

CONSTRUIRE
LOGER
ACCOMPAGNER

Rapport D'ACTIVITÉ 2025

Sommaire



Édito du Président
de FREHA, Bruno MOREL 04

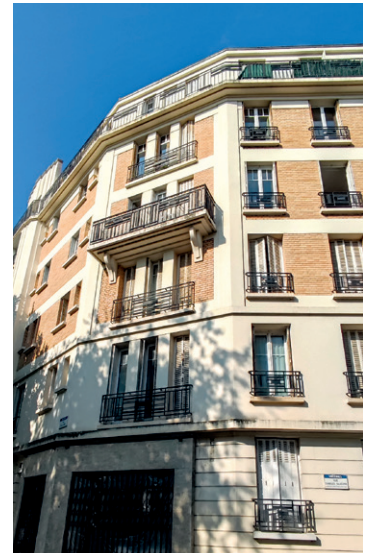
Rétrospective 2025 05



Construire 06

Construire et réhabiliter
pour loger durablement 06

Panorama des projets
en cours 08



Rapport D'ACTIVITÉ 2025



Loger 10

Accompagner les locataires et préserver le patrimoine pour sécuriser les parcours résidentiels 10

La collaboration des pôles au service d'une bonne mise en location 12

Entretien et valoriser notre patrimoine 13

Accompagner 14

Accompagner vers le logement et l'autonomie 14

Soutenir l'accès au logement selon les besoins des ménages 16

Les pensions de famille : un chez soi, pas tout seul 17



Témoignages en miroir 18

Bilans 20

Bilan social 20

Bilan financier simplifié 22

Bilan comptable 24

Compte de résultat 26

Nos perspectives pour l'année 2026 28

Edito



Bruno MOREL
Président de FREHA

Depuis plus de 30 ans, FREHA est guidée par une même mission : agir concrètement en faveur d'un logement digne et durable.

L'année 2025 a mis cette mission à rude épreuve. La succession des gouvernements, le retard dans l'adoption du budget de l'État ainsi que le climat politique et économique incertain ont fragilisé de nombreux acteurs du secteur du logement et de l'action sociale. Dans ce contexte, le monde associatif traverse une période particulièrement délicate, marquée par des contraintes budgétaires accrues et des réponses aux besoins des plus modestes toujours plus importants sur le terrain.

Parallèlement, la situation du mal-logement continue de s'aggraver. De plus en plus de personnes se retrouvent confrontées à des **difficultés d'accès ou de maintien dans le logement**, certaines basculant dans des situations d'errance ou d'exclusion résidentielle.

Le nombre d'enfants à la rue explose en Île-de-France. Face à cette réalité, l'action des acteurs engagés dans la production et la gestion de logements très sociaux apparaît **plus essentielle que jamais**.

Malgré ces défis, FREHA a poursuivi son engagement avec détermination.

En 2025, notre association a continué à **construire, loger et accompagner des milliers de personnes**, en développant des **solutions de logement accessibles, durables et adaptées aux parcours de vie de chacun**.

La force de FREHA réside avant tout dans l'investissement et le professionnalisme de ses équipes. Du pôle de la **Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion** à la **Gestion Locative et Patrimoniale**, en passant par le pôle **Social et les fonctions supports**, c'est grâce à cet engagement collectif que notre association peut continuer à développer et améliorer l'offre de logement très social en Île-de-France.

Nous sommes fiers du travail accompli tout au long de l'année et pleinement conscients des défis qui restent à relever.

Dans un contexte où les besoins ne cessent de croître, FREHA poursuivra sa mobilisation aux côtés de ses **partenaires institutionnels et associatifs** afin de continuer à proposer des réponses concrètes aux situations de mal-logement.



Janvier

Présentation du budget 2025, un budget construit avec rigueur dans un contexte difficile qui incite les associations à la prudence

Février

Un an déjà pour « La Maison de Michel », une étape symbolique célébrée aux côtés de ses résidents et partenaires



Mars

Pose de la première pierre du projet des rues Philippe de Girard et Pajol à Paris (18^e)



Avril

Inauguration des logements sociaux Rue de la Fontaine du Gué à Deuil-La Barre



Mai

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



Juin

Assemblée Générale du Conseil d'Administration marquée par le repas annuel des salariés

Juillet - Août

Animations d'été dans les pensions de famille entre barbecues et sortie à la mer



Septembre

Participation de FREHA au forum du Logement Social organisé par la préfecture du Val-d'Oise



Octobre

Renouvellement de nos agréments d'intermédiation locative et gestion locative sociale et d'ingénierie sociale, financière et technique jusqu'en 2030

Novembre

Inauguration de la pension de famille de Deuil-La Barre

Décembre

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



PÔLE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

Construire et réhabiliter pour loger durablement

Les missions du pôle

Le pôle Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) pilote les opérations de construction et de réhabilitation de FREHA, de la conception à la livraison des programmes.

Son action s'organise autour de **deux missions principales** : le développement du parc immobilier de l'association, par la construction de programmes neufs ou l'acquisition-amélioration de logements dans le diffus, et la réhabilitation lourde du patrimoine existant, en cohérence avec la stratégie patrimoniale de FREHA.

L'objectif est de développer une **offre de logements abordables, qualitatifs et durables**.

Chaque année, le pôle contribue ainsi à la production d'environ **50 à 70 logements**, adaptés aux besoins des territoires et des publics accompagnés.



2025

Une année de croissance

L'année a été marquée par une **accélération majeure de notre activité en phase chantier**.

Entre le **rattrapage de projets historiques** ayant connu des aléas et le **suivi de chantiers** plus récents respectant leurs délais, le pôle MOI a supervisé en 2025 les travaux de **15 programmes**, contre 13 en 2024, répartis dans **9 communes d'intervention**. Ce dynamisme se traduit par la livraison d'un nombre important de logements, intégrant des **équipements techniques performants (isolation, pompes à chaleur, ascenseurs)**.

L'année a également été marquée par la **gestion d'un projet interne : le réaménagement des bureaux** de l'une de nos antennes afin d'accueillir les effectifs en augmentation du pôle Social, et ce dans un contexte de dépenses d'investissement nécessitant une gestion rigoureuse de la trésorerie.



2026

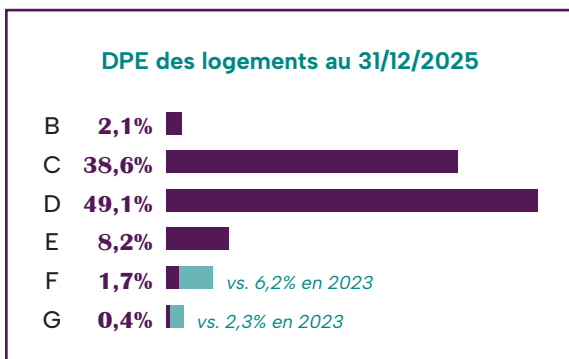
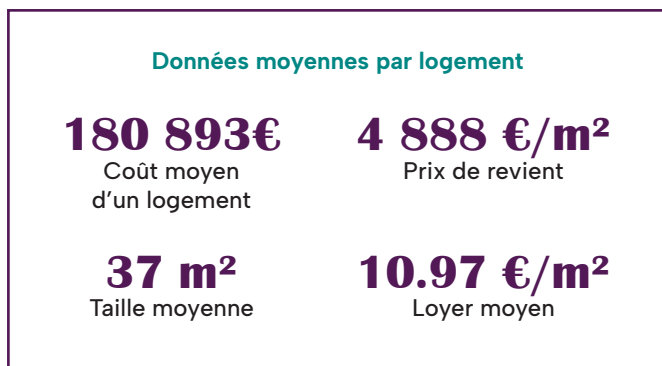
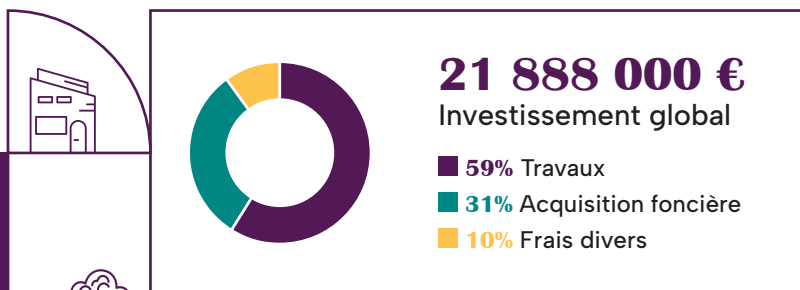
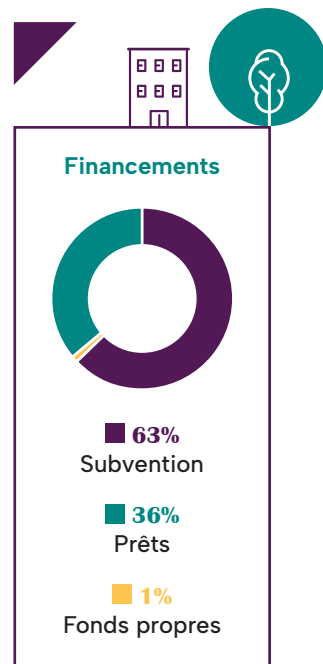
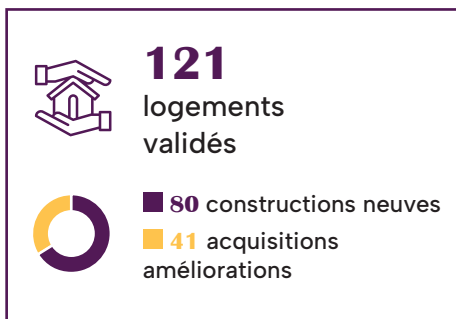
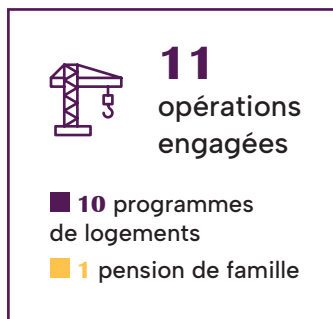
L'entrée dans un nouveau cycle

En 2026, FREHA amorce une **phase de consolidation et de renouvellement**. L'année sera dédiée au **montage de projets avec de nouveaux partenaires institutionnels** (Cormeilles-en-Parisis, La Garenne-Colombes, Le Raincy), tout en poursuivant les **collaborations historiques** (Enghien-les-Bains, Montreuil, Vincennes et Paris) pour des programmes visant des **livraisons en 2027**.

Ce cycle marque également le lancement de nos premières opérations de construction neuve conformes à la nouvelle **règlementation environnementale RE2020**, ainsi que la finalisation des études pour la rénovation thermique de notre parc existant.

Avec un volume de livraisons plus modéré, 2026 offrira la **stabilité** nécessaire aux équipes pour **approfondir le travail de fond**, assurer la clôture administrative, technique et financière des opérations passées et **lancer de nouveaux et nombreux projets**.

Chiffres clés - Comité d'engagement 2024-2025



Panorama des projets en cours

LIVRÉS

Rue de la Fontaine du Gué - Deuil-La Barre

- ▲ 9 logements
- ▲ Livrés en mars 2025
- ▲ Construction neuve

Rue de Paris - Montreuil

- ▲ 20 logements
- ▲ Livrés en octobre 2025
- ▲ Construction neuve



Rue de la Fontaine du Gué à Deuil-La Barre



Rue de Paris à Montreuil

Rue Sadi Carnot - Bagnolet

- ▲ 4 logements
- ▲ Livrés en février 2025
- ▲ Rénovation thermique

Rue Pierre Brossolette - Noisy-le-Grand

- ▲ 5 logements
- ▲ Livrés en octobre 2025
- ▲ Rénovation thermique



Rue Pierre Brossolette à Noisy-le-Grand

EN CHANTIER



Rue Philippe de Girard et Rue Pajol à Paris

Rue Philippe de Girard et Rue Pajol - Paris

- ▲ 29 logements en pension de famille et 23 logements sociaux
- ▲ Livraison prévue en janvier 2026
- ▲ Construction neuve



Avenue Gabriel Péri à Vincennes

Rue Caillou Mérard - Chatou

- ▲ 6 logements
- ▲ Livraison prévue en février 2026
- ▲ Construction neuve

Avenue Gabriel Péri - Vincennes

- ▲ 2 logements
- ▲ Livraison prévue en avril 2026
- ▲ Acquisition-amélioration



OPÉRATIONS EN COURS DE MONTAGE

Rue des Laitières - Vincennes

- 1 logement ▲
- Livraison prévue en 2026 ▲
- Acquisition-amélioration ▲

Rue des Laitières à Vincennes

Rue de Mora - Enghien-les-Bains

- 5 logements ▲
- Livraison prévue en 2026 ▲
- Acquisition-amélioration ▲

Rue Etienne Marcel
La Garenne-Colombes

- 10 logements ▲
- Livraison prévue en 2027 ▲
- Acquisition-amélioration ▲



Rue Etienne Marcel à La Garenne-Colombes



DEUIL-LA BARRE

avenue de la Division Leclerc,
pension de famille de 28 logements**En 2025, FREHA a livré une pension de famille de 28 logements à Deuil-La Barre.**

Cette opération associe la réhabilitation d'une maison de maître en meulière et une construction neuve, permettant de préserver un patrimoine remarquable tout en répondant à des besoins sociaux importants. Destinée à l'accueil de personnes en grande exclusion, cette structure propose des logements individuels confortables ainsi que 155 m² d'espaces collectifs : salle commune avec cuisine, buanderie, loggias ouvertes sur un jardin en cœur de parcelle, conserverie et bureaux pour les travailleurs sociaux.

Ces aménagements favorisent la vie collective et l'accompagnement social des résidents. Ce projet illustre la qualité du partenariat entre FREHA, l'EPFIF et la Ville et démontre ainsi que valorisation patrimoniale et innovation sociale peuvent se conjuguer au service de l'insertion.

Accompagner les locataires et préserver le patrimoine pour sécuriser les parcours résidentiels

Les missions du pôle

FREHA se distingue d'un bailleur social classique en proposant, au-delà de l'accès au logement, un cadre structurant et un accompagnement durable pour des publics souvent fragilisés.

Dans ce contexte, le pôle Gestion Locative et Patrimoniale joue un rôle central en sécurisant les parcours résidentiels et en garantissant des conditions d'occupation adaptées dans la durée.

Son action s'articule autour de quatre missions principales :

- ▲ **assurer une gestion locative** adaptée et rigoureuse (quittancement, gestion des flux locatifs, préventions des impayés) ;
- ▲ **accompagner les locataires** dans leurs parcours résidentiels grâce à des équipes attentives ;
- ▲ **répondre aux besoins techniques** et à l'amélioration de la qualité de notre patrimoine ;
- ▲ **être un interlocuteur de confiance** pour les propriétaires engagés dans les dispositifs d'intermédiation locative.

2025

Une année de structuration et de développement

En 2025, le pôle a poursuivi son évolution autour de **trois priorités majeures** :



Renforcer et renouveler les équipes afin d'accompagner un nombre de plus en plus important de locataires et d'adapter l'organisation aux nécessités du parc géré.



Développer les usages numériques pour moderniser et sécuriser nos outils de gestion :

- ▶ intégration en cours des conventions APL dans le logiciel métier ;
- ▶ mise en place d'un module de précontentieux ;
- ▶ interfaçage des logiciels de FREHA afin de faciliter le suivi et la régularisation des charges.



Renforcer la relation avec les propriétaires privés, avec la création d'un service dédié, levier essentiel pour accompagner le développement de l'intermédiation locative.

2026

Préparer une nouvelle phase de croissance

En 2026, le pôle accompagnera une **nouvelle phase de développement du parc** géré par FREHA.

L'augmentation du nombre de logements, liée à la mise en location des programmes parisiens de la rue Pajol et de la pension de famille rue Philippe de Girard – programme le plus important porté par FREHA en nombre de logements –, à la reprise des Foyers Jeunes Travailleurs de l'association L'Appart (92) et aux captations auprès de propriétaires privés, entraînera une intensification de l'activité : commissions d'attribution, états des lieux, visites techniques et suivi locatif.

L'année sera également marquée par la **mise en place d'un nouveau contrat d'entretien multiservices avec l'entreprise PROXISERVE**, afin d'assurer l'entretien du patrimoine et de garantir aux locataires des logements durables et de qualité.

Enfin, le pôle poursuivra ses projets de dématérialisation, au service des locataires et de l'efficacité interne, notamment avec la **mise en place du décompte locatif et la dématérialisation progressive de la facturation**.

Résultats 2025 des Commissions d'Attribution des Logements sociaux



152
dossiers
étudiés



69
logements
attribués



106
personnes
logées



dont,
■ **75** adultes
■ **31** enfants

Provenance des ménages



- **56%**
Hébergement
(structure et famille)
- **22%**
Parc privé
- **16%**
SDF
- **6%**
Parc social

Quittancement



515€
quittance
moyenne



■ **418€** Loyer
■ **97€** Charges



71%
ménages
touchant l'APL



270€
montant
de l'APL

FREHA, acteur de la politique du LOGEMENT D'ABORD (% des personnes concernées)

56%
fluidité
hébergement/
logement

39%
sous le seuil
de pauvreté

32%
1^{er} quartile

65%
ont un emploi

100%
Plafond PLAI

22%
DALO

Val-d'Oise (95)

261 logements
du parc pérenne
87 logements IML

Seine-Saint-Denis (93)

545 logements
du parc pérenne
120 logements IML

Yvelines (78)

259 logements
du parc pérenne
159 logements IML

Paris (75)

487 logements
du parc pérenne
201 logements IML

Hauts-de-Seine (92)

109 logements
du parc pérenne
83 logements IML

Val-de-Marne (94)

48 logements
du parc pérenne
43 logements IML

2 402 logements : 1 709 logements du parc pérenne + 693 logements IML

La collaboration des pôles au service d'une bonne mise en location

En octobre 2025, le pôle Gestion Locative et Patrimoniale a accompagné la livraison et la mise en location de deux programmes majeurs au service du logement très social :

- **une construction neuve de 20 logements, rue de Paris à Montreuil,**
- **une pension de famille de 28 logements, avenue de la Division Leclerc à Deuil-La Barre.**

Le succès de ces opérations illustre l'importance de la collaboration entre les différents services de FREHA, indispensable pour assurer une mise en service réussie des nouveaux logements.

Pour le programme de Montreuil, **la coordination s'est principalement opérée entre le pôle Gestion Locative et Patrimoniale et le pôle Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.**



20 logements

Rue de Paris à Montreuil



Pension de 28 logements

Avenue de la Division Leclerc à Deuil-La Barre

Depuis la phase de fin de chantier jusqu'à l'entrée des locataires dans les logements, les équipes ont travaillé conjointement sur les dernières étapes du projet : levées de réserves, organisation des commissions d'attribution, réalisation des états des lieux et signature des baux. La mise en service de la pension de famille de Deuil-La Barre a, quant à elle, mobilisé une collaboration étroite **entre la Gestion Locative et le pôle Social.**

À la différence d'un logement classique, la spécificité d'habiter dans une pension de famille repose sur un **accompagnement social quotidien** assuré par les hôtes de pension.

Les équipes ont ainsi travaillé de concert sur le peuplement de la structure, l'accueil des résidents et la gestion des premiers ajustements techniques liés à la mise en fonctionnement du lieu.



Ces deux opérations témoignent de la force de la collaboration interservices au sein de FREHA, condition essentielle pour garantir la réussite de projets complexes et l'accueil des futurs résidents dans les meilleures conditions.

Entretien et valoriser notre patrimoine

L'entretien du patrimoine constitue un **enjeu central pour FREHA**. Il garantit à la fois la qualité de vie des locataires et la pérennité des logements dans le temps.

Au-delà de sa dimension technique, il participe pleinement à la **mission sociale de l'association**. Un logement bien entretenu favorise l'appropriation des lieux par les locataires, limite les tensions de voisinage et contribue à prévenir les situations de dégradation.

Il s'accompagne également d'un **travail de pédagogie autour du « savoir habiter »**, mené auprès de ménages qui ne maîtrisent pas toujours les codes et usages du logement.

Au quotidien, ce travail mobilise fortement les équipes de proximité : traitement des sollicitations techniques, gestion des urgences, coordination avec les artisans, prestataires, syndicats et visites régulières du patrimoine.

Souvent peu visible, cette présence continue permet **d'anticiper les besoins et de maintenir durablement la qualité des logements**.

Chiffres coûts entretien

▲ Gestion Technique



Dépenses Entretien courant

476 442 €

Dépenses Gros Entretien

672 693 € (GE)

89 549 € (RC)

Un nouveau contrat multiservices au bénéfice des locataires

À l'issue d'un appel d'offres lancé en 2025, FREHA a retenu l'entreprise Proxiserve comme **nouveau prestataire du contrat multiservices à compter du 1^{er} janvier 2026**.

Cette consultation a permis de sélectionner une offre répondant aux exigences de qualité de service de FREHA tout en proposant des conditions plus avantageuses pour les locataires.

Dans le cadre de leur contrat de location, les ménages bénéficient d'une offre multiservices couvrant de nombreuses interventions du quotidien pour un **forfait mensuel de 11 €**.

Ce dispositif permet notamment la prise en charge d'interventions de **plomberie, d'électricité et de menuiserie** : réparation de fuites, remplacement de prises, mise en sécurité d'installations et entretien des portes, fenêtres, poignées ou serrures.

Au-delà de la **baisse de 10 % du coût du forfait** par rapport au marché précédent, ce nouveau contrat élargit également le périmètre des prestations. Il intègre désormais **l'entretien des logements vacants, des pensions de famille et des parties communes**, auparavant exclus du dispositif.

Ce nouveau partenariat illustre la volonté de FREHA d'améliorer continuellement la qualité de service apportée aux locataires tout en assurant une **gestion performante et durable de son patrimoine**.



Accompagner vers le logement et l'autonomie

Les missions du pôle Social

Le pôle Social accompagne au quotidien les ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement, en mobilisant des dispositifs de logement temporaire ou adapté, ainsi que des mesures d'accompagnement social liées à l'insertion par le logement.

Son intervention vise à sécuriser les parcours résidentiels, prévenir les ruptures et soutenir les ménages dans la gestion de leur logement et de leur quotidien.

▲ L'objectif est de **favoriser l'autonomie des personnes accompagnées et de permettre leur insertion durable dans un logement de droit commun.**



▲ 2025

Une année d'activité soutenue

L'année 2025 a été une année marquée par une activité soutenue de l'ensemble des dispositifs portés par le pôle Social :



Pensions de famille : ouverture de la nouvelle structure à Deuil-La Barre et préparation de celle de Philippe de Girard, prévue début 2026.



Dispositif Solibail : conformément aux objectifs fixés par la convention, la captation de logements a poursuivi sa progression.



Dispositif Louez Solidaire : confirmation du ralentissement observé en 2024, avec un nombre de restitutions de logements supérieur au nombre de nouvelles captations.



Dispositifs d'accompagnement social « hors les murs » : une activité globalement stable par rapport à l'année précédente.

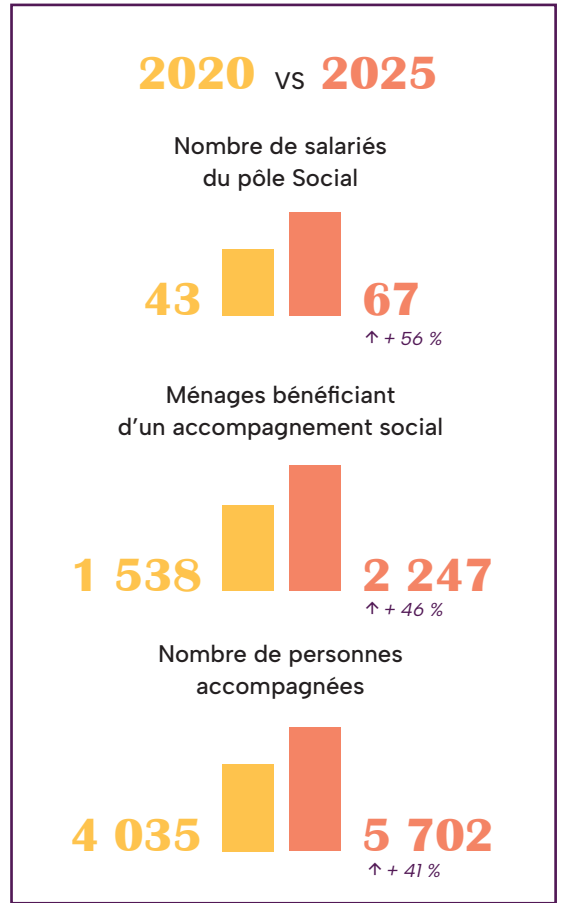
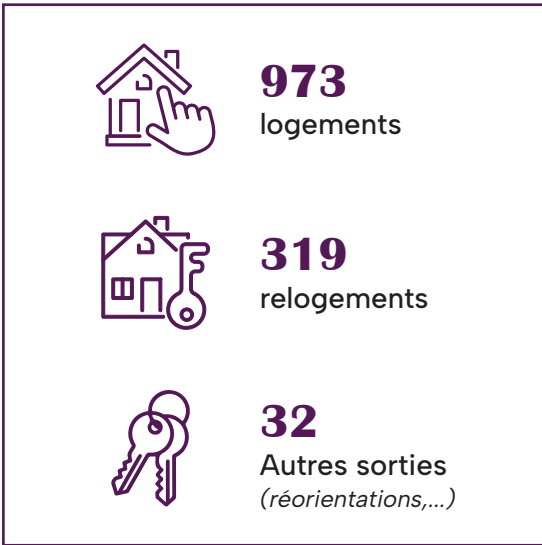
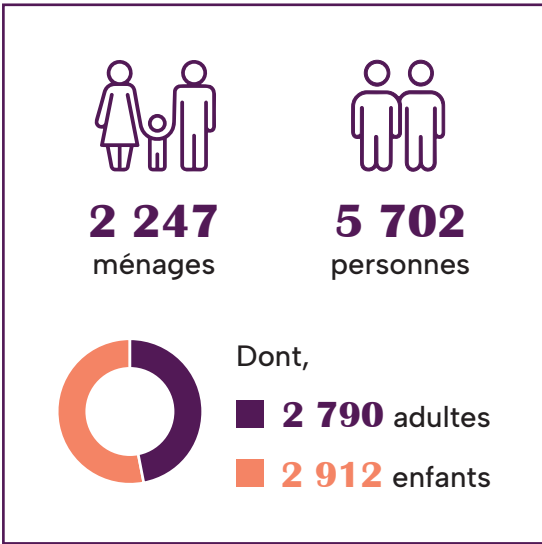
▲ 2026

De nouveaux projets pour le pôle Social

L'année 2026 sera marquée par le **développement d'une nouvelle activité pour le pôle Social**, avec la reprise en gestion de Foyers Jeunes Travailleurs (FJT) dans les Hauts-Seine.

Pour nos dispositifs existants, l'année 2026 verra également le déploiement de l'activité FNAVDL sur le territoire de la Seine-Saint-Denis, ayant pour objectif de renforcer l'offre d'accompagnement vers et dans le logement, en réponse aux besoins croissants des publics accompagnés sur ce territoire.

Chiffres clés



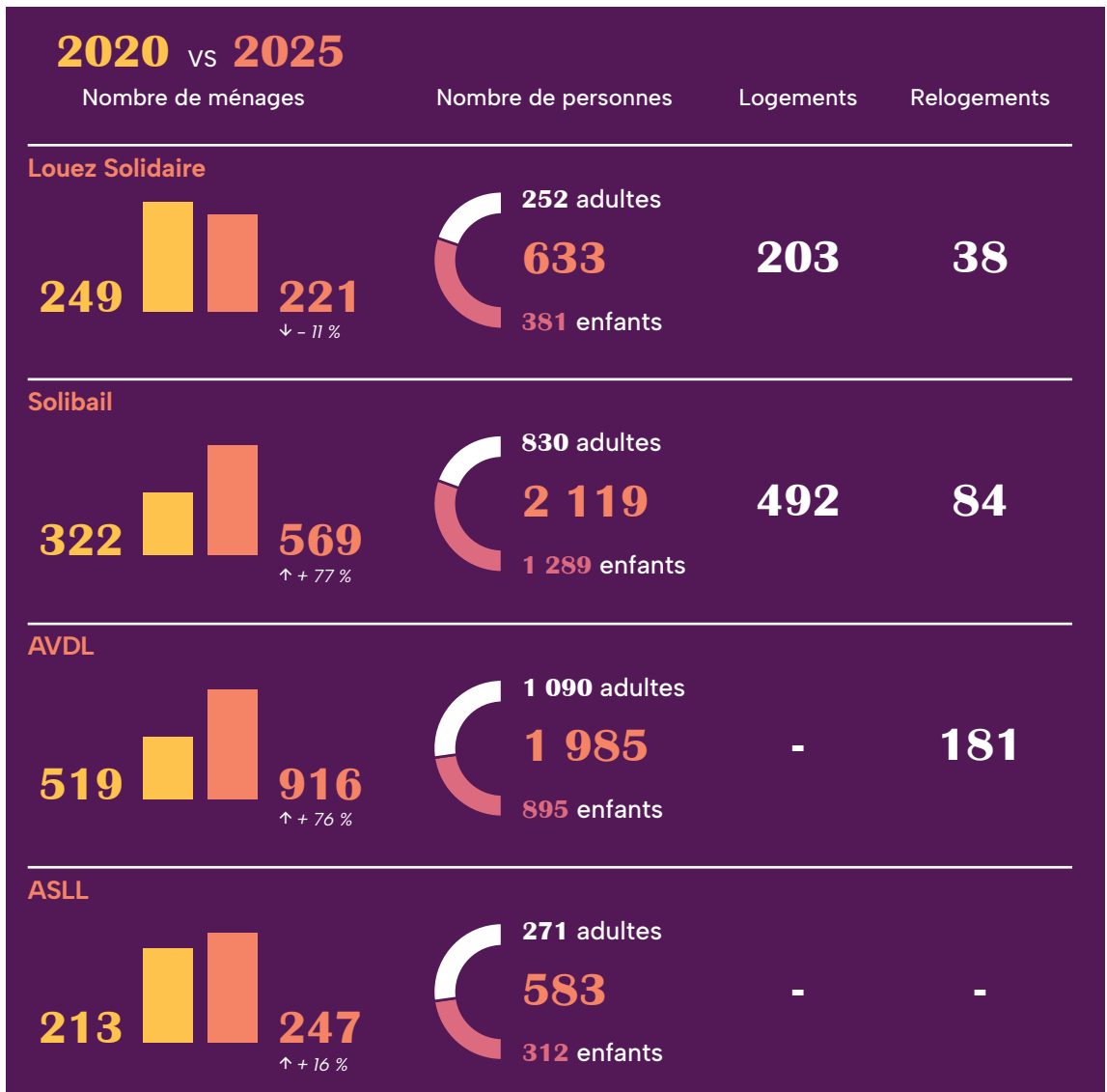
Soutenir l'accès au logement selon les besoins des ménages

Le pôle Social de FREHA intervient au travers de plusieurs dispositifs d'accompagnement social, chacun adapté aux besoins des ménages accompagnés



▲ **Louez Solidaire** (Paris) et **Solibail** (78, 92, 93, 94, 95) relèvent de l'intermédiation locative. Ils mobilisent le parc privé pour proposer un **logement temporaire** à des **ménages en situation d'errance résidentielle** (hôtel, structure Accueil-Hébergement-Insertion, rue). Les ménages bénéficient d'une gestion locative adaptée et d'un **accompagnement social** visant à leur accès à un logement de droit commun.

▲ **L'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)** et **l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)** reposent sur un **accompagnement social sans prise en charge locative**. Il vise à **lever les freins à l'accès au logement** et à **sécuriser l'installation** lors des premiers mois.



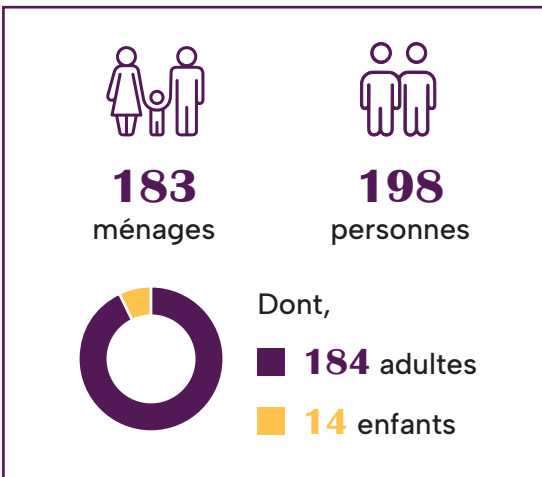
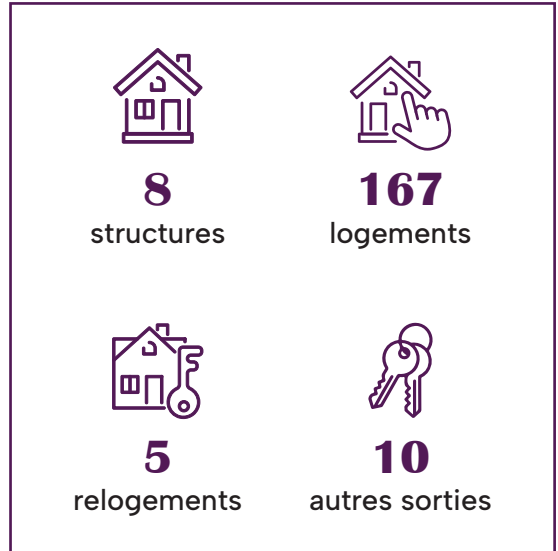


Les pensions de famille : un chez soi, pas tout seul

Au-delà des dispositifs d'accompagnement social, FREHA agit également dans l'**insertion par le logement au travers du dispositif des pensions de famille**.

Axe central de notre action, ces structures offrent à des personnes en situation de **grande précarité** un logement pérenne dans un **cadre semi-collectif**, avec un accompagnement social renforcé.

Les pensions de famille s'adressent principalement aux **personnes isolées**, dont le parcours de vie a été **marqué par la rupture**, en leur proposant un **espace de répit**, de **reconstruction** et de **projection dans l'avenir**, et ce **sans limite de durée**.



Témoignages en miroir



QUESTIONS

pour le propriétaire

Merwan, propriétaire de plusieurs logements dans les Yvelines et engagé aux côtés de FREHA depuis près de 10 ans, témoigne de son expérience de bailleur solidaire.

▲ Pouvez-vous nous présenter les logements que vous confiez à FREHA ?

FREHA gère aujourd'hui 13 de mes logements, allant du T2 - mon premier appartement - à des T3 et T4, afin de proposer également des surfaces adaptées aux familles avec enfants. Ces logements sont tous situés dans les Yvelines, à proximité de ma résidence principale.

▲ Dans quel cadre avez-vous choisi de confier votre bien à FREHA ?

J'ai confié mon premier bien à FREHA en 2016. J'ai découvert le dispositif par hasard lors de vacances. J'ai contacté le numéro indiqué, puis j'ai été mis en relation avec un capteur dans les Yvelines. Rassuré par nos échanges, j'ai décidé de tester en confiant un premier logement. Au début, je n'ai pas choisi directement FREHA, le bailleur m'a été attribué. Toutefois, au fil des années, j'ai renouvelé ma confiance en demandant à travailler spécifiquement avec FREHA pour la gestion de mes biens.

▲ Comment décririez-vous votre expérience avec FREHA aujourd'hui ?

Mon expérience avec FREHA est globalement très positive. La gestion n'a cessé de s'améliorer au fil des années : elle est aujourd'hui fluide, structurée et largement autonome.

« La relation avec les équipes est simple et efficace, ce qui est très agréable en tant que propriétaire. »

C'est d'ailleurs pour cela que je continue à confier mes logements à FREHA.

▲ Qu'est-ce qui vous a motivé à devenir propriétaire solidaire ?

Je viens d'un milieu modeste et j'ai toujours dû me débrouiller par moi-même pour financer mes études et mon quotidien. Aujourd'hui, je souhaite, à mon niveau, faciliter l'accès au logement pour d'autres. Si je pouvais encore acquérir de nouveaux logements, je le ferais, mais la situation actuelle ne me le permet pas.

▲ Aviez-vous des attentes ou des appréhensions au départ ?

Comme beaucoup, j'avais au départ des inquiétudes, notamment sur l'entretien des logements et le suivi des familles logées. C'était une vraie crainte car je souhaitais que ce projet s'inscrive dans la durée et bénéficie au plus grand nombre. Avec le temps, j'ai constaté que les choses étaient bien encadrées, ce qui m'a rassuré.

▲ Qu'est-ce que ce dispositif vous apporte, au-delà de la simple mise en location ?

Au-delà des aspects financiers qui me permettent de rembourser mes crédits, il s'agit avant tout d'une démarche solidaire. Ce qui compte pour moi, c'est de permettre à des familles d'accéder à un logement décent. Lorsque je rencontre des locataires, je suis touché de voir concrètement l'impact positif que cela a sur leur quotidien.

▲ Selon vous, pourquoi est-il important que des propriétaires s'engagent dans ce type de démarche ?

Ce dispositif permet à la fois de sécuriser la gestion du bien et de contribuer à une action utile. Il garantit le paiement des loyers, assure un accompagnement des locataires et une gestion technique du logement, tout en offrant des avantages fiscaux. C'est un engagement gagnant, à la fois pour le propriétaire et pour les familles.



Pour illustrer concrètement le travail de FREHA et l'impact de ses actions, nous avons recueilli les témoignages d'un propriétaire solidaire et d'une famille accompagnée et récemment relogée.

QUESTIONS

pour la famille relogée

Mariam, accompagnée par FREHA avec sa famille et récemment relogée à Bagneux, témoigne de son parcours et de son accès à un logement stable.



▲ Pouvez-vous nous présenter votre famille et votre situation avant d'accéder à ce logement ?

Je suis Mariam et je vis aujourd'hui à Bagneux avec mon mari et nos deux filles, âgées de 6 ans et 19 mois. Avant d'arriver dans ce logement, nous vivions dans un appartement devenu trop petit avec l'arrivée de notre deuxième enfant. Nous avons donc consulté notre assistance sociale pour débiter des démarches afin de trouver un logement plus adapté à notre situation familiale.

▲ Racontez-nous votre parcours avant d'accéder à ce logement ?

Avant, on était logé à l'hôtel et on dépendait des appels au 115. Mais c'était très compliqué, on n'avait pas toujours de place, ou seulement pour quelques jours. Parfois, on ne savait pas où on allait dormir. Avec un enfant, c'était très difficile à vivre. Cette situation ne pouvait plus durer, et c'est pour ça qu'on a demandé de l'aide. Aujourd'hui, avoir un logement à nous, ça change tout.

▲ Depuis combien de temps étiez-vous en recherche d'un logement et comment s'est déroulé votre parcours ?

Avec l'aide de notre travailleuse sociale, nous avons déposé une demande de reconnaissance dans le cadre du DALO et du dispositif SOLIBAIL, avant la naissance de notre deuxième fille, fin 2023. Nous avons reçu plusieurs propositions avant d'obtenir ce logement. Certaines ne correspondaient pas à nos besoins ou n'ont pas abouti. Finalement, ce logement nous a été attribué en février 2025, puis après des travaux, nous avons pu emménager en septembre 2025.

▲ Pouvez-vous nous parler de votre nouveau logement ?

Il s'agit d'un T3 qui correspond pleinement à nos besoins. Nous disposons désormais de deux chambres ce qui permet à chacun d'avoir son espace, surtout pour notre grande fille. Le logement est bien situé, proche des transports et juste à côté du marché, ce qui facilite beaucoup notre quotidien.

▲ Qu'est-ce que ce logement a changé concrètement dans votre quotidien et celui de vos enfants ?

Le gain d'espace a tout changé. Avant, nous étions très à l'étroit. Aujourd'hui, les enfants ont la place pour jouer et chacun peut vivre plus sereinement. Cela améliore vraiment notre qualité de vie au quotidien.

▲ Comment s'est passé votre accompagnement avec FREHA ?

L'accompagnement a été bien du début à la fin. Les échanges avec la travailleuse sociale se font simplement. Même quand il y avait des sujets un peu plus compliqués sur le montant du loyer, tout s'est toujours bien passé.

« Elle s'est bien occupée de nous et on peut dire que c'est grâce à elle qu'on a ce logement aujourd'hui. »

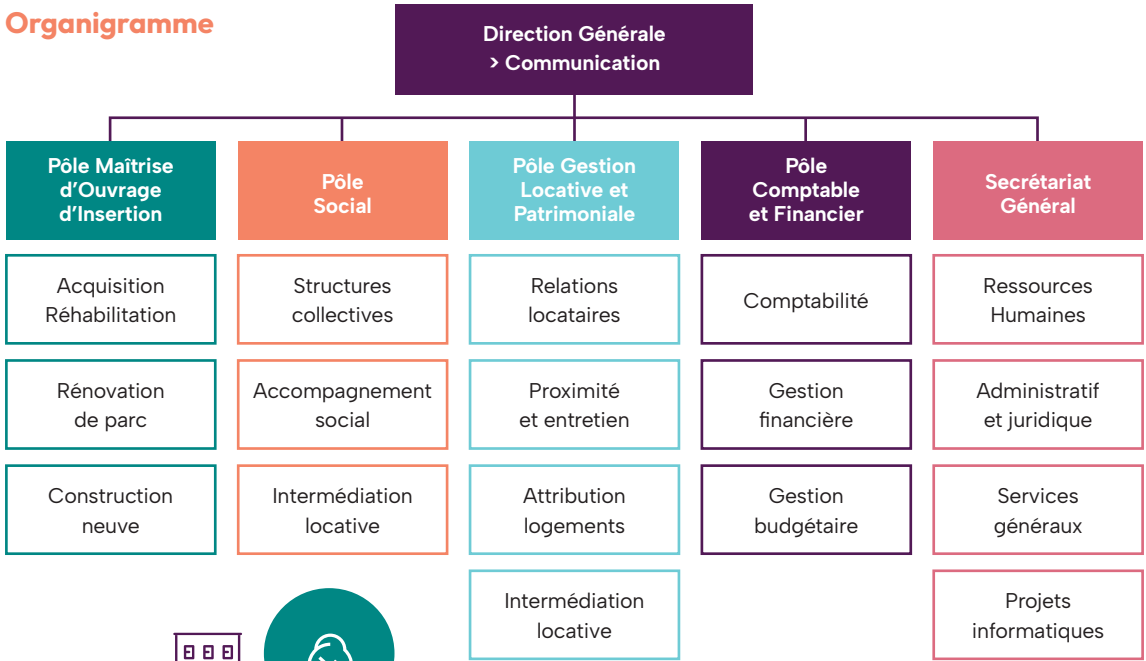
▲ Qu'est-ce que cela signifie pour vous, aujourd'hui, d'avoir un logement stable ?

Quand on est arrivé en France, le plus compliqué c'était de trouver un logement. Tant que tu n'as pas un logement à ton nom, avec tes clés, ce n'est pas une situation stable. Aujourd'hui, on est plus tranquilles. Ça n'a pas de prix d'avoir cette tranquillité, surtout avec des enfants.



Bilan Social

Organigramme



16
administrateurs

+ **2** membres d'honneur

1

Assemblée Générale

8

Conseils d'Administration

3

Réunions de Bureau

11

Commissions d'Attribution des Logements

1

Comité d'Engagement

2

Commissions d'Appel d'Offres

7

Réunions CSE



Index Égalité Femmes / Hommes

En 2025, FREHA atteint le score maximal de **100/100** à l'**Index Égalité Femmes-Hommes**, en progression d'un point par rapport à 2024. Ce résultat reflète l'**engagement constant de l'association en faveur de l'égalité professionnelle** tout au long du parcours des salariés.

40/40*

Écart de rémunération femmes-hommes
(contre 37/40 en 2023)

15/15*

Nombre de salariées augmentées à leur retour de congé maternité

35/35*

Écart de répartition des augmentations individuelles

10/10*

Parité parmi les 10 plus hautes rémunérations

*Indicateurs



CSE

En 2025, le Comité Social et Economique (CSE) s'est réuni à 7 reprises, assurant le cadre du dialogue social entre la Direction et les Représentants du Personnel.

Par ailleurs, le CSE a poursuivi l'organisation d'activités sociales et culturelles destinées aux collaborateurs.

Deux temps forts ont notamment marqué l'année : une sortie au musée du Parfum au printemps, ainsi qu'une journée dédiée aux familles des collaborateurs de FREHA, clôturée en fin d'année par le spectacle « *Disney en concert : Autour du Monde.* »



103 Salariés (CDI) **4** Apprentis (alternants) **5** Créations de poste

Répartition par genre



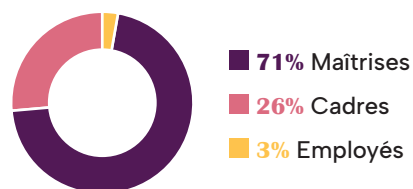
Répartition par tranche d'âge



Répartition par ancienneté



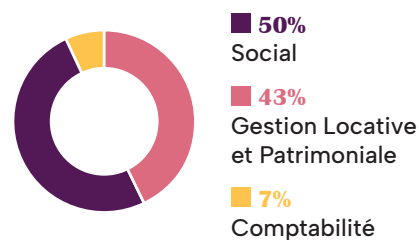
Répartition par statut



11 formations **13** sessions

1 176 h de formation suivies **35** sessions de Groupe d'Analyse des Pratiques

Répartition des formations par pôle



Bilan financier simplifié

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

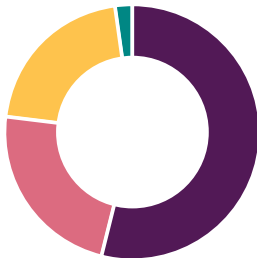
Elles comprennent les emprunts contractés pour le financement des immobilisations, mais aussi les dettes d'exploitation dont les échéances de règlement sont prévues en janvier et février 2026.



Actif net	2025	2024
Immobilisations	122 081 035	114 628 561
Créances	15 898 275	21 228 941
Trésorerie	1 822 140	1 941 178
Charges constatées d'avance	69 496	73 049
Total actif	139 870 946	137 871 730

Passif net	2025	2024
Fonds propres	78 788 220	79 898 719
Provisions	653 000	651 901
Dettes	60 429 726	57 321 109
Produits constatés d'avance	-	-
Total passif	139 870 946	137 871 730

Produits



- **54%** Loyers & Charges
- **23%** Subventions
- **21%** Intermédiation locative et activités annexes
- **2%** Produits financiers exceptionnels et divers

Total produits

30 215 653 €

Charges



- **53%** Activités immobilières (intermédiation locative, charges,...)
- **20%** Frais de personnel
- **18%** Amortissements, frais financiers, charges exceptionnelles et divers
- **6%** Frais généraux
- **3%** Entretien

Total résultat négatif

- 19 687 €

Bilan comptable

Total Actif

	31 décembre 2025			31-12-2024
	Brut	Amort / Prov	Net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5 544 863	2 247 578	3 297 285	2 803 946
Bail sur sol d'autrui	4 769 858	1 532 023	3 237 836	2 722 302
Autres immob. incorporelles	775 004	715 555	59 449	81 644
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	198 502 151	80 370 146	118 132 006	111 207 888
Terrains nus	20 130 276		20 130 276	18 997 248
Immeuble de rapport	122 408 304	56 983 588	65 424 716	58 229 994
Immeuble de rapport sur sol autrui	41 508 660	22 241 126	19 267 534	20 099 335
Mat de bureau - Info - agencement	1 555 835	1 145 432	410 403	312 209
Construction en cours	12 899 076		12 899 076	13 569 101
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	651 744		651 744	616 727
Participations	5 450		5 450	5 450
Prêts	600		600	600
Dépôts de garantie	645 695		645 695	610 678
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	204 698 758	82 617 723	122 081 035	114 628 561
CRÉANCES D'EXPLOITATION	19 540 177	3 641 901	15 898 275	21 228 941
Fournisseurs débiteurs	139 101		139 101	62 878
Locataires et org. payeurs d'APL	1 436 814		1 436 814	1 374 539
Locataires douteux	4 199 510	3 641 901	557 608	720 792
Produits non encore facturés	1 590 970		1 590 970	905 984
Personnel et comptes rattachés	8 288		8 288	12 258
Subventions d'investissement à rec	8 974 579		8 974 579	13 367 718
Débiteurs divers (notaires etc.)	531 713		531 713	558 652
Autres	2 659 201		2 659 201	4 226 120
Produits à recevoir				
DISPONIBILITÉS	1 822 140		1 822 140	1 941 178
Valeurs mobilières de placement				
Banques, étab. financiers	1 820 342		1 820 342	1 940 118
Caisses et régie d'avance	1 798		1 798	1 060
TOTAL ACTIF CIRCULANT	21 362 317	3 641 901	17 720 415	23 170 119
Charges constatées d'avance	69 496		69 496	73 049
TOTAL ACTIF	226 130 571	86 259 625	139 870 946	137 871 730



Bilan comptable

Total Passif

	31-12-2025	31-12-2024
FONDS PROPRES	16 312 983	16 332 670
Plus value sur cession immobilière	2 481 293	2 481 293
Report à nouveau	13 851 377	13 520 901
Résultat de l'exercice	-19 687	330 476
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	62 475 237	63 566 049
Subventions d'investissement	121 513 112	120 614 380
Subventions inscrites au résultat	-59 037 875	-57 048 331
PROVISIONS REGLEMENTEES		
Amortissements dérogatoires		
TOTAL FONDS PROPRES	78 788 220	79 898 719
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	653 000	651 901
Provisions pour risques		23 000
Provisions pour Gros Entretien	653 000	628 901
TOTAL PROVISIONS	653 000	651 901
DETTES FINANCIÈRES	54 809 112	52 592 803
Emprunts Caisse Des Dépôts	21 170 153	21 145 917
Emprunts Crédit Foncier de France	1 008 487	1 073 850
Emprunts Autres Etabl. Crédits	8 263 829	7 086 997
Dépôts de Garantie des Locataires	1 044 528	1 015 230
Emprunts et préfinancements auprès des CIL	20 953 598	22 090 100
Autres dettes	2 100 000	
Intérêts Courus	268 516	180 707
DETTES À COURT TERME	5 620 615	4 728 307
Dettes fourniss. & cptes rattachés	867 563	914 713
Dettes sur immo. & cptes rattachés	1 353 289	545 323
Locataires - APL	642 862	573 778
Locataires - Excédents d'acomptes	1 135 939	897 008
Personnel	244 079	205 876
Organismes Sociaux	383 910	306 275
Impôts et taxes	951 789	1 044 992
Créditeurs divers	41 183	240 341
Charges à payer		
TOTAL DETTES	60 429 726	57 321 109
Produits constatés d'avance		
TOTAL PASSIF	139 870 946	137 871 730

Compte de résultat

Charges

	2025			2024
	Charges récupérables	Charges non récupérables	Total 2025	
ACHATS NON STOCKÉS	679 689	368 558	1 048 248	1 216 181
Produits d'entretien courant		400	400	3
Fournitures de bureau		19 378	19 378	20 299
Fluides	679 689	330 777	1 010 466	1 173 329
Petit équipement		18 004	18 004	22 550
SERVICES EXTÉRIEURS	1 531 472	13 251 335	14 782 806	14 632 650
Loyers et baux sur sol d'autrui		9 989 232	9 989 232	10 075 050
Charges locatives	180 790	540 647	721 437	638 595
Entretien sur biens mobiliers et immobiliers	1 290 449	865 527	2 155 976	1 784 026
Gros Entretien		672 693	672 693	814 868
Assurances		197 533	197 533	182 280
Personnels extérieurs				
Rémunération intermédiaires et honoraires divers	60 232	173 596	233 829	291 283
Divers		812 107	812 107	846 548
IMPOTS, TAXES ET VERS ASSIMILÉS	271 652	1 299 652	1 571 305	1 459 404
Taxes assises sur salaires		509 177	509 177	414 132
Taxes foncières et TOM	271 652	785 278	1 056 930	1 040 575
Autres taxes		5 197	5 197	4 697
CHARGES DE PERSONNEL		5 615 193	5 615 193	5 584 270
Salaires et traitements		3 843 092	3 843 092	3 824 597
Charges sociales		1 608 412	1 608 412	1 597 094
Autres charges de personnel		163 688	163 688	162 579
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE		325 003	325 003	323 349
Pertes sur créances irrécouvrables		325 003	325 003	323 349
DOTATIONS AMORTISSEMENTS ET PROV.		5 907 572	5 907 572	5 500 013
Dotations aux amortissements		4 544 205	4 544 205	4 508 218
Dotations prov. Gros Entretien		371 197	371 197	198 950
Dotations prov. Autres risques				
Dotations prov. Créances Douteuses		992 169	992 169	792 845
Dotations prov. réglementées				
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 482 813	26 767 313	29 250 127	28 715 868
CHARGES FINANCIÈRES	0	749 652	749 652	698 869
Intérêts des emprunts		749 652	749 652	698 869
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES		749 652	749 652	698 869
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	235 561	235 561	98 643
Charges exceptionnelles		13 281	13 281	5 682
Valeurs comptable élmts actifs cédés, démolis, mise au rebut		168 339	168 339	92 961
Charges couvertes par assurance		53 941	53 941	
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		235 561	235 561	98 643
TOTAL CHARGES	2 482 813	27 752 527	30 235 340	29 513 379
Solde créditeur				330 476
TOTAL GÉNÉRAL			30 235 340	29 843 856

Compte de résultat

Produits

	2025	2024
PRODUITS DES ACTIVITÉS	21 957 414	21 109 235
Produits des logements et annexes	13 494 893	13 207 888
Récupération des charges locatives	2 446 791	2 010 420
Récupération entretien locatif	219 322	67 315
Prestation de services		
Rémunération de gestion	730 767	745 027
Produits des activités annexes	5 065 641	5 078 585
PRODUCTION IMMOBILISÉE	103 955	105 783
Conduite et montage d'opération	103 955	105 783
Intérêts préfinancements		
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	4 308 689	4 401 531
Participations diverses	4 308 689	4 401 531
Subventions d'exploitation diverses		
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	78 836	58 657
TRANSFERT DE CHARGES	14 353	11 815
REPRISES SUR PROVISIONS	831 740	915 866
Reprises pour Gros Entretien	347 099	430 682
Reprises pour Créances douteuses	461 642	485 184
Autres reprises	23 000	
Reprises sur amort. dérogatoires		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	27 294 988	26 602 888
PRODUITS FINANCIERS	672	1 229
Produits financiers - VMP	672	1 229
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	672	1 229
PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 919 993	3 239 739
Produits exceptionnels de gestion	58 554	499 218
Produits de cessions des immo.		
Subv. d'invest virées au résultat	2 668 817	2 705 087
Remboursements assurances	192 622	35 434
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 919 993	3 239 739
TOTAL PRODUITS	30 215 653	29 843 856
Solde débiteur	19 687	
TOTAL GÉNÉRAL	30 235 340	29 843 856

pour l'année 2026



En 2026, FREHA poursuivra sa mission : **loger celles et ceux qui en ont le plus besoin.**

Les dernières statistiques sur le mal-logement le confirment : le nombre de personnes en difficulté continue d'augmenter, rendant notre action plus essentielle que jamais. Dans un contexte marqué par la tension persistante sur le marché du logement et la fragilisation d'une partie croissante de la population, **l'accès à un logement digne demeure un enjeu majeur de cohésion sociale.**

Depuis plus de 30 ans, FREHA agit en tant qu'opérateur généraliste, pleinement engagé dans la dynamique du Logement d'Abord, afin de proposer des solutions de logement adaptées à un public diversifié. Cette approche, qui place le logement comme point de départ du parcours d'insertion, continuera de guider notre action en 2026.

En parallèle, FREHA développera de nouveaux projets en direction de publics spécifiques, nécessitant un accompagnement et des réponses adaptées.

Le développement des pensions de famille restera un axe stratégique majeur de notre activité, avec notamment la livraison du plus important programme jamais porté par l'association : la pension de famille rue Philippe de Girard, ainsi que des logements sociaux rue Pajol, à Paris.

FREHA renforcera également son engagement auprès des jeunes, avec la reprise de Foyers Jeunes Travailleurs dans les Hauts-de-Seine et le lancement des travaux de la résidence pour jeunes femmes sortant de l'ASE ou en situation de maternité.

Ces projets permettront d'accompagner des jeunes en parcours d'insertion vers un logement autonome et durable.

Enfin, FREHA développera des solutions dédiées aux publics particulièrement vulnérables, notamment les femmes victimes de violences sexistes et sexuelles, avec l'ouverture prochaine de résidences à Deuil-La Barre et à Meudon.

À travers ces projets, FREHA réaffirme sa volonté d'apporter des réponses concrètes et adaptées à la diversité des parcours et des besoins. Nous continuerons aussi à produire des logements réellement abordables pour les ménages franciliens modestes.

Plus que jamais, l'association poursuivra son engagement pour **favoriser l'insertion durable par le logement** en développant des **solutions innovantes et solidaires au service des personnes les plus fragiles**, et en accompagnant les ménages dans tous nos dispositifs.

Dans un contexte où les besoins demeurent considérables, FREHA continuera de s'appuyer sur l'engagement de ses équipes, la mobilisation de ses partenaires et la confiance de ses financeurs pour poursuivre et renforcer son action au service du logement très social.



M. Bruno Morel
Président



M. Thierry Debrand
Directeur Général

