

RENCONTRE IN SITU

11 février 2025



Affil



Du Foyer de Saint-Ouen aux Résidences du Landy et de la Zac des Docks



Le foyer de la rue Saint-Denis à Saint-Ouen

11 février 2025

-
- Présentation du Groupe Adef & Adef Habitat
 - Le Contexte du projet
 - Le foyer de Saint-Ouen et Les 3 résidences
 - Relogement des résidants
 - Le financement du projet

Le Groupe Adef

Groupe
Adef



- **3** secteurs sous gouvernance commune : social, médicosocial et sanitaire
- **121** services et établissements
- **97** Villes
- **15 000** personnes accueillies et accompagnées au quotidien
- **4 500** salariés
- **300** millions d'euros de chiffre d'affaire
- **51** établissements sociaux
- **46** établissements à destination des âgées vulnérables

Adef Habitat

Adef Habitat en chiffres

85%

salariés en gestion
de proximité

51

établissements gérés

45 M€

chiffre d'activité

9 970

participants aux actions
collectives

8 748

personnes logées

23 475

Démarche d'accompagnement réalisées

88%

salariés
en CDI

Nos modes d'action

PROXIMITÉ

Présence et disponibilité

Regard attentionné envers
les personnes logées

Concertation et démarches
participatives

Coopération partenariale
et initiatives locales

SOLIDARITÉ

**Information, orientation et aide
aux démarches** des résidents

Accès aux droits, vie sociale,
insertion, promotion de la santé etc

**Réponses adaptées aux besoins
des territoires** (familles
monoparentales, jeunes...)

INITIATIVE

Adaptation de l'organisation
et des services

Construction de nouvelles
réponses partenariales

Mobilisation sur des projets
innovants

Le contexte du Projet

Le Contexte et le projet

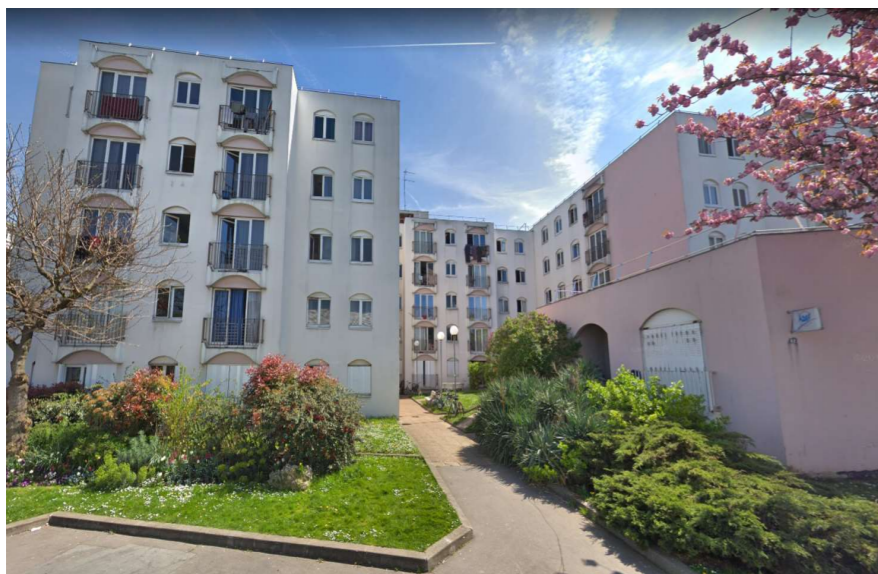
- Un foyer de travailleurs migrants mis en service en 1982. Adef Habitat gestionnaire de l'établissement depuis l'origine et propriétaire en décembre 2011.
- Capacité d'accueil de 286 résidents répartis en 72 appartements partagés.
- Opération d'« acquisition-amélioration ». Adef Habitat a fait l'acquisition du foyer auprès d'OSICA avec comme objectif de le transformer en résidence sociale.
- Le projet s'inscrit dans le cadre du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants.

Le contexte du Projet

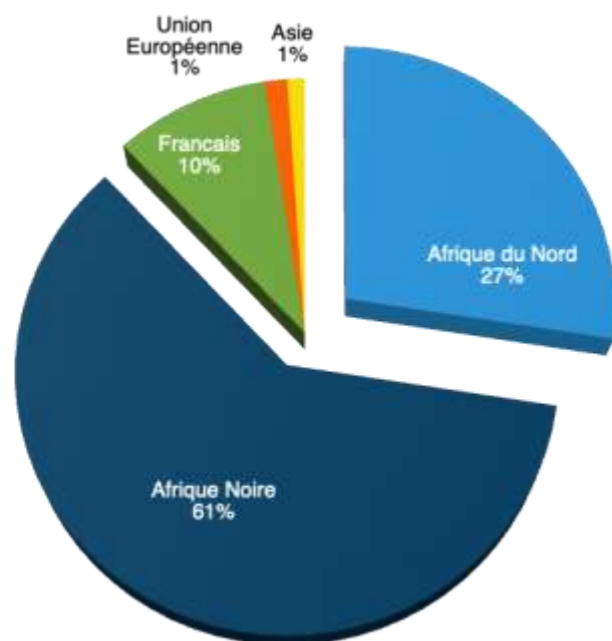
Origines du projet du Foyer aux Résidences sociales

2013	<p>En raison de l'état dégradé du bâti, un projet de transformation sur le site initial avait été validé, à la fin de l'année 2013, dans le cadre du PNTFTM.</p>
2017	<p>Le projet initial qui devait être réalisé sur le site du foyer n'a pas pu être mis en œuvre du fait de diverses difficultés (Chantier du Grand Paris Express et inclusion de la parcelle concernée dans le périmètre du village olympique). Abandon du Projet en 2017.</p>
2019	<p>Une convention cadre relative au processus de relocalisation-reconstruction et cession du foyer entre l'Etat, la CILPI, l'ADEF, Séquano, Patrimoni et la SOLIDEO est signée.</p> <p>La SOLIDEO prend en charge le financement et la construction de la résidence temporaire. Adef Habitat est en charge de la gestion de la résidence temporaire et de la mise en place un dispositif spécifique d'accompagnement des résidents pendant tout le déroulement du projet.</p> <p>Acquisitions en VEFA des deux résidences de Saint-Ouen de ZAC des Docs et du Landy par Adef Habitat (Séquano, Patrimoni).</p>
Mars 2021	<p>Déménagement de 225 résidents encore présent dans l'ancien foyer vers les logements temporaires est réalisée.</p>
Avril 2021	<p>Restitution du foyer de la rue Saint-Denis à la SOLIDEO.</p>
Mars 2023	<p>Livraison de la résidence de la Zac des Docks</p>
Septembre 2024	<p>Livraison de la résidence du Landy</p>
Mars 2025	<p>Restitution de la résidence Temporaire (après remise en état) à la SOLIDEO</p>

Le foyer Adef de la Rue Saint-Denis



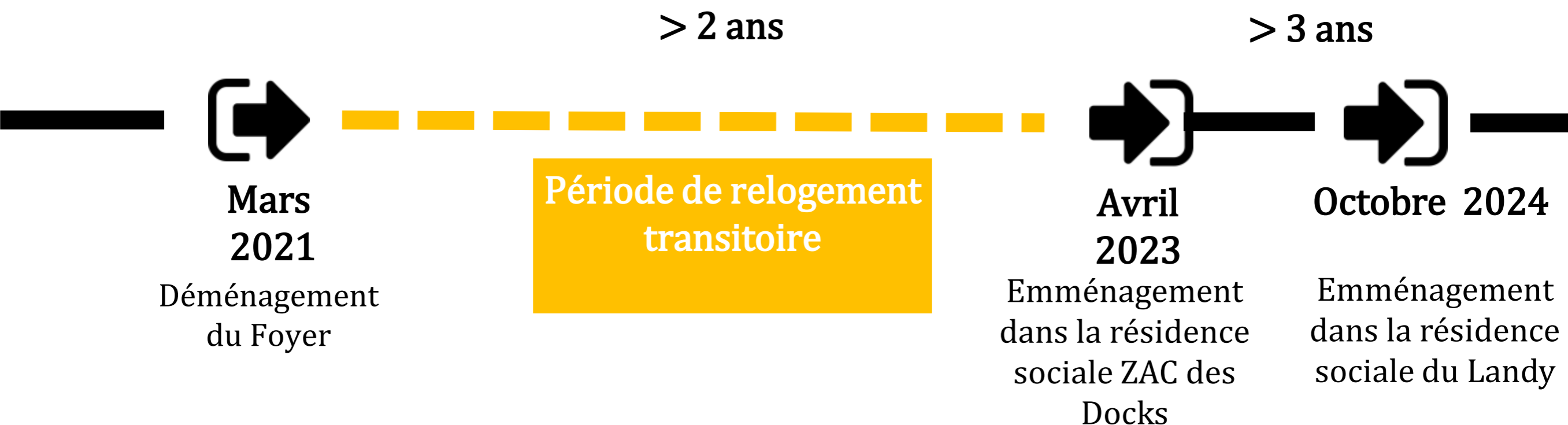
- Capacité d'accueil de 286 résidents répartis en 73 unités de vie, appartements partagés avec 2,3 ou 4 chambres.
- Une population masculine à 98%
- Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent environ 33% du foyer, les retraités 14% des résidents.
- Le foyer compte une dominante de résidents originaires d'Afrique subsaharienne (61%), la population maghrébine est également représentée hauteur de 27%.
- L'ancienneté sur l'établissement est importante car 40% des résidents vivent au foyer depuis plus de 10 ans et un résident sur cinq depuis plus de 20 ans.



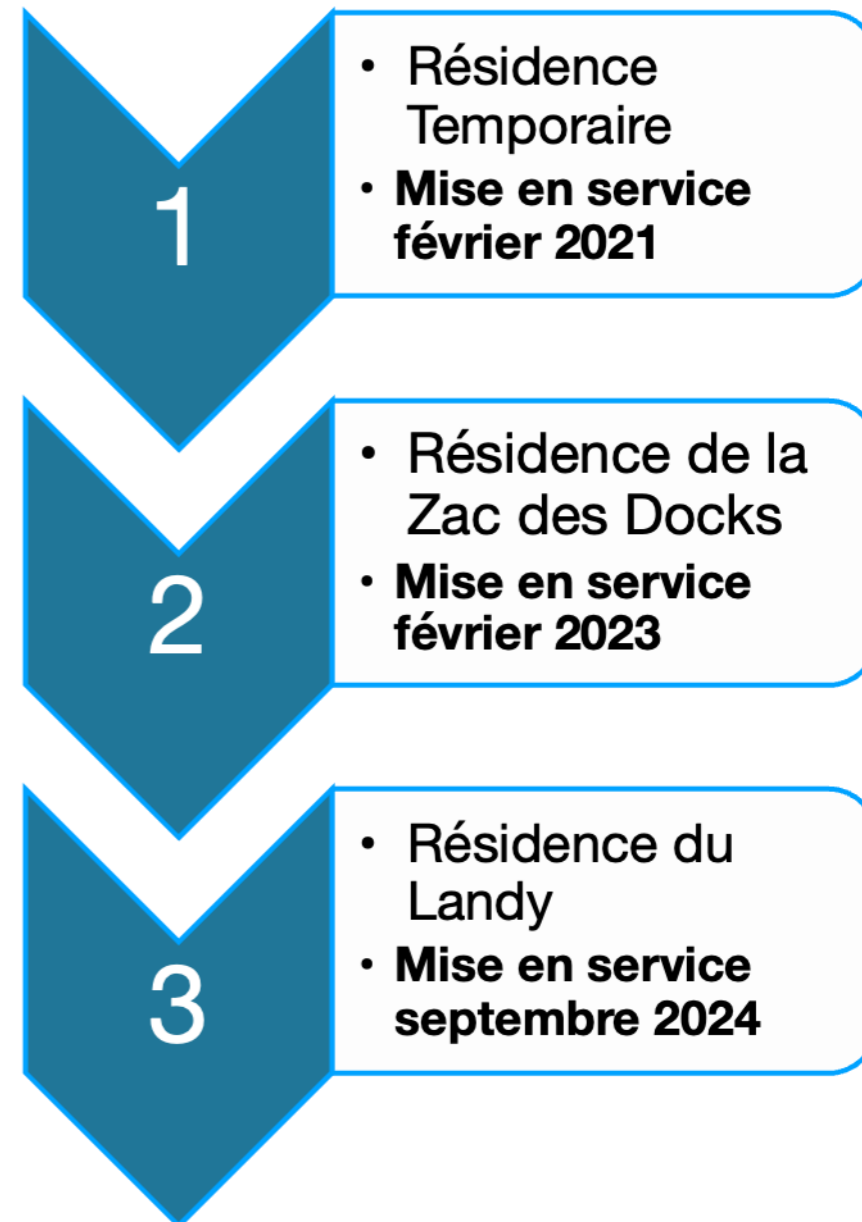
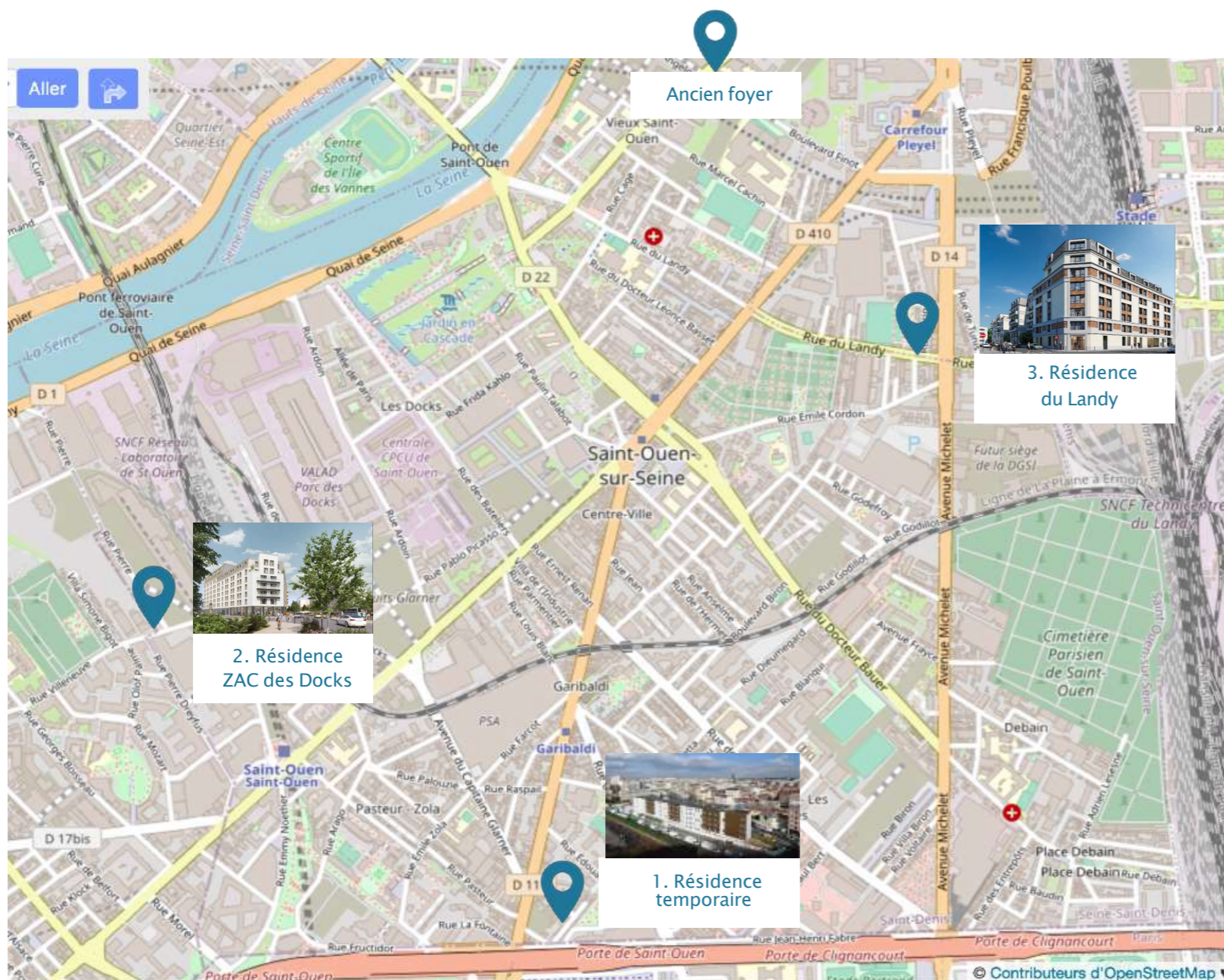
La nécessité d'un relogement transitoire

La construction de deux résidences sociales en VEFA sur des sites distincts est prévue dès 2019 mais elle ne pouvait pas aboutir avant la fin de l'année 2022.

Le relogement des résidants dans une résidence temporaire était nécessaire.



Localisation des résidences



La résidence temporaire



Résidence temporaire

- 64 rue Charles Schmidt 93400 Saint-Ouen-sur-Seine
- 224 logements
Maître d'ouvrage : **Solideo**
Propriétaire : **Solideo**
- Gestionnaire de la résidence : **AdefHabitat**
- Livraison **février 2021**
- Emménagement des résidents : **Avril 2021**

1 bâtiment en R+4 composé de :
223 studios à un lit et 1 studio à deux lits qui font respectivement 18 m² chacun.
Logements Modulaires démontables.

Les appartements comportent une pièce à vivre meublée, une salle d'eau et un coin cuisine. Il n'y a plus de partie collective dans les lieux de vie.

Le montant de la redevance est de : 436,78€
ALS et complément Adef Habitat

Public : Anciens résidents du foyer uniquement

La résidence des espaces collectifs tels que :

- Une salle polyvalente
- Un bureau des représentants des résidents
- Une laverie
- Une bagagerie
- Un parking composé de 26 places protégées par une barrière électrique

L'équipe Adef Habitat présente sur le site est composée :

- Un Responsable de résidence
- Un médiateur social à mi-temps (0,5 ETP)
- d'agents d'entretien quotidien, pour un 1 ETP assisté d'un chef d'équipe pour 0,1 ETP
- d'une équipe de maintenance technique

La résidence de la ZAC des Docks



Résidence Zac des Docks

- 32 rue de Clichy 93400 Saint-Ouen-sur-Seine
- 151 logements, dont 122 T1 (18,5m² env.), 16 T1' (25 m² env.) et 13 T1bis (35 m² env.)
- Maître d'ouvrage : **Sequano Résidentiel**
- SHAB totale : **3137,27 m²**
- Espaces collectifs et techniques : **533 m²**
- Propriétaire & Gestionnaire de la résidence : **Adef Habitat**
- Livraison **février 2023**
- Emménagement des résidents : **Avril 2023**

1 bâtiment composé de 151 studios répartis en R+8 comme suit :

122 logements T1 d'environ 19m², attribués aux personnes seules.

16 logements T1' entre 22 et 27 m², adapté pour les couples ou des personnes seules.

13 T1Bis de 30 m², destinés aux familles monoparentales ou en couples.

Montant des redevances (valeur 2023) :

457,69 € € pour le T1

538,03 € pour les T1'

624,23 € pour le T1bis

logements éligibles aux APL.

Publics : Anciens résidents du foyer

Nouveau public :

- des personnes isolées,
- des jeunes en situation de décohabitation, jeunes travailleurs en situation de précarité ou non,
- des couples actifs sans enfants
- des familles monoparentales avec un enfant de moins de 3 ans

L'équipe Adef Habitat présente sur le site est composée :

- Un Responsable de résidence
- Un médiateur social à mi-temps (0,5 ETP)
- d'agents d'entretien quotidien, pour un 1 ETP assisté d'un chef d'équipe pour 0,1 ETP
- d'une équipe de maintenance technique

La résidence de la ZAC des Docks



- ❖ 151 logements
- ❖ 75 T1 attribués aux résidents du foyer et 76 logements mis à disposition des réservataires (T1, T1', T1bis).
- ❖ Occupation actuelle à 100% de la capacité

La résidence du Landy



Résidence du Landy

- Rue Séverine / 120 rue du Landy 93400 Saint-Ouen-sur-Seine
- 149 logements, dont 119 T1 (18 m² env.), 14 T1' (25 m² env.) et 16 T1bis (32 m² env.)
- Maître d'ouvrage : **Patrimoini**
- Propriétaire & Gestionnaire de la résidence : **Adef Habitat**
- SHAB totale de **3028,10 m²**
- Espaces collectifs et techniques : **959,17 m²**
- Propriétaire & Gestionnaire de la résidence : **Adef Habitat**
- Livraison **septembre 2024**
- Emménagement des résidents : **octobre 2024**

1 bâtiment composé de 149 logements répartis en R+7 comme suit :

119 logements T1 d'environ 19m², attribués aux personnes seules
14 T1' d'environ 23 m², couple ou personnes seules
16 Tbis de 31 m², Familles monoparentales destinés en couples avec enfants

Montant des redevances (valeur 2024) :

472,66 € pour le T1

555,83€ pour les T1'

644,85 € pour le T1bis

Logements sont éligibles aux APL

Publics : Anciens résidents du foyer

Nouveau public :

- des personnes isolées,
- des jeunes en situation de décohabitation, jeunes travailleurs en situation de précarité ou non,
- des couples actifs sans enfants
- des familles monoparentales avec un enfant de moins de 3 ans

L'équipe Adef Habitat présente sur le site est composée :

- Un Responsable de résidence
- Un médiateur social à mi-temps (0,5 ETP)
- d'agents d'entretien quotidien, pour un 1 ETP assisté d'un chef d'équipe pour 0,1 ETP
- d'une équipe de maintenance technique

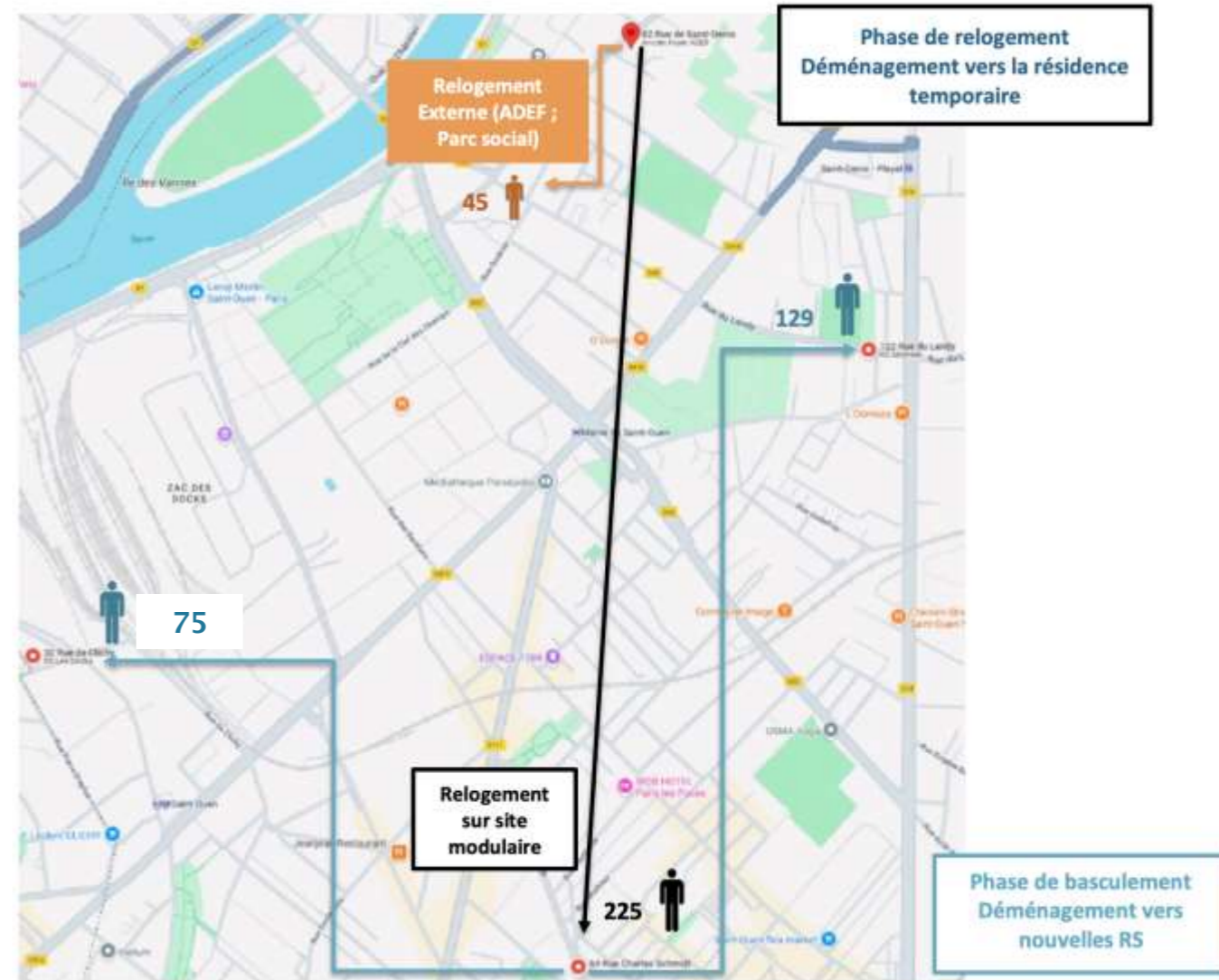
Synthèse

	Foyer rue Saint-Denis	Logements temporaires Rue Charles Schmidt	Résidence de la Zac des Docs	Résidence du Landy
Capacité	286 lits	225 logements/lits <i>225 de l'ancien foyer</i>	151 logements <i>75 de l'ancien foyer</i>	149 logements <i>129 de l'ancien foyer</i>
Typologie	72 appartements partagés et 1 studio appartement comportent de 2 à 4 chambres à 1 ou 2 lits	223 T1 et 1 Logement pour 2 personnes	122 T1 16 T1' 13 T1bis	119 T1 14 T1' 16 T1bis
	La cuisine, les WC et la salle d'eau sont partagés	Studio meublé	Studio meublé	Studio meublé
Redevance	436 € chambre 1 lit (2021) APL	426 € (2024) ALS + Adef	472 € pour un T1 (2024) APL	472 € pour un T1 (2024) APL

Relogement des Résidants

Relogement des résidants

- Au démarrage de l'opération en septembre 2019, 277 résidants étaient présents sur le foyer.
- 4 relogements dans d'autres foyers ou résidences Adef Habitat,
- **41 relogements** dans le parc social, via Action Logement/la préfecture/la Mairie de Saint-Ouen
- Tout au long de l'opération, **50 départs volontaires** (relogement parc social droit commun hors MOUS, retour dans le pays d'origine, décès relogements en structures spécialisées abandons de logement...).
- **5 expulsions**, la plupart de ces expulsions sont liées à des impayés de loyer.
- Suite à un incendie sur le foyer de Montreuil en 2024, **15 résidants** ont été intégré dans le plan de relogement de la résidence du Landy.



Financement

Prix de Revient	Montant TTC en €
Charges Foncières	2 936 704
Charges foncières	2 661 306
frais d'acquisition	275 398
	-
Honoraires + Divers	1 174 682
Construction	7 635 432
Total	11 746 818

Prix de Revient	Montant TTC en €
Charges Foncières	3 253 955
Charges foncières	2 982 773
frais d'acquisition	271 182
Honoraires + Divers	1 193 109
Prestation intellectuelles et frais	1 193 109
Construction	7 755 209
Total	12 202 273

Financement Zac des Docks	Montant en €
Subventions	2 704 000
Subvention État	1 479 214
Subvention État Prime d'insertion en IDF	1 224 786
Prets	7 611 637
Prêt PEEC (30 K€ au logement)	4 530 000
Prêt CDC PLAI foncier	1 386 737
Prêt CDC autres	1 694 900
Fonds propres	1 431 181
Total	11 746 818

Financement Résidence du Landy	Montant
Subventions	2 562 645
Subvention État	1 335 372
Subvention État Prime d'insertion en IDF	1 227 273
Prets	8 639 620
Prêt PEEC (30 K€ au logement)	4 470 000
Prêt CDC PLAI foncier	1 471 755
Prêt CDC autres	2 697 865
Fonds propres	1 000 000
Total	12 202 265

Difficultés



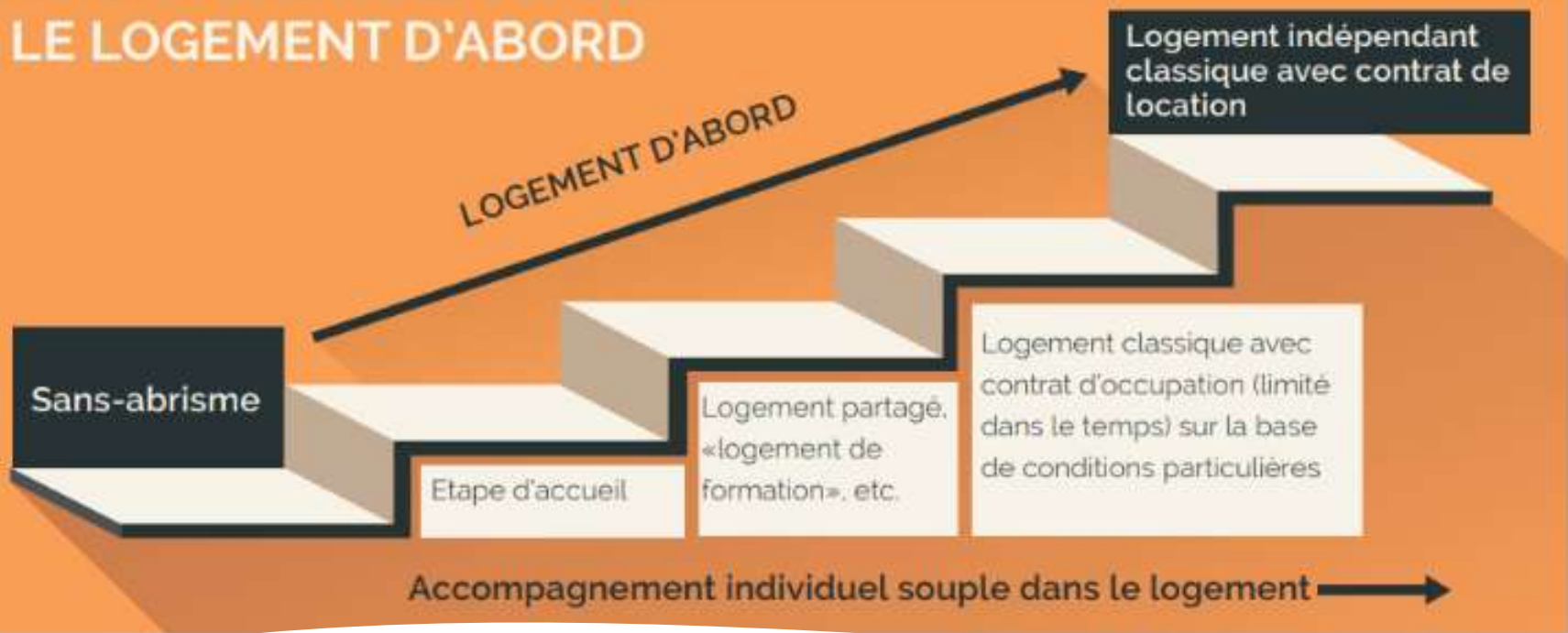
- Les résidents du foyer expriment des inquiétudes quant à la localisation des logements temporaires et des résidences, ainsi qu'une forte appréhension concernant la nature des logements temporaires.
- Le premier site, situé boulevard Finot, a été abandonné.
- De fortes contraintes sont liées à la création du Village Olympique (délais, expropriations, etc.).
- De nombreux retards ont affecté les constructions des résidences : initialement, le foyer devait être libéré en janvier 2020, tandis que les résidences devaient être mises en service à la mi- 2022 et à la fin de l'année 2022.
- La remise en état des logements modulaires s'avère plus longue et coûteuse que prévu.

Recherche collaborative :

Mieux comprendre le maintien dans un logement durable après un parcours sans domicile, pour enrichir l'accompagnement global

Trévidy F., Pougheon D., Ngo Mbanga F., Coulibaly Koama A., Niahoué E.C., El Oubnani M., Rosales A., Cuvilliez P, Le Guen M., Cocot J.P., Niati A., Gagnayre, R.

LE LOGEMENT D'ABORD



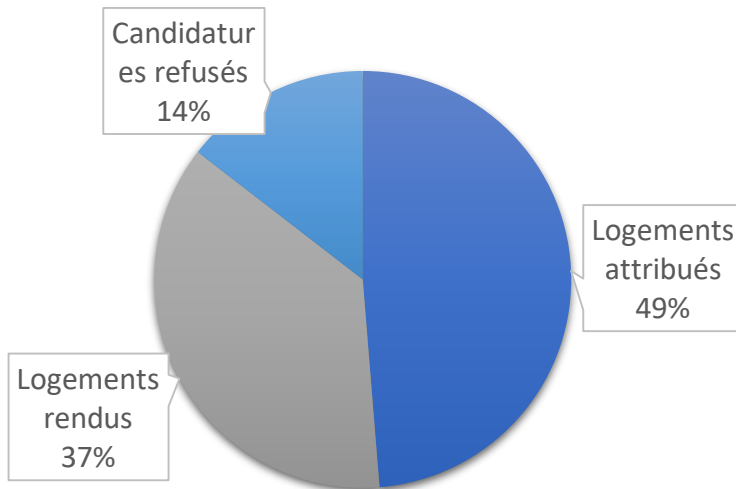
Le logement d'abord

- En 2025, 350 000 personnes sans domicile en France (estimation de la FAP, 2025) ; 143 000 en 2012 (Insee & Ined, 2012) ;
- 59% des femmes seules avec 3 enfants sont fragilisées par rapport au logement (FAP 2023)
- En 2024, 30 000 personnes sans abri ; 500 enfants de moins de 3 ans ont dormi dehors (FAP, 2025)
- Le logement d'abord : « Housing First » pour lutter contre le sans-abrisme (Pleace N., 2016)

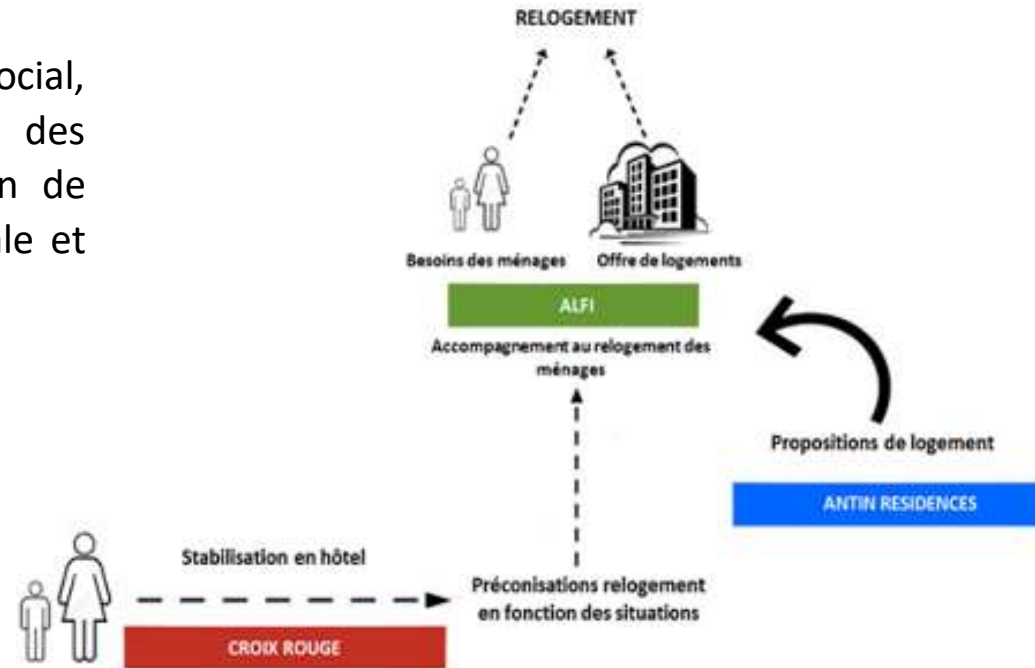
L'intervention « sortie d'hôtels »

Objectif de l'intervention :

Accompagner vers et dans le logement social, des ménages hébergés à l'hôtel, exclus des circuits classiques d'attribution (en raison de leurs ressources et de leur situation sociale et administrative).



- Logements attribués
- Logements rendus
- Candidatures refusées



Nombre de personnes relogées : 57
Durée moyenne des suivi sociaux dans le logement : 7,5 mois

Une recherche collaborative



Crédit photo : François Havez

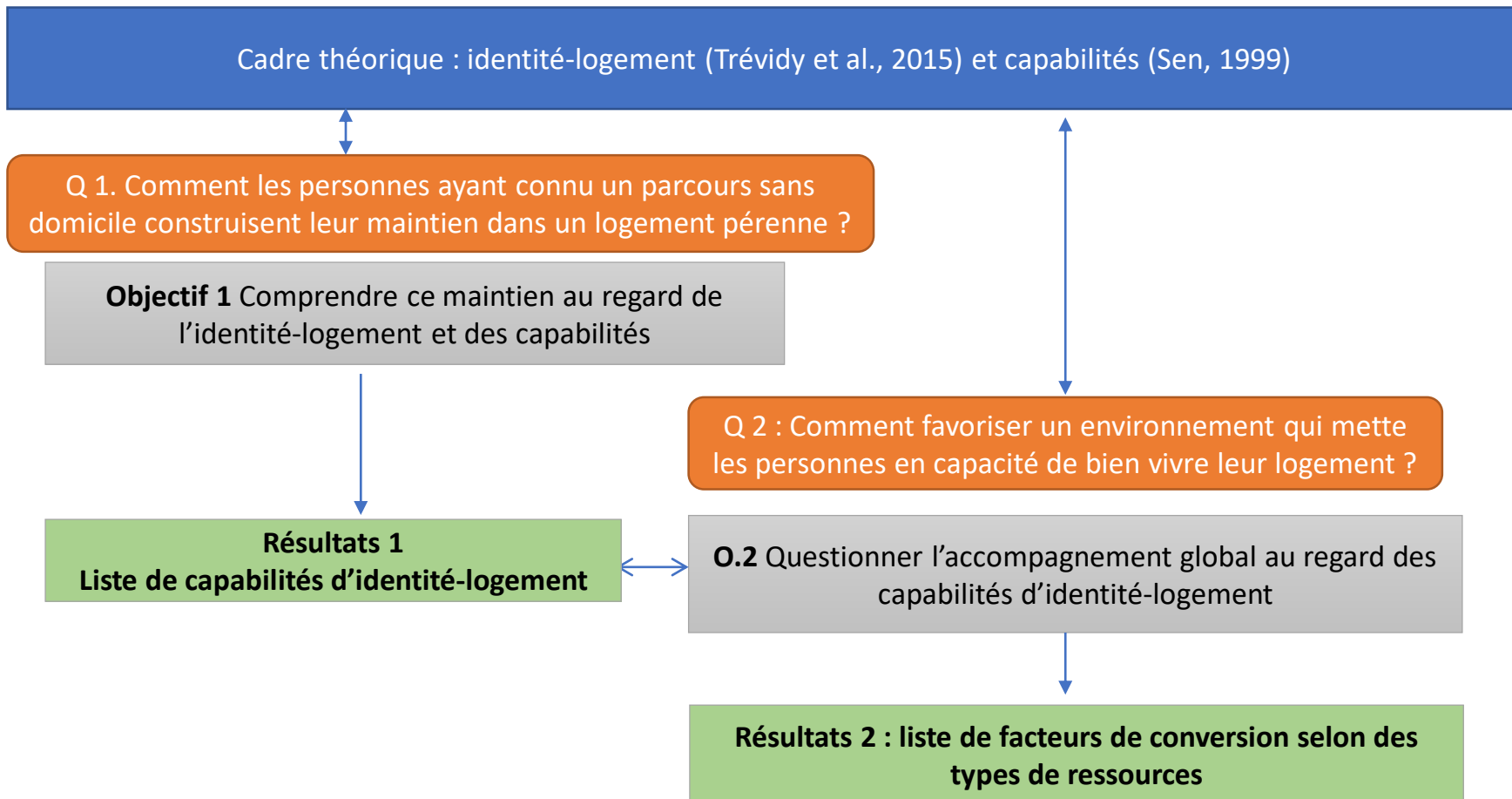


Crédit photo : François Havez



Crédit photo : François Havez

Questions de recherche et objectifs



Population d'étude et méthode de recueil

Logements sociaux Antin Résidences

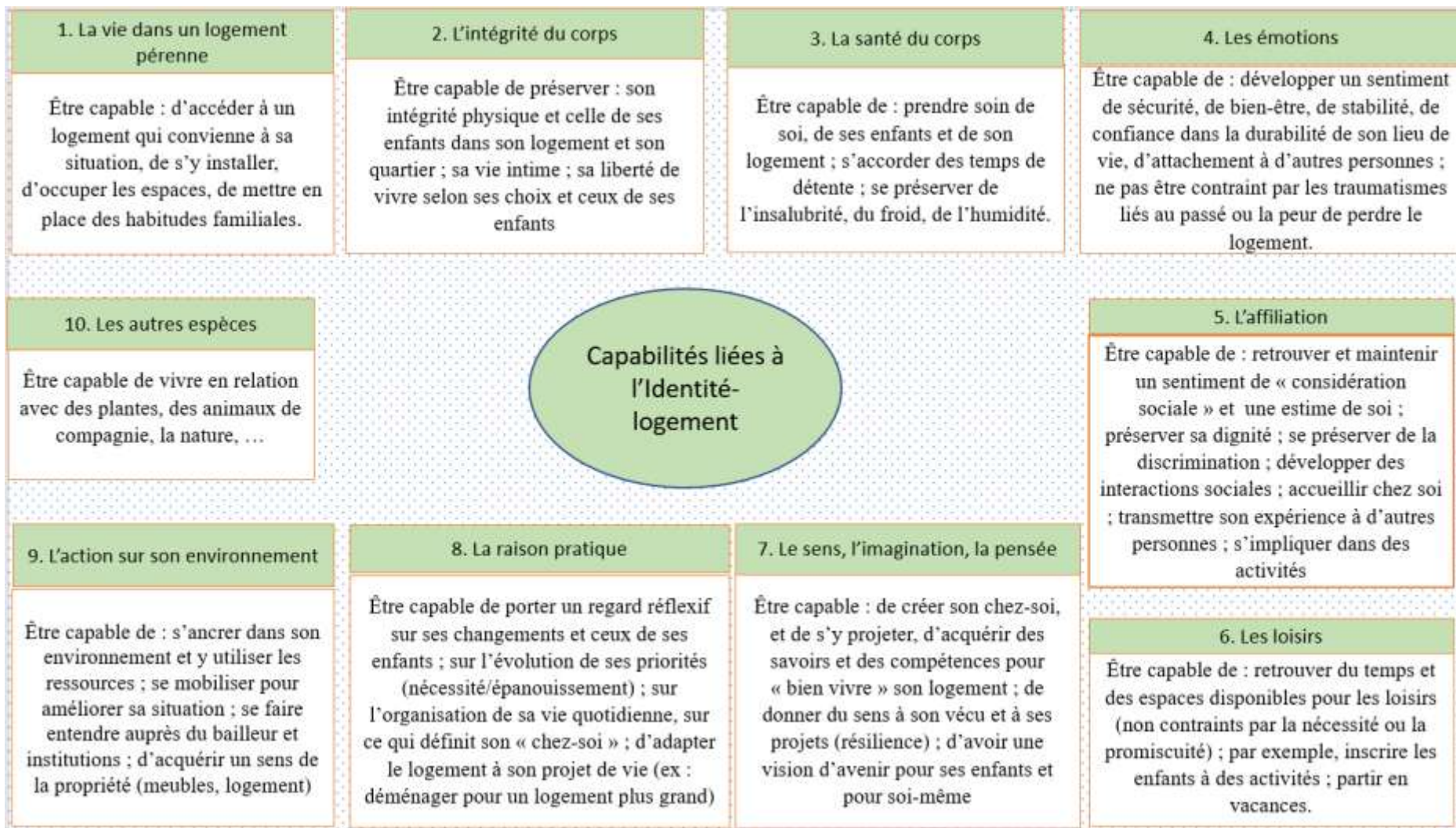
17 familles monoparentales ayant vécu sans domicile et logées dans le parc social d'ANTIN Résidences ont été interviewées par des binômes formés d'un chercheur et d'un co-chercheur



16 professionnels de la Croix Rouge, d'Antin Résidences et de l'ALFI ont participé à des focus group

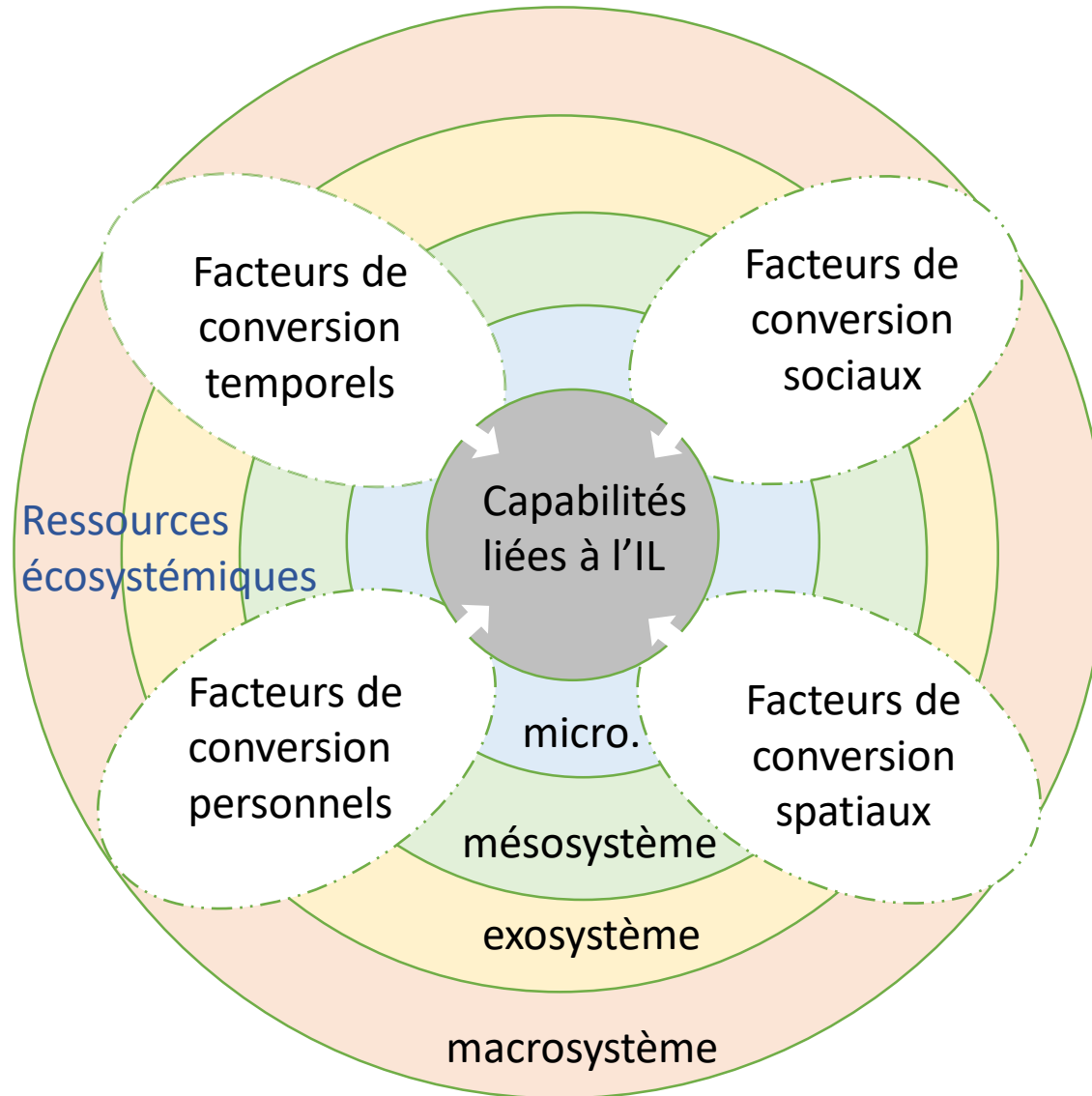


Résultats : les dix capabilités liées à l'Identité-logement à partir des capabilités de base de M. Nussbaum (2012)

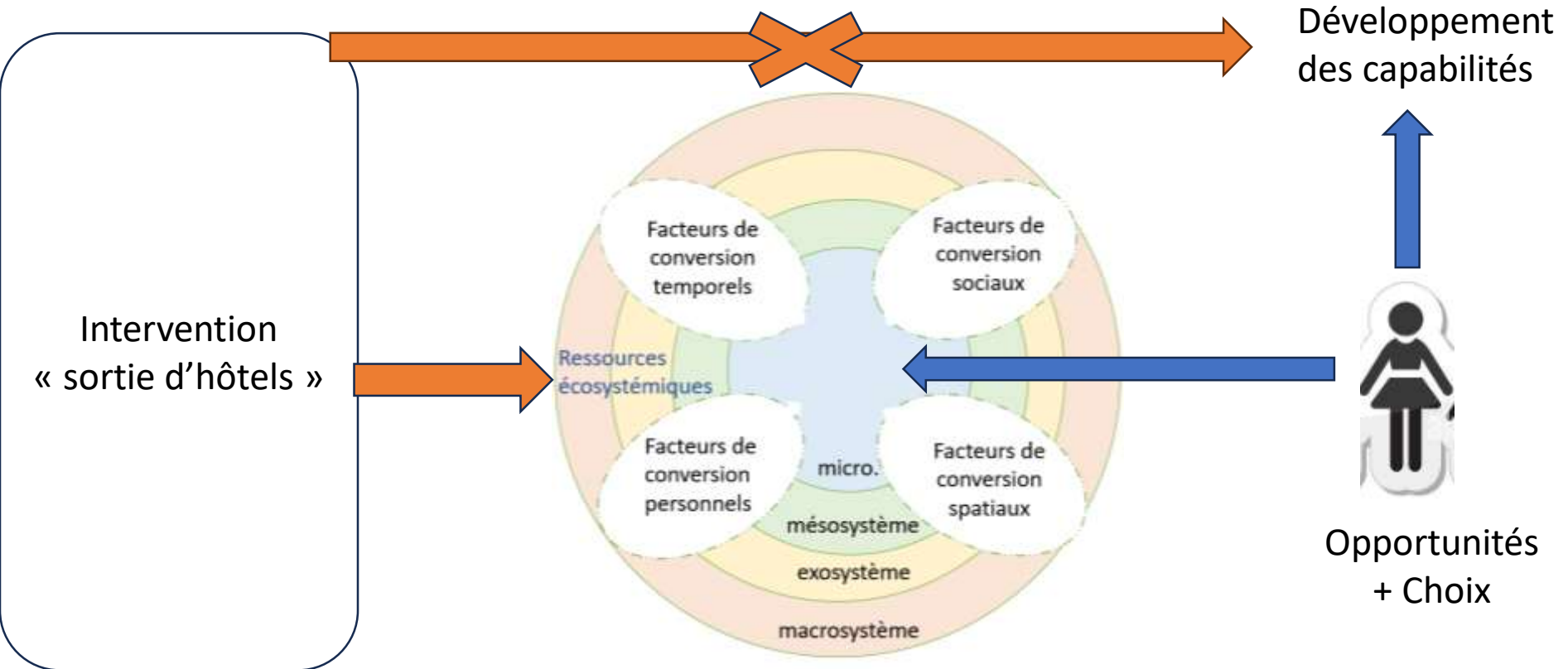


Résultats : Facteurs de conversion et capacités

Les facteurs de conversion liés à l'individu et au contexte dans lequel il se trouve
(Fernagu, 2022)



Utilité de l'intervention => pour quels effets attendus ?

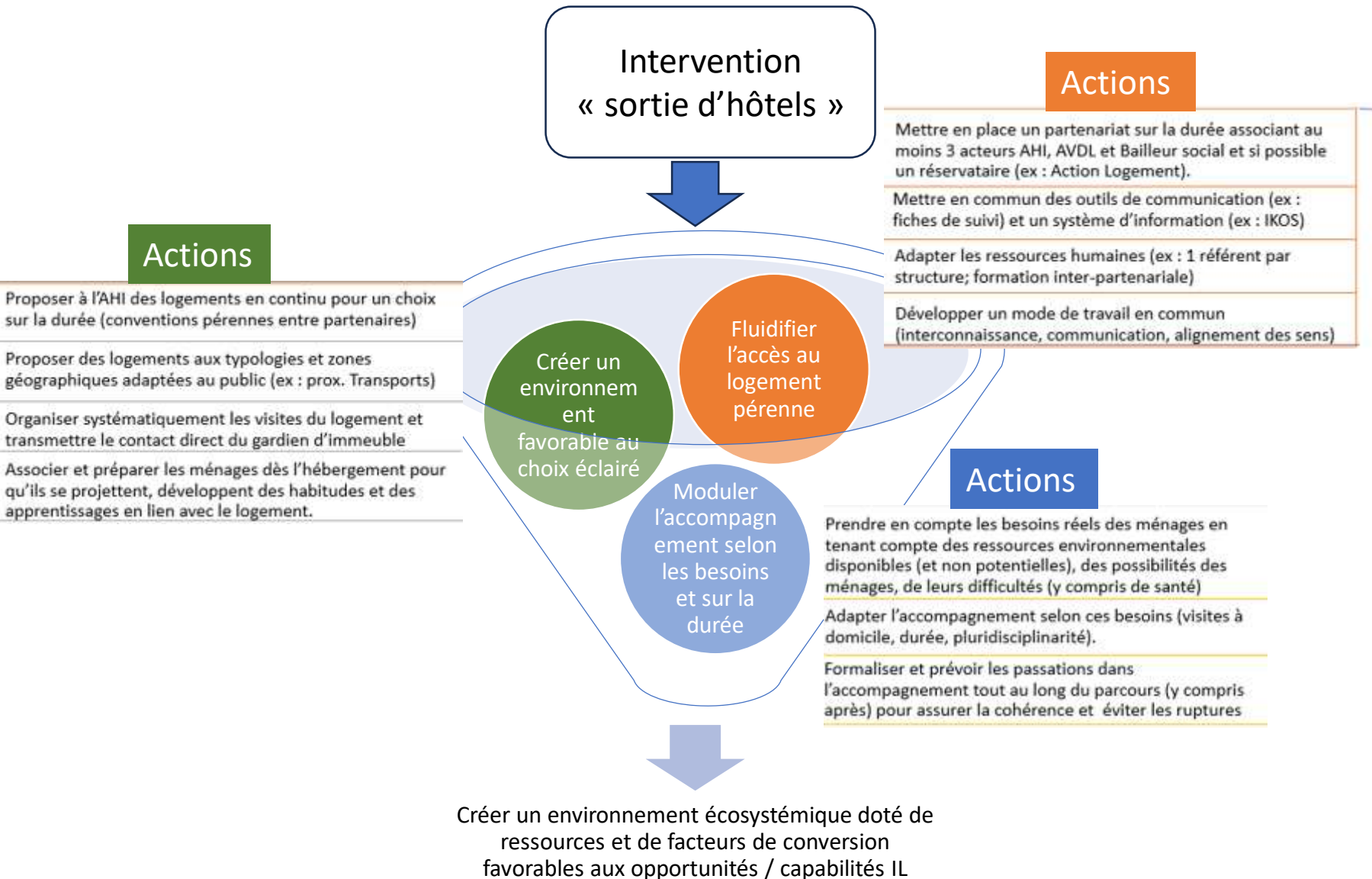


Effets attendus :

- Création de ressources écosystémiques
- Production ou renforcement de facteurs de conversion +
- Réduction de facteurs de conversion -

Présentation des résultats

Quelle utilité de l'intervention => pour quels effets attendus ?



Bibliographie

Fernagu, S. (2023). Les Capabilités : Une grille de lecture des conditions de la professionnalisation au travail et en formation. *McGill Journal of Education*, 57(1), 117-140. <https://doi.org/10.7202/1102016ar>

Fondation Abbé Pierre, 2025, « 30ème rapport sur l'état du mal-logement en France 2025 », [en ligne], disponible sur https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2025-02/ETAT_DU_MAL_LOGEMENT_EN_FRANCE_WEB_2025.pdf

Fondation Abbé Pierre, 2023, « 28ème rapport sur l'état du mal-logement en France 2023 », [en ligne], disponible sur : [28e rapport sur l'état du mal-logement en France 2023 | Fondation Abbé Pierre \(fondation-abbe-pierre.fr\)](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2023-02/28e_rapport_sur_l_etat_du_mal_logement_en_france_2023.pdf)

Mordier, B. (2016). Introduction de cadrage : Les sans-domicile en France : Caractéristiques et principales évolutions entre 2001 et 2012. 488-489. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2123142?sommaire=2123156&q=sans+domicile+2012>

Nussbaum M.C., 2012, *Capabilités. Comment créer les conditions d'un monde plus juste ?*, Paris, éd.

Flammarion, coll. « Climats », trad., Solange Chavel.

Pleace N., 2016, « Guide sur le logement d'abord en Europe », [en ligne], disponible sur : <https://www.feantsa.org/fr/resources/resources-database?tag=housing+first+guide>

Sen A., 1999, *Development as Freedom*, New York, ed. Knopf,

Trévidy, F., d'Ivernois, J.-J.-F., Mourad, J.-J., Brugidou, G., & Gagnayre, R. (2015). Une modélisation de l'identité-logement pour une éducation de la personne âgée au risque de chute à domicile. *Education Thérapeutique du Patient - Therapeutic Patient Education*, 7(1), Article 1. <https://doi.org/10.1051/tpe/2015001>

Trévidy, F., Guen, M. L., Cuvilliez, P., Cocot, J.-P., Niati, A., Gervais, M., Petitot, C., Benoist, Y., & Gagnayre, R. (2023). Pour un accompagnement global en pension de famille : L'apport des capabilités d'Identité-Logement. *Sciences et actions sociales*, 19, Article 19. <https://journals.openedition.org/sas/3290#quotation>

Filmographie François Havez sur : <https://www.youtube.com/user/imagetemps1>



Cadre d'accueil et adaptation des logements pour les familles monoparentales en résidence sociale pour jeunes

Etat des lieux de l'accueil des familles monoparentales à l'ALJT (2015-2025)

- Evolution de l'accueil
 - 2015: ouverture des premiers logements pour familles monoparentales sur la Résidence Jeunes Travailleurs Paris 19 Dorothy Height
 - 2025: au 31/01 : 95 logements adaptés répartis sur 13 résidences (RJT et RJAM)
- Les outils de formalisation de l'accueil et l'accompagnement
 - Un guide de préconisations pour un logement adapté (2019)
 - Une étude d'impact sur l'accueil (2020)
 - Un référentiel interne sur l'accueil des familles monoparentales : cadre de l'accueil, préconisations et retours d'expériences (2023)
- La définition d'une stratégie associative pour développer l'accueil de ce public



L'adaptation des logements et des espaces collectifs

- Transformation de logements dans le parc existant
- Développement dans le cadre de nouvelles résidences (RJT et RJAM)

=> Identification des prestations spécifiques pour ce public (aménagement, mobilier, espaces communs...)



Les préconisations pour un logement adapté

- Un espace nuit parent/enfant séparé (cloison, verrière...)
- Un lit évolutif pour l'enfant (avec rangements et table à langer) et un lit gigogne pour le parent
- De grandes salles de bain à privilégier avec des espaces de rangement (éviter les cabines 3 fonctions)
- Meubles de rangement à prévoir
- Kitchenettes : espaces de rangements en hauteur ou sécurisés, frigo avec congélateur



Les points de vigilance

- Le montant des redevances
- Les réservataires des logements
- La localisation des logements dans la résidence

Les espaces collectifs

- Salle enfants dédiée
- Espaces enfants dans les salles collectives
- Local poussettes



La structuration de l'accueil

- Notre référentiel interne
 - Les familles monoparentales : de qui parle-t-on?
 - Les partenariats pour favoriser l'accueil de ce public
 - La Gestion Locative Sociale
 - Le logement et les espaces collectifs
 - L'accompagnement individuel et collectif
- Le déploiement de formations, d'outils pour les équipes, des espaces d'échanges
- Une convention de partenariat avec CDC Habitat autour des mères isolées et des femmes en situation de maternité



Les partenariats

- De la commercialisation des logements à la sortie des familles monoparentales
 - Les structures du territoire qui accueillent des familles monoparentales
 - Les partenaires réservataires : Mairie, SIAO, Action Logement
 - La CAF
 - Les services de Protection Maternelle et Infantile (PMI)
 - Bonnes pratiques : leur faire visiter les logements avant la commercialisation
 - Les différents services départementaux
 - Les services sociaux municipaux
 - Les cellules départementales de recueil des informations préoccupantes (CRIP)
 - Bonnes pratiques : programmer une rencontre annuelle avec les équipes
 - Les réseaux parentalité (départementaux)
 - Les associations de soutien à la parentalité, les lieux d'accueil parents/enfants
 - Les bailleurs
 - Bonne pratique : au-delà des rencontres en amont de la commercialisation des logements adaptés, prévoir des rencontres régulières avec ces partenaires.



Focus sur la gestion locative social

- Critères d'admission:
 - Âge de l'enfant : 0 à 6 ans
 - Femme enceinte : entrée à partir du 3^{ème} trimestre de grossesse
 - 1 seul enfant
 - Père avec droit de garde partagée ou uniquement de visite

- Travail en cours sur l'entretien de pré-admission et les bonnes pratiques



L'accompagnement proposé

- Suite à l'étude d'impact réalisée en 2020, objectif de mieux prendre en compte les spécificités de la parentalité à la fois dans l'accompagnement individuel et les actions collectives
- Des nouvelles thématiques à prendre en compte : les modes de garde, la prévention et les risques de maltraitance, l'isolement et l'épuisement parental, la place du deuxième parents et les relations familiales
- Point de vigilance : Les professionnels de l'ALJT n'ont pas vocation à être expert de la parentalité et/ou de la petite enfance. Les missions des équipes de l'ALJT sont d'accompagner les résidents dans la réalisation de leur projet d'autonomie et notamment en mettant à leur disposition des informations utiles et en les orientant si besoin vers des partenaires.



Découvrez le parcours de Dado

- [Trajectoires - Dado](#)

