

# LA CLÉ

Les cahiers thématiques

Mars 10 2019

[www.adoma.cdc-habitat.fr](http://www.adoma.cdc-habitat.fr)

- 2 Bâtir une nouvelle page
- 4 6 Concevoir une résidence sociale intelligente
- 8 Construire autrement
- 10 L'habitat Adoma demain

## CONSTRUIRE L'HABITAT SOLIDAIRE



# 2028 la fin des foyers

*Pour Adoma, 2019 marque un tournant historique. Pour la première fois, son parc comptera davantage de logements que de chambres. Cette mutation profonde est le fruit d'une politique ambitieuse, impulsée en 2012 avec l'adoption d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), qui répond aux nouvelles attentes d'une clientèle qui s'est profondément diversifiée.*

En 1959, trois ans après sa création, Adoma ouvre son premier foyer-hôtel à Argenteuil (95). Pensés pour recréer l'atmosphère du foyer familial, les premiers logements Adoma s'adressaient à des travailleurs migrants, souvent séparés de leurs proches. En 60 ans, le public accueilli, ses habitudes, ses besoins et ses attentes ont évolué. Aujourd'hui, 38 % des nouvelles demandes de logement émanent de jeunes âgés de 18 à 30 ans. Couples, familles monoparentales, jeunes actifs, etc. les profils des actuels et futurs résidents Adoma ont évolué.

## UNE AMBITION FORTE : LA TRANSFORMATION EN STUDIOS DES CHAMBRES EN UNITÉS DE VIE

De cette diversité des demandes et des besoins est née l'ambition d'Adoma, matérialisée dans son Plan Stratégique de Patrimoine, de faire évoluer durablement son parc immobilier. En 2012, Adoma s'est lancé un défi ambitieux : la transformation de près de 55 000 chambres d'ici 2028. Avec un montant global des investissements de 3,762 milliards d'euros, Adoma s'engage dans ce projet d'ampleur avec comme priorité le relogement de ses résidents, tout en développant de nouvelles constructions pour maintenir son offre de logements et accueillir de nouveaux publics.

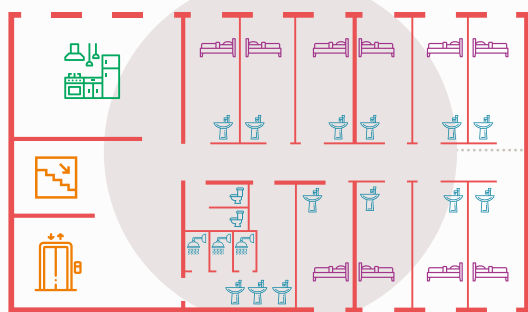
Progressivement, les anciens foyers se muent en des logements meublés, modernes, mieux adaptés aux attentes de leur public. L'entretien du parc existant, avec notamment des travaux d'économie d'énergie, ainsi que la construction, l'acquisition ou la prise en gestion de plus de 13 000 logements autonomes pour l'activité du logement accompagné, doivent porter la capacité gérée par Adoma à plus de 88 000 logements, toutes activités confondues, à horizon 2028.

Le chemin parcouru depuis 2012 et les réussites déjà réalisées reflètent l'exigence des équipes de maîtrise d'ouvrage en matière de qualité, de respect des normes, des délais, ainsi que leur engagement en faveur du confort et du bien-être des résidents d'aujourd'hui et de demain. En 2028, Adoma aura ainsi traité ou stabilisé près de 100% des anciennes chambres, achevant ainsi son plan de traitement.

# Le Plan Stratégique de Patrimoine 2012-2028

**1959** : premier foyer  
construit à Argenteuil

de la chambre individuelle en foyer



Unité de vie de dix chambres

**2019** : 420 résidences  
sociales Adoma

au logement en studio



## 3 762 MILLIONS D'EUROS D'INVESTISSEMENT

**81%** DE CET INVESTISSEMENT sont consacrés au  
renouvellement et au développement de l'offre Adoma

Le PSP couvre une période de 17 ans (2012 à 2028)  
qui se divise en trois sous-périodes :



**54 535 CHAMBRES**  
PRÉSENTES AU DÉBUT DU PSP

**82%**  
deviendront des studios  
à horizon 2028

Les **9 976**  
chambres restantes  
seront quasi exclusivement  
dédiées à l'activité hébergement

CE PSP AMBITIEUX  
PERMETTRA DE RÉNOVER PRÈS DE

**100%**  
DES CHAMBRES  
DE SON PARC

# L'ingéniosité numérique au service de l'habitat



## DES ÉQUIPEMENTS CONNECTÉS ET INTELLIGENTS

Modélisable et évolutive, la résidence sociale de demain est ouverte sur l'extérieur. Elle propose des logements autonomes, meublés et équipés en objets numériques qui permettent un pilotage intelligent des équipements et de la gestion de l'énergie.

Une offre de services innovants, comme des laveries connectées, des hot-spots Wifi ou des chaudières numériques, vient s'ajouter à l'accompagnement social mis en place par les équipes de professionnels d'Adoma pour améliorer le bien-être des clients.

Les innovations disponibles appuient la mission d'insertion d'Adoma en accompagnant ses résidents dans l'utilisation des évolutions technologiques et digitales, intégrées dans leur parcours résidentiel, afin de lutter contre la précarité numérique.

*La résidence sociale de demain, Adoma l'a imaginée comme un véritable tremplin vers l'insertion, évolutive, connectée et ouverte sur son environnement.*

En septembre 2019, la résidence sociale Diver'City, implantée à Castelnaud-le-Lez, près de Montpellier, ouvrira ses portes (lire p.7). Pour Adoma, il s'agit de la première résidence sociale connectée mise en service et s'inscrivant pleinement dans une approche orientée « smart city sociale ». D'autres projets de ce type verront le jour dans les années à venir (lire p.6).

Avec ses résidences sociales 3.0, Adoma se positionne comme un acteur incontournable des villes intelligentes, utilisant les nouvelles technologies pour toujours mieux servir et accompagner sa clientèle.

## Un arbre connecté, emblème de la résidence Smart

Symbole de la démarche environnementale et innovante d'Adoma, un micocoulier, arbre typique du bassin méditerranéen, a été planté lors de la pose de la première pierre de la résidence sociale Diver'City. Il se dresse au cœur de la « cabane connectée », espace mis à disposition de tous les résidents, salariés et jeunes actifs, et équipé d'un hot-spot Wifi, de prises électriques et de tables d'hôtes. Conçue comme un lieu de travail ou de détente, la « cabane connectée » permet de favoriser les rencontres et les échanges entre les personnes, à la fois physiques et en ligne.



*« Construire, réhabiliter, nous adapter aux besoins sociaux... C'est mon quotidien depuis 24 ans. »*

**Pouvez-vous nous parler de votre rôle en tant que responsable de programmes dans le cadre du tournant pris par Adoma, à savoir remplacer tous les foyers par des résidences sociales ?**

Cette transformation a été entamée il y a vingt ans. Suite à l'identification par le PSP des sites ayant vocation à être restructurés, les foyers organisés en petites unités de vie autour d'espaces partagés laissent place à des logements autonomes plus grands. Nous cherchons à maintenir la clientèle en place et à accueillir de nouveaux publics de façon progressive. Construire, réhabiliter, nous adapter aux besoins sociaux... C'est mon quotidien depuis 24 ans.

**Pouvez-vous nous présenter le projet de la résidence de Castelnau ?**

Il s'agit d'une résidence pour jeunes actifs avec 152 studios équipés. Elle est implantée dans un quartier en devenir, dans la ZAC Euréka, qui combine sur un même îlot des bureaux, des administrations, une MJC, tous reliés par un patio central. Elle bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun.

Lancé en 2015 avec Linkcity, ce projet a été mené en VEFA (vente en état futur d'achèvement). Si le promoteur s'engage à nous livrer une résidence clés en mains, notre rôle premier est de veiller au respect du cahier des charges d'Adoma.

**Quel est le rôle de la connectivité dans ce projet ?**

Nous avons souhaité que ces différents univers fonctionnent de façon harmonieuse.

La connectivité est ainsi un outil au service du vivre-ensemble. L'application « My Eureka » d'ENGIE sera mise à la disposition de tous : résidents, mais aussi les habitants du quartier... Elle va bien au-delà de services fonctionnels (comptage d'énergie, informations sur le quartier) puisqu'elle encouragera l'animation de la vie locale et participera à la création de lien social. Toujours pour encourager les rencontres et mieux penser le bien-être de chacun, un tiers lieu combinant espaces où se ressourcer, où se dépenser et où se connecter a été pensé. La connectivité, qui crée ici le lien entre trois entités autonomes, est donc un vecteur de création de lien social pour un territoire.

**Y a-t-il d'autres projets semblables sur la région ?**

Nous réalisons sur Montpellier une résidence sociale de 165 studios, « la Croix Verte », qui s'adressera aussi à des jeunes (publics isolés, jeunes travailleurs, stagiaires). Lancée il y a un an, les travaux vont commencer au mois de mai.





ARCHITECTE MATTE DEVAUX ROUSSEAU

### Une résidence « green »

Avec notamment des panneaux photovoltaïques installés sur sa toiture, la résidence Diver'city respecte la réglementation Thermique 2012 qui vise à réduire la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs.

# Diver'City, une résidence sociale au cœur d'un éco-quartier

En septembre 2019, la résidence Diver'City sera mise en service, au cœur du quartier Euréka, projet pilote dans le développement des « Smart cities » de demain. Fondé sur une démarche de bien-vivre ensemble, Euréka est conçu comme un cadre propice à l'émergence d'une vie sociale collaborative et connectée, réunissant des logements, des commerces, des équipements publics et des entreprises, à quelques minutes du centre de Montpellier.

## UNE RÉPONSE INNOVANTE AUX BESOINS DES JEUNES ACTIFS

Nichée dans un écrin de verdure de plus de onze hectares d'espaces ouverts, dont quatre dédiés au maraîchage, la résidence sociale Diver'City a été pensée pour répondre aux besoins spécifiques de la clientèle des jeunes actifs en insertion professionnelle, confrontés à la précarité des premiers contrats de travail.

Autonomes, meublés et équipés, les T1 et T1 bis mesurent de 18 à 35 m<sup>2</sup>, des surfaces particulièrement prisées

des jeunes actifs, pour une redevance allant de 372 € à 535 €. Un toit-terrasse de plus de 80 m<sup>2</sup>, des locaux collectifs dont une salle polyvalente, une lingerie et une laverie facilitent les échanges entre résidents. La localisation de la résidence et la présence d'un local associatif favorisent l'ouverture sur l'extérieur, avec toujours comme objectif, pour les professionnels de l'accompagnement Adoma, d'aider les publics dans leurs démarches d'insertion sociale et professionnelle.

À quelques minutes de Montpellier, la commune de Castelnau-le-Lez est le terrain d'un projet pilote de quartier « intelligent », connecté et engagé dans une démarche environnementale. Avec l'ouverture de sa première résidence sociale connectée, Adoma s'impose comme une partie prenante incontournable de ce programme tourné vers l'avenir.

### My Euréka, un portail de services et une appli pour les habitants



« My Euréka » est un portail de services dédiés aux habitants de l'écoquartier de Castelnau-le-Lez. Il permettra, depuis un smartphone, une tablette ou un ordinateur, d'accéder à des services innovants : conciergerie 2.0, comptage énergétique, possibilité de paiement en ligne, informations sur les transports et les animations du quartier, etc.



CITINEA / AFAA ARCHITECTURE / LMI / DPI

# La résidence sociale « L'Étoile d'Alaï » à Tassin-La-Demi-Lune

*A l'ouest de Lyon, dans la commune de Tassin-La-Demi-Lune, Adoma transforme un ancien foyer pour travailleurs migrants en une nouvelle résidence sociale intelligente, connectée et ouverte sur son environnement. Un projet ambitieux et innovant qui s'inscrit dans la démarche initiée en 2012 dans son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).*

Située dans la métropole de Lyon, 2<sup>ème</sup> pôle numérique français, la commune de Tassin-La-Demi-Lune accueille depuis 1976 un foyer pour travailleurs migrants. Aujourd'hui, afin de mieux répondre aux attentes de ses clients et aux besoins identifiés sur ce territoire, Adoma engage une profonde transformation du foyer avec comme objectif d'ouvrir en 2023 une résidence sociale intelligente, connectée et modélisable.

Bien desservie par les transports en commun, la résidence actuelle, composée de chambres et d'espaces de vie communs, sera démolie pour laisser place à un bâtiment composé de 160 studios équipés meublés.

## UNE RÉSIDENCE « GREEN », ÉVOLUTIVE ET CONNECTÉE

Baptisée « L'Étoile d'Alaï » en l'honneur de son quartier d'implantation, la résidence comptera 144 appartements T1 de 20 m<sup>2</sup> et 16 T1bis de 30 à 35 m<sup>2</sup>, meublés et équipés en objets connectés. Elle répondra ainsi aux besoins et habitudes d'un nouveau public de couples, de jeunes actifs et de familles monoparentales. Elle comprendra également une salle collective de 100 m<sup>2</sup> ouverte sur l'extérieur, qui accueillera des événements organisés par des partenaires locaux, ainsi qu'une laverie connectée et un jardin partagé.

**10 à 15 %**  
des logements de la  
résidence accueilleront un  
nouveau public (couples ou  
familles monoparentales)

Afin de garantir une performance énergétique optimale, le programme intègre la mise en place d'une chaudière numérique, de compteurs pour évaluer précisément la consommation d'eau de chaque logement, d'éclairage 100 % Led et de détecteurs de présence. Parce que les habitudes et les modes d'habitat sont en perpétuelle évolution, Adoma a aussi prévu la possibilité de réaliser une surélévation permettant à terme l'évolutivité du bâtiment et l'augmentation de sa capacité. Avec ses espaces partagés et ses logements autonomes et modernes, « L'Étoile d'Alaï » est un véritable projet commun de vivre-ensemble dans lequel les nouvelles technologies sont autant d'outils au service de l'insertion sociale et professionnelle des résidents.

# Le bois entre tendance et écologie

*Bien intégrées dans les différents paysages urbains, les constructions en bois se multiplient.*

*Au-delà de l'intérêt esthétique, ce matériau est économique, écologique, qualitatif et son utilisation permet un gain de temps.*

Rapide, innovante et écologique, la construction en bois a le vent en poupe. Cette tendance répond aux évolutions des modes d'habitat et à des exigences environnementales, de pérennité et de limitation des nuisances lors des chantiers.

## DES CHANTIERS PLUS RAPIDES, PLUS ÉCOLOGIQUE ET PLUS DISCRETS

À Villiers-sur-Marne, dans le Val-de-Marne, la résidence « Les Hautes Noues » a subi une transformation profonde, avec une démolition de l'ancien foyer et une reconstruction modulaire en bois, avec plus de 2 400 m<sup>3</sup> de bois pour la structure.

Outre l'aspect bio-sourcé, c'est-à-dire fabriqué à partir de matières d'origine biologique, et la faible empreinte carbone de ce matériau, le bois permet également de mener un chantier en filière sèche. Ce mode de construction, qui ne nécessite pas d'eau, réduit drastiquement les déchets et la poussière, limitant ainsi les nuisances pour les riverains. Il facilite également la gestion du chantier et diminue les délais de réalisation, avec un nombre important d'éléments préfabriqués prêts à la pose.

Ces délais de construction réduits ont permis aux 306 logements de la résidence d'être mis en service fin 2018. Dans ce cadre, l'opération a obtenu en 2018 le label BCCA Performance (Bâtiment Bas Carbone), délivré par Promotelec.



> La résidence « Meudon » à Boulogne-Billancourt prévoit une extension de 21 logements neufs en structure bois en juin 2019.



> À Salon-de-Provence, le procédé de construction retenu pour la résidence Les Arcanes est de type modulaire par panneaux de bois.

## UNE SOLUTION DURABLE ET PERFORMANTE THERMIQUEMENT

À Salon-de-Provence (13) et à Boulogne-Billancourt (92), Adoma a également lancé deux programmes de transformation d'anciens foyers en résidences sociales, dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Avec les besoins de pouvoir mener les travaux en milieu occupé et de limiter les nuisances pour les résidents, la solution du bois s'est imposée.

À Boulogne-Billancourt, en plus de la restructuration de l'ancien foyer, le programme prévoit une extension de 21 logements neufs, réalisée en structure bois. À Salon-de-Provence, ce sont 219 logements qui accueilleront en 2022 des anciens et nouveaux résidents dans des bâtiments en bois.

En plus des nombreux avantages sur le chantier, ce système de construction en bois respecte les critères de confort (acoustique, qualité de l'air) et de sécurité incendie en vigueur.





**Quelles sont les spécificités du projet de Villiers-sur-Marne dont votre agence a été lauréate ?**

Le marché portait sur la démolition d'un bâtiment existant et sur la construction d'une résidence sociale plus contemporaine et performante de 306 logements. Il incluait enfin un aspect de valorisation des sites urbains environnants, notamment l'entrée de ville de Villiers-sur-Marne depuis l'autoroute A1.

Nous avons fait ressortir avec une étude urbaine les potentialités du site et sa dimension d'entrée de ville. Nous avons proposé un projet en deux temps avec un premier bâtiment en forme de E pour construire un maximum de studios et intégrer deux cours : l'une servant à l'entrée, l'autre proposant un jardin. Le premier bâtiment en E a été conçu pour inciter à la construction d'un second E en miroir ; l'objectif étant de fabriquer un alignement urbain sur le boulevard de Friedberg et de permettre l'implantation de logements et de patios dialoguant avec le premier bâtiment.

*« Aujourd'hui, pour faire évoluer l'habitat, il faut remettre en question le béton qui pose beaucoup de problèmes difficilement réversibles. »*



**En quoi avez-vous placé l'humain au cœur de votre projet ?**

Nous sommes partis de la constatation que les habitants allaient subir trois chantiers : la construction du nouveau foyer, la démolition du foyer existant et la construction d'une opération de logements en lieu et place de l'ancien foyer démolit. Entre autres raisons, nous avons choisi l'ossature bois pour réduire les nuisances sonores inhérentes à tout chantier de construction. En effet, l'assemblage des éléments est réalisé à l'usine. Des panneaux complets pré-fabriqués avec fenêtres et structures sont directement montés sur place. Cela nous a permis de gagner en rapidité et de réduire le bruit. Au-delà, l'utilisation du bois nous a permis d'améliorer les conditions de travail sur le chantier par rapport aux systèmes constructifs traditionnels.

**Pour quelles autres raisons avez-vous choisi le matériau bois ?**

Aujourd'hui, pour faire évoluer l'habitat, il faut remettre en question le béton qui pose beaucoup de problèmes difficilement réversibles. Il nécessite aussi beaucoup d'eau et de sables roulés par l'eau ce qui nous demande de penser d'autres systèmes constructifs. Renouveler une forêt, c'est 25 ans. La pierre prend des millénaires. Le bois, matériau plus intelligent, est ainsi un volet essentiel de la transition énergétique.

**En quoi le rôle d'un architecte est-il central dans la construction de logements solidaires ?**

Nous ne faisons pas que fabriquer des logements. Notre rôle est de synthétiser au mieux les intérêts du client, des habitants, des élus, et de mêler des dimensions technique, sociologique, ou encore urbaine. Nous parlons à tout le monde pour créer du lien et de la relation pour le bien commun.



> Début 2018, le chantier de la résidence Les Hautes Noues à Villiers-sur-Marne était le plus important chantier bois de France (hors tertiaire).

« Réinventer, tous ensemble, un lieu de vie, attractif, accueillant de nouveaux services et ouvert sur son environnement ; une résidence tremplin pour le futur de chacun ».



# L'habitat dans tous ses états

*En amont de la construction de la future résidence sociale à Tassin-la-Demi-Lune dans la métropole de Lyon, les équipes Adoma ont organisé fin novembre 2018 une journée de concertation rassemblant tous les acteurs (institutionnels, financeurs, riverains, résidents, associations, entreprises locales...), portant sur le fonctionnement et les services à mettre en place pour cette future résidence.*

Ce forum participatif, véritable incubateur d'idées, a lancé des pistes innovantes pour réinventer l'habitat de demain.

De l'ouverture d'une crèche au sein de la résidence à la réutilisation des eaux usées à l'importance du numérique, cette concertation a donné naissance à une multitude de solutions pour favoriser le lien social entre les habitants et leur insertion.

La résidence de demain sera ouverte, connectée, modulable et intergénérationnelle. Elle offrira la possibilité de personnaliser son intérieur, de s'approprier son lieu de vie pour s'épanouir. Elle proposera également des services pour ses habitants et la cité. Bien plus qu'un simple lieu de vie, elle sera au cœur du quartier pour insuffler dynamisme et entraide.

Les travaux commenceront fin septembre 2019, première pierre de l'habitat solidaire de demain.



Adoma, durant toute son histoire, a été précurseur dans la conception d'habitats pour les publics qu'elle accueille. En 1993, elle est – avec sa réalisation d'un hôtel social à Evry – à l'origine de la création officielle l'année suivante du dispositif de Résidences Sociales et obtient le prix de l'Équerre d'Argent pour sa toute première Résidence Sociale « Elsa Triolet » construite également à Evry (91).

Les logements destinés aux personnes âgées comportent des aménagements d'aide aux personnes vieillissantes dépendantes : barres d'appui installées dans la douche, rampe dans les couloirs, sols antidérapants... Des espaces communs (lingerie, salle commune que l'on peut réserver pour une fête de famille...) permettent aux habitants de l'immeuble de se rencontrer et de renforcer le lien social.

En 2019, elle ouvrira sa première résidence connectée à Castelnau-le-Lez (34), accueillant un public jeune, féru de nouvelles technologies.

Une crèche autogérée pourrait être installée au rez-de-chaussée et la résidence intergénérationnelle accueillerait aussi bien des locataires que des hébergés.



En parallèle elle se penche sur d'autres solutions plus adaptées aux attentes et aux profils de ses autres publics, notamment les seniors, essentiellement des anciens travailleurs migrants. Par exemple, dans l'habitat générationnel, les personnes âgées peuvent y trouver un environnement plus sécurisant et vivant.

L'installation d'antennes au sein des locaux de services de proximité apportent conseil et l'information en matière d'accompagnement et d'insertion vers l'emploi.



## NORD & ATLANTIQUE

10 440 logements\*

8 chantiers en cours pour 716 logements en 2019



*Caudebec-Les-Elbeuf 2020*  
81 logements du T1 au T1 bis  
Architecte : ARTEFACT

## EST

9 631 logements\*

8 chantiers en cours pour 1 325 logements en 2019



*Strasbourg Koenigshoffen 2018/2020*  
271 logements du T1 au T1 bis  
Architecte : Rey de Crécy atelier d'architecture

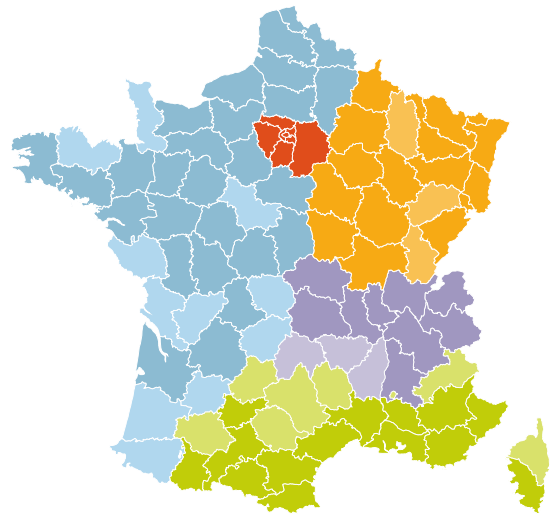
## ÎLE-DE-FRANCE

33 565 logements\*

18 chantiers en cours  
pour 2 411 logements en 2019



*Paris Senghor 2019*  
240 logements  
du T1 au T1 bis  
Architecte :  
PHILIPPON & KALT



## MÉDITERRANÉE

13 429 logements\*

6 chantiers en cours pour 682 logements en 2019



*Marseille Vieille Chapelle 2020*  
230 logements  
Architecte :  
KERN & Associés

## AUVERGNE RHÔNE-ALPES

11 611 logements\*

10 chantiers en cours  
pour 1 251 logements en 2019



*Saint-Martin d'Hères 2020*  
130 logements  
Architecte :  
Atelier A

\* Chiffres au 31/12/2018

LI CLÉ / Les cahiers thématiques - Directeur de la publication : Jean-Paul CLÉMENT, Directeur général - Rédacteurs : Sophie Lemaire, Claire Jouany, Chloé Saily-Marchand - Contact : tél. 01 40 61 44 49  
Conception : agence-bolivie.fr - Impression : KOKAS\* - Crédits photos : Adoma tous droits réservés - Tirage : 5 000 ex. - ISSN : 2258 - 143X - Adoma : 33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris. [www.adoma.cdc-habitat.fr](http://www.adoma.cdc-habitat.fr)