



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022





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

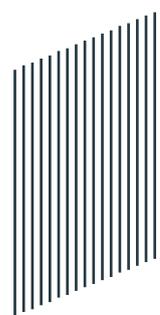
au développement des territoires
et des personnes accueillies
en coopérant activement avec
les institutions publiques et
les acteurs locaux

Crédits photos
Christel Jeanne :
couverture (photo de droite),
pages 11, 13, 20 et 25
Maude Artarit :
pages 5, 6 (résidence) et 23

Graphisme : Mary de Wailly

Publié en juin 2023

SOMMAIRE



CHIFFRES CLÉS	4
ÉDITO	5
FAITS MARQUANTS.....	6
PERSONNES LOGÉES	10
ACCOMPAGNEMENT ET LIEN SOCIAL	11
PARTENARIAT	14
PARCOURS RÉSIDENTIELS.....	20
LOGEMENTS.....	22
RESSOURCES HUMAINES	24
DONNÉES FINANCIÈRES	26



CHIFFRES CLÉS

POPULATION ET TURN-OVER

9 000

personnes logées

15%

taux de rotation moyen
pour l'ensemble du parc

50

établissements gérés

34

résidences sociales
généralistes

8

résidences
pour jeunes

6

foyers de travailleurs
migrants

2

foyers en cours
de transformation

LOGEMENTS

342

logements mis
en service

8

chantiers
actifs

4

opérations
de relogement

ACTION SOCIALE

9 200

entretiens
individuels

830

actions d'intérêt
collectif

150

partenaires impliqués
dans les actions
collectives

RESSOURCES HUMAINES

251

salariés
en CDI

89%

salariés en gestion
de proximité

10 ans

Ancienneté
moyenne

43 M€

chiffre d'activité

8 M€

eau et
énergie



Résidence sociale pour jeunes actifs, d'Orly (94)

ÉDITO

Une sortie progressive de la crise sanitaire a permis à Adef Habitat de déployer à nouveau toutes les dimensions du logement accompagné, son cœur de métier, en renforçant son action de proximité, ses démarches partenariales et en développant des projets visant l'amélioration du cadre de vie des personnes logées.

L'aménagement des salles polyvalentes s'est poursuivi avec notamment l'installation d'un écran multifonctions permettant un usage récréatif et culturel pour les résidents, mais également des présentations pédagogiques soutenant les actions d'information et de sensibilisation auprès des personnes logées, ainsi que des réunions en visioconférences.

Les espaces extérieurs ont été également largement investis en 2022, notamment à l'occasion de la Semaine Bleue dédiée au bien vieillir. Pour cette édition, Adef Habitat a décliné la thématique du jardin sous toutes ses formes : installations participatives, initiation à l'art floral, ateliers de bricolage et de plantation, découverte des espaces verts de proximité etc. Particulièrement apprécié des résidents, cet événement a permis d'impulser une démarche visant à renforcer l'appropriation des espaces extérieurs des résidences, véritables ressources pour le développement du lien social, le bien-être et l'embellissement du cadre de vie.

Grâce à des témoignages de différents partenaires, ce rapport d'activité propose d'illustrer la diversité et la richesse du partenariat qui constitue une dimension clé de l'activité. 72% des 830 actions collectives ont ainsi mobilisé au moins un partenaire externe. Ces chiffres soulignent par ailleurs la forte activité d'Adef Habitat dans les domaines de la prévention de la santé, de l'accès au logement, de l'amélioration du cadre de vie ainsi que de l'accès aux droits et à la citoyenneté qui constituent ses thématiques d'action prioritaires. Grâce à l'engagement des équipes internes et des partenaires mobilisés à nos côtés, plus de 12 000 participations à des actions collectives ont ainsi été constatées.

Le renforcement de la gestion de proximité avec le rattachement direct des agents techniques de maintenance technique aux équipes locales a également marqué l'année 2022. La dynamique d'équipe, les démarches préventives et la réactivité pour la prise en compte des désordres techniques au quotidien ont ainsi été améliorées.

La modernisation et le développement du parc de logements a pour un nouvel exercice connu une forte activité avec 342 logements mis en service dans les résidences de Thiais et d'Orly dans le Val-de-Marne, 8 chantiers actifs et 4 opérations de relogement.

FAITS MARQUANTS

JANVIER

- Poursuite des actions de lutte contre le Covid-19 : sensibilisation et vaccination sur site ①
- Renouvellement du partenariat avec Action Logement portant notamment sur la sensibilisation des résidents à l'accès au logement ordinaire



FÉVRIER

- Mise en service de la nouvelle résidence sociale de Thiais (94) ②
- Mise en oeuvre d'une nouvelle organisation de travail concernant la maintenance technique



AVRIL

- Livraison de la résidence sociale pour jeunes actifs d'Orly (94)
- Accueil de services sanitaires de l'IFSI de la Croix-Rouge française pour la mise en œuvre d'un diagnostic des besoins en santé et d'une action de prévention en santé ④



MAI

- Lancement 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 ⑤



JUIN

- Organisation du séminaire « accès au logement et trajectoires résidentielles », co-animé avec le GIP-HIS à destination des salariés de la direction de la clientèle ⑦
- Accueil de stagiaires étudiants cadres de santé de l'IFSI de la Croix-Rouge française sur l'amélioration de la qualité de service et de l'organisation interne des établissements sur le sujet de la santé mentale
- Signature du contrat de VEFA pour la construction d'une deuxième résidence sociale à Saint-Ouen-sur-Seine (93) ⑥
- Lancement d'un module de sensibilisation des résidents à la lutte contre les nuisibles



JUILLET

- L'ADEF devient Adef Habitat et change de logo



AOÛT

- Attribution du marché de rénovation, au gré de la vacance, des studios du foyer de Saint-Gratien [95]
- Clôture du projet « Parlez-moi d'amour » à Gonesse [95] ⑧

SEPTEMBRE

- Attribution du marché de démolition-reconstruction du foyer Manouchian de Vitry-sur-Seine [94]
- Portes ouvertes partenariales de la résidence pour jeunes actifs d'Ivry-sur-Seine [94] ⑨



OCTOBRE

- Engagement des travaux préalables à la démolition du foyer Manouchian à Vitry-sur-Seine (94)
- Semaine bleue d'Adef Habitat autour du thème de la citoyenneté et du jardin organisée dans le cadre de la semaine nationale des retraités et personnes âgées

⑩

NOVEMBRE

- Participation de salariés au cross du Figaro, événement inaugural du Téléthon 2022
- Lancement du projet de soutien au bien-être psychique des résidents, soutenu par l'ARS Île-de-France
- Accord collectif de transposition de l'indemnité forfaitaire SEGUR

DÉCEMBRE

- Participation de salariés d'Adef Habitat à la semaine du logement accompagnée organisée à Marseille par l'UNAF0



⑩





PERSONNES LOGÉES



Les personnes logées par Adef Habitat sont majoritairement des personnes isolées en difficulté d'accès à un logement ordinaire.

Encore minoritaires dans les établissements, le nombre de femmes accueillies au sein de nos établissements qu'elles soient seules, en couple ou en famille, notamment monoparentale, poursuit néanmoins sa progression. Elles représentaient en 2022 15% des personnes logées.

La diversité des nationalités reste une composante forte dans les établissements qui

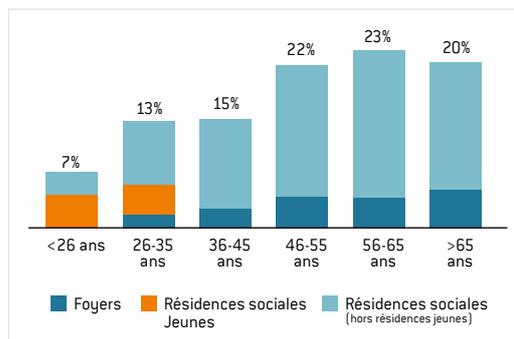
accueillent en effet pour plus de trois-quarts des ménages issus d'un pays extracommunautaire.

L'avancée en âge d'une part des personnes logées constitue également une caractéristique des résidents présents, en raison du nombre important de travailleurs migrants âgés logés dans les foyers et résidences sociales issues de la transformation de foyers.

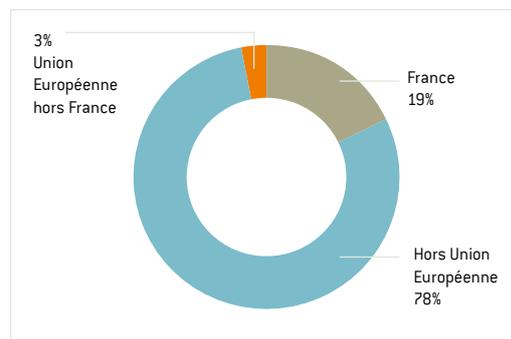
Plus d'un tiers des personnes âgées en foyer a plus de 65 ans. En 2022, l'âge moyen des résidents s'établit à 55 ans.



RÉPARTITION DES RÉSIDANTS PAR ÂGE



RÉPARTITION DES RÉSIDANTS PAR NATIONALITÉ



ACCOMPAGNEMENT ET LIEN SOCIAL

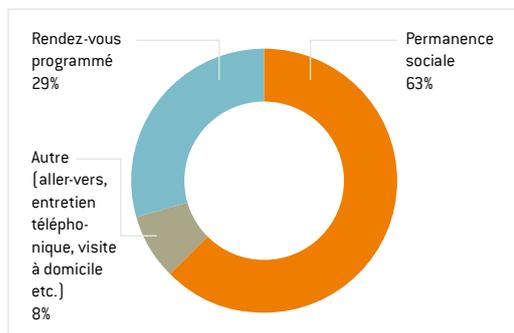
Sur chaque établissement, une politique d'action sociale articulée autour de la relation de proximité, du travail en réseau et de la vie sociale est mise en œuvre pour répondre aux besoins des résidants et favoriser le lien social. Au cours de l'année, Adef Habitat a renforcé sa collaboration avec les partenaires locaux pour répondre aux besoins des résidants, appuyée par la levée des restrictions sanitaires et l'ambition d'une meilleure inscription dans des projets de Ville et l'offre locale.

APPUI INDIVIDUEL

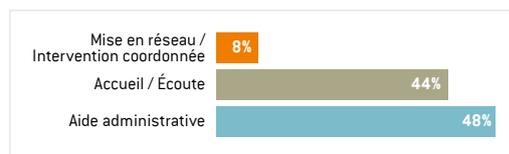
Les responsables de résidence et les médiateurs sociaux rencontrent les résidants de manière régulière lors de permanences d'accueil, de permanences sociales, de rendez-vous personnalisés ou encore en allant directement à leur rencontre : visite à domicile, en porte à porte etc. La démarche d'aller-vers développée au cours de la crise sanitaire intègre ainsi durablement nos pratiques professionnelles dans une logique de veille sociale et de prévention.

Au cours de ces entretiens individuels, les équipes Adef Habitat offrent un soutien personnalisé aux résidants en fonction de leurs besoins, comprenant notamment l'écoute active, l'information, l'orientation et l'appui dans les démarches administratives (compréhension des documents, constitution de dossiers etc.). Dans le cas de situations complexes, ils coordonnent les interventions des partenaires spécialisés pour assurer une prise en charge adaptée du résidant.

MODALITÉS DES ENTRETIENS AVEC LES RÉSIDANTS

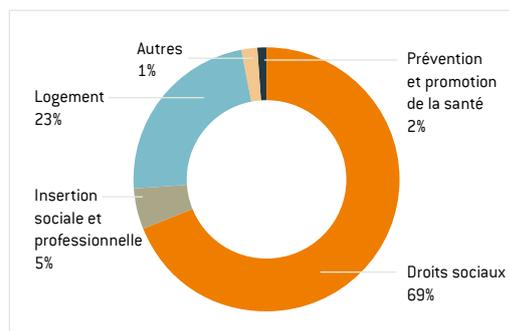


ACIONS RÉALISÉES



Au cours de l'année écoulée, les équipes ont principalement été sollicitées sur des besoins relevant de l'accès aux droits et au logement : SYPLO, APL, RSA, couverture sociale, retraite etc.

THÉMATIQUES TRAITÉES



9 207
entretiens individuels réalisés

2 583
résidants différents reçus

4
entretiens par résidant en moyenne

ACTIONS D'INTÉRÊT COLLECTIF

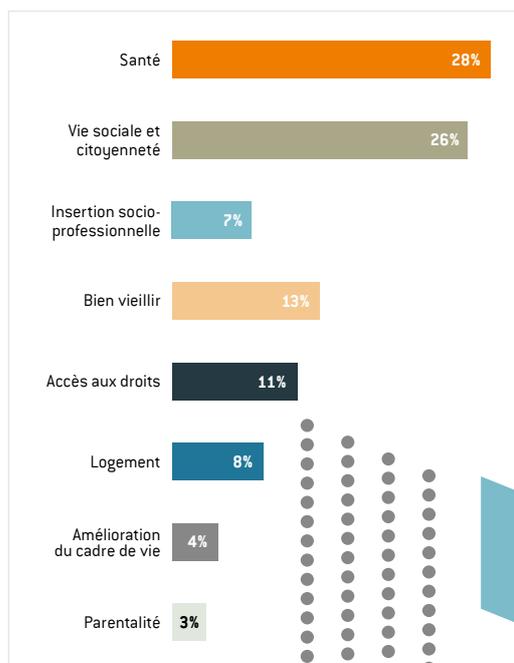
Tout au long de l'année, des actions collectives ont été mises en place au sein des résidences sociales Adef Habitat pour répondre aux besoins communs des résidents, favoriser la cohésion sociale et lutter contre l'isolement.

Animées par les équipes de gestion locative sociale ou des partenaires, ces actions ont été organisées autour de plusieurs thématiques prioritaires : prévention et promotion de la santé, accès au logement, insertion sociale et professionnelle, amélioration du cadre de vie, accès aux droits et vie sociale et citoyenneté.

En 2022, plus de 12 000 participants et près de 150 partenaires différents ont été impliqués dans ces actions, de leur élaboration, jusqu'à leur évaluation. L'ouverture aux publics extérieurs et l'organisation d'activités hors les murs ont cette année été renforcées pour permettre une plus grande intégration territoriale des résidents.

Qu'elles prennent la forme d'ateliers pédagogiques, de réunions d'informations collectives, de permanences médicales, ou encore de moments de convivialité, les actions d'intérêt collectif permettent de sensibiliser les résidents à des messages de prévention, de traiter de thématiques peu abordées lors des entretiens individuels telle que la santé, de renforcer l'interconnaissance et l'entraide entre résidents et de favoriser leur autonomie.

ACTIONS COLLECTIVES PAR THÉMATIQUES



832
actions d'intérêt collectif

12 523
participants

15
participants
par action en moyenne





VIE SOCIALE ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES COLLECTIFS

L'animation de la vie sociale et l'appropriation par les résidents des lieux de vie collectifs, constituent un enjeu majeur pour le climat social de l'établissement, le bien vivre ensemble et la lutte contre l'isolement. Pour répondre à ces enjeux, les espaces communs de la résidence sociale doivent être pensés comme des aires de rencontres, d'échanges et de convivialité qui répondent aux besoins et aux spécificités des publics logés.

En 2022, Adef Habitat a engagé plusieurs projets d'aménagement et d'équipement de ses salles polyvalentes.

L'adaptation du mobilier aux différentes typologies de publics accueillies a été accélérée pour une meilleure appropriation des lieux par les résidents et développer de nouveaux usages : les coins enfants composés de jeux et d'une bibliothèque favorisent la relation parent-enfant et la constitution de groupe d'entraide entre parents ; les espaces de convivialité adaptés aux personnes âgées ou aux publics jeunes, facilitent la rencontre entre résidents etc.

Parallèlement, les salles collectives ont été équipées d'un écran permettant plusieurs fonctions : télévision, musique, accès internet pour les actions collectives et visioconférences notamment. Ils ont permis de renouveler nos modalités d'intervention et d'animation et de créer de nouvelles dynamiques collectives : participation à des actions collectives en visioconférences, jeux interactifs, retransmission d'événements sportifs (coupe du monde) etc.

Au cours de l'année, les espaces extérieurs des résidences ont également fait l'objet d'une plus grande appropriation par les résidents. À l'occasion de la Semaine Bleue dédiée au bien vieillir, plusieurs actions autour du jardin ont été initiées : installation participative, ateliers de bricolage et de plantation, découverte des espaces verts de proximité etc. Véritables ressources pour le développement du lien social, le bien-être et l'embellissement du cadre de vie, l'exploitation des espaces verts a été un réel support pour favoriser l'expression des résidents, valoriser leurs compétences et créer du lien.

PARTENARIAT

Le développement partenarial et le travail en réseau sont au cœur des missions des équipes Adef Habitat pour répondre aux besoins tant individuels que collectifs des résidants. Ils permettent aussi d'animer la vie sociale des résidences et participer aux projets de territoire au bénéfice de l'ensemble des habitants. Afin d'illustrer la richesse des partenariats et des actions menées à destination des résidants, plusieurs de nos partenaires ont accepté de témoigner sur leur collaboration avec Adef Habitat, ses impacts et les conditions de réussite des projets menés ensemble.

UNE MISSION FONDAMENTALE

Les responsables de résidence et les médiateurs sociaux Adef Habitat sont des généralistes de l'action sociale chargés d'impulser des projets en articulant les expertises et ressources disponibles localement pour répondre aux besoins des résidants. Ils développent, structurent et animent un réseau d'acteurs spécialisés du champ social, médicosocial, sanitaire ou encore culturel et sportif pour définir les modalités d'intervention les plus appropriées et coordonner leurs actions autour des problématiques identifiées. La Direction de l'Ingénierie Sociale d'Adef Habitat accompagne ces démarches et les développe à l'échelle départementale et régionale.

« Dans notre recherche de développement partenarial, le plus important est d'être dans une logique de réciprocité et dans une relation de confiance. On tente de s'inscrire dans la politique de la Ville et les stratégies d'actions des autres structures pour profiter de nos complémentarités et porter des projets en commun. »

Hosana Akannahou, médiatrice sociale au sein de la résidence sociale Adef Habitat d'Aulnay-sous-Bois

1 015

partenaires actifs

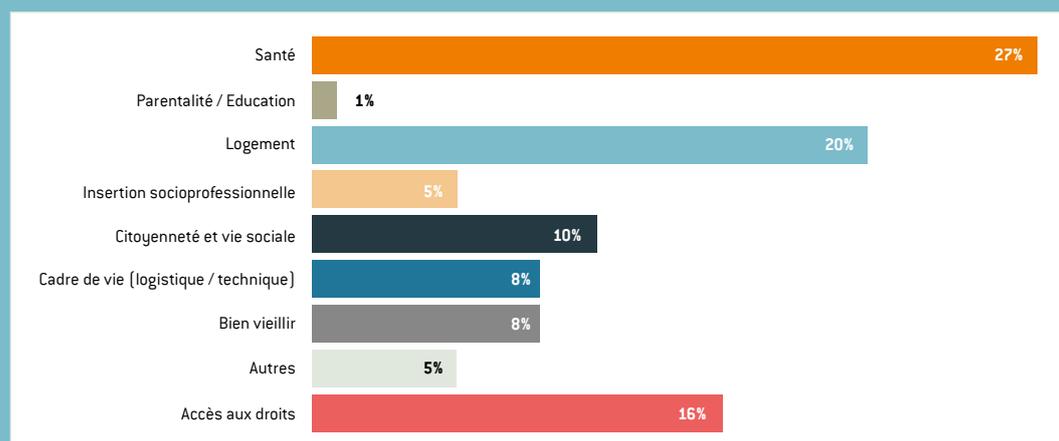
72%

d'actions collectives
partenariales

208

réunions partenariales

NOMBRE DE PARTENAIRES ACTIFS PAR THEMATIQUE (EN %)



DES EFFETS POSITIFS

Les multiples collaborations établies par les équipes Adef Habitat avec les acteurs institutionnels et opérationnels ont permis de développer une culture de travail commune et une vision partagée de l'action sociale à mener en réponse aux besoins des personnes logées.

Le partenariat permet aussi de dynamiser la vie sociale des résidences et de favoriser l'appropriation des lieux de vie collectifs. Un lien de confiance se crée progressivement entre les intervenants et les résidents par la mise en œuvre d'actions régulières. Les résidents gagnent en autonomie dans leurs démarches et sollicitent plus facilement les services de droit commun.

« Dès que je peux, je participe aux actions organisées sur la résidence. Je suis une habituée ! On a l'impression d'être considéré et ça donne de la force pour aller de l'avant. »

Clothilde, résidente de la résidence sociale Adef Habitat de Choisy-le-Roi



INSTITUT DE FORMATION EN SOINS INFIRMIERS ET CADRE DE SANTÉ CROIX-ROUGE FRANÇAISE & INSTITUT RÉGIONAL DU TRAVAIL SOCIAL PARMENTIER



Favoriser le décloisonnement entre le secteur sanitaire et social, contribuer à la sensibilisation des futurs professionnels aux enjeux du logement accompagné et soutenir des projets innovants étaient les objectifs du rapprochement effectué par Adef Habitat de centres de formation aux métiers sociaux et sanitaires. Ainsi, des stagiaires cadres de santé de l'IFCS de la Croix-Rouge française ont été accueillis dans des résidences sociales Adef Habitat pour la réalisation de recommandations sur la prise en charge des troubles de santé mentale. Des services sanitaires de l'IFSI ont co-construit avec les résidents des actions collectives en santé. Des stagiaires du diplôme d'État en ingénierie sociale de l'IRTS Parmentier ont débuté une recherche-action visant l'élaboration d'une stratégie inclusion numérique.

« C'est une occasion intéressante dans le cadre de la formation. L'intérêt pour les étudiants, c'est d'aller découvrir la culture associative, ses valeurs, de s'immerger dans la réalité des besoins des structures et des publics. C'est important pour de futurs professionnels de disposer de tels terrains. Par ailleurs, ça peut-être le tremplin pour d'autres choses : formation, embauche, développement d'une recherche etc. »

Aude Bessmann, Responsable de formation à l'IRTS Parmentier

L'approche pluridisciplinaire et expérimentale sont au cœur de ces partenariats qui permettent de croiser les expertises, initier des modalités d'intervention nouvelles et dresser des perspectives pour l'amélioration des réponses apportées aux besoins des résidents.



croix-rouge française



« On ne peut pas dissocier le social du paramédical dans la prise en compte des besoins des personnes. Ça aide les étudiants à comprendre certaines problématiques et spécificités qu'ils pourront rencontrer dans le cadre de leurs futures fonctions à l'hôpital ou ailleurs : barrière de la langue, interculturalité etc. Ce partenariat ne peut se faire que dans un cadre bien défini ensemble ; pour moi, il était primordial de savoir que les étudiants allaient être accompagnés par Adef Habitat ».

Elyssa Hached, Formatrice à l'IFSI Didot Croix-Rouge française



VAL-D'OISE

LIGUE CONTRE LE CANCER 95

Adef Habitat, la Fondation Léonie Chaptal, le CRCDC 95 et la Ligue Contre le Cancer 95 ont développé tout au long de l'année un projet d'actions coordonnées en santé sur les résidences sociales du Val-d'Oise. Ces interventions portent, de manière complémentaire, sur la vie affective et sexuelle ; les dépistages organisés des cancers du sein et du col de l'utérus et colorectal ; la santé mentale, l'alimentation et la nutrition ; des permanences santé généralistes et des mini-bilans de santé. Avec 27 actions menées auprès de 230 résidents, une réelle dynamique a été créée et une forte mobilisation des résidents autour des messages de prévention en santé a été constatée. Ces actions font l'objet d'une évaluation collective régulière pour rester au plus près des besoins des résidents.

« Ce projet est construit avec les équipes Adef Habitat, leur rôle est essentiel au bon fonctionnement des actions. Ça nous permet de savoir comment on doit intervenir, et d'avoir plus d'adhésion et de mobilisation des résidents à ces actions. On a également formé les médiateurs sociaux et responsables de résidence pour qu'ils soient eux-mêmes le relais du dépistage organisé dans leurs résidences. Par la dynamique mise en place, les résidents nous reconnaissent et viennent désormais plus facilement vers nous. Les temps d'évaluation avec Adef Habitat et les autres partenaires nous ont permis d'expérimenter une nouvelle modalité d'intervention avec les permanences santé. Cela a fait resurgir des besoins en santé non identifiés jusqu'à présent. Finalement, par ce partenariat, c'est la santé des résidents au global qui est améliorée ».

Ludvine Ursule, chargée de prévention à la Ligue contre le cancer 95



ACTION LOGEMENT

Partenaire incontournable, Action Logement est réservataire de logements dans l'ensemble des résidences Adef Habitat. Il participe à leur bon fonctionnement par son implication dans l'élaboration des projets sociaux ; le suivi de leur activité via les comités de pilotage annuel et l'attribution des logements au travers d'une stratégie de peuplement partagée. Depuis deux ans, ce partenariat régional s'est renforcé notamment autour de la professionnalisation des équipes et du soutien aux trajectoires résidentielles des résidents. Deux temps forts de sensibilisations ont été menées à destination des équipes de gestion locative sociale sur les prestations Action Logement et la plateforme Al'in. 15 actions collectives suivies de permanences individuelles ont bénéficié à 202 résidents. Dans le cadre des commissions de trajectoires résidentielles, la forte collaboration avec Action Logement facilite l'accès au logement autonome des résidents.

« Notre partenariat s'est particulièrement renforcé et diversifié au cours de ces trois dernières années. Cela se traduit notamment par les actions collectives que nous menons auprès des résidents, mais aussi par la sensibilisation des professionnels Adef Habitat aux outils et services Action Logement. Nous partageons avec vous l'importance de faire connaître les différents produits que nous proposons, pour soutenir les demandeurs dans leurs projets résidentiels. Le partage d'outils et l'implication réciproque dans nos démarches sont importants. Le travail que votre direction de l'Ingénierie Sociale coordonne sur les commissions de suivi des trajectoires résidentielles est un bon exemple et permet de concourir à un objectif commun : l'accès au logement des personnes. Nous souhaitons poursuivre cette collaboration et associer l'expertise de nos partenaires, dont Adef Habitat, à de nouvelles perspectives. C'est notamment le cas de la plateforme de logement adapté sur laquelle nous travaillons. »

Charles-Henry Blouin, Responsable locatif régional à Action Logement



ÉCOLE DES PARENTS ET DES ÉDUCATEURS SEINE-ET-MARNE SUD

Depuis 2019, Adef Habitat et l'École des Parents et des Éducateurs Seine-et-Marne Sud (EPE 77) collaborent en faveur du soutien à la parentalité des familles monoparentales de la résidence jeunes actifs de Savigny-le-Temple. Ce projet soutenu par la CAF et la MSA vise à proposer des temps de rencontres thématiques autour de la fonction parentale et de permettre aux parents isolés, principalement des femmes, de se sentir reconnues et soutenues dans leur rôle de mère. Plus de 30 actions ont été menées auprès de 116 participants sur diverses thématiques : la compréhension et la gestion des émotions de l'enfant, l'usage des écrans, massage et bien être du nourrisson etc. Adef Habitat et EPE 77 sont aussi tous deux engagés dans le Réseau d'Écoute, d'Appui et d'Accompagnement des Parents (REAAP) favorisant les échanges de pratiques sur la parentalité et les perspectives d'évolution.

« Ce partenariat a permis à notre association d'intervenir dans les résidences sociales. Cela correspond à notre objectif d'aller-vers les publics sur les lieux où on peut les toucher d'une façon simple. Notre intervention sur un lieu de vie nous semble particulièrement pertinente dans cette démarche d'aller-vers qui est au cœur de notre projet associatif. Par l'intermédiaire de la Direction de l'Ingénierie Sociale d'Adef Habitat et de la médiatrice sociale, nous avons pu, au fur et à mesure, ajuster et faire évoluer le projet pour qu'il réponde aux besoins exprimés par les mères avec notamment l'organisation d'un groupe d'échange libre animé par un psychologue de notre association. La fluidité des échanges, la relation de confiance créée et la co-construction sont des éléments qui ont permis la réussite de ce projet et aujourd'hui de le faire essaimer sur des résidences sociales du Val-de-Marne ». Marie-Aude lochem, coordinatrice à l'EPE 77 sud



PRÉVENTION RETRAITE ÎLE-DE-FRANCE (PRIF)

Depuis plus de 10 ans, Adef Habitat est partenaire du PRIF qui intervient auprès des résidents seniors en proposant via des opérateurs conventionnés un Parcours prévention composé de plusieurs ateliers qui couvrent toutes les composantes du bien vieillir : activité physique, alimentation, passage à la retraite et plus récemment le numérique. Dans le cadre de ce partenariat, 65 ateliers ont été déployés dans de nombreux foyers et résidences sociales. L'objectif est de favoriser l'appropriation des messages de prévention par ceux qui en sont le plus éloignés et de renforcer l'insertion sociale et territoriale des résidents. Pour ce faire, une convention annuelle fixant les orientations et les objectifs est conclue.



La solidité de notre partenariat s'est fondée sur un apport mutuel d'expertise, sur de la confiance et sur le fait de pouvoir faire évoluer notre offre à partir des besoins identifiés collectivement. Dans le cadre de notre travail de refonte de l'atelier Prévention Universelle, on a eu à cœur d'associer les médiateurs sociaux car ils sont ceux qui ont la meilleure connaissance des besoins, permettent de sensibiliser les résidents aux actions, faire le lien, remonter des observations, y compris au niveau de la démarche qualité. Au cours de ces années, on a su construire avec l'ingénierie sociale d'Adef Habitat une culture commune de la prévention qui permet aux résidents de se saisir de ces enjeux. Les actions de prévention, c'est vraiment le socle et un outil pour améliorer le quotidien des personnes ».

Judith Ahadjitsé-Amétépé responsable Communication & Évaluation au PRIF



CULTURES
DU CŒUR
VAL D'OISE

CULTURES DU CŒUR VAL-D'OISE

Depuis près de 15 ans, Adef Habitat et Cultures du Cœur Val-d'Oise collaborent pour lutter contre toute forme d'exclusion des résidents en leur facilitant l'accès à la participation culturelle, aux sports et aux loisirs. Convaincus que la médiation notamment culturelle est un vecteur essentiel pour favoriser le lien social, l'expression des personnes, l'estime de soi et l'insertion sociale, le partenariat s'articule autour de la mise en relation avec les structures culturelles et le développement de projets à caractère social auprès des résidents. Au cours de ces années de collaboration, une culture commune de travail et une vision partagée de la médiation se sont construites.



FÉDÉRATION FRANÇAISE
SPORTS POUR TOUS

FÉDÉRATION FRANÇAISE SPORTS POUR TOUS

La fédération française sports pour tous (FSPT) et Adef Habitat mènent depuis 2011 un partenariat visant à promouvoir au sein des résidences sociales la pratique d'une activité sportive, de mouvement et de bien-être général notamment auprès des résidents seniors. Le cœur de ce partenariat repose sur la conviction que la pratique physique adaptée : gym douce etc. est vectrice d'effets positifs sur les champs de la santé, de l'estime de soi et du lien social pour les personnes en difficulté sociale. En 2022, la FSPT et Adef Habitat se sont réunis au sein d'un consortium pour mener un projet d'ateliers couplant activité physique adaptée et sophrologie auprès des résidents âgés dans le cadre de l'appel à projets IMPACT 2024 visant à impulser la dynamique des prochains jeux olympiques et paralympiques.



« Aujourd'hui, on est dès la phase d'élaboration du projet dans une logique de co-construction avec l'idée de faire du sur mesure, alors qu'avant, on venait davantage avec nos idées déjà travaillées. On observe de la part d'Adef Habitat, cette volonté d'intégrer la médiation culturelle comme un champ d'action stratégique. La notion de bien-être est pris à bras le corps au niveau des résidences Adef Habitat. Ce qui nous permet d'explorer davantage d'actions communes : Allô l'artiste, l'appropriation des salles polyvalentes, la mise en place d'une permanence culturelle au sein des résidences, etc. ». **Laure Chouteau**, Chargée de développement & **Florence Guillet**, Coordinatrice départementale à Cultures du Cœur 95

« Adef Habitat reste notre partenaire historique avec en moyenne 3 à 4 résidences sociales investies par an et cela depuis près de 7 ans. Ce partenariat nécessite des soutiens financiers, le plus souvent l'action est initiée avec le PRIF et lorsque la mobilisation sur un établissement est positive, on tente de trouver les financements nécessaires pour prolonger l'action. L'objectif pour nous aujourd'hui c'est de pérenniser les actions sur les structures car les besoins sont permanents. Ces actions ne peuvent réussir que par l'intervention des médiateurs sociaux et responsables de résidence qui connaissent le public et le mobilisent. » **Fabrice Bretel**, Coordinateur Sport Santé - Comité Régional Ile-de-France Sports Pour Tous

PARCOURS RÉSIDENTIELS

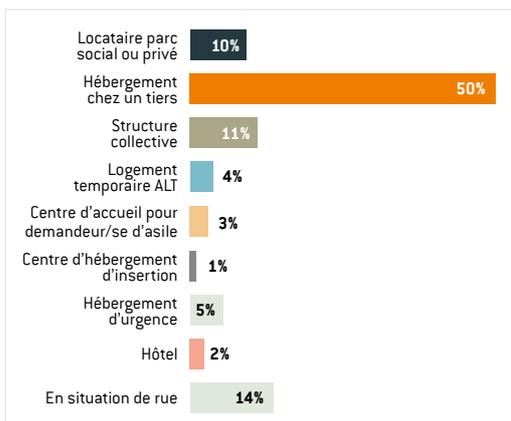
L'accès au logement autonome des résidants est l'une des missions cardinales de la résidence sociale. Pour soutenir cette ambition, Adef Habitat a déployé au cours de l'année, sur l'ensemble de ses établissements, un cadre d'actions basé sur une meilleure mobilisation des dispositifs de droit commun et un partenariat renforcé avec les réservataires.

LA SITUATION À L'ENTRÉE DANS LA RÉSIDENCE SOCIALE

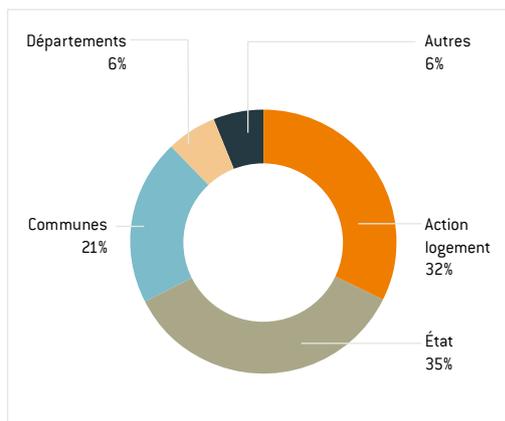
Avant leur entrée en résidence sociale, la majorité des personnes se trouvait en grande difficulté face au logement. La moitié d'entre elles était hébergée chez un tiers (famille, ami etc.) et plus d'un quart était sans domicile : en situation de rue ou en structure d'hébergement. Une

partie des résidants était également locataire dans le logement ordinaire (décohabitation, expulsion locative, perte de ressources etc.). La résidence sociale agit ainsi autant comme une marche d'insertion vers le logement que comme un filet de sécurité des ruptures résidentielles.

TYPE DE DOMICILE AVANT L'ENTRÉE EN RÉSIDENCE



ORIENTATION PAR RÉSERVATAIRE (HORS ADEF HABITAT)



En 2022, hors attributions réalisées par Adef Habitat, les nouveaux entrants ont principalement été orientés par l'État via les SIAO et Action Logement. La part des collectivités territoriales et notamment des Villes dans les

orientations a aussi été significative (21%). La part des orientations par réservataires correspond à celle de leur contingent; ce qui témoigne de la bonne implication partenariale dans le peuplement des résidences sociales.

LE SOUTIEN AUX TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

De l'entrée jusqu'à la sortie vers le logement, les équipes de gestion locative sociale se mobilisent autour du projet résidentiel de la personne pour la soutenir dans toutes les dimensions de l'accès au logement : gestion budgétaire, appui aux démarches administratives, appropriation du logement, inscription dans les dispositifs de droit commun (SYPLO et DALO notamment) etc.

le sujet avec plusieurs partenaires dont les services logement des Villes et Action Logement. Deux modules de sensibilisation développés par Adef Habitat ont par ailleurs été déployés auprès des résidents sur les conditions d'accès au logement et la prévention des nuisibles.

En 2022, les responsables de résidence et médiateurs sociaux ont mobilisé en plus grand nombre le SYPLO, avec 221 labélisations. Près de 5 000 entretiens individuels ont été réalisés sur la thématique du logement (actualisation de la demande de logement social, mobilisation des aides et services Action Logement etc.) et plus de 30 actions collectives ont été réalisées sur

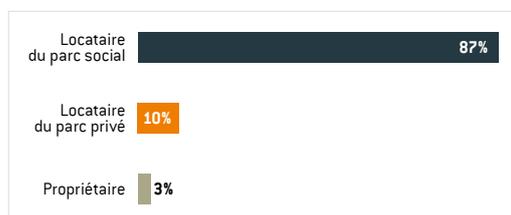
En complémentarité de ces actions, 29 commissions de trajectoires résidentielles réunissant notamment Action Logement, le SIAO et la Ville pour trouver collectivement des solutions de sorties aux résidents présentant les critères d'accessibilité au logement, ont permis de traiter 325 situations. Ces commissions ont abouti à une proposition de logement pour un quart des personnes.

LA SORTIE VERS LE LOGEMENT AUTONOME

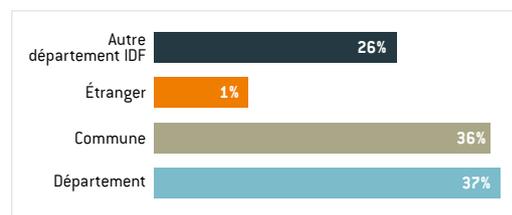
En 2022, la stabilité et l'offre de services proposées par la résidence sociale ont permis à 513 personnes d'accéder à un logement pérenne. 87% d'entre elles, sont devenues locataires du parc social après une durée moyenne de séjour de 28 mois en résidence sociale.

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

SITUATION DES PERSONNES AYANT ACCÉDÉ AU LOGEMENT À LA SORTIE



LOCALISATION DU LOGEMENT À LA SORTIE DE LA RÉSIDENCE



29

commissions de trajectoires résidentielles

325

situations étudiées lors des commissions de trajectoires résidentielles

221

labélisations SYPLO

15

actions collectives en partenariat avec Action Logement auprès de 202 participants

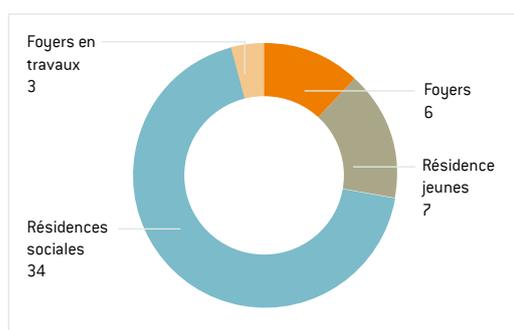
513

personnes ont accédé à un logement pérenne

LOGEMENTS

L'année 2022 a permis de marquer de nouvelles étapes dans la modernisation et le développement du parc de logements d'Adef Habitat. Une forte activité a une nouvelle fois marqué l'année avec 342 logements mis en services, 8 chantiers actifs et 4 opérations de relogement.

PARC DE LOGEMENTS



Au 31 décembre 2022, le parc de logements était composé de 50 établissements en activité ou en travaux et de 3 résidences en construction.

MISES EN SERVICE

THIAIS

La nouvelle résidence sociale d'une capacité de 250 logements a été livrée fin 2022. Elle permet une reconstruction partielle de l'ancien foyer. Avec 514 résidents présents en mars 2018 lors du gel des attributions, l'opération se caractérise par l'effort exceptionnel de relogement qu'elle a nécessité, avec plus de 250 résidents relogés sur une période de deux ans environ.

Maîtrise d'ouvrage : 3F Résidences - Maîtrise d'œuvre : LAZO ET MURE

ORLY

La résidence sociale d'Orly est issue de la réhabilitation d'un ancien hôtel. Les travaux démarrés en janvier 2021 ont permis de mettre en service la résidence en juin 2022. Avec une capacité de 74 logements, elle a notamment pour ambition de favoriser le parcours résidentiel des jeunes actifs de la commune.

Maîtrise d'ouvrage : 3F Résidences - Maîtrise d'œuvre : S&V Architectures – Jean Voisin

CHANTIERS EN COURS

8 CHANTIERS ÉTAIENT ACTIFS EN 2022.

5 en maîtrise d'ouvrage 3F Résidences

THIAIS (94) : construction d'une résidence de 250 logements.

ORLY (94) : restructuration d'un ancien hôtel pour créer une résidence sociale de 74 logements.

BOBIGNY PRIMO LEVI (93) : construction d'une résidence de 150 logements.

BOBIGNY RÉPUBLIQUE (93) : démolition-reconstruction sur site d'une résidence sociale de 149 logements.

CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94) : démolition-reconstruction sur site d'une résidence de 225 logements.

1 en maîtrise d'ouvrage Adef Habitat

VITRY-SUR-SEINE MANOUCHIAN (94) : première phase de démolition de l'opération de démolition-reconstruction d'une résidence de 260 logements.



Studio T1 de la résidence sociale pour jeunes actifs d'Orly (94)

1 en maîtrise d'ouvrage Sequano Résidentiel

SAINT-OUEN-SUR SEINE (93) : construction, dans le quartier des Docks, d'une résidence de 150 logements dans le cadre d'une VEFA pour le compte d'Adef Habitat.

1 en maîtrise d'ouvrage Patrimoni

SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93) : construction, rue Séverine, d'une résidence de 150 logements dans le cadre d'une VEFA pour le compte d'Adef Habitat.

OPÉRATIONS DE RELOGEMENT

4 OPÉRATIONS DE RELOGEMENT ONT ÉTÉ MENÉES AU COURS DE L'ANNÉE 2022.

• **VITRY MANOUCHIAN (94)** : deuxième phase de l'opération de relogement visant le relogement externe de 65 résidents afin de libérer le second bâtiment à démolir dans le cadre de l'opération de démolition-reconstruction par phases.

Opérateur MOUS : Voliges

• **CHAMPIGNY-SUR-MANRE (94)** : seconde phase de relogement visant le relogement externe de 19 résidents, nécessaire à l'engagement de la seconde phase de démolition-reconstruction.

Opérateur MOUS : SOLiHA 75-92-94

• **SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93)** : diagnostic social visant notamment le recueil des préférences entre les deux nouvelles résidences sociales, conduit auprès des personnes relogées temporairement dans une résidence réalisée selon un procédé de construction modulaire et qui sera démontée après le relogement, afin comme prévu de libérer le foncier.

Opérateur MOUS : SOLiHA 75-92-95

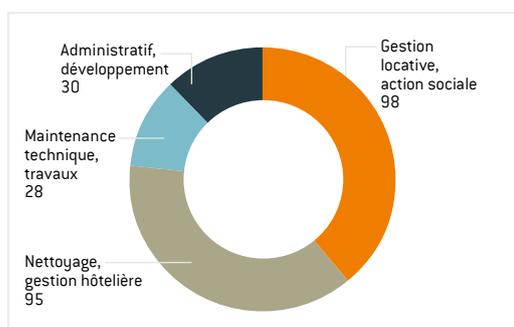
• **THIAIS (94)** : Derniers relogements externes d'anciens résidents du foyer et accompagnement au déménagement de 225 résidents.

Opérateur MOUS : SOLiHA 75-92-95

RESSOURCES HUMAINES

La proximité au cœur des pratiques et de l'organisation d'Adef Habitat s'est encore renforcée en 2022. Les équipes locales animées par les responsables de résidence interviennent au plus près des résidents, dans l'objectif de leur offrir une véritable qualité de service et un accompagnement au quotidien, avec la volonté de mobiliser tous les professionnels sur la dimension sociale de l'activité.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS 2022



89%
des salariés en gestion
de proximité

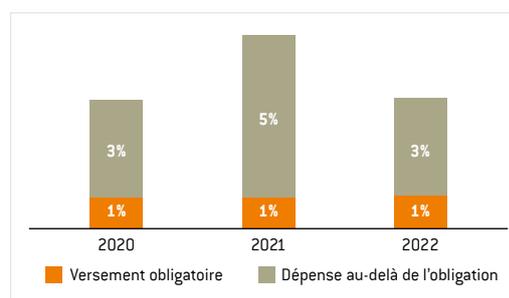
MOBILITÉ

La politique des ressources humaines d'Adef Habitat encourage la mobilité des salariés qui permet un enrichissement collectif des pratiques professionnelles et constitue un facteur de motivation pour les salariés. Six salariés ont ainsi changé de fonction en 2022. Deux chargés de gestion locative sociale et un médiateur social sont devenus responsables de résidence. Un responsable de résidence est désormais référent applications métiers. Deux salariés ont été promus dans la ligne managériale de la direction de la clientèle.

FORMATION

L'effort de formation est resté très haut pour un nouvel exercice avec 4 144 heures de formation dispensées.

DÉPENSES DE FORMATION (EN % DE LA MASSE SALARIALE)



251

salariés en CDI

133

hommes

118

femmes

44 ans

moyenne
d'âge

10 ans

ancienneté
moyenne

3

contrats en alternance

93/100

index égalité hommes/femmes



L'équipe locale de la résidence pour jeunes actifs de Saint-Gratien [95] photographiée dans la salle polyvalente : Sébastien Zimmerman, agent technique de maintenance de proximité, Pauline Preira Mendes, agent d'entretien quotidien, Brahim Sarr, médiateur social et Hanna Benlarbi, responsable de résidence.

ANTOINE BIGATA, DIRECTEUR DE LA CLIENTÈLE, ÉVOQUE LA GESTION DE PROXIMITÉ

« La gestion de proximité a toujours été au cœur des pratiques d'Adef Habitat, notamment avec de larges plages de présence quotidienne, le nettoyage qui a toujours été assuré par des salariés, et un binôme responsable de résidence et médiateur social très proche des résidents dans l'accompagnement au quotidien.

Notre mouvement est de toujours approfondir cette proximité. Nous avons dans cet objectif réalisé un changement organisationnel en 2022 qui consiste à rattacher les agents de maintenance de proximité (AMTP) aux responsables de résidence. Chaque agent intervient désormais sur deux sites distincts, alors que des équipes de trois agents étaient précédemment affectés à cinq établissements différents; ce qui a nécessité que nous recrutions neuf nouveaux professionnels.

Ce qui était visé, et qui fonctionne, c'est une meilleure connaissance de chaque site par les agents techniques, des équipements bien sûr mais également des résidents. Cela permet de renforcer leur rôle de sensibilisation en maintenance préventive lorsqu'ils

interviennent dans les logements ou sur les éco-gestes à adopter. Toutes les catégories de métier sont concernées au sein d'Adef Habitat par la relation client. C'est d'ailleurs ce qui nous conduit à accorder autant d'importance aux aptitudes en matière de savoir-être qu'aux compétences techniques à proprement parler. Nous cherchons des profils de professionnels qui perçoivent la dimension relationnelle avec les personnes que nous logeons comme un attrait de leur fonction et qui ont le sens du service.

Cette proximité vise bien sûr à fournir une qualité de services aux résidents. Le rattachement des AMTP aux équipes locales a permis de réduire les délais de traitement des réclamations qui sont maintenant dans l'ensemble satisfaisants.

D'un point de vue managérial, les bénéficiaires sont également de favoriser l'interconnaissance et la coopération entre les salariés de métier différents. Il y a aussi un plus grand sentiment d'appartenance à une équipe et de l'entraide pour gérer certaines situations parfois difficiles dans nos établissements. »

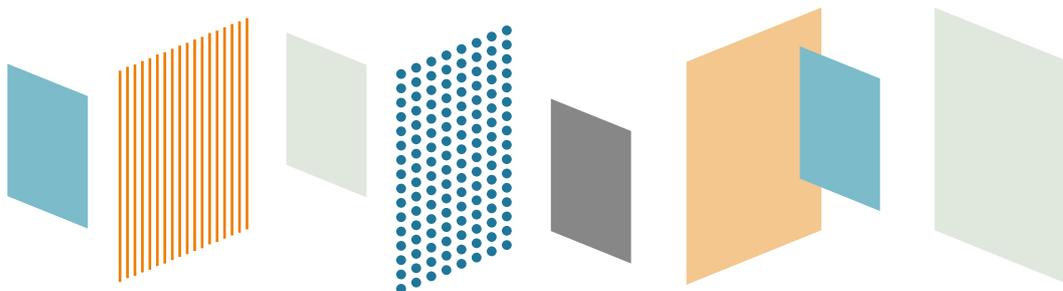
DONNÉES FINANCIÈRES

Les ressources de l'association reposent principalement sur les redevances versées par les résidents. En 2022, le montant des subventions d'exploitation a représenté 5,6% des produits d'exploitation dont les deux tiers pour le financement de l'accompagnement du plan de traitement des foyers.

Le chiffre d'affaires a progressé de 2,8% par rapport à l'année précédente du fait de la revalorisation des redevances au 1^{er} janvier pour l'ensemble des résidences et foyers conventionnés (+0,42%) et de la mise en service des nouveaux logements des résidences sociales de Thiais et d'Orly.

Les charges d'exploitation ont augmenté de 3,6% par rapport à l'année précédente principalement du fait de l'augmentation de la charge immobilière liée à la mise en service des nouvelles résidences. La charge liée aux consommations d'énergie est restée stable en 2022, l'association bénéficiant des conditions tarifaires des marchés négociés en 2020 pour les années 2021 et 2022. La maîtrise des autres charges a permis de maintenir un résultat d'exploitation positif.

COMPTES DE RÉSULTATS EN K€	2022	2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	43 078	41 904
Production immobilisée	287	41
Subventions	2 615	2 738
Autres produits	330	213
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	46 310	44 896
Achats consommés	407	610
Eau et énergie	8 044	8 203
Loyers propriétaires	9 772	8 616
Autres achats et charges externes	9 167	8 590
Impôts et taxes	723	810
Charges de personnel (après retraitement)	13 213	13 389
Dotations aux amortissements	3 932	3 864
Dotations/Reprise aux provisions et Irrécouvrables	684	531
Autres charges	293	7
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	46 235	44 620
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	75	276
Produits financiers	304	265
Charges financières	241	272
RÉSULTAT FINANCIER	63	(7)
Produits exceptionnels	1 029	2 714
Charges exceptionnelles	859	1 041
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	170	1 673
Résultat transféré	20	86
Impôts	85	-
RÉSULTAT NET	243	2 028



L'association a poursuivi en 2022 sa politique de transformation de ses foyers, avec en particulier, aux côtés des opérations réalisées en partenariat avec des bailleurs sociaux, des investissements relativement importants pour les opérations réalisées en propre : construc-

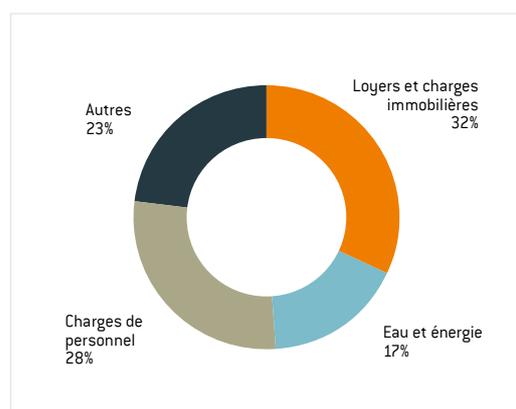
tion de la résidence sociale de Vitry-sur-Seine en maîtrise d'ouvrage directe et des résidences sociales de Saint-Ouen-sur-Seine, dans le cadre de contrats de VEFA.

Le ratio d'endettement est resté modéré.

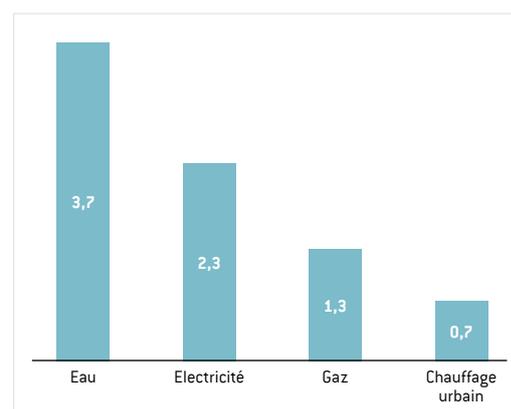
ACTIF EN K€	2022	2021
Immobilisations incorporelles	419	515
Immobilisations corporelles	85 169	76 433
Immobilisations financières	11 489	11 315
TOTAL IMMOBILISATIONS	97 077	88 263
Stocks	304	277
Créances	17 101	17 951
Disponibilités	14 096	20 750
Comptes de régularisation	22	25
TOTAL ACTIF	128 600	127 266

PASSIF EN K€	2022	2021
Fonds propres	53 266	53 765
Provisions	7 441	7 311
Emprunts et dettes à long terme	50 935	52 704
Dépôts et cautionnements	3 582	3 479
Dettes diverses	13 304	9 838
Comptes de régularisation	72	169
TOTAL PASSIF	128 600	127 266

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