

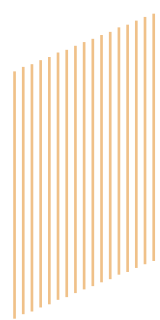
# RAPPORT D'ACTIVITÉ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

JUIN 2025



# SOMMAIRE



ÉDITO ..... 3

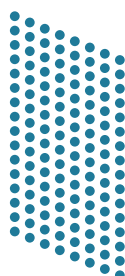
PARTIE 1 – ADEF HABITAT ..... 4

PARTIE 2 – ENJEUX HUMAINS ..... 12

PARTIE 3 – RESSOURCES HUMAINES ..... 22

PARTIE 4 – ENJEUX ÉCOLOGIQUES ..... 27

PARTIE 5 – ENJEUX ÉCONOMIQUES ..... 29



# ÉDITO



Dans un contexte marqué par des tensions sociales et économiques croissantes, la question du logement s'impose comme l'un des défis majeurs de notre société. Le nombre de demandes augmentent, les opportunités se raréfient sur certains territoires, et de plus en plus de personnes se retrouvent sans perspective stable. Face à cette réalité, nous nous mobilisons pour développer des formes d'habitat plus diversifiées, plus accessibles et mieux adaptées aux réalités sociales d'aujourd'hui. Résolument engagée en faveur de l'insertion par le logement, Adef Habitat a entrepris d'intervenir dans de nouvelles régions afin de mieux s'adapter à l'évolution des publics accueillis et de leurs besoins.

Cette dynamique ne peut s'envisager sans lucidité face aux contraintes économiques. Les financements deviennent plus incertains et les coûts ne cessent d'augmenter. Il nous faut repenser notre manière d'agir. Il s'agit d'innover, d'explorer de nouveaux projets, de diversifier nos actions pour gagner en agilité et en résilience, pour préserver notre mission sociale tout en assurant sa durabilité. C'est en conjuguant sens et équilibre économique que nous pourrons continuer à répondre aux besoins des personnes en situation de vulnérabilité.

Adef Habitat a élargi son offre en développant notamment les Résidences pour Jeunes Actifs, étudiants ou personnes en grande précarité. Ce déploiement s'accompagne aussi d'une volonté renforcée de coopération. En lien étroit avec Adef Résidences, des Pensions de Famille seront créées au sein même des Ehpad, dans une logique de complémentarité de nos expertises et de nos valeurs. Bien plus qu'un simple toit, la Pension de Famille est un espace de vie chaleureux et épanouissant permettant aux pensionnaires de se sentir chez soi et de (re)créer des liens avec les autres en y développant « une atmosphère familiale ».

Convaincue que le logement est un levier fondamental d'inclusion sociale, Adef Habitat accompagne chaque Résident individuellement. Nous poursuivons notre mission avec la même conviction : que chacun, quel que soit son parcours, ait un accès à un logement digne qui puisse contribuer à ouvrir des perspectives d'avenir.

**Dominique Bourguine,**  
Président de Groupe Adef

A photograph of two women in a workshop setting. The woman in the foreground is wearing an orange headwrap and a striped shirt under a beige cardigan, focused on shaping a piece of clay on a table. The woman in the background is wearing a red beret and a checkered apron, smiling and observing. The background features orange curtains and a blue wall.

# PARTIE 1 - ADEF HABITAT

## QUI SOMMES-NOUS ?

**A**ssociation régie par la loi de 1901 et à but non lucratif, Adef Habitat propose des solutions de logement accompagné à destination des personnes n'ayant pas directement accès à un logement locatif social ou privé, ou à la recherche d'un logement temporaire.

Avec 51 Résidences implantées à travers l'Île-de-France, l'Association loge plus de 9 500 personnes.

Adef Habitat propose des logements meublés, équipés et adaptés, répondant à une 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 et les attentes des personnes accueillies.

Convaincue que le logement est un levier fondamental d'inclusion sociale, Adef Habitat accompagne chaque Résident de manière individualisée. Il s'agit d'une logique de parcours résidentiel global, intégrant un soutien administratif et social, ainsi qu'une attention constante portée à la qualité de vie.

L'Association s'engage également à favoriser le lien social et à proposer des services adaptés, en collaboration étroite avec les acteurs locaux et les institutions publiques.

Adef Habitat s'était initialement consacrée à la gestion des Foyers de Travailleurs Migrants (FTM), créés dans les années 1960-1970 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 (PT-FTM), une transformation en profondeur de ces structures a été engagée pour garantir des conditions de logement dignes et favoriser la mixité sociale, aboutissant aujourd'hui à la création de Résidences Sociales intégrant des publics variés en difficulté face 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, avec des logements individuels tout équipés, des espaces collectifs conviviaux, ainsi que des services dédiés aux Résidents (blanchisserie, salle informatique, bureau social, etc.).

Adef Habitat a donc élargi son offre pour répondre à de nouveaux besoins, en développant notamment les Résidences pour jeunes actifs, étudiants ou personnes en grande précarité.

Cette dynamique s'inscrit pleinement dans les priorités nationales et locales, et dans le cadre des plans "Logement d'abord", qui visent à offrir des solutions durables aux personnes mal ou non logées.



# CHIFFRES CLÉS

## LES POPULATIONS ACCUEILLIES

**9 500**

personnes logées

**1 500**

attributions  
annuelles

## L'ACCOMPAGNEMENT

**+ de 12 000**

entretiens sociaux avec les Résidants

**45 %**

des Résidants ont bénéficié  
d'accompagnements individuels  
dans l'accès aux droits

**35 %**

des Résidants ont bénéficié  
d'accompagnements individuels dans l'accès,  
la gestion et l'appropriation d'un logement

**+ de 1 550**

séances d'actions collectives

**53 %**

des Résidants ont bénéficié  
d'actions partenariales

## LES COLLABORATEURS

**292**

salariés  
permanents

**83 %**

de salariés en gestion  
de proximité

## LE PARC SOCIAL

**51**

établissements gérés

**9 000**

logements

**3**

Résidences  
Sociales ouvertes  
en 2024

**Projets  
d'établissement  
en cours de  
développement :**

**2**

réhabilitations de  
Foyers en  
Résidences Sociales

**2**

Pensions de Famille

**1**

Résidence Accueil

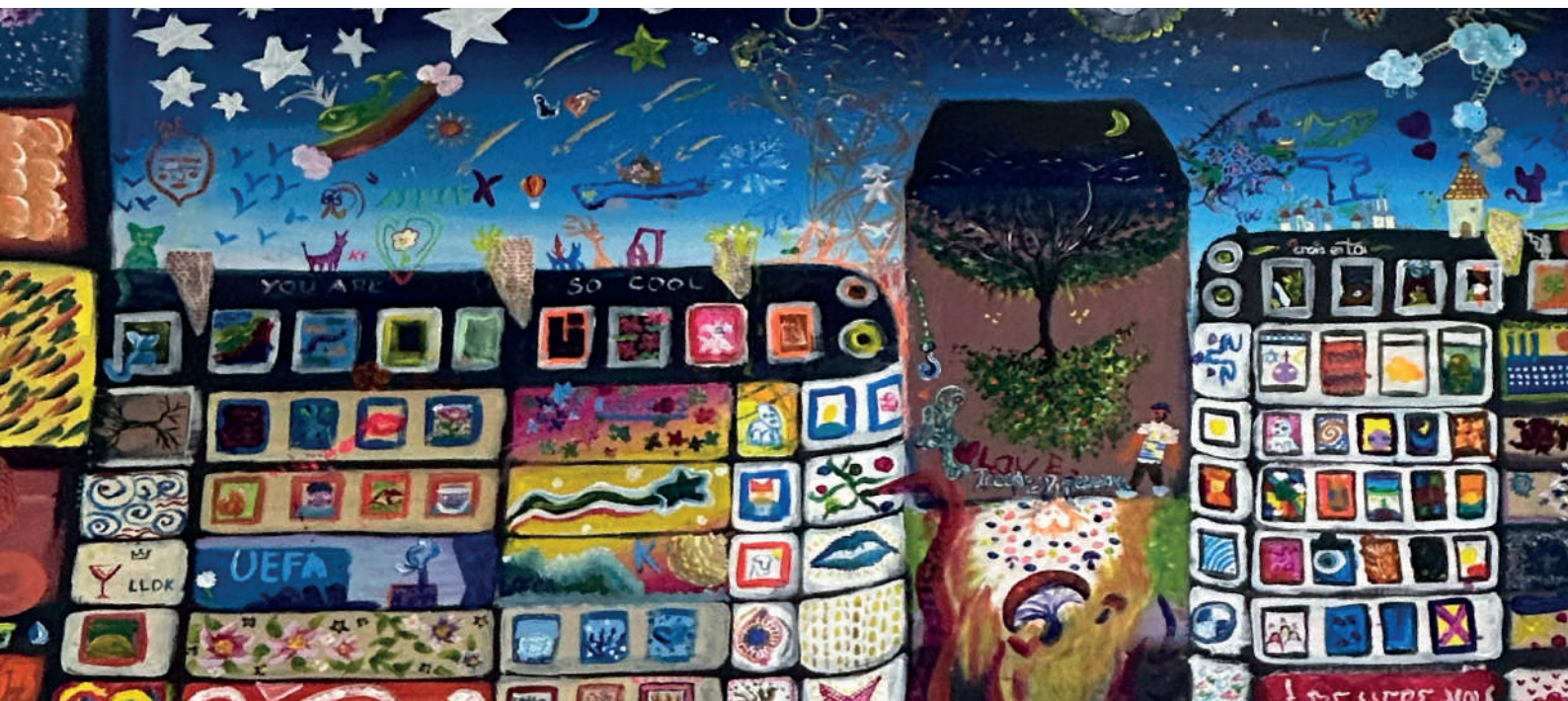
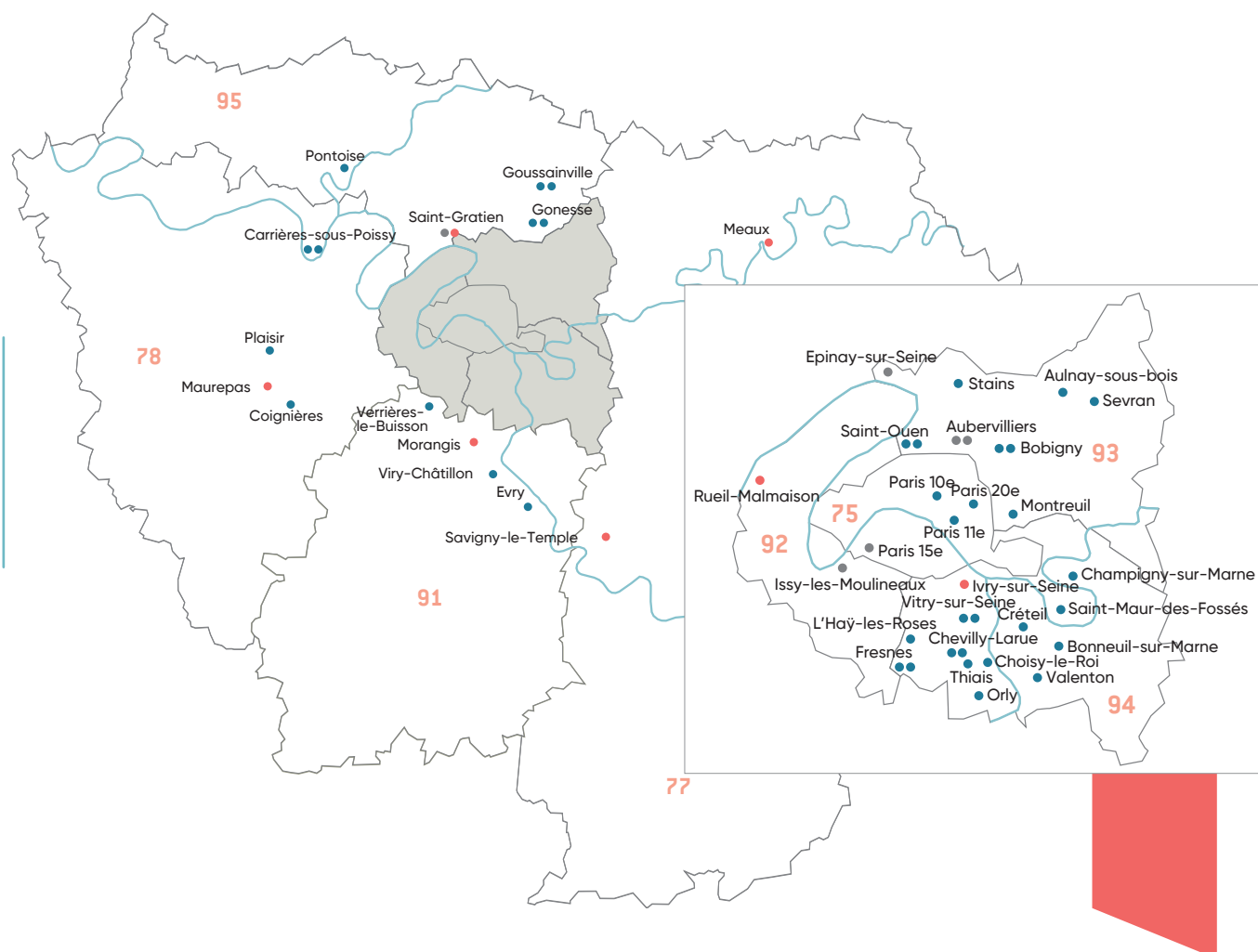
**1**

Résidence Étudiante  
et Jeunes Actifs

**1**

un établissement  
médico-social  
pour mineurs non  
accompagnés

# CARTES DES IMPLANTATIONS



## GROUPE ADEF

Le Groupe Adef, Association loi 1901 à but non lucratif, coordonne les activités d'un groupe associatif dédié à l'accompagnement des personnes vulnérables et de leurs proches. Indépendante de toute influence actionnariale, militante, idéologique, politique, institutionnelle ou confessionnelle, l'Association Groupe Adef structure son action autour de trois grands axes : social, médico-social et sanitaire.

Groupe Adef se distingue ainsi au niveau national par une approche globale qui comprend :

- Le logement accompagné, conçu pour répondre à des besoins spécifiques de populations en situation de précarité – avec l'Association Adef Habitat.
- La gestion d'établissements spécialisés accueillant des personnes âgées dépendantes et des personnes en situation de handicap – avec l'Association Adef Résidences.
- La santé avec des offres adaptées aux enjeux des territoires – avec l'Association Hôpital Nord 92.

Le logement constitue donc l'un des piliers fondamentaux de cette mission. À travers Adef Habitat, le Groupe propose des solutions de logement meublé à destination des populations en transition et/ou en difficulté d'accès aux circuits classiques du logement social.

Le projet de Groupe Adef s'inscrit dans une volonté de répondre à tous les chocs de vulnérabilité tout au long de la vie en proposant des programmes d'accompagnement construits sur les principes d'hybridation, de diversification et d'innovation.

**Groupe Adef**  
Créateurs de liens

### FOCUS SUR L'ASSOCIATION HÔPITAL NORD 92 :

Dans le domaine du 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).

Objectifs du secteur santé :

- Offrir une prise en charge personnalisée et pluridisciplinaire.
- Apporter un soutien adapté aux patients et à leurs familles.
- Développer des programmes de soins pointus.

### FOCUS SUR L'ASSOCIATION ADEF RÉSIDENCES :

Adef Résidences se consacre au secteur médico-social, avec des solutions pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. Présente sur tout le territoire français, elle 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 de différents niveaux de dépendance, pour leur permettre une vie quotidienne en phase avec leurs besoins vitaux et sociaux.
- Adef Résidences Vacances propose des séjours adaptés, offrant des moments de répit et d'évasion aux personnes en situation de handicap, tout en favorisant leur inclusion dans la société.

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 complément, des filiales Adef Résidences proposent une gamme de services connexes, tels que la restauration collective spécialisée ou la formation professionnelle.

# OUVERTURES DE NOUVELLES RÉSIDENCES SOCIALES POUR GARANTIR UN HABITAT DIGNE ET SÉCURISÉ

## SAINT-OUEN LANDY : LIVRAISON D'UNE SECONDE RÉSIDENCE SOCIALE

À Saint-Ouen-sur-Seine, Adef Habitat a finalisé en octobre 2024 l'ouverture d'une seconde Résidence, achevant ainsi le projet de relogement des Résidents du Foyer historique implanté rue Saint-Denis. Cette opération, en continuité avec la première Résidence ouverte en 2023, a permis de mettre à disposition 149 logements, dont 20 destinés à des familles monoparentales. Réalisée en partenariat avec la SOLIDEO, elle a été précédée par l'installation d'une Résidence modulaire temporaire afin d'assurer une continuité de logement. Ce projet met fin à des conditions de logement précaires et marque un tournant : les anciens espaces de 9 m<sup>2</sup> sans cuisine ni sanitaire individuels ont laissé place à des logements individuels de 20 m<sup>2</sup>, équipés et adaptés, garantissant un cadre de vie digne et moderne.

## CHAMPIGNY-SUR-MARNE : LIVRAISON DE LA SECONDE PHASE DE RECONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE SOCIALE

À Champigny-sur-Marne, la seconde phase de reconstruction d'une Résidence Sociale a permis d'achever la remise à niveau d'un site réhabilité à la fin des années 1990 qui n'était plus adapté aux exigences actuelles en matière de confort et de qualité de vie. Les anciens logements de 9 m<sup>2</sup>, dotés de cuisines et sanitaires collectifs, ont été remplacés par des logements plus grands de 20 m<sup>2</sup>, mieux agencés, plus fonctionnels et respectueux de l'intimité des Résidents. Cette nouvelle phase porte la capacité totale à 225 logements, dont 75 sont destinés à un public mixte, renforçant ainsi la diversité sociale au sein de la Résidence.

## VITRY-SUR-SEINE : TRANSFORMATION DU FOYER MANOUCHIAN EN DEUX RÉSIDENCES SOCIALES

À Vitry-sur-Seine, le Foyer Manouchian a dû faire face à des dérives et mésusages qui se sont installés au fil du temps – insécurité, dégradation du cadre de vie – imposant la transformation complète du site comme une nécessité, ce malgré l'engagement constant des équipes aux côtés des acteurs locaux. Piloté en maîtrise d'ouvrage par Adef Habitat, le projet a débuté avec l'ouverture de la Résidence Sociale Louis Blériot, implantée à proximité immédiate du Foyer historique. L'ouverture fin 2024 de la première phase de la nouvelle Résidence Sociale Manouchian, a permis la mise à disposition de 136 logements. Elle a ainsi facilité le relogement des derniers Résidents du Foyer ainsi que l'accueil d'un nouveau public, dont 16 familles monoparentales. La seconde phase sera achevée en 2026 et permettra de répondre aux standards actuels d'accueil : logements individuels, sécurité renforcée et accompagnement social adapté aux besoins des publics accueillis.



SAINT-OUEN LANDY



VITRY-SUR-SEINE



CHAMPIGNY-SUR-MARNE

# FAITS MARQUANTS

## JANVIER

- Cérémonie des vœux qui a réuni les collaborateurs d'Adef Habitat.
- Poursuite et déploiement du projet de soutien au bien-être psychique des Résidents avec notre partenaire Alfapsy.
- Renouvellement des partenariats clés pour l'accompagnement des Résidents vers et dans le logement : Action Logement, ADIL 94 et 95.
- Poursuite et déploiement du projet de santé globale, coordonné par le Val-d'Oise en partenariat avec La Ligue contre le cancer, la Fondation Léonie Chaptal et le CRCDC.
- Lancement de la formation « détection des troubles psychiques » : 33 collaborateurs Adef Habitat formés en 2024.

## FÉVRIER

- Sortie intergénérationnelle à Disneyland, réunissant familles et Résidents de différents établissements.

## MARS

- Lancement du dispositif « Clean Challenge » visant à sensibiliser les Résidents au développement durable en organisant un nettoyage collectif des Résidences et de leurs abords. Ce dispositif s'est déployé progressivement sur plusieurs Résidences Sociales tout au long de l'année.
- Lancement de la consultation auprès des collaborateurs et des Résidents pour définir les valeurs de Groupe Adef.
- Entrée au Conseil d'administration de l'Unafo.

## AVRIL

- Publication du livre de recettes de cuisine élaboré par des Résidents.
- Lancement des schémas directeurs de Groupe Adef afin de définir des stratégies communes pluriannuelles entre les différentes entités du groupe sur des sujets majeurs : développement, relations institutionnelles, Ressources Humaines, etc.
- Accueil de volontaires en service civique dans le cadre d'un partenariat avec Service Civique Solidarité Seniors.
- Participation au groupe de travail AORIF sur le modèle économique des Résidences Sociales.



## MAI

- Déploiement du programme de prévention et de sensibilisation aux conduites addictives au sein de Résidences avec le CSAPA Victor Segalen de l'Association Hôpital Nord 92.
- Lancement du projet Coloris ta vie, mêlant culture, bien-être et inclusion, avec des ateliers variés.

## JUIN

- Séminaire « Accès au logement et trajectoire résidentielle » avec notamment les interventions de l'ADIL 95 et du SIAO 91.
- Actualisation des projets sociaux Adef Habitat visant notamment à mettre en adéquation le fonctionnement avec les évolutions des besoins du public et préciser la politique d'intervention sociale Adef Habitat.
- 1<sup>ère</sup> édition du tournoi interétablissements Adef Habitat 93 : plus de 100 participants créant un véritable moment de cohésion sociale dans un esprit olympique.



## JUILLET

- Lancement du projet culturel à Dieppe : découverte du patrimoine normand et création de liens pour Résidents Séniors isolés, dans un cadre convivial.
- Livraison de 136 logements de la Résidence Sociale Vitry Manouchian (phase 1).

## SEPTEMBRE

- Lancement du projet Sport et Santé avec des ateliers sport/nutrition avec Shizen Sport-Truck et le Stade de France, pour sensibiliser les jeunes et renforcer le lien social dans le 77.
- Livraison de 75 logements de la Résidence de Champigny (phase 2).

## OCTOBRE

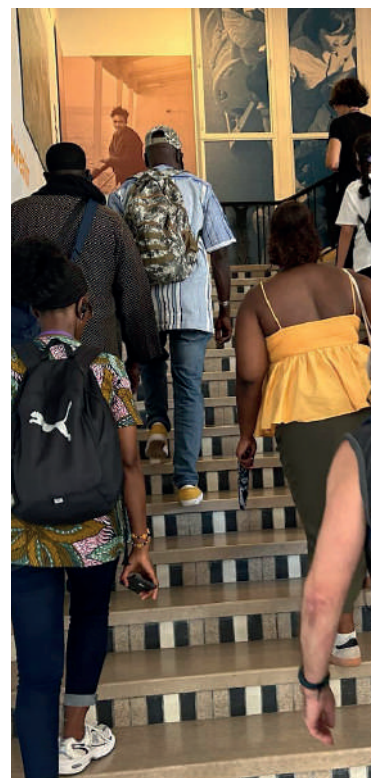
- Organisation des Olympiades, mobilisant les Activités Physiques Adaptées comme vecteur de lien social, de citoyenneté et de prévention santé.
- Participation au forum organisé Coallia 91 à l'occasion de la Journée nationale des réfugiés.
- Livraison de 149 logements de la Résidence de Saint-Ouen Landy.

## NOVEMBRE

- Intervention d'Adef Habitat dans le cadre de la Coordination Territoriale Semestrielle du SIAO 95 sur la thématique « vieillissement et précarité ».
- Intervention à une table ronde organisée par le Ministère de l'intérieur sur la gestion du Fonds Asile Migration Intégration (FAMI).
- Animation d'une conférence Adef Habitat et participation à une conférence Groupe Adef lors du Salon des Maires et des Collectivités.

## DÉCEMBRE

- Participation et intervention aux Rencontres du Logement accompagné organisées par l'Unaf.
- Sortie interétablissements à La Ménagerie et la Galerie de l'évolution destinée aux familles monoparentales.





# PARTIE 2 - ENJEUX HUMAINS

## CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT

**51**

établissements gérés

**+ de 12 000**

entretiens avec les Résidents

**45 M€**

de chiffre d'affaires

**1 500**

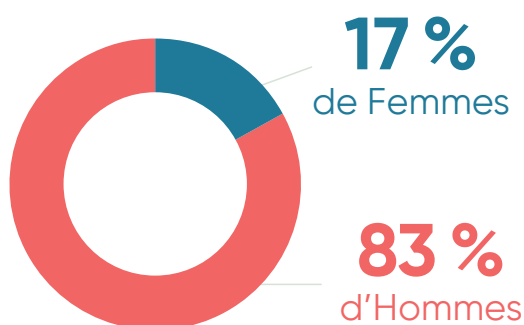
attributions annuelles



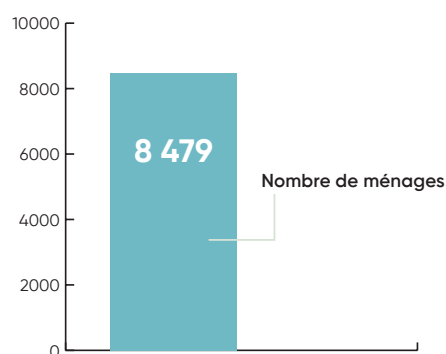
## UN ACCOMPAGNEMENT AU PLUS PRÈS DES RÉSIDANTS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX HUMAINS

L'évolution des publics accueillis par Adef Habitat reflète une dynamique continue d'adaptation aux réalités sociales. Si les hommes seuls constituent encore une part très majoritaire des Résidents, la diversité des profils s'accroît sous l'effet de la transformation de l'offre et de l'adaptation des Résidences aux besoins des territoires. La population logée se féminise, les situations familiales et les parcours de vie se diversifient. Parallèlement, la présence accrue de jeunes adultes, notamment en insertion socioprofessionnelle, traduit cette évolution des besoins sur les territoires. Ces tendances confirment le rôle central d'Adef Habitat dans l'accueil durable de personnes en situation de vulnérabilité quant au logement.

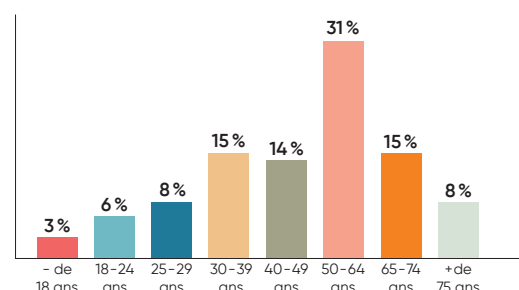
### RÉPARTITION HOMMES / FEMMES



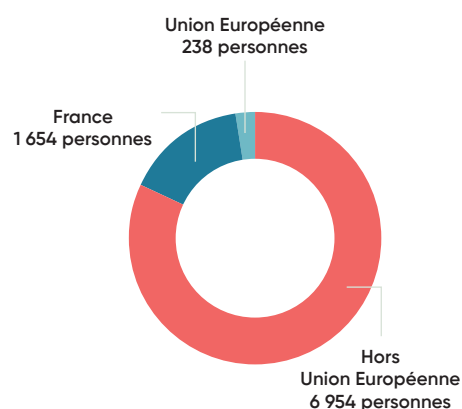
### NOMBRE DE MÉNAGES ET DE PERSONNES



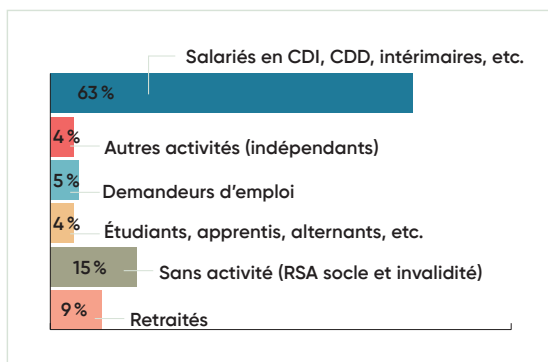
### RÉPARTITION DU PUBLIC LOGÉ PAR ÂGE



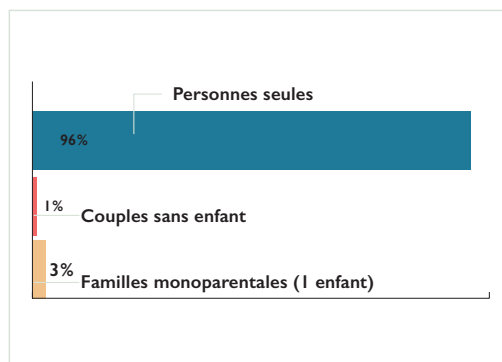
### NATIONALITÉ



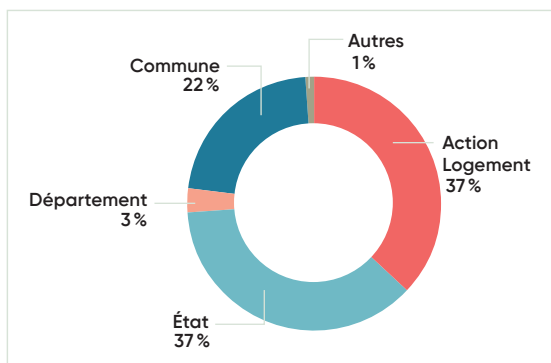
## SITUATION SOCIOPROFESSIONNELLE DES RÉSIDANTS



## TYPOLOGIE FAMILIALE



## LE PARCOURS RÉSIDENTIEL



Avant leur entrée en Résidence Sociale, la situation des personnes face au logement était principalement marquée par la précarité résidentielle. 44 % des Résidants étaient hébergés chez un tiers (famille, ami etc.) et un tiers sans domicile, issu de la rue pour 18 % d'entre eux ou d'un hébergement institutionnel pour 15 % des personnes. Les personnes anciennement logées dans le parc public ou privé représentent 10 %, ce qui témoigne aussi du caractère préventif du sans-abrisme de la Résidence Sociale. La qualité du cadre de vie fait l'objet d'une attention constante :

remise en état systématique des logements avant chaque entrée, renouvellement du mobilier et audits trimestriels réalisés par les équipes, le tout pour assurer des conditions d'accueil et d'habitat dignes et durables. Pour soutenir le parcours résidentiel des Résidants vers le logement de droit commun, Adef Habitat structure son intervention autour de l'aide à la définition d'un projet résidentiel ; d'une information éclairée sur la situation du logement en Ile-de-France ; de la mobilisation des dispositifs d'accès au logement (SYPLO et DALO notamment) ; et des actions de sensibilisation sur les leviers d'accès au logement mais aussi, des droits et devoirs du locataire.

## ACCÈS AU LOGEMENT AUTONOME

Adef Habitat s'appuie aussi sur ses commissions de suivi des parcours résidentiels qui permettent 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.



## NOMBRE DE COMMISSIONS DE SUIVI DES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES ET ACCOMPAGNEMENT AU LOGEMENT

|                                                                                              |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Nombre de commissions                                                                        | 28                                              |
| Nombre de situation traitées                                                                 | 306                                             |
| Nombre de situations ayant abouti à un relogement ou une réorientation suite à la commission | 166                                             |
| Nombre de SYPLO                                                                              | 300 nouvelles labélisations et 661 SYPLO actifs |
| Nombre de DALO                                                                               | 131 DALO actifs et 145 DALO sortants            |
| Nombre d'actions collectives sur le logement                                                 | 47                                              |
| Nombre d'actions collectives animées par Action Logement                                     | 4                                               |

## SITUATION DES PERSONNES AYANT ACCÉDÉ AU LOGEMENT À LA SORTIE

|                           | Données brutes | %    |
|---------------------------|----------------|------|
| Propriétaires             | 9              | 1 %  |
| Locataires du parc privé  | 450            | 87 % |
| Locataires du parc social | 60             | 12 % |
|                           | 519            |      |

### La parole aux Résidents ayant accédé au logement à la sortie

**Gladys\*, ancienne Résidente :** « Je suis congolaise et je suis arrivée à Toulouse à mes 18 ans. Puis, j'ai été à Paris. J'ai été enceinte et j'ai longtemps appelé le 115. Une mairie m'a proposé un logement dans une Résidence Adef Habitat. J'y suis restée cinq ans. C'était magnifique, j'ai passé de bons moments avec les équipes Adef Habitat qui étaient très gentilles. Elles ont fait toutes les démarches avec moi en m'accompagnant à chaque étape. Il y avait plein d'activités proposées en plus : des sorties à la plage, des ateliers cuisine, des formations sur l'informatique, des cours de couture, etc. C'est grâce à Adef Habitat que j'ai trouvé un logement pérenne. »

**Madou\*, ancien Résident :** « J'étais en Foyer puis je suis arrivé dans une Résidence Sociale Adef Habitat. Ça s'est très bien passé. Il n'y a pas de problème. Quand j'avais besoin d'aide ou d'un rendez-vous, tout le monde était là. Tout le monde me respectait et m'écoutait. Le Médiateur Social m'a beaucoup aidé à trouver un logement. Des fois, ils ont organisé beaucoup d'actions collectives : petits-déjeuners, jeux, sport... Je ne pouvais pas toujours y aller car je travaillais mais c'était super. Je voulais un logement plus grand pour accueillir ma famille, c'est pour cela qu'Adef Habitat m'a accompagné dans ce projet et que j'ai réussi à partir. »

**Sandy\*, ancienne Résidente :** « Avant, j'étais sans domicile fixe et j'allais dormir chez des proches. Quand je suis rentrée à Adef Habitat, le logement était tout neuf et propre. Le Médiateur m'a aidé à faire avancer mon dossier de logement, en collaborant avec l'assistant social qui me suivait déjà. Il a tout fait pour m'aider et a réalisé les démarches nécessaires, en remplissant par exemple le dossier DALO. C'est grâce à eux que mon dossier est passé et que j'ai pu avoir un autre logement, plus grand, chez un bailleur social. Je remercie tous les salariés qui m'ont écoutée et soutenue. Adef Habitat, c'est un endroit où ils m'ont accueillie et ça a été une véritable roue de secours. »

\*Les prénoms ont été modifiés.

## DE L'APPUI INDIVIDUEL...

L'accompagnement individualisé des Résidants prend différentes formes. Qu'il s'agisse des permanences d'accueil, des consultations sociales, des rendez-vous personnalisés ou d'interventions sur le terrain (visites à domicile), les Responsables de Résidence ainsi que les Médiateurs Sociaux sont à l'écoute des Résidants afin de cerner leurs besoins et d'y répondre de manière adaptée.

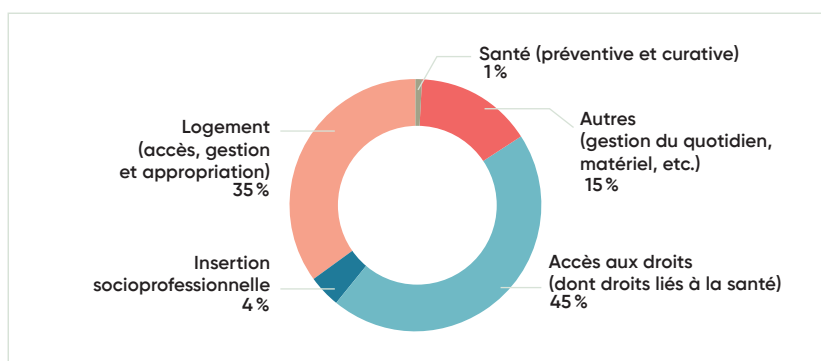
En 2024, près de la moitié des sollicitations concernaient l'accès aux droits, tandis qu'un tiers portait sur des questions liées à l'accès au logement. Les obstacles rencontrés par les Résidants, notamment l'illectronisme et les difficultés linguistiques, les ont également conduits à demander de l'aide pour effectuer leurs démarches en ligne, mais aussi pour comprendre, rédiger ou compléter divers documents administratifs : demande de logement, RSA, complémentaire santé, dossier retraite, renouvellement de titre de séjour, etc.

Le travail de suivi en lien avec les structures locales partenaires (CAF, CCAS, CMP, entre autres) constitue également un pilier fondamental de cet accompagnement individualisé. Au total, ce sont plus de 45 000 démarches d'accompagnement qui ont été réalisées par les Responsables de Résidence et les Médiateurs Sociaux.

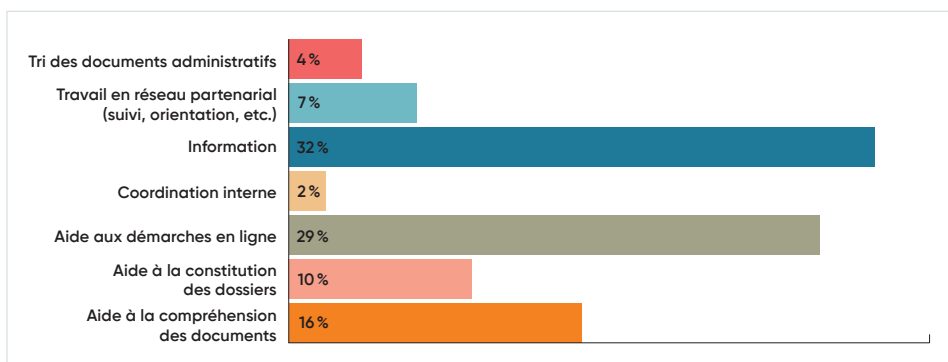
### MODALITÉS DES ENTRETIENS AVEC LES RÉSIDANTS

|                                                                         | Données brutes | %    |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|------|
| Permanences sociales                                                    | 8 206          | 67 % |
| Autres (aller-vers, entretiens téléphoniques, visites à domicile, etc.) | 211            | 2 %  |
| Rendez-vous programmés                                                  | 3 766          | 31 % |
|                                                                         | 12 183         |      |

### THÉMATIQUES TRAITÉES DANS LE CADRE DE L'AIDE INDIVIDUELLE AUX RÉSIDANTS



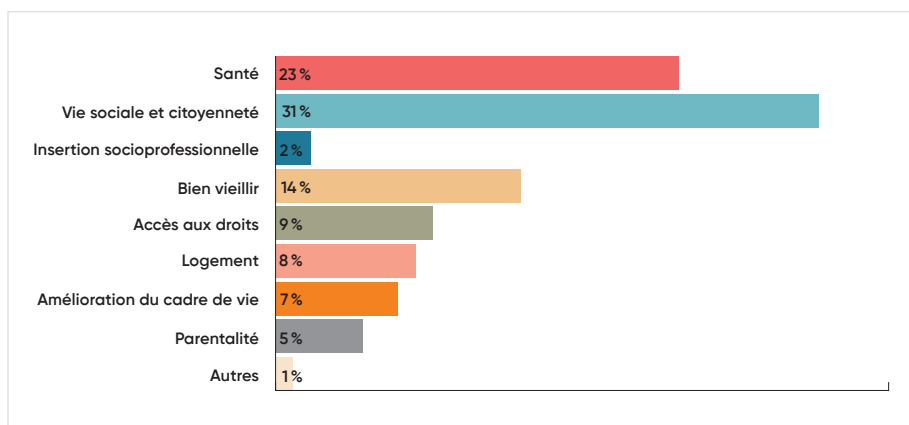
## ACTIONS RÉALISÉES DANS LE CADRE DE L'AIDE INDIVIDUELLE AUX RÉSIDANTS



## ... AUX ACTIONS COLLECTIVES ET PROJETS DE TERRITOIRE QUI RÉPONDENT AUX BESOINS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS DES RÉSIDANTS

En 2024, Adef Habitat a poursuivi et renforcé son engagement en faveur d'une action sociale de proximité, au plus près des besoins des Résidents. Pour favoriser leur insertion, répondre aux enjeux émergents et consolider le lien social, de nombreux partenariats ont été mobilisés afin de proposer des actions adaptées à leurs attentes et à leurs parcours.

## THÉMATIQUES DES ACTIONS COLLECTIVES RÉALISÉES



## NOMBRE D' ACTIONS, PARTICIPANTS ET PARTENAIRES

|                                                                              | Données brutes |                                     | Données brutes |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|
| Nombre total d'actions                                                       | 706            | Nombre de partenaires mobilisés     | 374            |
| Nombre total de séances (une action peut être déclinée en plusieurs séances) | 1 550          | Pourcentage d'actions partenariales | 53 %           |
| Nombre total de participants aux actions                                     | 8 470          | Moyenne de participants par action  | 12             |
| Nombre total de participants aux séances                                     | 27 555         | Moyenne d'actions par établissement | 14             |

## UN RESTAURANT SOCIAL, VECTEUR D'INSERTION ET DE COHÉSION

À Montreuil, Adef Habitat a soutenu, entre fin 2023 et début 2024, la création d'un restaurant social implanté au sein des locaux du Foyer. Doté d'un accès indépendant, cet espace a été conçu pour garantir un usage autonome et utile des lieux. Porté par un ancien Résident aujourd'hui cuisinier, ce projet incarne l'engagement d'Adef Habitat en faveur de l'insertion sociale et de la valorisation des parcours individuels. Il permet de proposer des repas de qualité, adaptés aux habitudes alimentaires des Résidents, à des tarifs accessibles. Également ouvert sur le quartier, ce restaurant contribue au développement de liens sociaux.

## L'ALPHABÉTISATION COMME LEVIER D'INTÉGRATION ET D'AUTONOMIE

À la Résidence Sociale de Verrières-le-Buisson, un partenariat a été créé avec l'Association des Familles, association locale spécialisée dans l'alphabétisation, intervenant plusieurs fois par semaine (trois à quatre séances). Ce dispositif, suivi par 16 Résidents et des personnes extérieures à la Résidence, est animé par d'anciennes enseignantes. Ce programme constitue une étape essentielle dans le parcours d'insertion, en facilitant l'accès aux droits, à l'emploi et à l'autonomie.

Laurence, Coordinatrice des cours de français pour les étrangers : « L'Association des Familles de Verrières-le-Buisson intervient depuis 4 ans à la Résidence Adef Habitat de Verrières grâce à la mise disposition de la salle polyvalente. Nous sommes actuellement sept bénévoles et nous donnons 12 cours par semaine de Français Langue Étrangère (FLE) ou d'alphabétisation à une quinzaine de personnes. Nous nous adaptons aux besoins des apprenants et à leurs disponibilités. Nous les aidons régulièrement quand ils nous sollicitent, pour différentes démarches (recherches d'emploi ou de formation, démarches pour un renouvellement de titre de séjour, déclaration d'impôts...). Pour nos apprenants, les cours sont souvent les seuls moments où ils pratiquent le français et peuvent progresser. Cela leur apporte un moment de convivialité, d'ouverture culturelle et sociale, l'occasion de partager leurs expériences, leurs cultures et leur permet de prendre confiance en eux et en leurs capacités. La plupart des apprenants reviennent d'une année sur l'autre et progressent à leur rythme. »

## LES OLYMPIADES

Portées en partenariat avec l'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) Été indien, les Olympiades sont venues compléter les actions entreprises notamment avec la Prévention Retraite Île-de-France (PRIF) en mobilisant les Activités Physiques Adaptées (APA) comme vecteur de lien social, de citoyenneté et de prévention santé, en écho aux valeurs des Jeux Olympiques de Paris 2024. Lors des quatre temps forts du projet, les Résidents seniors ont participé activement aux tests de forme et aux journées de compétition de basket, renforçant leur estime de soi autour de messages de prévention liés à la santé et à la mobilité. La phase finale du projet s'est tenue à Sevran, en présence du maire qui a remis la coupe aux gagnants, les Résidents d'Évry-Courcouronnes. Cet événement a rassemblé 114 Résidents seniors de 12 Résidences Sociales lors d'une journée santé-sport des seniors ouverte aux acteurs locaux et habitants. Par ailleurs, sept partenaires se sont mobilisés à cette occasion pour passer des messages de prévention autour du bien vieillir, de la santé, du maintien à domicile, et ainsi toucher un large public. Cette action a été financée par la CNAV et les commissions des financeurs franciliennes, et accueillie par la ville de Sevran.

## LA PRÉVENTION DES ADDICTOLOGIES AVEC LE CSAPA VICTOR SEGALEN

Adef Habitat s'est associée au Centre de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie (CSAPA) Victor Segalen de l'Association Hôpital Nord 92 pour déployer un programme de prévention et de sensibilisation aux conduites addictives au sein de ses Résidences. Dans une démarche d'« aller-vers », l'Équipe Mobile du CSAPA s'est déplacée directement sur le lieu de vie des Résidents, comme au Foyer Hémet à Aubervilliers, pour proposer des ateliers, des stands d'information, des permanences et orienter les Résidents vers un accompagnement adapté. Ceux qui ont souhaité intégrer une approche curative au sein du CSAPA ont pu être reçus et suivis dans une démarche de soins. Ces actions de proximité se poursuivront au sein d'autres Résidences, renforçant ainsi la promotion de la santé et l'accès aux soins pour les publics accompagnés.

## L'INCLUSION DES FAMILLES MONOPARENTALES

Dans le cadre de sa politique associative visant à diversifier les publics accueillis et à répondre aux situations de ruptures résidentielles touchant diverses typologies de familles, les Résidences Sociales ont vu une augmentation significative de l'accueil de familles monoparentales. La Résidence Sociale est en effet une solution de logement accompagné adaptée aux besoins de ces familles grâce aux caractéristiques de l'habitat proposé, aux niveaux de redevance et de services offerts.

## SITUATIONS SOCIOPROFESSIONNELLES DES FAMILLES MONOPARENTALES

|                                          | Données brutes | %    |
|------------------------------------------|----------------|------|
| Salariés en CDI, CDD, intérimaires, etc. | 135            | 49 % |
| Autres activités (indépendants)          | 2              | 1 %  |
| Demandeurs d'emploi                      | 16             | 6 %  |
| Étudiants, apprentis, alternants, etc.   | 17             | 6 %  |
| Sans activité (RSA socle et invalidité)  | 104            | 38 % |
|                                          | 274            |      |

À titre d'exemple, les Résidences Sociales situées dans le Val-de-Marne accueillent 128 familles monoparentales, composées majoritairement d'un adulte – exclusivement des femmes – et d'un enfant. Ces situations traduisent la présence conséquente de mères isolées, dont les besoins prioritaires concernent l'accès au logement, l'insertion professionnelle, mais aussi un accompagnement renforcé autour de la parentalité et du lien social entre pairs.

En 2024, une subvention exceptionnelle accordée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) 94 a permis la mise en œuvre du projet « Soutien à la Parentalité ». Ce dispositif, conçu pour répondre aux enjeux spécifiques rencontrés par ces familles, s'est articulé autour de trois axes majeurs visant à consolider les liens familiaux et favoriser l'entraide entre mères isolées.



### 1) AMÉNAGEMENT D'ESPACES POUR ENFANTS

Soucieux du bien-être des enfants et de leur inclusion, Adef Habitat accorde une importance particulière au soutien à la parentalité. L'exemple mené en Seine-et-Marne (77) en est une illustration parmi d'autres. Ainsi, trois Résidences ont été équipées d'espaces spécifiquement aménagés pour les enfants. Ces lieux ludiques et sécurisés permettent de favoriser leur éveil, leur curiosité et leur socialisation, en leur offrant un environnement propice au jeu, à l'apprentissage et à la découverte. Ainsi, à Savigny-le-Temple, où une part importante des logements est occupée par des familles monoparentales, un espace de jeux a été aménagé pour répondre aux besoins des enfants et soutenir la parentalité. Ce projet a été financé par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) 77 et la MSA dans le cadre du REAPP. En partenariat avec la CAF, des ateliers collectifs sont organisés chaque mois. Ces rencontres abordent des thématiques variées autour de la petite enfance, du lien parent-enfant et de la parentalité. La Médiatrice Sociale Adef Habitat assure la prise en charge des enfants pendant ces temps d'échange, offrant aux parents un moment de répit et de dialogue.

#### Âge des enfants :

|               |    |               |         |
|---------------|----|---------------|---------|
| Moins d'un an | 12 | 5 ans         | 28      |
| 1 an          | 42 | 6 ans         | 18      |
| 2 ans         | 52 | Plus de 6 ans | 44      |
| 3 ans         | 41 | Moyenne d'âge | 3,7 ans |
| 4 ans         | 37 |               |         |



### 2) ACTIONS DE SENSIBILISATION AUTOUR DE LA PARENTALITÉ

Des ateliers collectifs de sensibilisation à la parentalité ont été menés dans cinq Résidences Sociales. Animés par Ester Trapero, intervenante spécialisée en parentalité, ces temps d'accompagnement s'appuient sur l'écoute active et le jeu pour aider les mères isolées à renforcer leurs compétences éducatives. Les thématiques ont été choisies en réponse aux besoins observés et aux attentes exprimées par les Résidentes, avec un accent particulier mis sur la gestion de la parentalité en situation d'isolement, la prévention de l'épuisement maternel, l'importance du jeu dans les apprentissages et la communication bienveillante.

### 3) SORTIE PÉDAGOGIQUE

Le lundi 23 décembre 2024, une sortie interétablissements au Jardin des Plantes – incluant la Galerie de l'Évolution et la Ménagerie – a été organisée pour les familles, accompagnées par les équipes Adef Habitat. Cette initiative a offert aux parents un temps en dehors du quotidien, propice à la rencontre avec d'autres familles. Les enfants ont pu vivre une expérience enrichissante, alliant découverte, apprentissage et émerveillement, dans un cadre convivial et bienveillant.

## De la résidence sociale au logement autonome

Bilan des commissions des trajectoires  
résidentielles mises en place depuis

2021



# PARTIE 3 - RESSOURCES HUMAINES

## CHIFFRES CLÉS MÉTIERS

**132**

hommes

**160**

femmes

**33**nouveaux CDI  
conclus en 2024**93/100**

index égalité homme/femme

**44 ans**âge moyen  
des collaborateurs**8,7 ans**

ancienneté moyenne

**83 %**de salariés en gestion  
de proximité**≈ 200 %**par rapport à l'obligation légale d'emploi  
de travailleurs handicapés**82 %**

de salariés en CDI



## RECRUTEMENT, FORMATION, ET VALORISATION DES COLLABORATEURS

En 2024, Adef Habitat a renforcé sa politique RH autour de trois priorités : l'attractivité, le développement des compétences et la valorisation de l'engagement des équipes.

Face aux tensions du marché de l'emploi et aux difficultés croissantes à recruter dans certains métiers, la cooptation a été un levier stratégique de recrutement. En mobilisant les collaborateurs pour recommander des profils, l'Association bénéficie d'un vivier de candidatures ciblées, rapidement mobilisables et souvent mieux intégrées. Cette dynamique a permis le versement de 11 primes de cooptation, pour un montant total de 4 200 €, bénéficiant à neuf salariés. Cette dynamique traduit l'appropriation du dispositif par les équipes et l'ancrage de la cooptation au sein des pratiques RH.

Le développement des compétences reste au cœur de la stratégie d'Adef Habitat. En 2024, 157 collaborateurs ont été formés, pour un total de 4 078 heures et un investissement de 234 111 €. Ces actions ont couvert un large

éventail de thématiques, avec une initiative importante : la création d'une formation aux fondamentaux de la plomberie pour les agents de maintenance, en réponse à des besoins identifiés sur le terrain.

Par ailleurs, Adef Habitat a poursuivi son engagement en faveur du pouvoir d'achat. Un avenant à l'accord d'intéressement a été signé à l'unanimité avec les partenaires sociaux, permettant une prime plus favorable en 2025. En complément, une Prime de Partage de la Valeur d'un montant moyen de 600 € a été versée à chaque salarié.

Enfin, le partenariat avec l'association « Nos Quartiers ont du Talent » a été reconduit en 2024. Ce dispositif repose sur le parrainage de jeunes diplômés (Bac +3 minimum) issus de quartiers prioritaires ou de milieux modestes par des professionnels, volontaires de l'Association contribuant ainsi activement à favoriser l'égalité des chances dans l'accès à l'emploi ou à l'alternance.

## DES MÉTIERS AU SERVICE DES RÉSIDANTS

Adef Habitat s'appuie sur une organisation structurée et complémentaire pour garantir un accompagnement de proximité au sein des Résidences. Présents à temps plein (hors petites structures), les Agents d'Entretien Quotidien (AGEC) assurent l'entretien régulier des parties communes et, le cas échéant, des espaces collectifs dans les logements partagés. Un audit qualité, réalisé chaque trimestre avec les équipes d'encadrement et la Direction des Services et Moyens Généraux, permet de suivre et d'améliorer en continu la qualité du service rendu.

Les Agents de Maintenance Technique et de Proximité (AMTP), présents à mi-temps sur chaque Résidence, assurent la maintenance courante (plomberie, électricité, petits travaux) et veillent à la sécurité des bâtiments. En 2024, plus de 11 600 interventions techniques ont été réalisées. Ce dispositif est renforcé par une astreinte technique active en dehors des horaires d'ouverture, garantissant la continuité du service.

Les Médiateurs Sociaux, acteurs clés de l'accompagnement individuel et collectif, initient de nombreux partenariats dans les domaines de la santé, de l'insertion et de l'accès aux droits. Aux côtés des

Responsables de Résidence, et en lien direct avec les collectivités, réservataires et services publics, ils assurent un suivi quotidien et un lien de proximité essentiel avec les Résidents. Dans les Résidences de grande capacité, les Chargés de Gestion Locative et Sociale (CGLS) apportent un appui complémentaire sur les dimensions locatives et sociales, sans toutefois intervenir directement en cas d'incident. L'accompagnement proposé par les équipes d'Adef Habitat repose sur plusieurs axes : un accueil quotidien et une orientation individualisée, un soutien dans les démarches administratives et l'accès aux droits, des conseils pour la gestion du logement et la prévention des impayés, ainsi que des actions d'insertion sociale et professionnelle, telles que des ateliers linguistiques ou de recherche d'emploi. Des temps collectifs – repas partagés, animations ludiques, sorties culturelles – viennent renforcer la cohésion sociale. Des campagnes de prévention, des séances d'initiation au numérique, au sport adapté, ou encore aux gestes écoresponsables sont régulièrement mises en place pour répondre aux besoins exprimés.

## FORMER LES PROFESSIONNELS SUR L'ACCOMPAGNEMENT DES TROUBLES PSYCHIQUES

Dans le cadre des orientations sur la santé mentale comme grande cause nationale en 2024, Adef Habitat a engagé une démarche de sensibilisation à destination de ses équipes. Les Responsables de Résidence, Médiateurs sociaux, Chargés de Gestion Locative et Sociale (CGLS), ainsi que plusieurs Directeurs de Secteur et leurs adjoints, ont ainsi bénéficié d'une formation dédiée à la santé mentale. Cette initiative a contribué à renforcer les compétences des professionnels dans l'accompagnement de personnes en souffrance psychique. Elle a notamment permis de lever certaines appréhensions, d'améliorer la qualité des échanges lors des entretiens et de consolider le suivi social. Elle s'inscrit pleinement dans la volonté d'Adef Habitat de promouvoir un accompagnement global, attentif et adapté aux vulnérabilités de chacun.

## L'EXPÉRIMENTATION DES SERVICES CIVIQUES

En 2024, Adef Habitat a lancé une expérimentation visant à intégrer des volontaires en Service Civique au sein de dix Résidences. L'objectif de cette initiative était de renforcer la vie sociale, en particulier auprès des personnes âgées souvent confrontées à l'isolement. Quatre axes principaux ont structuré les missions des volontaires : l'animation d'activités collectives, l'accompagnement individuel, le soutien dans les démarches quotidiennes et l'organisation de sorties extérieures. La majorité des projets se sont concentrés sur les actions collectives, représentant plus de 90 % des interventions. L'expérience de cette première phase expérimentale fournit une base précieuse pour repenser et enrichir le dispositif tout au long de l'année 2025. Un travail de formalisation des outils et de clarification des objectifs a été mis en œuvre afin de garantir un engagement plus diversifié, encore mieux adapté aux besoins des Résidents.

## ACCOMPAGNER LES JEUNES À TRAVERS DES STAGES STRUCTURANTS ET DES CONTRATS D'ALTERNANCE

Adef Habitat fait le choix d'ouvrir régulièrement ses portes à des stagiaires et alternants, leur offrant un cadre structurant et bienveillant pour amorcer un parcours ou retrouver un cap. Ces premières expériences en milieu professionnel favorisent la confiance en soi et l'émergence de projets d'avenir. En 2024, 16 stagiaires ont ainsi été accueillis. Parallèlement, 13 contrats d'alternance ont été mis en place, sur des postes de Chargé de Gestion Locative et Social et de Médiateur social. À travers ce dispositif, l'Association agit concrètement en faveur de la jeunesse, en facilitant l'accès au monde du travail et en jouant un rôle de passerelle vers l'autonomie et l'insertion durable.

**Caroline, Responsable de Résidence, Évry :** « Cette année, j'ai accueilli trois stagiaires sur l'établissement : une collégienne une semaine dans le cadre de sa semaine de découverte des métiers ; une lycéenne six semaines dans le cadre de son bac professionnel sur les métiers de la gestion administrative ; et une étudiante, six semaines en études de Conseillère en Économie Sociale et Familiale. Cet accueil correspond à une volonté d'aider les jeunes à trouver un stage nécessaire au bon accomplissement de leurs études et au souhait de faire découvrir la richesse de nos métiers. Nous aimons aussi nous ouvrir au regard et aux idées des jeunes pour faire évoluer

*nos pratiques et nos manières de dynamiser nos établissements. Ces échanges sont positifs et nous continuerons d'en accueillir. »*

**Khélianne, Stagiaire, Évry** : « Mon stage à la Résidence Sociale Adef Habitat d'Évry a été une expérience très enrichissante dans mon parcours de future Conseillère en Économie Sociale et Familiale. Ce cadre m'a permis de mieux me préparer à mon futur métier, notamment grâce à un accompagnement de proximité avec les Résidents dans leur parcours vers l'autonomie. J'ai pu participer à différents ateliers, chacun ayant une réelle importance pour encourager la dynamique collective et renforcer le vivre-ensemble. Ce stage m'a permis de développer mes compétences relationnelles et professionnelles tout en découvrant la richesse humaine que représente le travail en Résidence Sociale, où chaque échange compte et contribue à un accompagnement global et bienveillant. »

**Mathis, Stagiaire, Chevilly-Larue** : « Mes compétences en informatique ont évolué par rapport à mon arrivée, notamment pour l'utilisation des logiciels utilisés par Adef Habitat. Si demain, un ami à moi cherche un stage, je lui recommanderais de venir à Adef Habitat avec plaisir. »

**Éléonore, Responsable de Résidence, Chevilly-Larue** : « Je suis ravie de cette expérience. Elle m'a apportée une plus-value au niveau de l'équipe. C'est aussi nous permettre de prendre notre métier avec du recul, de pouvoir nous adapter à la personne qui peut voir les choses différemment de nous. Ça m'a apporté une expérience humaine et beaucoup de soutien. »



## RETROUVEZ DES TÉMOIGNAGES DE PROFESSIONNELS EN VIDÉOS



Rencontre

**Diogo**  
Médiateur Social



Médiateurs et des chargés  
qui sont sur le site

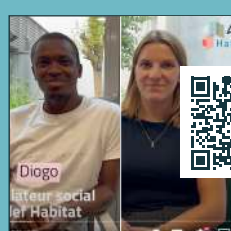
**Corinne**  
Adjointe Directrice  
de Secteur



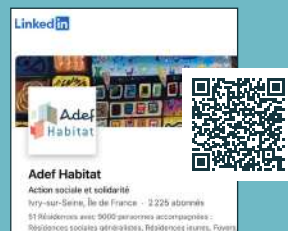
**Mathilde**  
Responsable  
itinérante



**Dominique**  
Directeur  
de Secteur



**Anaïs et Diogo**  
Le service civique



Retrouvez plus de  
témoignages sur le  
**LinkedIn Adef Habitat**



# PARTIE 4 - ENJEUX ÉCOLOGIQUES

# FAIRE ÉVOLUER L'HABITAT FACE AUX ENJEUX ÉCOLOGIQUES

En 2024, Adef Habitat a poursuivi et amplifié son engagement environnemental à travers des projets concrets visant à améliorer la performance énergétique de son parc, tout en garantissant un meilleur confort aux Résidents. Cette dynamique s'inscrit dans une vision durable du patrimoine, où la transition écologique rime avec qualité de vie.

## LA MODERNISATION DES CHAUFFERIES : PERFORMANCE ET SOBRIÉTÉ

Dans le prolongement du Plan Pluriannuel de Travaux établi suite aux audits énergétiques de 2021-2022, les chaudières collectives des Résidences de Créteil et d'Épinay-sur-Seine ont été remplacées par des chaudières à condensation haute performance. Financé en grande partie par les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) et complété par un investissement en fonds propres en 2024, ce projet permettra de réduire significativement les consommations de gaz. À la clé : un gain de confort pour les Résidents grâce à une meilleure régulation du chauffage et de l'eau chaude, et une baisse attendue de 30 % sur la facture énergétique.

## UN PILOTAGE INTELLIGENT POUR UNE GESTION OPTIMISÉE

Pour renforcer le suivi énergétique, des systèmes de Gestion Technique Centralisée (GTC) ont été installés dans les chaufferies de six Résidences (Gonesse, Pontoise, Goussainville, Saint-Gratien, Stains et Aulnay). Ce pilotage intelligent permet un suivi à distance des installations de chauffage, avec des ajustements en temps réel pour mieux adapter la production aux besoins concrets. Ces équipements, entièrement financés par les CEE, devraient permettre un gain énergétique supplémentaire estimé à 10 %, sans coût direct pour Adef Habitat. Ce dispositif renforce ainsi la maîtrise des consommations tout en limitant l'impact environnemental.

## LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE DE LA RÉSIDENCE D'ISSY-LES-MOULINEAUX

À Issy-les-Moulineaux, une opération de réhabilitation thermique en cours transformera la classe énergétique des bâtiments, passant de G à C. Grâce au soutien du Fonds national d'aide à la pierre, des CEE et du budget d'investissement 2025, ce chantier vise une réduction de 70 % des consommations. Ce projet a été mis en lumière par GRDF dans son livret dédié au logement social engagé gaz vert.

## UNE GESTION DE LA MAINTENANCE ASSISTÉE PAR ORDINATEUR

L'entretien du patrimoine est essentiel pour sa pérennité. Avec plus de 110 Établissements, Groupe Adef met en œuvre une politique de maintenance innovante, portée par un système de GMAO. Cette solution centralise la gestion technique des bâtiments et des équipements, incluant les cuisines et laveries professionnelles. La GMAO intègre également le suivi énergétique des installations, la gestion de la flotte automobile, le mobilier des Établissements, ainsi que les plans pluriannuels de travaux. Le module BIM ou maquette numérique offrira une visualisation complète du patrimoine. Associée à l'intelligence artificielle, cette démarche positionnera Groupe Adef comme un acteur de référence en matière de gestion patrimoniale d'ici 2030.

A man with short grey hair, seen from the back, is holding a blue and orange volleyball with both hands above his head. He is wearing a blue mesh jersey over a dark long-sleeved shirt with white and maroon stripes on the sleeves. The background is a gymnasium with a wooden floor, a basketball hoop with a yellow net to the left, and other people in the distance. The ceiling has exposed wooden beams.

# PARTIE 5 – ENJEUX ÉCONOMIQUES

# RÉPONDRE AUX BESOINS CROISSANTS DE LOGEMENTS : UN DÉVELOPPEMENT PROMETTEUR

Dans le cadre de son engagement en faveur de l'accueil et l'accompagnement des personnes en situation de vulnérabilité, Adef Habitat a concrétisé ces derniers mois de futurs projets de Résidences Sociales, de Pensions de Famille et de Résidences Accueil, en lien étroit avec les acteurs territoriaux, confirmant ainsi un développement très dynamique. Ce développement est essentiel aux grands équilibres économiques de l'Association.

## CORMEILLES-EN-PARISIS (VAL-D'OISE)

Un projet de Pension de Famille de 30 logements a été initié en partenariat avec le promoteur Care Promotion. Adef Habitat assurera l'exploitation de la structure, dont l'ouverture est prévue pour 2027.

## SARREGUEMINES (MOSELLE)

Adef Habitat gère la maîtrise d'ouvrage complète d'un projet ambitieux mêlant Pension de Famille et Résidence Accueil, destinées à des personnes présentant des troubles psychiques. Implantée dans un bâtiment à réhabiliter, la Résidence comprendra 27 logements. Ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations du Contrat Local de Santé (CLS) de la Ville, en lien étroit avec le Centre Hospitalier. Son ouverture est prévue pour 2026.

## METZ (MOSELLE)

Une promesse de vente a été signée pour l'acquisition d'un Établissement Médico-Social existant en centre-ville, actuellement exploité par le Centre Départemental de l'Enfance pour l'accueil de mineurs non accompagnés. Adef Habitat accompagnera la gestion de la structure jusqu'en 2030, date à laquelle celle-ci lui sera transférée. L'établissement fera alors l'objet d'une reconversion en Pension de Famille de 25 logements. Ce projet s'inscrit dans une logique de continuité d'usage et d'ancrage territorial.

## BAGNOLET (SEINE-SAINT-DENIS)

En partenariat avec le promoteur Care Promotion, l'Association s'est engagée dans un projet comprenant la création de 255 logements individuels, dont 148 dédiés aux jeunes actifs et 107 aux étudiants. Conçus par l'agence d'architecture Maison Edouard François, les logements répondront aux besoins d'un territoire jeune confronté à de fortes tensions socio-économiques. L'équilibre financier du projet est en consolidation.

## ÉPINAY (SEINE-SAINT-DENIS)

Dans le cadre d'une réhabilitation, le Foyer deviendra dans les mois qui viennent une Résidence Sociale de 250 logements. Une étude est également en cours pour le développement d'une Résidence Jeunes Actifs ou une Résidence étudiante, en lien avec les besoins des pôles universitaires de proximité. Il s'agit de renforcer l'offre accessible pour les jeunes sur un territoire à forte croissance démographique.

## VITRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE)

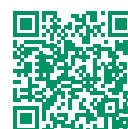
Dans le cadre de la fermeture du Foyer Manouchian et de la construction de deux nouvelles Résidences Sociales (dont Vitry Blériot – ouverte en 2024), le dernier bâtiment a été déconstruit pour permettre la poursuite du programme. Les travaux de la future Résidence parachèveront ainsi le relogement de l'ensemble des publics concernés, dans un cadre modernisé et apaisé.

La Pension de Famille est une forme de Résidence Sociale conçue pour offrir un logement durable à des personnes en situation de précarité avancée et d'isolement social. Une Résidence Accueil est une structure de logement destinée à des personnes en situation de difficulté psychique ou sociale, souvent isolées, qui disposent d'une certaine autonomie mais ont besoin d'un cadre sécurisant et d'un accompagnement au quotidien. Ces logements à taille humaine allient espaces privatifs et communs pour offrir un cadre sécurisant et convivial. La Pension de Famille et la Résidence Accueil permettent à des personnes en difficulté d'accéder à un logement stable, sans limite de durée, propice à la reconstruction et au lien social.

## LE SALON DES MAIRES ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES 2024

Adef Habitat était présente au Salon des Maires et des Collectivités Locales 2024 sur le stand de Groupe Adef, aux côtés d'Adef Résidences, de ses filiales (Restonis, Armonis, Algonis) ainsi que de l'Association Hôpital Nord 92. Au travers de plusieurs conférences, les équipes ont abordé des thématiques clés telles que l'accueil et l'accompagnement des publics vulnérables, ainsi que les enjeux liés à la gestion des Établissements Médico-Sociaux et Sociaux. Adef Habitat a ainsi animé une conférence intitulée : « Une collaboration pertinente et une gestion efficace des logements accompagnés » et a participé avec Adef Résidences et l'Association Hôpital Nord 92 à la conférence Groupe Adef : « Grand âge, précarité, handicap : repenser l'habitat pour accompagner toutes les situations de vulnérabilité ».

Retrouvez la conférence sur la gestion efficace des logements accompagnés :



## L'OPTIMISATION DU TAUX D'OCCUPATION DES ÉTABLISSEMENTS POUR GARANTIR L'ÉQUITÉ D'ACCÈS AU LOGEMENT

Dans un contexte de forte demande de logements sociaux, Adef Habitat a poursuivi en 2024 sa politique d'optimisation des taux d'occupation, dans un souci d'équité d'accès et de respect des droits des personnes inscrites sur liste d'attente. Cette démarche repose sur une gestion rigoureuse du contentieux et une vigilance accrue quant aux conditions d'occupation.

L'année 2024 a été marquée par un maintien du taux d'encaissement à un niveau élevé, atteignant 99,3 %, soit une légère baisse de 0,1 point par rapport à 2023. Cette performance a permis de réduire significativement le nombre de procédures judiciaires pour impayés, avec moins de 200 décisions rendues, contre 256 en 2023 et 337 en 2022.

L'Association a également renforcé son action contre les dérives contractuelles, notamment l'hébergement non autorisé de tiers, qui représente désormais 50 % des procédures d'expulsion engagées, contre une majorité liée aux impayés les années précédentes. Pour faire face à cette évolution, une procédure interne spécifique a été mise en œuvre, conduisant à l'envoi de 1039 avertissements, 462 mises en demeure et à l'engagement de 30 procédures judiciaires en 2024. Par ailleurs, les contrôles sur les assurances habitation ont été intensifiés, en privilégiant une approche amiable. L'ensemble de ces mesures vise à garantir un cadre de vie respectueux pour tous, tout en assurant une gestion équilibrée et durable du parc résidentiel.

## UNE SOLUTION NUMÉRIQUE AU SERVICE DE LA CONFORMITÉ ET DE LA PERFORMANCE

Dans un contexte réglementaire exigeant, Adef Habitat a mis en place un outil de contrôle des attestations fiscales et sociales afin de répondre à l'obligation de vigilance définie par l'article D. 8222-5 du Code du travail. Cette démarche vise à sécuriser les relations contractuelles en assurant la régularité et l'authenticité des documents exigés pour les marchés supérieurs à 5 000 € hors taxes.

Retenue à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, la solution sélectionnée permet une gestion centralisée, automatisée et sécurisée des pièces administratives. Elle contribue à une réduction significative des coûts en allégeant la charge administrative, en automatisant les relances, en assurant l'archivage sécurisé des documents et en facilitant la mise à jour continue des informations. La plateforme intègre un tableau de bord de suivi de la conformité documentaire, envoi des alertes en cas de procédure collective et offre un espace dédié à la gestion des contrats. L'accès gratuit pour les fournisseurs et la large couverture des tiers immatriculés facilitent son déploiement et son adoption.

Ce dispositif favorise l'harmonisation des pratiques entre les services, renforce la gouvernance par des indicateurs de suivi et des workflows intégrés, tout en contribuant à la maîtrise des risques et à l'optimisation des dépenses.

## UNE STRATÉGIE D'ACHATS MUTUALISÉS POUR UNE GESTION OPTIMISÉE ET RESPONSABLE

En décembre 2024, une convention de groupement de commandes avec les associations et structures connexes du groupe a été signée. Elle permet désormais de lancer conjointement la fourniture d'énergie (électricité et gaz) pour l'ensemble des établissements, Résidences et sites de Groupe Adef, renforçant l'optimisation des dépenses.

La Commission d'Appel d'Offres (CAO) s'est réunie à six reprises au cours de l'année, aboutissant à l'attribution de huit dossiers pour un montant global de 8 989 599 € HT pour 19 lots (1 lot = 1 marché). Les marchés de travaux représentent 84 % des montants engagés, dont le marché d'entretien multi-corps d'état des Résidences, attribué en 2024 pour un montant annuel estimé à 7 210 836 €.

La qualité environnementale et sociale des prestations reste un axe fort, avec 75 % des projets intégrant un critère RSE ou environnemental. Adef Habitat maintient également une évaluation équilibrée des offres : dans 75 % des cas, le critère prix représentait pour 40 % à 55 % de la note finale, assurant un bon équilibre entre compétitivité économique et qualité technique.



## UN RÉSEAU DE PARTENAIRES AU CŒUR DE L'ACTION SOCIALE

Levier essentiel pour un accueil et un accompagnement social de qualité au sein des Résidences, Adef Habitat s'appuie sur un écosystème partenarial solide et engagé, articulé autour de deux piliers complémentaires : les partenariats institutionnels, garants d'un cadre stratégique, de financements et d'une reconnaissance politique, et les partenariats opérationnels, au plus près des besoins des Résidents.

### PARTENARIATS INSTITUTIONNELS

Plusieurs partenaires institutionnels jouent un rôle clé dans la structuration et le financement des actions menées en Résidence :

- L'Agence Régionale de Santé (ARS Île-de-France) : soutien à la médiation sociale en lien avec la santé, à la prévention collective et à l'accès aux soins, en lien avec les enjeux territoriaux.
- Le Fonds Asile, Migration et Intégration (FAMI – Commission européenne) : appui à l'accompagnement des Résidents extracommunautaires, pour favoriser leur intégration et structurer des parcours adaptés.
- L'État (DRIHL et DDETS) : à travers le soutien à la gestion locative sociale (AGLS), l'État garantit les missions clés des Résidences. En tant que réservataire majeur, il oriente également des publics en difficulté dans le cadre du Logement d'abord.
- La Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) et les commissions départementales des financeurs d'Île-de-France : dans le cadre du dispositif Parcours Bien Vieillir, la CNAV et les financeurs soutiennent une douzaine de Résidences pour prévenir l'isolement, maintenir l'autonomie et structurer l'accompagnement des Résidents de 55 ans et plus.
- Les collectivités locales : réservation de logements et intégration des Résidences dans les dynamiques locales (santé, citoyenneté, éducation...).
- Action Logement : partenaire transversal soutenant le logement des salariés précaires, les actions collectives et la formation du personnel.

### PARTENARIATS OPÉRATIONNELS

Les collaborateurs Adef Habitat oeuvrent au quotidien avec des acteurs de terrain afin de répondre aux besoins concrets des Résidents, tels que :

- Les Centres Médico-Psychologiques (CMP)
- Les Dispositifs d'Appui à la Coordination (DAC)
- Le PRIF (Prévention Retraite Île-de-France)
- Emmaüs Connect
- Les SIAO
- Les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL)
- Les dispositifs de droit commun : CAF, France Travail, etc.



Cofinancé par  
l'Union européenne



## DONNÉES FINANCIÈRES

Les ressources de l'Association reposent principalement sur les redevances versées par les Résidents. En 2024, le chiffre d'affaires est en hausse de 4,3 % par rapport à l'année précédente. 82 % de cette augmentation provient de la revalorisation annuelle des redevances (l'évolution annuelle de l'IRL au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 a été de 3,5 %), 18 % de l'effet volume suite aux réhabilitations des Foyers en Résidences Sociales.

Le montant des subventions a représenté 7,5 % des produits d'exploitation dont 23,4 % de subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice.

Les charges d'exploitation ont diminué de 1,25 % par rapport à l'année précédente, principalement du fait de l'attribution de nouveaux marchés d'énergies et d'entretiens courant des établissements.

L'Association a poursuivi sa politique de transformation des Foyers en Résidences Sociales. Des investissements importants ont été réalisés pour les opérations en maîtrise d'ouvrage : Vitry-sur-Seine et Saint-Ouen-sur-Seine.

Le ratio d'endettement est resté modéré.

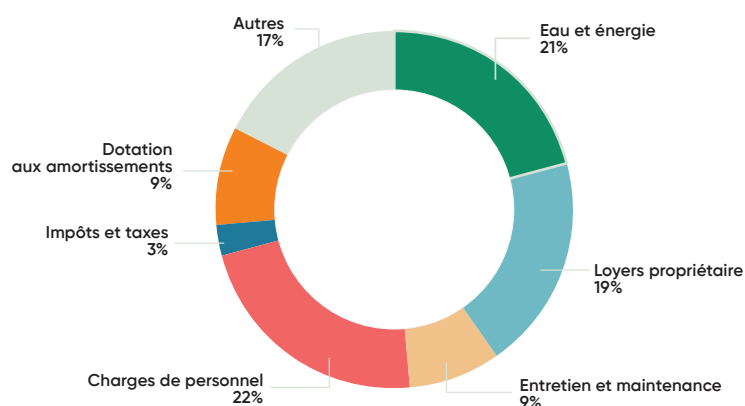
| COMPTES DE RÉSULTAT EN K€                         | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                         | <b>46 918</b> | <b>45 001</b> |
| Production immobilisée                            | 297           | 158           |
| Subventions                                       | 4 138         | 5 824         |
| Reprise sur provision et transfert de charges     | 2 813         | 3 835         |
| Autres produits                                   | 861           | 309           |
| <b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>              | <b>55 027</b> | <b>55 127</b> |
| Achats consommés                                  | 473           | 561           |
| Eau et énergie                                    | 11 353        | 11 764        |
| Loyers propriétaire                               | 10 348        | 10 029        |
| Entretien et maintenance                          | 4 526         | 6 220         |
| Autres achats et charges externes                 | 5 249         | 5 030         |
| Impôts et taxes                                   | 1 515         | 1 578         |
| Charges de personnel                              | 12 021        | 12 621        |
| Dotation aux amortissements                       | 4 805         | 4 176         |
| Dotation/Reprise aux provisions et Irrécouvrables | 1 274         | 837           |
| Autres charges                                    | 2 301         | 1 730         |
| <b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>               | <b>53 865</b> | <b>54 546</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                    | <b>1 162</b>  | <b>581</b>    |
| Produits financiers                               | 348           | 346           |
| Charges financières                               | 956           | 585           |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                         | <b>(608)</b>  | <b>(239)</b>  |
| Produits exceptionnels                            | -             | 1 100         |
| Charges exceptionnelles                           | -             | 556           |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                      | <b>-</b>      | <b>544</b>    |
| Résultat transféré                                | 74            | 71            |
| Intéressement au résultat                         | 165           | 313           |
| Impôts                                            | 69            | 25            |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                               | <b>394</b>    | <b>619</b>    |

## DONNÉES FINANCIÈRES

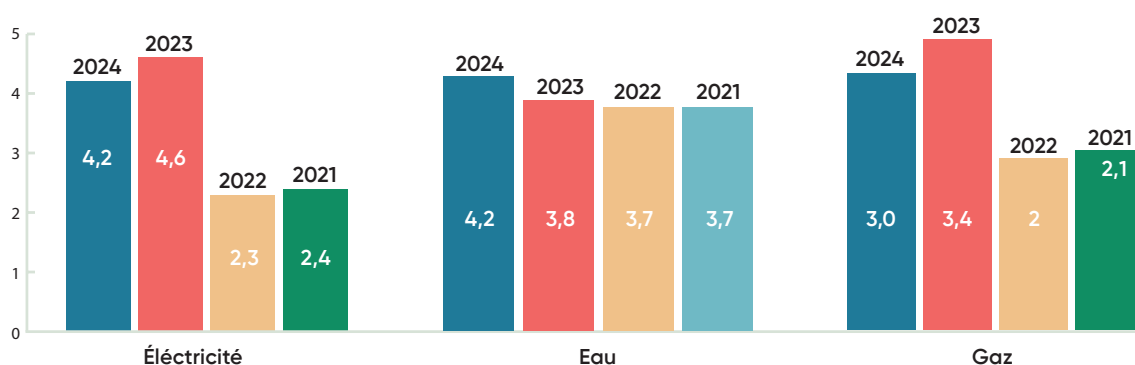
| COMPTES DE BILAN EN K€ ACTIF  | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles | 590            | 487            |
| Immobilisations corporelles   | 101 934        | 92 928         |
| Immobilisations financières   | 11 759         | 11 578         |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS</b>  | <b>114 283</b> | <b>104 993</b> |
| Stocks                        | 208            | 243            |
| Créances                      | 21 707         | 21 707         |
| Disponibilités                | 12 476         | 16 109         |
| Comptes de régularisation     | 38             | 34             |
| <b>TOTAL ACTIF</b>            | <b>148 712</b> | <b>143 086</b> |

| PASSIF                          | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fonds propres                   | 60 662         | 54 193         |
| Provisions                      | 6 455          | 5 989          |
| Emprunts et dettes à long terme | 66 013         | 67 823         |
| Dépôts et cautionnements        | 4 149          | 3 950          |
| Dettes diverses                 | 11 433         | 11 106         |
| Comptes de régularisation       | -              | 25             |
| <b>TOTAL PASSIF</b>             | <b>148 712</b> | <b>143 086</b> |

## RÉPARTITION DES CHARGES D'EXPLOITATION



## EAU ET ENERGIE (EN M€)





19-21 rue Baudin  
94207 Ivry-sur-Seine Cedex  
contact@adef.asso.fr - 01 46 70 16 00

**[www.adef-habitat.fr](http://www.adef-habitat.fr)**



Rapport d'activité Adef Habitat 2024, Édition juin 2025.

Directeur de la publication : Dominique Bourguin, Président de Groupe Adef.

Création - conception : Arnaud Gallet, Directeur de la Communication.

Rédaction : Léa Martellière, Chargée de Communication, avec Claire Pinto, Chargée de Communication.

Conception et réalisation graphique : Marion Stutzmann, Graphiste.

La totalité des photographies de ce rapport sont issues des Établissements.

Impression sur papier PEFC™.

Tél. : 01 46 70 16 02

Mail : [communication@adefresidences.com](mailto:communication@adefresidences.com)