

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



www.freha.fr

*Projet de pension de famille
rue Pajol - Paris (18^{ième})
Architectes Bret et Trividic*





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

 Association Freha •  Freha

www.freha.fr



SOMMAIRE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

- 04 Editorial**
Interview de Pascal Robin,
Président de Freha
- 06 Janvier 2023**
La commission d'attribution
des logements, une instance
essentielle
- 08 Février 2023**
L'intermédiation locative
- 10 Mars 2023**
La réhabilitation du patrimoine
de Freha
- 12 Avril 2023**
La qualité de vie au travail
- 14 Mai 2023**
Les dispositifs "Hors les murs"
- 16 Juin 2023**
Des femmes et des hommes
engagés pour lutter contre le
mal logement
- 18 Juillet 2023**
L'entretien du patrimoine
- 20 Août 2023**
Les chantiers en cours
- 22 Septembre 2023**
Informatique et communication
- 24 Octobre 2023**
Les structures collectives
- 26 Novembre 2023**
La mise en location des
nouveaux programmes : un
enjeu crucial
- 28 Décembre 2023**
Les opérations nouvelles
- 30 Bilan Social**
au 31/12/2023
- 32 Bilan comptable
simplifié**
au 31/12/2023
- 34 Bilan comptable**
au 31/12/2023
- 36 Compte de résultats**
au 31/12/2023
- 38 Nos perspectives
pour l'année 2024**



PASCAL ROBIN

PRÉSIDENT
DE FREHA

Que retenir de l'année 2023 ?

L'année 2023 a connu une actualité dense et complexe. Après des années difficiles dues à la crise sanitaire, dues à la crise de l'inflation, dues aux différentes guerres à travers le monde, nous pouvions penser sortir de toutes ces difficultés, mais hélas le monde ne va pas si bien que cela.

Sur le plan politique en France, le gouvernement a mis en place des mesures peu populaires qui viennent ajouter des nouvelles difficultés à une population déjà fragilisée. Nous avons l'impression que ce sont toujours les plus modestes qui sont les variables d'ajustement et que les efforts ne sont pas équitablement répartis. Les violences urbaines que nous avons connues sont aussi des cris de désespoir pour une partie de la population qui ne voit pas le bout du chemin.

Quelle est la situation du logement social en France dans tout ça en 2023 ?

En 2023, la situation du logement social en France est toujours marquée par une demande croissante et une offre insuffisante dans de nombreuses régions et encore plus en Île-de-France. Malgré les efforts « limités » déployés par le gouvernement pour encourager la construction de logements sociaux, la pénurie persiste. Il n'y a plus un secteur de l'économie du logement qui se porte bien et le logement social est emporté dans cette spirale négative. Cela entraîne des difficultés d'accès au logement pour de nombreux ménages à revenus modestes.

Les politiques doivent prendre la mesure de la crise et de ses conséquences sociales et sociétales. Ce n'est pas en affaiblissant le logement social que le secteur privé se portera mieux. Alors que le gouvernement se fait l'écho de ceux qui veulent remettre en cause le modèle généraliste du logement social, il est bon de leur rappeler que le logement social n'est pas la source de la crise du logement, mais qu'il en est une solution.

Les Français ont besoin de logements sociaux réellement abordables.

Et le rôle de Freha dans tout ça, qu'en est-il ?

Sans production nouvelle, nous ne pourrions pas sortir de la crise du logement. L'équipe de la maîtrise d'ouvrage d'insertion a été très impliquée dans de nouveaux projets de construction et de réhabilitation, pour permettre aux plus démunis de trouver un toit. Nous sommes engagés dans la production de logements très sociaux abordables mais aussi de logements adaptés. Les associations sont capables de porter des projets de constructions complexes. Nous construisons et réhabilitons une dizaine d'opérations de logements réellement abordables souvent dans des communes carencées en logements sociaux. La maîtrise d'ouvrage d'insertion est une réponse à la crise du logement dans les territoires en tension.

Freha, c'est aussi une approche particulière dans notre relation aux autres, qu'ils soient locataires, résidents ou personnes accompagnées. Les associations comme Freha sont au cœur de la

gestion des dispositifs d'accompagnement liés au logement. Sans le travail au quotidien des équipes, la crise du logement serait d'une toute autre ampleur.

Il en est de même pour le service de la gestion locative. Notre présence quotidienne auprès des locataires permet d'éviter que les situations ne se dégradent. Jour après jour, ce service fait face à des situations de plus en plus dégradées. Rigueur, compréhension et adaptation font que nous sommes l'un des bailleurs les plus sociaux d'Île-de-France.

Tout ce travail ne pourrait se faire sans une association avec des fondations robustes. Freha continue à se structurer. Les pôles supports de l'association, finances, ressources humaines et secrétariat général sont essentiels. Sans eux, le travail des autres pôles n'existerait pas.

Les équipes de Freha représentent une source précieuse d'expertise à chaque étape, de la construction du logement à la gestion locative en passant par l'accompagnement social.

Quels sont, pour vous, les deux principaux enjeux relevés en 2023 ?

Le premier est certainement la production et l'ouverture de nouvelles pensions de familles. C'est une réponse adaptée aux besoins des plus modestes et des plus fragiles. Sous l'impulsion politique du Conseil d'administration, l'ensemble des salariés de Freha se sont mobilisés. Les synergies entre la maîtrise d'ouvrage, la gestion locative et l'accompagnement social font notre réussite.

Le second est l'inscription de Freha dans la transformation écologique pour lutter contre la précarité de nos locataires. Notre association a déjà pris des mesures en renforçant ses équipes pour adapter notre parc et nos pratiques pour faire face à la crise énergétique. Aujourd'hui, tous les DPE sont réalisés et les travaux commencent. C'est, là aussi, une réussite qui portera ses fruits pendant de longues années.

Nous sommes en action pour relever ces défis. Ce sont des défis de long terme. Avec leur expertise et leur engagement, les administrateurs, les salariés et les partenaires de Freha sont mobilisés pour donner une réalité au droit au logement pour tous.

Pascal Robin



*Projet de pension de famille,
rue Max Dormoy - Paris (18^{ème})
Architectes NXNW*

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS, UNE INSTANCE ESSENTIELLE

La première CAL de l'année



Signature du bail, rue Raspail, Saint-Denis (93)

L'offre locative pérenne de Freha se compose de 1800 logements destinés à accueillir en priorité des publics précaires dans 6 départements d'Ile-de-France (75, 78, 92, 93, 94, et 95). C'est la commission d'attribution des logements qui statue souverainement sur l'attribution nominative des logements locatifs sociaux. Ses membres ont été désignés par notre Conseil d'administration.

La CAL de janvier, la première d'une série de 12, a statué sur l'attribution de 9 logements. Sauf exceptions réglementaires prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), 3 candidats au moins ont été présentés sur chaque logement.

Parmi ces 9 attributions, Freha a traité une mutation interne dans le cadre d'une réhabilitation et a attribué un logement à un ménage bénéficiant jusqu'alors d'un bail glissant sur ledit logement. Les nouveaux entrants ont été positionnés sur les logements par les réservataires habituels (Mairies, Action Logement, Etat).

Parmi nos 7 nouveaux locataires, 4 se trouvaient en situation d'hébergement ou sans domicile, 3 en situation de mal-logement, au moment de la CAL.

La décision collégiale prise par les membres de la commission pour chacun des dossiers présentés, a été le fruit de débats nourris, traduisant l'implication sans faille des membres de la CAL et des équipes en charge de l'instruction des dossiers. Depuis de

très nombreuses années, toutes les décisions ont toujours été prises à l'unanimité.

Les sujets d'échange ont porté sur l'adaptation des logements à la situation des ménages positionnés (typologie, adaptation au handicap ou à la mobilité réduite, taux d'effort et reste à vivre, distance entre le logement et le lieu de travail, conditions de logement du candidat au moment de la CAL, caractère prioritaire...).

7 des 9 candidats étaient en situation d'emploi, dont 5 en CDI et 2 en CDD.

Au travers de l'activité de sa commission d'attribution des logements, Freha est résolument engagée dans la politique du Logement d'abord et tente de faire vivre la parole de l'Abbé Pierre «servir en premier le plus souffrant».

CHIFFRES CLÉS



74

logements attribués

123

personnes logées

85

adultes

38

enfants



469€

quittance moyenne

373€

loyer

96€

charges

51%

ménages touchant l'APL

205€

montant de l'APL

Logement d'abord

54%

fluidité hébergement/ logement

28%

1er quartile

100%

plafond PLA1

36,5%

sous le seuil de pauvreté

77%

ont un emploi

30%

DAL0



Equipe préparant la commission d'attribution des logements

Le patrimoine de Freha est situé dans les centres-villes et centres-bourgs. Les logements sont bien intégrés dans le tissu urbain, ce qui favorise l'insertion de nos locataires.

En 2023, la commission d'attribution s'est réunie à 12 reprises. Elle a attribué 74 logements et a étudié 209 dossiers. Le taux de rotation en 2023 s'élève à 3,83 % (69 sorties sur le parc social pérenne). Le contingent propre de Freha a permis cette année de traiter 3 mutations internes, pour raisons sociales, ou liées à des réhabilitations.

La CAL a par ailleurs attribué 10 logements en résidences sociales en 2023.

La CAL s'inscrit pleinement dans la politique du Logement d'abord. En effet, Freha participe activement à l'insertion à long terme par le logement des ménages issus de structures d'hébergement. En 2023, les nouveaux ménages logés par Freha sont dans 54% des cas, issus de structures sociales, de l'hébergement familial ou amical, dont 13 % sont issus d'un parcours de rue ou d'hôtel. 28% des nouveaux locataires sont issus du premier quartile de revenu alors que cette proportion n'est que de 13 % pour les bailleurs sociaux franciliens.

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Freha s'engage pour les réfugiés ukrainiens



IML Ukraine - Entrée des familles dans les logements - Paris (15ième)

Pour répondre à l'urgence de la crise humanitaire, Freha a construit, avec les services de l'Etat, un dispositif d'intermédiation locative pour accompagner vingt familles ukrainiennes d'août 2022 à octobre 2023 sur le territoire parisien.

Cette dynamique a été possible grâce la mobilisation de plusieurs acteurs :

- La signature avec la RIVP d'une convention de mise à disposition de 20 logements intercalaires dans le 15ième arrondissement qui ont été remis à niveau pour permettre l'entrée des ménages avant une réhabilitation plus importante de l'immeuble ;
- La signature d'une convention avec Action Logement pour permettre l'ameublement de ces logements ;
- Un partenariat exemplaire entre Freha et l'EPMT (l'école parisienne des métiers de la table) a été mis en place de septembre 2022 à mai 2023, pour permettre à une dizaine d'adultes de bénéficier de cours de français et de découvrir les différents métiers de bouche et de l'hôtellerie avec une immersion au sein d'entreprises potentiellement futurs employeurs.

Les principales difficultés rencontrées par ces familles, composées de 28 adultes et 22 enfants, concernaient les aspects administratifs, l'insertion professionnelle, la scolarité des enfants, la gestion du logement et les démarches pour la sortie du

dispositif et de l'habitation. Ainsi, elles ont bénéficié d'un accompagnement individuel et collectif tout au long de leur prise en charge.

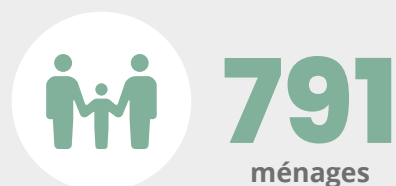
A la fin de la mise à disposition de l'immeuble, toutes les familles ont été relogées : 2 ménages ont trouvé des solutions personnelles, 6 ont intégré le dispositif Louez Solidaire et Sans Risques de la Ville de Paris et 12 ont été réorientés dans des logements gérés par une autre association.

Cette expérience démontre notre capacité à répondre efficacement, de manière collaborative et partenariale aux besoins sociaux urgents. Le logement temporaire a été crucial pour permettre aux familles d'avancer vers une insertion durable dans la société.

L'intermédiation locative participe activement à la politique du logement d'abord. Freha est un des acteurs structurants de ces dispositifs en Ile-de-France.

CHIFFRES CLÉS

Nombre de ménages



IML Ukraine - Formation de nos locataires ukrainiens à l'EPMT (École de Paris des métiers de la table)

Nous sommes l'intermédiaire entre un ménage en difficulté, accompagné par un travailleur social pour favoriser leur relogement, et un propriétaire privé. Freha verse le loyer au propriétaire et garantit le bon entretien du logement. Ces dispositifs s'adressent essentiellement à des ménages avec enfants rencontrant des parcours d'hébergement difficiles et étant en situation d'insertion professionnelle.

Louez Solidaire et sans Risques est un dispositif de la ville de Paris. Depuis 2007, Freha est un acteur historique de ce dispositif. En 2023, ce sont 213 logements gérés, 256 familles accompagnées et 50 ménages relogés. Ce sont plus de 770 personnes (348 adultes et 423 enfants) qui ont été accompagnées dans un « vrai » logement.

Solibail est dispositif d'Etat qui permet à un propriétaire de louer son bien à une association pour y loger une famille aux revenus modestes. Freha est un opérateur de Solibail depuis sa création. En 2023, Freha gère 442 logements dans 5 départements franciliens, soit 19 logements de plus qu'en 2022. Ce sont 501 ménages qui ont été accompagnés en 2023. La mobilité est importante. 79 ménages ont ainsi été relogés.

LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE DE FREHA

Freha s'engage dans la transition écologique de son patrimoine



rue Encheval - Paris (19ième)



rue Barbès - Paris (18ième) - phase travaux



rue Barbès - Paris (18ième) - après travaux

Fin 2022, le Conseil d'administration a décidé d'accélérer et d'inscrire l'ensemble des activités de Freha dans la lutte contre la précarité énergétique et la transition écologique.

Au cours de l'année 2023, Freha a réalisé une campagne de diagnostics de performance énergétique (DPE) des 1 800 logements composant son patrimoine afin d'engager sa transformation écologique. Un plan de rénovation énergétique est projeté pour les prochaines années afin que les logements présentant les consommations d'énergie les plus importantes soient traités en priorité.

Fin 2023, la réalisation de l'ensemble des DPE révèle une situation assez satisfaisante. En effet, 80 % du patrimoine est en lettre A-B-C-D ; 13% en E ; 5 % en F et 2% en G.

Ce résultat n'est pas non plus surprenant. Depuis 35 ans, Freha, grâce à son service de maîtrise d'ouvrage, produit (construction neuve ou réhabilitation d'immeubles anciens) des logements sociaux réellement abordables et donc avec des charges locatives maîtrisées.

L'objectif premier est de faire passer les logements en E-F-G en C ou D *a minima*. Cela représente 26 logements classés G et 65 logements classés F, à rénover d'ici 2027. 160 logements classés E seront à rénover d'ici 2030. L'objectif à terme est de ne compter en 2030 que des logements classés entre A

et D. L'investissement total sera d'environ 4 millions d'euros sur les 6 années à venir.

Les premiers programmes de transformation écologique ont été lancés : à Paris 19ième, rue encheval : passage de 17 logements de F à D ; Paris 11ième, rue de Charonne : passage de 1 logement de G à D ; Aubervilliers, rue des Postes : passage de 17 logements F/G à C et Noisy-Le-Grand, rue Pierre Brossolette : passage de 5 logements de G à D.

Ces réhabilitations thermiques se font sans augmentation des loyers des locataires en place.

Les réhabilitations thermiques sont l'occasion de faire un bilan complet des immeubles et de leur occupation. La transformation et la sécurisation des parties communes sont aussi des objectifs importants qui améliorent la vie quotidienne de nos locataires.

CHIFFRES CLÉS

Les ambitions de Freha

1^{er} janvier 2025

plus aucun logement en classe G

1^{er} janvier 2027

plus aucun logement en classe F

1^{er} janvier 2030

plus aucun logement en classe E



rue Encheval - Paris (19^{ème})

Freha a mis au point un processus pour «industrialiser» la rénovation thermique de ses logements.

En 2023, le pôle maîtrise d'ouvrage d'insertion a travaillé avec plusieurs bureaux d'études pour monter en compétence concernant les nouvelles normes, les derniers équipements et les caractéristiques techniques indispensables à respecter pour chaque corps d'état afin d'améliorer significativement la performance des logements et être éligible aux principaux financements existants.

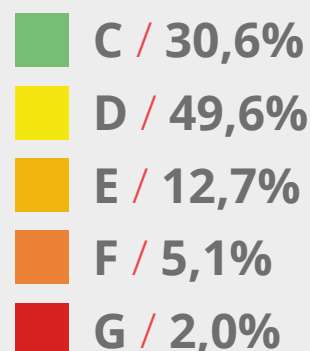
Nous avons créé un poste de chargé de mission transformation écologique à temps plein pour permettre aux différents services techniques de Freha d'intégrer cet axe de développement dans leurs activités. En complément d'une expertise sur les DPE, des rapports de préconisations ont été établis ; puis grâce à un logiciel de simulation thermique, plusieurs scénarii ont été étudiés pour chaque programme en F et G.

Une fois un scénario choisi, il est soumis à notre diagnostiqueur pour validation et des entreprises sont consultées. Après confirmation de pouvoir atteindre la nouvelle lettre voulue à un prix soutenable au regard des financements disponibles, la phase travaux peut être lancée. L'année 2023 a été l'occasion d'expérimenter plusieurs modes de réalisation de travaux – en milieu vacant et occupé – qui nous serviront pour l'ensemble des logements restant à rénover.

Diagnostic de performance énergétique



100 % des logements diagnostiqués



LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Courir ensemble pour renforcer l'esprit d'équipe



Course de l'Hexagone - juin 2023

Freha participe depuis plusieurs années à la course de l'Hexagone à l'Hippodrome d'Auteuil. Cette année, une dizaine de salariés courageux est venue se dépasser pour partager un moment sportif en parcourant la course des 10km de l'Hexagone qui soutient l'UNAFTC –L'Union Nationale des Associations de Familles de Traumatisés Crâniens et de Cérébrolésés. Cette manifestation propose un parcours de 10km mais également 5km en «family walk».

Pour être en forme le grand jour, Freha a mis en place des séances de «running», afin que chaque participant puisse avoir un entraînement adapté à ses capacités et participer à la course. Chaque vendredi, d'avril à juin, l'équipe a pu se dépenser avec Soufian, le coach de running dans un stade d'athlétisme à Clichy. Au programme, endurance et étirements pour se préparer à performer au mieux à Auteuil.

Cette initiative a connu un réel succès, au point de reprendre, pour le bien-être des salariés, en septembre et octobre, avant de laisser place à des séances de Yoga jusqu'à la fin de l'année. Cette dernière pratique, très appréciée, offre de nombreux avantages, notamment la gestion du stress, l'amélioration de la concentration, la réduction des douleurs physiques, le renforcement de l'immunité, l'amélioration de la flexibilité. Elle permet de promouvoir un mode de vie sain ainsi que de renforcer la cohésion d'équipe.

Ces activités collectives renforcent les liens au sein des équipes. Les bienfaits de l'activité physique ont été prouvés par différentes études scientifiques. En améliorant le bien-être au travail nous espérons la fidélisation de nos salariés.

Les salariés en meilleure santé et moins stressés sont moins susceptibles de souffrir de problèmes de santé liés au travail. C'est un réel atout pour l'association et pour l'ensemble des salariés.



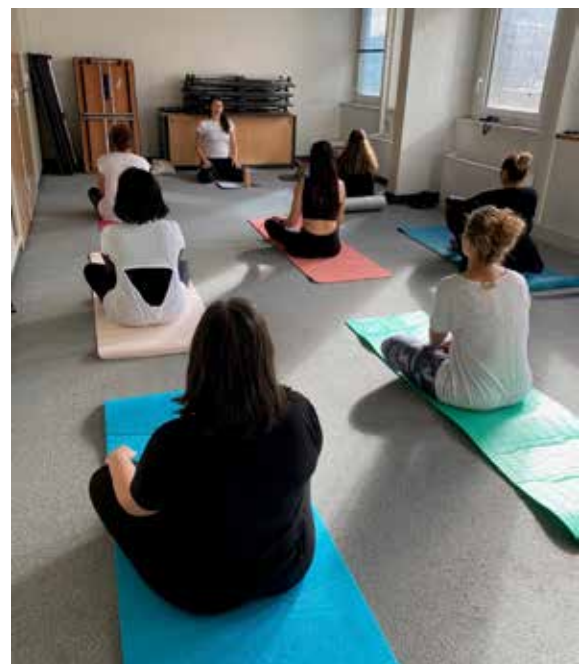
Le déjeuner de Noël 2023 des salariés



La Qualité de Vie au Travail (QVT) englobe un ensemble de mesures et d'initiatives visant à améliorer le bien-être des salariés sur leur lieu de travail. Les bénéfices de la QVT sont nombreux et peuvent avoir un impact positif significatif sur les performances globales, individuelles et collectives des salariés.

Les difficultés de recrutement rencontrées notamment dans le secteur des métiers de l'humain, ont conduit Freha à initier une réflexion sur l'amélioration de l'environnement de travail des salariés.

En 2023, grâce à un dialogue social constructif, un nouvel accord d'entreprise a été signé ouvrant de nouveaux droits pour les salariés : valorisation de la présence, forfait mobilité douce, création de jours enfants malades, prime d'encadrement de stagiaires et d'alternants, valorisation des astreintes, et en actant d'autres : reconnaissance de l'ancienneté, prise en charge intégrale d'un régime de prévoyance pour tous les salariés, prise en charge à 100% des titres de transport



Cours de yoga à Clichy

LES DISPOSITIFS « HORS LES MURS »

Avec le dispositif AVDL, l'Etat renouvelle sa confiance dans le travail des équipes de Freha pour les 4 années à venir



Réunion collective - antenne de Saint Germain en Laye (78)

En 2023, l'Etat a lancé un appel à projet pour la période 2024-2027 afin de trouver des associations pour accompagner des ménages en grandes difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

L'Etat nous a renouvelé, en fin d'année, sa confiance dans les 4 départements où nous étions déjà investis tout en nous demandant de développer notre activité en portant le nombre de 16 à 20 postes de travailleurs sociaux pour ce dispositif.

Freha a une réelle expérience dans ces dispositifs. En effet, nous sommes un opérateur du dispositif AVDL dans le Val d'Oise depuis 2009 et du FNAVDL depuis 2012. Freha continue à accompagner les services de l'Etat dans la mise en place de ce dispositif dans plusieurs départements franciliens (75-92-93-95).

L'expérience de Freha en tant que bailleur social et gestionnaire de logements temporaires a renforcé ses relations avec les acteurs du logement, facilitant ainsi leur collaboration dans le cadre du dispositif FNAVDL. De plus, notre association participe activement aux réunions organisées par les unités territoriales de la DRIHL et DDETS pour aborder les situations des ménages prêts au relogement et suivre les dossiers complexes.

Notre structuration géographique en 4 antennes (Paris, Saint Germain en Laye, Bezons et Montreuil), nous permet d'être à proximité des ménages que nous accompagnons. Cette relation directe est la clef d'un accompagnement social réussi.

L'engagement de Freha, acteur de cet axe de la politique du logement d'abord, est notable. En 2023, plus de 1000 ménages ont bénéficié d'un accompagnement AVDL, et 207 relogements ont été réussis.

Les résultats positifs de Freha témoignent de son expertise et de sa capacité à répondre aux défis complexes de l'accès au logement pour tous.

Avec une approche centrée sur les besoins des ménages et une collaboration étroite avec les acteurs locaux, Freha continue d'œuvrer pour une insertion durable dans le logement et une inclusion sociale renforcée.



AVDL - Entretien locataire avec une travailleuse sociale



Atelier peinture - Montreuil (93)

CHIFFRES CLÉS

Nombre de ménages

198
FSL

811
FNAVDL

40
Action
Logement



1 049
ménages

2 384 = 1 255 + 1 129
personnes adultes enfants



207
relogements



17
autres sorties

Les dispositifs «hors les murs» : derrière cette appellation, interne à Freha, ce sont les dispositifs d'accompagnement individuel ou collectif des ménages qui n'occupent pas les logements de Freha ou gérés par Freha.

Dans ce cadre, les actions sont multiples. Freha est partenaire de nombreuses institutions. Des conventions «Fonds de Solidarité Logement» sont signées avec les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val d'Oise. Les conventions «FNAVDL» sont signées avec l'Etat dans quatre départements d'Ile de France : 75-92-93-95.

Nous sommes aussi partenaire d'Action Logement pour lequel nous réalisons des accompagnements sociaux liés au logement (ASLL) dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Nous intervenons auprès de salariés en difficulté en fonction de leurs besoins. Ainsi, 58 adultes et 56 enfants ont été accompagnés en 2023.

Ces dispositifs sont des accompagnements individuels. Depuis de nombreuses années, dans le département du Val d'Oise, nous proposons des accompagnements collectifs pour des publics accueillis dans le secteur de l'AHJ du département. Nos professionnels interviennent au sein des structures pour proposer des accompagnements collectifs en lien avec la recherche de logement.

DES FEMMES ET DES HOMMES ENGAGÉS POUR LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT

L'Assemblée générale, bilan et perspectives



Assemblée générale 2023 des salariés de Freha

Pour une association comme Freha, l'Assemblée générale est un moment démocratique fort et essentiel. Elle se réunit une fois par an en juin, à la suite de sa convocation par Pascal Robin, le Président.

Elle est une des principales instances de gouvernance de l'association, avec les Conseils d'administration et les réunions du Bureau. Elle s'est ouverte comme habituellement par le vote du Procès-verbal de la dernière Assemblée générale. Elle procède par ailleurs à plusieurs votes importants pour l'association, sous la forme de résolutions. Les interventions du Commissaire aux comptes de Freha permettent d'éclairer la prise de décision des Administrateurs.

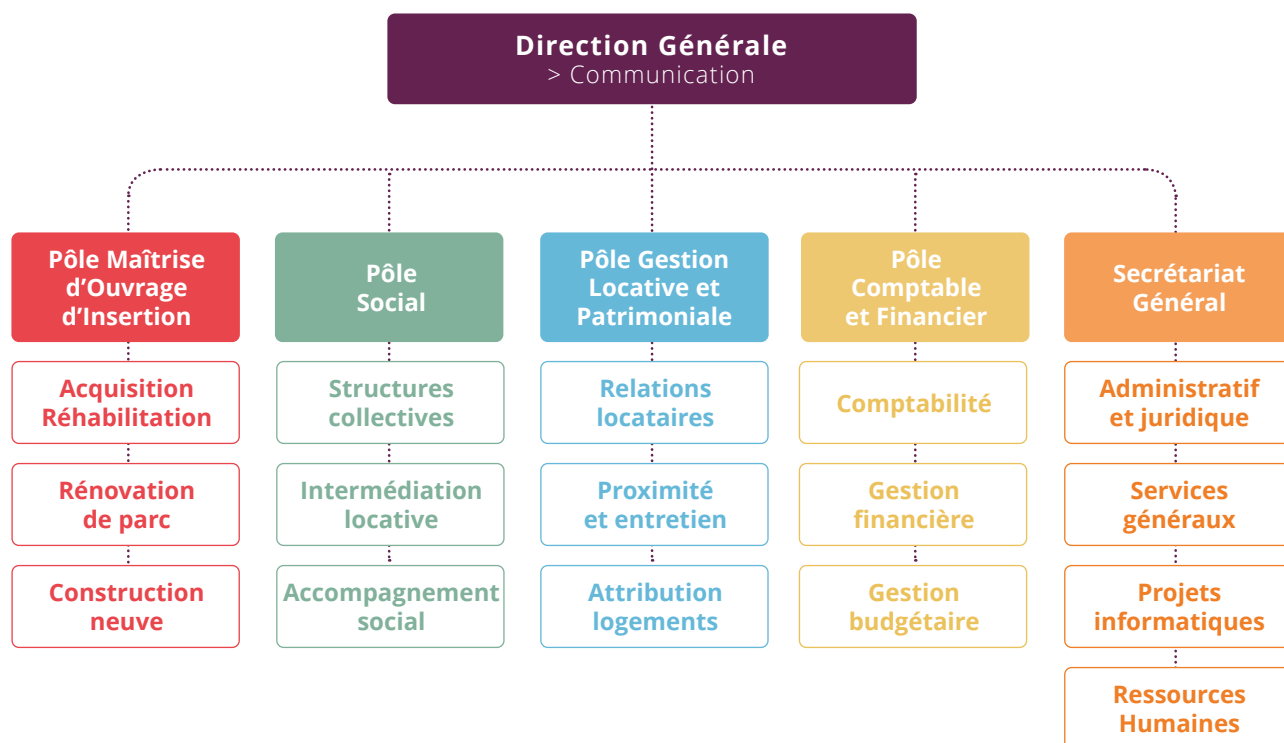
Après avoir entendu la présentation du rapport d'activité par Thierry Debrand, le Directeur général, du rapport de gestion et des comptes de l'exercice comptable clôt par Jean-François Grillon, le Trésorier, elle vote trois résolutions pour l'approbation de chaque rapport. En 2023, comme les années antérieures, elle a donné quitus au Président, au Trésorier et aux membres du Conseil d'administration pour l'exercice comptable clôt.

C'est surtout l'occasion pour notre Président Pascal Robin de fixer le cap pour l'année à venir. Pour lui, les réussites de Freha reposent sur un collectif de femmes et d'hommes engagés qui se retrouvent autour de valeurs pour rendre concret le droit au logement pour tous et mettre en avant la devise de Freha : «La volonté de Loger».

Le lendemain de cette Assemblée générale, Thierry Debrand réunissait l'ensemble des salariés en Assemblée générale des salariés de Freha pour leur présenter le contenu de ce qui avait été exposé la veille. Cette réunion était suivie d'un repas festif avec les membres du Conseil d'administration. Ce fut l'occasion d'une croisière ensoleillée sur la Seine dans Paris.

Les salariés, les bénévoles et les membres du Conseil d'administration de Freha sont présents au quotidien pour que le logement d'abord devienne une réalité.

L'organisation de Freha



Le rôle du secrétariat général de Freha se comprend au travers de son activité essentiellement administrative, en appui au Directeur général. Il tient à jour les registres de Freha. Le pôle administratif et juridique fait partie du secrétariat général.

Ainsi, les instances de Freha sont organisées par le secrétariat général. Hormis l'Assemblée générale, les Conseils d'administration et les Bureaux, il existe d'autres instances qui permettent à Freha de fonctionner dans un cadre réglementaire sécurisant : les Comités d'engagement marché, les Comités d'engagement foncier et les Commissions d'attribution logement.

La gestion des moyens généraux est aussi de son ressort. Le secrétariat général est à ce titre le garant du bon fonctionnement matériel de l'Association.

Le service des ressources humaines, qui intervient auprès d'une centaine de collaborateurs est aussi un service important du secrétariat général. De l'embauche au départ des salariés, en passant par la paye, il est central pour la vie des salariés de notre association. La forte croissance des effectifs de Freha met en avant la réelle agilité et la forte compétence de ses salariés.

CHIFFRES CLÉS

Les instances associatives en 2023

15
Administrateurs

1
Assemblée Générale

7
Conseils d'Administration

3
Réunions de Bureau

12
Commissions d'Attribution des Logements

5
Comités d'Engagement Immobilier

L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Le renforcement de l'entretien du patrimoine



Rue Encheval - Paris (19ième)



Rue Raspail - Saint Denis (93)



Rue des gravilliers - Paris (3ième)

En 2023, l'entretien du patrimoine a été une priorité des équipes du pôle de la gestion locative et patrimoniale. Le travail de gestion et de suivi technique de notre patrimoine a totalisé 4857 facturations de prestataires (entretien courant + gros entretien et remplacement de composants), pour un coût total de 1,2 M€.

Mettre en place et maintenir un parc locatif de qualité, adapté aux besoins et sécurisé, est une priorité pour Freha. Pour que cette mission soit menée à bien, l'équipe travaille à un suivi et un entretien régulier des logements. Une gestion technique précise et approfondie du patrimoine est nécessaire afin de prévenir la vétusté et l'insalubrité potentielle.

9 collaborateurs se mobilisent au quotidien pour répondre aux demandes techniques des locataires, avec le souci de leur apporter satisfaction, confort de vie et sécurité.

Afin d'affiner et optimiser la gestion des sollicitations, notamment techniques, des locataires, Freha a structuré la gestion des demandes techniques. En 2023, en partenariat avec le secrétariat général, il a été décidé de développer une application informatique dédiée au recueil et au suivi des sollicitations des locataires. Elle a été livrée au dernier trimestre 2023.

Nous sommes également engagés dans un important programme de rénovation des parties communes

de ses immeubles, toujours dans le souci d'apporter plus de qualité de vie aux locataires. Après un état des lieux exhaustif du patrimoine toujours en cours, la décision de rénover les parties communes des immeubles a été prise. Le travail de rénovation des parties communes débuté en juillet 2023, se poursuivra en parallèle de l'attention portée aux logements. Un budget annuel de 150 000 € a été alloué à ce projet qualitatif.

Les chargés de proximité sont les premiers interlocuteurs de nos locataires en ce qui concerne les sollicitations techniques. Ils ont le souci d'apporter le meilleur service aux locataires. La qualité de service est notre moteur.

CHIFFRES CLÉS



2 412

logements
gérés

1 463

par Freha

262

confiés à des
associations

687

en IML

439€

quittance mensuelle
moyenne pour un ménage
sur le parc pérenne

294€

montant mensuel moyen
des aides pour un ménage
sur le parc pérenne

40,2%

ménages éligibles
aux aides au logement



4 857

Nombre de factures techniques
reçues en 2023

413 050€

entretien courant

765 297€

gros entretien



Rue des Gravilliers - Paris (3^{ième})

L'entretien du patrimoine et des logements est un enjeu majeur de qualité de service. Freha attache, en effet, une grande importance à la qualité des logements loués, et cela se traduit par un coût moyen des travaux à la relocation à hauteur de 3 500 € par logement. 186 000 € au total ont été engagés en 2023 pour les travaux de remise en état des logements entre deux locations.

Le projet de mise en place d'une application dédiée au recueil et au suivi des sollicitations répond à un double objectif : améliorer la relation avec nos locataires dans un souci de favoriser la qualité de service d'une part ; identifier les besoins d'accompagnement des collaborateurs dans le suivi et le traitement des demandes d'autre part.

Nous avons à cœur de renforcer la qualité du cadre de vie de nos locataires, et cette exigence passe autant par les parties privatives que par les parties communes.

LES CHANTIERS EN COURS

Le chantier de construction d'une nouvelle pension de famille rue des Maraichers – Paris (20^{ième})



Construction rue de Paris - Montreuil (93)



Démolition - rue Pajol - Paris (18^{ième})



Visite de chantier - rue des Maraichers - Paris (20^{ième})

Freha était propriétaire d'une structure d'hébergement dans un quartier très mixte et central du 20^{ième} arrondissement de Paris qui avait été confiée en gestion au CASP. A son départ, s'était posée la question de la transformation de cet immeuble. Nous avons choisi de créer une nouvelle pension de famille via la démolition du patrimoine vieillissant et la reconstruction neuve d'un immeuble moderne et performant.

Ce projet initié en 2016 a connu un long temps de montage, obtention du permis de construire, de l'ensemble des cofinancements ainsi que la réalisation de nombreuses études et démarches pré-opérationnelles. Ce projet a été fortement soutenu par la ville de Paris et les élus du 20^{ième} arrondissement.

Les travaux lancés en 2021 pour une durée totale de 2 ans et demi ont occasionné une intense activité en 2023 à l'approche de la livraison. La construction est composée de 25 logements autonomes : des T1 et des T1bis de 20 à 27 m². Les espaces collectifs sont au centre du projet, avec une courette ombragée et arborée, un accueil-bureau des hôtes, une salle commune de 49 m², un espace salle à manger, un coin salon et une cuisine partagée, une buanderie, un local vélo ainsi qu'une bagagerie - salle de stockage.

Des exigences de robustesse et une ambition architecturale certaine ont orienté le choix des matériaux et le traitement des finitions. Le programme atteint les labels « NF Habitat HQE Logement Construction 2.0 » et « Effinergie + Territorialisation ». Cela garantit des qualités supérieures sur plusieurs plans : thermique, acoustique, économie de charges, luminosité naturelle, qualité de l'air intérieur, fonctionnalité, sécurité, respect de l'environnement.

Enfin, deux fresques murales ont été réalisées par l'artiste OJI sur les façades latérales pour sublimer le bâtiment. Cela participe au caractère d'exception du programme pour les riverains et les locataires et valorise le travail de tous les acteurs qui ont permis la réalisation de ce projet.

Les chantiers – construction et rénovation – sont au cœur de l'activité de notre association. Sans ces projets, Freha ne pourrait pas fournir plus de logements et faire vivre son slogan : « la volonté de loger ».

EN 2022-2023



123 236 €

prix moyen d'un logement produit

296 €

loyer moyen avant APL

40,1 m²

surface
moyenne

7,4 €

loyer
au m²

CHIFFRES
CLÉS



61,6%

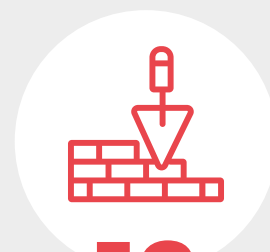
● travaux

28,3%

● fonciers

10,1%

● frais divers



12

Opérations engagées

11

programmes
logements

+

1

pension
de famille

En 2023, le pôle maîtrise d'ouvrage a suivi 6 chantiers de construction neuve représentant 98 logements dans les communes de Deuil-La-Barre (95), Montreuil (93) et Paris (75) et 5 chantiers de réhabilitation dans les communes de Paris (75) et Vincennes (94) représentant 41 logements, soit dans le cadre d'acquisitions-améliorations (2 adresses comptants 4 logements) soit dans le cadre de la rénovation de notre parc (3 adresses comptant 37 logements).

Les chantiers de réhabilitation, de démolition et de construction sont le fruit d'une collaboration active entre Freha et un ensemble de partenaires institutionnels et de collectivités locales pour envisager un futur serein à destination des personnes en difficultés.

Le lancement d'un nouveau chantier nécessite une coordination active et rigoureuse entre tous les prestataires. A l'approche de la livraison, tous les services de Freha œuvrent pour préparer la prise en gestion et la mise en location du patrimoine.

Nos nouvelles opportunités de projets répondent à des contextes locaux sur l'ensemble de l'Ile-de-France : transformation de patrimoines inutilisés, réhabilitation de logements vacants, construction dans des dents creuses, etc.

Ces partenaires – agissant à différentes échelles comme l'Etat, la Région, les Conseils départementaux franciliens, les communes, la Banque des Territoires, Action Logement, Engie, la Fédération Française des Tuiles et des Briques, Emmaüs France, La Fapil, Solifap, Epif – contribuent à la réussite des opérations de Freha.



123

logements

53

réhabilitations
de notre
patrimoine

13

acquisitions
réhabilitation

57

constructions
neuves

INFORMATIQUE ET COMMUNICATION

Une nouvelle application de la gestion des réclamations



Journée des alternants

En septembre 2023, Freha a mis en production une application de gestion des réclamations, dont l'objet est de structurer leur traitement dans le cadre d'un process unique. Cette solution permet notamment de centraliser l'ensemble des réclamations et embarque des outils pour leur traitement (affectation aux services et personnes, historisation des actions effectuées, planning intégré, etc.).

Il s'agit d'améliorer le traitement des réclamations, pour renforcer la qualité de la relation locataire et Freha. La mise à disposition de tableaux de bord permet aux différents intervenants de Freha de veiller au suivi du traitement des réclamations et ainsi améliorer la qualité de service aux locataires.

Cette application répond à des enjeux réglementaires, stratégiques et opérationnels. Le dernier rapport de contrôle de l'Ancols recommandait, en effet, pour Freha l'amélioration du traitement des réclamations. Et le plan d'action Freha 2022-25 qui en découlait, voté par le conseil d'administration, reprenait cette recommandation parmi ses objectifs.

En terme opérationnel, des transformations importantes des pratiques sont attendues de l'application, avec la création d'un lieu unique et collaboratif de dépôt des réclamations plutôt que dans chaque boîte courriel des collaborateurs, ce qui est source d'oubli et ou de non suivi du traitement des réclamations. Cet outil permettra une efficacité accrue.

Après une première phase de déploiement initiée au sein du pôle Gestion locative et patrimoniale, l'application sera généraliser à l'ensemble des services de Freha dans le courant de l'année 2024.

Notre but est donc d'améliorer le service rendu aux locataires en améliorant le temps de réponse aux demandes, mais aussi, en ayant une vigilance accrue sur les patrimoines dont les locataires nous sollicitent le plus. L'outil informatique fonctionne, et Freha a pour objectif de continuer à maintenir sa qualité de service.

Les moyens généraux sont essentiels au bon fonctionnement matériel de l'association, et nous y consacrons un budget certes contrôlé mais important. Ils participent à la qualité de vie au travail et à la productivité des salariés.



Signature du partenariat avec ALTIMA assurances

Les moyens généraux recouvrent ce qui est mis au service du bon fonctionnement matériel de Freha : les locaux et leur aménagement, l'informatique et la téléphonie, la flotte automobile, les fournitures de bureau, etc. Mais aussi l'ensemble des assurances et les honoraires versés aux avocats et commissaires de justice.

En parallèle d'un travail continu de rationalisation des moyens généraux, Freha a fait le choix depuis de nombreuses années d'investir dans son outil informatique, au service de tous les métiers de Freha : le logiciel métier ULIS, des progiciels de gestion comptable et pour la Maîtrise d'ouvrage d'insertion, des outils BI (business intelligence), un SIRH (système d'information des ressources humaines) complet ou encore un logiciel social spécifique.

L'ensemble des collaborateurs bénéficient aussi de la version la plus performante de la suite Office, ainsi que d'un matériel informatique adapté à leur mobilité et de dernière génération. Tout cet écosystème est protégé par différents niveaux renforcés de sécurité.

Freha publie régulièrement divers supports de communication à destination de ses locataires, des collectivités locales et de ses partenaires. L'objectif est d'informer ces différents acteurs sur les programmes de Freha, ses actions et ses projets d'accompagnement.



Comité de direction élargi

LES STRUCTURES COLLECTIVES

L'anniversaire des 10 ans de la Pension de famille « la maison de l'Abbé » à Alfortville



*Pension de Maurepas (78)
Table brunch résidents*



Pension de famille d'Alfortville (94) - goûter et animations

Freha a organisé l'anniversaire de la maison de l'Abbé lors de la semaine des pensions de famille, un nouveau rendez-vous mis en place par l'Etat depuis 2020. L'anniversaire fut un événement festif : Karaoké, quizz sur la vie de l'Abbé, déjeuner, goûter, atelier photo, blind-test musical organisés par les équipes de Freha et les résidents de la pension.

Pascal Robin, Président de Freha, a rappelé l'importance symbolique de ce lieu de vie particulier au cœur du mouvement Emmaüs. Avant d'être une pension de famille, cet ensemble de petites maisons au centre-ville d'Alfortville étaient la maison de l'Abbé Pierre et le siège d'Emmaüs international.

Monsieur Luc Carvounas, Maire de la Ville d'Alfortville et Monsieur Sylvain Mathieu, Directeur de la DIHAL, et ses collaborateurs ont répondu présent à notre invitation pour partager ce moment convivial lors de cette journée marquante dans l'histoire de Freha et de nos pensions de famille.

La maison de l'Abbé compte 18 logements. Ces locataires, hommes et femmes qui ont trouvé un toit, une écoute, un collectif et un accompagnement au quotidien. Les hôtes de la pension de famille «organisent» la vie de ce collectif un peu particulier.

La pension de famille loge des personnes en précarité sociale dans un lieu à taille humaine. Elle permet aux résidents de vivre dans un logement indépendant tout en bénéficiant d'espaces de convivialité dans lesquels se déroulent des actions et des activités collectives. Les hôtes sont présents au quotidien. Ils conseillent les résidents, les soutiennent et les orientent. Ils sont attentifs à leurs difficultés, à leurs envies et à leur bien-être.

Le développement des pensions de famille est un axe fort de la politique de Freha voulu par son Conseil d'administration pour accompagner la politique du logement d'abord et lutter efficacement contre le sans-abrisme.

Essentielles dans la lutte contre le mal-logement et le sans-abrisme, les pensions de famille complètent les dispositifs d'hébergements temporaires comme les CHU et CHRS ou les logements sociaux pérennes.

CHIFFRES CLÉS

Nombre de ménages

95

en pension
de famille

105

en résidence
sociale



200

ménages

271

personnes

=

208

adultes

+

63

enfants



13

relogements



15

autres sorties



191

logements



62

actions
collectives



Pension de famille d'Alfortville (94) - discours de Pascal Robin



Résidence sociale de Montreuil (93) - Fête des voisins

Freha est un producteur et un gestionnaire d'habitats collectifs. C'est une particularité de Freha. Rare sont les associations ou bailleurs sociaux qui sont à la fois «constructeur» et «accompagnateur». En 2023, nous gérons 5 résidences sociales et 4 pensions de famille, offrant ainsi un cadre de vie stable à ceux qui en ont tant besoin.

Aujourd'hui, Freha concentre une part importante de ses efforts sur le développement des pensions de famille. Freha a débuté son programme de création de pension de famille avec la livraison en 2006 des «coquelicots», à Corneilles en Paris, structure qui était déléguée en gestion. En 2023, Freha est propriétaire-gestionnaire de 3 pensions de familles à Paris 18^{ième} rue Léon, à Alfortville et à Maurepas et gestionnaire d'une pension de famille à Paris 18^{ième} rue de la Chapelle.

En 2023, nous travaillons à d'autres projets de création de pensions de famille : une à Paris et deux ans le Val d'Oise qui ouvriront en 2024-2026.

LA MISE EN LOCATION DES NOUVEAUX PROGRAMMES : UN ENJEU CRUCIAL

Livraison en décembre de la pension de famille Marx Dormoy



*Pension de famille Max Dormoy
Paris (18^{ème})*



Remise des clés par ICF La sablière à Freha

Fin 2023, Freha a réceptionné une pension de famille située rue de la Chapelle à PARIS 18^{ème} dans le cadre d'une convention de gestion signée avec ICF La Sablière. L'immeuble comprend 28 logements conventionnés en PLAI, ainsi que des espaces de vie en commun.

La pension de famille s'adresse à des personnes isolées éprouvant des difficultés sociales, et s'inscrit dans une logique d'habitat individuel, tout en assurant un environnement semi-collectif. L'aboutissement de ce projet s'inscrit dans l'engagement de Freha en faveur du Logement d'abord et de la lutte contre le sans-abrisme.

En amont de cette livraison, les équipes de Freha se sont organisées afin d'accueillir les nouveaux locataires dans les meilleures conditions. Afin de faciliter l'accueil des ménages assuré par les collaborateurs du pôle social, les équipes de la gestion locative et du patrimoine ont préparé cette livraison.

Dans le cadre d'un travail de préparation transverse mené avec le pôle construction et réhabilitation et le pôle social, ce nouveau groupe immobilier a été créé dans l'outil de gestion dédié, - bâtiment, logements, équipements, conventionnement, droits des réservataires, facturation, afin de permettre ensuite la création des contrats des locataires à chaque arrivée.

Les chargés de proximité se sont ensuite rendus dans les logements afin de prendre des photos et les intégrer avec toutes les informations utiles dans l'application d'états des lieux. Cette étape a permis aux hôtes de la pension de famille de procéder aux états des lieux contradictoires de manière fluide et de pouvoir sereinement commencer leur travail social.

L'ensemble des contrats d'entretien relevant de la responsabilité de Freha dans le cadre de la convention de gestion ont également été signés et mis en place, en vue de garantir une qualité de service immédiate et continue aux locataires.

Les livraisons de patrimoine constituent un des moments forts de l'activité de l'association. Elles sont structurantes et mobilisent l'ensemble des services de Freha. Une livraison, c'est un réel travail transversal qui donne du sens à notre activité du quotidien.



Depuis plusieurs années, Freha poursuit son développement à travers notamment la construction de programmes neufs, ou avec des projets d'acquisition-amélioration au sein de copropriétés parfaitement insérées dans le tissu urbain.

Deux projets d'acquisition-amélioration en copropriété se sont concrétisés par des livraisons en 2023, à Paris (2 logements) et à Vincennes (2 logements).

Le pôle de la gestion locative et patrimoniale est par ailleurs totalement mobilisé dans la perspective de plusieurs livraisons prévues à partir du mois de juin 2024, à Montreuil (3 programmes neufs de logements PLAI – au total 36 logements), à Deuil-la-Barre (programme neuf de 9 logements PLAI), à Corneilles-en-Parisis (acquisition-amélioration d'un immeuble occupé de 9 logements) et à Enghien-les-Bains (acquisition-amélioration d'un immeuble occupé de 5 logements).

Le jour de la livraison est l'aboutissement d'un travail de longue haleine commun commencé 4 à 6 mois auparavant. La Commission d'attribution des logements et la livraison des nouveaux logements sont des moments forts dans la vie de l'association.



Entrée des résidents - Marx Dormoy



Signature de la convention entre ICF La Sablière et Freha

LES OPÉRATIONS NOUVELLES

Des projets dans la « dentelle » et un partenariat qui s'intensifie avec la ville de Vincennes



Vincennes (94), Avenue Gabriel Peri



Vincennes (94), rue de la Paix



Vincennes (94), Villa Faie Félix

La ville de Vincennes fait partie des partenaires réguliers et précieux de Freha, qui œuvre activement et apporte un soutien financier fort pour développer des opérations d'acquisitions. Ces logements individuels sont très bien situés dans des immeubles de belles factures et des quartiers attractifs.

La ville nous propose plusieurs fois par mois des opportunités pouvant donner suite à des décisions de préemption. Freha dispose d'environ deux semaines pour étudier la faisabilité financière et opérationnelle d'une acquisition.

Lorsque nous donnons un avis favorable, la ville nous désigne comme l'opérateur du programme. Si le prix d'acquisition est trop élevé, nous pouvons faire appel à notre partenaire de foncier solidaire Solifap, qui a la possibilité d'acheter pour Freha et de signer avec l'association un bail à réhabilitation de longue durée (généralement 40 ans), ce qui conduit à réduire la charge foncière par 2 ou 3 et rendre le projet économiquement viable.

Tous les logements, produits avec la ville de Vincennes, sont des logements réellement abordables. Ils sont financés au titre des PLAI adaptés. Ils bénéficient d'une gestion locative adaptée.

L'Etat, la Région Ile-de-France, le Département du Val de Marne et la Banque des Territoires soutiennent également fortement ces projets répondant pleinement au cœur de cible des

politiques publiques en matière d'implantation d'une offre nouvelle très sociale.

En 2023, deux nouveaux logements ont ainsi été « validés » ce qui porte le patrimoine de Freha à Vincennes à 8 logements sur 6 adresses. Ce partenariat s'est intensifié et renforcé depuis ces trois dernières années grâce à des liens de confiance et des processus optimisés au fil des opérations.

Nous espérons ainsi poursuivre un développement croissant du parc de Freha dans les zones peu pourvues en habitat réellement abordable. L'intégration urbaine et sociale se fait aisément du fait des petites voire micros-échelles des projets. Ce type de logement social, diffus et en PLAI adapté, est très largement apprécié par les institutions, les gestionnaires et surtout par les occupants bénéficiaires.

La spécificité de Freha est d'offrir des solutions de production de logement très sociaux réellement abordables aux collectivités locales et aux institutions publiques pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes.



Vincennes (94), Avenue Gabriel Peri



Chatou (78) - Perspective du projet

En 2023, Freha a signé 5 actes notariés : 2 pour l'achat en pleine propriété pour créer 8 logements à Chatou (78) et à Vincennes (94) et 3 pour la conclusion des baux à réhabilitation portant sur 4 logements à Paris (75) et à Vincennes (94). Freha a aussi convenu d'un accord avec la ville de Enghien-les-Bains (95) pour acquérir 5 nouveaux logements.

Freha s'attache à aider les villes à produire un habitat très social de qualité, durablement abordable et répondant aux dernières normes de confort. L'achat de biens immobiliers répond à un modèle économique équilibré avec la constitution d'un patrimoine programmée sur le long terme.

Notre modèle financier est à la fois ambitieux et prudent. Il permet de dégager les capacités nécessaires à l'entretien ou le réinvestissement dans le parc vieillissant tout en maintenant un autofinancement nécessaire au développement.

Freha cherche à trouver le juste équilibre pour que les programmes sociaux soient soutenables, robustes dans le temps et beaux. Nous avons conscience que les projets que nous développons peuvent contribuer au bien-être des locataires, favoriser l'intégration sociale, lutter contre la stigmatisation et créer des environnements urbains plus harmonieux et inclusifs.

Nos partenaires

îledeFrance ActionLogement



BILAN SOCIAL



Comité de Direction élargi - Septembre 2023

Freha s'organise en 5 pôles dirigés par Thierry Debrand, Directeur Général depuis 2011. Il travaille conjointement avec les Directeurs et les Responsables de pôles, mobilisant le travail de 101 collaborateurs en décembre 2023.

Les 5 pôles de compétences sont :

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

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

Le développement des pôles d'activité, en particulier du pôle social, a rythmé les embauches tout au long de l'année 2023. Freha connaît une croissance continue de ses effectifs depuis plusieurs années, avec encore cette année 8 créations de postes au total. En quatre ans, ce sont près de 30 postes qui auront été créés, presque tous en CDI. Notre politique associative de stabilisation des contrats a permis en effet de ramener le nombre de CDD à 3% des effectifs.

Favoriser l'emploi des jeunes reste un objectif bien affirmé de l'association : en 2023, 24% des salariés ont entre 20 et 29 ans et 93% du personnel a moins

de 60 ans. En conséquence, 62% des collaborateurs ont moins de 2 ans d'ancienneté.

L'accompagnement social est un axe majeur de la politique d'insertion par le logement de Freha : le pôle social regroupe 57% du personnel de l'association. Le pôle de gestion locative et patrimoniale regroupe 19% des salariés de Freha.

Concernant l'index d'égalité professionnelle Femmes/Hommes, Freha obtient 97 points sur 100 sur l'ensemble des critères de l'index. Pour rappel, il y a 4 indicateurs calculables : l'écart de rémunération femmes-hommes ; l'écart de répartition des augmentations individuelles ; le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé maternité et la parité parmi les 10 plus hautes rémunérations.

De plus, les femmes représentent 67% des salariés de Freha en 2023 et 57% de femmes composent le comité de direction.

Enfin, le rapport des 5 plus hauts salaires par rapport aux 5 plus bas est de 3.3.

Freha est un collectif de femmes et d'hommes engagés qui se retrouvent autour de valeurs pour concrétiser le droit au logement pour tous.



Journées des nouveaux salariés

Un comité social et économique (CSE) constructif

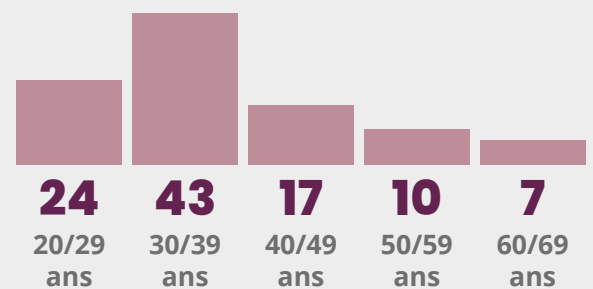
En 2023, le CSE, qui réunit la Direction et les Élus du personnel, s'est tenu 8 fois. Les sujets discutés ont été importants et comme chaque année, la négociation annuelle obligatoire (NAO) a permis d'acter les augmentations individuelles et collectives. Cette année, grâce à un dialogue social constructif, un nouvel accord d'entreprise de Freha a été signé. Il ouvre de nouveaux droits aux salariés

De plus, le CSE a par ses actions sociales et culturelles organisé une sortie au Musée Grévin, ainsi qu'une au cirque Arlette Gruss pour la fête de l'arbre de Noël, sortie ouverte aux familles de tous les collaborateurs de Freha. Des chèques vacances, des chèques cadeaux et des petits cadeaux artisanaux, ont aussi été remis aux salariés.

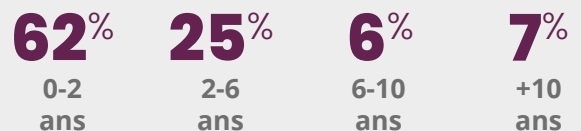
L'année 2023 a été marquée également par l'organisation d'élections pour le renouvellement des membres du CSE. Elles ont permis à une nouvelle équipe composée d'anciens membres, d'une représentation syndicale et de nouveaux membres de donner un nouvel élan aux actions du CSE.

CHIFFRES CLÉS

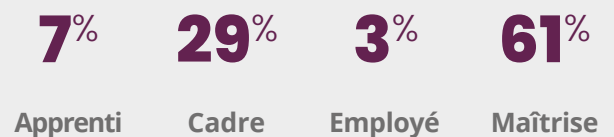
Genre et âge



Ancienneté



Statut



Type de contrat



BILAN COMPTABLE SIMPLIFIÉ 2023



Actif

> L'actif Immobilisé

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

> L'Actif circulant

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

Passif

> Les fonds propres

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

> Les provisions

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

> Les dettes

comprennent les emprunts contractés pour le financement des immobilisations, mais aussi les dettes d'exploitation dont les échéances de règlement sont prévues en janvier et février 2024.

ACTIF NET EN EUROS	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Immobilisations	113 550 836	110 955 588
Créances	19 426 328	19 495 939
Trésorerie	3 283 984	2 208 734
Charges constatées d'avance	158 152	54 803
TOTAL ACTIF	136 419 300	132 715 064

PASSIF NET EN EUROS	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Fonds propres	78 294 744	78 623 101
Provisions	883 633	882 201
Dettes	57 240 922	53 209 762
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL PASSIF	136 419 300	132 715 064

> PRODUITS



- Loyers et charges
- Intermédiation locative et activités annexes
- Subventions
- Produits financiers et exceptionnels

> CHARGES



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

Total produit

26 551 K€

Résultat positif

875 K€

BILAN COMPTABLE

	au 31/12/2023			au 31/12/2022
	BRUT	AMORT/PROV	NET	NET
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 994 725	1 908 405	3 086 320	3 014 855
Baux sur sol d'autrui	4 252 839	1 277 743	2 975 096	2 826 497
Autres immob. incorporelles	741 886	630 662	111 224	188 358
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	182 301 277	72 419 979	109 881 297	107 384 451
Terrains nus	18 837 248		18 837 248	18 853 301
Immeubles de rapport	107 253 356	51 409 757	55 843 599	57 542 222
Immeubles de rapport sur sol autrui	41 263 356	20 033 710	21 229 646	22 251 363
Mat. de bureau - Info - agencement	1 281 198	976 512	304 687	178 065
Constructions en cours	13 666 117		13 666 117	8 559 500
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	583 218	-	583 218	556 281
Participations	5 450		5 450	5 450
Prêts	600		600	600
Dépôts de garantie	577 168		577 168	550 232
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	187 879 220	74 328 384	113 550 836	110 955 588
CRÉANCES D'EXPLOITATION	22 230 042	2 803 713	19 426 328	19 495 939
Fournisseurs débiteurs	50 801		50 801	165 353
Locataires et org. payeurs d'APL	1 206 804		1 206 804	806 215
Locataires douteux	3 480 877	2 803 713	677 164	703 262
Produits non encore facturés	764 168		764 168	519 833
Personnel et comptes rattachés	5 783		5 783	112 976
Subventions d'invest. à recevoir	13 152 834		13 152 834	13 842 061
Débiteurs divers (notaires etc.)	522 238		522 238	608 820
Autres	3 046 536		3 046 536	2 737 419
Produits à recevoir	-		-	0
DISPONIBILITÉS	3 283 984		3 283 984	2 208 734
Valeurs mobilières de placement				
Banques, étab. financiers	3 282 341		3 282 341	2 206 976
Caisses et régie d'avance	1 643		1 643	1 759
TOTAL ACTIF CIRCULANT	25 514 025	2 803 713	22 710 312	21 704 673
Charges constatées d'avance	158 152		158 152	54 803
TOTAL ACTIF	213 551 397	77 132 098	136 419 300	132 715 064

	au 31/12/2023	au 31/12/2022
FONDS PROPRES	16 002 194	15 126 907
Plus-value sur cessions immobilières	2 054 979	2 054 979
Report à nouveau	13 071 928	12 139 160
Résultat de l'exercice	875 287	932 768
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	62 292 551	63 496 194
Subventions d'investissement	116 801 130	116 883 616
Subventions inscrites au résultat	-54 508 579	-53 387 422
PROVISIONS REGLEMENTEES	-	-
Amortissements dérogatoires		
TOTAL FONDS PROPRES	78 294 744	78 623 101
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	883 633	882 201
Provisions pour risques	23 000	23 000
Provisions pour Gros Entretien	860 633	859 201
TOTAL PROVISIONS	883 633	882 201
DETTES FINANCIÈRES	51 918 732	47 744 459
Emprunts Banque des Territoires	20 283 699	13 542 272
Emprunts Crédit Foncier de France	1 139 250	1 212 833
Emprunts autres étab. crédits	6 359 650	6 322 390
Dépôts de garantie des locataires	940 997	934 443
Emprunts et préfinancements Action Logement	22 985 581	23 881 060
Autres dettes	0	1 700 000
Intérêts Courus	209 555	151 462
DETTES À COURT TERME	5 322 190	5 465 303
Dettes fourniss. & cptes rattachés	536 051	1 021 223
Dettes sur immo. & cptes rattachés	1 194 690	1 352 617
Locataires - APL	414 942	138 844
Locataires - Excédents d'acomptes	769 648	565 365
Personnel	175 939	164 825
Organismes Sociaux	282 134	367 894
Impôts et taxes	1 051 536	836 222
Créditeurs divers	809 069	1 018 313
Charges à payer	88 181	0
TOTAL DETTES	57 240 922	53 209 762
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL PASSIF	136 419 300	132 715 064

COMPTE DE RÉSULTATS

	au 31/12/2023			au 31/12/2022
	Charges récupérables	Charges non récupérables	Total 2023	2022
ACHATS NON STOCKÉS	687 904	398 442	1 086 346	939 837
Produits d'entretien courant		2 175	2 175	3 154
Fournitures de bureau		31 910	31 910	29 616
Fluides	687 904	346 783	1 034 687	887 552
Petits équipements		17 573	17 573	19 515
SERVICES EXTÉRIEURS	1 174 220	11 387 363	12 561 583	12 127 518
Loyers et baux sur sol d'autrui		8 282 510	8 282 510	8 299 455
Charges locatives	131 169	404 325	535 494	412 395
Entretien sur biens mobiliers et immobiliers	946 517	832 194	1 778 711	1 567 309
Gros entretien		630 454	630 454	657 521
Assurances		182 185	182 185	252 409
Personnels extérieurs		38 180	38 180	17 864
Rémun. interméd. et honoraires divers	96 535	221 181	317 716	192 028
Divers		796 334	796 334	728 537
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	248 683	1 085 306	1 333 989	1 208 422
Taxes assises sur salaires		374 632	374 632	363 785
Taxes foncières et TOM	248 683	709 202	957 885	836 679
Autres taxes		1 472	1 472	7 958
CHARGES DE PERSONNEL		5 143 626	5 143 626	4 621 563
Salaires et traitements		3 530 597	3 530 597	3 120 992
Charges sociales		1 476 925	1 476 925	1 365 830
Autres charges de personnel		136 103	136 103	134 742
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE		200 197	200 197	302 246
Pertes sur créances irrécouvrables		200 197	200 197	302 246
DOTATIONS AMORT. ET PROV.		5 517 280	5 517 280	5 393 368
Dotations aux amortissements		4 399 206	4 399 206	4 389 247
Dotations prov. gros entretien		468 565	468 565	441 565
Dotations prov. autres risques		-	-	-
Dotations prov. créances douteuses		649 509	649 509	562 556
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 110 807	23 732 214	25 843 021	24 592 954
CHARGES FINANCIÈRES	0	516 573	516 573	401 974
Intérêts des emprunts		516 573	516 573	401 974
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	-	516 573	516 573	401 974
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	192 067	192 067	273 537
Charges exceptionnelles		5 133	5 133	3 587
Valeurs comptables éléments actifs cédés		177 837	177 837	205 158
Charges couvertes par assurance		9 097	9 097	64 791
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	192 067	192 067	273 537
TOTAL CHARGES	2 110 807	24 440 854	26 551 661	25 268 466
Solde créditeur (bénéfice)			875 287	932 768
TOTAL GÉNÉRAL			27 426 948	26 201 234

	au 31/12/2023	au 31/12/2022
PRODUITS DES ACTIVITÉS	19 397 393	18 649 784
Produits des logements et annexes	12 226 082	11 732 973
Récupération des charges locatives	1 987 846	1 856 749
Récupération entretien locatif	86 613	89 447
Prestation de services		
Rémunération de gestion	703 867	738 458
Produits des activités annexes	4 392 985	4 232 157
PRODUCTION IMMOBILISÉE	103 822	106 022
Conduite et montage d'opérations	103 822	106 022
Intérêts préfinancements	-	-
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	3 628 749	3 371 188
Participations diverses	3 628 749	3 371 188
Subventions d'exploitation diverses	-	-
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	33 048	17 502
TRANSFERT DE CHARGES	16 461	21 008
REPRISES SUR PROVISIONS	888 867	1 012 744
Reprises pour gros entretien	467 132	377 966
Reprises pour créances douteuses	421 735	499 508
Autres reprises		135 271
Reprises sur amort. dérogatoires		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	24 068 340	23 178 247
PRODUITS FINANCIERS	4 287	1 294
Produits financiers - VMP	4 287	1 294
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	4 287	1 294
PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 354 321	3 021 692
Produits exceptionnels de gestion	210 274	191 656
Produits de cessions des immo.	520 000	
Subventions d'investissement virées au résultat	2 587 859	2 818 713
Remboursements assurances	36 188	11 323
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 354 321	3 021 692
TOTAL PRODUITS	27 426 948	26 201 234
Solde débiteur (perte)	-	-
TOTAL PRODUITS	27 426 948	26 201 234

NOS PERSPECTIVES

pour l'année 2024

Après des années de crise, nous ne pouvons qu'espérer que le climat anxigène s'apaise un temps. Ce sont toujours les plus fragiles, les plus modestes, qui sont en première ligne. Ce sont toujours eux qui sont considérés comme des variables d'ajustement.

Notre espoir ne peut reposer sur les décisions publiques. En effet, il est annoncé une nouvelle loi pour le logement qui ne serait qu'une nouvelle étape vers toujours plus de marchandisation du logement social. Comme si le logement social était à l'origine de la crise du logement ! Nous ne cesserons de répéter que le logement social est la principale solution à cette crise. Depuis plus de 100 ans, il propose des conditions de vie dignes et abordables aux plus modestes.

Notre optimisme, certes relatif, vient de notre activité et de notre dynamisme. En 2023, notre objectif était de penser Freha comme un acteur destiné à agir pour que «la fin du monde, la fin du mois» ne soit pas un dilemme mais deux objectifs conciliables au quotidien, au service des plus modestes. Nous avons commencé cet immense chantier qui se poursuivra durant les années à venir.

Notre optimisme, pour 2024, vient du fait que cette année sera importante en matière de création de logements. En effet, après la livraison d'une nouvelle pension de famille à Paris (20ième) en décembre 2023, deux nouvelles pensions de famille à Paris et à Cormeilles en Paris mettront en évidence notre volonté de s'inscrire dans cette dynamique pour développer une offre adaptée aux besoins de femmes et d'hommes qui ont eu des parcours de vie chaotiques.

Ces pensions de familles montrent l'importance de la complémentarité des métiers au sein de notre association. Sans la maîtrise d'ouvrage d'insertion, sans la gestion locative et patrimoniale, sans l'accompagnement social et sans l'ensemble des fonctions supports (les moyens généraux, les ressources humaines et les finances) ces projets n'existeraient pas. C'est de cette intelligence collective que naissent les plus beaux projets.

Notre optimisme, pour 2024, vient aussi de ce que cette année de nombreux logements sociaux familiaux seront livrés. 36 logements à Montreuil, 2 à Vincennes, 9 à Deuil-la-Barre, 9 à Cormeilles-en-Parisis, 5 à Enghien-les-Bains. Cela représente une

une croissance de 5 % de notre parc. Ces chiffres n'ont guère d'importance, si derrière il n'y avait pas des êtres humains.

Freha se mobilise pour produire des logements réellement abordables et bien situés en centre-ville et centre-bourg. Lors des attributions (la Commission d'Attribution des Logements), nous nous engageons aussi à choisir les ménages les plus modestes et les plus fragiles et en faisant toujours attention à ne pas mettre les ménages encore plus en difficulté. C'est en gérant l'entretien des logements, en répondant aux demandes des locataires et en les accompagnant socialement que nous réussirons notre mission de loger le «plus souffrant».

Notre optimisme, en 2024, vient encore du dynamisme du pôle social. L'Etat et les collectivités locales reconnaissent en Freha un partenaire important et fiable. Le professionnalisme de nos travailleurs sociaux montre qu'il est possible d'accompagner des ménages qui peuvent être très éloignés du logement. Souvent, nous mettons en avant nos difficultés, qui sont indéniables, mais il ne faut jamais oublier que les réussites sont plus nombreuses. Les dispositifs d'accompagnement social liés au logement fonctionnent. Sans eux, la crise du logement serait d'une tout autre ampleur.

Notre optimisme, en 2024, vient enfin du fait que notre association a des fondations robustes. Nos équilibres financiers sont préservés. Notre informatique et nos moyens généraux rendent possible le travail au quotidien des équipes. Notre Conseil d'administration est vigilant mais surtout soutenant. Il nous permet de garder le cap du «Logement d'abord».

Le travail de Freha est le fruit d'un collectif de femmes et d'hommes engagés, qui se retrouvent autour de valeurs pour concrétiser le droit au logement pour tous et faire en sorte que la «Volonté de loger» devienne une réalité.

Pascal Robin

Président

Thierry Debrand

Directeur Général

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

Tous contenus et toutes photos non mentionnées ©Freha, Juin 2024

LA VOLONTÉ DE LOGER

freha
LA VOLONTÉ DE LOGER

92-98, Bd Victor Hugo
92110 Clichy

T. 01 55 46 55 46
contact@freha.asso.fr

 Association Freha
 Freha

www.freha.fr



*Projet de pension de famille
rue des maraichers - Paris (20ième)
Architecte Archiclub*