



DOSSIER DE PRESSE

RÉSIDENCE SOCIALE ADOMA
SEQUOIA

6 bis Boulevard Friedberg
94350 Villiers-Sur-Marne

INAUGURATION
JEUDI 19 SEPTEMBRE 2019
À 11H15

Architectes :
Vincent Lavergne Architecture Urbanisme & Atelier WOA



DU FOYER A LA RÉSIDENCE SOCIALE

L'ancien foyer de travailleurs migrants "Les Hautes Noues" mis en service en 1976 se composait de 306 petites chambres de 7,5 m² avec des éléments de confort partagés (cuisines, douches, WC).

Ce foyer a été transformé en 1996 en résidence sociale à la suite de travaux d'amélioration.

Aujourd'hui, l'agglomération de la Vallée de la Marne dispose d'une offre réduite du logement accompagné. Les opérateurs concentrent leur offre uniquement sur la Ville de Champigny-sur-Marne, là où les besoins sont les plus forts.



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.

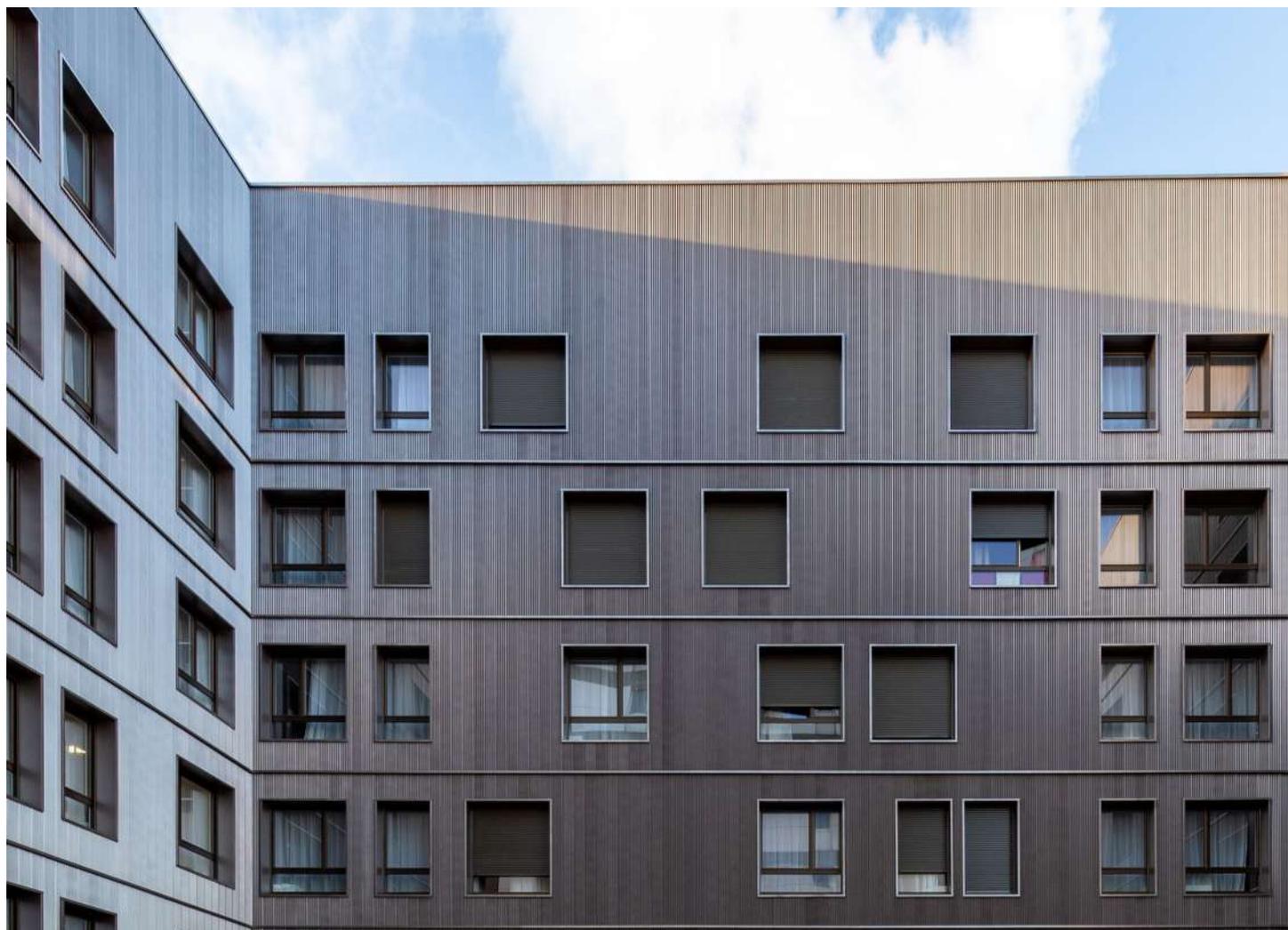
Elles permettent aux personnes accueillies d'engager un parcours résidentiel pour occuper à terme un logement social ou un logement classique. C'est une **solution transitoire** dans l'attente d'un relogement dans le parc immobilier traditionnel.

Au sein d'une résidence sociale, encourager l'objectif d'une durée de séjour inférieure à deux ans permet aux résidents de :

- **consolider leurs ressources**, via un emploi stable ;
- **s'approprier un logement autonome**, notamment concernant la gestion de leur budget et l'entretien d'un logement.

En 2019, Adoma loge 78 676 personnes sur l'ensemble du territoire national toutes activités confondues.

La Direction d'Établissement Ile-de-France offre 33 565 logements.



LA RÉSIDENCE SEQUOIA

La résidence sociale "Sequoia" est à l'entrée de la ville de Villiers-sur-Marne, proche de l'autoroute A4 et aux portes du département du Val-de-Marne. Le quartier jouit d'un important potentiel de développement et de densification. Le RER A "Noisy Le Grand-Mont d'Est" est à environ 1 km au nord, tandis que le RER E "Villiers-le Plessis" est à 2 km au sud.

Le projet a consisté en une opération de démolition-reconstruction de la résidence existante.

La nouvelle résidence est composée de **306 logements meublés et s'élève sur cinq étages (R+5)** :

- 130 T1 de 16,5 m²;
- 140 T1' de 20 m²;
- 36 T1 bis de 32 m².

Également, les locaux de la Direction Territoriale ont été installés sur ce site.

La résidence est organisée en pôles fonctionnels :

- pôle "logement" ;
- pôle "accueil & services" ;
- pôle "entretien & maintenance" ;
- Parking intérieur sécurisé.

Les architectes ont été désignés à l'issue d'un dialogue compétitif Vincent Lavergne Urbanisme & Atelier WOA.

Le groupe constructeur : ENTREPRISE BOUYGUES BÂTIMENT HABITAT SOCIAL IDF

UNE RÉSIDENCE AU CŒUR DU DÉFI ÉCOLOGIQUE

Ce projet a proposé des **solutions innovantes** qui permettent d'optimiser les performances globales, tant sur le plan environnemental et technique que financier. Il vise notamment le label E+C-, une certification de bâtiment durable.

Lors de l'édification, le chantier de la résidence sociale constituait le plus gros chantier bois structure de France : **2 400 m³ structure en bois** pour seulement 45 tonnes d'acier.



Maîtrise des consommations d'eau potable grâce à la présence :

- d'un compteur d'eau froide par logement ;
- d'un réducteur de pression limitant le débit sur chaque robinet ;
- de douches avec aérateur.



La consommation de l'éclairage est réduite par le choix de lampes à haute efficacité énergétique.

En 2019, cette résidence décroche la **Clé d'or régionale** et la **Clé d'or d'argent** nationale dans la catégorie "logement" au concours des Clés d'or de l'entreprise générale.

LE PUBLIC ACCUEILLI

La résidence sociale Sequoia est destinée à accueillir les jeunes en décohabitation, des couples sans enfant ou des familles monoparentales. Adoma répond ainsi à un réel besoin en petits logements non satisfait sur le territoire.



60 femmes



238 hommes



14 couples



36 enfants

LA SITUATION PROFESSIONNELLE DES RÉSIDENTS

- **53 %** sont salariés ou stagiaires,
- **10 %** sont demandeurs d'emploi,
- **27 %** sont au RSA,
- **10 %** sont retraités.

La résidence est un dispositif de logement temporaire. Elle sera une étape dans leur parcours résidentiel, 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, entretien de la résidence et 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.

- **Un résident bénéficiaire du RSA** occupant un logement de **16,42 m²** s'acquittera, après déduction de l'APL d'un reste à payer de **68 €**.
- **Un résident percevant le SMIC**, occupant un studio de **20 m²** s'acquittera d'un reste à payer de **435 €**.
- **Une famille monoparentale avec un enfant**, percevant le RSA et occupant un logement de **32 m²** s'acquittera, après déduction de l'APL d'un reste à payer de **97,31 €**.

TABLEAU DE REDEVANCE PAR SUPERFICIE

SUPERFICIE	REDEVANCE
T1 de 16,5 m ²	413,72 €
T1' de 20 m ²	500,11 €
T1 bis de 32 m ²	601,31 €

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-de-Marne.

La composition de l'équipe :

Un Responsable de Résidence (RR) assure les missions suivantes : entrée/sortie des résidents, 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.

Un Responsable Insertion Sociale (RIS), constituant un appui technique des responsables de résidence sur les situations complexes. Professionnel du secteur social, le RIS œuvre au développement du partenariat local et à la mise en œuvre d'actions collectives afin de répondre aux multiples besoins des résidents. Il 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 territoriale du Val-de-Marne. 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 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 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 des collaborateurs 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.

ASSOCIATIONS & PARTENARIATS

Pour mener à bien sa mission, Adoma a lié différents partenariats avec **les services sociaux de droit commun et les associations de la Ville** comme :

Villiers
sur **Marne**
WWW.VILLIERS94.FR

Service logement & CCAS

Espace départemental des Associations

Centre socioculturel de la ville "l'Escal"



Afpa



LE FINANCEMENT DE LA RÉSIDENCE

Adoma a pu réaliser ce projet nécessitant un investissement d'un montant de **19 352 420 €** (mobilier inclus) grâce au concours financier de ses partenaires, notamment l'État, la Banque des Territoires, la Ville de Villiers-sur-Marne, le groupe Action Logement et grâce à l'apport en fonds propres d'Adoma.



FINANCEMENTS

SUBVENTIONS	
Subvention PLAI	3 060 000,00 €
S/ Total des subventions	3 060 000,00 €
PRÊTS	
Prêt PLAI	5 931 780,00 €
Prêt PLAI Foncier	500 000,00 €
Prêt Action Logement	7 650 000,00 €
S/ Total prêt	14 081,78 €
Fonds propres	1 904 640,00 €
Total financement immobilier	19 046 420,00 €
MOBILIER	
Fonds propres	306 000,00 €
S/ total mobilier	306 000,00 €
TOTAL DES FINANCEMENTS	19 352 420,00 €

DÉPENSES

Foncier	375 000,00 €
Honoraires de la phase en amont	55 000,00 €
Honoraires de la phase de conception	894 840,00 €
Honoraires Adoma	387 000,00 €
Travaux	13 208 580,00 €
Assurance	264 180,00 €
Hausses de prix	1 018 000,00 €
Imprevus/frais divers	491 250,00 €
S/ total investissement immobilier	16 693 850,00 €
Mobilier	306 000,00 €
Total (construction-démolition)	16 999 850,00 €
TOTAL CFE	19 352 420,00 €

ADOMA EN ÎLE-DE-FRANCE

Sur la Région Ile-de-France, Adoma est le premier opérateur de logement très social, avec un patrimoine de 33 565 logements.

Elle compte 126 résidences sociales, 7 pensions de famille et 65 foyers de travailleurs migrants. Elle gère également 44 dispositifs d'accueil de demandeurs d'asile pour 5 011 places d'hébergement.

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.

ADOMA

Société d'Economie Mixte, filiale de CDC Habitat, partenaire privilégié de l'Etat et de la Banque des Territoires, Adoma est le premier opérateur de logement très social. Avec plus de 88 000 personnes logées ou hébergées et 2 881 collaborateurs. Depuis plus de 60 ans, Adoma a su s'imposer comme un acteur essentiel de la solidarité en combinant savoir-faire dans le domaine de l'immobilier et accompagnement social.

Pour en savoir plus :

www.adoma.cdc-habitat.fr



Camille BONIN

Directeur d'Établissement
Ile-de-France

Tél. 01 80 52 40 01

camille.bonin@adoma.cdc-habitat.fr



Alexis Gourrier

Directeur territorial Seine et Val-de-
Marne

Tél. 01 74 01 70 21

alexis.gourrier@adoma.cdc-habitat.fr

Adoma est le premier opérateur national de l'accueil de demandeurs d'asile, avec un parc de plus de 22 000 places d'hébergement réparties dans 274 dispositifs.

Contact presse :

Chloé Saily-Marchand
Chargée de communication
chloe.saily-marchand@adoma.cdc-habitat.fr
Tél. : 06 34 61 78 32

Adoma

33 Avenue Pierre Mendès-France
75013 Paris
Tél : 01 40 61 42 00
www.adoma.cdc-habitat.fr