courant, gros entretien etc.). Mais ce taux de vacance a fortement diminué.

La vacance « travaux » est suivie par l'équipe patrimoine et proximité dont l'objectif est de réduire les délais de relocation. Elle est de 3,5%.

LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE

Mettre en place et maintenir un parc locatif de qualité, adapté aux besoins et sécurisé est une priorité pour Freha. Pour que cette mission soit menée à bien, l'équipe travaille sur un suivi et un entretien régulier des logements.

Une gestion technique précise et approfondie du patrimoine est nécessaire afin de prévenir la vétusté et l'insalubrité potentielle.

En 2022, ce travail de gestion et de suivi technique de notre patrimoine a totalisé 3764 facturations de prestataires (Entretien courant + gros entretien et remplacement de composants) pour un coût total de 1,6 M€.

LES DISPOSITIFS D'INTERMEDIATION LOCATIVE (IML)

Comme indiqué plus loin dans le présent rapport (partie - Le Pôle social), Freha est un acteur majeur de l'intermédiation locative. Dans le cadre des dispositifs « Louez solidaire et sans risque » et « Solibail », nous assurons la captation de logements auprès de propriétaires privés, dont le service IML de la Direction de la gestion locative et patrimoniale est l'unique interlocuteur tout au long de la mise à disposition.

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2022

En 2022, la Commission d'Attribution des logements de Freha s'est réunie 12 fois :

- 232 candidatures ont été présentées et 157 dossiers ont été acceptés. Les motifs de refus sont dus à des situations administratives incohérentes ou à un logement inadapté à la situation des ménages.
- En 2022, il y a eu 114 attributions de logements, pour un total de 187 personnes, dont 55 enfants et 23 candidats labellisés DALO.

DES MÉNAGES AUX PROFILS TRÈS MODESTES

Nous luttons contre le mal-logement et restons à l'écoute de chacun des besoins des ménages pour leur fournir un logement adapté. Le parcours de vie souvent difficile et des situations sociales complexes ne permettent pas toujours aux locataires de trouver un logement. Freha est là pour leur fournir ce logement, le plus adapté à leur situation.

69% 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 1er quartile et 51 % 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.

Freha essaie de répondre aux besoins des populations via l'insertion par le logement et la mixité sociale et souhaite avant tout proposer des logements adaptés aux besoins de tous.

Sur les 114 logements ayant été attribués en 2022, 53 sont des studios/T1, 33 des T2, 21 des T3 et 7 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 40,4% d'entre eux, 26,3% dans les Yvelines (78), 7% à Paris (75), 12,3% dans les Hauts-de-Seine (92) et 14% dans le Val d'Oise (95).

LOGEMENT D'ABORD : UNE REALITE !

Freha participe donc activement à l'insertion à long terme par le logement des ménages issus de structures d'hébergement.

En 2022, les nouveaux ménages logés par Freha sont dans 58% des cas issus de structures sociales ou de l'hébergement familial ou amical et 9% sont issus d'un parcours de rue ou d'hôtel. Nous nous inscrivons donc pleinement dans la politique du Logement d'Abord.



Argenteuil (95) - Rue Alfred Labrière

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN 2022

114

Logements
attribués

187

Personnes
logées

>

132

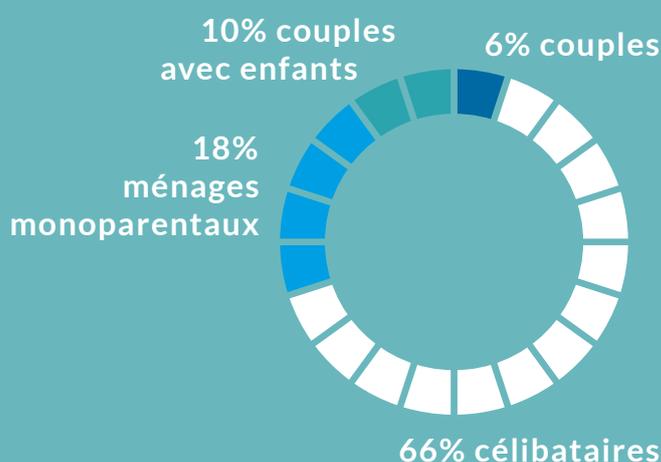
Adultes
logés

+

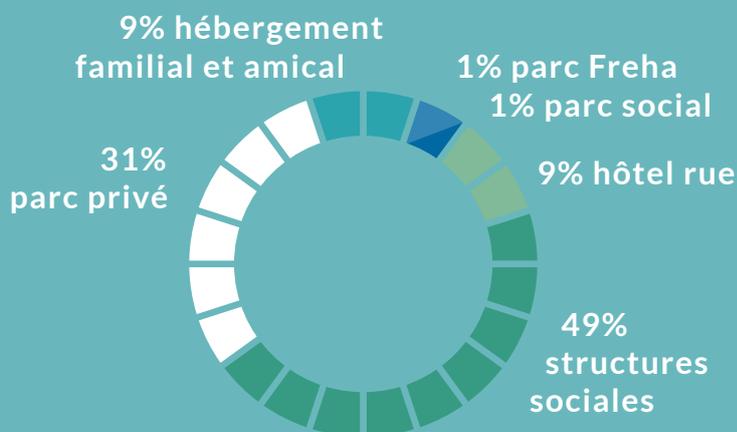
55

Enfants
logés

COMPOSITION DES MÉNAGES



PROVENANCE DES MÉNAGES



QUITTANCE MOYENNE

461€

Quittance

=

379€

Loyer

+

82€

Charges

66%

Ménages
concernés par l'APL

208€

APL

« LOGEMENT D'ABORD : UNE RÉALITÉ! »

58%

Fluidité
hébergement
logement

31%

1^{er} quartile
revenus

100%

Sous
plafond PLAI

52%

Sous le seuil
de pauvreté

69%

Ont un
emploi

20%

Dalo
Daho

SÉBASTIEN PRALIN

Responsable Gestion Locative
et Relations Locataires



PEUX-TU NOUS PRÉSENTER TON SERVICE ET SES DIFFÉRENTES MISSIONS ?

Je suis responsable du service Gestion Locative et Relations Locataires. Mon service est composé de 5 chargés de relations locataires (CRL), 2 conseillères sociales et d'une alternante.

Les CRL, par secteur, assurent les tâches suivantes : l'attribution de logement, le suivi du bail, la préparation des écritures en lien avec le quittancement des loyers, la relation locataires, la gestion de l'impayé.

Chez Freha, les CRL assurent la gestion complète de la vie du bail. C'est un atout important pour les locataires qui ont un interlocuteur unique mais aussi pour eux car ils acquièrent une technicité dans les différents secteurs de la gestion locative.

Les conseillères sociales assurent l'accompagnement des ménages du parc très social du pérenne dans la gestion du budget, l'appropriation du logement et le savoir habiter. Elles sont essentielles dans la prévention des impayés. Elles interviennent également dans le cadre de nos programmes de réhabilitation par l'accompagnement des ménages vers un logement temporaire ou définitif et dans l'évaluation des candidatures présentées en commission d'attribution des logements. Elles se chargent de l'orientation vers les services adaptés et savent mobiliser les partenaires compétents. Elles sont les interlocutrices privilégiées dans les relations avec les professionnels de l'action sociale liée au logement.

Notre alternante en contrat d'apprentissage depuis septembre 2021 et préparant un Master sur 2 ans, assure les mêmes missions qu'un CRL. Cela reste un avantage à prioriser pour la suite de son parcours dans la gestion locative.

PEUX-TU ME DÉCRIRE TON PARCOURS AVANT D'ARRIVER À FREHA ?

Pour commencer, le logement n'était pas la voie pour laquelle je souhaitais m'engager étant petit... Je voulais devenir archéologue, l'histoire était ma matière préférée. Au lieu de tenir ma truelle, mon pinceau à la recherche d'ossement, j'ai pris la voie commando en 1998 puis celle du commandement en passant par les écoles de sous-officiers et officiers au sein de l'armée de terre.

Passionné par la location, j'ai obtenu mon 1^{er} poste dans le civil chez un bailleur social dans le Val-de-Marne en août 2008 et j'y suis resté jusqu'en mars 2020. J'ai eu l'opportunité d'évoluer dans différents services et de me former sur toute la partie de la gestion locative, ce qui m'a permis d'obtenir un poste au sein de Freha.

Après une expérience dans le logement social, j'ai voulu m'investir dans le logement très social et pour les plus modestes. J'ai rejoint Freha en mai 2020. J'ai pris les fonctions de Responsable du service de la Gestion Locative et Relations Locataires en janvier 2021. Cette opportunité m'a permis d'évoluer professionnellement.



Entrée des locataires rue Raspail - Saint-denis (93)



Equipe de relations locataires (CRL)

QUELLE EST TA MISSION AU SEIN DE FREHA ?

J'anime l'équipe, pilote les activités de recouvrement des impayés de loyers et de contentieux et en particulier j'assure le suivi des tableaux de bord, le pilotage des commissions des impayés, la gestion des partenariats avec les avocats, huissiers, préfectures, CAF..., le suivi de la vacance locative et le contrôle des dossiers présentés en CAL, le contrôle de tous les actes de la gestion locative.

J'assure un soutien technique aux équipes pour le suivi et la vie des baux et suis un garant de l'optimisation des processus de gestion locative afin d'assurer la qualité de service et la satisfaction client.

PEUX-TU NOUS PARLER D'UN PROJET EN PARTICULIER ?

Je ne parlerai pas de projet mais d'une instance structurante: la commission d'attribution des logements (CAL) du pôle de la gestion locative qui se réunit une fois par mois minimum. La Présidence de la CAL est assurée par un administrateur de Freha.

Le service de la gestion locative convoque les membres de la CAL, prépare les dossiers et vérifie la présence de tous les éléments nécessaires à l'instruction du dossier, prépare aussi les bordereaux d'attribution à envoyer à chacune des préfectures concernées.

Chaque dossier est présenté devant les membres de la CAL qui doivent s'assurer du respect des critères d'attributions : numéro unique d'attribution à jour, plafonds de ressources, composition de la famille et typologie des logements.

La commission d'attribution des logements est au coeur du métier de Freha qui répond à notre volonté de loger.

Toute décision de la commission d'attribution des logements doit figurer sur chacune des fiches CAL et être reprise dans les bordereaux d'attribution ayant valeur de procès-verbal.

QU'EST CE QUI TE PLAÎT À FREHA ?

J'aime travailler à Freha car ce n'est pas un bailleur social classique. Nous faisons de l'accompagnement social et nous aidons les ménages. Freha est un bailleur social associatif et c'est tout ce qui change dans l'esprit de l'organisme.

J'ai toujours fait du bénévolat en dehors de mon travail (bénévole au sein du secours populaire, réserviste dans le secourisme...) et pouvoir allier les deux au sein de mon poste c'est une continuité de ce que j'aime faire.

LES ACTIVITÉS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

5513 = 2538 + 2975

Personnes suivies

Adultes

Enfants

2013

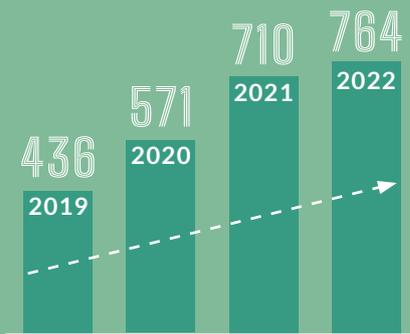
Ménages suivis

+7,6%

Ménages en intermédiation locative

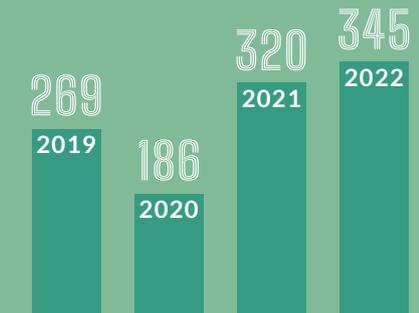
LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

en intermédiation locative



LES RELOGEMENTS

(IML et AVDL Dalo / Hors Dalo)



LES EFFECTIFS DU PÔLE SOCIAL



LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

en AVDL et ASLL



HABITAT COLLECTIF

(géré par Freha)

8 = 5 + 3

Structures collectives

Résidences sociales

Pensions de famille

163

Logements

4

Pensions de famille en chantier

21

relogements

LE PÔLE SOCIAL

Pour Freha, l'accompagnement social est un pilier indispensable à l'insertion sociale et pour lutter contre le mal-logement. Nos actions reposent sur une complémentarité de missions d'intermédiation locative et d'accompagnement social, à la fois individuelle et collective pour répondre au mieux aux besoins de chaque ménage suivi.

Dans cette période d'inflation et après la crise sanitaire, l'accompagnement des ménages est fondamental pour leur permettre de retrouver une stabilité et d'assurer une insertion durable dans la collectivité.

LES STRUCTURES COLLECTIVES

Depuis la création de l'association, nous avons toujours construit des logements collectifs. Nos structures collectives se démarquent par leur petite taille. C'est avant tout un atout pour le public que nous accueillons qui a souvent connu l'isolement ou l'exclusion lourde. Elles permettent aux résidents de bénéficier d'espaces de vie communs et d'un soutien social et administratif quotidien.

LES PENSIONS DE FAMILLE

Le développement des pensions de famille est un axe fort de la politique de Freha pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme. Nous sommes propriétaire et opérateur social de trois pensions de famille, à Alfortville (94) et Paris (75) et à Maurepas (78) avec un total de 63 logements (22 T1, 28 T1' et 3 T1bis). Elles accueillent 21 femmes et 47 hommes, la population a une moyenne d'âge de 55 ans.

La crise du Covid-19 a eu un impact fort sur la vie collective et sur l'équilibre de nos pensions de famille. Il a fallu remettre en place des habitudes de rassemblements collectifs autour d'activités en groupe pour redynamiser le collectif. Les hôtes des pensions de famille ont organisé 119 activités collectives (sport, repas, ateliers). C'est 47 activités de plus qu'en 2021. Pour motiver les résidents et leur permettre de retrouver une réelle insertion sociale nous faisons en sorte de garder une certaine dynamique grâce à ces nombreux rassemblements.

Nous poursuivons notre projet de construction et de gestion de pension de famille en Ile de France. Plusieurs chantiers sont en cours, avec des livraisons programmées dès octobre 2023 et les années suivantes.

- ★ 63 logements T1, T1' et T1bis
- ★ 47 Hommes et 21 femmes
- ★ Moyenne d'âge : 55 ans
- ★ 119 actions collectives



Maurepas - Inauguration plaque - Mars 2022

LES RÉSIDENCES SOCIALES

La gestion de résidences sociales est l'une des missions sociales de l'association : produire des logements temporaires d'insertion et accompagner les résidents. En 2022, 5 résidences sociales sont gérées par Freha dans 3 départements franciliens pour un total de 100 logements. Les résidences sociales sont principalement destinées aux ménages n'ayant pas eu d'expérience locative propre. Cette solution d'hébergement est avant tout transitoire pour retrouver ensuite un relogement dans un logement pérenne.

- ★ 198 personnes accompagnées : 141 adultes et 57 enfants
- ★ 100 logements
- ★ 21 Ménages relogés
- ★ 28 arrivées et 23 sorties



Maurepas - Inauguration - Mars 2022

LES STRUCTURES COLLECTIVES GÉRÉES PAR AUTRUI

L'une de nos particularités est de créer des structures pour que d'autres associations y produisent leur projet associatif. L'association est propriétaire de 17 structures collectives dans lesquelles des associations accueillent des publics spécifiques et/ou en difficultés.

- ★ 285 logements
- ★ 21 associations partenaires
- ★ 17 structures collectives

LES DISPOSITIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Freha est une référence en tant qu'organisme novateur dans l'intermédiation locative en Île-de-France depuis plus de 20 ans. L'intermédiation locative est un des outils majeurs du logement d'abord et sa mission est avant tout de permettre au public suivi et accompagné de trouver un logement adapté.

LOUEZ SOLIDAIRE ET SANS RISQUE

Depuis 2007, nous sommes un opérateur historique du dispositif parisien Louez Solidaire et Sans Risque.

Nous avons logé 274 ménages en 2022 qui bénéficient d'un accompagnement social contractualisé avec l'association. En moyenne, les ménages ont été accompagnés 37.5 mois dans le cadre de rencontres régulières.

- ★ 228 logements gérés en 2022
- ★ 274 ménages accompagnés en 2022 : 319 adultes et 537 enfants
- ★ 60 ménages relogés



Journée du Pôle Social - Juin 2022

SOLIBAIL

Freha est un opérateur de Solibail depuis sa création. Ce dispositif s'adresse essentiellement à des ménages avec enfants ayant rencontré des parcours d'hébergement difficiles et étant en situation d'insertion professionnelle.

En 2022, 32 logements supplémentaires ont été captés en 2022, contre 75 captations en 2021, pour un total au 31/12/2022 de 423 logements répartis dans 5 départements franciliens. Les familles que nous accueillons dans le dispositif, ont eu pour la plupart des parcours locatifs complexes. Les ménages sont accompagnés par des travailleurs sociaux.

Courant 2022, Freha a répondu au nouvel appel à projet pour la période 2023-2026 et a été retenue à hauteur de 675 logements gérés à fin 2026.

- ★ 423 logements (soit 32 de plus qu'en 2021)
- ★ 490 ménages
- ★ 87 sorties dont 85 ménages relogés
- ★ 5 départements d'intervention



Maurepas - Semaine des Pensions de Famille - Octobre 2022

LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL « HORS LES MURS »

Freha est agréée pour réaliser des accompagnements sociaux de familles qui ne sont pas logées dans le patrimoine géré par notre association. Les familles bénéficiaires sont suivies par le biais de divers dispositifs territoriaux.



Alfortville - Semaine des Pensons de Famille - Octobre 2022

FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

Depuis 1990, le Fonds de solidarité pour le logement (Fsl) permet d'aider les locataires à s'acquitter de certaines dépenses comme le premier loyer, les frais d'agence ou de déménagement, l'assurance, l'achat du mobilier de première nécessité. Dans ce cadre, Freha a un partenariat de longue date avec le Conseil Départemental du Val d'Oise et de Seine-Saint-Denis. 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 2022, dans le cadre d'une mesure FSL, 240 ménages ont été suivis.

- ★ 240 ménages suivis
- ★ 9 baux glissants dont 2 glissements effectifs sur 2022

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

Nous intervenons 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 Ile de France, le volet Hors Dalo a été intégré au champ d'action du dispositif AVDL. Cette fusion permet de répondre aux besoins adaptés à chaque territoire. Sur les 4 territoires d'intervention (75, 92, 93 et 95), les équipes ont accompagné 755 ménages en 2022 dont 200 ménages ont pu bénéficier d'un relogement.

- ★ 755 ménages accompagnés (Dalo et Hors Dalo)
- ★ 200 relogements
- ★ 378 bilans diagnostics (Dalo et Hors Dalo)



Fête des voisins - Juin 2022

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIÉ À L'HÉBERGEMENT

Avec une reprise de la vie collective sans crise sanitaire l'accompagnement social a pu reprendre normalement petit à petit au cours de l'année 2022 avec une accélération lors du second semestre. Les ateliers ont pu s'organiser à nouveau ce qui a permis aux ménages de se préparer dans le rôle de locataire.

- ★ 34 ateliers collectifs
- ★ 7 structures d'accueil

MISSIONS ACTEUR LOGEMENT

Les missions "acteur logement" consiste à accompagner socialement des ménages à la demande d'acteurs du logement social. En 2022, Freha a géré 38 mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Sur les 48 adultes accompagnés, 38 étaient salariés et orientés par le biais d'Action logement service. Le travail partenarial s'est poursuivi avec les conseillers Action Logement.

- ★ 38 ménages Action Logement accompagnés : 48 adultes et 42 enfants
- ★ 38 adultes en emploi

Interview

LÉA PERRIER

Conseillère Sociale
à l'antenne de Paris



PEUX-TU NOUS PRÉSENTER TON SERVICE ET SES DIFFÉRENTES MISSIONS ?

Le Pôle Social comprend 4 antennes : Bezons, Saint-Germain-en-Laye, Montreuil et Paris. Je travaille à l'antenne de Paris qui gère de nombreux dispositifs.

A l'antenne de Paris, nous travaillons pour le dispositif "Louez Solidaire" qui accueille des familles sortant d'un hébergement d'urgence (par exemple : Hôtel provisoire), des jeunes issus de l'Aide Sociale à l'Enfance et des réfugiés. Notre rôle est de faire de l'intermédiation locative. Les propriétaires louent leur logement à Freha et notre service s'occupe de placer les familles dans les logements et les accompagne sur le plan social dans l'objectif d'accéder à un logement du parc pérenne. La Gestion Locative s'occupe de la gestion et de la maintenance des lieux. C'est un dispositif financé par la ville de Paris et c'est celle-ci qui oriente les candidatures vers Freha.

Autre mission de l'antenne : des mesures d'AVDL (accompagnement vers et dans le logement) dispositif financé par la DRHIL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du logement) qui accompagne des ménages avec une reconnaissance DALO (situation prioritaire, procédure d'expulsion sans domicile fixe et délais non respectés) sur les logements sociaux. Ce dispositif concerne les autres antennes également.

D'autre part, nous avons été sollicités pour construire la mission d'intermédiation locative pour loger des réfugiés Ukrainiens de manière temporaire (le temps que le conflit cesse) et la RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris) a mis à disposition 20 logements dans Paris.

Il y a également une pension de famille rue Léon et deux autres qui vont arriver en 2024.

PEUX-TU ME DÉCRIRE TON PARCOURS AVANT D'ARRIVER À FREHA ?

Avant d'intégrer Freha en tant que Conseillère Sociale en Septembre 2020, j'ai obtenu mon diplôme d'Etat de Conseiller en Economie Sociale et Familiale et j'ai mené différentes missions professionnelles dont 6 mois au Bénin pour participer à des actions de prévention et de sensibilisation en faveur de la santé et du bien-être des populations.

QUELLE EST TA MISSION AU SEIN DE FREHA ?

Ma mission est tout d'abord : d'accompagner les ménages avec une reconnaissance DALO jusqu'à leur relogement dans le parc social et s'assurer que les ménages par la suite s'approprient leur logement (équipement, ouverture de droit).

J'interviens auprès des ménages ayant une reconnaissance DALO. Dans un premier temps, nous rencontrons le ménage afin de lui expliquer l'objectif de notre intervention et savoir si celui-ci adhère à cet accompagnement.

Un bilan diagnostique est effectué afin de faire le point sur la situation de la famille et identifier les éventuels "freins" au relogement dans le parc social.

L'objectif est de lever les obstacles au relogement et de favoriser l'insertion dans le logement de la famille (ouverture de droit, soutien administratif, initiation à location...). Une fois la famille acceptée par un bailleur social notre service peut l'accompagner en fonction de son autonomie pour la signature du bail et l'état des lieux entrant. Ensuite, nous nous assurons que le ménage est bien installé (mobilier, ouverture de droit, paiement des charges).

PEUX-TU NOUS PARLER D'UN PROJET EN PARTICULIER ?

Le projet Ukraine ! Le but a été de reloger des réfugiés Ukrainiens orientés par le SIAO. Des logements dans un même immeuble ont été mis à la disposition de Freha par la RIVP pour 8 mois maximum.



Formation de nos locataires venant d'Ukraine à l'EPMT
(Ecole de Paris des Métiers de la Table)

En amont, nous avons traité les dossiers des ménages orientés et nous nous sommes assurés que les documents demandés soient envoyés pour nous permettre de préparer leur convention d'occupation et de calculer leur participation financière.

Ensuite, nous rencontrons les ménages pour leur expliquer leurs droits et devoirs ainsi que notre mission puis nous leur faisons signer la convention. Nous organisons avec la gestion locative la visite de leur futur logement adapté à leur situation familiale. Ces logements sont équipés pour favoriser leur installation.

Lors de la remise des clés un rendez-vous individuel est fixé avec chaque personne afin de définir ensemble les objectifs à atteindre pour favoriser un relogement dans les 8 mois et un contrat d'accompagnement social est signé par les familles. Mon accompagnement est adapté aux besoins et à la demande des ménages (ouverture de droit, renouvellement des documents d'identité, instruction d'une demande de logement social, scolarisation des enfants, familiarisation avec le lieu de vie ...).

C'est une réelle mission d'actualité. Les familles Ukrainiennes orientées par le SIAO ont fui leur pays au vu du contexte actuel et sont arrivées en France sans logement ni famille pour les accueillir. Cette mission est enrichissante car elle m'a permis d'accompagner un nouveau public et d'enrichir mes connaissances sur les démarches à effectuer concernant les personnes avec une autorisation provisoire de séjour. Les échanges avec les ménages me permettent également d'avoir une connaissance sur un nouveau pays avec leur habitude de vie.

Cette mission est également un défi à la fois car le délai pour obtenir un logement social en Île-de-France est souvent très long et à la fois pour trouver une solution de sortie positive (exemple : une possibilité d'obtenir une place avec le dispositif solibail ou au sein d'un logement privé, ou d'un logement social ou pour certains dans un foyer de jeunes travailleurs)

Cette mission devait durer 8 mois dans un premier temps (jusqu'au 31 mars 2023) mais le délai a été prolongé à titre exceptionnel, notamment pour permettre aux enfants de finir l'année scolaire.

Travailler sur différents dispositifs sociaux dans plusieurs départements est une vraie richesse et un travail intéressant.



Entrée des familles ukrainiennes dans les logements - Paris (15E)

QU'EST CE QUI TE PLAÎT À FREHA ?

C'est avant tout de travailler sur différents dispositifs sociaux dans plusieurs départements qui est une vraie richesse et un travail intéressant. Je participe à des moments inter-service lors d'événements organisés par Freha ou tout simplement partager des moments conviviaux au quotidien avec les salariés des autres services est un réel atout. Il y a aussi le fait de collaborer en équipe à plusieurs projets dans une ambiance conviviale.

LES INSTANCES ASSOCIATIVES EN 2022

16 Administrateurs

1 Assemblée Générale

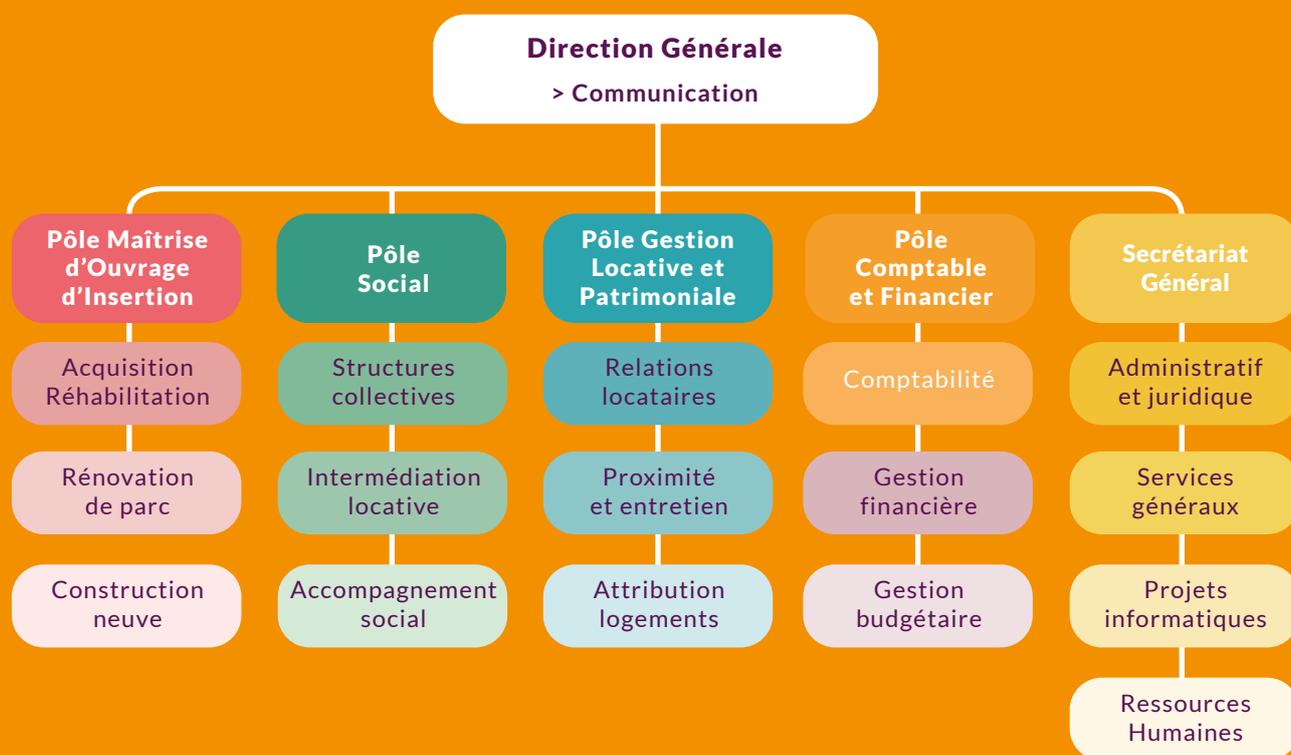
7 Conseils d'Administration

3 Réunions de Bureau

14 Commissions d'Attribution

5 Comités d'engagement

L'ORGANISATION DE FREHA



LES CHIFFRES CLÉS DES RESSOURCES HUMAINES

82

Salariés
(au 31/12/2022)

80,2

Équivalents
temps plein

5

Créations de
postes en CDI

LA VIE DE L'ASSOCIATION

Freha est une association de la loi 1901. Elle est présidée par Monsieur Pascal ROBIN. Son Conseil d'administration compte un total de 16 personnes, 8 femmes et 8 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 2022, la crise sanitaire était encore présente en début d'année, le Conseil d'Administration s'est toutefois réuni 7 fois, notamment pour arrêter le budget, évoquer le renouvellement des agréments de Freha, discuter du Plan Stratégique de Patrimoine et mettre en œuvre les politiques du Logement d'Abord. 3 réunions de bureau ont également été organisées.

14 Commissions d'Attribution des Logements et 5 comités d'engagement se sont organisés tout au long de l'année. L'assemblée générale a lieu une fois par an au mois de juin, elle statue sur les capacités d'autofinancement, le rapport d'activité, le rapport de gestion, les comptes annuels etc.

ORGANISATION ET GOUVERNANCE

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Collège 1 :

La Fondation Abbé Pierre représentée par Monsieur Éric CONSTANTIN et Marie-Hélène LE NEDIC.

Emmaüs Habitat, représentée par Serge CONTAT et Catherine LONCLE.

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 Michel NEYRENEUF

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.

Sa composition est :

Monsieur Pascal ROBIN, Président

Monsieur Michel AMZALLAG, Vice-Président

Monsieur Jean-François GRILLON, Trésorier

Monsieur Serge CONTAT, Secrétaire

Madame Paulette GUIOT, Membre

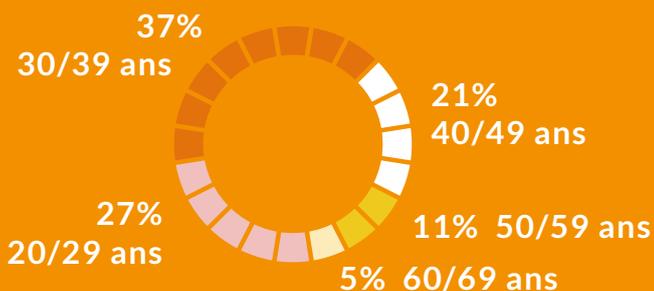


Freha - Course de l'Hexagone - Juin 2022

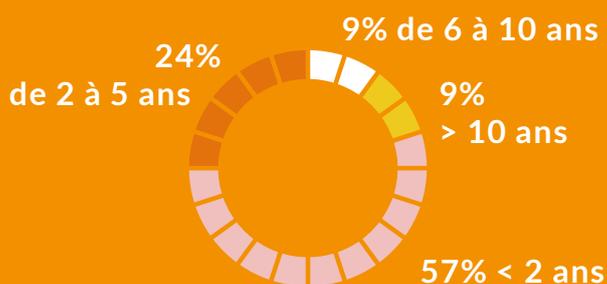
GENRE



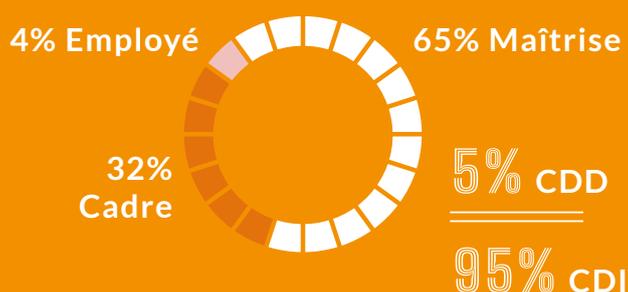
ÂGE



ANCIENNETÉ



CLASSIFICATION



FORMATION

18 450€ coût
1265H formation
181 JOURS de formation
2,2 JOURS par personne

LES ÉQUIPES

Freha s'organise en 5 pôles dirigés par Thierry DEBRAND, Directeur Général depuis 2011. Celui-ci travaille conjointement avec les Directeurs et les Responsables de pôles, mobilisant le travail de 82 collaborateurs.

Les 5 pôles de compétences sont :

- Le pôle Construction
- Le pôle Gestion locative et Patrimoniale
- Le pôle Social
- Le Secrétariat Général
- Le pôle Comptable et Financier

Quelques bénévoles soutiennent également le travail des équipes, au sein des divers pôles de compétences.

LE BILAN SOCIAL

Le développement des pôles d'activité et l'ouverture de nombreuses pensions de famille ont rythmé les embauches tout au long de l'année 2022. Freha connaît une croissance de ses effectifs depuis 5 ans avec encore cette année 5 créations de postes au total. La politique associative de stabilisation des contrats a permis d'augmenter le nombre d'embauche en CDI qui atteint 95% en 2022.

Favoriser l'emploi des jeunes est également un objectif bien affirmé de l'association : en 2022, 27% des salariés ont entre 20 et 29 ans et 95% du personnel a moins de 60 ans. En conséquence, 57% des collaborateurs ont moins de 2 ans d'ancienneté.

L'accompagnement social est un axe majeur de la politique d'insertion par le logement de Freha : le pôle social regroupe 56% du personnel de l'association. Le pôle de gestion locative et patrimoniale regroupe 26% des salariés de Freha.

Bien que la situation sanitaire de 2021 ait impacté les cycles de formation annuels auxquels assiste le personnel de l'association, 1265 heures de formation ont été suivies au total en 2022. Ceci équivaut à 181 jours sur l'année, soit 2,2 jour par personne, pour un investissement total de 18 450€.

Concernant l'index d'égalité professionnelle femmes - hommes, Freha obtient pour la seconde année consécutive, 99 points sur 100 sur l'ensemble des critères de l'index. Pour rappel, il y a 5 indicateurs calculables : 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 73% des salariés de Freha en 2022 et 43% de femmes composent le comité de direction.

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

DES SALARIÉS REPRÉSENTÉS PAR UN CSE

En 2022, le CSE qui compte 8 élus, s'est réuni 8 fois autour des grandes thématiques suivantes :

- Négociation salariale collective / La N.A.O ;
- Actions sociales et culturelles : sortie à la cité des sciences - Paris, chèques vacances, chèques cadeaux, chèques cultures, cadeau écologique « le plaid » ;
- Accord de mise en place de la prime Ségur (2) ;
- Lancement de l'actualisation de l'Accord d'Entreprise FREHA.

Petits rappels :

- Date de création du CSE : Juin 2019 ;
- Accord de mise en place du CSE : le 14/06/2019 ;
- Résultats du vote : le 19/06/2019 ;
- Nombre de membres élus : 8 ;
- Présents en 2022 : 6 membres dont 4 titulaires et 2 suppléants.

NOTRE COMMUNICATION

LES PUBLICATIONS DE FREHA

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

- Nos 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/>)

FICHES PATRIMOINE



RÉSEAUX SOCIAUX mars 2022

1237

Abonnés

1356

Interactions

+ 25%

Sur 2022

+ 8,3%

Taux d'engagement moyen en 2022
(n^{bre} d'interactions)



Interview

FLORIANE GANGLOFF

Service Ressources Humaines



PEUX-TU NOUS PRÉSENTER TON SERVICE ET SES DIFFÉRENTES MISSIONS ?

Le service RH est au cœur de l'association entre la direction et les salariés et a pour rôle d'accompagner les managers dans la mise en œuvre des procédures RH mais également de faire en sorte que l'association dispose du personnel nécessaire à son fonctionnement.

Au quotidien le service RH entreprend plusieurs tâches que l'on pourrait regrouper selon 4 grands axes : le recrutement des salariés, la rémunération du personnel, la formation du personnel et l'amélioration des conditions de travail. Pour mener à bien ces 4 grands axes, l'équipe RH de Freha est composée de 3 personnes. Une chargée RH, en charge de la paie et de l'administration du personnel, une alternante RH en charge du recrutement et de l'intégration et moi-même responsable RH en charge de la formation et des différents projets RH.

Nous travaillons en équipe, en plus de nos missions propres à chacune, sur différents sujets tels que la conception et suivi des différents tableaux de bord (absentéisme, turn-over, entrées/sorties, recrutement) nous permettant ainsi la mise en place de projets RH importants pour l'évolution de Freha tels que : la qualité de vie au travail, la marque employeur et le recrutement, la mobilité interne.

PEUX-TU ME DÉCRIRE TON PARCOURS AVANT D'ARRIVER À FREHA ?

J'ai débuté par un Brevet de Technicien Supérieur d'Assistante de Manager en alternance au sein de l'entreprise Bosch que j'ai obtenu en 2013.

J'ai ensuite obtenu une licence RH toujours en alternance au sein de l'entreprise Bosch, c'est là que j'ai découvert le métier des RH en travaillant notamment sur la qualité de vie au travail.

J'ai poursuivi mes études dans le domaine des RH en master. J'ai alors travaillé 2 ans au sein de l'entreprise Alcoa en tant que chargée RH généraliste puis chez Flex N Gate en tant que Chargée Relations Sociales et communication interne.

Avant de me lancer dans le monde du travail en CDI, j'ai décidé de partir au Vanuatu pour réaliser une mission humanitaire. J'ai alors donné des cours de Français aux enfants dans un village durant 1 mois puis je suis allée sur l'île de Pele afin de travailler avec l'équipe en charge de la conservation marine.

C'est donc en mars 2018 que j'ai été recrutée en CDI, mon premier, par Freha en tant que chargée RH.

QUELLE EST TA MISSION AU SEIN DE FREHA ?

Ma mission principale chez Freha est de piloter le développement RH en étant notamment le garant de l'application des bonnes procédures. Pour cela, je m'occupe de la gestion quotidienne des RH, du développement des compétences et du soutien aux managers.

Afin de développer les RH, d'autres missions sont essentielles telles que d'assurer la gestion administrative du personnel, de participer activement au dialogue social avec le CSE, d'organiser la formation du personnel, de développer des outils d'optimisation du service RH par la mise en place d'un SIRH adapté à notre association et de gérer activement le recrutement et la marque employeur afin d'attirer les bons profils.

PEUX-TU NOUS PARLER D'UN PROJET EN PARTICULIER ?

Nous avons à cœur de travailler sur l'amélioration des conditions de travail au sein de Freha, c'est pourquoi un projet prioritaire d'amélioration de la qualité de vie au travail sera mis en place prochainement par le service RH.

Plusieurs idées d'amélioration ont été évoquées comme : la réalisation de travaux dans la cuisine, la mise en place d'ateliers de bien-être ou la venue d'un coach sportif tous les vendredis.

QU'EST CE QUI TE PLAÎT À FREHA ?

Ce qui me plaît chez Freha c'est avant tout le milieu associatif et la proximité que le service RH peut avoir avec les salariés et la direction. Par ailleurs, les missions RH sont polyvalentes, en effet, nous abordons tous les sujets relevant de la fonction RH et nous ne sommes donc pas cantonné à réaliser une seule mission.

En travaillant chez Freha je me sens épanouie et confiante dans les missions que j'effectue, en effet, la direction nous laisse une certaine liberté et une autonomie qui nous permet de pouvoir mettre en place de nouveaux projets et réfléchir sur des sujets qui me semblent importants pour l'évolution du service RH. Freha est un peu comme une grande famille où chacun peut grandir et accomplir de belles choses.

BILAN COMPTABLE SIMPLIFIÉ

ACTIF NET EN EUROS	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Immobilisations	110 955 588	109 526 376
Créances	19 495 939	18 088 855
Trésorerie	2 208 734	3 168 103
Charges constatées d'avance	54 803	43 273
TOTAL ACTIF	132 715 064	130 826 607

PASSIF NET EN EUROS	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Fonds propres	78 623 101	79 017 687
Provisions	882 201	855 602
Dettes	53 209 762	50 953 318
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL PASSIF	132 715 064	130 826 607

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 2022.



52 % Loyers et charges
32 % Intermédiation locative et activités annexes
11 % Subventions
5 % Produits financiers et exceptionnels



6 % Frais généraux
44 % Activités immobilières (intermédiation locative, charges...)
4 % Entretien
20 % Frais de personnel
26 % Amortissements, frais financiers, charges exceptionnelles et divers

Total produit :
26 201 K€

Résultat positif :
933 K€

Bilan Comptable

Au 31/12/2022

Au 31/12/2021

	BRUT	AMORT / PROV	NET	NET
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 726 925	1 712 069	3 014 855	3 113 063
Baux sur sol d'autrui	3 992 839	1 166 342	2 826 497	2 937 113
Autres immob. incorporelles	734 086	545 728	188 358	175 950
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	175 983 966	68 599 515	107 384 451	105 890 752
Terrains nus	18 853 301		18 853 301	18 853 301
Immeubles de rapport	106 335 670	48 793 448	57 542 222	58 427 274
Immeubles de rapport sur sol autrui	41 145 481	18 894 118	22 251 363	23 430 653
Mat. de bureau - Info - agencement	1 090 014	911 948	178 065	202 704
Constructions en cours	8 559 500	0	8 559 500	4 976 821
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	556 281	-	556 281	522 561
Participations	5 450		5 450	5 450
Prêts	600		600	750
Dépôts de garantie	550 232		550 232	516 361
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	181 267 173	70 311 584	110 955 588	109 526 376
CRÉANCES D'EXPLOITATION	22 071 878	2 575 939	19 495 939	18 088 855
Fournisseurs débiteurs	165 353		165 353	83 792
Locataires et org. payeurs d'APL	806 215		806 215	667 008
Locataires douteux	3 279 201	2 575 939	703 262	673 574
Produits non encore facturés	519 833		519 833	446 380
Personnel et comptes rattachés	112 976		112 976	12 126
Subventions d'invest. à recevoir	13 842 061		13 842 061	13 730 559
Débiteurs divers (notaires etc.)	608 820		608 820	464 897
Autres	2 737 419		2 737 419	2 010 520
Produits à recevoir	0		-	0
DISPONIBILITÉS	2 208 734		2 208 734	3 168 103
Valeurs mobilières de placement				
Banques, étab. financiers	2 206 976		2 206 976	3 166 620
Caisses et régie d'avance	1 759		1 759	1 484
TOTAL ACTIF CIRCULANT	24 280 612	2 575 939	21 704 673	21 256 959
Charges constatées d'avance	54 803		54 803	43 273
TOTAL ACTIF	205 602 588	72 887 524	132 715 064	130 826 607

Au 31/12/2022

Au 31/12/2021

FONDS PROPRES	15 126 907	14 194 139
Plus-value sur cessions immobilières	2 054 979	2 054 979
Report à nouveau	12 139 160	11 554 984
Résultat de l'exercice	932 768	584 175
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	63 496 194	64 823 548
Subventions d'investissement	116 883 616	115 644 143
Subventions inscrites au résultat	-53 387 422	-50 820 594
TOTAL FONDS PROPRES	78 623 101	79 017 687
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	882 201	855 602
Provisions pour risques	23 000	60 000
Provisions pour Gros Entretien	859 201	795 602
TOTAL PROVISIONS	882 201	855 602
DETTES FINANCIÈRES	47 744 459	46 491 456
Emprunts Caisse Des Dépôts	13 542 272	13 919 493
Emprunts Crédit Foncier de France	1 212 833	1 296 749
Emprunts autres étab. crédits	6 322 390	5 866 972
Dépôts de garantie des locataires	934 443	937 315
Emprunts et préfinancements auprès des CIL	23 881 060	24 331 849
Autres dettes	1 700 000	0
Intérêts Cours	151 462	139 078
DETTES À COURT TERME	5 465 303	4 461 862
Dettes fourniss. & cptes rattachés	1 021 223	795 729
Dettes sur immo. & cptes rattachés	1 352 617	1 210 642
Locataires - APL	138 844	24 863
Locataires - Excédents d'acomptes	565 365	538 104
Personnel	164 825	192 094
Organismes Sociaux	367 894	270 089
Impôts et taxes	836 222	691 798
Créditeurs divers	1 018 313	738 542
Charges à payer	0	0
TOTAL DETTES	53 209 762	50 953 318
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL PASSIF	132 715 064	130 826 607

Compte de Résultats

Au 31/12/2022

Au 31/12/2021

	Charges récupérables	Charges non récupérables	Total 2022	2021
ACHATS NON STOCKÉS	638 530	301 307	939 837	788 344
Produits d'entretien courant	1 352	1 803	3 154	1 148
Fournitures de bureau		29 616	29 616	40 123
Fluides	637 178	250 374	887 552	708 790
Petits équipements		19 515	19 515	38 283
SERVICES EXTÉRIEURS	946 708	11 180 810	12 127 518	11 500 772
Loyers et baux sur sol d'autrui		8 299 455	8 299 455	7 615 551
Charges locatives	104 937	307 458	412 395	460 218
Entretien sur biens mobiliers et immobiliers	792 924	774 386	1 567 309	1 547 720
Gros entretien		657 521	657 521	806 755
Assurances		252 409	252 409	241 890
Personnels extérieurs		17 864	17 864	13 304
Rémun. interméd. et honoraires divers	48 848	143 181	192 028	148 347
Divers		728 537	728 537	666 988
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	231 759	976 662	1 208 422	1 103 011
Taxes assises sur salaires		363 785	363 785	311 415
Taxes foncières et TOM	231 759	604 919	836 679	778 939
Autres taxes		7 958	7 958	12 657
CHARGES DE PERSONNEL		4 621 563	4 621 563	4 068 903
Salaires et traitements		3 120 992	3 120 992	2 764 980
Charges sociales		1 365 830	1 365 830	1 180 394
Autres charges de personnel		134 742	134 742	123 529
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE		302 246	302 246	267 593
Pertes sur créances irrécouvrables		302 246	302 246	267 593
DOTATIONS AMORT. ET PROV.		5 393 368	5 393 368	5 329 685
Dotations aux amortissements		4 389 247	4 389 247	4 330 700
Dotations prov. gros entretien		441 565	441 565	469 326
Dotations prov. autres risques		-	-	-
Dotations prov. créances douteuses		562 556	562 556	529 659
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 816 997	22 775 957	24 592 954	23 058 308
CHARGES FINANCIÈRES	0	401 974	401 974	404 309
Intérêts des emprunts		401 974	401 974	404 309
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	-	401 974	401 974	404 309
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	273 537	273 537	1 114 498
Charges exceptionnelles		3 587	3 587	98 938
Valeurs comptables éléments actifs cédés		205 158	205 158	939 549
Charges couvertes par assurance		64 791	64 791	76 011
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	273 537	273 537	1 114 498
TOTAL CHARGES	1 816 997	23 451 468	25 268 466	24 577 115
Solde créditeur (bénéfice)			932 768	584 175
TOTAL GÉNÉRAL			26 201 234	25 161 290

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
PRODUITS DES ACTIVITÉS	18 649 784	17 134 277
Produits des logements et annexes	11 732 973	11 138 198
Récupération des charges locatives	1 856 749	1 360 346
Récupération entretien locatif	89 447	88 885
Prestation de services		
Rémunération de gestion	738 458	800 072
Produits des activités annexes	4 232 157	3 746 777
PRODUCTION IMMOBILISÉE	106 022	94 232
Conduite et montage d'opérations	106 022	94 232
Intérêts préfinancements	-	-
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	3 371 188	3 528 967
Participations diverses	3 371 188	3 528 967
Subventions d'exploitation diverses	-	-
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	17 502	35 985
TRANSFERT DE CHARGES	21 008	19 396
REPRISES SUR PROVISIONS	1 012 744	860 693
Reprises pour gros entretien	377 966	447 488
Reprises pour créances douteuses	499 508	413 205
Autres reprises	135 271	
Reprises sur amort. dérogatoires		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	23 178 247	21 673 550
PRODUITS FINANCIERS	1 294	73
Produits financiers - VMP	1 294	73
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	1 294	73
PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 021 692	3 487 668
Produits exceptionnels de gestion	191 656	36 159
Produits de cessions des immo.		
Subventions d'investissement virées au résultat	2 818 713	3 347 674
Remboursements assurances	11 323	103 835
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 021 692	3 487 667
TOTAL PRODUITS	26 201 234	25 161 290
Solde débiteur (perte)	-	-
TOTAL PRODUITS	26 201 234	25 161 290

PERSPECTIVES

pour l'année 2023



Pascal ROBIN, Président et Thierry DEBRAND, Directeur Général

2023 sera une année d'urgence environnementale et sociale. Année après année, Freha alerte sur une situation financière tendue qui touche en premier lieu les personnes les plus fragilisées. Ces derniers mois tout le monde s'inquiète de la crise du logement à venir. Mais il est temps d'ouvrir les yeux, elle est là depuis de nombreuses années et, malheureusement, elle ne fait que s'aggraver.

Cette situation alarmante fait que Freha doit une nouvelle fois mettre en oeuvre des solutions innovantes et adaptées pour aider, pour accompagner ses locataires et les ménages qui lui sont orientés. La hausse du livret A, des coûts des matières premières, des travaux, du foncier, de la maintenance et enfin l'évolution des loyers sont autant de facteurs inquiétants pour la situation des ménages les plus précaires.

Ces hausses ne sont pas sans conséquence aussi pour l'activité de notre association. Chaque jour, nous devons relever des défis. Pour faire face à cette situation qui assomme les plus démunis, Freha s'engage volontairement à garder le cap. Le sens de ses missions, les valeurs qui fondent ses actions sont au coeur de nos activités. Le renouvellement et l'approfondissement de nos pratiques professionnelles sont des impératifs.

Nous devons nous penser comme un acteur pour faire en sorte que « fin du monde, fin du mois » ne soit pas un dilemme mais deux objectifs conciliables au quotidien aux services des plus modestes. Ainsi, la transformation écologique de notre patrimoine, l'évolution de notre gestion locative adaptée et la réflexion sur les modes d'intervention de nos accompagnements sociaux vont être des lignes directrices de notre activité de 2023.

Pour envisager de tels projets, chaque pôle au sein de Freha sera engagé dans des démarches d'innovation sociale et écologique.

La maîtrise d'ouvrage est le premier pôle concerné en travaillant sur des projets de logements abordables, pérennes et répondant aux nouvelles normes environnementales. Pour intensifier les actions de cette mission, Freha a renforcé ses équipes en recrutant un chargé de mission de transformation écologique. Les objectifs sont annoncés plus aucun logement en étiquette G en 2024, plus aucun logement en étiquette F en 2025 et plus aucun logement en étiquette E en 2026. Et bien sûr sans augmenter les loyers. En parallèle, Freha initiera aussi une réflexion sur la fin de l'utilisation dans ses patrimoines des énergies produisant des gaz à effet de serre.

L'équipe du pôle de la gestion Locative continuera ses deux missions premières : garantir des logements de qualité et assurer la « vie du bail » en accompagnant le mieux possible les locataires. Depuis dix ans, toutes nos enquêtes montrent que Freha est l'un des bailleurs le plus social d'Île-de-France

alors que nos logements sont principalement situés dans les centres villes hors quartier de la politique de la ville. Freha est un acteur, bien sûr à sa taille, de la mixité sociale et urbaine. Les collectivités locales nous sollicitent pour développer des logements très sociaux, c'est aussi la réussite des équipes de ce pôle.

Le pôle social, dans une société où l'individualisme est devenu la norme, s'est engagé à redynamiser le collectif spécialement dans les pensions de famille et les résidences sociales après les deux années de crise sanitaire. Cette dynamique collective est aussi une façon de mieux accompagner individuellement les ménages pour répondre au mieux à leurs besoins. Et, les besoins sont immenses. Ce pôle a une dynamique importante et il doit la conserver.

Rien ne serait possible, si Freha n'était une association robuste financièrement. Le pôle comptable et financier concourt au quotidien à cette réussite. Sans ce travail de l'ombre rien ne serait possible, il permet aux autres pôles de travailler. Au vu des programmes ambitieux de la construction, du nombre croissants de logements en gestion et du développement des missions d'accompagnement social, il conviendra de toujours équilibrer les comptes en tenant compte des différentes sources de financements publiques ou privées pour maintenir une situation économique stable et pérenne.

Enfin, le Secrétariat Général assurera le bon fonctionnement de l'organisation de l'association ainsi que les services généraux pour travailler dans les meilleures conditions possibles à travers un service informatique performant, les ressources humaines accueilleront de nouveaux collaborateurs et mettront en place des mesures pour améliorer la qualité de vie au travail et des outils innovants pour renforcer le recrutement et la fidélisation des salariés. Freha continuera à développer sa communication tant auprès des Institutions que de ses salariés en se positionnant comme un acteur rassemblant ses différents publics autour des mêmes valeurs.

Les réussites de Freha reposent sur un collectif de femmes et d'hommes qui se retrouve autour de valeurs pour concrétiser le droit au logement pour tous. Les salariés, les bénévoles et les membres du conseil d'administration sont présents au quotidien pour que le logement d'abord devienne une réalité.

Direction de la publication : Thierry Debrand
Direction éditoriale : Pauline Hannedouche
Conception graphique : jhcommunication.lu
Impression : Baron & Fils (92)

Tous contenus et toutes photos non mentionnées © Freha, juin 2023



92-98, boulevard Victor Hugo 92110 Clichy
01 55 46 55 46 - contact@freha.asso.fr

 Association FREHA -  FREHA

www.freha.fr

