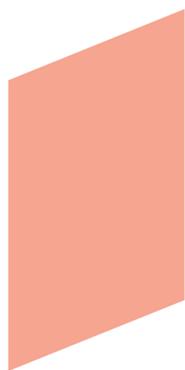




RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020





**L'ADEF
ACTEUR ASSOCIATIF
DU LOGEMENT
PRÊT À VIVRE**

LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ PAR L'ADEF

ACCUEILLIR

un public diversifié en besoin
de logement temporaire

ACCOMPAGNER

les personnes dans leur parcours
résidentiel et favoriser leur
parcours de vie

OFFRIR

une qualité de vie dans
ses résidences grâce à la qualité
de service et au lien social

CONTRIBUER

au développement des territoires
et des personnes accueillies
en coopérant activement avec
les institutions publiques et
les acteurs locaux

Photo de couverture :
Josélito Vignes, représentant des résidents
au sein de la résidence Simone Weil à Gonesse [95]
Crédit photo : Ljubisa Danilovic

Graphisme : Mary de Wailly

Publié en juin 2021

SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS	4
ÉDITO	5
FAITS MARQUANTS	6
#COVID-19	8
PERSONNES LOGÉES	12
ACCOMPAGNEMENT ET LIEN SOCIAL	13
PARCOURS RÉSIDENTIELS	16
PARC DE LOGEMENTS	18
RESSOURCES HUMAINES	20
DONNÉES FINANCIÈRES	22



CHIFFRES CLÉS

9 000 personnes logées	15% taux rotation moyen pour l'ensemble du parc	47 établissements gérés
2 000 résidents accompagnés individuellement par les équipes de gestion locative sociale	+7 000 entretiens réalisés	5 foyers de travailleurs migrants
200 000 masques distribués	250 salariés en CDI	6 foyers en cours de transformation
15 800 chèques services distribués	86% salariés en gestion de proximité	29 résidences sociales généralistes
29 actions de dépistage sur site	4 120 heures de formation des salariés	7 résidences pour jeunes
8 chantiers actifs	648 logements livrés	41 M€ chiffre d'activité
7 opérations de relogement		

ÉDITO

L'épidémie Covid-19 a bien sûr très fortement marqué l'année 2020. Tout au long de cette année, les équipes de l'ADEF se sont fortement mobilisées pour assurer la continuité de service auprès des personnes logées, pour veiller à leur sécurité et à leur santé et aussi pour maintenir le lien social particulièrement nécessaire dans cette période.

Le rapport d'activité rend compte de cette intense mobilisation et illustre à travers quelques témoignages la diversité des initiatives prises pour s'adapter à une situation inédite. Rester présents, répondre aux besoins des résidents dans cette période difficile pour tous a été un enjeu majeur et aussi un défi, notamment durant la première période.

La lutte contre le développement de la pandémie a naturellement représenté, en 2020, un volet important de l'action d'accompagnement menée au profit des résidents. Pour autant, il n'a pas été le seul. Les équipes présentes dans les établissements, en dépit des difficultés liées à la fermeture des espaces collectifs et à l'arrêt de certains services, ont continué à agir, avec

l'appui de partenaires, pour promouvoir la santé, faciliter l'accès aux droits et lutter contre l'isolement des plus fragiles.

La crise sanitaire a aussi confirmé, s'il en était besoin, la pertinence des actions menées par l'ADEF depuis de nombreuses années pour proposer à terme à tous ses résidents des logements individualisés. Ces actions se sont poursuivies en 2020. Même si certains chantiers ou projets ont pris du retard, les avancées ont été significatives avec 650 nouveaux logements mis en service et 8 chantiers actifs.

Les logements individualisés sont aujourd'hui déjà très largement majoritaires et devraient l'être tous à un horizon maintenant proche. Cette modernisation du parc de logement s'est accompagnée d'une diversification des typologies permettant d'accueillir un nombre croissant de couples et de familles monoparentales, tout en assurant un relogement des résidents des foyers dans des conditions de confort très nettement améliorées par rapport à celles qui prévalaient précédemment.



FAITS MARQUANTS

JANVIER

- Mise en service des 101 logements de la 2^e phase des travaux de transformation en résidence sociale du foyer de Coignières (78)
- Attribution de la gestion du futur restaurant d'insertion de la nouvelle résidence Blériot à Vitry-sur-Seine à l'association Afrique et Espoir.



Cuisine du restaurant d'insertion de Vitry-sur-Seine (94) - © Maude Artarit

AVRIL

- Installation de parois de protection en plexiglass dans l'ensemble des bureaux d'accueil des établissements
- Premier dépistage Covid-19 sur site à Montreuil par le Centre Municipal de Santé et Médecins sans Frontières
- Premières distributions de masques auprès des personnes logées
- Mise en place d'une solution de paiement en ligne des redevances, en alternative au paiement par carte bleue sur les sites

FÉVRIER

- «Portes ouvertes partenariales» avec la participation de nombreux élus municipaux, du Maire de Verrières-le-Buisson et des résidents, à l'occasion de la mise en service des 43 premiers logements de la nouvelle résidence sociale
- Emménagement des résidents dans les nouvelles résidences sociales de Chevilly-Larue

- Signature d'un accord partenarial concernant le relogement transitoire des résidents dans une résidence temporaire à Saint-Ouen dans l'attente de l'ouverture de deux nouvelles résidences sociales

- Inauguration de l'espace de convivialité de la résidence de Pontoise, en présence de partenaires du territoire

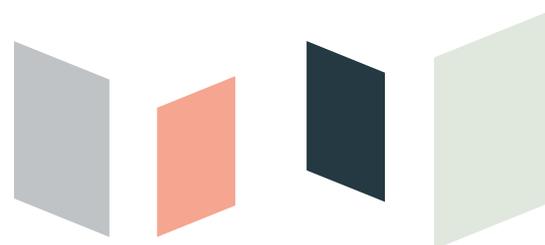


Portes ouvertes partenariales de la résidence de Verrières-le-Buisson (91) © Claire Dem

MARS

- Création d'une cellule de crise pour la gestion de l'activité et de la prévention dans le cadre de la crise sanitaire Covid-19
- Mise en place du télétravail pour les salariés dont la fonction le permettait, conformément aux recommandations des autorités sanitaires

Lancement d'une campagne d'appels téléphoniques auprès des résidents



MAI

- Distribution de chèques services auprès de résidents en situation de précarité
- Vaste distribution de masques auprès des résidents
- Redémarrage des chantiers de construction des résidences de Vitry-sur-Seine et de Verrières-le-Buisson

JUIN

- Déploiement dans tous les départements de l'application IDEAL, permettant une dématérialisation des demandes d'aide au logement



Protection des bureaux d'accueil par plexiglass

AOÛT

- Visite d'une exposition au Grand Palais par des résidents du Val d'Oise



Exposition au Grand Palais

SEPTEMBRE

- Lancement de la mise en œuvre du programme d'équipement en vidéo-protection des 23 établissements restant à équiper
- Fermeture définitive de la résidence sociale Remise aux Faisans à Choisy-le-Roi (94) après le relogement de l'ensemble des résidents



Visite de la résidence temporaire de Saint-Ouen (93)



Page d'accueil du nouveau site Internet de l'ADEF

OCTOBRE

- Mise en service des 107 logements de la seconde phase de transformation en résidence sociale du foyer de Plaisir



Studio T1' de la résidence sociale de Plaisir (78)
© Maude Artarit

NOVEMBRE

- Participation des salariés de l'ADEF à la semaine du logement accompagné du 23 au 27 novembre 2020, organisée L'Unafo
- Engagement dans la campagne « Stop ensemble Covid » dans le cadre d'une convention signée avec l'ARS Ile-de-France

DÉCEMBRE

- Mise en ligne du nouveau site Internet de l'ADEF
- Visite de la résidence temporaire en cours de construction modulaire à Saint-Ouen, en présence de la Sous-Préfète de Saint-Denis et des représentants des résidents
- Rachat à l'OPH de Vitry-sur-Seine du foyer Manouchian et reprise par l'ADEF de la maîtrise d'ouvrage du projet de démolition reconstruction

#COVID-19

Dès le début de l'épidémie Covid-19, l'ADEF a mené une action volontariste pour prévenir les risques épidémiques, assurer la protection des salariés dans la poursuite de l'activité et accompagner les personnes logées dans ce contexte de crise, en particulier les plus fragiles.

PROXIMITÉ ET SOLIDARITÉ #COVID-19

Les problématiques individuelles d'ordre économique, social et l'isolement de certains résidents ont été accentués en raison de la crise sanitaire. Dans l'objectif de soutenir les personnes en difficulté vis-à-vis de leurs besoins fondamentaux, comme ceux des soins de santé et de l'alimentation, les équipes de l'ADEF sont restées présentes auprès des résidents, ont mis en oeuvre des mesures spécifiques et adapté leurs modes d'intervention.

PRÉSENCE DES ÉQUIPES SUR LES SITES

Maintien de la présence sur site tout au long de la crise sanitaire des responsables de résidence et des salariés affectés à la maintenance technique et à l'hygiène et la propreté. Reprise en mai 2020 de la mission en présentiel des médiateurs sociaux, en télétravail lors du premier confinement.

MAINTIEN DU LIEN SOCIAL

Relais par les équipes d'initiatives promouvant l'entraide et la solidarité, notamment la campagne « voisins solidaires ». Mobilisation de résidents relais en faveur des distributions solidaires de masques, d'attestations ou de maintien du lien avec les plus fragiles.

CAMPAGNE D'APPELS TÉLÉPHONIQUES

Vaste campagne téléphonique, outillée d'un guide d'entretien, auprès des résidents, en priorité les plus âgés, afin de vérifier la situation sociale et sanitaire des personnes logées, leur connaissance des dispositifs médicaux et leur bonne compréhension des gestes barrières et règles de confinement.

« LA FABRIQUE SOLIDAIRE » AU FOYER DE VITRY-SUR-SEINE

« Durant les premiers moments de l'épidémie, l'équipe de gestion locative en partenariat avec l'association « La fabrique solidaire » a organisé une distribution de denrées alimentaires aux résidents les plus en difficulté sur le foyer (une vingtaine de personnes). L'association a aussi fait don de plusieurs mètres de tissu qui ont permis la confection de 500 masques réalisés par et pour les résidents avec l'appui des représentants des résidents. La Mairie de Vitry a également participé à cet élan de solidarité en proposant des bons alimentaires d'une valeur de 140€ par personne à une dizaine de résidents en difficulté. »

Kelly Manco, Responsable de résidence, foyer de Vitry-sur-Seine (94)

15 800

chèques services
distribués

5

campagnes SMS

4 500

appels téléphoniques
passés dès la 1^e semaine
de confinement



Sébastien Dubuisson, Responsable de résidence et un résidant de la résidence Simone Weil à Gonesse (95) © Ljubisa Danilovic

EXTENSION DE LA COMMUNICATION

Rediffusion des numéros de téléphone portable des responsables de résidence et médiateurs sociaux.

Réalisation de 5 campagnes SMS.

Communication par WhatsApp permettant le contact avec des résidants à l'étranger, la mobilisation de groupes relais ou encore la diffusion de vidéos.

SOUTIEN DES RÉSIDANTS EN DIFFICULTÉ

Soutien par les équipes des résidants face à une « fracture numérique » dans un contexte particulier de digitalisation de l'accès aux droits et des services publics, afin notamment d'éviter les ruptures de droits.

Relais des dispositifs d'aide mis en place en cette période (aides exceptionnelles de la CAF, aides Locapass etc.).

Mobilisation des aides aux plus démunis grâce en particulier à la distribution de chèques services dotés par l'État et en relais dans la distribution de denrées alimentaires par certaines associations et municipalités.

MISE EN PLACE D'UN GROUPE DE PAROLE

« Le confinement a été une période particulièrement difficile. Quelques personnes étaient en très grande souffrance psychique. L'identification d'une ressource au niveau local pour répondre à cette problématique était nécessaire.

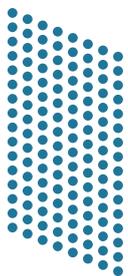
Profitant de l'arrivée d'une nouvelle Équipe Mobile Psychiatrie et Précarité sur le territoire, des modalités de partenariat ont émergé avec notamment la mise en place d'un groupe de parole animé par deux psychologues. La porte d'entrée pour cette première séance ? Parler de son vécu pendant le premier confinement. Le groupe a mobilisé une dizaine de résidants et s'est révélé très satisfaisant. Sous forme de café santé, d'autres séances ont été programmées. »

Sébastien DUBUISSON,

Responsable de la résidence sociale
Simone Weil à Gonesse (95)

PRÉVENTION ET DÉPISTAGE #COVID-19

Afin de lutter contre la propagation du virus, l'ADEF s'est très fortement mobilisée sur la promotion des gestes barrières. Elle s'est dotée d'équipements spécifiques et a adapté les mesures d'hygiène de ses locaux. S'inscrivant pleinement dans la stratégie nationale de santé « alerter, signaler, déclarer », les équipes ont coordonné des dépistages sur site.



Soraya Aïssaoui, Responsable de résidence à Paris et Anaëlle Couillet, Responsable ingénierie sociale © Christel Jeanne

PROMOTION DES GESTES BARRIÈRES

Mobilisation dès le début de l'épidémie pour installer le matériel nécessaire et distribuer les équipements et produits.

Diffusion des messages de prévention auprès des salariés et des résidents en multipliant les moyens de communication : affichage, SMS, transmission de vidéos, échanges...

Engagement dans la campagne « Stop ensemble Covid », dans le cadre d'une convention signée avec l'ARS Ile-de-France permettant de donner de la visibilité à la promotion des gestes barrières, sensibiliser individuellement les résidents et distribuer des masques aux personnes à faibles ressources.

PROGRAMME DE DÉSINFECTION

Déploiement et équipement des équipes hygiène et propreté en faveur d'une action renforcée de désinfection des points de contact et des locaux.

PROCÉDURE D'IDENTIFICATION DE CAS COVID-19

Définition et mise en oeuvre d'un protocole pour le signalement des cas Covid-19 du côté des résidents comme des salariés, conformément aux préconisations des autorités sanitaires.

DÉPISTAGES SUR SITE

Mobilisation des équipes de l'ADEF aux côtés de l'ARS dans le but de prévenir la propagation de l'épidémie lors de signalements de cas en mettant à profit la possibilité de recourir à une

équipe mobile sanitaire externe dans des structures collectives d'hébergement et de logement.

ACHAT DE MATÉRIEL DE PRÉVENTION

Mise à disposition de matériels adaptés, notamment gel hydroalcoolique et distributeurs dans les halls d'établissements, équipements de protection individuelle des salariés, masques, plexiglass de protection dans les bureaux d'accueil, signalétique, équipement des locaux des salariés, produits de désinfection adaptés à la Covid-19.

CAMPAGNE « STOP ENSEMBLE COVID »

« Nous nous sommes engagés dans la campagne « Stop ensemble Covid ». Les 15 actions menées en 2020 ont permis de toucher plus de 1 000 résidents. Cette démarche d'aller-vers a été très appréciée par les résidents. La majorité des personnes portaient le masque, mais celui-ci était parfois mal porté. Cela nous a aussi permis de repérer les personnes pour qui les difficultés financières constituaient un obstacle pour un usage adapté et ainsi cibler la distribution de masques. »

Anaëlle Couillet,
Responsable Ingénierie Sociale

29

actions de dépistage
dans les locaux

1 000

résidents dépistés
sur site

200 000

masques distribués

ADAPTATION ET SERVICES #COVID-19

Prévenir les risques auprès des salariés comme des résidents, maintenir les services et accompagner les personnes logées dans ce contexte constituaient les trois principaux enjeux de l'ADEF dans cette crise sanitaire sans précédent et impactant tous les volets de son activité. Une grande capacité d'adaptation et la très forte mobilisation des équipes ont permis de tenir les objectifs fixés.

MOBILISATION INTENSE EN FAVEUR DE LA PRÉVENTION DES RISQUES SANITAIRES

« La période du premier confinement a été très intense. Il fallait mettre en place les mesures sanitaires avec, au début, des problèmes d'approvisionnement, notamment pour le gel hydroalcoolique. La première chose que je faisais le matin, c'était d'appeler mon fournisseur pour savoir si aujourd'hui je pouvais avoir 20 ou 30 litres de gel supplémentaires. Un service de désinfection a été mis en place et les agents d'entretien devaient désinfecter tous les points de contact de façon régulière, avec l'enjeu de se protéger et de protéger les autres. Les chefs d'équipe se sont beaucoup investis. Ils ont eu un rôle très important dans l'organisation du quotidien. Tout le monde s'est trouvé face à une activité nouvelle et il y a eu beaucoup d'entraide. Nous nous sommes tous mis au service des résidents, notamment des personnes âgées. Il fallait être très réactif, s'adapter et trouver des solutions. »

Silvia Parada, Responsable Exploitation

CELLULE DE CRISE

Constitution dès le début de l'épidémie d'une cellule de crise composée de la direction et de cadres opérationnels ayant permis d'adapter les ressources, de piloter l'activité, de traiter d'urgences et décider des mesures ad hoc nécessaires en raison du contexte.

PROTOCOLE SANITAIRE

Élaboration et actualisation au fur et à mesure des recommandations des autorités publiques d'un protocole sanitaire, s'appuyant sur le protocole national, pour assurer la santé et la sécurité des salariés en entreprise face à l'épidémie Covid-19, listant les consignes générales applicables, les mesures organisationnelles et matérielles et incluant ressources et annexes pratiques afin de faciliter la mise en œuvre des dispositifs par les équipes de travail.

ADAPTATION DES MODES OPÉRATOIRES

Adaptation de nombreux modes opératoires pour poursuivre l'activité très fortement impactée : organisation du télétravail pour les fonc-

tions le permettant, adaptation des plannings des équipes pour faire face aux salariés absents (garde d'enfants, salariés présentant un risque de santé, etc), déploiement d'une solution de visioconférence, numérisation des traitements administratifs, adaptation du référentiel hygiène et propreté, réalisation d'une solution de paiement en ligne des redevances etc.

COMMUNICATION INTERNE

Renforcement de la communication interne, identifiée comme un enjeu majeur dans ce contexte de crise et de changements importants, à travers la diffusion auprès de l'ensemble des salariés de 12 Points Info #Coronavirus, journal interne permettant de communiquer et fiabiliser des informations sur les mesures générales et l'environnement, ainsi que des actualités spécifiques à l'ADEF (organisation, dépistages etc). Ce bulletin complétait les nombreux échanges au téléphone, par mail et en visioconférence qui ont été nécessaires entre et au sein des équipes.

PERSONNES LOGÉES

La pluralité des profils logés au sein du parc ADEF se renforce progressivement sous l'effet des opérations de réhabilitation des foyers et de la politique de diversification des publics accueillis. La population logée reste néanmoins majoritairement masculine et isolée.

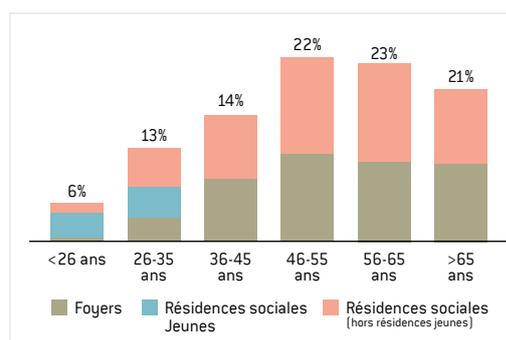
Les personnes isolées représentent la part la plus importante du public logé, parmi lesquelles une proportion majoritaire d'hommes. Bien que minoritaires, le nombre de femmes accueillies au sein de nos établissements qu'elles soient seules, en couple ou en famille, notamment monoparentale, ne cesse de croître au fil des années.

La diversité des nationalités est une composante forte de nos établissements qui accueillent pour plus de trois-quarts des ménages issus d'un pays extracommunautaire.

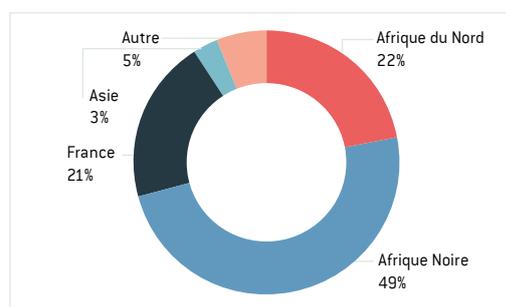
La population logée se caractérise également par son avancée en âge en raison du nombre important de travailleurs migrants âgés logés dans les foyers et résidences sociales issues de la transformation de foyers. Plus d'un tiers des personnes âgées en foyer a plus de 65 ans. En 2020, l'âge moyen des résidents s'établit à 56 ans.



RÉPARTITION DES RÉSIDANTS PAR ÂGE



RÉPARTITION DES RÉSIDANTS PAR NATIONALITÉ

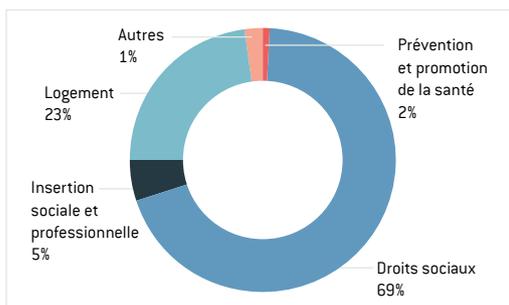


© Claire Dem

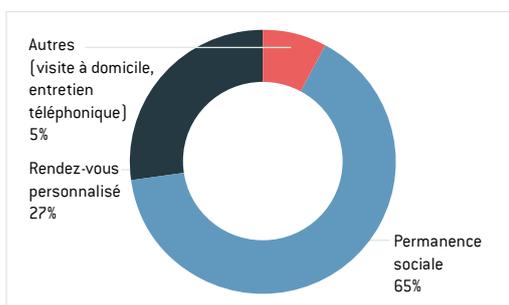
ACCOMPAGNEMENT ET LIEN SOCIAL

La médiation sociale et le développement du bien vivre ensemble, piliers de notre intervention auprès des résidants, ont été fortement impactés par la crise sanitaire et ont constitué une réponse indispensable à l'augmentation des besoins et fragilités des publics logés. L'appui aux résidants et l'organisation de la vie sociale ont été maintenus, avec des modalités d'intervention nouvelles ou adaptées.

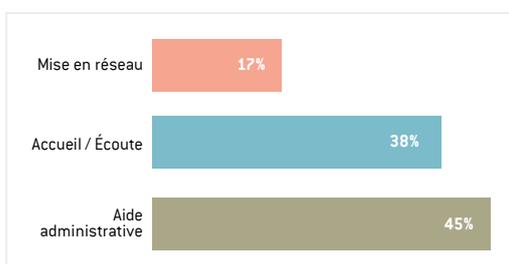
THÉMATIQUES TRAITÉES DANS L'AIDE INDIVIDUELLE AUX RÉSIDANTS



MODALITÉS DES ENTRETIENS INDIVIDUELS AVEC LES RÉSIDANTS



ACTIONS RÉALISÉES DANS LE CADRE DE L'AIDE INDIVIDUELLE DES RÉSIDANTS



AIDE INDIVIDUELLE

Dans le cadre de la médiation sociale, l'appui individuel aux résidants s'effectue principalement lors de permanences sociales ou de rendez-vous. Toutefois, durant les périodes de confinement, des permanences sociales téléphoniques ont été organisées, permettant de répondre aux besoins des personnes, d'assurer la continuité de leurs droits et de maintenir le lien social. Les médiateurs sociaux ont fortement été mobilisés sur les droits sociaux et santé (APL, complémentaire santé, retraite etc.) et sur l'accès au logement.

7 118 entretiens

3,64 entretiens par résidant





Atelier numérique dans la résidence de Savigny-le-Temple [77] - © ADEF

ACTIONS D'INTÉRÊT COLLECTIF

Malgré une situation peu favorable aux actions de groupe, 268 actions d'intérêt collectif ont été menées au cours de l'année 2020, dans le respect des consignes sanitaires. Elles ont porté pour moitié sur la vie sociale au sein des établissements et pour une part significative, sur la santé. Les actions collectives se sont principalement déroulées sous forme de moments conviviaux, d'ateliers pratiques et d'échanges en petits groupes. Ces actions ont réuni plus de 4 200 participants.

268 actions collectives *

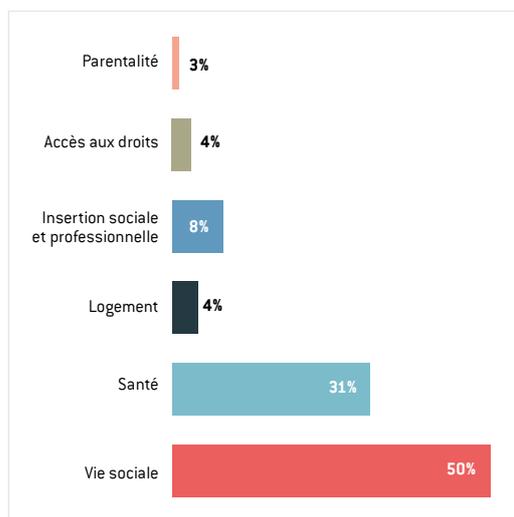
4 261 participants aux actions collectives *

84 partenaires différents mobilisés *

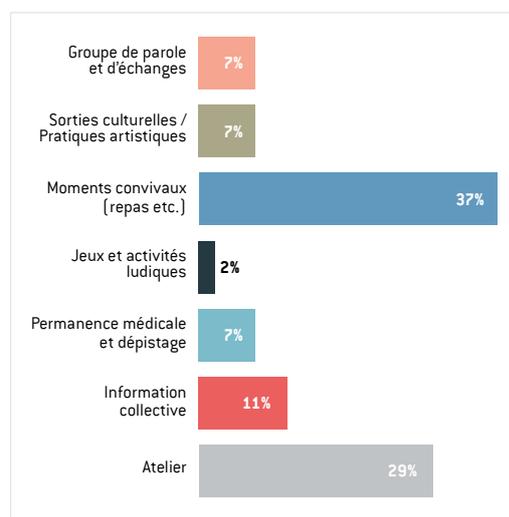
130 actions dédiées à la vie collective et au lien social

* hors actions dédiées à la lutte contre la Covid-19

ACTIONS COLLECTIVES PAR THÉMATIQUES



ACTIONS COLLECTIVES PAR MODALITÉS



PARTENARIAT

Des partenaires ont été mobilisés en 2020 pour plus de la moitié des actions d'intérêt collectif. Parmi ces partenaires, peuvent notamment être cités (liste non exhaustive) :

SANTÉ

Activité physique, addictions, sexualité, bien-être, santé bucco-dentaire, nutrition, cancers : ANPAA, AOI, 94, services municipaux de santé, AIDES, Afrique Avenir, CRCDC etc.

VIE SOCIALE

Café citoyen, petits déjeuners seniors, sorties culturelles, temps dédiés aux femmes : maisons de quartier, services municipaux, associations culturelles, Petits Frères des Pauvres etc.

LOGEMENT

Accès au logement, amélioration du cadre de vie, entretien et hygiène du logement : SIAO, services municipaux de logement, CLLAJ, missions locales etc.

DROITS SOCIAUX

Couverture sociale, minimas sociaux, retraite : services sociaux départementaux, CNAV, missions locales, centres sociaux, CRAMIF etc.

INSERTION

Capacités numériques, accès à la culture, capacités linguistiques, accès à la formation : maisons de l'emploi, missions locales, médiathèques, compagnies artistiques, artistes indépendants etc.

LUTTE CONTRE L'ISOLEMENT SOCIAL

Pour permettre aux résidents de créer des liens entre eux et avec leur environnement et de rompre avec le sentiment de solitude renforcé par la crise sanitaire, 130 actions de convivialité ont été organisées. Ces actions, adaptées au contexte épidémique ont essentiellement pris la forme de repas festifs ou d'échanges.

Elles ont permis à plus de 2 000 participants de se rencontrer, partager et pour un temps, sortir de l'isolement.



Fête des voisins de la résidence Simone Weil de Gonesse [95] organisée en septembre 2020 en extérieur © ADEF

PARCOURS RÉSIDENTIELS

Par son offre de logement transitoire et un soutien adapté aux besoins des publics logés, la résidence sociale accélère le parcours résidentiel vers le logement autonome des personnes qui ne peuvent y accéder directement. En 2020, les résidences sociales ADEF ont permis à plusieurs centaines de ménages d'accéder au logement pérenne. Elles s'inscrivent ainsi pleinement dans la politique du logement d'abord.

TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

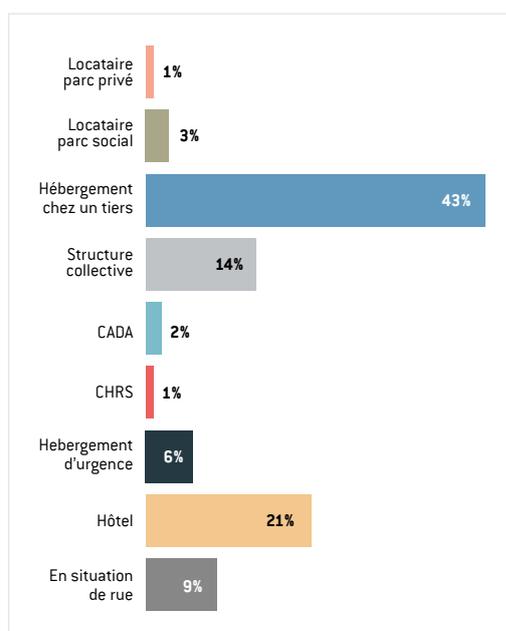
Avant leur entrée en résidence sociale, la majorité des résidents se trouvait en grande difficulté face au logement. Plus d'un tiers des personnes était sans domicile, issu de la rue ou de structures d'hébergement, et une part significative était également hébergée chez un tiers (famille, ami etc.).

La stabilité et l'offre de services proposés par la résidence sociale permettent d'accompagner les trajectoires résidentielles ascendantes des publics logés. En 2020, ce sont 61% des personnes ayant quitté une résidence sociale ADEF qui ont accédé à un logement, après un séjour moyen de 29 mois au sein de nos établissements. Lorsqu'elles accèdent à un logement autonome, les personnes sont majoritairement locataires du parc social.

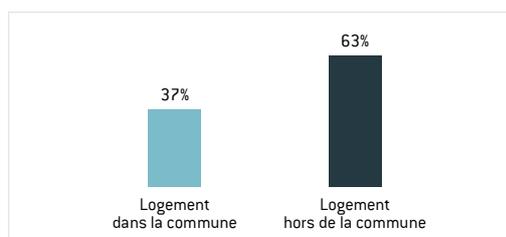
Elles sont également plus d'un tiers à occuper un logement dans la même commune que la résidence sociale de provenance, signe de sa fonction intégrative sur les territoires.

Du fait du nombre important d'opérations de relogement liées aux transformations de foyers, une part significative du public est également sortie vers une offre de résidence sociale.

SITUATION FACE AU LOGEMENT AVANT L'ENTRÉE EN RÉSIDENCE SOCIALE



LOCALISATION DU LOGEMENT À LA SORTIE DE LA RÉSIDENCE SOCIALE



1 847

nouveaux résidents logés
en 2020 au sein du parc
ADEF

362

ménages résidents
ont accédé à un logement
pérenne en 2020

29

mois de durée
de séjour moyenne

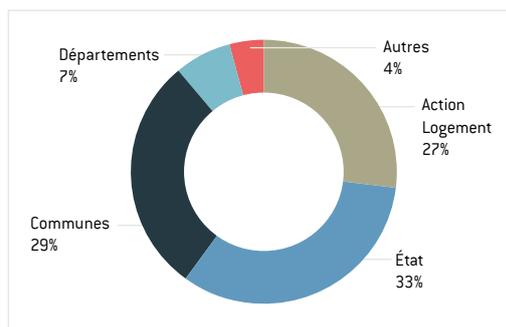
PARTENARIAT

La construction d'un parcours résidentiel au profit des résidents est une démarche partenariale qui mobilise aussi bien les réservataires que les organisations spécialisées de l'entrée jusqu'à la sortie en résidence sociale.

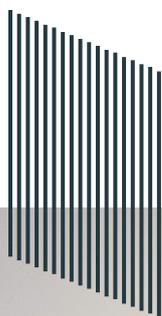
Hors attributions réalisées par l'ADEF, un tiers des candidatures a été orienté par l'État. La mobilisation des contingents des villes et d'Action Logement a également été forte, représentant plus de la moitié des orientations.

Pour accompagner les trajectoires résidentielles vers le logement de droit commun, les équipes de l'ADEF ont développé un réseau partenarial sur leur territoire d'intervention, notamment avec les SIAO, les services logement des villes, services CAF, ou encore des

RÉPARTITION DES RÉSERVATAIRES, HORS ADEF, AYANT ORIENTÉ LES RÉSIDANTS



associations spécialisées (Soliha, CLLAJ etc). Le travail partenarial concerne tant l'appui individuel des résidents que les actions d'intérêt collectif (ateliers pratiques, réunions d'information ou encore forums sur les dispositifs d'accès au logement, l'intégration dans la résidence, l'appropriation du logement etc).



PARC DE LOGEMENTS

Une forte activité dans la transformation du parc de logements a marqué l'année 2020 avec 4 résidences et 648 logements mis en service ainsi que 8 chantiers actifs. Les opérations planifiées de transformation de foyers en résidences sociales sont achevées ou engagées. Le parc de l'ADEF est désormais composé très majoritairement de logements autonomes.

MISES EN SERVICE

CHEVILLY-LARUE (94)

Les résidences Anatole France (1) et Triangle des Meuniers (2), d'une capacité respective de 220 logements, ont été mises en service en février 2020. Elles viennent remplacer l'ancien foyer mis en service en 1955, dont la démolition est programmée.

Maître d'ouvrage : Valophis Habitat.
Maîtres d'œuvre : Agence Dubus (1) et Atelier Pascal Gontier (2)

PLAISIR (78)

Réalisée en deux phases successives de restructuration, la transformation du foyer en résidence sociale d'une capacité totale de 174 logements a pu être finalisée. 107 nouveaux logements ont été mis en service en octobre 2020 dans le second bâtiment réhabilité.

Maître d'ouvrage : 3F Résidences
Maître d'œuvre : Barthélémy & Grino Architectes

COIGNIÈRES (78)

Combinant une phase de construction neuve, puis deux phases de restructuration, l'opération de transformation du foyer de Coignières a marqué une nouvelle étape en 2020 avec la livraison du premier bâtiment réhabilité et la mise en service des 101 logements le composant.

Maître d'ouvrage : 3F Résidences
Maître d'œuvre : Atelier Tequi Architectes

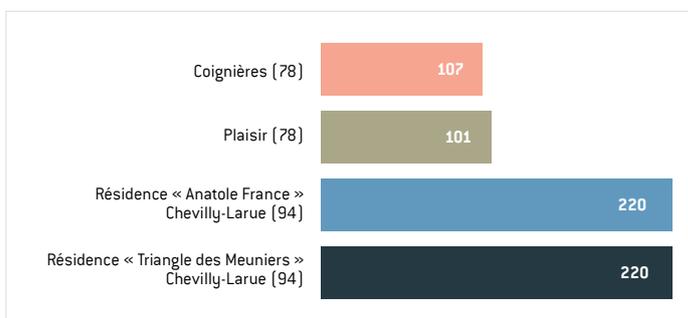
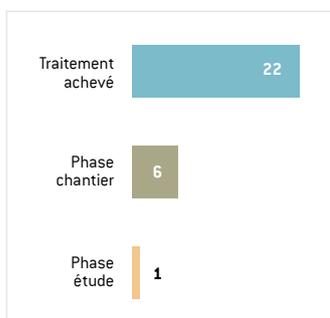


Logement T1bis de la résidence sociale de Plaisir (78) © Maude Artarit



Studio T1 Résidence Anatole France à Chevilly-Larue [94] © Maude Artarit

PLAN DE TRAITEMENT



Les opérations des 29 foyers inscrits initialement au plan de traitement des foyers sont désormais presque toutes achevées ou en phase chantier.

CHANTIERS EN COURS

5 chantiers en maîtrise d'ouvrage
3F Résidences

Coignières (78) : Réhabilitation du dernier bâtiment composé de 105 logements

Thiais (94) : Construction d'une résidence de 250 logements sur le foncier du foyer

Fresnes (94) : Construction d'une seconde résidence sociale de 68 logements

Orly (94) : Restructuration d'un ancien hôtel pour créer une résidence sociale de 74 logements

Bobigny (93) : Construction d'une première résidence sociale sur un site distinct et préparation de la démolition-reconstruction sur site du foyer

2 en maîtrise d'ouvrage ADEF

Verrières-le-Buisson (91) : Deuxième phase de la construction de la résidence sociale de 140 logements

Vitry-sur-Seine (94) : Construction de la première résidence sociale de 260 logements

1 chantier en maîtrise d'ouvrage SOLIDEO

Saint-Ouen (93) : Construction d'une résidence temporaire dans l'attente de la mise en service de deux résidences sociales à Saint-Ouen

OPÉRATIONS DE RELOGEMENT

Les résidents de 7 foyers dont la transformation était déjà engagée ont continué de bénéficier d'un accompagnement dans le cadre d'une MOUS. Voliges est entrée dès début 2020 dans une phase active du plan de relogement des 492 résidents du foyer de Vitry-sur-Seine (94). Le Cabinet Le Frene a finalisé le relogement des résidents du foyer de Chevilly-Larue (94). La libération du foyer de Saint-Ouen (93) a nécessité une accélération et une forte implication de SOLIHA pour le relogement dans la résidence temporaire. SOLIHA a œuvré également sur les opérations de relogement des foyers de Thiais (94), Fresnes (94), Bobigny (93) et Champigny-sur-Marne (94) représentant un total de plus de 1 300 résidents à accompagner.

RESSOURCES HUMAINES

Les ressources humaines de l'ADEF restent majoritairement orientées vers l'action de proximité au sein des établissements. L'ADEF a poursuivi un fort investissement dans le domaine de la formation des salariés et de la digitalisation des outils. À travers une charte du télétravail, les conditions de sa pérennisation, au-delà du contexte de crise sanitaire, ont été définies.



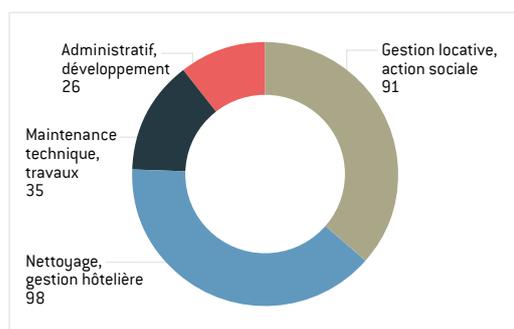
Dalila Mouassine, Chef d'équipe de secteur et Silvia Parada, Responsable exploitation à la Direction des services et moyens généraux © Christel Jeanne

250
salariés en CDI

44,3 ans
moyenne d'âge

**10 ans
et 11 mois**
Ancienneté moyenne

RÉPARTITION DES EFFECTIFS 2020



136

Hommes

114

Femmes

**94
sur 100**

Index égalité
(index égalité 2020 publication 2021)

4 120

heures de formation

2

contrats en alternance
signés en 2020

TÉLÉTRAVAIL

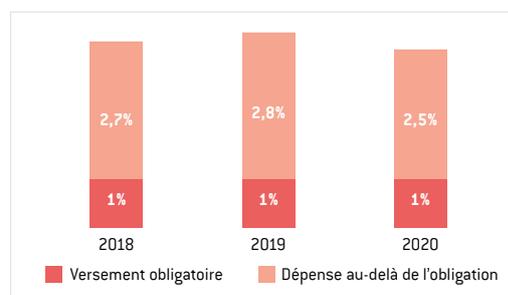
L'état d'urgence sanitaire a constitué un puissant accélérateur pour le télétravail. Lors du premier confinement, en mars 2020, il a pu être mis en place pour tous les salariés dont les fonctions le permettaient.

Une charte du télétravail a été élaborée en fin d'année. Au-delà de la crise sanitaire, elle offrira la possibilité aux salariés volontaires et dont les conditions d'activité le permettent, de bénéficier d'une ou deux journées hebdomadaires de télétravail.

FORMATION

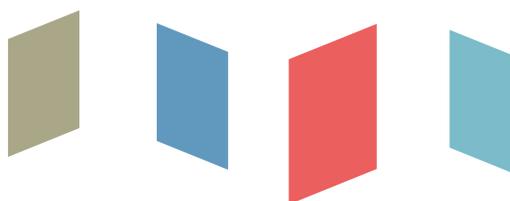
Malgré les difficultés de mise en œuvre du plan de formation dans le contexte de crise sanitaire, 4 120 heures de formation ont pu être réalisées, représentant un investissement de 3,5% de la masse salariale.

DÉPENSES DE FORMATION (EN % DE LA MASSE SALARIALE)



Le plan de formation, dans sa conception et sa mise en œuvre, s'est par ailleurs caractérisé par :

- sa transversalité dans la volonté de toucher tous les corps de métier,
- l'individualisation avec l'objectif de répondre à la situation et aux besoins spécifiques de chacun des salariés,
- l'importance particulière donnée à l'accompagnement managérial,
- la complémentarité d'une nouvelle offre en distanciel, notamment sur les compétences informatiques, avec le maintien d'une offre en présentiel pour certaines thématiques.



DIGITALISATION

2020 a marqué de nouvelles avancées dans la digitalisation des outils RH, à travers notamment :

- un espace personnel offrant à chaque salarié l'accès sécurisé à ses informations et documents clés,
- des supports interactifs permettant la conduite en visioconférence des entretiens professionnels et d'évaluation entre les managers et leurs collaborateurs.

DONNÉES FINANCIÈRES

Les ressources de l'association reposent principalement sur les redevances versées par les résidents. Le montant des subventions d'exploitation a été en 2020, comme l'année précédente, relativement élevé (8,3% des produits d'exploitation) du fait des subventions exceptionnelles mobilisées pour la mise en œuvre du plan de traitement et pour la fermeture d'une résidence à Choisy-le-Roi.

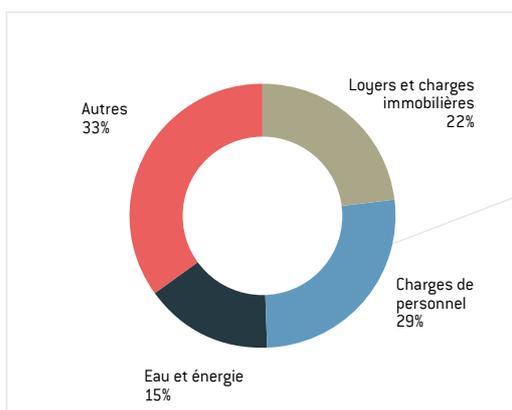
La progression du chiffre d'affaire a été faible (0,65%) du fait de la vacance organisée dans

certaines foyers pour permettre la mise en œuvre des projets de transformation. L'augmentation des charges d'exploitation résulte de la progression de la charge immobilière (loyers propriétaires) avec un effet année pleine pour les résidences mises en service en 2019.

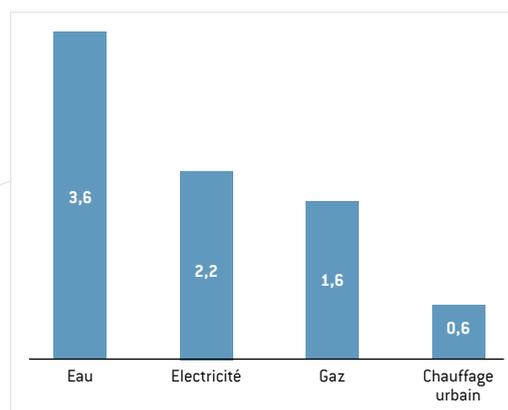
L'augmentation des produits exceptionnels est liée à un changement dans les règles de traitement comptable de la quote-part des subventions d'investissement.

COMPTES DE RÉSULTATS EN K€	2020	2019
CHIFFRE D'AFFAIRES	41 242	40 974
Production immobilisée	465	480
Subventions	3 798	3 115
Autres produits	206	751
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	45 711	45 320
Achats consommés	489	583
Eau et énergie	8 086	8 226
Loyers propriétaires	8 364	6 999
Autres achats et charges externes	8 371	8 061
Impôts et taxes	853	865
Charges de personnel (après retraitement)	14 533	14 430
Dotations aux amortissements	3 448	3 613
Dotations/Reprise aux provisions et Irrécouvrables	844	518
Autres charges	3	9
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	44 991	43 304
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	720	2 016
Produits financiers	248	298
Charges financières	263	193
RÉSULTAT FINANCIER	(15)	105
Produits exceptionnels	610	240
Charges exceptionnelles	115	109
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	495	131
Résultat transféré	36	62
Impôts	-	46
RÉSULTAT NET	1 236	2 268

RÉPARTITION DES CHARGES D'EXPLOITATION



EAU ET ÉNERGIE (EN M€)



L'augmentation du montant des immobilisations corporelles résulte de l'avancement des opérations de construction des nouvelles résidences de Verrières-le-Buisson et de Vitry-sur-

Seine conduites en maîtrise d'ouvrage propre. Le taux d'endettement a augmenté du fait de la mobilisation d'emprunts pour la réalisation de ces opérations mais reste modéré.

ACTIF EN K€

	2020	2019
Immobilisations incorporelles	470	363
Immobilisations corporelles	70 763	63 443
Immobilisations financières	11 273	11 159
TOTAL IMMOBILISATIONS	82 506	74 965
Stocks	311	261
Créances	22 604	19 064
Disponibilités	10 002	5 995
Comptes de régularisation	19	293
TOTAL ACTIF	115 442	100 578

PASSIF EN K€

	2020	2019
Fonds propres, reportés et dédiés	52 348	47 221
Provisions	7 162	7 259
Emprunts et dettes à long terme	43 018	32 978
Dépôts et cautionnements	3 348	3 287
Dettes diverses	9 365	9 486
Comptes de régularisation	201	347
TOTAL PASSIF	115 442	100 578



19-21 rue Baudin
94207 Ivry-sur-Seine Cedex
contact@adef.asso.fr - 01 46 70 16 00
adef-logement.fr
SIREN 775 661 440 – APE 5590Z