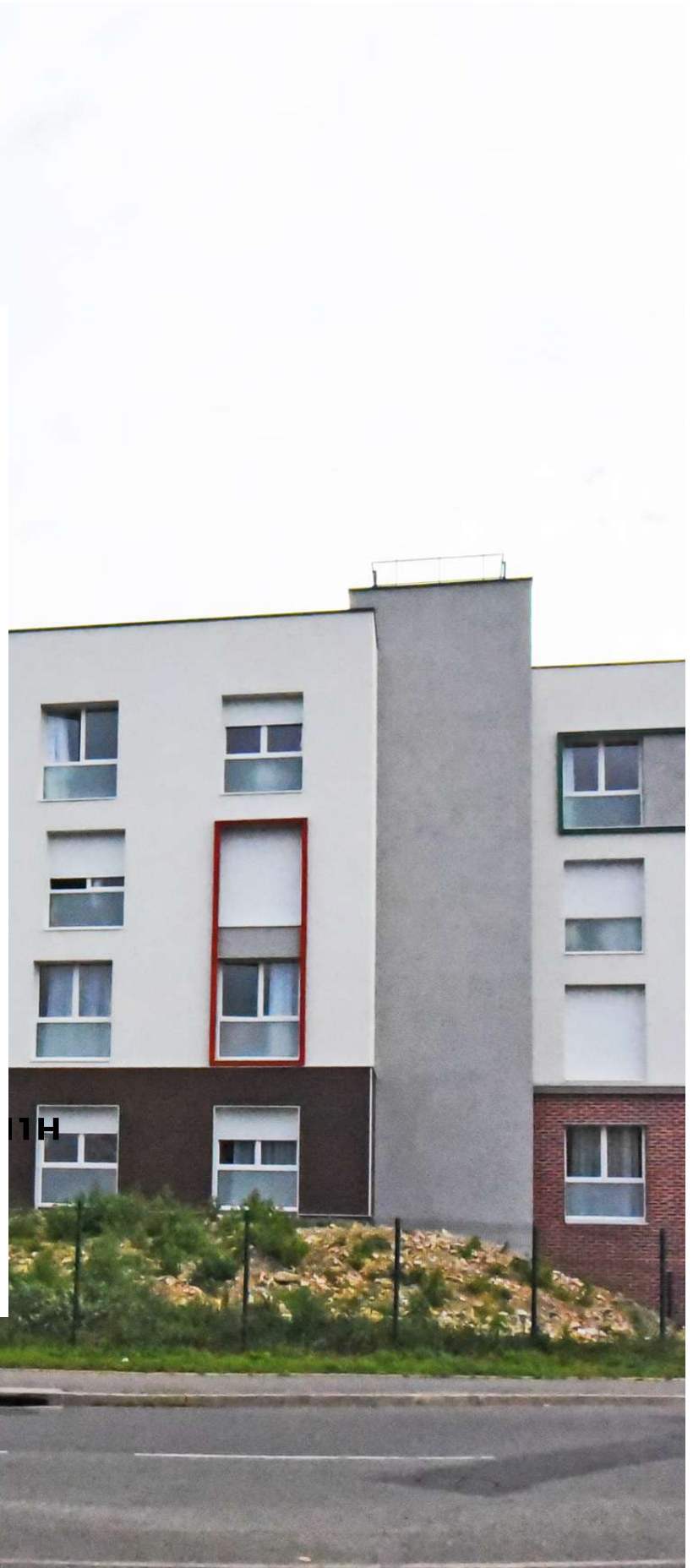


DOSSIER DE PRESSE

RÉSIDENCE SOCIALE
SIMONE VEIL

20 avenue de Chennevières
A SAINT-OUEN L'AUMÔNE (95)

© PHARE ARCHITECTURE / Coseba
© SICRA Ile-de-France



DU FOYER A LA RÉSIDENCE SOCIALE

L'ancien foyer de travailleurs migrants a été construit en 1974 pour répondre aux besoins de logements alors en pleine expansion à cette époque.

L'immeuble comprenait alors 312 chambres de 7,5 m² organisées en 15 unités de vie.

A l'origine, le foyer répondait à des impératifs d'accueil et de logements temporaires, destiné aux personnes isolées migrantes venues reconstruire la France.

Depuis sa création, le foyer a connu une évolution des profils des habitants caractérisée d'une part par le vieillissement de son public « historique » désireux de rester au sein du foyer et d'autre part, par l'accueil d'un nouveau public disposant de faibles ressources : jeunes en insertion ou en formation, salariés précaires ...

Le foyer de travailleurs migrants se situe dans un quartier en pleine mutation de la Ville de Saint-Ouen l'Aumône. Le foyer apparaît alors comme le dernier ensemble n'ayant pas participé au projet de rénovation urbaine du quartier de « Chennevières ».

Adoma s'inscrit dans cette dynamique de rénovation et engage la restructuration du bâtiment. Le projet initial prévoyait la réhabilitation du foyer en une résidence sociale.

Finalement, Adoma a privilégié la démolition de l'ancien foyer et la construction d'une résidence sociale de 190 logements en lieu et place.

Afin de compenser la démolition de l'ancien foyer, deux opérations ont été lancées :

- Le programme de démolition – reconstruction de 190 logements avec la résidence sociale Simone Veil,
- Le programme de construction neuve de 86 logements autonomes avec la résidence sociale Denis Papin.

Les travaux ont débuté en décembre 2015 et se sont achevés en décembre 2018.



QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE SOCIALE ?

Les résidences sociales se composent de logements temporaires meublés (principalement des studios) destinés aux ménages de petite taille ayant des revenus limités ou des difficultés à se loger dans le parc immobilier traditionnel.

Elles permettent aux personnes accueillies, d'engager un parcours résidentiel pour occuper un logement classique. C'est une solution transitoire dans l'attente d'un relogement dans le parc immobilier traditionnel.

Au sein d'une résidence sociale, l'objectif est une durée de séjour inférieure à deux ans, ce qui permet aux résidents de consolider leurs ressources, via un emploi stable et de s'approprier un logement autonome, notamment concernant la gestion de leur budget et l'entretien d'un logement.

Adoma gère **391** résidences sociales (près de 43 836 lots) sur l'ensemble du territoire national, dont **16 057 logements** pour l'Établissement Ile-de-France.

Adoma propose sur la ville de Saint-Ouen l'Aumône, 482 logements meublés et équipés, et participe ainsi à construire l'habitat social et solidaire de demain.

LA RÉSIDENCE SIMONE VEIL VUE PAR L'ARCHITECTE

Cette résidence à R+3 est composée par un noyau central, unique point d'entrée de la résidence, comprenant la seule desserte verticale pour l'ensemble du bâtiment.

L'entrée de la résidence est amorcée par un jeu de vide et de plein depuis la rue. Ce volume accueille un espace de transition, lieu d'échanges et de rencontres.

L'orientation des ailes du bâtiment a été pensée pour que les logements ne fassent pas face à la route nationale 184, offrant ainsi un recul suffisant permettant l'atténuation de cette source de nuisances sonores, et des vues dégagées sans vis-à-vis pour chaque logement.

L'impact écologique de cette résidence a été pris en compte par la mise en œuvre de prestations adaptées avec la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire par le chauffage urbain avec un préchauffage par récupération de la chaleur sur les eaux grises de la résidence, l'arrosage des espaces verts par rétention et récupération des eaux de pluie et un éclairage par LED sur la totalité de la résidence.

@PHARE Architecture

190 STUDIOS MEUBLÉS ET ÉQUIPÉS



Ce nouvel habitat est composé de 190 logements meublés de 18 m² et s'élève sur trois étages (R+3).

Les logements disposent d'une kitchenette et d'une salle d'eau privative avec douche, sanitaire et lavabo.

Tous les logements sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite dont 10 au rez-de-chaussée dotés d'équipements permettant sans travaux préalables l'accès des personnes à mobilité réduite aux pièces de vie.

La résidence sociale a ouvert ses portes en décembre 2018.

EN HOMMAGE À SIMONE VEIL (1927-2017)

**Résistante
éternelle,
militante,
magistrate,
femme politique
d'exception :**

« Venus de tous les continents, croyants et non-croyants, nous appartenons tous à la même planète, à la communauté des hommes. Nous devons être vigilants, et la défendre non seulement contre les forces de la nature qui la menacent, mais encore davantage contre la folie des hommes.»



LES ESPACES DE SERVICE :



- Un bureau de gestion ;
- Un bureau accompagnement social ;
- Un espace accueil/attente ;
- Une salle polyvalente ;
- Un bureau de concertation ;
- Une laverie ;
- Une lingerie ;
- Les locaux du personnel ;
- Un local de stockage ;
- Un atelier ;
- Une réserve.

Un parking extérieur de 103 places (dont 49 places Adoma et 49 places pour la ville) dont cinq places PMR sont localisés à l'est de la résidence.

Un panel de services au sein de la résidence :

-  Maintenance
-  Blanchisserie
-  Info clients SMS
-  Astreinte téléphonique
-  Fourniture du linge de toilette*
-  Nettoyage du logement*
-  Ascenseur

* Service en option

L'OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS ADOMA DANS LE VAL D'OISE



Depuis 2014, Adoma est le premier bailleur pour le logement accompagné à avoir dématérialisé la demande de logement : de la saisie directe sur son site web jusqu'à l'entrée dans la résidence du candidat retenu. Chaque réservataire peut saisir en ligne ses candidatures. Après validation de l'ensemble des critères (tranche d'âge, ressources, adéquation typologie logement/composition familiale), le futur résident est contacté par le responsable de résidence pour convenir d'un premier entretien.

8 439 demandes en ligne ont été enregistrées en 2017.

Le profil des demandeurs :

- 34 % sont des femmes,
- 66 % sont des hommes,
- 40 % sont âgés de 18 à 30 ans,
- 53 % sont âgés de 31 à 54 ans,
- 11 % sont âgés de plus de 55 ans,
- 2 % sont retraités,
- 43 % sont actifs (salariés et demandeurs d'emploi),
- 23 % sont bénéficiaires de minima sociaux.

LE PUBLIC ACCUEILLI



La résidence sociale « Simone Veil » loge les anciens résidents du foyer d'origine depuis la livraison de la première phase des travaux en septembre 2017.

Les anciens travailleurs migrants sont assurés de bénéficier du maintien à domicile et d'un logement adapté ainsi que d'un accompagnement spécialisé, sans limitation de durée de séjour.

En décembre 2018, à la livraison de la dernière phase des travaux, la résidence a accueilli un nouveau public (des hommes, des femmes isolées qui sont accompagnées au quotidien dans leur projet d'insertion vers un logement pérenne).

En décembre 2018, la résidence sociale loge 190 résidents dont 172 hommes (91%), 18 femmes (9%) :

- 2 % ont moins de 25 ans,
- 20 % ont entre 26 et 35 ans,
- 14 % ont entre 36 et 45 ans,
- 29 % ont entre 46 et 60 ans,
- 35 % ont plus 60 ans.

Situation professionnelle des résidents :

- 52 % sont salariés ou stagiaires ou en primo-insertion professionnelle,
- 32 % sont demandeurs d'emploi ou RSA,
- 16 % sont retraités.

La résidence sociale est un dispositif de logement temporaire. Elle sera une étape dans le parcours résidentiel des nouveaux arrivants, vers un logement pérenne classique.

UNE REDEVANCE TOUT COMPRIS

Les logements sont conventionnés à l'APL (Aide Personnalisée au Logement) dont le montant est calculé selon les ressources du résident. Celle-ci est versée directement à Adoma qui la déduit du paiement de la redevance pour le résident.

Elle comprend : le loyer, les charges (dont les fluides : eau chaude et froide, électricité, chauffage, l'entretien de la résidence, des espaces communs), le mobilier et diverses prestations (fourniture et blanchissage des draps...).

Ainsi, **le résident s'acquitte chaque mois d'un « reste à payer » adapté à ses ressources et à sa situation familiale.**

À titre d'exemple :

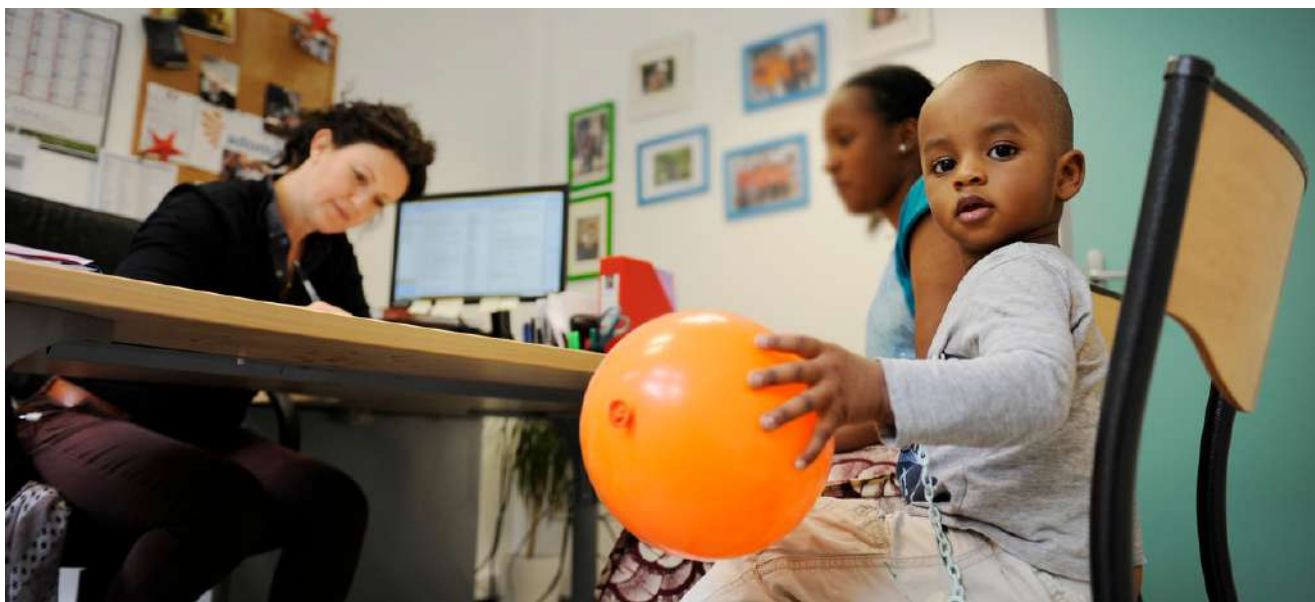
- Un résident bénéficiaire du RSA occupant un logement de **18 m²** s'acquittera, après déduction de l'APL, d'un reste à payer de **63.45 €**.
- Un résident percevant le SMIC, occupant un studio de **18 m²** s'acquittera, après déduction de l'APL, d'un reste à payer de **372.13 €** (variable selon ressources).

Type de logement	Redevance
Studios T1 de 18 m ²	410.85 €

*valeur 2019



UNE ÉQUIPE DÉDIÉE POUR UNE GESTION DE PROXIMITÉ



Comme dans l'ensemble des résidences Adoma, la résidence sociale est gérée par une équipe locale qui assure la maintenance du patrimoine et sa gestion, encadrée par la Direction territoriale du Val d'Oise.

La composition de l'équipe :

Une responsable de résidence qui assure sur place les missions suivantes : entrée administrative des résidents et leur sortie du logement, information du résident entrant sur ses droits et ses obligations, constitution des dossiers d'aide à la personne et leur suivi, encaissement de la redevance mensuelle, médiation au sein de la résidence, veille à la sécurité des biens et des personnes, repérage et alerte pour des résidents en difficulté sanitaire ou en perte d'autonomie, écoute des résidents : aide en matière d'information et d'orientation en lien avec les partenaires locaux de l'insertion.

Une responsable insertion sociale, appui technique des responsables de résidence sur les situations complexes.

Professionnelle du secteur social, la RIS œuvre au développement du partenariat local et à la mise en œuvre d'actions collectives afin de répondre aux multiples besoins des résidents. Elle assure également la coordination de terrain avec les opérateurs intervenant au sein des résidences.

Une équipe de maintenance prend en charge l'entretien de l'ensemble des résidences sociales **Adoma de la Direction du Val d'Oise**. Leurs missions : accomplir les actions planifiées de maintenance sur la plomberie, l'électricité, les menuiseries, effectuer les petites réparations et vérifier le bon fonctionnement des équipements techniques de sécurité.

Un dispositif d'astreinte mis en place par Adoma sur le plan national permet, en cas d'urgence, d'intervenir en dehors des permanences (nuits, jours fériés, et durant le week-end).

L'accompagnement pour tous est l'une des priorités d'Adoma.

Grâce à une gestion sociale de proximité et une présence quotidienne, les équipes d'Adoma répondent aux problématiques sociales rencontrées par le public accueilli, notamment dans les domaines de l'accès aux droits, la prévention de la santé et le maintien du lien social.

ÉCOUTER POUR UNE INSERTION RÉUSSIE

Avec le soutien de la filière sociale (Responsable Développement Social et Responsable Insertion Sociale), des actions collectives et individuelles sont développées pour favoriser :

- **Le maintien à domicile et la lutte contre l'isolement,**
- **La prévention et la promotion de la santé,**
- **Le parcours logement,**
- **L'accès à l'emploi et la formation professionnelle,**
- **L'implication dans le quartier et la citoyenneté.**

Pour mener à bien sa mission, Adoma lie différents partenariats avec les services sociaux de droit commun et les associations de la Ville. Une réunion d'information « Atelier logement » pilotée par la Responsable insertion sociale et la coordonnatrice sociale sera organisée au deuxième trimestre 2019.

Depuis novembre 2018, un volontaire du Service Civique est présent trois jours par semaine avec pour mission de « **Sensibiliser à la protection de l'environnement et Aux gestes Eco-Citoyens** ».



LE FINANCEMENT DE LA RÉSIDENCE

Adoma a pu réaliser ce projet nécessitant un investissement d'un montant de **13 154 588 €** (mobilier inclus) grâce au concours financier de ses partenaires, notamment l'État, l'ANRU, la Banque des Territoires, la Région Ile-de-France, le Conseil départemental du Val d'Oise, le groupe Action Logement, à l'apport de fonds propres d'Adoma et le soutien de la ville de Saint-Ouen l'Aumône.



Dépenses	Montant	Ressources	Montant
Charge foncière (intégrant la démolition du foyer)	1 253 618 €	Subvention ANRU Construction	3 283 412 €
Travaux	8 775 921 €	Subvention ANRU Démolition	691 165 €
Honoraires	1 262 152 €	Subvention Conseil régional Ile-de-France	1 047 576 €
Frais divers / imprévus	910 075 €	Subvention Conseil général 95	410 400 €
Actualisation / révision	771 822 €	Prêt Action Logement	4 500 000 €
		Prêt Banque des Territoires – PLAI	1 728 283 €
		Fonds propres Adoma (hors mobilier)	1 312 752 €
Mobilier	181 000 €	Fonds propres mobilier	181 000 €
Prix de revient final HT	13 154 588 €	Total des ressources	13 154 588 €



14 résidences sociales :

ces structures-passerelles offrent des logements meublés autonomes (studio, deux-pièces...) avec espaces-services (laverie, local ménage...). Accessibles aux personnes en situation de précarité économique ou sociale, elles leur permettent de faire une halte durant laquelle, elles bénéficient d'un accompagnement personnalisé jusqu'à leur relogement dans le parc social traditionnel.

5 foyers de travailleurs migrants qui seront transformés en résidences sociales d'ici 2026.

Ainsi, le parc Adoma sur le territoire du Val d'Oise sera uniquement constitué de logements autonomes.

5 dispositifs Hébergement et 2 Résidences Hôtelières à Vocation Sociale pour 548 places.

48 logements locatifs.

soit une offre de 3 403 logements



Céline BACHRAF

Directrice territoriale du Val d'Oise

Tél : 01 39 61 03 97

celine.bachraf@adoma.cdc-habitat.fr

ADOMA EN ILE-DE-FRANCE

Un patrimoine en pleine évolution :

En Ile-de-France, Adoma propose **33 691 logements** et est le premier opérateur de logement très social. Elle compte **133 résidences sociales, 7 pensions de famille et 65 foyers de travailleurs migrants**.

Elle gère également **44 dispositifs d'accueil pour 4 977 places**.

Ses **824 collaborateurs, dont 90% sur l'exploitation**, veillent au respect de la qualité des réalisations, à la gestion et l'accompagnement des publics accueillis, ainsi qu'à la maintenance des bâtiments.



Camille BONIN
Directeur d'Établissement Ile-de-France
Tél. 01 80 52 40 01
camille.bonin@adoma.cdc-habitat.fr



ADOMA

Adoma, Société d'Économie Mixte, filiale de CDC Habitat, partenaire privilégié de l'État et de la Caisse des Dépôts, est le premier bailleur de logements très sociaux. Avec plus de 88 000 personnes logées ou hébergées, plus de 71 000 logements et 2 855 collaborateurs, Adoma a su depuis 60 ans, en combinant savoir-faire dans le domaine immobilier et accompagnement social, s'imposer comme un acteur essentiel de la solidarité.

Premier bailleur du logement accompagné, Adoma accueille partout en France plus de 63 161 personnes logées dans ses 404 résidences sociales dont 36 pensions de famille et 146 foyers.

Elle est également le premier opérateur national de l'accueil de demandeurs d'asile, avec un parc de plus de 21 244 places d'hébergement réparties dans 282 dispositifs. Elle est implantée dans 67 départements et 13 régions.

Elle s'est engagée dans un programme d'investissement de 3,7 milliards d'euros afin de remplacer d'ici 10 ans, les chambres des foyers en logements autonomes (studios). A fin 2019, le parc de logement accompagné comptera près de 60 % de logements autonomes. En 2028, Adoma offrira 80 000 logements dont 66 000 studios et 26 000 places d'hébergement.

Adoma ne cesse de renforcer et structurer ses actions d'accompagnement social : accès aux droits, aides administratives, alphabétisation, parcours santé, lutte contre les addictions ... Face à la vulnérabilité croissante des personnes accueillies, Adoma met en place des actions adaptées à son public.

Pour en savoir plus : www.adoma.cdc-habitat.fr

CDC Habitat

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, CDC-Habitat est le premier bailleur français avec plus de 345 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dont 259 000 logements sociaux et très sociaux, et 86 000 logements intermédiaires et libres. Le Groupe couvre l'intégralité de l'offre locative et s'investit pour favoriser la mise en œuvre d'un véritable parcours résidentiel et d'une meilleure accessibilité à la propriété.

Pour en savoir plus : www.cdc-habitat.com

Contact presse :

Chloé Sailly-Marchand

Chargée de communication

chloe.sailly-marchand@adoma.cdc-habitat.fr

Tél. : 06 34 61 78 32



Contact presse :

Chloé Saily-Marchand

Chargée de communication

chloe.saily-marchand@adoma.cdc-habitat.fr

Tél. : 06 34 61 78 32

Adoma

33, Avenue Mendès-France

75013 PARIS

Tél : 01 40 61 42 00

www.adoma.cdc-habitat.fr