



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021



ADEF HABITAT

**ACTEUR ASSOCIATIF
DU LOGEMENT
PRÊT À VIVRE**

LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ PAR ADEF HABITAT

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

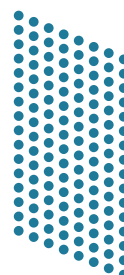
Photo de couverture :
Clotilde, résidente de la résidence
Fonderie Fine à Choisy-le-Roi [94]
© Christel Jeanne

Graphisme : Mary de Wailly

Publié en mai 2022

SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS	4
ÉDITO	5
FAITS MARQUANTS	6
#COVID-19	10
PERSONNES LOGÉES	12
ACCOMPAGNEMENT ET LIEN SOCIAL	13
PARCOURS RÉSIDENTIELS	16
LOGEMENTS	22
RESSOURCES HUMAINES	24
DONNÉES FINANCIÈRES	26



CHIFFRES CLÉS

POPULATION ET TURN-OVER

9 000

personnes logées

17%

taux de rotation moyen
pour l'ensemble du parc

48

établissements
gérés

32

résidences sociales
généralistes

7

résidences
pour jeunes

6

foyers de travailleurs
migrants

3

foyers en cours
de transformation

LOGEMENTS

750

logements mis
en service

11

chantiers
actifs

4

opérations
de relogement

ACTION SOCIALE

7 930

entretiens
individuels

1 015

actions d'intérêt
collectif

89%

d'actions
partenariales

COVID-19

59

actions de sensibilisation
Covid-19

1 078

personnes dépistées

94

opérations de vaccination
in situ

3 355

injections réalisées
sur site

42 M€

chiffre d'activité

8,2 M€

eau et énergie

RESSOURCES HUMAINES

238

salariés
en CDI

82%

salariés en gestion
de proximité

3 380

heures de formation
des salariés

ÉDITO

Studio T1 de la résidence sociale Frères Lumière à Fresnes [94]

Les équipes d'Adef Habitat se sont de nouveau mobilisées en 2021 pour offrir des solutions de logement adaptées et pour soutenir les personnes que nous logeons dans leur projet de vie et dans leur parcours résidentiel. Ce soutien, nous avons souhaité l'illustrer, cette année, au-delà des chiffres, par des témoignages recueillis dans une de nos résidences et aussi par des exemples d'actions menées avec le soutien de nos partenaires, au plus près des territoires.

Notre mission d'insertion par le logement est essentielle et s'inscrit pleinement dans la politique du logement d'abord. Les solutions de logement que nous proposons permettent d'accéder à l'autonomie, parfois de se reconstruire après un accident de la vie, de développer du lien social. Elles sont, le plus souvent, une étape dans un parcours résidentiel. Cet accompagnement dans la poursuite des parcours résidentiels a fait l'objet d'un investissement tout particulier en 2021 avec le développement des commissions partenariales qui jouent un rôle d'accélérateur dans l'accès au logement social. La lutte contre le développement de la pandé-

mie est aussi restée très présente en 2021. En continuité avec les mesures prises dès le début de la crise sanitaire, de nombreuses actions de sensibilisation, de dépistage et de vaccination ont été réalisées in situ. Ces actions « d'aller-vers » ont permis d'atteindre des personnes souvent éloignées des messages de prévention et de l'offre de soin. L'appui des partenaires publics et associatifs du champ de la santé qui ont agi avec nous pour toucher ce public a été précieux.

L'année 2021 a également été marquée par de nouvelles avancées significatives dans la modernisation de notre offre de logement avec plus de 750 logements mis en service et de nombreux chantiers en cours. Cette action de modernisation, menée dans le cadre du plan de traitement des foyers, nous permet maintenant de disposer d'un parc composé essentiellement de logements individualisés avec des typologies plus diverses offrant une solution de logement adaptée à un nombre croissant de couples et de famille monoparentales.



FAITS MARQUANTS



Résidence sociale de Coignières (78) © Maude Artarit

JANVIER

- Livraison des 105 logements de la dernière phase de travaux de transformation en résidence sociale du foyer de Coignières
- Vernissage à Carrières-sous-Poissy d'une exposition ludique, produite avec la participation de résidents, sur le thème de la richesse culturelle des pays représentés par les personnes logées



FÉVRIER

- Livraison de la résidence sociale Louis Blériot de 260 logements à Vitry-sur-Seine
- Dernière édition d'« Histoires d'Art » projet culturel issu d'un jumelage entre la Réunion des Musées Nationaux-Grand Palais et la Ville de Gonesse auquel les résidents d'Adef Habitat ont participé depuis 2017

MARS

- Lancement d'une campagne de vaccination Covid-19 sur site auprès de résidents de plus de 60 ans, dans une démarche d'aller-vers coordonnée par l'ARS IdF
- Livraison par SOLIDEO d'une résidence temporaire à Saint-Ouen pour le relogement des résidents du foyer de Saint-Ouen
- Signature avec Séquano de l'acquisition en VEFA d'une résidence sociale dans l'écoquartier des Docks à Saint-Ouen



Pascal Popelin, directeur général de Séquano résidentiel et Jean-Paul Vaillant, directeur général d'Adef Habitat



Peinture murale éphémère co-réalisée par l'artiste Cynthia Pedrosa à la Ruche éphémère et Julia, résidente à Verrières-le-Buisson



Résidence sociale de Verrières-le-Buisson [91] © Maude Artant



Une mère et son fils lors de la chasse aux œufs de Pâques dans la résidence de Savigny-le-Temple [77] © Claire Dem

AVRIL

- Chasse aux œufs de Pâques des enfants logés à Adef Habitat
- Fin du relogement des résidents du foyer de Saint-Ouen et mise à disposition des bâtiments pour leur démolition et la réalisation par la SOLIDEO du village olympique des JO 2024.

MAI

- Achèvement du peuplement des résidences de Plaisir et de Coignières
- Accueil de nouveaux résidents dans les logements livrés en seconde phase de construction de la résidence sociale de Verrières-le-Buisson de 140 logements

JUIN

- Exposition des œuvres d'une résidente à La Ruche Éphémère de Verrières-le-Buisson dans le cadre des liens tissés avec le centre culturel municipal

JUILLET

- Reprise des « Cafés culture » pour les résidents du foyer d'Aubervilliers dans le cadre du projet de création artistique participatif intitulé « Voyage au pôle » portée par la compagnie le Vent se lève !

AOÛT

- Finalisation des travaux d'isolation des réseaux de chauffage et d'eau chaude sanitaire de 23 résidences, financés par le dispositif des certificats d'économie d'énergie

SEPTEMBRE

- Mise en application de la charte sur le télétravail
- Ouverture du restaurant social Balazan adossé à la résidence sociale Louis Blériot de Vitry-sur-Seine
- Rentrée ludique réunissant résidents du foyer d'Epinay-sur-Seine, salariés, artistes et partenaires pour créer un temps fort de convivialité





Semaine Bleue d'Adef Habitat sous le signe des Arts et de la Culture



Delphine Messenger, DGA de l'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines et Cynthia Deveau, directrice de secteur Adef Habitat



Détail studio de la nouvelle résidence de Fresnes

OCTOBRE

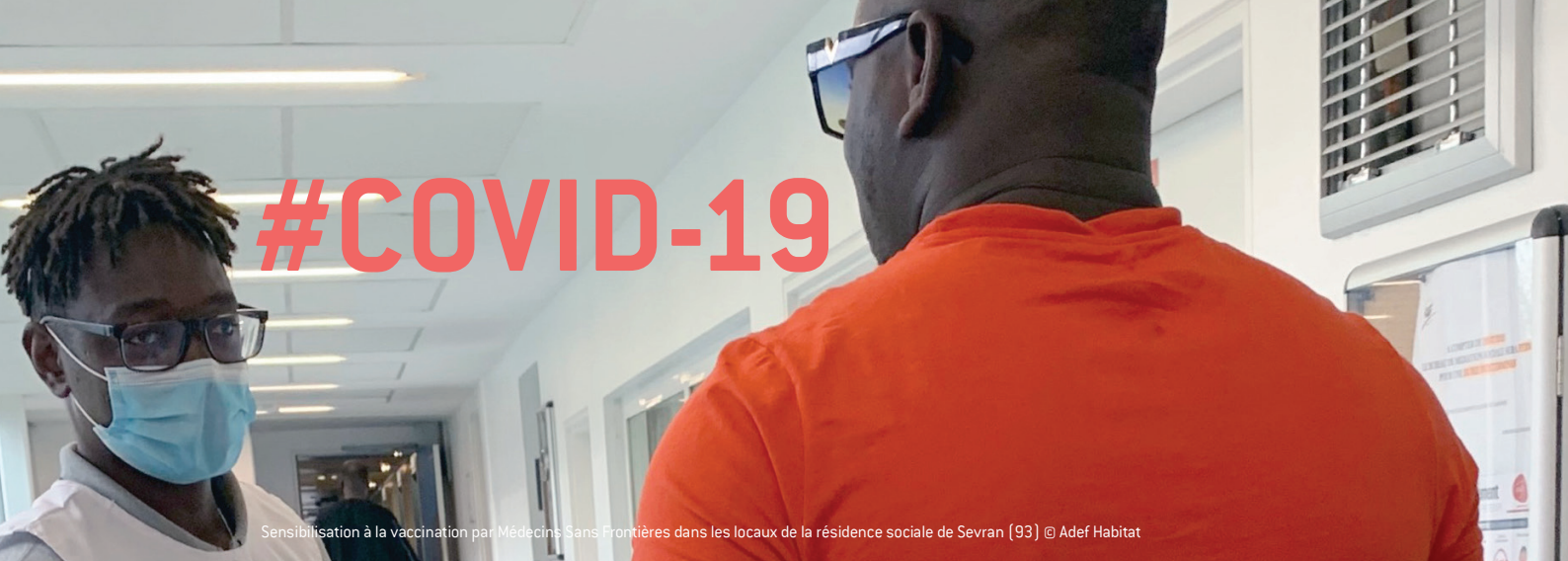
- Semaine bleue d'Adef Habitat, sous le signe des Arts et de la Culture, organisée dans le cadre de la semaine nationale des personnes âgées

NOVEMBRE

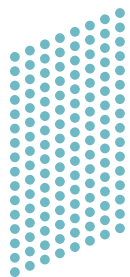
- Réception de la nouvelle résidence sociale Frères Lumière de 68 logements à Fresnes et relogement des 25 derniers résidents du foyer

DÉCEMBRE

- « Portes ouvertes partenariales » des résidences de Coignières et de Plaisir
- Participation d'Adef Habitat à la semaine du logement accompagné organisée par l'UNAFO



Les mesures de protection contre le Covid-19 déployées dès la survenue de l'épidémie ont été maintenues et adaptées tout au long de l'année. À travers une démarche d'allers-vers, un partenariat renforcé et une communication adaptée, Adef Habitat s'est par ailleurs fortement mobilisée pour répondre au défi de l'accès à la vaccination des résidents.



DÉMARCHE D'ALLER-VERS

De nombreux résidents rencontrent des freins dans l'accès à la vaccination (isolement social, méconnaissance des dispositifs, illettrisme, etc.). Pour les lever, les équipes d'Adef Habitat ont renforcé leur veille sociale et sanitaire auprès des personnes les plus vulnérables et ont engagé une démarche d'allers-vers centrée sur la sensibilisation et l'information.

« Au début de la campagne de vaccination, de nombreuses inquiétudes ont été exprimées par les résidents sur les potentiels risques liés à la vaccination. En lien avec les professionnels de santé, nous avons organisé une opération de porte-à-porte en nous rendant directement au domicile des résidents, sans chercher à les convaincre, simplement pour leur apporter des informations claires, répondre à leurs craintes et questions médicales. Cette démarche d'allers-vers a aussi permis de toucher plus efficacement les personnes âgées, les personnes isolées et celles n'ayant pas accès au numérique, en difficulté pour intégrer le circuit de la vaccination classique. » Sherley Valzema, Médiatrice sociale, résidences sociales Adef Habitat de Thiais et l'Haÿ-les-Roses (94)

SENSIBILISER

Pour répondre aux interrogations des résidents, une campagne de sensibilisation a été menée, permettant à chacun de faire un choix éclairé. Informations collectives, porte-à-porte et recensement des volontaires à la vaccination ont ainsi été réalisés auprès de plus de 3 000 personnes.

DÉPISTER

55 opérations de dépistage ont été organisées sur 46 résidences sociales différentes, touchant plus de 1 000 personnes. Les actions de dépistage ont également été l'occasion pour les équipes sanitaires et d'Adef Habitat d'informer les résidents sur la vaccination, les orienter ou les mobiliser pour une opération de vaccination sur site.

VACCINER

• **ÉQUIPES MOBILES** : 94 opérations de vaccination sur site ont été menées grâce à la mobilisation d'équipes mobiles sanitaires. Dans ce cadre, 1 822 personnes ont bénéficié d'une primo-injection et 1 417 personnes ont bénéficié d'une seconde et/ou troisième injection.

• **PERMANENCES D'ORIENTATION** : les équipes d'Adef Habitat, parfois accompagnées des CPAM ont tenu des permanences pour informer, orienter et aider à la prise de rendez-vous de plus de 1 000 résidents souhaitant accéder à la vaccination.

PARTENARIAT

Les actions de sensibilisation, de dépistage et de vaccination réalisées dans nos établissements ont mobilisé une diversité d'acteurs du champ de la santé, coordonnés par l'ARS IdF ou dans le cadre de partenariats spécifiques. Peuvent notamment être cités l'AP-HP ; les centres hospitaliers ; les CPAM ; la Croix-Rouge française ; les Dispositifs d'Appui à la Coordination (DAC) ; les Médiateurs Lutte Anti Covid (MLAC) ; la Fondation Chaptal ; la médecine de Ville ; Médecins Sans Frontières ; Migration Santé et la Ville de Paris.

« Pour préparer l'opération de vaccination, nous avons tout d'abord rencontré et présenté la démarche aux équipes Adef Habitat et aux représentants de résidents. Ils ont eu un rôle essentiel dans le relais d'information et la délivrance des messages de prévention. Cela a permis de mobiliser de nombreux résidents et d'instaurer un climat de confiance. Lors de la vaccination, nous avons rencontré de nombreux résidents hors des parcours de soins et qui n'auraient probablement pas fait la démarche de se faire vacciner à l'extérieur de la résidence. Que ce soit en raison des difficultés à prendre rendez-vous, de l'isolement des personnes ou des appréhensions, nous avons vacciné énormément de personnes. »

Audrey Pompignac, Cheffe de projet en promotion de la santé, Équipe Territoriale de Santé Paris-Est de la Ville de Paris



Opération de vaccination réalisée par la Croix-Rouge française au sein du foyer d'Aubervilliers (93)

208

actions de lutte
contre la Covid-19

3 314

personnes sensibilisées

1 078

personnes dépistées

94

opérations de vaccination
in situ

3 355

injections réalisées sur site

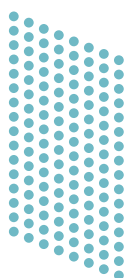
CAMPAGNE DE COMMUNICATION ADAPTÉE

Des campagnes de communication par SMS et WhatsApp ont permis de cibler les résidents en fonction de leur âge pour les informer des modalités d'accès à la vaccination. Des affichages indiquant les lieux et centres de proximité ont été déployés dans tous les établissements. Des documents d'informations sur le schéma vaccinal ont été transmis aux équipes Adef Habitat et actualisés en fonction des évolutions pour maintenir leur niveau de connaissance à jour.

PERSONNES LOGÉES

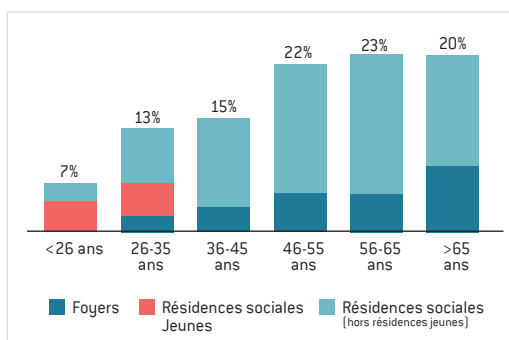
Le public logé tend à se diversifier, notamment à travers une féminisation progressive et l'accueil de familles monoparentales. Les personnes logées restent néanmoins majoritairement des hommes vivant seuls, dont une part importante est relativement âgée.

Bouharima, résidant au sein de la résidence Fonderie Fine à Choisy-le-Roi [94] © Christel Jeanne



Le profil de l'homme seul d'âge avancé continue à être majoritaire, en raison de la représentation importante des travailleurs migrants au sein des foyers et des résidences sociales issues de leur transformation. Au gré des évolutions du parc de logements et d'une politique volontariste, la proportion de femmes augmente annuellement et représente 15% des personnes logées, parallèlement à l'accroissement des capacités d'accueil de familles monoparentales.

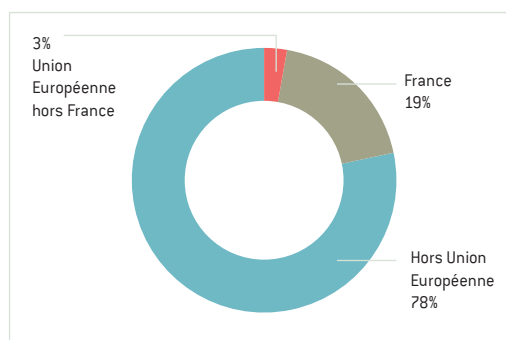
RÉPARTITION DES RÉSIDANTS PAR ÂGE



L'âge moyen des résidents s'établit en 2021 à 55 ans. Avec plus d'un résident sur cinq âgé de 65 ans et plus, l'avancée en âge touche ainsi une part significative des résidents.

La pluralité des nationalités est également une caractéristique du peuplement des établissements avec une majorité de personnes extracommunautaires, originaires notamment d'Afrique subsaharienne et du Maghreb. Les résidences sociales accueillent également des personnes originaires de l'espace communautaire et de nationalité française.

RÉPARTITION DES RÉSIDANTS PAR NATIONALITÉ



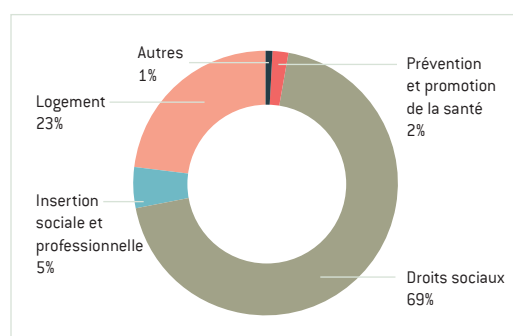
ACCOMPAGNEMENT ET LIEN SOCIAL

L'action sociale, au cœur des projets d'établissement d'Adef Habitat, permet de soutenir les personnes logées dans leurs démarches et favorise le lien social. Après une année marquée par des restrictions liées au contexte sanitaire, 2021 s'est caractérisée par une relance de la dynamique partenariale permettant d'apporter des réponses individuelles et collectives aux besoins des résidents et d'inscrire les résidences sociales dans des projets de territoire.

AIDE INDIVIDUELLE

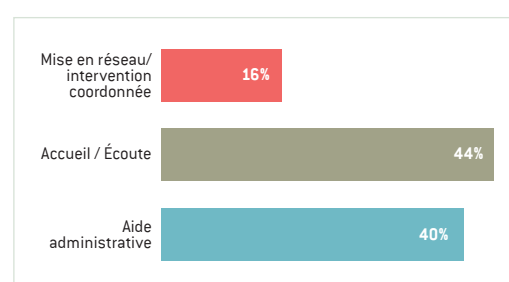
Lors de permanences sociales, rendez-vous personnalisés ou encore dans une démarche d'aller-vers (visite à domicile, porte-à-porte etc.) renforcée depuis la crise sanitaire, responsables de résidence comme médiateurs sociaux réalisent des entretiens individuels avec les résidents pour les soutenir dans leurs démarches selon leurs besoins.

THÉMATIQUES TRAITÉES

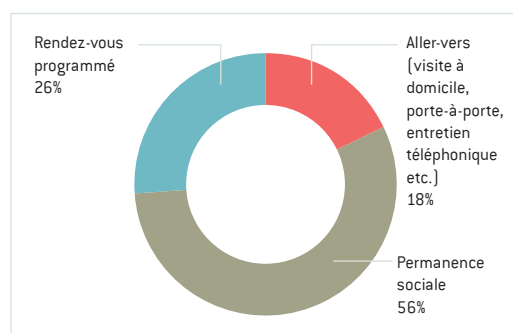


Cette approche comprend aussi bien l'écoute active, l'information, l'orientation et la mise en réseau que l'appui dans les actes administratifs. Elle repose également sur l'organisation de la prise en charge des situations de fragilité par la mobilisation des acteurs compétents et la coordination des interventions et mesures d'aides nécessaires. En 2021, les équipes ont principalement traité des demandes portant sur les droits sociaux, la santé, l'accès à l'emploi et le logement : SYPLD, APL, couverture sociale, mutuelle, retraite, aide à domicile etc.

ACTES PROFESSIONNELS



MODALITÉS DES ENTRETIENS AVEC LES RÉSIDANTS



7 930
entretiens individuels
réalisés

2 124
résidents reçus individuellement
par un médiateur social



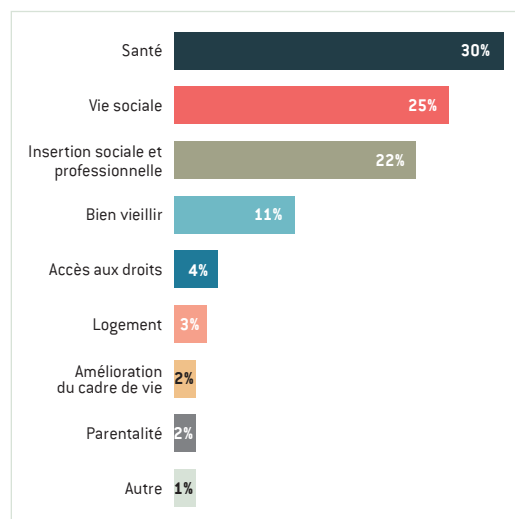
Fête de fin d'année au sein de la résidence Violet à Paris 10^e - © Adef Habitat

ACTIONS D'INTÉRÊT COLLECTIF

Parallèlement à la forte mobilisation menée sur le champ de la lutte contre le Covid-19, d'autres actions d'intérêt collectif ont été organisées tout au long de l'année pour répondre aux besoins des résidents, favoriser le bien vivre ensemble et lutter contre l'isolement social.

Ces actions articulées autour de 8 thématiques prioritaires ont principalement porté sur la prévention et la promotion de la santé, l'insertion socioprofessionnelle, la vie sociale et la citoyenneté. Elles ont réuni plus de

ACTIONS COLLECTIVES PAR THÉMATIQUES



10 000 participants selon des modalités diverses telles que des ateliers de pratiques et d'échanges, des moments conviviaux (repas etc.) ou encore des informations collectives.

109 partenaires différents intervenant dans le domaine social, sanitaire, culturel, sportif etc. ont été mobilisés pour la mise en œuvre de ces actions, de leur élaboration jusqu'à leur évaluation.

Dans une logique d'ouverture des résidences sociales sur l'extérieur pour faciliter l'intégration des résidents dans l'environnement local, plusieurs actions notamment à destination des résidents âgés, ont été mutualisées avec des structures communales, permettant la rencontre de différents publics et la découverte de lieux de proximité.

1 015 actions d'intérêt collectif

10 859 participants

89% d'actions partenariales

251 actions dédiées à la vie collective et au lien social

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

PARTENARIAT LOCAL

La résidence sociale est un outil au service de l'insertion des résidents et de leur intégration sur le territoire. Elle s'appuie sur les ressources locales pour apporter des solutions aux difficultés rencontrées par les résidents et contribue à créer de nouvelles synergies territoriales au profit de l'ensemble des habitants de la commune.

En 2021, les établissements Adef Habitat ont renforcé leur engagement autour de projets de

Ville par une meilleure inscription dans l'offre culturelle, sociale, éducative et citoyenne proposée localement, la mise en place de projets communs, la coordination des acteurs et la mutualisation de ressources, notamment en faveur du réseau associatif municipal et des habitants du quartier (salle polyvalente, action collective proposée etc.).

Au total, ce sont près de 200 réunions partenariales locales qui ont été menées pour définir ou mettre en œuvre des modes de fonctionnement en commun.



Ramata Diop, Adjointe de quartier, déléguée au quartier de la Fauconnière, et équipe de la Maison des Habitants Marc Sangnier © Christel Jeanne

La résidence sociale Simone Weil de Gonesse illustre cette ambition. Autour d'objectifs communs et de projets partagés tels que la mise en place d'un parcours artistique dans la Ville ouvert à tous les gonesseis, l'expérimentation de prestations mutualisées pour le public senior ou encore le développement de nouvelles structures pour favoriser le relogement, services municipaux, associations et infrastructures du territoire se réunissent, partagent leurs orientations, articulent leurs expertises et innovent.

C'est ainsi que notamment la Maison des habitants Marc Sangnier, le Cinéma Jacques Prévert (DAC), le Pôle Population Éducation et Solidarité de Gonesse et Adef Habitat collaborent pour créer et mettre en œuvre un projet de territoire au service de ses habitants dont les résidents logés par Adef Habitat.



Magali Autret, directrice des affaires culturelles de Gonesse, équipe du cinéma Jacques Prévert et équipe Adef Habitat © Christel Jeanne

PARCOURS RÉSIDENTIELS

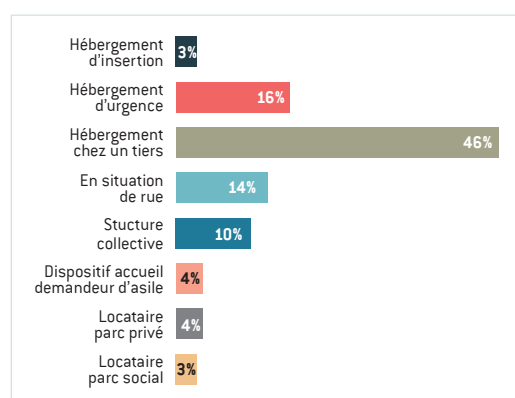
Kéline, résidente à Choisy-le-Roi (94) - @Christel Jeanne

Mission fondamentale de la résidence sociale, le soutien aux parcours résidentiels a connu en 2021 une nouvelle dynamique avec une meilleure structuration du cadre d'action pour favoriser le relogement des résidents et une collaboration renforcée avec nos partenaires, dont Action Logement.

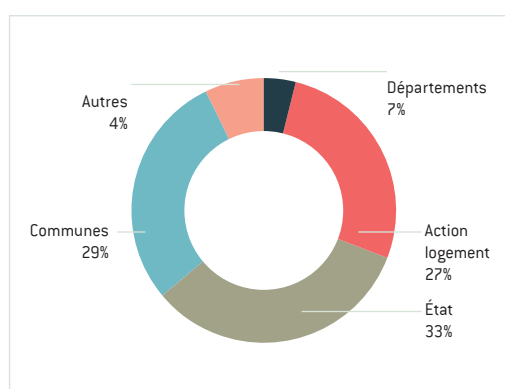
AVANT L'ENTRÉE EN RÉSIDENCE SOCIALE

Avant leur entrée en résidence sociale, la situation des personnes face au logement était principalement marquée par la précarité résidentielle. Près de la moitié des résidents était hébergée chez un tiers (famille, ami etc.) et plus d'un tiers sans domicile, issu de la rue pour 14% d'entre eux ou d'un hébergement institutionnel pour 22% des personnes.

TYPES DE DOMICILE AVANT L'ENTRÉE EN RÉSIDENCE



RÉPARTITION DES RÉSERVATAIRES, HORS ADEF HABITAT, AYANT ORIENTÉ DES RÉSIDANTS



Hors attributions réalisées par Adef Habitat, un tiers des candidatures a été orienté par l'État via les Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orienté (SIAO). La mobilisation des contingents des villes et d'Action Logement a également été forte, représentant plus de la moitié des orientations.

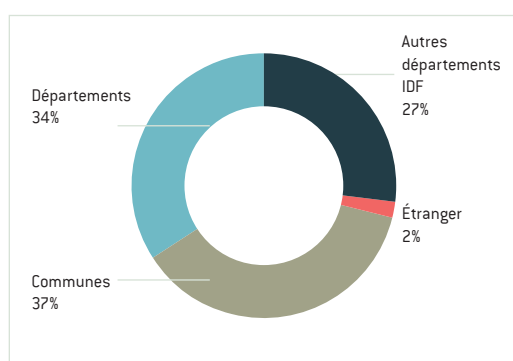
APRÈS LE SÉJOUR EN RÉSIDENCE SOCIALE

En 2021, ce sont 576 personnes qui ont accédé à un logement pérenne après leur séjour en résidence sociale Adef Habitat. Plus de trois-

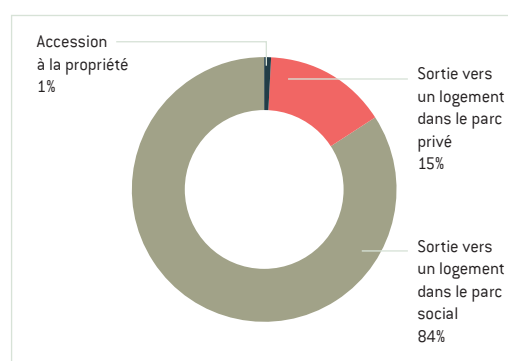
quarts d'entre elles sont devenues locataires du parc social. L'accès au parc privé (locataire ou propriétaire) moins fréquent représente néanmoins une sortie vers le logement autonome pour 1 personne sur 6.

Deux résidants sur trois déménagent hors de la commune lorsqu'ils quittent la résidence.

LOCALISATION DU LOGEMENT À LA SORTIE DE LA RÉSIDENCE



TYPE DE SORTIES VERS LE LOGEMENT PÉRENNE



ACTIONS COLLECTIVES

Parallèlement au soutien apporté aux situations individuelles, les équipes d'Adef Habitat développent un réseau partenarial sur chaque territoire d'implantation, notamment avec les SIAO, des associations spécialisés (FREHA etc.), les services logement des Villes, CLLAJ, etc. pour la mise en place d'ateliers, informations collectives sur les dispositifs d'accès au logement et les aides disponibles. Cette année, un partenariat régional a également été initié avec Action Logement permettant la mise en œuvre d'actions collectives en faveur des résidants salariés et des sensibilisations professionnelles à destination de nos équipes de gestion locative sociale sur les prestations Action Logement et la plateforme AL'in.

SOUTIEN DES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

Les démarches de soutien aux parcours résidentiels ont été renforcées en 2021. Un référentiel et des outils pratiques ont été élaborés pour améliorer la connaissance des résidants sur l'accès au logement, assurer la complétude de leur dossier de demande de logement social, systématiser l'inscription SYPLO et organiser des commissions de suivi des trajectoires résidentielles. La commission de trajectoire résidentielle est conçue comme un outil au service du parcours résidentiel qui permet de recueillir l'évaluation partenariale des situations individuelles répondant aux critères d'accessibilité du logement autonome, en vue de trouver des solutions concrètes de sortie vers le parc social. Elle réunit notamment Action Logement, la Ville et le SIAO.

Au cours de l'année écoulée, 19 commissions de trajectoires résidentielles ont été réalisées et 192 situations individuelles abordées.

19

commissions de trajectoires
résidentielles

576

personnes ont accédé
à un logement pérenne

TÉMOIGNAGES DE RÉSIDANTS DE CHOISY-LE-ROI

Afin d'illustrer l'action menée en faveur des trajectoires résidentielles, Georgia, Bouharima, Honoré, Kéline, Jawahir et Clotilde, résidents et anciens résidents de la résidence de Choisy-le-Roi, ont accepté de témoigner sur leur parcours résidentiel et sur le rôle joué par la résidence sociale. La résidence sociale de Choisy-le-Roi a été mise en service en février 2019 dans le cadre de la transformation d'un ancien foyer.

GEORGIA



Georgia et ses deux filles alors âgées de 2 et 5 ans ont été les premières occupantes d'un logement T2 de la résidence sociale lors de sa mise en service en février 2019. Orientée initialement par une assistante sociale départementale, après une rupture conjugale l'ayant conduite à quitter son logement et un hébergement familial inadapté, Georgia partage à quel point l'arrivée dans la résidence sociale a été important pour construire la suite de son parcours. Poser ses valises lui a permis de souffler, construire un nouveau projet professionnel, se former à un métier du numérique, obtenir un diplôme et intégrer un poste passionnant au sein d'une grande entreprise. Elle précise avoir apprécié l'autonomie permise par la résidence sociale mais aussi le soutien qu'elle a reçu de l'équipe de l'établissement dans une période de fragilité. Elle avait à cœur de quitter la résidence afin de laisser la place à une autre maman qui en avait besoin, quand, de son côté, elle pouvait accéder au logement ordinaire. Après un séjour de 2,5 ans dans la résidence, elle a emménagé, par le biais d'Action logement, dans un T3 à Créteil.

« On est arrivées là, dans un logement tout neuf. Là, ça a été le premier moment où... «ouf»... Le fait de se dire, ça y est, ça s'est fait, on a un logement, tout va bien... Ça a permis de mettre ça de côté et d'ouvrir d'autres projets, d'autres perspectives. Pour moi, ça a été tout de suite de mettre en place une situation qui me permette de partir rapidement. J'ai bien intégré le fait que c'était un logement tremplin, qu'il ne fallait pas que j'y reste. Pour moi, la rampe de lancement, c'était le logement. »

© tous les portraits photos ont été réalisés par Christel Jeanne

HONORÉ

Résident de l'ancien foyer qu'il intègre en 2014 à la suite d'une séparation, Honoré est l'un des premiers occupants de la nouvelle résidence sociale. Cette évolution est pour lui un véritable changement qui améliore ses conditions de vie. Aujourd'hui à la retraite, il souhaite accéder à un logement autonome qui lui permettrait notamment d'accueillir son fils dans de meilleures conditions.

« Ici le bâtiment est tout neuf et la vie est bien mieux, plus tranquille. Je participe parfois aux activités de la résidence sociale. J'ai fait la visite au château de Vaux-le-Vicomte, ça fait du bien de sortir ! j'ai aussi participé aux ateliers d'initiation numérique. C'est très bénéfique ! J'ai récemment reçu une proposition de logement à côté, malheureusement, je n'ai pas été retenu. Dieneba (médiatrice sociale) m'a inscrit sur SYPLO en complément de mon DALO pour renforcer mon dossier, j'attends... »



BOUHARIMA

Bouharima, après son dernier emploi dans le transport d'enfants handicapés, est maintenant un jeune retraité. Après 26 ans passés au Danemark, divorcé, hébergé chez des membres de sa famille en France, il a ensuite été orienté par une assistante sociale vers l'ancien foyer. L'habitat collectif ne lui convenait pas mais il a patienté jusqu'au relogement dans la nouvelle résidence. Il est très satisfait de la résidence, de son logement et de l'accompagnement de l'équipe. Dans la perspective d'une plus grande autonomie, notamment pour recevoir ses petits enfants vivant à l'étranger, il espère obtenir un logement social dans le département où il a des amis et de la famille.

« C'est une belle résidence. On est bien logés. On est bien encadrés parce que ceux qui travaillent ici, ils nous écoutent. Ils nous accompagnent et ça c'est important. Quand je vais me coucher, je n'ai pas de crainte parce qu'il y a des gens qui s'occupent de nous, qui sont beaucoup attentionnés. A chaque fois, je sens l'écoute. Quand tu as besoin d'eux, ils sont à l'écoute. Ça veut dire, on vous considère et vous avez une importance. Moi, je me plais ici. En même temps, j'ai un projet de trouver un logement. »



KÉLINA

Kélina est arrivée à la résidence sociale en 2019, avec son fils alors âgé de 2 ans, suite à une rupture conjugale. Après de nombreuses recherches infructueuses de logement dans le parc social, privé ou en résidence étudiante, sa candidature a été transmise à Adef Habitat par une assistante sociale via le SIAO. Diplômée d'un CAP petite enfance, en septembre, Kélina entamera une formation d'auxiliaire de puériculture. L'accès au logement autonome reste sa finalité, une fois sa situation professionnelle et financière stabilisée.

« J'ai dû quitter mon domicile en raison de ma situation familiale. Je faisais des recherches quotidiennes pour un logement... j'étais étudiante avec un salaire très faible, ce n'était pas suffisant. L'accueil dans la résidence sociale s'est super bien passé, je me suis sentie très à l'aise. Ce n'est pas que du logement, il y a un supplément d'âme, une vie en collectif. Je n'ai pas toujours l'envie ou la possibilité d'y participer mais c'est important de savoir que l'on peut s'y rattacher. »

Je cherche toujours un logement mais je souhaite profiter du temps qui m'est accordé ici pour stabiliser ma situation professionnelle et financière. Je suis bien dans mon logement, mon fils a son lit, moi aussi. Mon objectif reste l'accès au logement à Choisy-le-Roi ou à proximité. »



JAWAHIR

Originaire de Somalie, Jawahir a été logée avec ses deux enfants en CADA en tant que demandeuse d'asile pendant près de 2 ans, puis en centre d'hébergement pendant 9 mois, après l'obtention de son titre de séjour. Bénéficiaire du RSA, elle est arrivée dans la résidence sociale par orientation du SIAO. Un stage découverte en crèche lui a permis de confirmer son projet professionnel. La crèche parisienne qui l'accueille actuellement en tant que stagiaire sera son employeur dans le cadre d'un prochain contrat en alternance pour son CAP petite enfance. Il lui faudra environ un an pour finaliser cette formation et trouver un emploi stable, c'est sa priorité, puis un logement pérenne lorsque sa situation professionnelle sera stabilisée.

« C'est un grand logement, tout propre. Ça me plaît beaucoup. Depuis que je suis venue en France, je n'avais pas trouvé un logement fermé pour moi seule. Il n'y avait pas d'espace pour moi et mes deux enfants. Ça me donne beaucoup de fierté. Cela se passe bien. Je fais ma formation. Mes enfants sont à l'école. On se voit le soir à la maison. Je fais un CAP petite enfance. Je veux travailler en crèche. Pour la suite, l'important, c'est du travail. »



CLOTHILDE

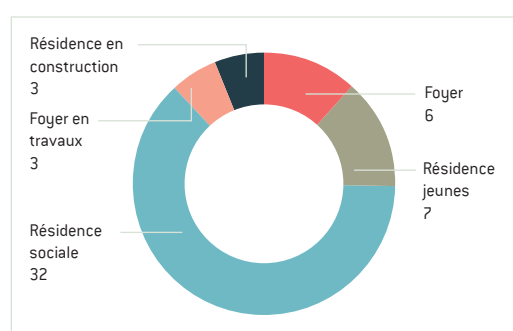
Arrivée en France en 2001, Clothilde a été dans un premier temps hébergée par un membre de sa famille. Après l'obtention de son titre de séjour, elle dépose une demande de logement et est orientée par les services de la municipalité vers la résidence sociale de Choisy-le-Roi qu'elle intègre en 2019. Pour Clothilde, l'entrée en résidence sociale lui a permis de reprendre confiance et selon ses termes « d'aller de l'avant ». Durant son séjour, elle obtient un emploi dans une commune à proximité et fait les démarches pour accéder à un logement autonome. Aujourd'hui, sa candidature a été retenue, elle s'apprête à rejoindre un logement social et se prépare à déménager dans les prochains jours.

« Le fait d'être là a été pour moi comme une bouffée d'oxygène car je me suis retrouvée chez moi, avec ma clef, ma boîte aux lettres... Quand on commence un parcours pour l'accès au logement c'est souvent un parcours administratif compliqué, Christina (responsable de résidence) et Dieneba (médiatrice sociale), m'ont donné les conseils qu'il faut : comment faire au niveau de la CAF, comment on fait un dossier, à qui s'adresser au niveau de la mairie... Elles donnent les repères nécessaires pour savoir à qui s'adresser, ce qu'il faut faire... J'ai eu une proposition de logement, j'ai signé le contrat, je vais bientôt partir en gardant un très bon souvenir de l'Adef. »

LOGEMENTS

2021 a été une nouvelle année à très forte activité pour la modernisation et le développement du parc avec 11 chantiers actifs et 754 nouveaux logements prêts à vivre mis en service, dont 47 dédiés à des couples et familles. 4 conséquentes opérations de relogement ont été conduites pour accompagner les résidents dans ces transformations.

PARC DE LOGEMENTS



Au 31 décembre 2021, le parc géré par Adef Habitat était composé de 48 établissements en service et 3 en cours de construction.

MISES EN SERVICE

COIGNIÈRES (78)

La mise en service en janvier 2021 de 105 nouveaux logements constituait la troisième et dernière phase de transformation de l'ancien foyer.

Maitrise d'ouvrage : 3F Résidences
Maîtrise d'œuvre : Atelier Téqui
Architectes

VERRIÈRES-LE-BUISSON (91)

Les 97 nouveaux logements mis en service ont permis de finaliser la résidence sociale d'une capacité d'accueil totale de 140 logements.

Maitrise d'ouvrage : Adef Habitat
Maîtrise d'œuvre : Hennin Normier
Architectes

SAINT-OUEN (93)

Construite selon un procédé de construction modulaire, apportant rapidité de réalisation et permettant le démontage à terme et la réutilisation des éléments, une résidence temporaire a été mise en service en mars 2021 près de la porte de Saint-Ouen. Les résidents du foyer implanté dans le périmètre du village olympique y ont été relogés dans l'attente de la mise en service prévue en 2023 de deux nouvelles résidences sociales Adef Habitat à Saint-Ouen.

Maitrise d'ouvrage : Solideo
Maîtrise d'œuvre : Baetz et Chardin
Agence d'architecture / Cougnaud
Construction

FRESNES (94)

Située dans un ensemble immobilier comprenant une crèche, un gymnase, 75 logements sociaux familiaux et une vingtaine de logements en accession, une nouvelle résidence sociale de 68 logements a été mise en service en novembre 2021. Elle constituait une reconstitution de l'ancien foyer situé rue Émile Zola dédié à la démolition.

Maitrise d'ouvrage : 3F Résidences
Maîtrise d'œuvre : 3A IDF

VITRY-SUR-SEINE (94)

La nouvelle résidence Louis Blériot d'une capacité d'accueil de 260 logements a été mise en service en mars 2021. Elle constitue une reconstitution partielle de l'ancien foyer Manouchian qui fera l'objet d'une démolition-reconstruction.

Maitrise d'ouvrage : Adef Habitat
Maîtrise d'œuvre : Fourrier Tirard
Architectes

Atelier numérique dans la résidence de Savigny-le-Temple (77). © Adef Habitat

CHANTIERS EN COURS

11 CHANTIERS ÉTAIENT ACTIFS AU COURS DE L'ANNÉE 2021.

7 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

CHAMPIGNY (94) : libération d'un premier bâtiment au profit de l'opération de démolition-reconstruction en milieu occupé

FRESNES (94) : construction d'une résidence sociale de 68 logements

ORLY (94) : restructuration d'un ancien hôtel pour créer une résidence sociale de 74 logements dédiée prioritairement aux jeunes

BOBIGNY (93) : démolition d'une aile du foyer constituant la première phase de l'opération de démolition-reconstruction d'une résidence de 149 logements sur le foncier existant et construction d'une seconde résidence sociale de 150 logements rue de l'étoile

3 en maîtrise d'ouvrage Adef Habitat :

VERRIÈRES-LE-BUISSON (91) : deuxième phase de construction de 97 logements de la résidence sociale de 140 logements

VITRY-SUR-SEINE (94) : construction d'une résidence sociale de 260 logements

SAINT-OUEN (93) : construction d'une résidence sociale de 151 logements dans la ZAC des Docks

1 en maîtrise d'ouvrage SOLIDEO :

SAINT-OUEN (93) : construction, selon un procédé modulaire, d'une résidence temporaire de 224 logements

OPÉRATIONS DE RELOGEMENT

VITRY-SUR-SEINE (94) : 22 relogements externes et accompagnement à l'emménagement de 239 résidents dans la nouvelle résidence sociale.

Opérateur MOUS : VOLIGES SCOP

Champigny-sur-Marne (94) : 38 relogements externes pérennes et accompagnement des 165 résidents sur site

Opérateur MOUS : SOLIHA 75-92-94

SAINT-OUEN (93) : accompagnement au déménagement de 225 résidents dans la résidence temporaire permettant de libérer l'ancien foyer à démolir.

Opérateur MOUS : SOLIHA 75-92-94

Thiais (94) : 200 relogements externes définitifs réalisés pour faire face à la diminution de capacité d'accueil. Préparation à l'emménagement dans la nouvelle résidence de 226 résidents.

Opérateur MOUS : SOLIHA 75-92-94

RESSOURCES HUMAINES

Espace
résidentiel



238
salariés en CDI

43 ans
moyenne d'âge

11 ans
ancienneté moyenne

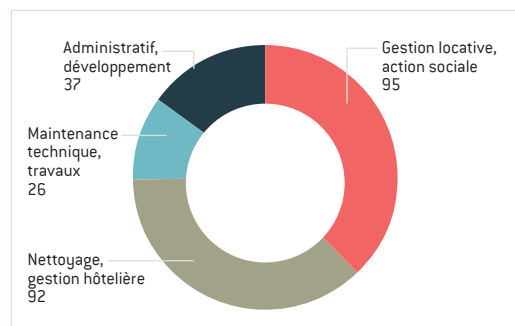
126
hommes

112
femmes

94 /100
index égalité

Renforcer les compétences métiers, favoriser la mobilité, moderniser et digitaliser les outils au profit des salariés et de la performance collective ont constitué des axes importants dans la gestion des ressources humaines d'Adef Habitat, principalement mobilisées en faveur de l'action de proximité auprès des résidents.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS 2021



FORMATION

L'effort d'investissement en termes de formation réalisé depuis plusieurs années a été poursuivi en 2021. Le nouveau plan de développement des compétences a été élargi à l'ensemble des salariés et des métiers, à travers un parcours de formation individuel. Ses orientations se sont articulées autour de cinq axes :

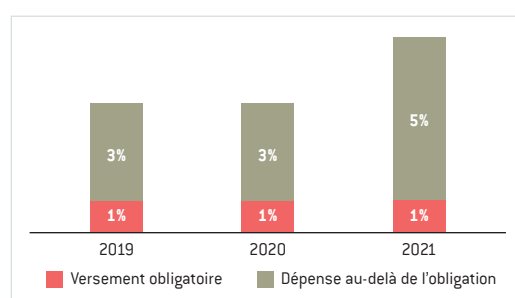
- l'informatique,
- le renforcement des compétences métiers,
- le management,
- la prévention des risques psychosociaux,
- la sécurité.

Pour permettre une meilleure visibilité des sessions de formation accessibles par métiers, un catalogue de formation évolutif et consultable en ligne a été mis à disposition de tous les salariés.

3 380
heures de formation

DÉPENSES DE FORMATION

(EN % DE LA MASSE SALARIALE)



82%

des salariés
en gestion de proximité

6

contrats en alternance
signés en 2021

DIGITALISATION

La signature électronique a été mise en place en décembre 2021. Particulièrement adaptée à la multiplicité des lieux de travail entre le siège social d'Adef Habitat et les établissements gérés, cette solution simplifie et raccourcit les circuits de signature des contrats de travail et leurs avenants. Le traitement administratif des embauches est ainsi amélioré en fiabilité et en rapidité.

MOBILITÉ

Stimulante pour l'organisation de travail et facteur de motivation, la mobilité des salariés reste autant que possible favorisée. En 2021, 7 salariés ont ainsi changé de fonction. Trois nouveaux responsables de résidence ont notamment pris leurs nouvelles fonctions après avoir bénéficié d'une expérience en tant que médiateur social et chargé de gestion locative sociale.

INTÉRESSEMENT

Un accord d'intéressement a été signé en décembre 2021 entre la direction et les représentants du personnel et syndicaux. En cas de résultat excédentaire après l'arrêté des comptes annuels, les salariés se voient attribuer une prime répartissant, sans critère de revenus, une partie de l'excédent financier constaté.

DONNÉES FINANCIÈRES

Les ressources de l'association reposent principalement sur les redevances versées par les résidents. En 2021, le montant des subventions d'exploitation a représenté 5,6% des produits d'exploitation dont les deux tiers pour le financement de l'accompagnement du plan de traitement des foyers.

La progression du chiffre d'affaires par rapport à l'année précédente (+1,61%) résulte en partie de la revalorisation tarifaire au 1^{er} janvier (+0,42%) et en partie de la mise en service des nouveaux logements dans les résidences sociales de Coignières, de Vitry-sur-Seine, de

Verrières-le-Buisson, de Fresnes et de Saint-Ouen en remplacement des places en foyer.

Les charges d'exploitation ont été maîtrisées avec une augmentation globale de 1,2% par rapport à l'année précédente essentiellement liée à l'augmentation des dotations aux amortissements à la suite de la réception des nouvelles résidences sociales de Vitry-sur-Seine et de Verrières-le-Buisson.

Le résultat exceptionnel correspond principalement à la cession du foyer de Saint-Ouen dans la perspective de sa démolition pour permettre la construction du village olympique.

COMPTES DE RÉSULTATS EN K€	2021	2020
CHIFFRE D'AFFAIRES	41 904	41 242
Production immobilisée	41	465
Subventions	2 738	3 798
Autres produits	213	206
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	44 896	45 711
Achats consommés	610	489
Eau et énergie	8 203	8 086
Loyers propriétaires	8 616	8 364
Autres achats et charges externes	8 590	8 371
Impôts et taxes	810	853
Charges de personnel (après retraitement)	13 389	14 533
Dotation aux amortissements	3 864	3 448
Dotation/Reprise aux provisions et Irrécouvrables	531	844
Autres charges	7	3
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	44 620	44 991
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	276	720
Produits financiers	265	248
Charges financières	272	263
RÉSULTAT FINANCIER	(7)	(15)
Produits exceptionnels	2 714	610
Charges exceptionnelles	1 041	115
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 673	495
Résultat transféré	86	36
Impôts	-	-
RÉSULTAT NET	2 028	1 236



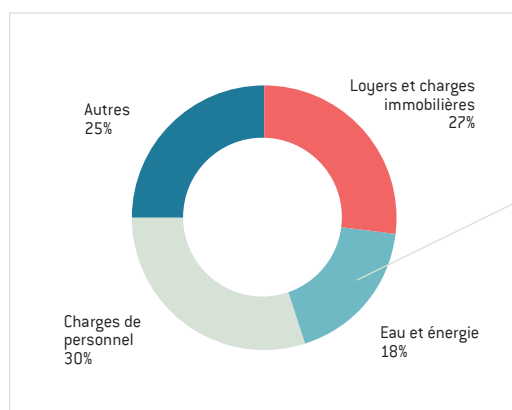
L'augmentation des immobilisations résulte des opérations de construction des résidences sociales de Vitry-sur-Seine et de Verrières-le-Buisson conduites en maîtrise d'ouvrage propre et de l'acquisition en VEFA de la résidence sociale de Saint-Ouen.

La mobilisation d'emprunts pour le financement de ces opérations a conduit à une augmentation du taux d'endettement qui reste modéré.

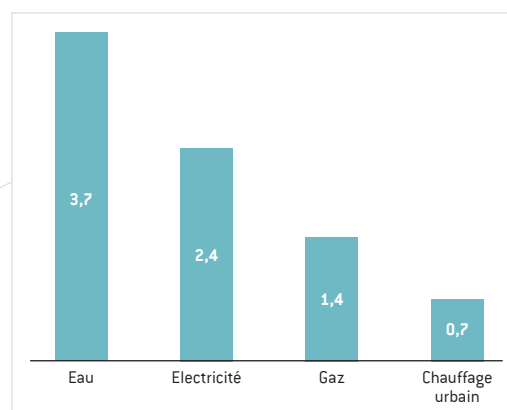
ACTIF EN K€	2021	2020
Immobilisations incorporelles	515	470
Immobilisations corporelles	76 433	70 763
Immobilisations financières	11 315	11 273
TOTAL IMMOBILISATIONS	88 263	82 506
Stocks	277	311
Créances	17 951	22 354
Disponibilités	20 750	10 002
Comptes de régularisation	25	19
TOTAL ACTIF	127 266	115 192

PASSIF EN K€	2021	2020
Fonds propres	53 765	52 348
Provisions	7 311	7 162
Emprunts et dettes à long terme	52 704	43 018
Dépôts et cautionnements	3 479	3 348
Dettes diverses	9 838	9 115
Comptes de régularisation	169	201
TOTAL PASSIF	127 266	115 192

RÉPARTITION DES CHARGES D'EXPLOITATION



EAU ET ÉNERGIE (EN M€)





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