



Sommaire

- 4 Éditorial du Président de FREHA, Bruno MOREL
- 5 Rétrospective 2024 : une année d'actions et de solidarité

CONSTRUIRE

- 6 Une expertise engagée au service du logement social
- 8 Projets emblématiques : démolition, réhabilitation et construction durable
- 10 Un impact durable, un engagement collectif



LOGER

- 12 Une gestion locative au service de l'accompagnement dans le parcours résidentiel
- 14 L'emménagement comme engagement
- 16 Présents sur le terrain, au service du quotidien

ACCOMPAGNER

- 18 Un engagement au service de l'accompagnement dans le logement
- 20 Dispositifs d'accompagnement : des clés d'entrée vers le logement
- 22 Les pensions de famille : reconstruire une vie dans un cadre collectif

24 Parcours de vie : Frédéric, de la rue à la reconstruction

- 26 Bilan social
- 28 Bilan comptable simplifié
- 30 Bilan comptable
- 32 Compte de résultat
- 34 Nos perspectives pour l'année 2025



Bruno MOREL
Président de FREHA

Le sens de l'action : un combat à trois visages

FREHA agit au quotidien au cœur de la crise du logement qui frappe l'Île-de-France, en s'appuyant sur trois piliers indissociables : **construire, loger, accompagner**.

Le pôle **Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion** développe des projets dans des territoires stratégiques, afin de proposer des logements abordables, durables et adaptés. Ce développement vient pallier la **forte baisse de production de logements sociaux** observée ces dernières années.

Mais construire ne suffit pas...

Notre pôle **Gestion Locative et Patrimoniale** assure une gestion de proximité. En lien constant avec les locataires, nos équipes œuvrent à **garantir un logement digne, prévenir les impayés et intervenir rapidement face aux difficultés**.

Enfin, le pôle **Social** joue un rôle fondamental dans **l'accompagnement des publics**. Présents dans le parc en intermédiation locative, tout comme dans les dispositifs d'accompagnement social lié au logement, nos travailleurs sociaux bâtissent, avec chaque résident, **un parcours adapté à leurs besoins**.

Ensemble, ces trois pôles, soutenu par nos fonctions supports, incarnent la mission de FREHA : **lutter contre le mal-logement avec efficacité, humanité et engagement**.

Une nouvelle gouvernance, une continuité engagée

Pascal Robin a profondément marqué la jeune histoire de FREHA. Sous sa présidence, l'association est passée d'une structure fragile à **un acteur reconnu et solide du logement social**. Je lui succède avec humilité et détermination, conscient de l'héritage, mais aussi des défis à venir.

Mon ambition est de poursuivre cette dynamique : **maintenir FREHA en tant qu'acteur clé du logement très social**, fidèle à son ADN solidaire, issu du mouvement Emmaüs. Dans un contexte de tensions économiques, sociales et politiques, **nos valeurs de dignité, de justice sociale et de solidarité sont plus que jamais d'actualité**.

Je souhaite aussi apporter un élan nouveau : **renforcer notre ancrage territorial, mieux valoriser nos équipes et porter la voix de FREHA dans les débats publics sur le logement**. C'est ainsi que nous continuerons à faire la différence.



En 2024, dans la crise, nous avons choisi d'agir

Nous avons **renforcé notre engagement pour les pensions de famille**, avec l'ouverture de deux nouvelles structures à Paris et deux autres en préparation. Ces lieux d'accueil jouent un rôle décisif pour des personnes isolées, en leur offrant un cadre de vie stable, rassurant et propice à la reconstruction.

Nous avons également poursuivi **la transformation énergétique de notre patrimoine**, avec plusieurs réhabilitations engagées pour améliorer le confort des habitants et réduire l'impact environnemental de nos logements.

2024 a été une année d'action, de cohérence et de solidarité. Elle reflète notre volonté constante : **agir avec sens et impact, au service de ceux qui ont le plus besoin d'un toit**.

Édito

Rétrospective 2024

□ Une année d'actions
et de solidarité

Janvier

Présentation du budget 2024 :
un budget volontariste, Freha a
les moyens des ambitions



Mars

Inauguration
de la pension
de famille de
« L'Olivier »
à Paris (18^e)
en partenariat
avec ICF Habitat
La Sablière

Février

Première Commission d'attribution
de Logement de l'année



Avril

Inauguration de
la pension de famille,
« la Maison de Michel »
à Paris (20^e)



Mai

Animations dans
le cadre de
la Semaine Nationale
des Pensions
de Famille



Juin

Repas annuel des
équipes, marqué par
le changement de
présidence de FREHA



Juillet

Pose de
la première pierre
de la pension
de famille
à Deuil-La
Barre

Août

Participation
des résidents
aux épreuves des
Jeux Olympiques et
Paralympiques de Paris



Septembre

Barbecue de rentrée
dans les pensions de
famille pour célébrer
la fin de l'été



Octobre

FREHA atteint le cap symbolique
de 3 000 ménages logés ou
accompagnés par mois

3 000

ménages
logés ou
accompagnés
par mois

Novembre

Organisation de groupes d'analyse
des pratiques au sein du pôle Social

Décembre

Fêtes de fin d'année
célébrées avec les salariés
et résidents des pensions de
famille de FREHA



CHIFFRES CLÉS

Comité d'engagement 2023-2024



15

opérations engagées

13

programmes
de logements

2

pensions
de famille

169

logements validés

36

Réhabilitations
de notre parc

39

Acquisitions
améliorations

94

Constructions neuves

Données
moyennes par
logement

143 521 €

Coût moyen d'un logement

4 197 €/m²

Prix de revient

34,2 m²

Taille moyenne

10,4 €/m²

Loyer moyen

24 255 K€
Investissement
global

■ 58,2 % travaux

■ 31,9 %
acquisitions foncières

■ 9,8 % frais divers

Pôle MOI

Une expertise engagée au service du logement social

MISSIONS ET OBJECTIFS DU PÔLE

Le pôle Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion **développe une offre de logements très sociaux**, accessibles aux personnes modestes ou en grande précarité. Il intervient à chaque étape des projets immobiliers : acquisition, réhabilitation, construction et suivi opérationnel.

L'objectif est de produire des logements durables, abordables et adaptés, en mobilisant des financements publics et privés. Le pôle **agit en lien avec les collectivités locales, l'État et d'autres partenaires** pour répondre aux besoins urgents de lutte contre le mal-logement.

2024 : Une année d'actions concrètes

FREHA a poursuivi **son engagement contre le mal-logement** en menant plusieurs projets de construction et de réhabilitation.

Deux pensions de famille ont été livrées à Paris (18^e et 20^e), offrant **53 logements** à des personnes en grande précarité.

À Montreuil et Vincennes, **8 logements neufs sont prévus** et **10 logements réellement abordables** ont déjà vu le jour.

Des rénovations thermiques, comme à Aubervilliers, améliorent la performance énergétique de nos logements très sociaux.

Ces actions, menées avec les collectivités locales, illustrent parfaitement la mission de FREHA : **proposer un habitat digne, durable et accessible aux ménages modestes**.

2025 : Des chantiers multiples pour un impact durable

L'année 2025 s'annonce particulièrement active pour la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion de FREHA.

De nombreux chantiers sont en cours, dans de nombreuses communes : Aubervilliers, Chatou, Montreuil, Deuil - La Barre, Vincennes, Saint-Denis, Engien-les-Bains et Paris.

Ces projets représentent la création de **plus de 131 logements**. Freha poursuit également **sa recherche foncière**, notamment dans les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU, et continue **son engagement dans la rénovation thermique de son patrimoine** pour améliorer la performance énergétique de ses logements.

Paris (20^e), Pension de famille La Maison de Michel, rue des Maraichers

@OJ

PROCESSUS DE SÉLECTION ET GESTION DE PROJETS

Pour mieux comprendre le rôle du pôle Maitrise d’Ouvrage d’Insertion, **Pierre Maire, chargé d’opération** nous éclaire sur les critères de sélection et les étapes clés qui transforment un foncier ou un bâti existant en logements sociaux adaptés.

Comment le pôle sélectionne-t-il les projets et quels critères sont pris en compte ?

Les projets MOI reposent souvent sur **des opportunités d’acquisition de foncier ou de bâti existant**, signalées par les mairies. Ils sont alors préemptés pour les transformer en logements sociaux.

Nos critères de sélection intègrent en priorité **la localisation** : nous ciblons des communes en Île-de-France permettant une réelle mixité sociale, avec un accès facilité aux transports en commun. **Le montage financier** est également déterminant : nous devons équilibrer le coût des travaux avec les subventions et fonds mobilisables afin de garantir la viabilité économique du projet.

Pouvez-vous expliquer vos missions et votre travail sur la gestion de projet ?

En tant que chargé d’opération, je **supervise chaque étape du projet**, de la validation du montage financier à la réception des travaux. **Je coordonne les acteurs impliqués** : architectes, entreprises, collectivités et services de FREHA.

En amont, j’analyse le projet et participe à la sélection de l’entreprise avec l’architecte. Durant les travaux, je veille au respect du calendrier, du budget et de la qualité.

En parallèle, **je collabore avec la Gestion Locative pour anticiper l’arrivée des locataires et assurer la transition vers l’entretien du patrimoine.**

Quel projet vous a le plus marqué cette année ?

Le projet marquant de 2024 a été celui de **la rue Pajol et Philippe de Girard à Paris (18^e)**. Ce chantier d’envergure porte sur la construction d’une pension de famille de 29 logements et de 23 logements sociaux, **soit le plus grand projet jamais porté par FREHA**. Situé en plein cœur de Paris, ce projet représente un défi logistique et technique majeur. Lancé en juillet après démolition de l’ancien bâti, sa préparation a nécessité une forte mobilisation. Le programme devrait être livré à la **fin de l’année 2025**.

Pierre Maire, Chargé d’opération

Rue Pajol et
Rue Philippe de Girard
Paris (18^e)



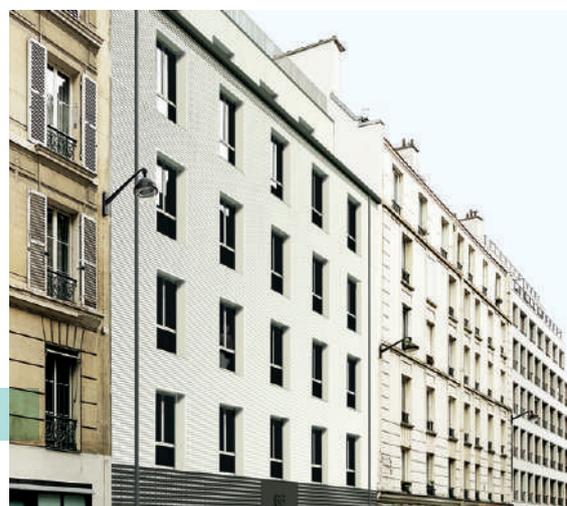
Le plus **grand**
projet jamais porté
par FREHA



29
logements en
pension de famille



23
logements
sociaux



Projets emblématiques : démolition, réhabilitation et construction durable

En 2024, FREHA agit sur le terrain avec des opérations alliant démolition, réhabilitation et construction neuve. Chaque projet symbolise notre volonté de proposer des logements dignes, durables et bien intégrés, en réponse aux enjeux sociaux et environnementaux des territoires.

CONSTRUIRE SUR DES FONCIERS EN RENOUVELLEMENT : des projets à taille humaine

FREHA a poursuivi le développement de son patrimoine par l'**acquisition de terrains libres ou faiblement construits**. Afin d'optimiser les fonciers disponibles, même modestes, nous les transformons en **immeubles à taille humaine**, parfaitement intégrés dans leur environnement résidentiel.

Ces projets illustrent la capacité de FREHA à **transformer des fonciers diffus en projets d'habitat social, durables et bien intégrés aux territoires**, tout en optimisant la surface disponible dans un contexte francilien marqué par la raréfaction des espaces constructibles.

■ Chatou (78), Rue Caillou Mérard



Chatou (78), Rue Caillou Mérard

Un ancien pavillon, situé sur un terrain de 280 m², a été démoli pour permettre la construction d'un immeuble de 6 logements (3 T2 et 3 T3).

RÉHABILITER POUR DURER : un patrimoine restauré

FREHA a également développé son parc **par l'acquisition et la réhabilitation de bâtiments existants**. Cette démarche redonne vie à des bâtiments anciens, en optimisant leur performance énergétique, et leur qualité d'usage, tout en préservant leur caractère unique. Chaque projet s'inscrit dans la volonté **de valoriser l'existant, tout en répondant aux besoins actuels des habitants**.

Ces opérations illustrent notre capacité à **transformer un patrimoine existant en logements sociaux de qualité**. En intervenant sur des biens déjà bâtis, FREHA redonne une nouvelle vie à des bâtiments dégradés, tout en s'inscrivant dans une démarche durable et réaliste face aux enjeux fonciers actuels.

■ Vincennes (94), Rue Faie Felix



Vincennes (94), Rue Faie Felix

Deux logements dans une copropriété ont été réhabilités à la suite de problèmes d'humidité importants. Les travaux ont valorisé le patrimoine avec une rénovation complète des logements. Un travail important a été réalisé pour garantir une qualité thermique importante de ces logements afin que les charges soient les plus faibles possibles.

Panorama des projets en cours AVANÇÉES ET PERSPECTIVES



UN LIEU DE RECONSTRUCTION : la future pension de famille de Deuil-La Barre

Un chantier structurant a marqué 2024 : la pose de la première pierre de la pension de famille, avenue de la Division Leclerc.

Les pensions de famille sont pensées pour offrir des espaces de reconstruction, d'apaisement et de dignité retrouvée aux futurs résidents. Ces structures accueillent des personnes en situation d'isolement ou d'exclusion lourde, ne pouvant accéder à un logement autonome. La présence de deux hôtes rythmera la vie de la pension, ils sont garants d'un climat de convivialité, d'écoute et d'animations collectives.



Proche de la gare pour faciliter les opportunités de réinsertion



En travaux de janvier 2024 à septembre 2025



Restauration de la maison maître et création d'une maison neuve



28 logements meublés

Paris, Rue de Gravilliers

Travaux prévus : rénovation des façades extérieures, assainissement des caves, réhabilitation des parties communes

Durée : Début en 2024, Fin prévue en Juin 2025



Paris, Rue de l'Encheval

Travaux prévus : rénovation et entretien des façades extérieures, isolation thermique, rénovation des logements

Durée : Début en 2021, Fin en 2024



Deuil-La Barre, Rue du Crochet

Travaux prévus : restructuration lourde du patrimoine afin de pouvoir accueillir des femmes en difficultés.

Durée : Début en 2021, Fin prévue en 2026



Enghien-les-Bains, Rue du Général Leclerc

Travaux prévus : rénovation thermique avec isolation par l'intérieur, remplacement des portes et du système de chauffage, révision de la VMC, de la plomberie et de l'électricité.

Durée : Début en 2024, Fin prévue en 2025



Vincennes, Rue des Laitières

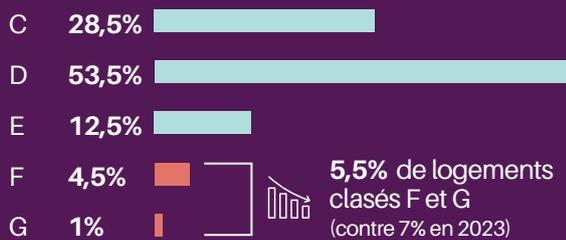
Travaux prévus : rénovation thermique, remise aux normes, réfection de la toiture, ravalement des caves

Durée : Début en 2024, Fin prévue en 2027

Un impact durable, un engagement collectif

CHIFFRES CLÉS

Classe énergétique des logements en 2024



Depuis le diagnostic mené en 2023, FREHA poursuit activement l'amélioration énergétique de son patrimoine. En 2024, l'effort s'est concentré sur la réhabilitation des logements classés F et G, qui représentent alors 5,5 % du parc global. L'objectif est d'offrir aux locataires des logements plus confortables et moins énergivores, sans impacter le coût de leur loyer.

Comment FREHA prend-elle en compte les performances énergétiques dès la conception d'un projet ?

Lors des réhabilitations, les performances énergétiques sont intégrées dès la conception **grâce au Diagnostic de Performe Énergétique (DPE)**. Pour passer d'une étiquette G à C-D, des travaux d'isolation et le remplacement des équipements de chauffage ou d'eau chaude, seront certainement nécessaires. Toutefois, bien que le DPE offre des informations cruciales, **il ne couvre pas l'intégralité des besoins en réhabilitation**.

En ce qui concerne les constructions neuves, dans le respect des normes en vigueur, nous garantissons le confort thermique et l'habitabilité des logements.

Quels sont les principaux leviers pour améliorer le DPE lors d'une réhabilitation ?

Avant toute intervention, les DPE doivent être analysés, en tenant compte du type de construction, de l'environnement, et de la position du logement. Les leviers d'amélioration reposent généralement sur **l'isolation thermique, le remplacement des menuiseries (ECS, chauffage), ainsi que la mise en place de systèmes plus performants**. Ces choix, définis avec les architectes et les bureaux d'études thermiques, **améliorent la performance énergétique** tout en générant des économies pour les locataires.

Comment conciliez-vous les exigences du DPE avec les contraintes propres au logement très social ?

En tant que chargé d'opération, nous devons **concilier un budget restreint, avec des bâtis anciens et la présence des locataires**. Certains travaux ne bénéficient d'aucun financement, ce qui alourdit le budget global. C'est notre rôle de trouver des solutions efficaces et viables. Lors d'interventions en milieu occupé, nous appliquons un protocole de travaux tripartite (FREHA, entreprise, locataires) et définissons un calendrier avec les résidents.

Yanis LAAREJ, Chargé d'opération



Vincennes (94), Rue des Laitières



Aubervilliers (93), Rue des Postes

ZOOM

Une réhabilitation à Aubervilliers

Entre 2022 et 2024, **17 logements ont été réhabilités** dans le cadre d'un vaste projet de rénovation. L'objectif était d'améliorer durablement le confort des résidents tout en réduisant l'impact énergétique du bâtiment. Le chantier s'est déroulé en deux temps :



2023
rénovation et
entretien de la
façade extérieure,
de la toiture et des
parties communes



2024
isolation
thermique
et rénovation
intérieure
des logements

Les améliorations mises en œuvre dans cet immeuble (menuiseries, radiateurs et isolation) ont fait évoluer significativement du classement DPE du bâtiment, d'une étiquette F-G à C-D, tout en améliorant le cadre de vie des locataires, sans hausse de loyers ni reste à charge pour eux.

CONSTRUIRE AVEC NOS PARTENAIRES, AGIR POUR DEMAIN

FREHA en 2024

7
agrément
de l'État

40
nouveaux
logements



Enghien-les-Bains (95),
Vincennes (94),
Garenne-Colombes (92),
Corneilles-en-Parisis (95).

Ces avancées sont rendues possibles grâce à la confiance et à l'engagement de nos partenaires, dont le soutien reste essentiel à la concrétisation de nos projets.

Derrière chaque chantier, ce sont des ménages et des personnes isolées qui, demain, pourront enfin accéder à un logement digne et stable.

Présentation de nos partenaires

CHIFFRES CLÉS

La ventilation des financements



■ Subventions	65,4%
■ Fonds propres	4,5%
■ Prêts	30,1%



Pôle Gestion Locative et Patrimonial

Une gestion locative au service de l'accompagnement dans le parcours résidentiel

MISSIONS ET OBJECTIFS DU PÔLE

FREHA n'est pas un bailleur social « classique » : la fragilité des publics accueillis appelle une approche plus « pédagogique », qui se traduit par la **Gestion Locative Adaptée**. Pour beaucoup, il s'agit d'une première expérience locative. Cela exige un **accompagnement personnalisé**, assuré par les travailleurs sociaux et les chargés de gestion locative. En parallèle, le pôle assure **des missions plus classiques** : quittancement des loyers, recouvrement des impayés, enregistrement des aides aux logements des CAF franciliennes, indispensables à l'équilibre budgétaire de FREHA.

2024 : S'adapter à des publics toujours plus fragiles

Face à la **fragilisation et la dégradation des situations sociales et économiques** des nouveaux locataires, Freha a renforcé l'accompagnement individualisé proposé en Gestion Locative Adaptée.

Concrètement, cela implique un **temps d'accompagnement** allongé dès l'entrée dans le logement, un suivi renforcé des impayés locatifs et une intervention à l'amiable précoce, afin de prévenir les situations d'impasse.

2025 : Stabiliser pour moderniser

Le renouvellement des équipes a permis un gain d'efficacité et de professionnalisme, le pôle vise à la **stabilisation des effectifs et à la sécurisation, l'automatisation et la digitalisation des étapes du parcours résidentiel**.

Ces évolutions nécessiteront la modernisation des outils et des procédures métiers. À titre d'exemple, l'harmonisation de la gestion des départs des locataires et la réduction des délais de liquidation des comptes sont des priorités identifiées.



RÉSULTATS 2024

des commissions attribution des logements sociaux



283

Dossiers étudiés



96

Logements attribués



158

Personnes logées



■ 107 Adultes
■ 51 Enfants

QUITTANCEMENT



500€

Quittance moyenne



■ 387€ Loyer
■ 113€ Charges



58 %

Ménages touchant l'APL



255 €

Montant moyen de l'APL

Plan quinquennal pour le LOGEMENT D'ABORD

(% de personnes concernées)

48 %

Fluidité hébergement/ logement

25 %

Premier quartile

100 %

Plafonds PLAI

42 %

Sous le seuil de pauvreté

71 %

Ont un emploi

20 %

DALO

ZOOM

La Commission d'Attribution des Logements (CAL)

La Commission d'Attribution des Logements (CAL), **réunie chaque mois**, est une étape clé du parcours résidentiel. Composée d'administrateurs, de membres de la direction et des équipes de terrain, **elle a pour objet l'attribution des logements au candidat le plus adapté, parmi trois propositions validées.**

Ce processus rigoureux garantit une adéquation entre les besoins des ménages et les caractéristiques des logements, dans le respect des valeurs sociales de FREHA.



Processus de préparation des dossiers

- 1. Lorsqu'un locataire libère un logement**, le chargé de relation locataires **sollicite le réservataire désigné** (CCAS, Préfecture, Conseil Départemental, Action Logement) afin **de recevoir trois candidatures** correspondant aux critères du logement.
- 2. Les candidatures sont ensuite instruites** : rassembler les pièces administratives nécessaires, et si besoin, demander un diagnostic social aux travailleurs sociaux.
- 3. Une visite du logement est proposée** aux candidats lorsque cela est possible.
- Avant la tenue de la CAL, **les dossiers sont vérifiés** par le responsable du Pôle et/ou par la Direction pour **garantir leur conformité.**

Déroulé de la CAL

Le jour de la commission, le chargé de relation locataires **présente les caractéristiques du logement et les dossiers des trois candidats** présélectionnés. Les administrateurs, membres de la CAL, **débatent pour évaluer la pertinence de chaque candidature**, en tenant compte, si possible, de l'ordre de priorité fourni par le réservataire.

L'attribution est décidée sur la base de critères objectifs : urgence de la situation, adéquation du logement avec le parcours de vie, capacité financière et autonomie du ménage. **Pour les candidats les plus « fragiles »**, le travailleur social, qui a enquêté au préalable sur la situation, présente une note sociale à la CAL afin d'éclairer les prises de décision. **La commission se réserve le droit de refuser un candidat** si le logement n'est pas adapté à ses besoins, et peut orienter vers une solution plus adaptée (logement en pension de famille).

Enfin, **le candidat retenu entre dans un parcours d'accompagnement** avec les équipes de la Gestion Locative pour faciliter l'installation et la stabilisation dans le logement.

L'emménagement comme engagement

CHARGÉ DE RELATION LOCATAIRES

PILIER DE L'ACCOMPAGNEMENT

Le Chargé de Relation Locataires (CRL) joue un rôle central dans la gestion locative en assurant un suivi personnalisé des locataires tout au long de leur parcours. Les missions remplies mettent en lumière le rôle et la manière dont les équipes travaillent pour répondre aux besoins des locataires.



En quoi consiste le rôle de Chargée de Relation Locataires chez FREHA ?

En tant que CRL, je suis l'interlocutrice privilégiée des locataires, des partenaires réservataires et du pôle social. Je gère les sollicitations du quotidien et intervins sur trois volets clés :

- **Gestion de la vacance des logements** : enregistrement des congés, transmission des logements aux réservataires, instruction et présentation des dossiers en Commission d'Attribution des Logements ;
- **Suivi de la vie du bail** : de la signature à la clôture du compte locatif ;
- **Gestion du précontentieux** : développement d'actions afin de prévenir et réduire les impayés, en coordination avec les partenaires tels que la CAF.

Comment accompagnez-vous les locataires en situation d'impayé, et quelles sont les étapes qui peuvent mener à un contentieux ?

Nous analysons chaque situation avec un travailleur social pour identifier **les causes des difficultés et proposer des solutions adaptées** (plan d'apurement, délai de paiement).

Agir dès les premiers impayés est essentiel **pour prévenir l'aggravation des situations et éviter l'exclusion**. Si aucune solution n'est trouvée, un **Commandement de Payer** peut être délivré par un commissaire de justice après plusieurs démarches: relance, mise en demeure, saisine CAF et proposition de plan d'apurement. En l'absence de régulation dans les deux mois, le dossier peut être transmis à un avocat **afin d'assigner le locataire devant le tribunal**.

Comment conciliez-vous écoute des locataires, exigences réglementaires et esprit d'équipe dans votre métier au quotidien ?

Ce poste requiert à la fois **empathie, écoute active et sens des responsabilités** vis-à-vis des intérêts de FREHA et de ses locataires.

Au sein de notre équipe, l'entraide est encouragée par le Responsable et le Directeur du pôle, et nous valorisons **le partage de pratiques pour mieux gérer les situations complexes**.

Cette dynamique collective nous permet de développer de nouvelles compétences, tout en abordant des missions variées au sein du service.

Manal ABDU,
Chargée de Relation Locataires



DU CHANTIER À LA GESTION : PRÉPARER L'ARRIVÉE DES LOCATAIRES

Le passage de la fin d'une construction à l'entrée des locataires marque **le relais entre le pôle Maitrise d'ouvrage et la Gestion Locative**. Pour une construction neuve, l'organisation débute **3 à 6 mois avant la livraison du bâtiment**. Durant cette période, nous **préparons la mise en service des logements et l'entrée des premiers locataires** : conclusion des contrats des concessionnaires et des avenants des contrats d'entretien et finalisation de la convention APL avec L'Etat.

Il faut également anticiper les demandes de candidature auprès des réservataires pour tenir une commission d'attribution des logements afin que les logements livrés soient habités le plus rapidement possible. Dans un souci d'efficacité, les équipes de proximité et les Chargés de Relation Locataires de FREHA sont présents le jour de l'entrée des locataires.

ZOOM

Livraison des logements, rue Henri Wallon à Montreuil (93)



Débuté en 2017 par la démolition d'un immeuble insalubre, ce projet a permis la **construction neuve de 8 logements** (2 T1, 6 T2). Les travaux se sont déroulés entre 2022 et 2024.

En juin, la livraison a marqué **l'aboutissement d'un travail collaboratif entre des pôles de FREHA** :

- **la Maîtrise d'Ouvrage** pour la construction,
- **la Gestion Locative** pour l'attribution des logements.



Présents sur le terrain, au service du quotidien

CHARGÉ DE PROXIMITÉ GARANT DU CADRE DE VIE

Le Chargé de Proximité joue un rôle clé dans le maintien d'un cadre de vie harmonieux au sein des logements. Entre veille patrimoniale, gestion des urgences techniques, médiation de voisinage et suivi des situations sociales, découvrez ce métier au cœur de la relation quotidienne avec les locataires.

Comment décririez-vous votre rôle au quotidien auprès des locataires ?

Mon rôle consiste à **faire le lien entre FREHA et les locataires pour tout ce qui concerne l'entretien de leur logement**. Présent sur le terrain, je réponds aux besoins émergents, recueille les demandes et garantis le bon fonctionnement du cadre de vie de nos locataires.

Au quotidien, je suis particulièrement sollicité pour des **interventions techniques** (pannes, dysfonctionnements), des difficultés de voisinage ou des situations sociales fragiles. Mon objectif est d'apporter **une réponse adaptée à chaque situation**, en orientant vers les bons interlocuteurs.

Quels défis concrets rencontrez-vous dans la gestion des lieux de vie et comment y répondez-vous ?

Les principaux défis concernent **le maintien d'un cadre de vie propre, sûr et apaisé**. Cela inclut le suivi régulier de l'entretien des résidences, la gestion des incivilités et la médiation en cas de conflits de voisinage.

Parfois, nous devons composer **avec des comportements inadaptés**, un manque de respect des règles de vie commune, ou des difficultés sociales sous-jacentes. Pour y répondre, je privilégie une **présence active sur le terrain**, en combinant dialogue et pédagogie.

Comment votre travail s'articule-t-il avec celui des travailleurs sociaux, notamment en cas de situations fragiles ou de tensions dans une résidence ?

La collaboration avec les travailleurs sociaux est essentielle pour avoir une approche globale, mêlant écoute, prévention, et action. Ils me signalent les situations de fragilités ou de tensions repérées lors de leurs échanges avec les locataires, je prends ensuite le relais sur le terrain pour observer, dialoguer, et intervenir, en coordination avec eux. Ce travail en binôme **garantit un bon suivi et nous permet d'agir rapidement** et efficacement quand une situation évolue.

Ali GHERNOUG,
Chargé de proximité

ENTREtenir POUR DURER : UN PATRIMOINE À PRÉSERVER

À la livraison des logements sociaux, leur durée de vie est estimée au minimum **entre 40 et 50 ans**. Soumis aux aléas climatiques, à l'usage quotidien, aux accidents et sinistres, un patrimoine nécessite **un entretien régulier pour prolonger sa durée de vie et limiter les usures voire les dégradations**.

L'équipe de Proximité et Patrimoine, chargée de l'entretien, assure **une veille constante** grâce à des visites annuelles, permettant de repérer les travaux à faire ou à prévoir.

Les missions du service incluent également le traitement des urgences (réparations des parties communes ou des logements), des alertes faites (vitres cassées, équipement incendies, dégâts des eaux) et des réclamations techniques émises.

Au global, cet entretien représente un travail et des moyens importants : **1,3 million d'euros** de budget d'entretien du patrimoine en 2024.

Panorama des entretiens réalisés : bilans et avancées

En 2024, le service proximité a lancé plusieurs projets pour entretenir le patrimoine de FREHA, mais également pour améliorer la sécurité et le confort de nos locataires :

■ Sécurisation des accès

Améliorations des systèmes d'interphonie pour moderniser et renforcer la sécurité d'accès aux bâtiments à Argenteuil.

■ Mise en conformité des sécurités électriques

Remplacement des points lumineux extérieurs, révisions des parties communes.

■ Mise en conformité des sécurités incendies

Vérification annuelle de tous les patrimoines, actualisation de tous les contrats de maintenance des dispositifs de lutte contre les incendies.

■ Mise à niveau des toitures

Rénovation et réparation pour assurer l'étanchéité et la durabilité permettant la diminution des infiltrations en fonction des besoins.

■ Mise à niveau des équipements sanitaires

Remplacement des colonnes d'eaux usées et blocs WC en fonction des besoins.

■ Mise à niveau des fenêtres

Installation de fenêtres avec double vitrage pour réduire les pertes de chaleur et améliorer la sécurité dans le cadre de notre plan pluri annuel de transformation «écologique» de notre patrimoine.



CHIFFRES ENTRETIEN



Nombre de logements gérés

En logement social **1 778**

En intermédiation locative **647**



455 € de quittance

Quittance mensuelle moyenne pour un ménage dans le parc pérenne



315 € d'aide

Montant mensuel moyen des aides pour un ménage dans le parc pérenne



38.1% des ménages

éligibles aux aides au logement



494 532 € + **814 868 €**

Entretien courant + Gros entretien

= 1 309 400 €

Dépenses globales

Pôle social

Un engagement au service de l'accompagnement dans le logement

MISSIONS ET OBJECTIFS DU PÔLE

Le pôle social travaille à lever les freins d'accès au logement et à accompagner durablement les ménages vers une insertion réussie. Ce travail est possible avec :

1. **L'intermédiation locative** : depuis 2007 via le dispositif « Louez Solidaire et Sans Risques » et depuis 2009 avec « Solibail ».
2. **Les structures de logements temporaires ou adaptés** : 5 résidences sociales et 6 pensions de famille, offrant des solutions de logement adaptées aux publics en difficulté.
3. **Les dispositifs « Hors les murs »** : accompagnement des ménages vers et dans le logement grâce aux conventions départementales FSL (93 et 95), avec l'État pour le FNAVDL (75, 92, 93 et 95) et avec Action Logement Services.



2024 : Une année d'avancées et d'adaptations

Le pôle social a connu des avancées significatives, démontrant un dynamisme et une capacité d'adaptation.

Nous avons ouvert **deux nouvelles pensions de famille à Paris**, créant 53 logements supplémentaires, et repris la **gestion en directe d'une pension de famille dans le Val-d'Oise**, en gestion déléguée depuis 2007.

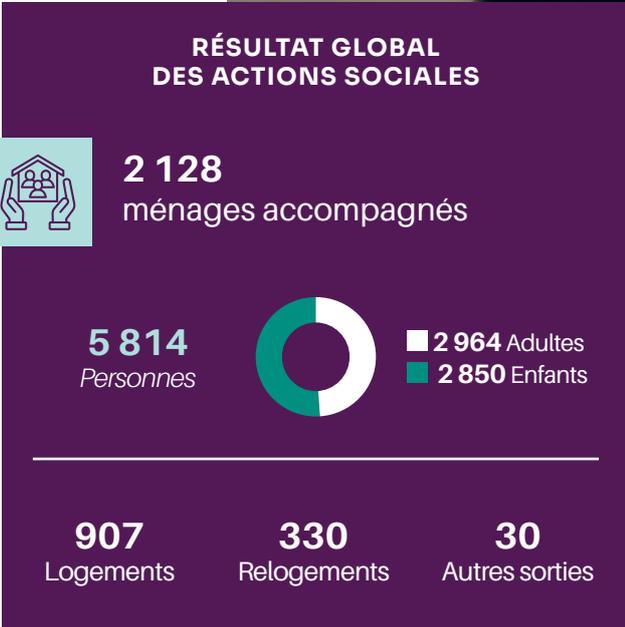
Du point de vue des dispositifs, nous avons constaté **une diminution du dispositif « Louez Solidaire »** qui compte plus de restitutions que de nouvelles captations. **La convention FNAVDL 2024-2027 a renforcé nos équipes**, contribuant à la croissance globale de 20 % des effectifs.

2025 : Poursuite de nos engagements et nouvelles opportunités

Le pôle social poursuivra son engagement aux côtés des pouvoirs publics dans **la mise en œuvre de la politique du « Logement d'abord »**, tout en restant fidèle à sa mission de logement accompagné.

La captation de logements dans le cadre de l'intermédiation locative devrait s'intensifier afin d'atteindre les objectifs fixés dans la convention Solibail, soit **675 logements d'ici la fin 2026**.

L'accompagnement de nos professionnels sociaux demeurera une priorité, en particulier autour de deux axes majeurs de notre action : **l'intervention à domicile et la gestion locative adaptée**, essentiels pour soutenir les parcours des ménages vers et dans le logement.



ZOOM

**Le renouvellement de la convention FNAVDL
2024-2027**

Le Fond National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL), créé en 2012, **finance les actions d'accompagnement social vers et dans le logement à l'aide de subventions**. Il cible les ménages identifiés comme prioritaires : les personnes les plus vulnérables, notamment celles à la rue, sortant d'hébergement d'urgence ou de structures d'insertion.

En 2024, l'État, représenté par la DRIHL Île-de-France, a renouvelé sa confiance en Freha et salué le travail de ses équipes sociales **en reconduisant cette convention sur quatre départements franciliens** (75, 92, 93, 95). Ce renouvellement s'accompagne **d'un renforcement des effectifs**, passant de 16 à 20 travailleurs sociaux pour les quatre années à venir.

L'engagement de Freha dans l'« Accompagnement Social Vers et Dans le Logement » date de 2009, sur le territoire du Val-d'Oise. **Ce dispositif vise à aider les ménages en difficulté à accéder à un logement stable et à le soutenir tout au long de leur parcours résidentiel**. Forte de cette expérience, nous avons progressivement élargi notre intervention à d'autres départements franciliens, à l'occasion des appels à projets successifs.

Au quotidien, l'équipe du pôle social s'investit pleinement dans **la mise en œuvre de l'« aller vers »** : cette démarche proactive permet **de repérer les ménages en difficulté, de les informer de leurs droits et de les orienter vers les dispositifs adaptés à leur situation**.

Dispositifs d'accompagnement : des clés d'entrée vers le logement

SOLIBAIL : UN TREMPLIN VERS LE LOGEMENT PÉRENNE

À travers le dispositif Solibail, FREHA propose aux familles des logements dans un cadre sécurisé et accompagné. Ce dispositif repose sur la présence attentive des travailleurs sociaux auprès des ménages.

Pouvez-vous expliquer le dispositif Solibail ?

SOLIBAIL est un dispositif d'intermédiation locative qui permet à **des familles en difficulté d'accéder à un logement temporaire. Des propriétaires privés confient leur bien à FREHA, qui le sous-loue ensuite à des ménages.** Mais SOLIBAIL, c'est bien plus qu'un toit : **chaque famille est accompagnée par un travailleur social** pour lever les freins au relogement et retrouver une autonomie durable.

Quels sont les retours des ménages sur le dispositif et son efficacité ?

Pour beaucoup de ménages, SOLIBAIL **représente un vrai soulagement après des années d'instabilité.** Ils y trouvent un logement, mais surtout un accompagnement. Main dans la main, nous travaillons pour **leur faire gagner en autonomie au quotidien.** Toutefois, pour certains ménages restés plusieurs années sans proposition, **le sentiment d'attente peut décourager l'engagement dans l'accompagnement.**

Comment collaborez-vous avec les autres pôles pour assurer un suivi global des locataires ?

En tant que conseillère sociale, **je travaille en partenariat avec le pôle de la Gestion Locative et Proximité.**

Nos missions sont complémentaires et débutent dès l'entrée dans les lieux des familles avec la présence du chargé de proximité et à distance, avec la gestion locative qui gère le quittancement. Nous avons régulièrement des échanges afin **d'ajuster nos actions pour accompagner au mieux les familles.** Cette approche croisée **optimise leurs chances de réussite** dans le dispositif.

Quels sont les défis à venir de ce dispositif ?

Je constate que **les problématiques sociales rencontrées deviennent plus lourdes et complexes** : troubles de santé mentale, isolement, violences intrafamiliales. **Je dois adapter mes pratiques afin d'apporter des réponses aux besoins évalués,** rendue possible grâce aux formations dont nous bénéficions au sein de FREHA. Dans les années à venir, **renforcer les liens avec les acteurs médicaux et sociaux** sera essentiel pour proposer des accompagnements réellement adaptés.

Laura Buisson, Conseillère sociale

CHIFFRES CLÉS 2024

Solibail



450
ménages
accompagnés

1 805 Personnes
679 Adultes
1 126 Enfants

442
Logements

58
Relogements

11
Autres sorties

Louez Solidaire



244
ménages
accompagnés

736 Personnes
287 Adultes
449 Enfants

214
Logements

51
Relogements

2
Autres sorties



AVDL : SOUTENIR LES MÉNAGES DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le dispositif AVDL joue un rôle déterminant dans la sécurisation des parcours résidentiels de ménages fragilisés. Rencontre avec Camille Dulac, conseillère sociale, qui revient sur les enjeux et les perspectives de ce dispositif.

Pouvez-vous expliquer le dispositif AVDL ?

L'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) est un dispositif de l'Etat visant à aider les ménages en difficulté à accéder à un logement stable. Nous accompagnons les ménages définis comme prioritaires par le DALO : des personnes en situation dite fragile ou ayant des problématiques reconnues. En pratique, notre intervention commence par l'analyse des freins au relogement. **Nous accompagnons ensuite les ménages à chaque étape de leur parcours, jusqu'au relogement.** Pour certains, l'accès à un logement est une nouveauté et peut générer des difficultés.

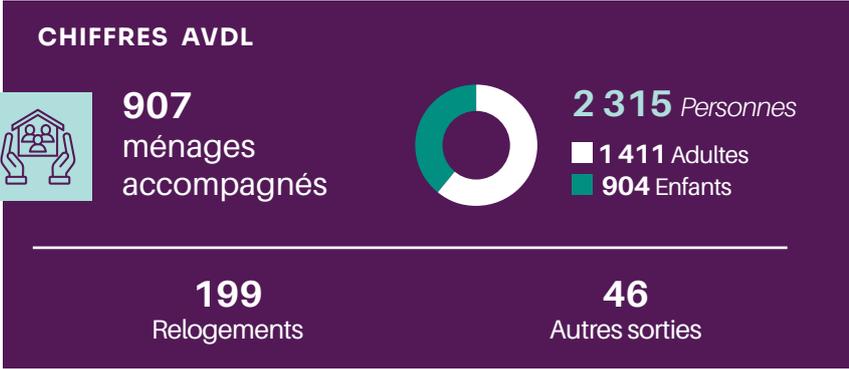
Quels sont les retours des ménages sur le dispositif et son efficacité dans l'accompagnement ?

Les ménages sont satisfaits de l'AVDL car ils se sentent soutenus dans leur démarche, notamment sur la partie administrative. Notre accompagnement continu, même après l'installation, est rassurant. Nos partenaires, des bailleurs sociaux, et les services de la Préfecture reconnaissent notre efficacité en tant que médiateurs, facilitant ainsi les processus de relogement.

A quelles évolutions le pôle social, et le dispositif AVDL, doivent se préparer afin d'améliorer l'accompagnement des locataires dans les années à venir ?

Tout d'abord, nous constatons la raréfaction du nombre de logements sociaux qui allonge les délais de relogement, ce qui crée de l'impatience chez certains ménages et complique nos échanges. De plus, nos missions se diversifient : nous gérons des situations d'urgence avec des difficultés qui dépassent nos compétences spécifiques.

Nous devons nous former pour répondre à ces nouveaux défis. Enfin, il faut travailler sur l'idéalisation que certaines familles peuvent se faire du logement social. Il est essentiel de prévenir les ménages au préalable des risques de refus et des conséquences qui en découlent sur les ménages.



Camille DULAC, Conseillère sociale

Les pensions de famille : reconstruire une vie dans un cadre collectif

En 2024, FREHA a poursuivi activement le développement des pensions de famille, un axe central de son action sociale. Ce dispositif offre à des personnes en situation de grande précarité un logement pérenne, dans un cadre semi-collectif, avec un accompagnement social renforcé. Il s'adresse notamment à des personnes isolées, aux parcours de vie marqués par la rupture, en leur offrant un espace de répit, de reconstruction et de projection dans l'avenir.

En tant qu'hôte de pension, quelles sont vos missions principales dans l'accompagnement des résidents ?

Nos missions visent à **accompagner les résidents dans leur parcours de réinsertion** autour de 3 axes :

■ Une veille sociale :

aide aux démarches du quotidien et orientation vers les partenaires adaptés.

■ Une gestion locative adaptée :

une veille des problèmes techniques ; un accompagnement à la compréhension des quittances ; l'apprentissage du savoir-habiter ; une prévention des impayés.

■ L'animation de la vie collective :

implication des résidents dans la vie de la structure et organisation d'activités selon les besoins exprimés.

Nous travaillons étroitement avec nos partenaires et les autres structures de FREHA, pour **organiser des animations communes** et **réfléchir collectivement aux problématiques rencontrées sur le terrain.**



Quelles sont les principales difficultés rencontrées par les résidents dans leur processus d'accompagnement et comment les surmontez-vous ?

Les résidents arrivent souvent après **un long parcours de précarité et d'isolement**. L'accès à un logement stable peut être un bouleversement violent, générant solitude, perte de repères et angoisses face à ces nouvelles responsabilités. Pour y répondre, **nous veillons à être présents au maximum**, notamment lors des temps informels et des animations. Ces moments sont essentiels pour **créer du lien, instaurer un climat de confiance**, et accompagner les résidents vers **plus de stabilité, d'autonomie et de mieux-être.**

En quoi les moments de convivialité jouent-ils un rôle central dans la stabilité et le mieux-être des résidents ?

Ces moments favorisent le **sentiment d'appartenance à un collectif**. Pour de nombreux résidents, l'isolement est un enjeu majeur, et ces instants offrent l'opportunité de **briser la solitude**. Les repas deviennent ainsi des moments privilégiés pour **échanger, tisser des relations**. Un exemple concret est l'organisation des repas de fin d'année. À cette période, souvent synonyme de solitude, les résidents participent collectivement à la préparation des plats dans une **ambiance conviviale**.

Perrine MOREAU,
Hôte de pension de famille

DÉVELOPPEMENT DES PENSIONS DE FAMILLE : UN ENGAGEMENT RENFORCÉ

L'engagement de FREHA envers les pensions de famille s'est renforcé en 2024 avec le développement de nouvelles pensions de famille, incluant plusieurs programmes livrés et lancés. Ces réalisations illustrent notre volonté de répondre concrètement aux besoins des publics les plus fragiles, en multipliant les solutions d'habitat durable et digne.

Voici un aperçu des projets marquants portés par FREHA cette année :



Maison les Coquelicots, Corneilles-en-Parisis (95)
 Reprise en gestion : Janvier 2024
 Nombre de logements : 23



Maison de l'Olivier, Paris 18^e
 Inauguration : Mars 2024
 Nombre de logement : 28



Maison de Michel, Paris 20^e
 Inauguration : Avril 2024
 Nombre de logement : 25



Deuil-La Barre (95)
 Période des travaux : Janvier 2024 - Septembre 2025
 Nombre de logement : 28



Rue Philippe de Girard, Paris 18^e
 Période des travaux : fin 2024 - fin 2025
 Nombre de logement : 29

CHIFFRES PENSIONS DE FAMILLE

 **6** structures
139 logements
148 ménages accompagnés

 **164** Personnes
 ■ 147 Adultes
 ■ 17 Enfants

467 Actions collectives
3 Relogements
9 Autres sorties

Parcours de vie : Frédéric, de la rue à la reconstruction

“



Au cœur des actions menées par FREHA, une mission essentielle guide nos métiers : **permettre aux personnes en situation précaire d'accéder à un logement stable, digne et abordable.**

C'est le cas de **Frédéric, 64 ans**, résident depuis 2024 à la pension de famille l'Olivier à Paris (18^e).

Son parcours illustre ce que FREHA peut offrir : **bien plus qu'un toit, un cadre de vie rassurant et durable.** Frédéric a accepté de partager son témoignage et d'en autoriser la diffusion, **dans le but de mettre en lumière l'impact des pensions de famille et de valoriser ce dispositif de logement accompagné.**

1. La descente aux enfers

Avant que tout ne bascule, Frédéric menait une vie stable. Chef d'équipe en électricité, il vivait à Argenteuil avec sa compagne enceinte et leur fils de deux ans. Grâce à ses déplacements professionnels, il bénéficiait d'un bon salaire. Rien ne laissait présager la suite.

Puis d'un seul coup, tu n'as plus rien, tu te retrouves en bas de l'échelle quoi. J'avais perdu la tête

Après un divorce douloureux, Frédéric se retrouve seul dans son logement.

Avant je bougeais, j'étais sportif. Puis après, je me suis mis à boire. Tu vas plus au boulot. Tu bois.

L'alcool devient un refuge, entraînant l'absentéisme au travail et puis le licenciement. Sans emploi, les dettes s'accumulent.

C'est la double peine : tu peux plus payer de loyer, on te coupe l'électricité... Tu n'as plus rien quoi.

En quelques mois, Frédéric perd ses repères, sa famille, son travail, puis son logement.

Son histoire rappelle que la précarité n'est pas un échec personnel, mais souvent le résultat de ruptures brutales, difficiles à affronter seul.

2. La vie dans la rue

Sans toit, ni emploi, Frédéric s'achète une tente et trouve refuge sous un pont Porte de Saint-Ouen.

Il découvre un monde marqué par la violence, et l'insécurité permanente,

Il y avait beaucoup de bagarres. Les gars pètent un boulon, ils deviennent très violents.

Je parlais faire des courses, je revenais : plus rien. Parfois je rentrais et un gars dormait dans ma tente.

L'hygiène devient un enjeu crucial.

Faut que ta tente soit propre. Si tu as le malheur d'avoir des déchets, automatiquement la police te dégage.

Dans cette vie, l'alcool reste une échappatoire.

Tu n'en vois pas le bout.

J'ai fait une dépression.

Malgré tout, Frédéric garde des bons souvenirs de cette période.

Tu fais des connaissances.

Tu peux parler intellectuellement avec des gens et des artistes. Des conversations profondes.

Frédéric restera deux ans à la rue avant qu'un travailleur social ne lui propose une solution stable : un logement en pension de famille.



3. La reconstruction en pension de famille

Au départ, Frédéric est réticent. La nécessité de se soigner et l'isolement le freinent.

Qu'est-ce que je vais aller faire dans ce truc-là ? Je vais m'enfermer entre quatre murs. Je préfère ma rue.

Convaincu par les travailleurs sociaux, il intègre un studio meublé à la pension de famille de FREHA - l'Olivier. L'adaptation n'est pas facile. Peu à peu, il s'y habitue.

Je regarde dans le studio, et puis je me dis : on est quand même bien ici.

Ce nouveau cadre de vie stable permet sa reconstruction.

Avant j'étais toujours sur les nerfs. Ici c'est plus serein et calme. Mais surtout, je peux me faire soigner.

Grâce aux hôtes de pension et aux animations proposées, la solitude s'estompe.

J'aime bien les repas et les ateliers. Ça nous sort de notre chambre. Les hôtes sont toujours à l'écoute des gens, elles essaient de nous divertir.

Aujourd'hui, Frédéric se sent transformé,

Les voix des sirènes, la rue m'appelle parfois. Mais ici je me suis amélioré. Pour les gens comme moi, c'est un bon endroit pour se reposer et se projeter dans l'avenir.

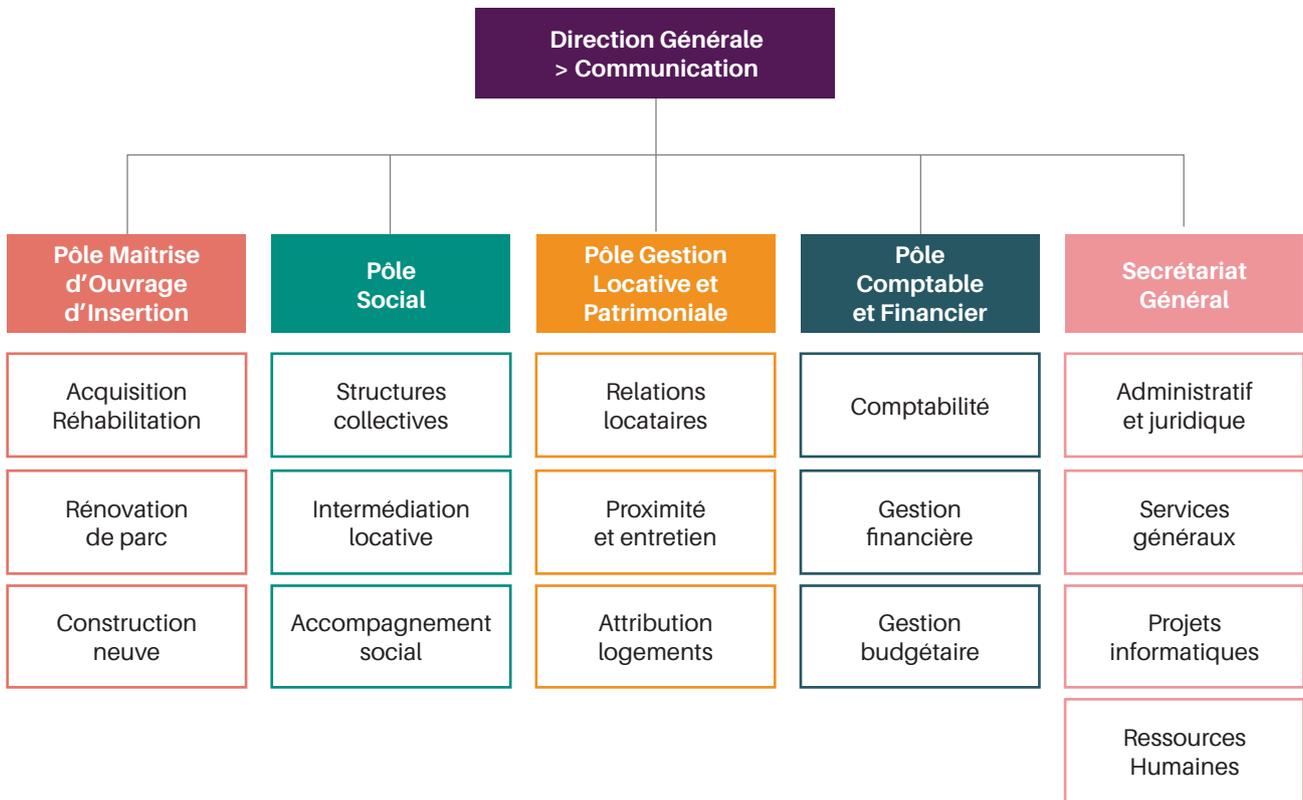
A 64 ans, Frédéric a encore des projets qui lui tiennent à cœur

Mon rêve c'est reprendre un chien, un pinscher. Ça me permettrait de bouger.

Le parcours de vie de Frédéric illustre concrètement l'impact du travail de FREHA. De la construction à la gestion du logement, en passant par l'accompagnement social quotidien, chaque pôle contribue à offrir un cadre de vie stable et digne. Dans un monde où la précarité progresse, les pensions de famille sont plus que jamais un levier de reconstruction.

Bilan Social

ORGANIGRAMME



CHIFFRES CLÉS



16 administrateurs
+ **2** membres d'honneur

1
Assemblée Générale

7
Conseils d'administration

3
Réunions du Bureau

12
Commissions d'attribution des logements

4
Comités d'engagement foncier

7
Réunions du CSE

INDEX ÉGALITÉ FEMMES / HOMMES

En 2024, FREHA a atteint un **excellent score** de **99/100** à l'Index d'égalité femmes-hommes sur l'ensemble des critères, cette progression reflète notre **engagement pour l'équité**, notamment via une politique de rémunération juste à l'embauche et tout au long des parcours professionnels.

- Écart de rémunération : **39/40**
- Écart de répartition des augmentations individuelles : **35/35**
- Nombre de salariées augmentées à leur retour de congé maternité : **15/15**
- Parité parmi les 10 plus hautes rémunérations : **10/10**

COMITÉ SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

En 2024, le Comité Social et Économique (CSE) s'est réuni à 7 reprises pour assurer le **bon fonctionnement du dialogue social** entre la Direction et les Représentants du personnel.

Côté activités sociales et culturelles, **deux événements ont réuni les collaborateurs** : une sortie au Musée des Arts Forains au printemps, puis une journée pour la fête de l'Arbre de Noël, dédiée aux familles de tous les collaborateurs de FREHA, avec une sortie au Parc Astérix.

L'année a également été marquée par le **lancement d'une nouvelle plateforme** d'avantages, Happy Pal, offrant **réductions et bons plans**, en complément des chèques vacances et chèques cadeaux remis aux salariés.

Quels ont été les principaux défis RH rencontrés en 2024 et quels enjeux vous semblent prioritaires pour les mois à venir ?

En 2024, le service RH a rencontré plusieurs défis. Les secteurs techniques et sociaux étaient en tension. Le renouvellement des effectifs a nécessité une **structuration rigoureuse** des processus de recrutement, d'accueil et un **accompagnement efficace** des nouvelles recrues.

Un autre enjeu a été le **soutien apporté aux managers** face à leurs problématiques quotidiennes.

Pour 2025, les priorités consistent à formaliser les procédures, **développer les compétences** par la formation, maintenir une **relation de confiance** avec les salariés et **valoriser la marque employeur** de FREHA pour **fidéliser les salariés**.

Comment FREHA accompagne-t-elle la montée en compétences de ses salariés ?

En 2024, FREHA a facilité la **montée en compétences** des salariés par **l'accompagnement de proximité** et le **partage des savoir-faire** au sein des équipes.

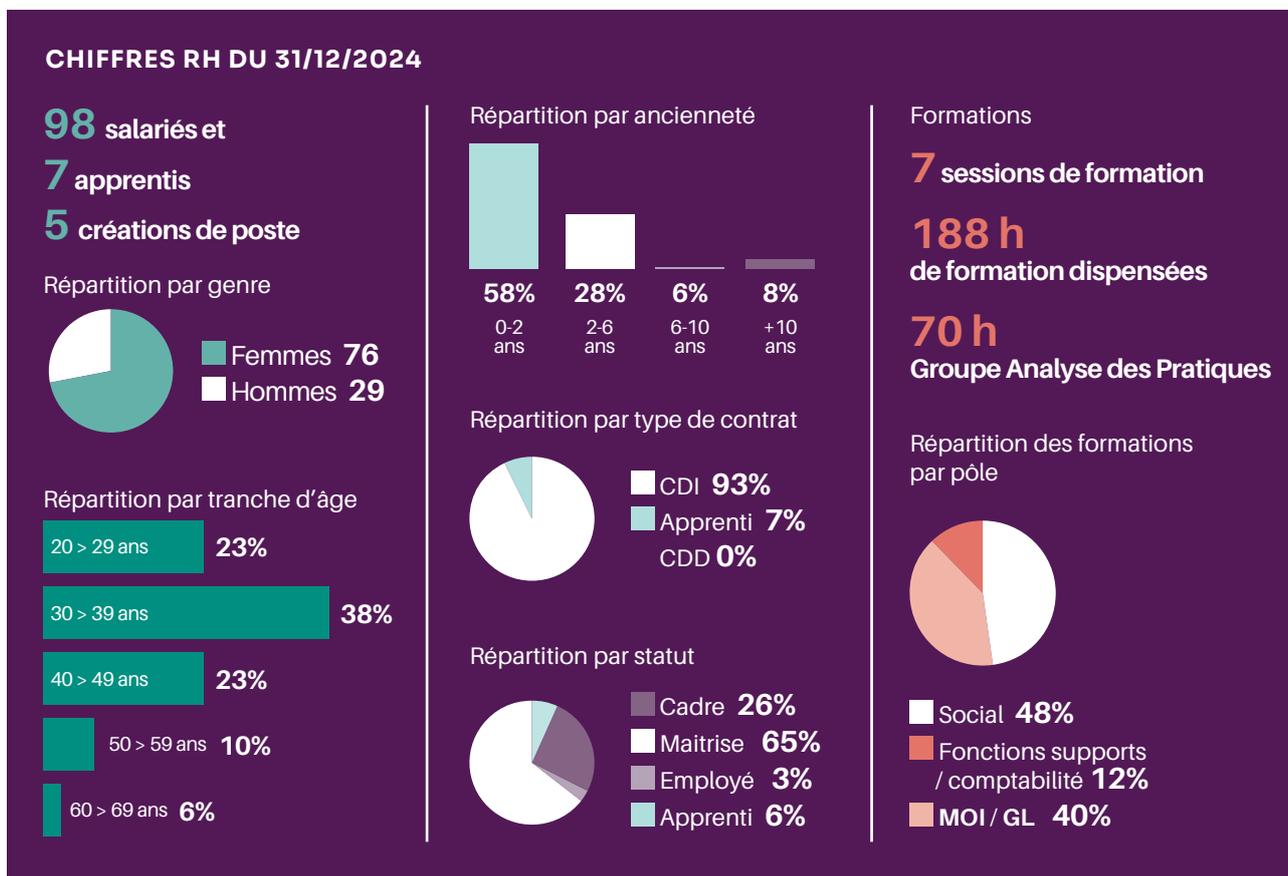
À ce titre, le service RH a joué un rôle clé en soutenant les salariés au quotidien et en identifiant leurs **besoins d'évolution**. Le service RH a également travaillé à organiser et planifier les formations souhaitées qui se dérouleront à partir de 2025.

Quel événement de l'année 2024 vous a particulièrement marqué par sa capacité à renforcer la cohésion d'équipe et le lien entre les salariés ?

En 2024, l'Assemblée Générale et la fête de Noël ont été des moments marquants pour la cohésion interne. Ces événements ont permis aux salariés exerçant des métiers différents sur l'ensemble des sites, de mettre un visage sur les collègues avec lesquels ils échangent régulièrement à distance.

Ces moments favorisent la **bonne ambiance générale** en **créant des liens** entre des métiers hétérogènes et en partageant les parcours, les réussites et les projets de FREHA.

Valy COUTURIER, Chargée RH



Bilan comptable et financier

EXPLICATION SIMPLIFIÉE

ACTIF

Composé d'actif immobilisé et d'actif circulant.

Actif immobilisé

Il 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.

Actif circulant

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

PASSIF

Composé de fonds propres, provisions, dettes

Les fonds propres

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

Les provisions

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

Les dettes

Elles 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 2025.



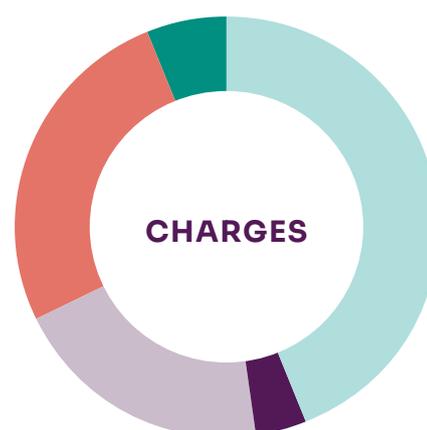
Actif net en euros	2024	2023
Immobilisations	114 628 561	113 550 836
Créances	21 228 941	19 426 328
Trésorerie	1 941 178	3 283 984
Charges constatées d'avance	73 049	158 152
Total actif	137 871 730	136 419 300

Passif net en euros	2024	2023
Fonds propres	79 898 719	78 294 744
Provisions	651 901	883 633
Dettes	57 321 109	57 240 922
Produits constatés d'avance	-	-
Total passif	137 871 730	136 419 300



- Loyers et Charges **52%**
- Intermédiation locative et activités annexes **32%**
- Subventions **11%**
- Produits financiers exceptionnels et divers **5%**

Total produits
29 834 K€



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

Total résultat positif
330 K€

Bilan comptable

Total Actif

	31 décembre 2024			31/12/2023
	Brut	Amort / Prov	Net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 892 418	2 088 473	2 803 946	3 086 320
Bail sur sol d'autrui	4 124 858	1 402 557	2 722 302	2 975 096
Autres immob. incorporelles	767 560	685 916	81 644	111 224
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	187 808 852	76 600 964	111 207 888	109 881 297
Terrains nus	18 997 248		18 997 248	18 837 248
Immeuble de rapport	112 618 790	54 388 796	58 229 994	55 843 599
Immeuble de rapport sur sol autrui	41 251 264	21 151 929	20 099 335	21 229 646
Mat de bureau - Info - agencement	1 372 448	1 060 239	312 209	304 687
Construction en cours	13 569 101		13 569 101	13 666 117
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	616 727		616 727	583 218
Participations	5 450		5 450	5 450
Prêts	600		600	600
Dépôts de garantie	610 678		610 678	577 168
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	193 317 997	78 689 437	114 628 561	113 550 836
CREANCES D'EXPLOITATION	24 340 315	3 111 374	21 228 941	19 426 328
Fournisseurs débiteurs	62 878		62 878	50 801
Locataires et org. payeurs d'APL	1 374 539		1 374 539	1 206 804
Locataires douteux	3 832 166	3 111 374	720 792	677 164
Produits non encore facturés	905 984		905 984	764 168
Personnel et comptes rattachés	12 258		12 258	5 783
Subventions d'investissement à rec	13 367 718		13 367 718	13 152 834
Débiteurs divers (notaires etc.)	558 652		558 652	522 238
Autres	4 226 120		4 226 120	3 046 536
Produits à recevoir	-		-	-
DISPONIBILITES	1 941 178		1 941 178	3 283 984
Valeurs mobilières de placement				
Banques, étab. financiers	1 940 118		1 940 118	3 282 341
Caisses et régie d'avance	1 060		1 060	1 643
TOTAL ACTIF CIRCULANT	26 281 494	3 111 374	23 170 119	22 710 312
Charges constatées d'avance	73 049		73 049	158 152
TOTAL ACTIF	219 672 541	81 800 811	137 871 730	136 419 300

Bilan comptable

Total Passif

	31/12/2024	31/12/2023
FONDS PROPRES	16 332 670	16 002 194
Plus value sur cession immobilière	2 481 293	2 054 979
Report à nouveau	13 520 901	13 071 928
Résultat de l'exercice	330 476	875 287
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	63 566 049	62 292 551
Subventions d'investissement	120 614 380	116 801 130
Subventions inscrites au résultat	-57 048 331	-54 508 579
PROVISIONS REGLEMENTEES		
Amortissements dérogatoires		
TOTAL FONDS PROPRES	79 898 719	78 294 744
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	651 901	883 633
Provisions pour risques	23 000	23 000
Provisions pour Gros Entretien	628 901	860 633
TOTAL PROVISIONS	651 901	883 633
DETTES FINANCIERES	52 592 803	51 918 732
Emprunts Caisse Des Dépôts	21 145 917	20 283 699
Emprunts Crédit Foncier de France	1 073 850	1 139 250
Emprunts Autres Etabl. Crédits	7 086 997	6 359 650
Dépôts de Garantie des Locataires	1 015 230	940 997
Emprunts et préfinancements auprès des CIL	22 090 100	22 985 581
Autres dettes	-	-
Intérêts Courus	180 707	209 555
DETTES A COURT TERME	4 728 307	5 322 190
Dettes fourniss. & cptes rattachés	914 713	536 051
Dettes sur immo. & cptes rattachés	545 323	1 194 690
Locataires - APL	573 778	414 942
Locataires - Excédents d'acomptes	897 008	769 648
Personnel	205 876	175 939
Organismes Sociaux	306 275	282 134
Impôts et taxes	1 044 992	1 051 536
Créditeurs divers	240 341	809 069
Charges à payer	-	88 181
TOTAL DETTES	57 321 109	57 240 922
Produits constatés d'avance		
TOTAL PASSIF	137 871 730	136 419 300

Compte de résultat

Charges

	2024			2023
	Charges récupérables	Charges non récupérables	Total	
ACHATS NON STOCKES	755 292	460 889	1 216 181	1 086 346
Produits d'entretien courant		3	3	2 175
Fournitures de bureau		20 299	20 299	31 910
Fluides	755 292	418 037	1 173 329	1 034 687
Petit équipement		22 550	22 550	17 573
SERVICES EXTERIEURS	1 078 501	13 554 149	14 632 650	12 561 583
Loyers et baux sur sol d'autrui		10 075 050	10 075 050	8 282 510
Charges locatives	139 249	499 346	638 595	535 494
Entretien sur biens mobiliers et immobiliers	809 868	974 158	1 784 026	1 778 711
Gros Entretien		814 868	814 868	630 454
Assurances		182 280	182 280	182 185
Personnels extérieurs				38 180
Rémunération intermédiaires et honoraires divers	129 384	161 900	291 283	317 716
Divers		846 548	846 548	796 334
IMPOTS, TAXES ET VERS ASSIMILES	268 164	1 191 240	1 459 404	1 333 989
Taxes assises sur salaires		414 132	414 132	374 632
Taxes foncières et TOM	268 164	772 410	1 040 575	957 885
Autres taxes		4 697	4 697	1 472
CHARGES DE PERSONNEL		5 584 270	5 584 270	5 143 626
Salaires et traitements		3 824 597	3 824 597	3 530 597
Charges sociales		1 597 094	1 597 094	1 476 925
Autres charges de personnel		162 579	162 579	136 103
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE		323 349	323 349	200 197
Pertes sur créances irrécouvrables		323 349	323 349	200 197
DOTATIONS AMORTISSEMENTS ET PROV.		5 500 013	5 500 013	5 517 280
Dotations aux amortissements		4 508 218	4 508 218	4 399 206
Dotations prov. Gros Entretien		198 950	198 950	468 565
Dotations prov. Autres risques				
Dotations prov. Créances Douteuses		792 845	792 845	649 509
Dotations prov. réglémentées				
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 101 957	26 613 911	28 715 868	25 843 021
CHARGES FINANCIERES		698 869	698 869	516 573
Intérêts des emprunts		698 869	698 869	516 573
TOTAL CHARGES FINANCIERES		698 869	698 869	516 573
CHARGES EXCEPTIONNELLES		98 643	98 643	192 067
Charges exceptionnelles		5 682	5 682	5 133
Valeurs comptable élmts actifs cédés, démolis, mise au rebut		92 961	92 961	177 837
Charges couvertes par assurance				9 097
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		98 643	98 643	192 067
TOTAL CHARGES	2 101 957	27 411 422	29 513 379	26 551 661
Solde créditeur			330 476	875 287
TOTAL GENERAL			29 843 856	27 426 948

Compte de résultat

Produit

	2024	2023
PRODUITS DES ACTIVITES	21 109 235	19 397 393
Produits des logements et annexes	13 207 888	12 226 082
Récupération des charges locatives	2 010 420	1 987 846
Récupération entretien locatif	67 315	86 613
Prestation de services		
Rémunération de gestion	745 027	703 867
Produits des activités annexes	5 078 585	4 392 985
PRODUCTION IMMOBILISEE	105 783	103 822
Conduite et montage d'opération	105 783	103 822
Intérêts préfinancements		
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	4 401 531	3 628 749
Participations diverses	4 401 531	3 628 749
Subventions d'exploitation diverses		
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	58 657	33 048
TRANSFERT DE CHARGES	11 815	16 461
REPRISES SUR PROVISIONS	915 866	888 867
Reprises pour Gros Entretien	430 682	467 132
Reprises pour Créances douteuses	485 184	421 735
Autres reprises		
Reprises sur amort. dérogatoires		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	26 602 888	24 068 340
PRODUITS FINANCIERS	1 229	4 287
Produits financiers - VMP	1 229	4 287
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	1 229	4 287
PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 239 739	3 354 321
Produits exceptionnels de gestion	499 218	210 274
Produits de cessions des immo.		520 000
Subv. d'invest virées au résultat	2 705 087	2 587 859
Remboursements assurances	35 434	36 188
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELLES	3 239 739	3 354 321
TOTAL PRODUITS	29 843 856	27 426 948
Solde débiteur		
TOTAL GENERAL	29 843 856	27 426 948

Nos Perspectives pour l'année 2025



En 2025, FREHA poursuivra son engagement central dans la **lutte contre le mal-logement** en Île-de-France, en mettant l'accent sur **deux priorités essentielles** : le développement des pensions de famille et le développement de notre patrimoine immobilier de logements originaires.

Les pensions de famille, **véritables lieux de reconstruction** pour les personnes les plus vulnérables, seront au cœur de nos projets. Nous avons la volonté d'étendre ce dispositif avec de nouvelles structures, dont une à Paris (18^e), qui est le plus grand projet porté par FREHA. Ces lieux offriront aux résidents un **cadre de vie stable et sécurisé**, essentiel pour leur **reconstruction** et leur **insertion durable dans la société**.

En parallèle, notre action pour la **transition écologique** prendra de l'ampleur. En 2025, nous poursuivrons activement la **réhabilitation thermique** de notre patrimoine, afin de rendre nos logements plus **durables** et **respectueux de l'environnement**. Chaque réhabilitation sera une occasion d'**améliorer le confort de nos locataires et réduire leurs charges** tout en réduisant notre empreinte écologique.

Nous continuerons également d'acquérir des biens immobiliers dans des zones stratégiques pour répondre à la demande croissante de logements sociaux accessibles et adaptés : des réhabilitations majeures auront lieu à Vincennes et Enghien-les-Bains, et de nouveaux partenariats locaux seront lancés, notamment à la Garenne-Colombes.

Nous investirons également dans la formation de nos équipes pour **renforcer leurs compétences** et garantir une gestion encore plus **efficace** et **humaine** de nos logements.

Dans le contexte politique actuel, marqué par de nombreuses incertitudes, FREHA, en tant que bailleur social associatif, reste plus que jamais déterminé à jouer son rôle d'**acteur solidaire et responsable**. Nous continuerons à porter la voix des plus vulnérables, à défendre le droit au logement pour tous et à œuvrer pour une société plus **juste**. Nous croyons fermement que notre modèle associatif, fondé sur les valeurs de **dignité** et de **solidarité**, est un levier de transformation durable et humain pour notre société.

Enfin, nous tenons à exprimer notre **gratitude envers l'État**, les collectivités locales et nos nombreux partenaires pour leur **soutien constant**. Leur engagement à nos côtés est indispensable pour relever les défis à venir. Ensemble, nous pourrions continuer à avancer et à construire un **avenir plus solidaire et respectueux** pour chacun.



M. Bruno Morel
Président



M. Thierry Debrand
Directeur général

Direction Publication : Thierry Debrand
Direction éditoriale : Mathilde Hebras
Conception Graphique et impression : DVN Communication | dvn.fr
L'ensemble des contenus et des photos présentés est la propriété de FREHA - Juin 2025.

Construire, loger, accompagner.

Un engagement commun pour
le droit au logement



freha
LA VOLONTÉ DE LOGER

📍 92-98 Boulevard Victor Hugo
92110 Clichy

☎ 01 55 46 55 46

✉ contact@freha.asso.fr

 Freha

freha.fr



Rendez-vous sur
notre site internet

