



DOSSIER DE PRESSE

JEUDI 20 JUIN 2019 À 11H

RÉSIDENCE SOCIALE
LES LIERRES

86 route de Grasse
06800 Cagnes-sur-Mer

© Architectes :
Claudia Sansovini, Barbara Rizzo,
Sara Alfieri et Camillo Magni.
© Photos: Jean-Jérôme ORSINI

DU FOYER A LA RÉSIDENCE SOCIALE

Le foyer « Les Lierres » construit en 1982 et mis en service en 1983, se composait alors de 75 chambres à lits multiples (dont une majorité inférieure à 9 m²), réparties en unités de vie avec des sanitaires et des cuisines partagés.

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

Depuis sa création, le foyer connaît 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, familles monoparentales ...

La configuration du bâtiment était devenue inadaptée à la clientèle et inaccessible aux personnes à mobilité réduite. Dans le cadre de son Plan Stratégique du Patrimoine, Adoma a entrepris un vaste programme de rénovation de son parc des foyers, qui sont remplacés par des résidences sociales confortables et de petite taille.

Le manque de capacité de desserrement du foyer sur la commune de Cagnes-sur-Mer et sur le parc immobilier d'Adoma dans le périmètre de l'agglomération niçoise, ont conduit à réaliser un chantier de démolition-reconstruction en deux phases et en milieu occupé.

Au regard de la clientèle de la résidence initiale et des besoins exprimés par la ville de Cagnes sur-Mer, le projet a porté sur la création d'une résidence sociale conçue pour loger un public diversifié.

Les travaux ont débuté en mars 2016 et se sont achevés en septembre 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 **404** résidences sociales (près de 43 836 lots) sur l'ensemble du territoire national, dont **13 150 logements** pour l'Établissement Méditerranée.

Adoma propose sur la ville de Cagnes-sur-Mer, 133 logements meublés et équipés, et participe ainsi à construire l'habitat social et solidaire de demain.

LA RESIDENCE LES LIERRES VUE PAR L'ARCHITECTE

La parcelle, d'une surface d'environ 3.750 m², se situe dans un quartier péri central, à l'ouest de la ville de Cagnes sur Mer, dans un tissu urbain hétérogène à dominante résidentielle.

L'aménagement paysagé est aménagé afin de bien séparer les flux des véhicules et des piétons. Les trois volumes compacts reposent sur un soubassement en retrait qui donne l'assise de chaque bâtiment. Le traitement des façades du rez-de-chaussée est différent de celui des étages courants, permettant ainsi une variation chromatique. Il est réalisé en béton matricé associé à des éléments verriers avec les menuiseries en PVC et aluminium.

Les façades des étages supérieurs sont réalisées en béton avec une isolation par l'extérieur revêtue d'un enduit clair. L'attique est traitée avec un enduit de couleur taupe. Les ouvertures généreuses qui s'étendent du sol au plafond donnent un grand confort au niveau de l'éclairage intérieur des logements. Ces ouvertures sont positionnées de façon irrégulière pour créer une variation en façade. Des persiennes et brises soleils en aluminium laqué capturent la lumière et animent les façades par des ombres portées.

@Architectes : Claudia Sansovini, Barbara Rizzo, Sara Alfieri et Camillo Magni.

133 STUDIOS MEUBLÉS ET ÉQUIPÉS



La résidence a ouvert ses portes en deux temps :

La livraison de la première tranche a eu lieu en **avril 2017** puis la seconde en **octobre 2018**.

Ce nouvel habitat se compose de trois bâtiments distincts avec des entrées séparées (A-B-C) qui s'élèvent sur quatre niveaux (R+4).

Les typologies des logements meublés et équipés sont les suivantes :
133 logements dont :

- 82 logements de 20 m² et 22 m²
- 32 logements de 22 m² et 30 m²
- 18 T1 bis de 30 m² et 46 m²
- 1 T2 de 49.66 m²

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

7 logements sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.



LES ESPACES DE SERVICES :



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

Un parking en sous-sol de 60 places et 30 places de stationnement à l'extérieur.

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 EN MÉDITERRANÉE



Depuis 2014, Adoma est le premier bailleur pour le logement accompagné à avoir entièrement 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 sa candidature. 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.

10 931 demandes en ligne ont été enregistrées en 2018.

Le profil des demandeurs :

- 29 % sont des femmes,
- 71 % sont des hommes,
- 30 % sont âgés de 18 à 30 ans,
- 48 % sont âgés de 31 à 54 ans,
- 22 % sont âgés de plus de 55 ans,
- 7 % sont retraités,
- 22 % sont actifs (salariés et demandeurs d'emploi),
- 30 % sont bénéficiaires de minima sociaux.

LE PUBLIC ACCUEILLI



133 personnes vivent au sein de la résidence "Les Lierres" à Cagnes-sur-Mer.

Les anciens résidents du foyer d'origine ont été relogés lors de la livraison de la première phase du chantier en mars 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.

Lors de l'ouverture de la résidence, un nouveau public a été accueilli (des personnes isolées, des actifs en mobilité, des apprentis, des personnes âgées). Les femmes font également parties de ce nouveau public : travailleuses pauvres, femmes seules, chefs de famille monoparentales, retraitées. **Aujourd'hui, elles sont 26, âgées de 22 à 69 ans à vivre au sein de la résidence.**

Les femmes sont de plus en plus présentes au sein des résidences Adoma et représentent à elles seules 29 % des demandes de logement en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Aujourd'hui, la résidence sociale Adoma correspond aux attentes des femmes, elles y retrouvent tout le confort, la sécurité, les services, l'écoute et l'accompagnement nécessaire pour y débiter un nouvel avenir.

En juin 2019, la résidence sociale loge 128 résidents dont 102 hommes (80%), 26 femmes (20%) :

- 1,55 % ont moins de 25 ans,
- 17,05 % ont entre 26 et 35 ans,
- 7,75 % ont entre 36 et 45 ans,
- 18 % ont entre 46 et 60 ans,
- 14 % ont plus 60 ans.

Situation professionnelle des résidents :

- 20 % sont salariés ou stagiaires ou en primo-insertion professionnelle,
- 51,16 % sont demandeurs d'emploi ou RSA,
- 23,26 % 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.**

Type de logement	Redevance
T1' de 23,1 m ²	402,08 €
T1' de 28,1 m ²	495,98 €
T1 bis de 36,57 m ²	544,27 €
T2 de 49,66 m ²	574,11 €

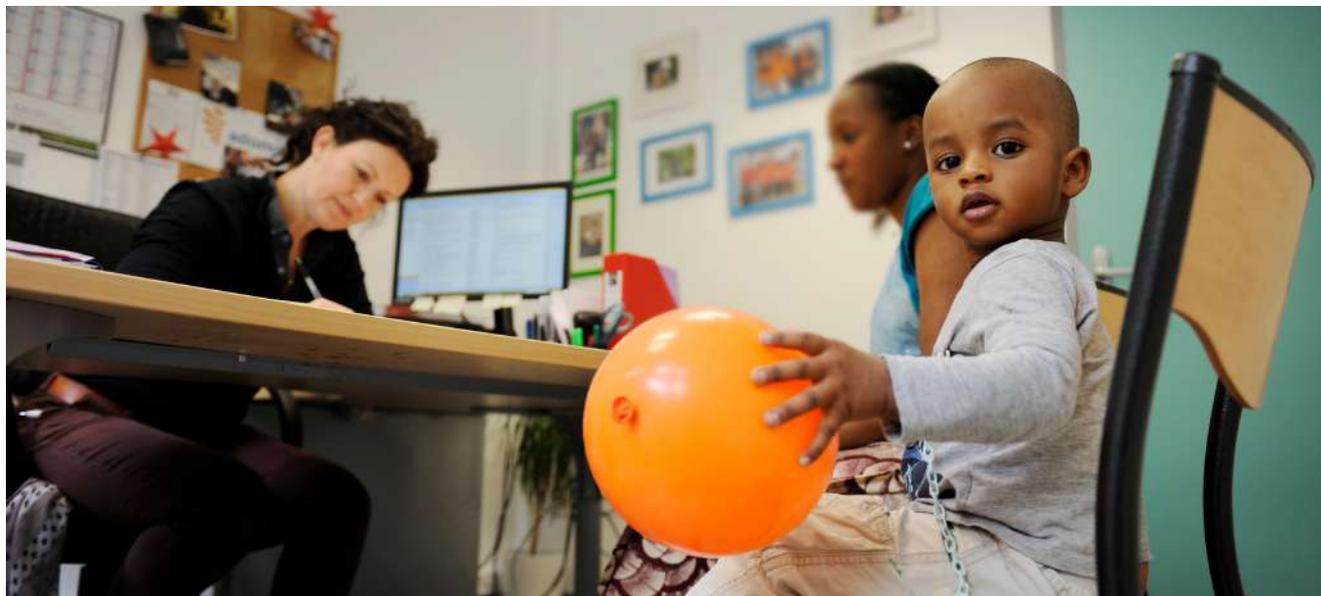
À titre d'exemple :

- Un résident bénéficiaire du RSA occupant un logement de **28 m²** s'acquittera, après déduction de l'APL, d'un reste à payer de **88,42 € par mois**.
- Un parent isolé percevant le SMIC, occupant un logement de **36 m²** s'acquittera, après déduction de l'APL, d'un reste à payer de **312,55 € par mois** (variable selon ressources).
- Un couple avec enfant percevant le SMIC, occupant un logement de **50 m²** s'acquittera, après déduction de l'APL, d'un reste à payer de **574,11 € par mois** (variable selon ressources).

*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 Alpes Maritimes et Corse.

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 Alpes Maritimes et Corse**.

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.

Sur la résidence, 85 résidents font l'objet d'une fiche bénéficiaire active dont les principaux actes concernent **le parcours logement, l'accès aux droits, la santé, la culture et l'insertion professionnelle.**

Ces actions sont coordonnées par **la Responsable Insertion Sociale Adoma** qui s'appuie sur le soutien de nombreux partenaires.



LE FINANCEMENT DE LA RÉSIDENCE

Adoma a pu réaliser ce projet nécessitant un investissement d'un montant de **9 213 023 € HT** (mobilier inclus) grâce au concours financier de ses partenaires, notamment l'État, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Métropole Nice Côte d'Azur, la ville de Cagnes-sur-Mer, le groupe Action Logement, la Carsat Sud-Est, à l'apport de fonds propres d'Adoma.



Dépenses	Montant HT	En %	Ressources	Montant HT	En %
Travaux	7 972 240,03 €	86 %	Subvention Etat déléguée à la Métropole NCA	1 278 596 €	13 %
Honoraires MOE	483 785 €	5 %	Subvention travaux PLAI Subvention surcoût foncier	300 000 €	3 %
Honoraires BC	21 500 €	0,2 %	Subvention Métropole Nice Côte d'Azur	583 787 €	6 %
Actualisation	25 295,78 €	0,2 %	Subvention surcoût foncier Action Logement - Alliances Territoires	300 000 €	3 %
Imprévus	16 422,27 €	0,1 %	Subvention CARSAT Sud-Est	400 000 €	4 %
Frais divers	86 000 €	1 %	Subvention Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	400 000 €	4 %
Mobilier	158 738,05 €	2 %	Prêt CARSAT Sud-Est	1 613 510 €	18 %
Diagnostics	88 284 €	1 %	Prêt Action Logement – Alliances Territoires	3 325 000 €	36 %
Impôts et taxes	124 000 €	2 %	Fonds propres	853 392 €	9 %
Honoraires Adoma	236 757,57 €	2 %	Fonds propres Mobilier	158 738 €	2 %
Total des ressources	9 213 023 €	100 %	Total des ressources	9 213 023 €	100 %

ADOMA DANS LES ALPES MARITIMES & LA CORSE



6 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.

7 foyers de travailleurs migrants

seront transformés en résidences sociales d'ici 2028.

9 résidences sociales plus anciennes seront également rénovées.

Ainsi, le parc Adoma sur le territoire des Alpes Maritimes & de la Corse sera uniquement constitué de logements autonomes.

soit près de 3 000 logements.



Géraldine FETTIG

Directrice territoriale Alpes Maritimes
et Corse

Tél : 04 97 08 42 21

geraldine.fettig@adoma.cdc-habitat.fr

ADOMA EN MÉDITERRANÉE

Un patrimoine en pleine évolution :

En Méditerranée, Adoma propose **13 150 logements** et est le premier opérateur de logement très social.

Elle compte **98 résidences sociales, 5 pensions de famille, 12 foyers de travailleurs migrants et 11 résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)..**

Elle gère également **16 dispositifs d'accueil pour 2 850 places.**

Ses **366 collaborateurs, dont 87 % 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.



François DEBELLE
Directeur d'Établissement Méditerranée
Tél. 04 91 11 03 85
francois.debelle@adoma.cdc-habitat.fr



ADOMA

Adoma, Société d'Économie Mixte, filiale de CDC Habitat, est le premier bailleur du logement social et de l'hébergement accompagnés pour les personnes qui connaissent des difficultés économiques ou d'insertion.

Avec plus de 84 000 personnes logées ou hébergées, plus de 70 000 logements et 2 881 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 62 581 personnes logées dans ses 404 résidences sociales dont 38 pensions de famille et 138 foyers.

Elle est également le premier opérateur national de l'accueil de demandeurs d'asile, avec un parc de plus de **22 107** places d'hébergement réparties dans **274** dispositifs.

Adoma est implantée dans 72 départements et 13 régions administratives.

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 88 177 logements.

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 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