



Rapport d'activité

Assemblée générale
Juin 2026

01

PRÉSENTATION



02

LOGER,
ACCOMPAGNER,
SÉCURISER



03

DES PARTENARIATS
DÉTERMINANTS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
LOCALES



04

DES
COLLABORATRICES
ET COLLABORATEURS
AU PLUS PRÈS
DES RÉSIDANTS



05

DÉVELOPPER
DES SOLUTIONS
AUX DÉFIS
DE DEMAIN



06

BILAN
FINANCIER





Dominique Bourguine,
Président Groupe Adef

2025 : se préparer à faire face aux nouveaux enjeux

L'année 2025 s'inscrit dans une période de profondes mutations sociales, démographiques et économiques. Le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, les tensions persistantes sur le logement ainsi que les difficultés de recrutement dans les métiers de l'accompagnement et plus généralement dans le secteur des services à la personne dessinent un nouveau paysage auquel il nous appartient de nous adapter. Ces évolutions ne constituent pas seulement des défis quantitatifs ; elles transforment également la nature même des besoins auxquels nous devons répondre.

Dans ce contexte, une réalité demeure : le logement ne peut plus être envisagé comme la seule réponse à une nécessité matérielle. Il représente un facteur essentiel de stabilité, d'insertion et de dignité. Plus encore, il devient un outil de prévention des ruptures sociales et un vecteur de lien humain. Accompagner les personnes, c'est désormais penser ensemble les questions de logement, d'autonomie, d'emploi, de santé et de participation à la vie collective.

Face à ces enjeux, Adef Habitat poursuit son engagement en développant des solutions adaptées aux évolutions de la société et aux parcours de vie de ses Résidents. Cette ambition s'inscrit pleinement dans la complémentarité avec Adef Résidences, afin de construire un continuum d'accompagnement capable de répondre aux besoins tout au long de la vie et de prévenir les situations de fragilité ou d'exclusion.

Les années à venir seront également marquées par des avancées technologiques majeures. L'intelligence artificielle, les outils numériques et les innovations de service offriront de nouvelles possibilités pour améliorer l'efficacité des organisations et la qualité de l'accompagnement. Toutefois, si la technologie peut soutenir l'action humaine, elle ne saurait s'y substituer. L'écoute, la confiance, l'attention portée à l'autre et la capacité à créer du lien demeurent au cœur de notre mission.

Préparer l'avenir, c'est donc conjuguer innovation et solidarité, performance et utilité sociale. C'est anticiper les transformations de notre environnement tout en restant fidèles aux valeurs qui fondent notre action. Dans un monde en constante évolution, notre responsabilité est de continuer à construire des réponses adaptées aux besoins émergents, sans jamais perdre de vue ce qui fait la force de notre modèle : placer l'humain au centre de nos engagements.

Le rapport d'activité 2025 témoigne des actions menées dans cette perspective et illustre la volonté d'Adef Habitat de relever les défis de demain tout en contribuant, chaque jour, au renforcement du lien social et de la cohésion collective. Car, à l'horizon 2050, ce ne sera pas seulement notre capacité à loger ou à accompagner qui sera en jeu, mais plus largement notre capacité à maintenir le lien social et donc la cohésion sociale.



CARTE
D'IDENTITÉ
DE L'ASSOCIATION



Chiffres clés

Association à but non
lucratif de droit privé
(Loi 1901)



13 477

entretiens sociaux

39

Résidences
Sociales

6

Résidences
Jeunes Actifs

En projet :

**3 000
logements**

au sein de 41 nouvelles Résidences :

- 15 Résidences Jeunes Actifs
 - 6 Résidences Accueil
 - 13 Pensions de famille
 - 3 Résidences Sociales
 - 1 Centre pour Mineurs non accompagnés
- 2 Résidences Étudiantes
- 1 Logement locatif intermédiaire (LLI)

51

Résidences

6

Foyers

9 500

Personnes logées

59 ans

d'activités

85,52 %

de salariés en gestion
de proximité

254

collaborateurs
permanents



Repères et évolutions de l'Association

Adef Habitat, Association loi 1901 à but non lucratif, déploie des solutions de logement accompagné pour les personnes qui ne peuvent pas accéder directement au parc locatif social ou privé, ou qui ont besoin d'une solution temporaire.

Implantée en Île-de-France avec 51 Résidences, l'Association loge plus de 9 500 personnes et développe des projets sur tout le territoire national.

Son offre repose sur des logements meublés, équipés et adaptés, qui répondent à une grande diversité de besoins : Résidences Sociales, Foyers, Pensions de Famille, Résidences Accueil, Résidences pour Jeunes Actifs, Résidences Étudiantes ou encore Résidences Intergénérationnelles. Ces solutions peuvent être temporaires ou pérennes, selon les parcours, les situations et les attentes des personnes accueillies.

Le logement constitue un levier fondamental d'inclusion sociale. Adef Habitat inscrit son action dans une logique de parcours résidentiel global. Au-delà de la mise à disposition d'un logement, l'Association accompagne chaque Résident de manière individualisée, avec un soutien administratif et social ainsi qu'une attention constante portée à la qualité de vie. Elle s'attache également à renforcer le lien social et à proposer des services adaptés, en collaboration étroite avec les acteurs locaux et les institutions publiques.

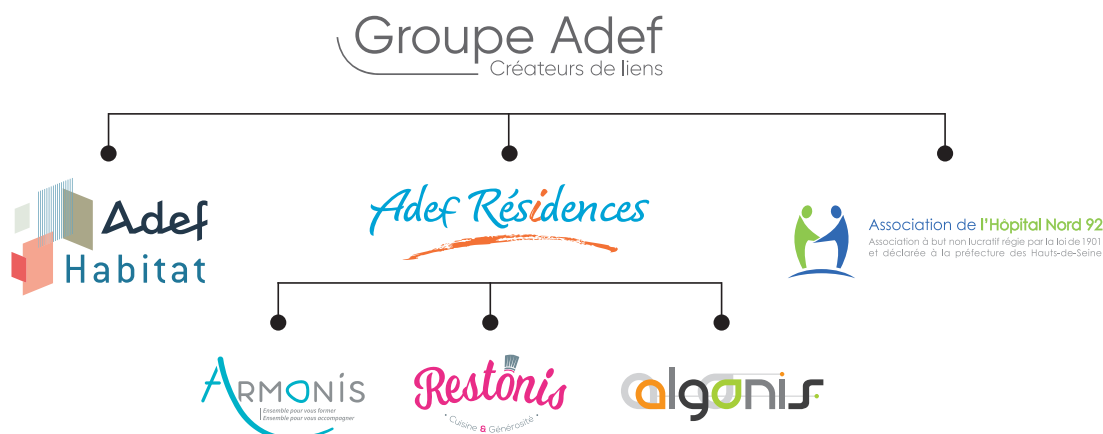
À l'origine, Adef Habitat s'est consacrée à la gestion des Foyers de Travailleurs Migrants (FTM), créés

dans les années 1960 et 1970 pour accueillir une main-d'œuvre étrangère participant à la reconstruction économique de la France. À partir de 1997, dans le cadre du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM), une transformation en profondeur de ces structures a été engagée afin de garantir des conditions de logement dignes et de favoriser la mixité sociale. Cette évolution a progressivement conduit à la création de Résidences Sociales accueillant des publics variés confrontés à des difficultés d'accès au logement.

Ce processus, soutenu par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), les collectivités locales d'implantation et, dans de nombreux cas, par Action Logement, a permis d'améliorer durablement la qualité des bâtiments et des usages, grâce à des logements individuels tout équipés, des espaces collectifs conviviaux et des services dédiés aux Résidents, tels que la blanchisserie, les salles informatiques ou les bureaux sociaux.

Adef Habitat a aussi élargi son offre pour répondre à de nouveaux besoins, en développant notamment des Résidences pour Jeunes Actifs, étudiants ou personnes en grande précarité. Cette dynamique s'inscrit pleinement dans les priorités nationales et locales, en particulier dans le cadre des politiques du Logement d'abord, qui visent à proposer des solutions durables aux personnes mal ou non logées.

7 |



Groupe Adef

Le Groupe Adef est une Association loi 1901 à but non lucratif qui préside et coordonne les activités d'un ensemble associatif dédié à l'accompagnement des personnes vulnérables et de leurs proches. Indépendant de toute influence actionnariale, militante, idéologique, politique, institutionnelle ou confessionnelle, il structure son action autour de trois champs d'intervention complémentaires : le social, le médico-social et le sanitaire.

À l'échelle nationale, le Groupe Adef se distingue par une approche globale, pensée pour apporter des réponses complémentaires tout au long de la vie :

- le médico-social, avec l'Association Adef Résidences, qui accompagne les personnes âgées en perte d'autonomie et les personnes en situation de handicap ;
- le social, avec l'Association Adef Habitat, qui développe des solutions de logement meublé adaptées aux populations en transition ou confrontées à des difficultés d'accès au logement ;
- le sanitaire, avec l'Association Hôpital Nord 92, qui propose des offres de santé adaptées aux besoins des territoires.

Le projet du Groupe Adef répond aux différents chocs de vulnérabilité rencontrés au cours de la vie, en proposant des programmes d'accompagnement fondés sur l'hybridation, la diversification et l'innovation.

18



Focus sur l'Association Hôpital Nord 92

Dans le champ sanitaire, l'Association Hôpital Nord 92 regroupe plusieurs structures de soins :

- un hôpital dédié à la gériatrie et à la neurologie ;
- une maison d'accueil spécialisée (MAS) ;
- un centre de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie (CSAPA).

Ses objectifs sont les suivants :

- offrir une prise en charge personnalisée et pluridisciplinaire ;
- apporter un soutien adapté aux patients et à leurs familles ;
- développer des programmes de soins spécialisés.

Focus sur l'Association Adef Résidences

Adef Résidences se consacre au secteur médico-social, avec des solutions destinées aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap. Présente sur l'ensemble du territoire français, l'Association gère :

- des Ehpad et des Résidences autonomie, offrant un cadre de vie sécurisé, un accompagnement personnalisé et une gamme d'activités adaptées pour encourager le bien-être physique, mental et social ;

- des Résidences handicap accueillant des personnes présentant différents niveaux de dépendance, afin de leur permettre une vie quotidienne en phase avec leurs besoins vitaux et sociaux ;

Objectifs du secteur médico-social :

- offrir des solutions d'accompagnement individualisées ;
- promouvoir l'inclusion sociale des personnes très âgées et/ou handicapées ;
- développer des réponses innovantes aux défis posés par le vieillissement et le handicap.

En savoir + sur Adef Résidences :



9 |





Une mutualisation des ressources au service de la performance collective

I 10

Dans une dynamique d'efficacité et de solidarité, Adef Habitat s'inscrit dans une mutualisation des ressources à l'échelle du Groupe Adef. En plus de la Gouvernance, des fonctions support sont déjà devenues communes : celles de la DRH, la Direction de la Communication et la Direction des Achats... Cette organisation mobilise des leviers collectifs au bénéfice de l'ensemble des structures, tout en renforçant la cohérence des pratiques et la qualité de service.

À titre d'exemple, un appel d'offres énergie a été piloté sur l'ensemble des Associations dans un contexte de forte volatilité des prix. Initiée en 2025, cette démarche repose sur une mutualisation des volumes d'achat d'électricité et de gaz entre plusieurs entités – Adef Résidences, Adef Habitat et l'Association Hôpital Nord 92 – constituant une première dans cette logique de groupement. La consolidation des volumes a renforcé l'attractivité du marché auprès des fournisseurs, optimisé les conditions contractuelles et amélioré la maîtrise des coûts énergétiques, tout en sécurisant les approvisionnements.

La mise en place de contrats-cadres participe de cette même orientation. Elle structure les relations avec les fournisseurs, harmonise les pratiques d'achat et permet des conditions économiques optimisées pour les Établissements. Ces dispositifs

facilitent aussi l'intégration progressive de critères qualitatifs et responsables dans les choix opérés.

Au-delà des achats, cette mutualisation se traduit par un copilotage renforcé de projets transverses et par un accompagnement structuré des filiales d'Adef Résidences. Il s'agit de professionnaliser les pratiques, de sécuriser les engagements, et de déployer des solutions homogènes à l'échelle du Groupe, en réponse aux enjeux opérationnels et réglementaires du secteur. Plusieurs déploiements contractuels ont ainsi été engagés, notamment dans le champ de la gestion des déchets et de la responsabilité environnementale, avec des dispositifs de collecte des biodéchets conformes aux obligations en vigueur.

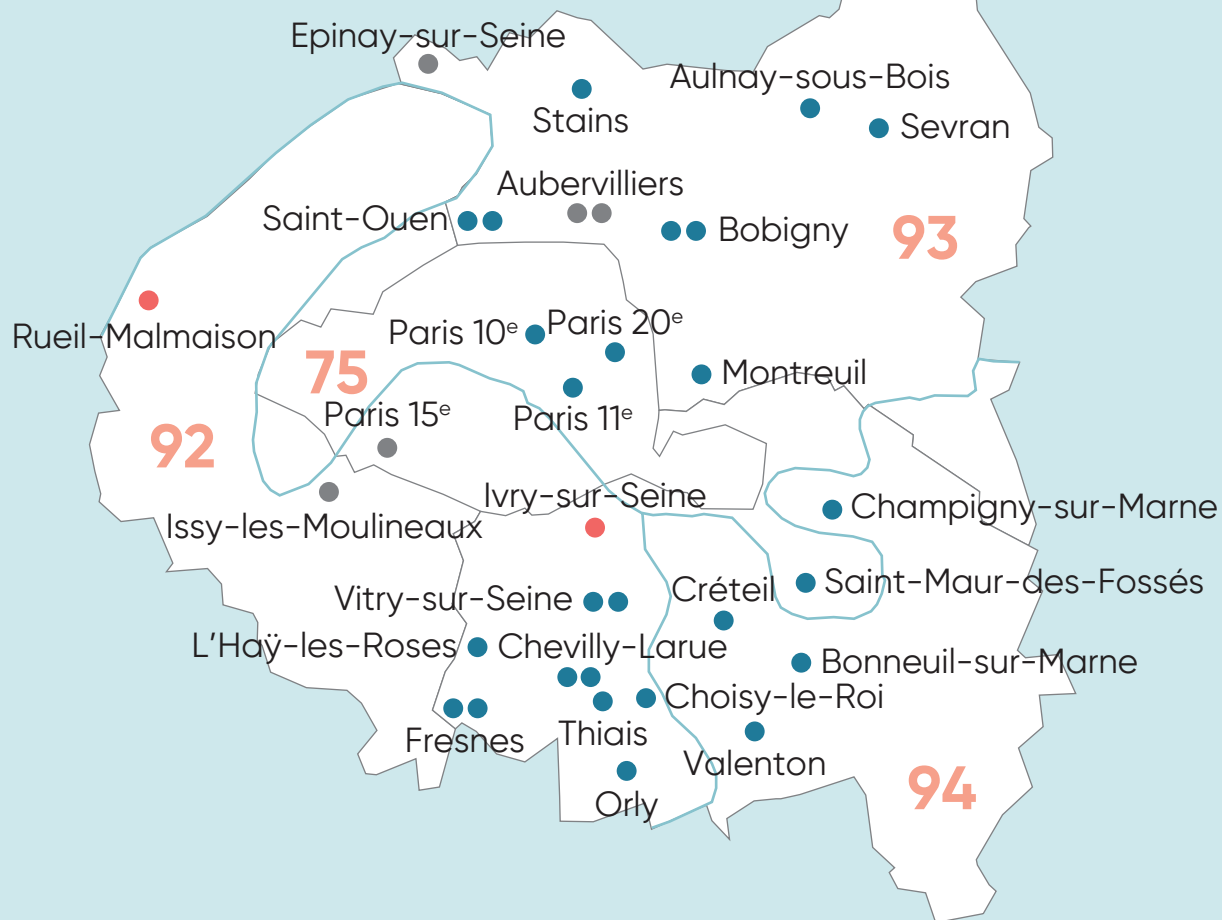
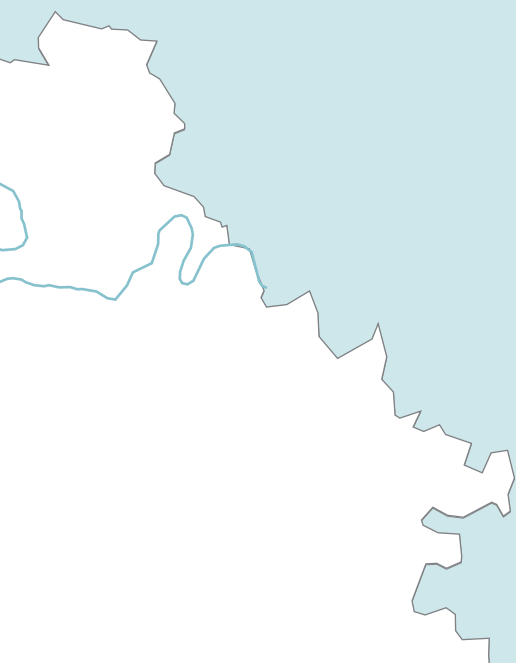
Un accompagnement des filiales d'Adef Résidences a également été mené, par la signature de plusieurs contrats avec des partenaires tels qu'OC22, Proman, StaffMatch, RAS Intérim ou Manpower, notamment pour Restonis. D'autres filiales ont bénéficié de ces démarches mutualisées, comme Algonis, dans une logique d'harmonisation des pratiques et de consolidation des organisations.

Ces actions renforcent la cohérence des organisations à l'échelle des Associations du réseau Adef, favorisent le partage d'expertises et déploient des solutions concrètes au bénéfice des Établissements, dans le respect des spécificités de chaque entité.



32









20

HABITER,
TRAVAILLER,
S'ACCOMPLIR



Un toit protège, mais il peut faire bien davantage : il rassure, il apaise et il redonne l'élan nécessaire pour regarder l'avenir avec confiance.

Lorsqu'une personne retrouve cette stabilité, elle peut renouer avec une activité, construire des projets, créer des relations durables et retrouver progressivement sa pleine autonomie.

Les Résidences Sociales, les pensions de famille et les Résidences pour Jeunes Actifs sont ainsi des lieux où se reconstruisent des trajectoires de vie. Elles ne répondent pas seulement à un besoin de logement ; elles offrent à chacun la possibilité de reprendre sa place dans la société et d'écrire un nouveau chapitre de son histoire.





Adef Habitat :
une offre diversifiée
de logements.

I 18

Proposer des solutions de logement adaptées aux parcours

Dispositif	Publics concernés	Rôle dans le parcours
Résidences Sociales	Personnes en situation de précarité ou de transition	Stabiliser le parcours résidentiel et favoriser l'insertion durable
Résidence Jeunes Actifs / Étudiante	Jeunes Actifs, étudiants, personnes en début de parcours	Sécuriser les premières étapes d'autonomie
Pension de Famille	Personnes seules exposées à l'isolement	Offrir un habitat pérenne, convivial et à taille humaine
Résidence Accueil	Personnes avec troubles psychiques stabilisés	Articuler logement adapté et suivi renforcé
Résidence Intergénérationnelle	Jeunes, familles monoparentales, seniors modestes	Favoriser mixité sociale, solidarité et prévention de l'isolement



Focus sur les publics accueillis

Les données 2025 confirment la diversité des publics. Les Établissements logent principalement des adultes en âge d'exercer une activité professionnelle, dont des Jeunes Actifs et des alternants, avec une part importante de personnes seules, mais aussi des familles monoparentales et globalement une grande diversité des âges.

Les situations socioprofessionnelles sont variées : salariés en CDI, CDD ou intérim, personnes sans activité, demandeurs d'emploi, étudiants, alternants ou retraités. Cette réalité appelle un accompagnement souple, capable de prendre en compte l'accès aux droits, l'emploi, la santé, la gestion du logement, la vie collective et les démarches de relogement.

80 %

de nationalités
extracommunautaires

81 %

d'hommes

67 %

de Résidents salariés
en CDI, CDD, intérim,
ou indépendants

96 %

de personnes
seules

La population accueillie est très majoritairement composée de personnes seules. Les 30-64 ans représentent une part centrale des Résidents, tandis que le nombre croissant des plus de 65 ans rappelle l'importance des enjeux liés au vieillissement dans les Résidences.



Indicateur	Lecture 2025	Enjeux
Âge	30-64 ans majoritaires, avec 23 % de Résidents de 65 ans et plus	Adapter les réponses à l'avancée en âge et à la perte d'autonomie
Origine géographique	Afrique subsaharienne, Afrique du Nord, France, Asie et autres origines représentées	Renforcer l'accès aux droits et la lisibilité des dispositifs
Situation socioprofessionnelle	CDI, CDD, intérim, étudiants, demandeurs d'emploi, retraités, personnes sans activité	Accompagner des situations financières et des trajectoires différenciées
Typologie familiale	96 % de personnes seules, 4 % de couples et familles monoparentales	Prévenir l'isolement et soutenir les liens sociaux

Accompagner les Résidents

L'accompagnement des Résidents est la composante principale de l'intervention sociale portée par Adef Habitat.

À travers cette présence quotidienne au sein des Résidences, Adef Habitat assure une fonction sociale essentielle de proximité. Les équipes jouent un rôle d'écoute, de médiation et d'orientation qui permet non seulement de répondre aux difficultés rencontrées par les Résidents, mais également de repérer précocement certaines situations de vulnérabilité liées à la santé, au vieillissement, à l'isolement ou à la perte d'autonomie. Cet accompagnement contribue ainsi à sécuriser les parcours résidentiels et sociaux, tout en favorisant l'accès aux dispositifs de droit commun.

En 2025, 13 477 entretiens ont été réalisés auprès de 3 271 Résidents, soit une moyenne de quatre entretiens par personne accompagnée. Au total, 38 % des Résidents logés ont bénéficié d'au moins un entretien individuel, traduisant une forte mobilisation des équipes et l'inscription durable de cet accompagnement dans le quotidien des Résidences.

Les permanences sociales constituent la principale modalité d'intervention, avec 71 % des entretiens réalisés, soit 9 605 échanges. Elles sont complétées par des rendez-vous programmés, qui représentent 28 % de l'activité, avec 3 731 entretiens. Cette organisation permet d'articuler disponibilité de proximité et accompagnement

13 477

entretiens
sociaux

71 %

des entretiens
lors des permanences
sociales

28 %

de rendez-vous
programmés

44 %

des sujets portent
sur la santé et l'accès
aux droits





Une fonction sociale
efficace des Résidences.

individualisé, afin de répondre aux besoins des Résidents, de faciliter leur accès aux droits et de repérer les situations nécessitant un suivi renforcé.

Les actions conduites dans ce cadre relèvent principalement de l'aide administrative, qui représente 72 % des actes réalisés. Elles concernent également l'information et l'orientation des Résidents (23 %), ainsi que le travail de mise en relation et de coopération avec les partenaires institutionnels ou associatifs (5 %). Cette organisation met en lumière le rôle essentiel joué par les équipes dans l'accès aux droits, tout en soulignant leur fonction d'interface entre les Résidents et les acteurs de droit commun.

Les thématiques abordées lors des entretiens révèlent la diversité des besoins rencontrés. Les démarches liées à l'accès aux droits sociaux et à la santé constituent le premier motif de sollicitation (42 % des situations traitées), qu'il s'agisse du droit au séjour, de l'état civil, des aides au logement, des droits à la retraite ou encore de l'accès à une couverture santé et à une complémentaire santé. Les questions liées au logement représentent également une part importante des demandes (37 %), qu'elles concernent l'accès à un logement autonome, le maintien dans le logement – notamment à travers la gestion des impayés – ou encore l'orientation dans le parcours résidentiel via des dispositifs et procédures tels que le DALO, le SYPLO ou le SIAO.

Par son ampleur comme par la nature des réponses apportées, l'accompagnement individuel contribue à prévenir les situations de rupture, à renforcer l'autonomie des Résidents et à soutenir leur accès aux droits fondamentaux. À travers cette mission de proximité, les équipes apparaissent comme des interlocuteurs privilégiés du quotidien, jouant un rôle déterminant dans la sécurisation des parcours résidentiels et sociaux ainsi que dans le maintien du lien entre les Résidents et les institutions de droit commun.

21 |

Un accompagnement social de proximité performant présente également un intérêt majeur pour les collectivités locales soucieuses de préserver la cohésion sociale et la qualité du vivre-ensemble sur leur territoire. En contribuant à prévenir les situations de rupture, d'isolement ou de précarisation, il participe à la stabilité résidentielle des publics accueillis et favorise une meilleure intégration des Résidents dans la vie locale.

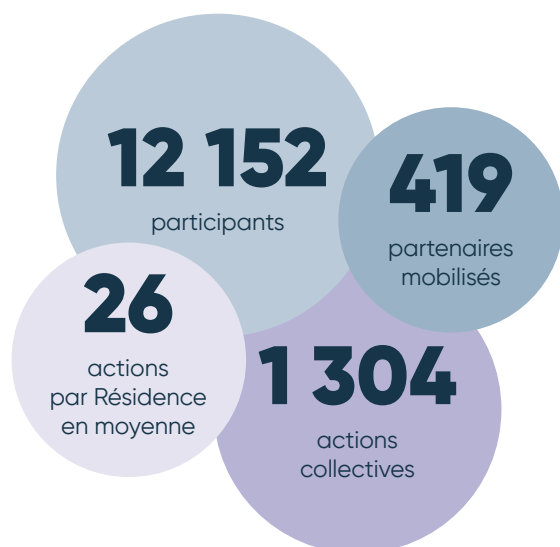
Par leur présence quotidienne au sein des Établissements, les équipes d'Adef Habitat assurent une fonction de veille et de médiation essentielle. Elles permettent d'identifier précocement certaines difficultés sociales, administratives ou sanitaires avant qu'elles ne se traduisent par des situations de dégradation plus importantes, susceptibles d'avoir des répercussions sur la tranquillité résidentielle, le recours aux dispositifs d'urgence ou les équilibres sociaux locaux.

Au-delà de sa dimension sociale, cette présence constitue ainsi un facteur de régulation et d'apaisement au sein des Résidences comme dans leur environnement immédiat. En favorisant

le dialogue, la médiation et l'orientation vers les dispositifs adaptés, elle contribue à prévenir les tensions, à soutenir les parcours résidentiels et à renforcer les conditions d'un vivre-ensemble plus serein.

L'action menée par Adef Habitat représente ainsi un appui précieux pour les collectivités locales, en complémentarité avec les services municipaux et les acteurs associatifs du territoire. Elle participe à la construction d'un cadre de vie plus stable, plus inclusif et plus solidaire, particulièrement dans des contextes marqués par des fragilités sociales croissantes.



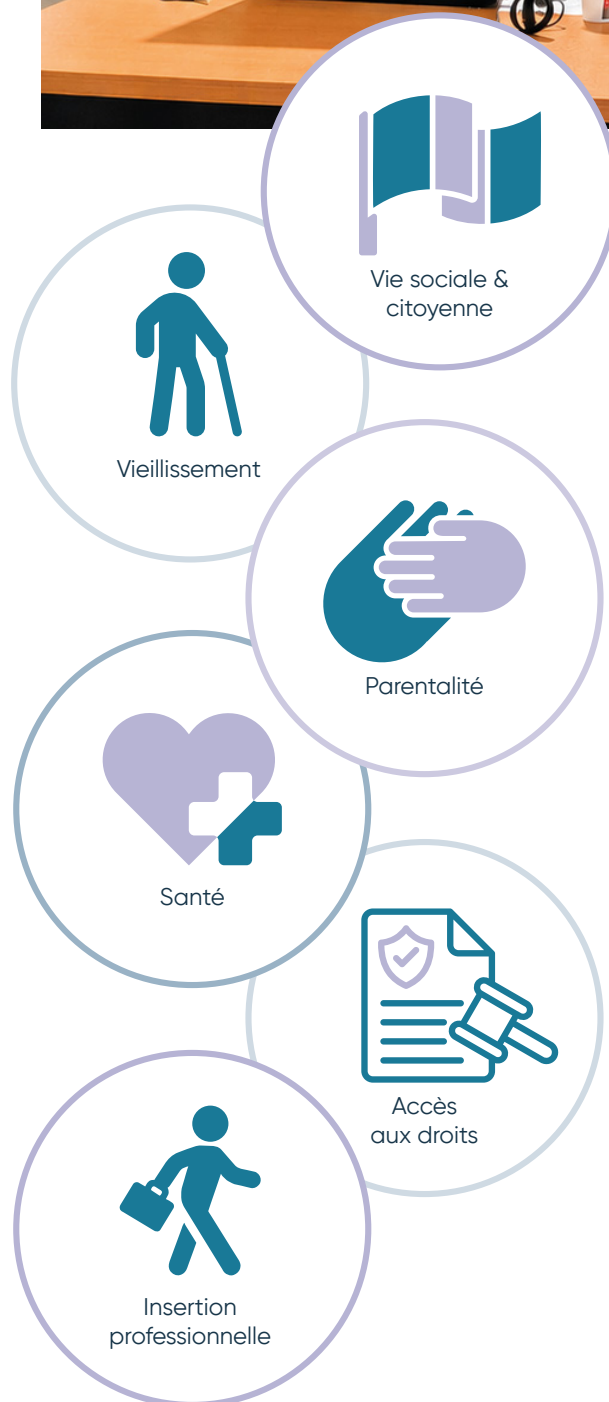


Actions collectives

Les actions collectives contribuent à l'efficacité de la politique sociale portée par Adef Habitat. Complémentaires de l'accompagnement individuel, elles participent d'une approche plus globale des besoins sociaux, fondée sur la prévention, le renforcement du lien social et le développement du pouvoir d'agir des Résidents. Elles constituent également un vecteur essentiel d'intégration dans la vie locale, en favorisant les échanges, la participation des habitants et l'ouverture des Résidences sur leur environnement.

En 2025, 1 304 actions collectives ont été conduites, mobilisant 12 152 participants et s'appuyant sur un réseau de 419 partenaires. Plus d'une action sur deux a été menée en coopération avec des acteurs extérieurs, traduisant l'inscription croissante de ces initiatives dans les dynamiques locales de solidarité et de prévention. En moyenne, chaque Établissement a organisé vingt-six actions au cours de l'année, témoignant d'un engagement soutenu des équipes et d'une diffusion large de ces pratiques à l'échelle du parc.

Les thématiques abordées reflètent la diversité des réalités sociales rencontrées au sein des Résidences. Les actions liées à la vie sociale et citoyenne constituent le premier champ d'intervention, illustrant l'importance accordée à la participation des Résidents, au renforcement des liens de voisinage et à l'intégration dans la vie collective. Les questions de santé occupent également une place significative, révélant les enjeux croissants liés à la prévention, à l'accès aux soins et à la sensibilisation aux problématiques sanitaires.





Les actions consacrées au vieillissement, à l'accès aux droits, au logement ou à l'amélioration du cadre de vie viennent compléter cet ensemble, tandis que certaines initiatives plus spécifiques répondent aux enjeux de parentalité ou d'insertion socioprofessionnelle. Cette diversité témoigne de la capacité des équipes à adapter leurs interventions aux évolutions des besoins observés sur le terrain.

Les formes d'intervention déployées sont elles-mêmes multiples : ateliers participatifs, moments conviviaux, permanences médicales, actions de dépistage, sorties culturelles, groupes de parole ou encore temps d'information collective. Cette pluralité de formats favorise l'implication des Résidents, facilite l'appropriation des contenus proposés et permet d'adapter les modalités d'intervention aux publics accueillis.

Au-delà des actions elles-mêmes, ces initiatives remplissent une fonction sociale plus large. Elles contribuent à rompre l'isolement, à prévenir certaines situations de fragilité et à recréer des

espaces de sociabilité au sein des Résidences. En favorisant la rencontre, le dialogue et la participation collective, elles participent à l'apaisement des relations sociales et au maintien d'un cadre de vie équilibré.

Dans un contexte marqué par la fragilisation de certains publics et les tensions sociales croissantes, ces actions collectives constituent un véritable levier de cohésion sociale et de prévention. Elles permettent de renforcer les conditions d'un vivre-ensemble plus serein, de soutenir l'intégration des populations les plus vulnérables et de limiter les situations de rupture susceptibles d'avoir des répercussions sur les équilibres sociaux locaux.

À travers ces actions, Adef Habitat ne se limite donc pas à assurer une fonction d'hébergement ; l'Association participe pleinement à la construction d'un cadre de vie plus solidaire, plus inclusif et plus apaisé, en articulation étroite avec les acteurs institutionnels, associatifs et les politiques publiques locales.

Modalités d'accompagnement individuel	Actions collectives et partenariales
permanences sociales	santé et prévention
rendez-vous individualisés	accès aux droits
visites à domicile	insertion professionnelle
entretiens téléphoniques	numérique
aller-vers	vivre-ensemble



Favoriser les trajectoires résidentielles

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 des Établissements et favoriser l'autonomie des Résidents.

Outre les actions d'appui aux démarches individuelles des équipes de gestion locative auprès des Résidents qui ne sont pas ciblées par la convention CILPI, cette ambition s'est déclinée en plusieurs axes au cours de l'année 2025 :

- Le pilotage et le suivi des partenariats stratégiques avec notamment les services logement des Villes, les SIAO, les ADIL et Action Logement pour faciliter des interventions croisées et complémentaires auprès des Résidents sur les leviers et conditions d'accès au logement. Ces partenariats pluridisciplinaires ont également permis de mettre en place 4 forums logement au cours de l'année favorisant des messages communs et des interventions ciblées. Chaque convention partenariale a également permis de développer des habitudes de travail et des outils partagés avec Adef Habitat pour traiter les situations de Résidents « bloquées » : trame fluidité, outil d'analyse partagé des situations dans le cadre des commissions de trajectoires résidentielles etc. Enfin la structuration progressive du partenariat avec le réseau des ADIL s'est renforcée avec un nouveau partenariat contractualisé dans le 78 pour sensibiliser les Résidents aux DALO, mais aussi aux droits et devoirs du locataire. Au total, 51 actions logement ont été réalisées sur l'année.
- Les commissions de suivi des parcours résidentiels imaginées et mises en œuvre par Adef Habitat sont conçues 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. Elles réunissent notamment Action Logement, la Ville, le SIAO, le Conseil Départemental ou encore des travailleurs sociaux.

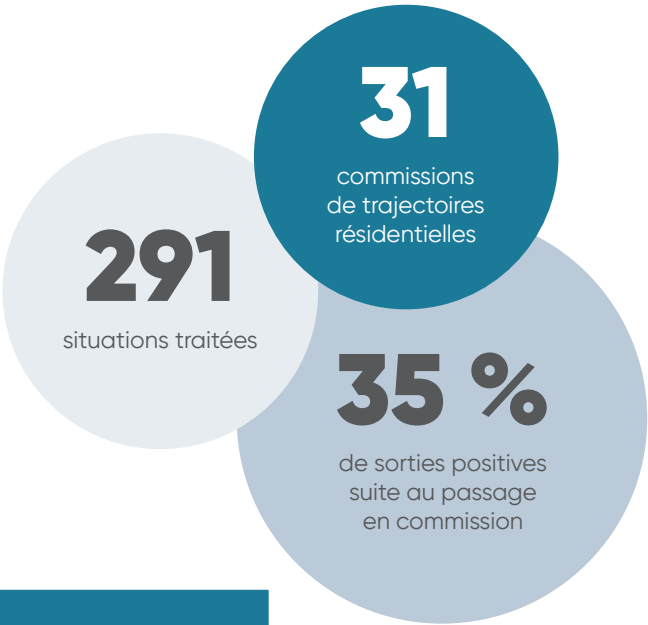


Mises en œuvre depuis la fin 2021, l'année 2025 a permis d'objectiver l'impact de ces commissions sur les situations individuelles. En 2025, 31 commissions se sont tenues, 291 situations étudiées pour 100 Résidants relogés, soit plus de 35 % de sorties positives. L'année 2025 s'inscrit dans la continuité des précédentes années avec la poursuite de l'animation des commissions et le renforcement des outils méthodologiques. Un travail d'actualisation du référentiel de procédure de mise en œuvre des commissions de trajectoires résidentielles a en effet été réalisé au cours de l'année, afin d'intégrer les retours d'expérience des partenaires et des équipes depuis la mise en place du dispositif. Cette actualisation a notamment permis de renforcer les critères d'évaluation des situations, en particulier sur les questions de « capacité à habiter », de stabilité, ainsi que d'harmoniser les outils d'analyse utilisés par les équipes et les partenaires.

Par ailleurs, un travail spécifique a été engagé afin de mieux identifier certains publics nécessitant une attention particulière dans le cadre de ces trajectoires résidentielles, notamment les Résidants en situation de séjour anormalement long, ainsi que les situations de refus répétés de propositions de logement social sans motif légitime. Des outils et supports méthodologiques ont été élaborés à destination des équipes afin de renforcer le travail de sensibilisation, de préparation au relogement et de mobilisation de ces publics dans le cadre de leur projet résidentiel.

Situation résidentielle avant l'entrée	
En situation de rue	19 %
Hôtel	1 %
Hébergement d'urgence	4 %
Centre d'hébergement d'insertion	1 %
Centre d'accueil pour demandeur d'asile	4 %
Logement temporaire ALT	0 %
Structure collective / Logement temporaire	14 %
Hébergement chez un tiers	49 %
Locataire parc social	4 %
Locataire parc privé	4 %

L'action sociale en chiffres.



Enfin, la méthodologie développée par Adef Habitat pour l'organisation et l'animation des commissions de trajectoires résidentielles a fait l'objet

d'un travail de valorisation et de diffusion auprès des partenaires institutionnels. À titre d'exemple, le département du Val-de-Marne s'est appuyé sur cette procédure pour la déployer à l'ensemble des Résidences Sociales du territoire, témoignant de l'intérêt de cette démarche en matière de coordination partenariale et de fluidification des parcours résidentiels.







160

160



DES PARTENARIATS DÉTERMINANTS AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES





Adef Habitat s'appuie sur un écosystème partenarial large et structurant, essentiel à la qualité et à la complémentarité des réponses apportées dans le cadre de ses missions d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement.

Ces partenariats interviennent à plusieurs niveaux : financement, accès aux droits, santé, insertion, prévention, accompagnement social, inclusion numérique, logement de droit commun et ancrage territorial des Résidences.

Ils permettent d'articuler les réponses, de mobiliser les ressources utiles et de construire, au plus près des territoires, des accompagnements cohérents avec les besoins des Résidents.

31 |

6

Résidences concernées
par les ateliers numériques
Val-de-Marne

12

séances de parcours
numérique

**+ de
10 ans**

de coopérations
autour du bien vieillir

**+ de
400**

partenaires institutionnels
et associatifs

Mobiliser un écosystème partenarial large

Un maillage partenarial au service de l'accompagnement et de l'inclusion

Les partenaires institutionnels interviennent dans le cadrage, le financement et le déploiement des politiques publiques nationales et territoriales mises en œuvre par l'Association qui travaille notamment avec la DRIHL et ses services déconcentrés, l'ARS Île-de-France, l'Assurance Retraite Île-de-France, Action Logement, les Commissions des Financiers, le FAMI, le FSE+, les CAF, CPAM, CARSAT, France Travail, CCAS, Missions locales, etc.

Les collectivités territoriales, communes, départements et intercommunalités constituent des partenaires de proximité essentiels. Leur connaissance fine des territoires contribue à l'intégration des Résidences dans leur environnement local et à l'adaptation des réponses aux spécificités de chaque ville.

Adef Habitat s'appuie également sur un réseau d'acteurs de santé, de coordination et d'inclusion : CPTS, CMP, DAC, CLSM, Associations du champ social, médico-social, du numérique ou de l'insertion. Ces coopérations renforcent la continuité des parcours et élargissent les ressources mobilisables au quotidien.

Famille de partenaires	Exemples	Contribution aux parcours
Institutionnels	DRIHL, DDETS, ARS, CNAV, Action Logement, FAMI, FSE+	Cadrage, financement, politiques publiques
Droit commun	CAF, CPAM, CARSAT, France Travail, CCAS, Missions locales	Accès aux droits, santé, emploi, protection sociale
Territoriaux	Communes, départements, intercommunalités	Ancrage local, diagnostic, coordination
Santé et coordination	CPTS, CMP, DAC, CLSM	Orientation, prévention, continuité de parcours
Associatifs	Emmaüs Connect, Soliha, CS2S, Associations locales	Interventions ciblées, inclusion, lien social

I 32



Cofinancé par
l'Union européenne



Direction régionale interdépartementale
de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités (DRIETS)



Délégation interministérielle
à l'hébergement et à l'accès
au logement



Un appui institutionnel déterminant pour une mobilisation à la hauteur des enjeux

Les partenariats institutionnels jouent un rôle déterminant dans le financement des dispositifs portés par Adef Habitat. Ils soutiennent les activités existantes, accompagnent le développement de nouvelles actions et renforcent les moyens mobilisés au service de l'accompagnement social et de l'hébergement.

L'ARS Île-de-France soutient la médiation sociale en santé et finance des actions de prévention, de dépistage et d'accompagnement psychologique. Le FAMI soutient les actions en faveur de l'intégration des publics extracommunautaires. L'État, via ses services déconcentrés, encadre la gestion locative sociale et oriente les publics.

Au-delà du financement, les partenaires participent à l'ancrage territorial, à l'accès aux

droits et à la protection sociale. Les instances territoriales, comités de pilotage, commissions et conseils locaux permettent de croiser les analyses, de partager les diagnostics et de définir des orientations communes.

La participation aux comités de pilotage des Résidences Sociales, aux instances du Parcours Bien Vieillir, aux Conseils Locaux de Sécurité et de Prévention de la Délinquance ou aux commissions relatives aux impayés permet de relier les situations individuelles aux diagnostics de territoire.

Le travail en réseau associe également des dispositifs d'orientation et d'accès au logement, comme le SIAO et l'ADIL, ainsi que des acteurs de l'inclusion sociale et numérique. Ce maillage partenarial permet de ne pas laisser les Résidences seules face à des situations qui dépassent le champ strict du logement.

Partenaires	Exemples	Contribution aux parcours
ARS Île-de-France	Médiation sociale en santé, prévention, dépistage, accompagnement psychologique	Faciliter l'accès aux soins et la prévention
FAMI	Intégration des publics extracommunautaires	Soutenir les démarches d'intégration et d'accès aux droits
État / DRIHL / DDETS	Gestion locative sociale, orientation via le SIAO, Logement d'abord	Sécuriser les dispositifs et l'accès aux solutions adaptées
CNAV et Commissions des Financeurs	Prévention du vieillissement et maintien de l'autonomie	Accompagner les seniors et lutter contre l'isolement
FSE+	Insertion socioprofessionnelle et projet Care Connect	Expérimenter de nouveaux parcours vers l'emploi

Partager une vision commune et déployer des actions concrètes.

Renforcement du partenariat avec les Villes

Adef Habitat poursuit l'un de ses objectifs majeurs : inscrire durablement l'ensemble de ses Résidences Sociales dans leur environnement local, en cohérence avec les politiques publiques de solidarité, de citoyenneté, de santé, de prévention et d'accès aux droits. Cette ambition répond à un double enjeu : favoriser l'intégration des Résidents dans la vie de la cité tout en affirmant la place des Établissements comme acteurs à part entière des équilibres territoriaux. Elle participe également à une meilleure reconnaissance des Résidences Sociales et des publics accueillis, en développant des liens plus étroits avec les collectivités et leurs services.

Dans le prolongement des travaux engagés en 2024, l'année 2025 a marqué une nouvelle étape dans cette démarche, en renforçant sa portée opérationnelle et sa cohérence d'ensemble. Cette évolution s'inscrit néanmoins dans des réalités locales très contrastées. Les relations entre les Établissements et les collectivités demeurent en effet variables selon les territoires, les ressources disponibles, l'existence de services municipaux spécialisés, l'organisation des politiques sociales locales ou encore la présence de cadres de concertation déjà établis.

Face à cette diversité de situations, Adef Habitat a choisi de développer une approche en lien avec le partenariat local, fondée sur une méthode adaptée aux spécificités de chaque ville. L'année 2025 a ainsi été consacrée, dans chaque établissement, à l'analyse des relations institutionnelles existantes ainsi qu'au repérage des acteurs, dispositifs et espaces de dialogue mobilisables à l'échelle communale. À partir de ce travail, les plans d'action déjà élaborés ont été réajustés afin de préciser les priorités d'intervention et les coopérations à consolider.

Dans leur ensemble, ces feuilles de route s'articulent autour de quatre orientations principales :

la participation

aux instances locales

le développement d'actions conjointes

ou ouvertes aux habitants de la commune

l'organisation de rencontres bilatérales

avec les services municipaux

la mise en place d'initiatives favorisant une meilleure coopération

entre les acteurs du territoire

Au-delà des échanges institutionnels habituels – comités de pilotage, commissions de trajectoires résidentielles ou procédures d'attribution de logement – cette démarche vise à inscrire les Résidences Sociales dans une action territoriale pensée sur le long terme, en lien étroit avec les politiques publiques locales et les besoins des habitants.

Participation aux instances locales

Ce travail s'est notamment attaché à repérer les espaces de dialogue et de coordination existants sur les territoires : Conseils Locaux de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD), commissions locales liées aux impayés ou à la tranquillité résidentielle, Conseils Locaux de Santé Mentale (CLSM), ainsi que d'autres cadres de concertation mobilisables selon les contextes locaux. Lorsque les liens étaient déjà établis, Adef Habitat a poursuivi et consolidé sa participation à ces instances. Lorsqu'ils demeuraient plus fragiles, l'année 2025 a été consacrée à la création de nouveaux espaces d'échange, tant pour les Résidents que pour la coordination des acteurs locaux, afin de mieux prendre en compte les spécificités des Foyers et Résidences Sociales issus des anciens FTM dans les politiques publiques locales.

47

participations à
des instances locales

Organisation de rencontres bilatérales avec les services municipaux

Le renforcement des liens avec les collectivités s'est également traduit par un travail de proximité plus soutenu avec les services municipaux, en particulier les CCAS, les services logement, les services dédiés au vieillissement ainsi que les Ateliers Santé Ville et les centres sociaux. Dans plusieurs Résidences, des temps d'échange ont été organisés afin de partager une analyse des besoins des Résidents, d'identifier les ressources mobilisables et de faire émerger des perspectives de coopération concrètes.

62

rencontres locales

Dans les Établissements accueillant une proportion importante de personnes vieillissantes, cette dynamique a notamment contribué à renforcer les collaborations avec les acteurs intervenant dans la prévention de la perte d'autonomie, le maintien à domicile, la lutte contre l'isolement ou encore l'accès aux droits des personnes âgées.

Développement d'actions conjointes ou ouvertes aux habitants de la Ville

Ces coopérations ont trouvé une traduction concrète à travers la mise en œuvre d'actions menées conjointement avec les services municipaux et les partenaires locaux. Elles ont notamment porté sur l'accès aux droits, le logement, la prévention en santé, le bien vieillir, l'inclusion numérique ou encore la présentation de dispositifs municipaux utiles aux Résidents.

Les initiatives ouvertes sur l'extérieur ou organisées hors les murs ont également été encouragées, dans une logique d'ouverture réciproque entre les Résidences et leur environnement de proximité. Selon les situations, les partenaires municipaux ont pu intervenir directement au sein des Établissements, accueillir des Résidents dans des dispositifs de droit commun ou participer à des temps collectifs plus larges de présentation de leur offre de services.

44

actions associant
directement des services
municipaux ou des partenaires
de proximité



Des coopérations au service de la performance sociale

Bien vieillir en Résidences Sociales

Depuis plus de dix ans, Adef Habitat développe des coopérations au service des seniors accueillis en Résidences Sociales et Foyers. Le parcours « Bien Vieillir en Résidences Sociales », initié par l'Assurance Retraite Île-de-France avec le soutien de la Commission des Financeurs, propose ainsi des actions personnalisées pour encourager la santé, le bien-être, l'accès aux droits, la vie collective et la prévention de l'isolement.

I 36

Ce parcours illustre la manière dont le logement accompagné peut intégrer des sujets de prévention. En agissant sur l'information, les habitudes de vie, la mobilité, la participation collective et la lutte contre l'isolement, il contribue à maintenir l'autonomie des Résidents âgés dans leur environnement de vie.

Les partenariats engagés
permettent d'améliorer
le quotidien.





Inclusion numérique avec Emmaüs Connect

En partenariat avec Emmaüs Connect et grâce au financement de l'AGLS 94, des ateliers numériques ont été déployés au sein de six Résidences du Val-de-Marne. Le parcours de 12 séances accompagne les Résidents de la maîtrise des gestes fondamentaux aux usages essentiels du quotidien. La remise d'un ordinateur en fin de parcours permet un apprentissage dans la durée.

Cette action répond à un enjeu essentiel : l'accès aux droits dépend de plus en plus de démarches dématérialisées. En réduisant l'illectronisme, les ateliers renforcent l'autonomie administrative, la confiance dans les usages numériques et la capacité des Résidents à interagir avec les institutions.

Jeunes en difficulté

La convention signée avec Soliha facilite l'accès au logement de jeunes adultes issus de parcours de l'Aide Sociale à l'Enfance ou relevant de la protection des Mineurs Non Accompagnés. Les logements sont loués à Soliha, qui assure le suivi éducatif à la Résidence d'Évry, ce qui crée une étape intermédiaire vers l'autonomie.

Musée virtuel inclusif

Le projet de musée virtuel, né de la rencontre avec Hello Art'Up, valorise quant à lui les récits de vie de Résidents seniors à travers des témoignages audio, des objets et des souvenirs. Adapté aux Résidences Sociales grâce aux synergies avec la CNAV, il contribue à renouveler le regard porté sur le grand âge. La visite virtuelle immersive et le film associés au projet permettent de rendre visible la mémoire des Résidents, leur histoire et leur place dans la vie collective. Cette démarche culturelle agit comme un support de reconnaissance, de transmission et de lien social.

37 |

Projet	Partenaires mobilisés	Effet recherché
Bien Vieillir en Résidences Sociales	Assurance Retraite Île-de-France, Commission des Financeurs	Prévenir la perte d'autonomie et renforcer le lien social
Ateliers numériques	Emmaüs Connect, UD-DRIHL 94	Réduire l'illectronisme et faciliter l'accès aux droits
Jeunes en difficulté	Soliha	Faciliter l'accès à un logement autonome
Musée virtuel inclusif	Hello Art'Up, Assurance Retraite IDF	Valoriser les récits de vie et la mémoire des Résidents seniors

La parole à nos partenaires

Afin de mieux appréhender la réalité des collaborations, Adef Habitat valorise la parole de ses partenaires à travers des témoignages vidéo dans lesquels chacun partage sa perception du travail mené aux côtés de l'Association.

Ces témoignages constituent une forme de reconnaissance du travail conduit conjointement. Ils confirment la solidité des partenariats développés et la qualité des relations entretenues avec les collectivités, les acteurs associatifs et les institutions.

La coopération
est au cœur
des solutions.

Perspective – Continuer à faire réseau autour des parcours

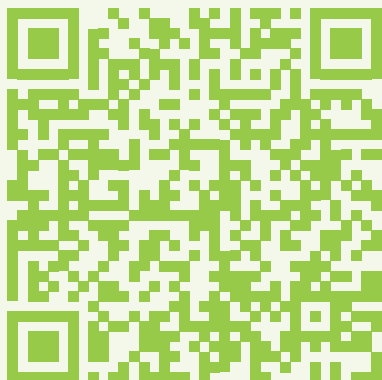
Les partenariats constituent donc un levier durable pour accompagner des situations qui dépassent souvent un seul champ d'intervention. Logement, santé, accès aux droits, emploi, vieillissement, inclusion numérique ou prévention de l'isolement appellent des réponses coordonnées et réactives.

Pour Adef Habitat, l'enjeu est de poursuivre ce travail de réseau, d'en rendre les effets plus visibles et de développer les coopérations les plus utiles aux Résidents. Cette capacité à mobiliser les acteurs autour des parcours participe pleinement à la qualité de l'accompagnement et à l'ancrage territorial des Résidences.

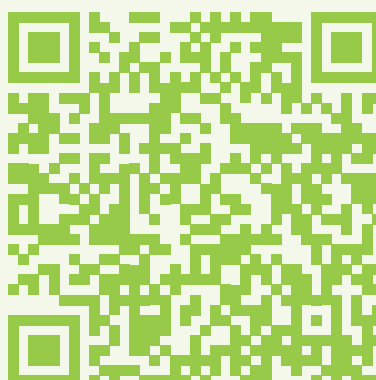
Qu'ils interviennent dans les champs institutionnel, associatif ou opérationnel, les partenaires mettent en avant la relation de confiance construite dans la durée, la qualité du dialogue instauré et la capacité des équipes d'Adef Habitat à s'adapter aux besoins des territoires et des publics accompagnés.



Retrouvez le témoignage :



Retrouvez le témoignage :











DES COLLABORATRICES
ET COLLABORATEURS
AU PLUS PRÈS DES
RÉSIDENTS





Faire évoluer les pratiques et renforcer la culture commune

254

salariés
permanents

85,52 %

de salariés en gestion
de proximité

41

nouveaux CDI

7,9 ans

ancienneté moyenne

43 |

Une organisation apprenante au service des Résidents et des équipes

Adef Habitat adapte en continu ses modalités d'intervention. L'Association renforce ainsi les coopérations entre Résidences et favorise une meilleure circulation des compétences à l'échelle du Groupe, afin de garantir des pratiques cohérentes, réactives et ancrées dans les réalités de terrain.

L'animation des équipes repose sur des temps réguliers de travail collectif dédiés au suivi de l'activité, à l'analyse des situations et au partage des expériences. Ces espaces contribuent à une circulation plus fluide de l'information et à soutenir une gestion partagée des situations complexes.

Agir pour l'évolution des métiers de la gestion locative sociale

Une transformation au service des Résidents

Chez Adef Habitat, l'évolution des métiers de la gestion locative sociale dépasse largement une simple réorganisation. Elle traduit une conviction forte : la qualité du logement est indissociable de la qualité du lien humain.

Au fil des années, les Responsables de Résidence ont vu leurs missions s'enrichir d'une véritable dimension sociale, en complémentarité avec les Médiateurs sociaux. Cette évolution répond à une réalité de terrain : les situations rencontrées sont de plus en plus diverses et complexes, appelant une approche globale, coordonnée et pluridisciplinaire.

Pour accompagner cette transformation, Adef Habitat a progressivement structuré son organisation autour d'objectifs communs et de pratiques partagées. Les Directeurs de secteur en assurent le pilotage afin que chaque professionnel, qu'il intervienne directement auprès des Résidents ou en appui des équipes, contribue à une même ambition : améliorer durablement les conditions de vie des personnes accueillies.

2025 : une dynamique confirmée

L'année 2025 marque une nouvelle étape dans cette évolution. Avec 21 projets sociaux actualisés, 24 revues d'action sociale et une hausse de 55 % des entretiens sociaux, les équipes ont confirmé leur montée en compétence dans le repérage et l'accompagnement des situations de fragilité.

Cette progression s'appuie sur un investissement constant dans la formation, les échanges de pratiques et le développement d'outils professionnels. La hausse de 28 % des actions collectives témoigne également de l'évolution du rôle des Responsables de Résidence, désormais pleinement acteurs de l'animation de la vie sociale, de la prévention des conflits et du développement des solidarités entre Résidents.

21

projets sociaux actualisés

L'intelligence collective comme moteur

Le développement du travail collectif constitue l'un des principaux leviers de cette transformation. Les 11 groupes de travail et les 2 séminaires organisés en 2025 ont favorisé le partage d'expériences, l'harmonisation des pratiques et la co-construction de réponses adaptées aux réalités des territoires.

Auprès des Résidents, les ateliers, groupes de parole et actions de sensibilisation prennent une place croissante. Ils permettent de créer des

+28 %

d'actions collectives coanimées par les Responsables de Résidence

24

revues d'action sociale réalisées

+55 %

d'entretiens sociaux réalisés par les Responsables de Résidence

espaces de dialogue, de rompre l'isolement et d'atteindre des personnes qui ne solliciteraient pas spontanément un accompagnement individuel.

Des outils pour renforcer les pratiques

Afin de soutenir les équipes, quatre nouveaux supports méthodologiques ont été élaborés en 2025. Guides, référentiels et outils d'analyse apportent des repères concrets face aux situations complexes et renforcent la qualité ainsi que la cohérence des interventions sur l'ensemble des Résidences.

En structurant et en partageant les savoir-faire, Adef Habitat poursuit la professionnalisation de ses métiers et garantit aux Résidents un accompagnement plus homogène, quel que soit leur lieu de Résidence.

Poursuivre cette ambition

Cette dynamique sera amplifiée en 2026, avec une attention renforcée portée aux situations les plus complexes, à l'accompagnement individualisé et au développement des compétences des équipes.

L'objectif demeure inchangé : faire d'Adef Habitat une organisation où chaque Résident trouve bien davantage qu'un logement : un environnement bienveillant, un accompagnement adapté et les conditions nécessaires pour construire durablement sa place dans la société.



45 |

11

groupes de travail animés auprès
des équipes de gestion
locative sociale

2

séminaires organisés :
logement et santé

4

supports d'accompagnement
aux missions de gestion
locative sociale



Soutenir les professionnels et valoriser les métiers

Un accompagnement dédié aux collaborateurs

Le dispositif Adef & Moi a été lancé en 2025 afin d'apporter un soutien aux collaborateurs et à leurs proches. Assuré par un partenaire spécialisé, ce service d'accompagnement gratuit et personnalisé couvre un large éventail de besoins : démarches administratives, questions juridiques, accompagnement social, santé ou conseils du quotidien.

Adef & Moi apporte des réponses concrètes à des situations parfois sensibles et constitue un appui complémentaire pour les équipes et les directions d'Établissement, notamment dans l'accompagnement de situations individuelles complexes.

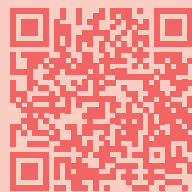
L'engagement envers les équipes fait la qualité de vie des Résidents.

Donner à voir le sens des métiers

Adef Habitat poursuit la valorisation des métiers à travers la mise en lumière de parcours professionnels. Les témoignages de collaborateurs donnent à voir la dimension humaine des missions, l'attachement aux valeurs associatives et l'utilité sociale du travail mené au quotidien.

Ces prises de parole contribuent à renforcer la marque employeur, à donner une image plus juste des enjeux et à valoriser l'engagement des équipes auprès des Résidents.

Retrouvez les témoignages :



47 |

Les métiers en vidéos	Ce que le témoignage met en avant
Gestion locative et sociale	L'aide à l'accès au logement comme mission essentielle et porteuse de sens
Maintenance	La variété des interventions, le contact avec les Résidents et l'utilité concrète du métier
Médiation sociale	L'écoute, l'orientation et le soutien dans les démarches administratives du quotidien
Parcours associatif	La recherche d'un cadre plus humain, qualitatif et cohérent avec les valeurs personnelles

Ces paroles incarnent la réalité concrète du travail en Résidence : accompagner l'accès au logement, résoudre les difficultés du quotidien, entretenir les espaces, écouter, orienter et maintenir le lien.

La parole des collaborateurs rappelle aussi que l'attractivité ne repose pas seulement sur une fiche de poste. Elle se construit par le sens donné à l'action, la diversité des situations rencontrées, la qualité du collectif de travail et la reconnaissance sociétale des missions.



6

collaborateurs
mentors NQT

15

parcours de mentorat
menés à terme

18

jeunes diplômés
suivis

13

insertions réussies
de jeunes

Favoriser l'insertion et les parcours des plus jeunes

Le partenariat avec Nos Quartiers ont du Talent, engagé depuis 2019, mobilise des collaborateurs mentors auprès de jeunes diplômés issus de milieux modestes. Six collaborateurs ont accepté d'être mentors, rendant possible le suivi de dix-huit jeunes diplômés, dont plusieurs parcours ont débouché sur une issue positive.

Le Service Civique Solidarité Seniors se poursuit également dans les Résidences, avec l'accueil de volontaires encadrés par des collaborateurs investis dans une mission de tutorat. Cette implication valorise les compétences des équipes et favorise une dynamique intergénérationnelle au sein des Établissements.

Care Connect : construire de nouveaux parcours vers les métiers du care

Porté par Adef Habitat en lien avec Armonis, filiale formation d'Adef Résidences, et cofinancé par le Fonds social européen FSE+, le projet Care Connect vise à analyser puis expérimenter de nouveaux parcours d'insertion vers les métiers du care et les fonctions qui contribuent, au quotidien, à la qualité de l'accompagnement. Il concerne notamment

l'animation de la vie sociale, la restauration, la logistique-lingerie, les métiers techniques et les petits travaux, autant de fonctions indispensables au bon fonctionnement des Établissements et à la qualité de vie des personnes accompagnées.

Ce projet s'inscrit dans une cohérence forte à l'échelle du Groupe Adef. Les métiers

ciblés correspondent en effet aux besoins de recrutement d'Adef Résidences et plus largement des structures du Groupe. Care Connect permet ainsi de faire dialoguer deux enjeux complémentaires : l'insertion professionnelle de publics éloignés de l'emploi et la réponse aux tensions de recrutement dans des métiers utiles, concrets et porteurs de sens.



49 |

Une étude de dix mois, conduite à l'échelle de l'Île-de-France, doit permettre d'identifier les freins d'accès à ces métiers, les leviers d'attractivité, les prérequis nécessaires à l'entrée en formation, ainsi que les conditions d'intégration et de maintien durable dans l'emploi. Un focus particulier sera réalisé dans le Val-de-Marne, territoire d'expérimentation à partir de fin 2026. Il servira de base à la

conception d'un parcours de formation adapté aux publics éloignés de l'emploi et à la mise en place d'une plateforme territoriale de coordination des acteurs de l'emploi, de la formation et du secteur médico-social.

Dans cette perspective, Care Connect constitue un projet passerelle : entre logement accompagné et insertion,

entre formation et emploi, entre besoins sociaux des territoires et besoins RH du Groupe.



Cofinancé par
l'Union européenne

Structurer les fonctions siège et renforcer le recrutement

En 2025, Adef Habitat a poursuivi la structuration de sa fonction ressources humaines afin d'accompagner la croissance de l'Association et l'évolution de ses besoins. La création d'une Direction des Affaires sociales, associée au recrutement de deux nouveaux collaborateurs, a permis de renforcer le pilotage des ressources humaines, d'améliorer l'accompagnement des équipes et de consolider les expertises au service des Établissements.

Dans cette même dynamique, l'organisation du recrutement a été repensée à l'échelle du Groupe. Cette évolution permet de mieux répondre aux besoins opérationnels des Résidences en fluidifiant la gestion des recrutements et des remplacements, tout en garantissant une plus grande réactivité face aux tensions du marché de l'emploi.

I 50

Cette nouvelle organisation s'accompagne d'une politique de recrutement plus proactive. En participant à des forums de l'emploi et à des événements dédiés à l'orientation professionnelle, Adef Habitat va à la rencontre de nouveaux talents et fait découvrir la richesse des métiers du logement accompagné. Ces rencontres offrent l'occasion de valoriser des professions à forte dimension humaine, de présenter la diversité des parcours professionnels possibles au sein d'Adef Habitat et des autres Associations du réseau Adef, mais aussi de faire connaître les valeurs associatives qui fondent leur engagement.

Au-delà du recrutement, ces temps d'échange contribuent à mieux faire comprendre les réalités du logement accompagné. Ils permettent de présenter les missions de proximité exercées auprès des Résidents, les compétences humaines et relationnelles attendues, ainsi que les perspectives d'évolution offertes aux collaborateurs qui choisissent de s'engager au service des publics les plus fragiles.

Des fonctions support solides pour se concentrer sur l'essentiel.

31,03 %

taux d'emploi de travailleurs en situation de handicap

44,4 ans

âge moyen des collaborateurs



Perspective – Consolider l'engagement dans la durée

Les actions conduites en 2025 rendent compte d'une même orientation : appuyer les professionnels dans leurs pratiques, améliorer la reconnaissance des métiers et donner aux équipes des repères communs pour accompagner des situations de plus en plus complexes. Cette exigence concerne autant les équipes de proximité que les fonctions support, dont le rôle est essentiel pour sécuriser les organisations.

La consolidation de la fonction RH, le développement de la marque employeur, les

actions de recrutement et les projets d'insertion comme Care Connect participent à une stratégie d'attractivité plus globale. Il ne s'agit pas seulement de recruter, mais de permettre aux collaborateurs de se projeter dans une mission porteuse de sens, au sein d'une Association dont l'utilité sociale est directement perceptible dans la vie des Résidents.

Dans ce cadre, la formation, le dialogue social, les partenariats d'insertion et les témoignages métiers constituent des leviers complémentaires. Ils contribuent à renforcer l'appartenance, à valoriser les compétences et à donner une visibilité plus juste aux métiers du logement accompagné.





50

DÉVELOPPER
DES SOLUTIONS
AUX DÉFIS
DE DEMAIN





Dans un contexte de tensions durables sur le logement et de transformation des besoins sociaux, Adef Habitat poursuit ses travaux d'analyse et de prospective afin d'orienter son développement au plus près des réalités territoriales.

Ce chapitre met en lumière les priorités qui guident cette stratégie : développer l'offre, accompagner l'évolution des publics, adapter les Résidences aux usages et rendre l'organisation plus efficiente au service des projets.

3 000

logements
en projet

41

projets de nouvelles Résidences
en développement entre le
court et le long terme

**800 à
1 000**

demandes reçues
par mois

1 000

demandes acceptées
environ par an

55 |

Une pression accrue sur le logement des personnes seules à faibles revenus

Chaque année, Adef Habitat enregistre près de 11 000 demandes de logement, alors que ses capacités d'accueil permettent de loger environ 1 000 nouveaux Résidents. Cet écart témoigne d'une tension durable qui s'intensifie au fil des années.

Cette évolution traduit une transformation profonde de la demande. La progression du nombre de personnes vivant seules, conjuguée à la raréfaction d'une offre de logements accessibles, accentue les difficultés d'accès à un habitat adapté. Les besoins se portent désormais sur des logements de petite taille, économiquement soutenables et suffisamment souples pour répondre à des parcours de vie de plus en plus diversifiés.

Au-delà des chiffres, cette pression interroge notre capacité collective à maintenir une offre résidentielle accessible aux publics les plus modestes. Répondre à cet enjeu suppose d'anticiper les évolutions démographiques, d'adapter les modèles de production et de développer des solutions innovantes conciliant équilibre économique, qualité d'usage et utilité sociale.

Le logement accompagné est le 1^{er} facteur pour éviter la précarisation des personnes isolées.





Évolution observée	Effets sur les besoins	Réponse attendue
Personnes vivant seules en progression	Isolement, précarité économique, garanties insuffisantes	Logements accessibles, accompagnement de proximité
Familles monoparentales plus nombreuses	Un seul revenu, fragilité d'accès au logement	Solutions adaptées aux parcours familiaux
Fragilités économiques et psychiques en hausse	Ruptures de parcours, freins aux soins et à l'emploi	Accompagnement renforcé et partenarial
Vieillesse de la population	Isolement, adaptation du logement, maintien de l'autonomie	Prévention, cadre de vie adapté, lien social
Transition énergétique	Confort thermique, coûts énergétiques, résilience du bâti	Travaux, sobriété et adaptation du patrimoine

Le logement ne peut plus être envisagé uniquement comme un espace individuel. Il doit devenir un véritable lieu d'inclusion, de sécurisation des parcours et de recomposition du lien social.



La prospective n'est donc pas un exercice théorique. Elle permet d'orienter les projets, de prioriser les investissements, de renforcer les partenariats et d'adapter les modalités d'accompagnement aux fragilités observées dans les Résidences.

Développer l'offre de logement, augmenter notre capacité à maintenir le lien social, contribuer à la cohésion sociale

Près de 3 000 logements en projet pour répondre aux besoins

Le développement d'Adef Habitat s'inscrit dans une démarche d'anticipation et de responsabilité. Face à la raréfaction du foncier, à l'évolution des conditions de financement et à la complexité croissante des opérations immobilières, l'Association renforce sa capacité à concevoir des projets, à mobiliser des partenariats et à mettre en œuvre des montages innovants. Cette stratégie lui permet de préserver son autonomie d'investissement, de sécuriser son développement et de poursuivre son action dans une perspective de long terme.

Cette dynamique repose sur une exigence permanente de performance. Chaque opération est pensée pour concilier qualité de réalisation, maîtrise des coûts, pérennité patrimoniale et équilibre économique. L'innovation constructive, l'optimisation des ressources et la recherche de nouveaux modèles de financement deviennent ainsi les leviers d'un développement durable, capable d'accroître la capacité d'investissement de l'Association tout en garantissant une gestion rigoureuse des moyens qui lui sont confiés.





59 |

Produire de l'utilité sociale.

Une programmation ouverte à de larges publics

Type de projet	Finalité
Résidences Jeunes Actifs	Soutenir l'insertion et l'autonomie des plus jeunes
Résidences Étudiantes	Faciliter l'accès au logement durant les études
Pensions de Famille	Proposer un habitat pérenne aux publics isolés, favoriser l'insertion
Résidences Accueil	Sécuriser le logement de personnes avec troubles psychiques stabilisés
Résidences Sociales	Répondre aux situations de transition ou de fragilité
Centre MNA	Accompagner des Mineurs Non Accompagnés

Cette programmation traduit une logique de diversification maîtrisée. Elle ne vise pas seulement à accroître le nombre de logements disponibles, mais à mieux répartir les réponses selon les besoins des territoires : insertion des Jeunes Actifs, habitat durable pour les publics isolés, solutions adaptées aux troubles psychiques, accompagnement des transitions les plus fragiles ou élargissement de l'offre pour les ménages modestes.

Faire évoluer les Résidences en fonction des besoins

Soutenir les dynamiques familiales et la vie collective

Le changement des modes de vie et la diversification des configurations familiales conduisent Adef Habitat à adapter ses modalités d'accompagnement. Des espaces dédiés à la parentalité et au lien familial sont ainsi progressivement mis à disposition au sein des Résidences Sociales.

Une première expérimentation a été menée en Seine-et-Marne en 2024, suivie de l'ouverture d'un espace à Aulnay-sous-Bois en 2025. Le dispositif a vocation à être étendu à d'autres Établissements, notamment à Vitry-sur-Seine à l'horizon 2026.

Pensés comme des lieux ressources, ces espaces proposent un cadre adapté aux temps de vie partagés : jeux, coin lecture, ateliers créatifs et espaces de détente pour les parents. Ils soutiennent les dynamiques familiales, favorisent le développement des enfants et renforcent la convivialité au sein des Résidences.

Améliorer le cadre de vie et la qualité d'exploitation

Adef Habitat poursuit une politique continue d'amélioration du cadre de vie à travers la modernisation des espaces, des équipements et des logements. Réaménagements d'espaces collectifs, rénovations d'ascenseurs, abris vélos, remise à niveau des logements et renouvellement du mobilier contribuent à améliorer le confort des Résidents et l'attractivité des Résidences, y compris dans une logique de marque employeur.

L'organisation des services a également été consolidée : suivi des équipements de nettoyage, relance des revues opérationnelles interservices, priorisation des interventions techniques et renforcement des passages d'agents de sécurité dans certaines Résidences.

Ces actions contribuent à optimiser la qualité d'exploitation : elles améliorent la continuité de service, réduisent les délais de traitement des difficultés techniques et donnent aux équipes de proximité des outils plus fiables pour répondre plus rapidement aux besoins des Résidents.

I 60







Adapter le patrimoine à la transition énergétique

Des actions concrètes pour un patrimoine plus sobre et plus résilient

En 2025, Adef Habitat a poursuivi ses actions d'amélioration durable du patrimoine en intégrant pleinement les enjeux de transition écologique et d'adaptation au dérèglement climatique. Une part significative des investissements a été orientée vers la performance des bâtiments et le confort thermique des Résidents.

Le remplacement des éclairages par des systèmes LED intelligents à Paris

Sablonnières et à L'Haÿ-les-Roses permet une réduction d'environ 10 % des consommations électriques. Des équipements d'occultation

dans les zones les plus exposées afin de limiter les surchauffes estivales sans recourir systématiquement à des solutions énergivores.

Le confort des Résidents passe aussi par des bâtiments plus sobres, plus sûrs et mieux pensés face aux aléas climatiques.

Une réflexion complémentaire est engagée sur le déploiement de systèmes de ventilation à double flux. Elle s'appuie sur un diagnostic du patrimoine intégré à l'outil de Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur, afin de programmer les interventions à moyen terme à partir d'une meilleure connaissance des besoins et des priorités.

63 |

Levier technique	Objectif	Bénéfice attendu
Éclairages LED intelligents	Réduire les consommations électriques	Maîtrise des charges et amélioration de l'éclairage
Films anti-UV et occultations	Limiter les surchauffes estivales	Confort thermique sans recours systématique à des solutions énergivores
Ventilation double flux	Améliorer la qualité de l'air et le confort	Adaptation progressive des bâtiments
GMAO	Prioriser les interventions techniques	Pilotage plus fin du patrimoine

Foyer Jean-Jacques Rousseau à Saint-Gratien

Le Foyer Jean-Jacques Rousseau illustre l'approche globale portée par la Direction Technique. Le remplacement complet des chaudières et la réfection de la chaufferie ont permis d'atteindre un gain énergétique d'environ 30 % sur la consommation de gaz. La modernisation de l'ascenseur a porté sa capacité de six à treize personnes, améliorant les déplacements au sein de la Résidence. La rénovation de l'étanchéité des terrasses a renforcé l'isolation thermique, passée de 60 à 100 millimètres.







BILAN FINANCIER

La capacité d'accueil d'Adef Habitat était, en fin d'année 2025, de 8 693 unités logement, conforme aux prévisions.

Le taux d'occupation moyen a été en 2025 de 98,01 %, en hausse par rapport à celui de l'année précédente (95,61 %).

Le chiffre d'affaires s'élève à 49 M€, en hausse de 4,4 % par rapport à celui de 2024 (+2,1 M€). 67,6 % de cette hausse est liée à la revalorisation annuelle des redevances, 25,9 % à l'effet volume suite aux réhabilitations, 6,5 % au changement de structure tarifaire après réhabilitation.

Les subventions de fonctionnement récurrentes reçues au titre de l'exercice ont représenté un montant global de 2,8 M€.

En sus de celles-ci, la quote-part des subventions d'investissement virée au résultat en 2025 a représenté 0,9 M€.

Le résultat d'exploitation est de 1 484 k€, en augmentation par rapport à l'année 2024 (1 162 k€).

Les charges financières sont en baisse par rapport à l'année précédente, du fait de la diminution du taux de rémunération du Livret A.

Le résultat exceptionnel est de 0 k€ conformément à la première application du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant la définition des charges et produits exceptionnels.

Le résultat net 2025 est de 715 k€, en augmentation par rapport à celui de 2024 (394 k€).

Les ressources de l'Association reposent essentiellement sur les redevances versées par ses Résidents.

En 2025, le chiffre d'affaires est en hausse de 4,4 % par rapport à l'année précédente. 68 % de cette augmentation provient de la revalorisation annuelle des redevances (l'évolution annuelle de l'IRL au 2^e trimestre 2024 a été de 3,26 %), 32 % de l'effet volume suite aux réhabilitations des Foyers en Résidences Sociales.



Le montant des subventions a représenté 6,3 % des produits d'exploitation, dont 24 % de subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice.

Les charges d'exploitation ont augmenté de 4,9 % par rapport à l'année précédente, avec un effort accru dans l'entretien et les réparations des Établissements dont Adef Habitat a la gestion.

L'Association a poursuivi sa politique de transformation des Foyers en Résidences Sociales et de croissance externe. Des investissements importants ont été réalisés pour l'opération en maîtrise d'ouvrage de Vitry-sur-Seine et l'opération en VEFA de Bagnolet.

Le ratio d'endettement est resté modéré.

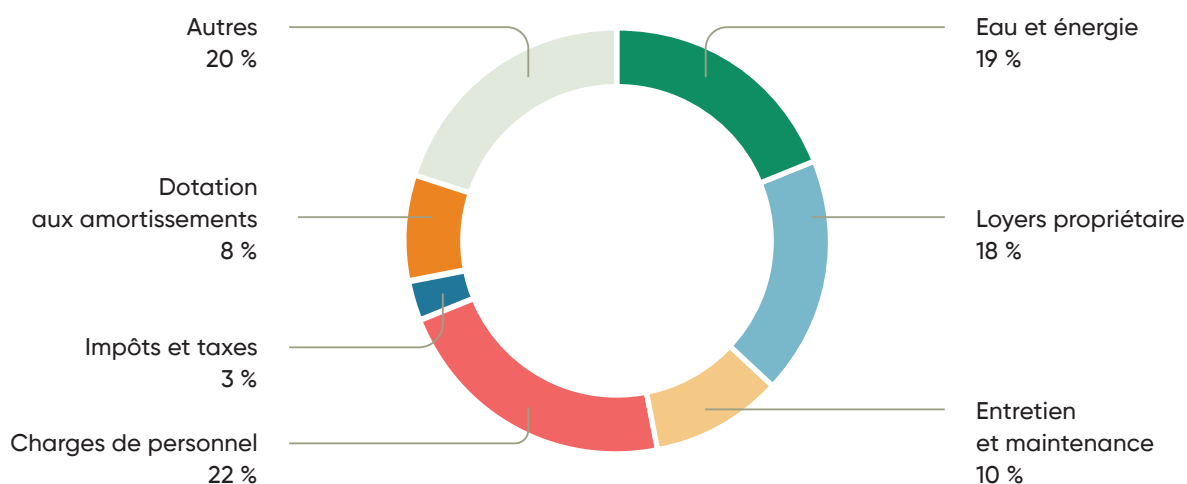
COMPTES DE RÉSULTAT EN K€

COMPTES DE RÉSULTAT EN K€	2025	2024
CHIFFRE D'AFFAIRES	48 971	46 918
Concours publics et subventions	3 729	4 137
Reprise sur provision et transfert de charges	3 483	2 813
Autres produits	1 821	1 158
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	58 004	55 026
Achats consommés	369	473
Eau et énergie	10 641	11 353
Loyers propriétaire	10 377	10 348
Entretien et maintenance	5 680	4 526
Autres achats et charges externes	6 058	5 248
Impôts et taxes	1 574	1 515
Charges de personnel	12 512	12 021
Dotation aux amortissements	4 677	4 460
Dotation aux dépréciations	418	345
Dotation aux provisions	1 851	1 274
Autres charges	2 363	2 301
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	56 519	53 865
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 484	1 162
Produits financiers		423
Charges financières	859	956
RÉSULTAT FINANCIER	(406)	(533)
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
Intéressement au résultat	282	166
Impôts	81	69
RÉSULTAT NET	715	394

COMPTES DE BILAN EN K€

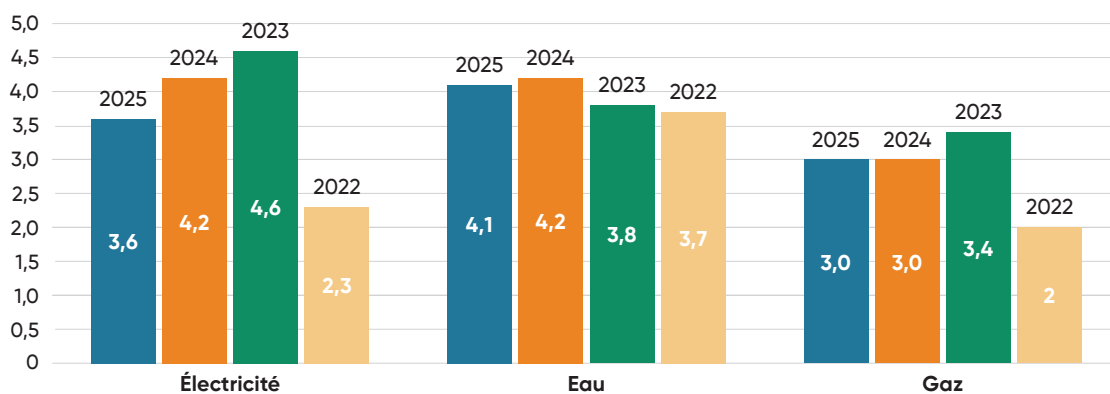
ACTIF	2025	2024
Immobilisations incorporelles	676	590
Immobilisations corporelles	115 757	101 934
Immobilisations financières	12 004	11 759
TOTAL IMMOBILISATIONS	128 437	114 283
Stocks	288	478
Créances	19 076	21 476
Disponibilités	10 963	12 476
Comptes de régularisation	38	34
TOTAL ACTIF	158 764	148 713
PASSIF	2025	2024
Fonds propres	63 018	60 662
Provisions	6 924	6 455
Emprunts et dettes à long terme	76 992	70 163
Dépôts et cautionnements	10 113	10 319
Dettes diverses	1 717	1 114
TOTAL PASSIF	158 764	148 713

RÉPARTITION DES CHARGES D'EXPLOITATION



69 |

EAU ET ÉNERGIE (EN M€)







ADEF HABITAT
19/21 Rue Baudin 94207 Ivry-sur-Seine cedex
Tél. : 01 46 70 16 00
Mail : communication@adef.asso.fr

www.adef-habitat.fr



Rapport d'activité Adef Habitat 2025, Édition Juillet 2026.
Directeur de la publication : Dominique Bourguine, Président de Groupe Adef.
Création - conception : Arnaud Gallet, Directeur de la Communication.
Rédaction : Claire Pinto, Chargée de Communication, Arnaud Gallet, Directeur de la Communication.
Conception et réalisation graphique : Hugo Fomproix, Pauline Lallement, Marion Stutzmann, Graphistes.
Tél. : 01 46 70 16 00
Mail : communication@adef.asso.fr