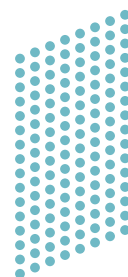
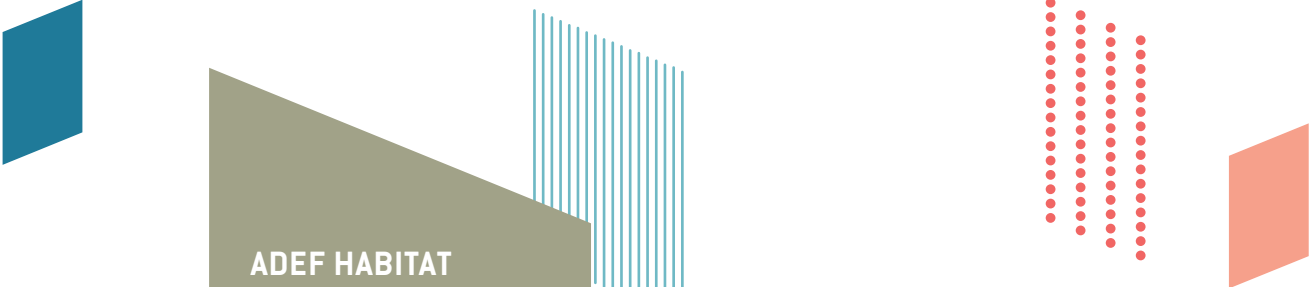




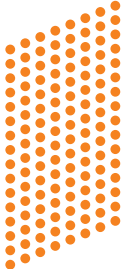
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023





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

Crédits photos

Jérôme Toq'r : pages 9 et 16

Christel Jeanne : couverture, pages 5, 6, 7, 10, 22, 23 et 26

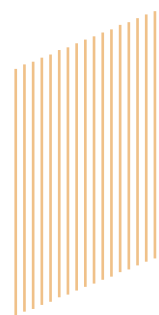
Maude Attarit : pages 7 et 24

Marie-Bénédicte Kernin : couverture et page 14

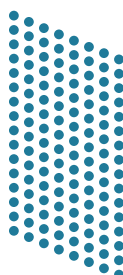
Graphisme : Mary de Wailly

Publié en juin 2024

SOMMAIRE



CHIFFRES CLÉS	4
ÉDITO	5
FAITS MARQUANTS.....	6
PERSONNES LOGÉES	10
ACCOMPAGNEMENT ET LIEN SOCIAL	12
PARCOURS RÉSIDENTIELS.....	16
ACCOMPAGNER PAR ET VERS LE LOGEMENT	18
LOGEMENTS	24
RESSOURCES HUMAINES	26
DONNÉES FINANCIÈRES	28



CHIFFRES CLÉS

POPULATION ET TURN-OVER

8 748

personnes logées

23%

taux de rotation moyen
pour l'ensemble du parc

LOGEMENTS

450

logements mis
en service

4

chantiers
actifs

3

opérations
de relogement

ACTION SOCIALE

9 035

entretiens individuels

9 970

participants aux actions
collectives

764

actions d'intérêt collectif

148

partenaires différents
impliqués dans les actions
collectives

23 475

démarche d'accompagnement réalisées

PARC ADEF HABITAT

51

établissements gérés

36

résidences sociales
généralistes

7

résidences
pour jeunes

6

foyers

2

foyers en cours
de transformation

DONNÉES FINANCIÈRES

45 M€

chiffre d'activité

11,8 M€

eau et énergie

RESSOURCES HUMAINES

88%

salariés
en CDI

85%

salariés en gestion
de proximité

10 ans

ancienneté
moyenne



ÉDITO

En 2023, Adef Habitat a renforcé ses missions cardinales autour de l'accès au logement tout en réinventant ses actions pour s'adapter à l'évolution des publics accueillis et de leurs besoins. Résolument engagée en faveur de l'insertion par le logement, Adef Habitat a aussi entrepris une diversification progressive de ses activités pour répondre aux situations d'exclusion.

Les équipes se sont mobilisées toute l'année pour accompagner les résidents et favoriser leur accès au logement autonome. Un parcours d'accompagnement a été structuré et déployé pour les soutenir dans leurs projets de vie et résidentiels. Le rapport d'activité met en lumière l'impact social positif des résidences et notre stratégie en faveur de l'accès au logement des populations fragiles fondée sur une démarche partenariale.

Les réponses proposées ont bénéficié à un public de plus en plus divers. Si notre histoire est liée à l'accueil des travailleurs migrants, nous observons une mutation progressive du public accueilli, marqué par un rajeunissement et une féminisation. Cette évolution nous pousse à ré-

évaluer nos pratiques tout en maintenant un environnement propice au développement du lien social.

En matière de logement, des progrès significatifs ont été réalisés pour moderniser notre parc. Avec 450 nouveaux logements prêts à vivre, 4 chantiers actifs et 3 opérations de relogement, la quasi-totalité de nos établissements dispose désormais de logements individualisés, répondant aux besoins croissants des populations vulnérables, comme les familles monoparentales.

La création de l'Association Groupe Adef ouvre de nouvelles perspectives, renforçant notre capacité à répondre aux vulnérabilités touchant nos sociétés. L'Association Groupe Adef est membre d'Adef Habitat et préside les Associations Adef Résidences et Hôpital Nord 92, permettant de créer des solutions de logement et d'accompagnement innovantes pour répondre aux besoins des populations et des territoires.

Dominique Bourguin,
Président du Conseil d'Administration

FAITS MARQUANTS

JANVIER

- Cérémonie de pose de la première pierre de la future résidence sociale du Landy à Saint-Ouen-sur-Seine, photo ①
- Renouvellement du partenariat avec Action Logement portant notamment sur la sensibilisation des résidents à l'accès au logement ordinaire pour la 3^e année consécutive

FÉVRIER

- Participation au séminaire de l'UNAF0 sur la refondation des résidences sociales



MARS

- Renouvellement du projet d'actions coordonnées en santé sur les établissements Adef Habitat du Val-d'Oise avec la Fondation Léonie Chaptal, CRCDC Val-d'Oise et la Ligue contre le cancer du Val-d'Oise, photo ②
- Lancement d'une campagne de sensibilisation à destination des résidents sur les économies d'énergie, photo ③
- Sensibilisation professionnelle des équipes de gestion locative sociale à la santé mentale avec le CEAPSY



③

AVRIL

- Intervention à la table ronde sur l'accompagnement social lors du 25^e anniversaire de la CILPI organisé par la Dihal
- Élections des représentants des salariés au CSE



MAI

- Mise en service de la résidence sociale Bobigny République issue de la 2^e phase de réhabilitation de l'ancien foyer de travailleurs migrants, photo ④
- Restitution du projet de transmission et de récits de vie « Parcours de résidents », photo ⑤
- Intervention à la journée des lauréats « Bien vivre sa retraite le plus longtemps en autonomie » organisée par la CNAV

JUIN

- Organisation du séminaire « accès au logement et trajectoire résidentielle » avec l'intervention de l'ADIL 75-94 et de Groupe Valophis
- Lancement du partenariat avec l'ADIL 94 dans les résidences sociales du Val-de-Marne pour des actions collectives de sensibilisation au DALO et sur les droits et devoirs du locataire
- Permanence Action Logement à destination des salariés Adef Habitat
- Cérémonie de pose de la première pierre de la future résidence sociale Manouchian de Vitry-sur-Seine, photo ⑥



JUILLET

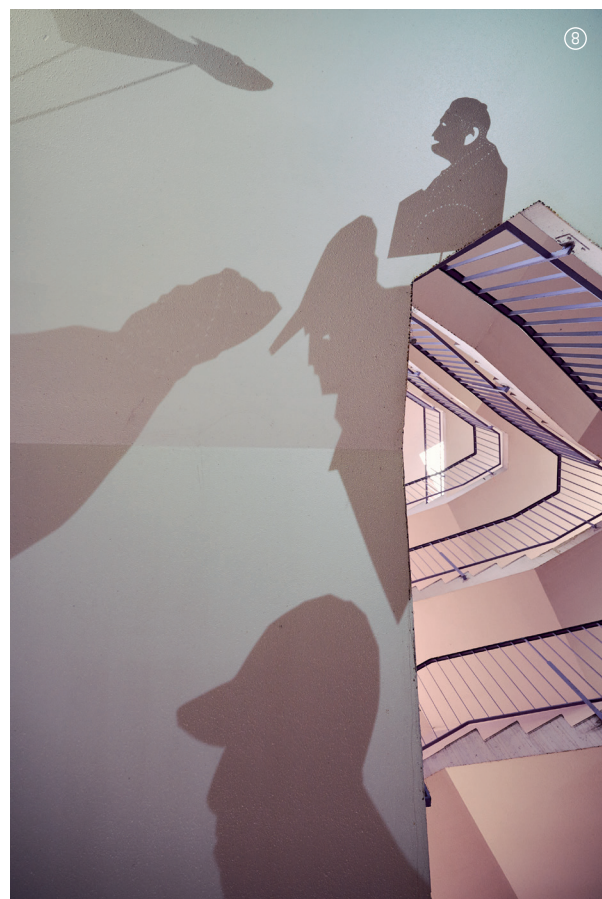
- Participation à l'étude de l'UNAFO sur l'impact social de la gestion locative sociale
- Tournoi de foot interétablissements dans le cadre d'un projet participatif porté par les résidents

AOÛT

- Visites guidées de l'exposition Eternel Mucha en partenariat le Grand Palais Rmn, photo ⑦

SEPTEMBRE

- Représentation de théâtre d'ombres par les résidents et édition d'un livret sur les « Mémoires des métiers », photo ⑧
- Sortie interétablissements à Deauville dans le cadre d'un projet participatif porté par les résidents



OCTOBRE

- Semaine bleue d'Adef Habitat intitulée « Vivre ensemble une chance à cultiver ! » organisée dans le cadre de la semaine nationale des retraités et personnes âgées. À cette occasion, un projet socioartistique de portraits photographiques a été réalisé avec l'association Moment R'Art, photo ⑨

NOVEMBRE

- Restitution de l'enquête des étudiants du DEIS sur les besoins des résidents en matière d'inclusion numérique
- Semaine de la nutrition Adef Habitat organisée en partenariat avec Neosilver
- Lancement d'un partenariat avec le CSAPA Nord-92 Victor Segalen sur la réduction des risques
- Participation au salon des maires

DÉCEMBRE

- Adef Habitat participe à la création du Groupe Adef et en devient adhérent aux côtés notamment d'Adef Résidences (association du médicosocial) et Hôpital Nord 92 (association du sanitaire) pour répondre aux vulnérabilités des populations et développer des actions innovantes
- Participation de salariés d'Adef Habitat à la semaine du logement accompagné organisée à Lille par l'UNAF0
- Ouverture du restaurant social géré par La Source du Bel'R au sein de la résidence sociale de Montreuil, photo ⑩
- Inauguration de la résidence sociale des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine
- L'Association Solid'AR dont Adef Habitat était membre a poursuivi tout au long de l'année 2023 un travail d'analyse sur son fonctionnement dans le but de définir des orientations stratégiques fortes.

Ce travail a permis d'identifier notamment les moyens pouvant être mutualisés avec les autres membres de Solid'AR (Adef Résidences et Hôpital Nord 92). Il a été également exploré les pistes de développement et de diversification de l'activité dont certaines ont trouvé leur concrétisation dès 2024.

Le 13 décembre 2023, par modification de ses statuts, l'Association Solid'AR est devenue Groupe Adef qui est dorénavant membre de l'Association Adef Habitat et continuera à oeuvrer pour permettre l'avenir de cette dernière en renforçant ses coopérations avec les Associations Adef Résidences et Hôpital Nord 92



PERSONNES LOGÉES



Au sein du parc Adef Habitat, bien que la figure de l'homme seul vieillissant reste majoritaire, les profils accueillis évoluent sous l'effet d'une diversification de l'offre et de la réhabilitation du parc immobilier. La population logée se féminise, intègre diverses typologies familiales et se caractérise par un rajeunissement général malgré le vieillissement notable d'une partie des résidents.

Avec 83% des résidents constitués d'hommes seuls rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, la population logée est principalement masculine et isolée. Ce profil est dominant notamment en raison de la part importante de travailleurs migrants logés dans les foyers et résidences sociales issues de réhabilitation.

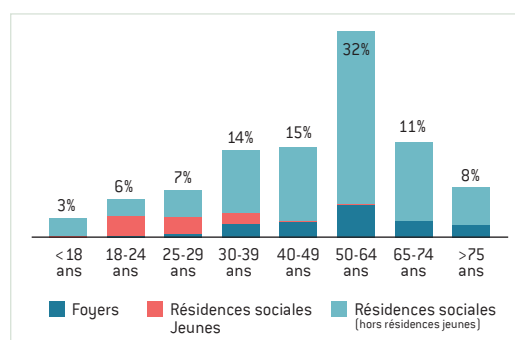
En 2023, l'âge médian des résidents est de 53 ans. Près d'un quart des résidents ont plus de 65 ans, reflétant une avancée en âge significative d'une partie la population logée.

Parallèlement, une dynamique d'évolution traverse le public accueilli, notamment avec un renforcement de la présence des femmes et des jeunes. Bien que minoritaires, 1 370

femmes sont logées dans les résidences sociales Adef Habitat, soit une progression de 20% en cinq ans. Durant la même période, la proportion des moins de 35 ans est passée de 19% à 23%. Cette évolution s'accompagne également d'une diversification des typologies familiales logées, en particulier des familles monoparentales.

La diversité des nationalités accueillies reste un aspect clé de la population logée, avec plus de trois quarts des résidents provenant de pays extracommunautaires, principalement d'Afrique subsaharienne, du Maghreb et d'Asie. La résidence sociale, au-delà de son rôle d'insertion sociale, contribue aussi fortement à l'intégration des populations fragiles.

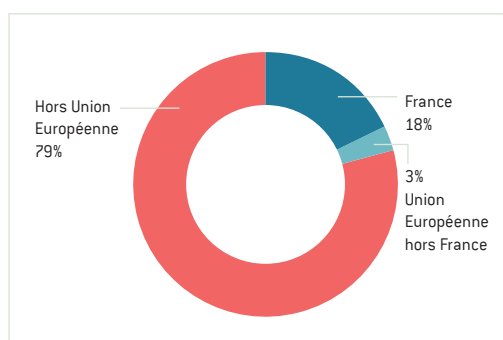
RÉPARTITION DES RÉSIDANTS PAR ÂGE



51 ans
de moyenne d'âge

+ 7%
de femmes logées en un an

RÉPARTITION DES RÉSIDANTS PAR NATIONALITÉ



34%
de résidents âgés de 60 ans et plus

+6%
de résidents âgés de moins de 35 ans en un an

ACCOMPAGNEMENT ET LIEN SOCIAL

L'action sociale est au coeur de nos pratiques. Appui individuel, animation de la vie sociale et développement partenarial permettent de soutenir les résidents dans leurs démarches, de favoriser leur intégration dans l'environnement local et de renforcer le lien social. Au cours de l'année, Adef Habitat a renouvelé ses modalités d'intervention pour répondre à l'émergence de nouveaux besoins sociaux.

APPUI INDIVIDUEL

L'accompagnement individuel des résidents se traduit par diverses modalités d'entretiens. Que ce soit lors des permanences d'accueil, des permanences sociales, des rendez-vous personnalisés ou en aller-vers (visite à domicile, porte à porte etc.) les responsables de résidence et les médiateurs sociaux apportent une écoute active et attentionnée pour identifier les besoins des résidents et leur apporter les réponses les plus appropriées.

En 2023, les demandes des résidents ont porté pour moitié sur l'accès aux droits, y compris liés à la santé, et près d'un tiers ont concerné l'accès au logement. Fortement marqués par l'illectronisme et la barrière de la langue, les résidents ont majoritairement sollicité un appui pour leurs démarches en ligne mais aussi pour la lecture, l'écriture et la complétude d'actes administratifs (demande de logement, RSA, complémentaire santé, dossier retraite, renouvellement de titre de séjour etc.).

Le suivi des dossiers en lien avec les partenaires locaux (CAF, CCAS, CMP etc.) est également une composante essentielle de l'appui individuel aux résidents. Ainsi, au cours de l'année écoulée, ce sont en moyenne 4 entretiens par résidents reçus qui ont été réalisés.

Cette activité est co financée par l'Union Européenne



Union
européenne

LES BESOINS RÉCURRENTS TRAITÉS (CLASSÉS SELON LE NOMBRE DE DEMANDES REÇUES)

1	Complémentaire santé - Mutuelle (C2S)
2	Demande de logement
3	Retraite et retraite complémentaire
4	APL-ALS
5	SYPLO-DALO
6	RSA et minimas sociaux
7	Droit au séjour - Etat civil
8	Impôts et compte en banque
9	Recherche d'emploi (aide CV etc.)
10	Gestion budgétaire

23 475

démarches
d'accompagnement réalisées

9 035

entretiens individuels réalisés



ACTIONS COLLECTIVES

Tout au long de l'année, les équipes de gestion locative sociale organisent des animations collectives en collaboration avec de nombreux partenaires locaux, centrées sur 8 thématiques prioritaires, dont l'accès au logement, le bien vieillir, l'accès aux droits ou encore le soutien à la parentalité.

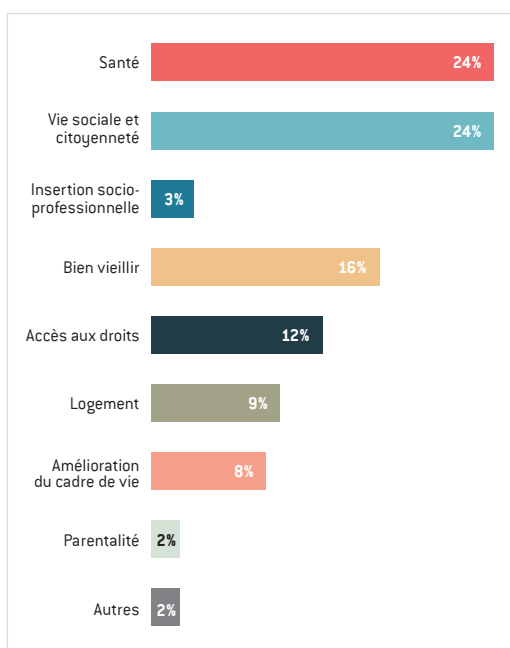
En 2023, 764 actions ont été mises en place. Dans 70% des cas, elles ont été co-animées avec des partenaires spécialisés tels que les CCAS, SIAO, Atelier Santé Ville, et les missions locales, parmi d'autres. Ces collaborations se sont déclinées selon différentes formes : ateliers, groupes d'échange, séances d'information collective, dépistages, visites culturelles, etc. Les thèmes liés à la santé et au lien social restent majoritaires, soulignant le fort besoin des résidents en matière de prévention et de

lutte contre l'isolement. Les actions collectives, en complément de l'appui individuel, renforcent les connaissances et compétences des résidents pour les soutenir dans leurs démarches et favoriser leur autonomie.

Au total, près de 10 000 participants ont bénéficié de ces actions au cours de l'année, soit en moyenne 13 participants par action collective.

L'ouverture des résidences sociales vers l'extérieur a été renforcée avec des actions dites hors les murs (en extérieur, en partenariat avec des structures locales, et accessibles à tous les habitants de la ville). Près d'un quart des actions ont été menées sous ce format, favorisant ainsi l'intégration territoriale des résidents par une meilleure connaissance et appropriation des infrastructures communales (médiathèque, centre social, services de la mairie etc.).

THÉMATIQUES DES ACTIONS COLLECTIVES RÉALISÉES



4

entretiens par résident en moyenne

764

actions d'intérêts collectif

9 970 participants

70%

d'actions partenariales

25%

d'actions hors les murs et ouvertes à l'extérieur

DES RÉPONSES NOUVELLES AUX BESOINS SOCIAUX ET SANITAIRES

L'évolution des publics accueillis et les effets des différentes crises qu'elles soient sociales, économiques ou sanitaires ont mis en exergue l'émergence de nouveaux besoins et de problématiques jusqu'ici peu ou mal identifiées.

Ces changements imposent pour les équipes Adef Habitat de s'adapter, de faire évoluer leurs pratiques et d'expérimenter. En 2023, cette capacité d'initiative et d'innovation s'est notamment centrée autour des enjeux d'alimentation et de santé mentale.



BIEN MANGER EN RÉSIDENCE SOCIALE

S'alimenter de manière saine et équilibrée est devenu pour nombre de résidants un défi quotidien. De pair avec les difficultés à concilier petit budget et bonne alimentation, les équipes Adef Habitat ont identifié une hausse des comportements ou habitudes alimentaires augmentant le risque de développer des maladies chroniques ou de les aggraver (diabète etc.) : alimentation sucrée et grasse, mais aussi, un fort risque de dénutrition pour les seniors du fait de l'avancée en âge et de problématiques buccodentaires.

Pour répondre à ces défis, Adef Habitat a mis en œuvre un programme d'actions coordonnées

autour de la nutrition : des actions collectives de prévention avec des nutritionnistes ; des visites de marché et lieux de production locale ; un accompagnement aux courses dans les lieux fréquentés par les résidants (maîtriser la lecture des étiquettes et de son budget etc.) ; et des ateliers de cuisine en partenariat avec Neosilver. Ces ateliers soutenus par l'Assurance Retraite Île-de-France et les conférences des financeurs franciliennes ont permis aux résidants d'être sensibilisés aux enjeux de la santé et de la nutrition et de préparer des recettes choisies par leurs soins, adaptées à leur budget et facilement reproductibles dans leur logement.

« Je suis descendu pour aller voir la médiatrice sociale, j'ai fini par être attiré par l'odeur, et j'ai passé un super bon moment, c'était agréable à faire et ça m'incite à faire davantage attention à ce que je mange ».

Résident de Gonesse Simone Weil

LE BIEN-ÊTRE PSYCHIQUE DES RÉSIDANTS

Les résidants présentant des troubles de la santé mentale (conduites addictives, syndrome dépressif, Diogène, psychotrauma lié à l'exil etc.) peuvent parfois disposer d'un diagnostic médical établi, mais sont pour la plupart peu ou pas suivis par des structures de soins adaptées.

Face à l'augmentation continue des situations relevant de la santé mentale, les équipes d'Adef Habitat en partenariat avec Alfapsy et

avec le soutien de l'ARS Île-de-France, ont déployé un parcours d'éducation thérapeutique en santé mentale dans une démarche préventive, et pour les résidants identifiés comme présentant un trouble de la santé mentale prononcé, un soutien individualisé dans une démarche curative. Basé sur l'intervention d'un médiateur en santé pair et la pratique du dialogue ouvert, le projet s'articule autour de plusieurs modalités d'intervention complémentaires pour favoriser l'adhésion des résidants : aller-vers, action collective, permanence individuelle et accompagnement des équipes pour faciliter les prises en charge individuelles.



**ALFA
PSY**

51
séances collectives
organisées

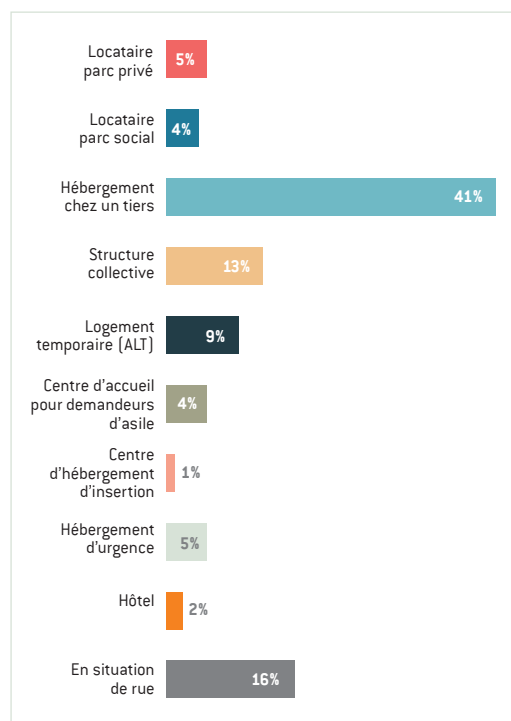
396
participants

42
situations individuelles
traitées

PARCOURS RÉSIDENTIELS

Soutenir les résidents dans l'accès au logement autonome est au cœur de la mission d'Adef Habitat. Cette année encore, les équipes de gestion locative sociale ont mis en œuvre sur chaque établissement un cadre d'actions structuré pour accompagner les parcours résidentiels dans une approche globale, permettant ainsi à plus de 500 ménages d'accéder à un logement pérenne.

TYPE DE DOMICILE AVANT L'ENTRÉE EN RÉSIDENCE



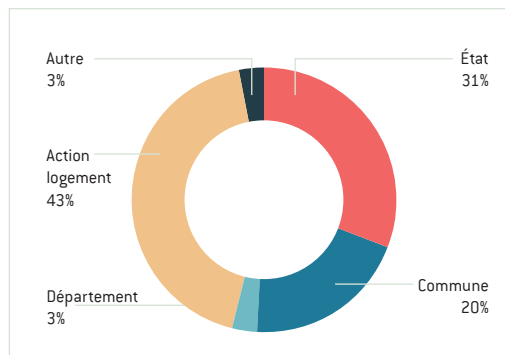
SITUATION RÉSIDENTIELLE AVANT L'ENTRÉE EN RÉSIDENCE SOCIALE

Avant leur entrée en résidence sociale, la situation des personnes face au logement était largement marquée par la précarité résidentielle. 41% des résidents étaient hébergés chez un tiers (famille, ami etc.). Plus d'un tiers était sans domicile dont 16% se trouvaient en situation de rue et 20% en hébergement institutionnel. Une partie des résidents était également locataire du parc public ou privé (10%). La résidence sociale intervient ainsi aussi bien comme un tremplin vers le logement qu'un rempart contre les ruptures locatives (expulsion, perte de revenus, décohabitation etc.).

Hors attributions réalisées par Adef Habitat, la majorité des candidatures a été orientée par Action Logement (40%). Près d'un tiers

des candidatures proviennent de l'État via les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Les collectivités locales ont également joué un rôle conséquent, représentant 23% des orientations. La part des orientations par réservataire correspond globalement à celle de leur contingent ce qui reflète la qualité du partenariat mené sur les différents établissements.

ORIENTATION PAR RÉSERVATAIRE (HORS ADEF HABITAT)



SENSIBILISER À LA GESTION DU LOGEMENT

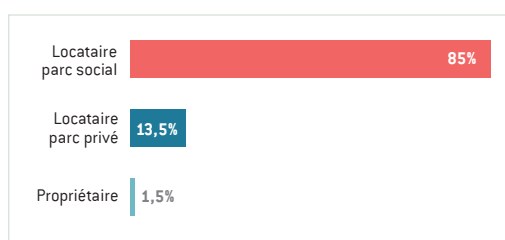
Tout au long de leur séjour en résidence sociale, les résidents sont accompagnés par les équipes de gestion locative sociale dans toutes les dimensions de leurs parcours résidentiels : information continue sur l'accès au logement ; appui aux démarches administratives ; mobilisation des dispositifs de droit commun (SYPLO, DALO etc.) et renforcement de la coordination partenariale notamment via les commissions de trajectoires résidentielles. Ces démarches détaillées dans le dossier du présent rapport

d'activité ont été complétées par des actions de sensibilisation à la gestion du logement. Basées sur une approche ludique et pédagogique elles portent aussi bien sur le tri des déchets ; la lutte contre les nuisibles que les économies d'énergie. En 2023, 17 actions ont été réalisées sur cette thématique auprès de 128 participants. Ces actions ont autant permis de préparer les résidents à l'accès au logement autonome que d'améliorer la qualité de vie au sein de la résidence sociale.

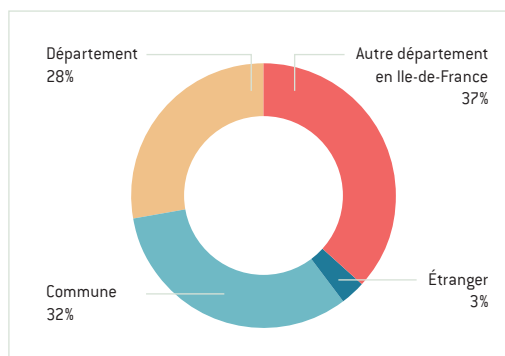
LA SORTIE VERS LE LOGEMENT AUTONOME

En 2023, ce sont 553 ménages qui ont accédé à un logement pérenne après leur séjour en résidence sociale Adef Habitat. Plus d'un quart d'entre eux sont devenus locataires du parc social. L'accès au parc privé (locataire ou propriétaire) moins fréquent représente toutefois une sortie vers le logement pour 1 personne sur 7. À leur sortie, ils sont un tiers à occuper un logement dans la même commune que la résidence sociale de provenance, signe de sa forte fonction intégrative sur les territoires.

SITUATION DES PERSONNES AYANT ACCÉDÉ AU LOGEMENT À LA SORTIE



LOCALISATION DU LOGEMENT À LA SORTIE DE LA RÉSIDENCE



1 315

nouvelles entrées

553

ménages ont accédé
à un logement pérenne

235

nouvelles labélisations SYPLO

ACCOMPAGNER PAR ET VERS LE LOGEMENT

Dans un contexte où l'accès au logement ordinaire demeure tout autant un défi qu'un besoin essentiel, Adef Habitat a renforcé son engagement dans l'accompagnement des résidents vers l'accès au logement autonome. L'objectif est clair : mobiliser toute la palette des outils disponibles pour dynamiser les parcours résidentiels, améliorer la fluidité au sein de nos établissements, promouvoir l'autonomie des résidents et faire valoir leurs droits.

UN PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT STRUCTURÉ

La diversité des profils accueillis en résidence sociale a pour dénominateur commun une difficulté d'accès direct au logement ordinaire. Pour soutenir les résidents dans une trajectoire résidentielle ascendante et les inscrire comme acteur de leur parcours vers le logement, en 2023 Adef Habitat a renforcé et formalisé son parcours d'accompagnement. En cohérence avec la politique du logement d'abord, l'objectif est de mobiliser des modalités d'intervention complémentaires pour dynamiser les parcours résidentiels, améliorer la fluidité au sein de ses établissements et favoriser l'autonomie des résidents.

CETTE AMBITION SE DÉCLINE EN PLUSIEURS AXES :

- **Mobilisation des dispositifs d'accès au logement** : via la saisine de SYPLO et l'information sur le droit opposable au logement. En 2023, les responsables de résidence et médiateurs sociaux ont intensifié l'utilisation de SYPLO, avec 235 labélisations et 491 SYPLO actifs.
- **Soutien individuel aux résidents** : aide sur les questions liées au logement, comme l'actualisation de la DLS, la mise à jour des documents et justificatifs, la gestion budgétaire, et l'orientation vers les services compétents le cas échéant.
- **Actions collectives sur l'accès au logement** : des ateliers sur les conditions et modalités d'accès au logement, la demande de logement social et son renouvellement, les dispositifs de droits et d'accès au logement sont mis en œuvre tout au long de l'année. Elles sont animées aussi bien par les équipes de gestion locative Adef Habitat que par des partenaires externes : SIAO, service logement des Villes, Action Logement, associations spécialisées (FREHA etc.).

En 2023, un nouveau partenariat a été noué avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de Paris et du Val-de-Marne.

Ce partenariat s'articule autour de trois axes de travail : l'amélioration des connaissances des résidents et des professionnels sur l'offre de l'ADIL ; le soutien auprès des professionnels ; et la prévention des situations pour mieux les traiter.

Ce sont 12 forums qui ont été mis en œuvre au sein des résidences sociales Adef Habitat permettant de présenter l'ADIL, de sensibiliser les

résidents sur les sujets liés à la demande de logement social, au DALO, sur la réalité du marché du logement francilien qui impacte les délais d'attente, mais aussi, de soulever des points de vigilance sur le bail, l'état des lieux, l'assurance habitation qui seront indispensables au moment de l'accès au logement pérenne.



« La clé de réussite de ce partenariat est qu'il bénéficie à nos deux structures. D'un côté l'orientation et l'appui aux résidents dans leurs démarches liées au logement, et de l'autre, mieux connaître le public de résidence sociale vers lequel nous étions moins orientés et se faire connaître auprès d'eux. »

Grâce à notre partenariat, nous accompagnons en lien avec vous, vos résidents sur leurs sujets du quotidien avec l'objectif de les projeter dans la réalité du parcours résidentiel entre l'offre et la demande et de les informer sur leurs droits mais aussi leurs devoirs en tant que locataires lorsqu'ils seront relogés dans un logement pérenne. Nous soutenons aussi les professionnels sociaux de vos résidences. Le principal impact, c'est le maintien du lien entre le juriste et les équipes de gestion locative et sociale qui peuvent nous solliciter pour des situations ou nous orienter les résidents d'une manière directe.

Il sera important de mesurer l'impact de nos interventions sur les parcours résidentiels. On commence néanmoins à avoir des appels de la part des résidents Adef Habitat. Ils nous appellent notamment pour des recours. On a des échanges et puis après un suivi hors cadre Adef Habitat. C'est là-dessus qu'on se rend compte qu'il y a une forme d'autonomisation des personnes. »

Pierre-Louis Monteiro

Chargé de mission auprès de la Direction Relations partenariales et communication – ADIL 94

PROFESSIONNALISATION DES ÉQUIPES DE GESTION LOCATIVE ET SOCIALE

Des sensibilisations professionnelles sont organisées annuellement pour les équipes de gestion locative sociale. En 2023, un séminaire sur le logement à destination des professionnels Adef Habitat a été organisé notamment pour favoriser les échanges entre pairs et améliorer la connaissance des professionnels autour du DALO.

« Le partenariat joue un rôle essentiel dans cette démarche de professionnalisation. Par exemple, en 2023, Groupe Valophis est intervenu auprès de nos équipes pour expliquer le fonctionnement d'une CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements), ainsi que les points de vigilance à considérer lors du dépôt d'un dossier de candidature pour un logement. ».

Maïssoun Khazen

Responsable Ingénierie Sociale –
Adef Habitat

LES COMMISSIONS DE SUIVI DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

« Les parcours résidentiels en résidence sociale et les commissions de suivi des parcours résidentiels sont des éléments clés pour accompagner nos résidents dans leur transition vers un logement stable et autonome. Le rôle de la Direction de l'Ingénierie Sociale est d'accompagner les responsables de résidence et les médiateurs sociaux et de les doter des outils et des connaissances nécessaires pour une meilleure prise en charge des situations. C'est notamment dans cet objectif que nous avons structuré et déployé les commissions de suivi des parcours résidentiels. »

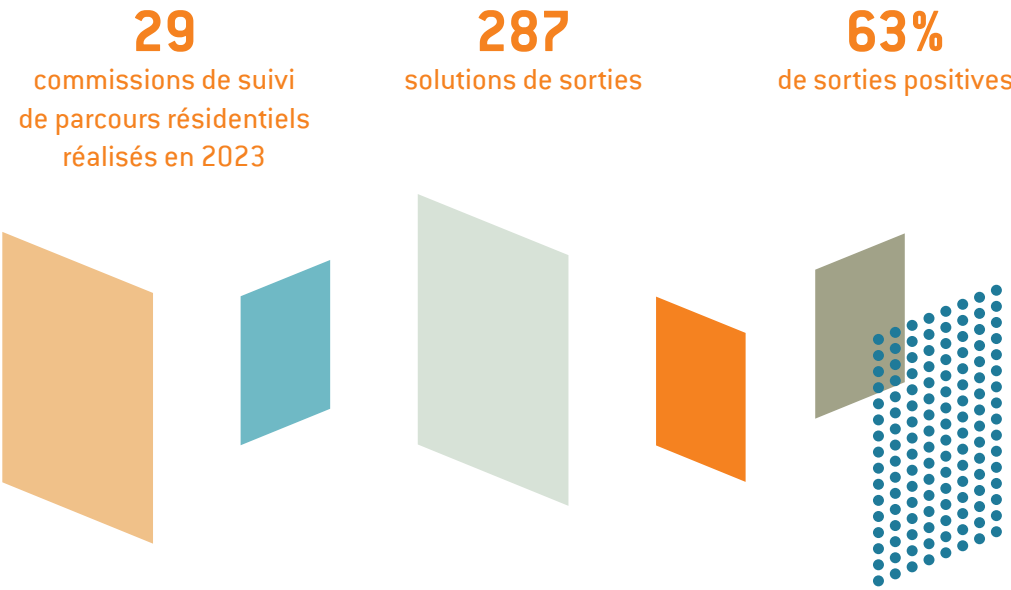
Maïssoun Khazen
Responsable Ingénierie Sociale – Adef Habitat

La commission de suivi des parcours résidentiels imaginée et mise en œuvre par Adef Habitat est conçue comme un outil au service de la trajectoire résidentielle 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, le SIAO, le Conseil Départemental ou encore des travailleurs sociaux.

Mise en œuvre depuis la fin 2021, l'année 2023 a permis d'objectiver l'impact de ces commissions sur les situations individuelles. Au total, ce sont 287 ménages qui ont obtenu une solution de sortie adaptée à leurs besoins suite à l'étude de leur dossier en commission de suivi des parcours résidentiels. En 2023, parmi les 321 situations étudiées, 202 ont été relogées soit plus de 60% de sorties positives.

Cette instance partenariale a aussi favorisé une montée en compétences des responsables de résidences et des médiateurs sociaux par une meilleure maîtrise des processus de labellisation dans SYPLO, DALO, et plus généralement, par une connaissance approfondie des enjeux liés à l'accès au logement et la prévention des impayés locatifs permettant de préparer les résidents au relogement.

L'approche collaborative contribue à une prise en charge globale et personnalisée des situations, tout en optimisant les parcours résidentiels des ménages concernés. Elle témoigne d'efforts partagés dans la poursuite d'un objectif commun, celui de l'accès au logement des populations les plus fragiles.





Séminaire accès au logement Adef Habitat - Juin 2023.

« Il est important pour l'unité DRIHL du Val-de-Marne d'être présente au côté d'Adef Habitat et des autres partenaires au sein de vos commissions de suivi de trajectoires résidentielles. Le fonctionnement de ces commissions participe à la bonne fluidité des parcours vers le logement autonome : accompagnement, labélisation dans SYPLO, recours au droit opposable au logement des résidents prêts au relogement etc. Il permet aussi d'identifier les difficultés qui entravent l'accès au logement de certains résidents et de définir les actions nécessaires à mettre en œuvre pour les soutenir dans ce parcours ou de les orienter vers d'autres dispositifs adéquats en fonction de leur situation sociale. »

La qualité des dossiers présentés par les responsables de résidence et médiateurs sociaux Adef Habitat est appréciable et les échanges avec les membres de la commission sont fructueux et constructifs. Adef Habitat est précurseur en la matière. Je vous cite comme exemple auprès d'autres partenaires. Il s'agit en effet de la méthodologie la plus aboutie qui nous permet en tant que service de l'État de pouvoir suivre les situations ainsi que leurs évolutions. »

Emma Goudalt Ngoulou

Cheffe du bureau insertion par le logement – DRIHL 94



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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 de Choisy-le-Roi lors de sa mise en service. 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. »

Georgia

Ancienne résidente Adef Habitat de Choisy-le-Roi



« J'ai été très bien ici, dans la résidence. La résidence elle m'a permis de me poser quand je traversais des moments difficiles dans ma vie, elle m'a permis de me reconstruire, de reprendre confiance en moi et de me projeter sur de nouveaux projets personnels et professionnels. C'est grâce à la médiatrice sociale que j'ai eu un logement social ! Elle m'a accompagné dans toutes les démarches avec les dossiers SYPLO et DALO, puis y a eu la commission Adef Habitat (commission de suivi des parcours résidentiels) qui a accéléré les choses et on m'a proposé le logement. J'en suis très content et en plus c'est sur la même Ville que la résidence, j'y ai mes habitudes et mes repères ! ».

Youssef

Ancien résident Adef Habitat
de Choisy-le-Roi

Originaire d'Algérie, Youcef a vécu dans plusieurs pays et exercé également différents métiers. Marié puis divorcé en Pologne, il a vécu en France, d'abord en Bretagne puis a choisi l'Ile-de-France notamment pour se former et exercer dans le secteur de la sécurité. Ancien résident du foyer de Choisy-le-Roi, il était content de son studio dans la résidence sociale mais le projet d'avoir son propre chien pour devenir maître-chien motivait le choix d'un logement autonome. Après l'obtention d'un contrat en CDI, il a été appuyé par l'équipe de la résidence. Son dossier a été labellisé SYPLO et DALO et présenté lors de la commission trajectoire résidentielle pilotée par Adef Habitat. Il a ainsi obtenu un F2 à Choisy-le-Roi dont il est très satisfait.

LOGEMENTS

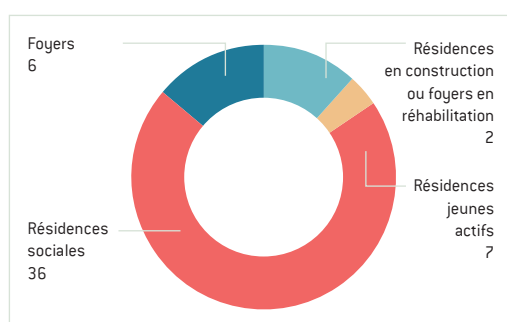
2023 a été marquée par des progrès significatifs dans l'exécution du plan de traitement des foyers et la modernisation du parc avec 450 nouveaux logements prêts à vivre mis en service, 4 chantiers actifs et 3 opérations de relogement pour accompagner les résidants dans la transition résidentielle. 85% des établissements Adef Habitat sont ainsi convertis en résidence sociale permettant d'engager de nouvelles perspectives de développement.

RELANCE DE LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ADEF HABITAT

Avec l'achèvement progressif des opérations de réhabilitation de foyers en résidences sociales, Adef Habitat se tourne désormais vers le renforcement et le développement de son offre pour répondre sur l'ensemble du territoire national aux besoins en logement des populations vulnérables : pension de famille, résidence accueil, résidence étudiante etc.

Un fort travail de prospection a été mené pour identifier de nouveaux projets susceptibles d'être réalisés en maîtrise d'ouvrage par Adef Habitat ou en partenariat avec des promoteurs ou des experts en stratégie foncière. Son implication au sein du Groupe Adef, notamment avec Adef Résidences, acteur du médico-social, vise également à permettre de créer des solutions de logements et d'accompagnement innovantes et intersectorielles.

PARC DE LOGEMENTS AU 31/12/2023



ÉTUDE DE FAISABILITÉ

AUBERVILLIERS (93)

Réalisation d'une étude de faisabilité pour le traitement du foyer de l'avenue Ponceaux. L'étude privilégie le scénario d'une démolition-reconstruction sur site avec la création de deux résidences sociales permettant la reconstitution de la capacité d'accueil de 284 logements.

ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

Lancement d'une étude de faisabilité sur la rénovation thermique du foyer.

MISES EN SERVICE

SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93)

Située dans la nouvelle ZAC des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, la mise en service en janvier 2023 de la résidence sociale d'une capacité de 151 logements a permis le relogement de 73 résidents issus du foyer et l'intégration de nouveaux résidents dont 7 familles monoparentales. Suite à la première phase de la réhabilitation du foyer, la livraison d'une autre résidence sociale sur la commune (rue Séverine) est prévue pour 2024.

Maîtrise d'ouvrage : Adef Habitat
Maîtrise d'œuvre : DGM & Associés

BOBIGNY (93)

En juillet 2023, la résidence sociale composée de 149 logements, obtenue par la transformation du foyer, s'est achevée. Sa mise en service au mois d'octobre de la même année a permis de reloger les 135 derniers habitants du foyer qui n'avaient pas intégré la résidence sociale Primo Levi construite en 2022 sur la commune.

Maîtrise d'ouvrage : 3F Résidences
Maîtrise d'œuvre : Seyler & Lucan

CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)

La nouvelle résidence sociale d'une capacité de 225 logements située dans la partie disponible de la parcelle d'implantation du foyer s'est achevée avec une mise en service partielle en mai 2023. Cette opération a permis le relogement des 136 occupants de l'ancienne résidence et de 14 nouveaux résidents dont 5 familles monoparentales.

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

OPÉRATIONS EN COURS

4 CHANTIERS ACTIFS

VITRY-SUR-SEINE MANOUCHIAN (94)

Construction d'une seconde résidence sociale de 260 logements dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction sur le site actuel du foyer.

Maîtrise d'ouvrage Adef Habitat

SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93)

Construction d'une nouvelle résidence sociale de 150 logements dans le cadre d'une VEFA pour Adef Habitat.

Maîtrise d'ouvrage Patrimoni

BOBIGNY (93) : construction d'une résidence sociale de 149 logements.

Maîtrise d'ouvrage 3F Résidences

CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)

Démolition-reconstruction de la résidence sociale pour renforcer la qualité et l'individualisation des logements avec une première phase de 150 logements et une seconde de 75 logements.

Maîtrise d'ouvrage 3F Résidences

RELOGEMENT

3 OPÉRATIONS MENÉES EN 2023

VITRY-SUR-SEINE MANOUCHIAN (94)

Deuxième phase visant le relogement externe de 61 résidents afin de libérer le second bâtiment à démolir dans le cadre de l'opération de démolition-reconstruction.

Opérateur MOUS : VOLIGES

CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)

Relogement des anciens résidents du foyer et accompagnement au déménagement des 136 résidents vers la nouvelle résidence sociale.

Opérateur MOUS : SOLiHA

SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93)

Relogement des anciens résidents du foyer et accompagnement au déménagement des 73 résidents vers la nouvelle résidence sociale.

Opérateur MOUS : SOLiHA

RESSOURCES HUMAINES



125
hommes

42 ans
de moyenne d'âge

125
femmes

10 ans
d'ancienneté moyenne



93/100
index égalité homme/
femmes

15%
de l'effectif moyen
assujéti à l'obligation
d'emploi des travailleurs
handicapés

En 2023, la dimension Ressources Humaines a une nouvelle fois été centrale dans la mise en œuvre opérationnelle des valeurs portées par Adef Habitat sur les enjeux humains et sociaux. L'accent a notamment été mis sur le dialogue social, l'accès à la formation et la qualité de vie au travail. L'association a par ailleurs poursuivi ses efforts en matière de formation, avec pour objectif de valoriser les parcours de ses professionnels et de doter chacun des compétences rendues nécessaires par l'évolution continue des métiers.

FORMATION

Conformément à ses engagements pris dans le cadre du plan de formation 2023, les efforts réalisés ces dernières années ont été maintenues avec 4 178 heures de formation dispensées auprès de nos professionnels.

MOBILITÉ

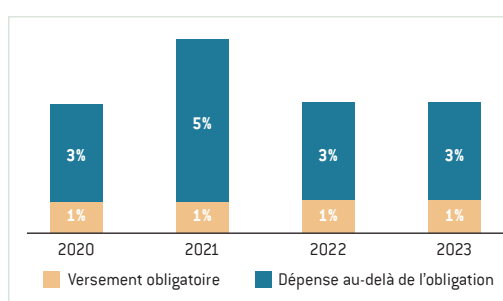
Convaincue que la mobilité fonctionnelle des salariés est un levier indispensable de valorisation des carrières et de la motivation professionnelle, Adef Habitat a continué de promouvoir ses talents internes.

Au titre de l'année 2023, 13 salariés ont changé de fonctions. Parmi ces derniers, 7 nouveaux responsables de résidence ont été nommés, dont 5 anciens chargés de gestion locative sociale, 1 ancien médiateur social et 1 ancien chef d'équipe de secteur.

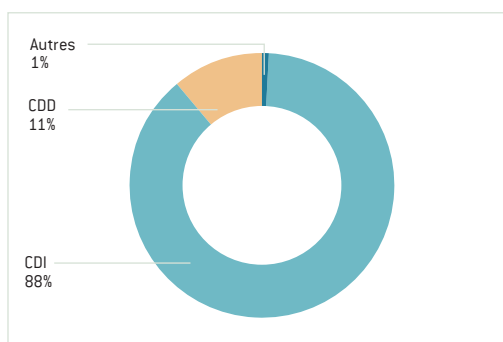
ÉLECTIONS PROFESSIONNELLES ET DIALOGUE SOCIAL

L'année 2023 a également été marquée par le renouvellement du CSE, avec l'élection de 11 membres titulaires et de 10 suppléants. Quatre organisations syndicales sont désormais représentatives. Dans le cadre du dialogue social, deux nouveaux accords collectifs ont été signés : l'un portant sur le droit à la déconnexion et l'autre sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes.

DÉPENSES DE FORMATION (EN % DE LA MASSE SALARIALE)



RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE CONTRAT



46

nouveaux CDI conclus en 2023

85%

de salariés en gestion de proximité

88%

de salariés en CDI

DONNÉES FINANCIÈRES

Les ressources de l'association reposent principalement sur les redevances versées par les résidents.

En 2023, le chiffre d'affaires est en hausse de 4,5% par rapport à l'année précédente. 72,4% de cette augmentation provient de la revalorisation annuelle des redevances [l'évolution annuelle de l'IRL au 2^e trimestre 2022 a été de 3,5%], 21,4% de l'effet volume suite aux réhabilitations des foyers en résidences sociales, et 6,2% du changement de structure tarifaire après réhabilitation.

Le montant des subventions d'exploitation a représenté 10,5% des produits d'exploitation dont la moitié en aides financières afin de faire face au surcoût lié au prix de l'énergie.

COMPTES DE RÉSULTATS EN K€	2023	2022
CHIFFRE D'AFFAIRES	45 001	43 078
Production immobilisée	158	287
Subventions	5 824	2 615
Reprise sur provision et transfert de charges	3 835	4 300
Autres produits	309	330
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	55 213	50 610
Achats consommés	561	407
Eau et énergie	11 764	8 057
Loyers propriétaires	10 029	9 444
Entretien et maintenance	6 220	5 671
Autres achats et charges externes	5 030	5 188
Impôts et taxes	1 578	1 603
Dotation aux amortissements	4 022	3 932
Charges de personnel	12 185	12 625
Dotation/Reprise aux provisions et Irrécouvrables	991	2 090
Autres charges	1 730	1 958
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	54 550	50 535
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	581	75
Produits financiers	346	304
Charges financières	585	241
RÉSULTAT FINANCIER	(239)	63
Produits exceptionnels	1 100	1 029
Charges exceptionnelles	556	859
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	544	170
Résultat transféré	71	20
Intéressement au résultat	313	
Impôts	25	85
RÉSULTAT NET	619	243

Les charges d'exploitation ont augmenté de 8% par rapport à l'année précédente, principalement du fait de l'augmentation du prix de l'énergie (+3,6 M€). La maîtrise des charges et la mobilisation des dispositifs d'aide en vigueur visant à atténuer l'augmentation du prix au Mwh de l'énergie, permettent de dégager un résultat positif.

L'association a poursuivi sa politique de transformation des foyers en partenariat avec des bailleurs sociaux. Des investissements importants ont été réalisés pour les opérations en maîtrise d'ouvrage : Vitry-sur-Seine et Saint-Ouen-sur-Seine.

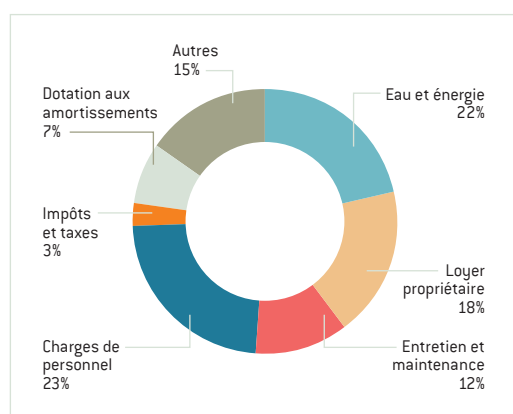
Le ratio d'endettement est resté modéré.



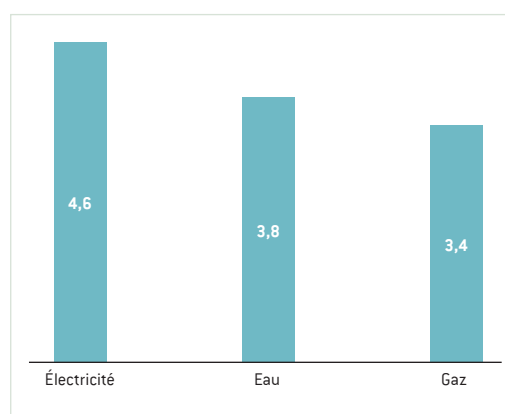
ACTIF EN K€	2023	2022
Immobilisations incorporelles	487	419
Immobilisations corporelles	92 928	85 169
Immobilisations financières	11 578	11 489
TOTAL IMMOBILISATIONS	104 993	97 077
Stocks	243	304
Créances	21 707	17 101
Disponibilités	16 109	14 096
Comptes de régularisation	34	22
TOTAL ACTIF	143 086	128 600

PASSIF EN K€	2023	2022
Fonds propres	54 193	53 266
Provisions	5 989	7 441
Emprunts et dettes à long terme	67 823	50 935
Dépôts et cautionnements	3 950	3 582
Dettes diverses	11 106	13 304
Comptes de régularisation	25	72
TOTAL PASSIF	143 086	128 600

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
www.adef-habitat.fr