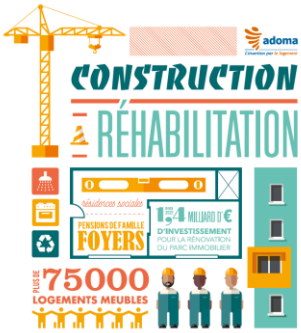
1956 2016

adoma
L'insertion par le logement



DOSSIER DE PRESSE

INAUGURATION
DE LA RÉSIDENCE SOCIALE DE JEUNES ACTIFS
« MICHEL BIZOT »

Vendredi 15 avril 2016 à 11H00
À Paris 12ème (75)

45, avenue du Général Michel Bizot
75012 Paris

Adoma offre 92 studios meublés en plein Paris
et répond ainsi à la forte demande de logements pour jeunes actifs

CONTACT PRESSE :
Elodie Garcia
elodie.garcia@adoma.fr
Tél. : 01 40 61 44 29

Adoma, société d'économie mixte, filiale du groupe SNI (Caisse des Dépôts), propose des solutions de logement et d'hébergement aux publics qui traversent des difficultés économiques ou d'insertion et ne trouvent pas à se loger dans le parc immobilier classique. Véritable outil en faveur de l'insertion par le logement, Adoma inscrit son action dans les politiques nationales et locales de l'habitat.

www.adoma.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
GROUPE 200 1816-2016 Caisse des Dépôts
GROUPE SNI
îledeFrance
MAIRIE DE PARIS
Action Logement
Les entreprises s'engagent avec les salariés
adoma
L'insertion par le logement

SOMMAIRE

LE CONTEXTE	3
LE PROJET	4
QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE SOCIALE ?	4
LA RÉSIDENCE SOCIALE « MICHEL BIZOT »	5
92 LOGEMENTS MEUBLÉS ET AUTONOMES	5
L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	7
UNE REDEVANCE TOUT COMPRIS	7
LE PUBLIC ACCUEILLI	8
UNE EQUIPE DEDIEE POUR UNE GESTION DE PROXIMITÉ	8
UN ACCOMPAGNEMENT AU QUOTIDIEN	9
LE FINANCEMENT DE LA RÉSIDENCE	10
À PROPOS D'ADOMA A PARIS	11
ADOMA SUR LA REGION ILE DE FRANCE	12
ADOMA EN BREF	12

- **LE CONTEXTE**

La façade du bâtiment construit par l'architecte René Richard

A l'origine le bâtiment situé à l'angle de l'avenue du Général Michel Bizot et de la rue Claude Decaen, dans le 12ème arrondissement de Paris était un foyer de La Poste, composé de 85 chambres.
La Poste était propriétaire de trois résidences logements-foyers à Paris :
- 45 Avenue du général Michel Bizot à Paris 12ème
- 155 avenue de Versailles à Paris 16ème
- 272 rue du Faubourg St Martin à Paris 10ème

L'immeuble a été acquis par Adoma en 2009, La Poste est restée locataire de cette résidence jusqu'en 2011, avant de la rendre libre de toute occupation à Adoma.

Parallèlement, la Ville de Paris souhaite faciliter la création de logements sociaux sur son territoire et accélérer la mise en œuvre de solutions-logement pour les jeunes publics, étudiant ou travaillant à Paris. Trois opérations de transformation en résidences sociales, financées par acquisition - amélioration (PLAI) ont été livrées par Adoma en 2015.

• LE PROJET

Construit par l'architecte René Richard au cours de la première décennie du 20ème siècle, le bâtiment s'élève sur 7 étages : un rez-de-chaussée, un premier étage et quatre étages courants, un niveau d'attique*, un niveau de combles et un sous-sol. (**L'attique en architecture, est la partie supérieure qui vient couronner une construction).* Le bâtiment totalise une surface habitable de 1 352m².

Entouré de part et d'autre d'immeubles de styles différents il se distingue par ses motifs architecturaux d'Art nouveau.

En décembre 2013, Adoma lance les travaux de réhabilitation de cet ancien foyer de la Poste en résidence sociale pour « jeunes actifs ». L'ancien foyer disposait de 85 chambres contenant une douche, 3 cuisines collectives, situées sur trois étages, 4 sanitaires à chaque étage. A l'origine, les étages étaient organisés autour d'une cage d'escaliers centrale et d'un ascenseur. Dans les années 80, un escalier de secours est crée à l'extrémité de l'aile droite du bâtiment. Ce dernier dessert 6 étages sur les 7 que compte la résidence sociale.

Cette réhabilitation lourde a permis d'aménager 92 studios meublés et équipés dont 4 logements pour personnes à mobilité réduite. Les espaces-services ont été regroupés au rez-de-chaussée et les locaux techniques placés au sous-sol. Les façades extérieures ont été conservées et ravalées tandis que les façades intérieures sur cour, ont été modifiées pour permettre leur isolation. Aussi, des travaux de mise aux normes et de remplacement des menuiseries bénéficiant de hautes performances thermiques et acoustiques ont été réalisés.

Les travaux ont duré 19 mois.

• QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE SOCIALE

Les résidences sociales se composent de logements temporaires meublés (principalement des studios et T2) destinés aux ménages de petite taille ayant des revenus limités ou des difficultés à se loger dans le parc immobilier traditionnel.

La résidence sociale permet aux personnes accueillies de se mettre dans une logique de parcours résidentiel pour occuper à terme un logement autonome classique.

Les résidences sociales représentent une solution transitoire dans l'attente d'un relogement dans le parc immobilier traditionnel. Elles ont donc vocation à accueillir des personnes pour de courtes périodes.

Au sein de cette résidence sociale de jeunes actifs, 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 **369** résidences sociales sur l'ensemble du territoire national, dont **103** sur l'Établissement Ile-de-France.

- ## LA RÉSIDENCE SOCIALE « MICHEL BIZOT »

La résidence sociale « Michel Bizot » se situe dans le 12ème arrondissement de Paris, au cœur d'un quartier dynamique qui offre de nombreux commerces de proximité, d'équipements sportifs et d'espaces verts. En effet, la résidence sociale se situe à 10 minutes à pied de la pelouse de Reuilly (Bois de Vincennes). Elle bénéficie des transports en communs :

- **Ligne 8** : Station Michel Bizot (4 minutes à pied)
- **Ligne 6** : Station Daumesnil (8 minutes à pied)
- **Tramway T3a** : Porte de Charenton
- **Bus 87** : arrêt Charenton-Wattignies (1minute à pied)

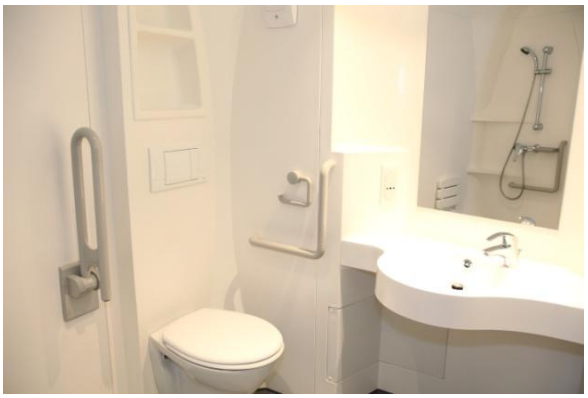
La résidence sociale relie la Gare de Lyon en 20 minutes de métro.

Cette situation idéale permet au public de jeunes actifs de s'intégrer rapidement et facilement dans la vie du quartier.

La résidence sociale Michel Bizot a ouvert ses portes le 1er août 2015.

- ## 92 LOGEMENTS MEUBLÉS ET AUTONOMES

La résidence sociale « Michel Bizot » de type R+7 offre 92 logements autonomes, desservis à chaque étage par un ascenseur et un escalier en colimaçon. La réhabilitation a permis d'aménager des logements individuels, comportant une kitchenette et une salle de bains privative avec douche, sanitaire et lavabo. Les 4 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) se situent au rez-de-chaussée.



Contact presse : Elodie Garcia – elodie.garcia@adoma.fr – Tél. 01 40 61 44 29

Les typologies des logements meublés et équipés sont les suivantes :

- 26 studios (14m²)
- 59 studios T1 (14m² à 18m²)
- 7 T1' (19m² à 21m²)

Les résidents ont accès aux espaces services du rez-de-chaussée : un bureau d'accueil, une salle d'animation, et un local tri-sélectif. Un abri à vélos est à disposition dans la cour de l'immeuble. A l'entrée, la résidence dispose d'un contrôle d'accès relié par interphone dans chaque logement.

• LE GENERAL MICHEL BIZOT

Le Général Michel Bizot (1795-1855), renommé et spécialisé dans le génie, fut directeur de l'École Polytechnique. Fils d'un chef de brigade, son père lui transmet sa soif de savoir, un goût pour le génie et un amour absolu pour sa patrie. Il connaît une carrière remarquable : en 1849, il est nommé Colonel puis Général de Brigade en 1852 et enfin Général de Division en 1855. Ses pairs parlent de lui comme d'un personnage courageux faisant sacrifice de sa vie chaque jour. Le Général Michel Bizot est mort lors du siège de Sébastopol.

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Depuis juin 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.

Focus sur la demande de logements en ligne sur le département de Paris

9 363 demandes en ligne ont été enregistrées en 2015,

- 40 % des demandeurs sont des femmes,
- 60 % sont des hommes,
- 41 % sont âgés de 18 à 30 ans,
- 49 % sont âgés de 31 à 54 ans,
- 10 % sont âgés de plus de 55 ans
- 20 % sont demandeurs d'emploi,
- 44.5% sont salariés,
- 16.5 % sont bénéficiaires de minima sociaux

UNE REDEVANCE TOUT COMPRIS

Les logements sont conventionnés à l'APL (Aide Personnalisée au Logement) dont le montant est calculé selon les revenus du résident. Celle-ci est versée directement à Adoma qui le déduit du paiement de la redevance pour le résident. Celle-ci comprend : le loyer, les charges (dont les fluides : eau chaude et froide, électricité, chauffage, l'entretien de la résidence, des espaces communs), les prestations (dont le blanchissage des draps), le mobilier, l'assurance.

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

Type de logement	Redevance
Studios de 14 m²	384,89 €
Studios T1 de surface compris entre 14 m² et 18 m²	421,33 €
Studios T1' de surface compris entre 19 m² et 21 m²	550,45 €

À titre d'exemple :

- Un résident stagiaire demandeur d'emploi (AFPA) de plus de 26 ans et occupant un studio de 14 m² s'acquittera, après déduction de l'APL, d'un « reste à payer » de **57,43 € TTC.**
- Un résident apprenti, de plus de 21 ans et occupant un studio d'une surface comprise entre 14 et 18 m² s'acquittera, après déduction de l'APL d'un « reste à payer » de **372,24€ TTC.**
- Un résident bénéficiaire d'un Emploi Avenir (secteur marchand) et occupant un studio de 14 m² s'acquittera, après déduction de l'APL, d'un « reste à payer » de **162,34€.**

Contact presse : Elodie Garcia – elodie.garcia@adoma.fr – Tél. 01 40 61 44 29

• LE PUBLIC ACCUEILLI

La résidence sociale « Michel Bizot » est destinée à accueillir prioritairement de jeunes actifs, âgés de 18 à 35 ans et débutant dans leur vie professionnelle. Les résidents ont trouvé dans la résidence, un lieu de vie attrayant et moderne.

Les publics identifiés sont :

- **Les jeunes actifs** : en début de parcours professionnel, travailleurs en intérims, titulaires d'emplois précaires, CDD, temps partiels

- **Les jeunes en formation** : apprentissage, contrat de qualification, stagiaires, étudiants étrangers non-boursiers

- **Les jeunes en situation de décohabitation ou de rupture** : rupture familiale, sans formation ou diplôme obtenus, sortis tôt du système scolaire, demandeurs d'emplois.

Au 1er mars 2016, la résidence sociale « Michel Bizot » loge un public mixte de 58 hommes et 34 femmes :

- 44 % des personnes de la résidence ont entre 18 et 25 ans
- 48 % des personnes de la résidence ont entre 26 et 35 ans
- 63 % sont de nationalité française
- 68 % des résidents sont présents depuis plus de 6 mois

Situation professionnelle des résidents :

- 32 % des résidents sont en CDI
- 46 % des résidents sont en CDD ou intérim
- 10 % des résidents sont en contrat aidé
- 5.5 % des résidents sont chômeurs
- 6.5 % des résidents sont en stage ou études

• 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 de Paris.

La composition de l'équipe :

Un responsable de résidence qui assure sur place les missions suivantes : entrée administrative des résidents et leurs sorties des logements, 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 dans la résidence en cas de tension, 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 équipe de maintenance assure l'entretien de l'ensemble des résidences sociales Adoma Ile-de-France, 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).

UN ACCOMPAGNEMENT AU QUOTIDIEN

L'accompagnement pour tous ses publics est l'une des priorités d'Adoma. L'accompagnement du public de jeunes actifs est tourné vers l'autonomie et la sortie vers une solution de logement pérenne.

La résidence sociale « Michel Bizot » bénéficie de deux types d'accompagnement :

- **l'accompagnement social par l'équipe de gestion et la filière sociale Adoma** (pour 37 résidents ne bénéficiant pas d'une mesure ASLL (mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement) : cet accompagnement touche majoritairement les jeunes les moins autonomes dans leurs démarches administratives ou ceux ayant perdu leur emploi.

- **L'accompagnement social lié au logement**, assuré par l'association ANRS (pour 55 résidents sur 92), qui accompagne également une autre résidence sociale dans le 12ème arrondissement et un service d'insertion pour jeunes actifs. Les résidents bénéficient de l'intervention de travailleurs sociaux experts dans les domaines de l'insertion professionnelle, de la santé et du logement des jeunes.

Prochainement, des partenariats seront envisagés avec le centre d'animation « Maison des Ensembles » et la « Mission locale Soleil », en charge des 5ème, 12ème et 13ème arrondissements.

Créées en 1994 dans le prolongement du droit au logement pour tous instauré par la loi Besson de 1990, les résidences sociales constituent un maillon indispensable pour répondre au besoin de logement temporaire des personnes en attendant d'accéder à un logement pérenne.

Depuis l'ouverture de la résidence sociale Michel Bizot, l'accompagnement personnalisé a déjà permis à 4 des résidents d'accéder à un logement en HLM, poursuivant ainsi le parcours résidentiel. Deux de ces résidents, entrés dans le cadre du partenariat avec le collecteur GIC Action Logement, ont été relogés via le groupe Action Logement. La résidence sociale permet à des personnes en difficulté d'avoir le cadre et le temps pour construire activement leur projet d'insertion.

Le concours des partenaires locaux est indispensable pour donner aux résidents le soutien et l'accompagnement dont ils ont besoin sur le plan social, de la santé, de la formation, de l'emploi, et du logement durable.

Egalement présents dès avril 2016 sur la résidence, deux bénévoles du Service Civique qui évolueront en binôme afin de mettre en place des partenariats avec les organismes, préalablement identifiés, répondant aux besoins des résidents en matière de santé, insertion professionnelle et de parcours logement.

• LE FINANCEMENT DE LA RÉSIDENCE

Adoma a pu réaliser ce projet nécessitant un investissement d'un montant de plus de 11 M€ HT grâce au concours financier de ses partenaires, notamment l'État, la Caisse des Dépôts, le Conseil Régional Ile-de-France, la Ville de Paris, Action Logement CIL (GIC), ainsi que les fonds propres d'Adoma.

Dépenses	**Montant TTC** (TVA à taux réduit)	**Ressources**	**Montant**
Terrain	3 723 867 €	Subvention de l'Etat	4 422 349 €
Acquisition du bâtiment	2 171 539 €	Autres subventions :	
VRD et dépollution	60 000 €	- origine : CIL (GIC)	310 500 €
Construction / Travaux	3 780 337 €	- origine : Conseil Régional	574 077 €
Taxes de construction	40 000 €	- origine : Ville de Paris	280 252€
Honoraires techniques	636 755 €	Total des prêts CDC	3 534 913 €
Assurances	56 705 €	Prêts CIL (GIC)	980 000 €
Révisions / actualisations	293 566 €	Fonds propres Adoma	1 080 302 €
Autres	419 624 €		
Mobilier	115 400 €		
Prix de revient final (TTC)	11 297 793 €	**Total des ressources**	11 297 793 €

À PROPOS D'ADOMA A PARIS

Une forte présence locale

- Une implantation dans le département de Paris avec 38 établissements
- Une offre de 4 224 logements
- 78 collaborateurs au service de la clientèle

Un patrimoine en pleine évolution

- **6 foyers :** premiers logements construits et gérés par Adoma pour loger les travailleurs migrants, ils proposent des chambres meublées et des espaces de vie communs. Aujourd'hui ouverts à tous, ils deviennent après réhabilitation des résidences sociales.

- **28 résidences sociales :** ces structures-passerelles offrent non seulement des chambres meublées et des espaces de vie communs mais aussi des logements meublés autonomes (studio, deux-pièces…) avec espaces-services (laverie, local poussettes…). Accessibles aux personnes en situation de précarité économique ou sociale, elles leur permet de faire une halte durant laquelle ils bénéficient d'un accompagnement personnalisé jusqu'à leur relogement dans le parc social traditionnel.

- **1 immeuble locatif**

- **2 centres d'hébergement** (436 places)

- **1 pension de famille**

La résidence sociale « Michel Bizot » est la 26ème résidence sociale ouverte sur le département de Paris. Ainsi, avec cette résidence, Adoma complète le dispositif d'insertion par le logement en répondant aux besoins d'un public de jeunes actifs ne pouvant accéder à un logement dans le parc immobilier classique.

En 2017 et 2018, seront livrées 5 nouvelles résidences sociales et 2 nouvelles pensions de famille sur la Direction territoriale de Paris :

- Résidence sociale « *Senghor* » de 104 logements de 18 à 25 m²,
- Résidence sociale « *Fort de Vaux 2* » de 71 logements de 18 à 30 m²,
- Résidence sociale « *Péan* » de 230 logements de 18 à 27 m²,
- Résidence sociale « *Castagnary* » de 143 logements de 18 à 30 m²,
- Résidence sociale « *La Duée* » de 88 logements de 14 à 22m².

- Pension de famille « *Darcet* » d'une capacité d'accueil de 21 places,
- Pension de famille « *Berzelius* » d'une capacité d'accueil de 24 places.

Direction territoriale Paris
Myriam BERGHOUT- Directrice territoriale
42 Rue Cambronne – 75015 Paris – Tél. 01 53 17 90 21

- ## Adoma sur la région Ile-de-France

Un patrimoine en pleine évolution – 30 194 logements

En Ile-de-France, Adoma est le premier opérateur de logement très social, avec un patrimoine de plus de 30 000 logements en résidences-services, soit 44 % du parc de l'entreprise. Implantée dans 93 communes, elle compte 100 résidences sociales dont 6 pensions de famille et 77 foyers.

Elle a également ouvert 15 centres d'accueil pour demandeurs d'asile et 12 centres d'hébergement d'urgence et de stabilisation pour les personnes sans-abri.

Ses 700 collaborateurs dont 90 % sur le réseau de 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.

Direction d'Établissement Adoma Ile-de-France
Thierry BERGEREAU – Directeur d'Établissement
42 Rue Cambronne – 75015 Paris – Tél : 01 40 61 44 17

- ## ADOMA EN BREF

Depuis 60 ans, Adoma lutte contre l'exclusion en proposant des logements aux personnes en difficulté. Constructeur et gestionnaire sur l'ensemble du territoire français de résidences adaptées à leurs besoins, Adoma accompagne jour après jour ses public sur le chemin de l'insertion.

Avec un chiffre d'affaires en 2015 de **352 M€**, la Société d'Économie Mixte Adoma accueille au niveau national plus de **71 000** personnes.

L'offre d'Adoma constitue une large palette de solutions de logements et d'hébergement : **369** résidences sociales, **167** foyers-logements, **13 332** places d'accueil pour demandeurs d'asile.

Adoma est aujourd'hui au niveau national, le premier opérateur du logement accompagné et le premier opérateur de l'accueil de demandeurs d'asile.

Adoma poursuit un vaste programme de réhabilitation de ses foyers, qui après rénovation sont transformés en résidences sociales. Ainsi près de 25 000 chambres de petite surface seront remplacées par des studios tout équipés d'ici 2025.

Adoma est le premier opérateur à avoir entièrement dématérialisé sa demande de logement sur toute la chaîne de son traitement : de la saisie directe sur son site jusqu'à l'entrée dans la résidence du candidat retenu. Il est le premier opérateur à disposer d'un observatoire de la demande de logement très social.

En 2014, Adoma et la CNAF signaient la convention d'utilisation de l'outil IDEAL : le résident n'a plus besoin de remplir un dossier papier pour effectuer sa demande d'aide au logement. A ce jour, le déploiement de cet outil simplifie ses démarches et réduit considérablement le délai de versement de l'APL.

A l'issue d'une augmentation de capital de 50 M€, la SNI est devenue le 1er juin 2015 l'actionnaire majoritaire d'Adoma, l'Etat conservant une place majeure dans le capital (42 %).

Cette intégration au sein du groupe SNI permet d'envisager de nouvelles perspectives avec la mise en œuvre d'un plan de relance pour la création supplémentaire de 10 000 logements en résidences sociales et de 10 000 places d'hébergement.

Adoma, au sein du groupe SNI, réaffirme sa volonté de demeurer un opérateur réactif et disponible au service des personnes les plus démunies. Elle devient le premier maillon du parcours résidentiel.