

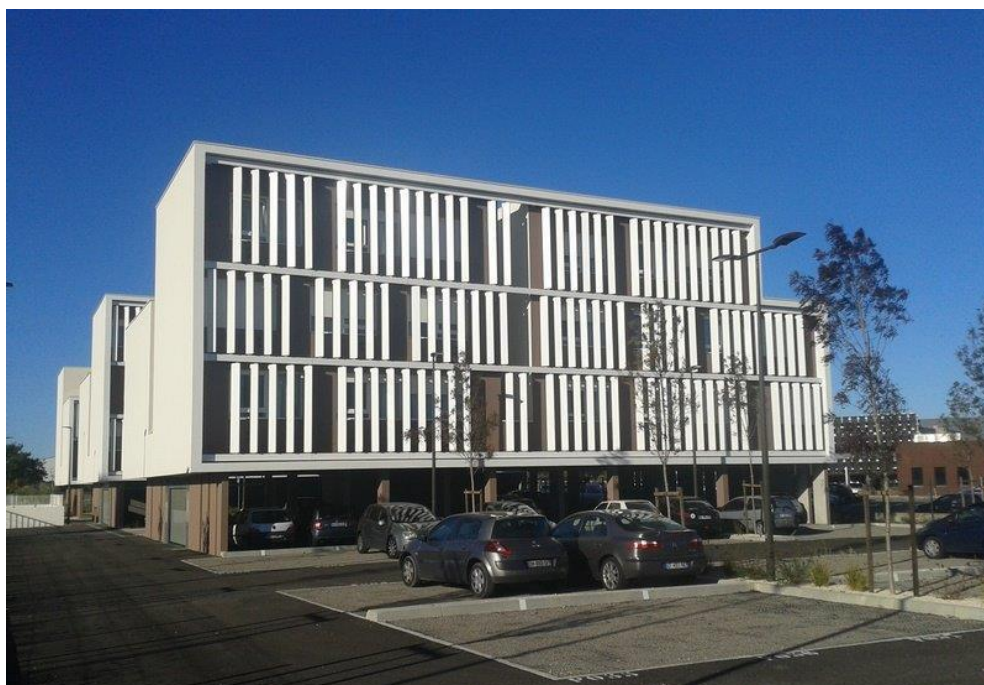
INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE « L'ALTERNANCE »

**Jeudi 14 décembre 2016 à 11H00
à Baillargues (34)**

*1, rue Christian André-Benoit
34670 Baillargues*

Nouveau Logis Méridional (NLM / groupe SNI) a livré en juillet 2016
une résidence pour jeunes précaires
sur la métropole de Montpellier.

La gestion de la résidence a été confiée à Adoma, premier opérateur du logement
accompagné. La résidence est vouée à l'accompagnement vers le logement
autonome de jeunes actifs précaires de 18 à 30 ans,
et en parcours d'insertion socio-éducatif et professionnel.



*Maîtrise d'ouvrage : Nouveau Logis Méridional
Maîtrise d'œuvre : MDR Architectes (Matte, Devaux, Rousseau)*

SOMMAIRE

CONSTRUIRE UNE RESIDENCE POUR JEUNES	3
LES CARACTERISTIQUES DU BATI	4
QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE POUR JEUNES EN INSERTION PROFESSIONNELLE ?	4
LA RÉSIDENCE « L'ALTERNANCE »	5
111 LOGEMENTS MEUBLÉS ET AUTONOMES	5
L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	6
UNE REDEVANCE TOUT COMPRIS	7
LE PUBLIC ACCUEILLI	8
UNE ÉQUIPE DEDIÉE POUR UNE GESTION DE PROXIMITÉ	9
UN ACCOMPAGNEMENT AU QUOTIDIEN	9
LE FINANCEMENT DE LA RÉSIDENCE	11
NLM EN BREF	12
ADOMA EN BREF	12

Nouveau Logis Méridional (NLM) et Adoma, filiales du groupe SNI (Caisse des Dépôts) sont deux acteurs incontournables du logement social. NLM et Adoma se sont associés pour offrir une résidence pour jeunes en insertion professionnelle à Baillargues : le premier en tant qu'investisseur immobilier, le second en tant que gestionnaire.

➤ CONSTRUIRE UNE RESIDENCE POUR JEUNES



Suite à la consultation lancée par la Ville de Baillargues en mai 2013, le groupement Nouveau Logis Méridional (NLM), Adoma et MDR architectes a été désigné, par délibération du 26 juillet 2013, attributaire de l'acquisition d'un terrain pour la construction d'une résidence pour jeunes en insertion professionnelle.

NLM s'est rendu acquéreur du terrain. Cette opération d'aménagement ayant pour finalité de créer en partie ouest de la parcelle une résidence «jeunes actifs ou en insertion professionnelle» afin de répondre en priorité à la demande de logements sociaux liée à l'installation du Centre de Formation d'Apprentis de l'Industrie, limitrophe de la parcelle, et dont l'ouverture a eu lieu en septembre 2013.

Le CFAI accueille environ 500 personnes en formation, il est le référent de l'apprentissage pour les industries technologiques dans la région Languedoc-Roussillon.

↳ LES CARACTERISTIQUES DU BATI

Depuis 2012, le groupe SNI s'engage dans une démarche de développement durable couvrant l'ensemble de son patrimoine et privilégie l'utilisation de matériaux performants, tout en favorisant le bâti économe.

Conçus par MDR Architectes, économes en énergie, les trois bâtiments répondent aux normes de qualité environnementale et sont certifiés Cerqual Habitat & Environnement. L'organisation de la résidence en petits plots en R+3 garantit une bonne intégration dans le site. Entre chaque bâtiment, les espaces extérieurs sont ouverts et traités de manière qualitative.

La résidence dispose d'une chaufferie collective au gaz, d'un éclairage des parties communes avec des détecteurs de présence et d'un éclairage extérieur avec détecteur crépusculaire.

Afin d'améliorer le confort en été, les façades intérieures (sur les jardins) sont traitées avec des brises soleil verticaux métalliques fixes de couleur blanche. Ils se détachent du fond (taupe ou rouge selon le bâtiment) et génèrent un rythme aléatoire en contraste avec les pignons massifs et monochromes. Ces ventelles permettent aussi de préserver l'intimité des résidents et d'orienter les vues vers le pôle formation voisin plus agréable que le chemin de fer.

↳ QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE POUR JEUNES EN INSERTION PROFESSIONNELLE ?

Les résidences pour jeunes en insertion professionnelle se composent de logements temporaires meublés (principalement des studios de types T1 et T1') destinés aux ménages de petite taille ayant des revenus limités ou des difficultés à se loger dans le parc immobilier traditionnel.

La résidence permet aux personnes accueillies de s'inscrire dans une logique de parcours résidentiel pour occuper à terme un logement autonome classique.

Ces résidences 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.

Adoma gère **369** résidences sociales (près de 40 000 logements) sur l'ensemble du territoire national, dont **93** sur l'Établissement Adoma Méditerranée.

➤ LA RÉSIDENCE « L'ALTERNANCE »



La résidence se situe dans le parc « Aftalion » au cœur d'une zone d'activité. Les résidents bénéficient de l'attractivité du quartier et des commerces de proximité.

La ville de Baillargues s'est dotée d'un pôle multimodal, permettant de rejoindre Montpellier en moins de dix minutes en train mais également les autres villes à proximité (Nîmes, Avignon, Narbonne ou encore Perpignan). Une gare de pôle multimodale se situe à proximité immédiate de la résidence.

➤ 111 LOGEMENTS MEUBLÉS ET AUTONOMES

La résidence « L'ALTERNANCE » de type R+3 est répartie au sein de 3 bâtiments (A, B et C). Elle offre **111 logements autonomes de 20 à 25 m²**. Seul le bâtiment A dispose d'un ascenseur.

Les trois bâtiments sont reliés par des coursives extérieures. Le rez-de-chaussée du bâtiment A est réservé aux espaces collectifs et à la gestion de la résidence, ceux des bâtiments B et C sont des parkings couverts.

On totalise 80 places de parking sur l'espace de la résidence (30 couvertes et 50 en extérieur) et 31 stationnements sont mutualisés avec le CFAI et localisés sur leur terrain contigu à la résidence.

Un local de 83 m² situé au rez-de-chaussée du bâtiment A est réservé au stationnement des 2 roues.

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

Les typologies des logements meublés et équipés sont les suivantes :

- **Bâtiment A (R+3) : 37 logements de type T1' de 20 à 25 m²**
 - 31 T1 de 20 à 22 m²
 - 6 T1' de 25 m² équipés pour l'accueil de personnes à mobilité réduite
- **Bâtiment B (R+3) : 37 logements de type T1' de 20 à 22 m²**
- **Bâtiment C (R+3) : 37 logements de type T1' de 20 à 22 m²**

Des espaces de services sont présents au sein des bâtiments :

Dans le bâtiment A :

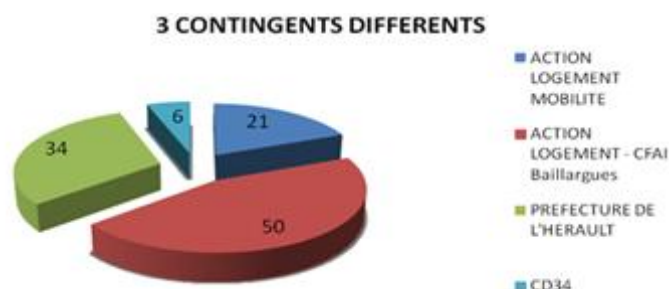
- Une salle multi-usages de **25 m²** prolongée par une terrasse extérieure de **21 m²** est destinée aux animations, réunions et actions collectives organisées dans la résidence.
- Un espace accueil,
- Un bureau destiné au responsable de résidence pour l'accueil et l'accompagnement des résidents,
- Une laverie automatique,
- Une lingerie,
- Des sanitaires.
- Un atelier,
- Une réserve.

➔ L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

À ce jour, 100% des entrées au sein de la résidence ont été réalisées via l'extranet réservataire :

- Action Logement pour 71 logements (dont 50 exclusivement dédiés aux apprentis du centre de formation de Baillargues),
- La préfecture de l'Hérault pour 34 logements dont les orientations se font via le SIAO34,
- Le conseil départemental 34 pour les 6 logements PMR.

Un partenariat très fort s'est développé avec les réservataires de cette résidence, qui sera complété par une commercialisation via la demande en ligne.



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 l'Hérault

370 demandes en ligne ont été enregistrées entre janvier et octobre 2016,

- 30 % des demandeurs sont des femmes,
- 70 % sont des hommes,
- 38 % sont âgés de 18 à 31 ans,
- 47 % sont âgés de 32 à 55 ans,
- 13 % sont âgés de plus de 56 ans,
- 5 % sont retraités,
- 51 % sont salariés ou demandeurs d'emplois,
- 44 % 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 ressources du résident.

Celle-ci est versée directement à Adoma qui le 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), 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 à sa situation familiale.

Type de logement	Redevance
Studios de 20 m ² à 22 m ²	417,61 €
Studios T1' de 25 m ²	450,21 €

À titre d'exemple :

- **Un résident bénéficiaire du RSA occupant un logement de 20 m²** s'acquittera, après déduction de l'APL, d'un reste à payer de **65,61 €**.
- **Un résident percevant le SMIC, occupant un studio de 25 m²,** s'acquittera, après déduction de l'APL d'un reste à payer de **414,21 €**.

➔ LE PUBLIC ACCUEILLI

La résidence est destinée à accueillir un public jeune et en insertion, de **18 à 30 ans**.

Les publics qui ont été identifiés sont :

- Les jeunes en formation : apprentissage, alternance, formation professionnelle, stagiaire et étudiant. La résidence se situant à proximité du Centre de Formation des apprenties de l'Industrie.
- Les jeunes primo-actifs : travailleurs en intérim, titulaires d'emplois précaires, saisonniers, contrats aidés, CDD ou temps partiels.
- Les jeunes en situation de décohabitation ou de rupture : jeunes majeurs sous contrat avec l'ASE (Aide Sociale à l'Enfance), bénéficiaires du RSA et/ou demandeurs d'emploi, notamment les jeunes sortant de structures d'hébergement.

Au 12 décembre 2016, la résidence « l'Alternance » loge **93** résidents dont **83** hommes (89 %) et **10** femmes (11 %) :

- 100 % ont entre 18 et 30 ans,
- 100 % des résidents sont présents depuis moins de 3 mois.

Situation professionnelle des résidents :

- 52 % sont salariés en alternance et/ou en formation professionnelle,
- 23 % sont stagiaires (indemnisés),
- 19 % sont salariés,
- 5 % sont au RSA,
- 1 % sont à la recherche d'un emploi.

La résidence est un dispositif de logement temporaire, le temps pour eux de mener à bien leur projet d'insertion et d'accéder à un logement pérenne. Elle sera une étape dans leur parcours résidentiel.

➤ 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 Ouest Provence/Languedoc Roussillon.

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** prend en charge l'entretien de l'ensemble des résidences sociales Adoma Méditerranée, 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

Adoma s'attache à tisser des liens de proximité forts et durables avec ses partenaires locaux afin de permettre à l'ensemble des résidents d'accéder aux dispositifs de droit commun.

Pour renforcer l'insertion, la résidence propose à ceux qui le souhaitent :

- Un accompagnement individualisé qui est assuré par un professionnel du champ social et qui oriente le résident vers les services du droit commun (intervenants externes). Cet accompagnement varie selon le besoin du résident et son projet.
- Un accompagnement collectif qui est mis en place au sein de la résidence à travers des animations et des ateliers sur diverses thématiques proposés par des intervenants externes pour renforcer l'accès à l'autonomie et favoriser l'insertion.



Grâce à une gestion sociale de proximité et une présence quotidienne, les équipes 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.

Avec le soutien de la filière sociale (Responsable développement social et Responsable insertion sociale), des actions collectives 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.

Afin d'accompagner les publics dans leur parcours d'insertion, la résidence « L'Alternance » sera inscrite dans le programme d'intervention sociale, dont Adoma se dote pour chaque résidence et qui est réajusté chaque année. Ce programme s'articule autour de cinq axes : Santé ; Accès aux droits ; Logement ; Vie sociale, culture, loisirs et citoyenneté ; Insertion professionnelle.



Programmes d'interventions « socles » d'Adoma en fonction des publics

La résidence intégrera également le **dispositif FLORA (Favoriser le Lien pour l'Orientement des Résidents et leur Accompagnement)**. Ce système d'information permet une synergie entre les différents intervenants, pour un meilleur accompagnement des résidents et une valorisation de l'ensemble des actions conduites au sein des résidences.

➤ LE FINANCEMENT DE LA RÉSIDENCE

NLM a pu réaliser ce projet nécessitant un investissement d'un montant de **6 M€** grâce au concours financier de ses partenaires, notamment l'État, Montpellier Méditerranée Métropole, la région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée, le département de l'Hérault, le groupe Action Logement, ainsi qu'aux fonds propres d'Adoma pour le mobilier et grâce à l'appui de la Mairie de Baillargues et de l'Union des Industries et des Métiers de la Métallurgie.

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT
Charges foncière	1 320 643 €	Emprunt construction CDC	1 643 806 €
Bâtiment / Travaux	3 915 199 €	Emprunt foncier CDC	1 060 479 €
Honoraires	457 178 €	Subvention État	
		Déléataire Montpellier Méditerranée Métropole	1 127 200 €
Coûts internes	199 965 €	Prêt Action logement	1 775 000 €
		Subvention Montpellier Méditerranée Métropole	120 000 €
		Subvention Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée	166 500 €
Prix de revient final HT	5 892 985 €	Total des ressources	5 892 985 €
Mobilier	148 632 €	Fonds Propres Adoma	148 632 €

➤ NLM, EN BREF

Fondé en 1984, le Nouveau Logis Méridional évolue dans deux des agglomérations les plus dynamiques de France au plan démographique : Toulouse et Montpellier. Propriétaire de 10 000 logements environ, l'entreprise participe activement au développement d'une offre nouvelle et variée de logements sociaux (locatif, accession sociale, logements familiaux, logements foyers), sur des territoires marqués par des tensions importantes avec un objectif de production de plus de 400 logements familiaux par an sur la période 2014-2018.

Pour en savoir plus : www.nlmeridional-groupe.sni.fr

➤ ADOMA, EN BREF

Forte d'une expérience de plus de 60 ans dans la lutte contre l'exclusion par le logement des personnes en difficulté, Adoma, Société d'Economie Mixte, filiale du groupe SNI, construit et gère sur l'ensemble du territoire français des résidences adaptées à leurs besoins. En 2016 elle a fêté son soixantième anniversaire.

Premier acteur du logement accompagné, Adoma accueille partout en France plus de 75 000 personnes dans ses 400 résidences sociales et 167 foyers.

Elle est également premier opérateur national de l'accueil de demandeurs d'asile, avec un parc de 15 000 places d'hébergement réparties dans 179 centres d'accueil et centres d'hébergement d'urgence. Elle est implantée dans 58 départements et 13 régions. Elle s'appuie sur 2 300 collaborateurs.

Elle s'est engagée dans un programme d'investissement de **3 milliards d'euros** afin de remplacer d'ici 10 ans les chambres en foyers restantes en logements autonomes (studios). Ainsi, en 2026, Adoma offrira 80 000 logements dont 66 000 studios et 20 000 places d'hébergement. **Véritable partenaire de l'Etat et des collectivités territoriales**, c'est aussi grâce à de nombreux partenariats nationaux et locaux (missions locales, associations...) qu'Adoma parvient à favoriser l'insertion des publics fragiles.

Adoma ne cesse de renforcer et structurer ses actions d'accompagnement social : accès au 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. Adoma, au sein du Groupe SNI, réaffirme sa volonté de demeurer un opérateur réactif et disponible au service des personnes les plus démunies.

Pour en savoir plus : www.adoma.fr

Le groupe SNI

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe SNI 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.groupesni.fr

CONTACT
PRESSE

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