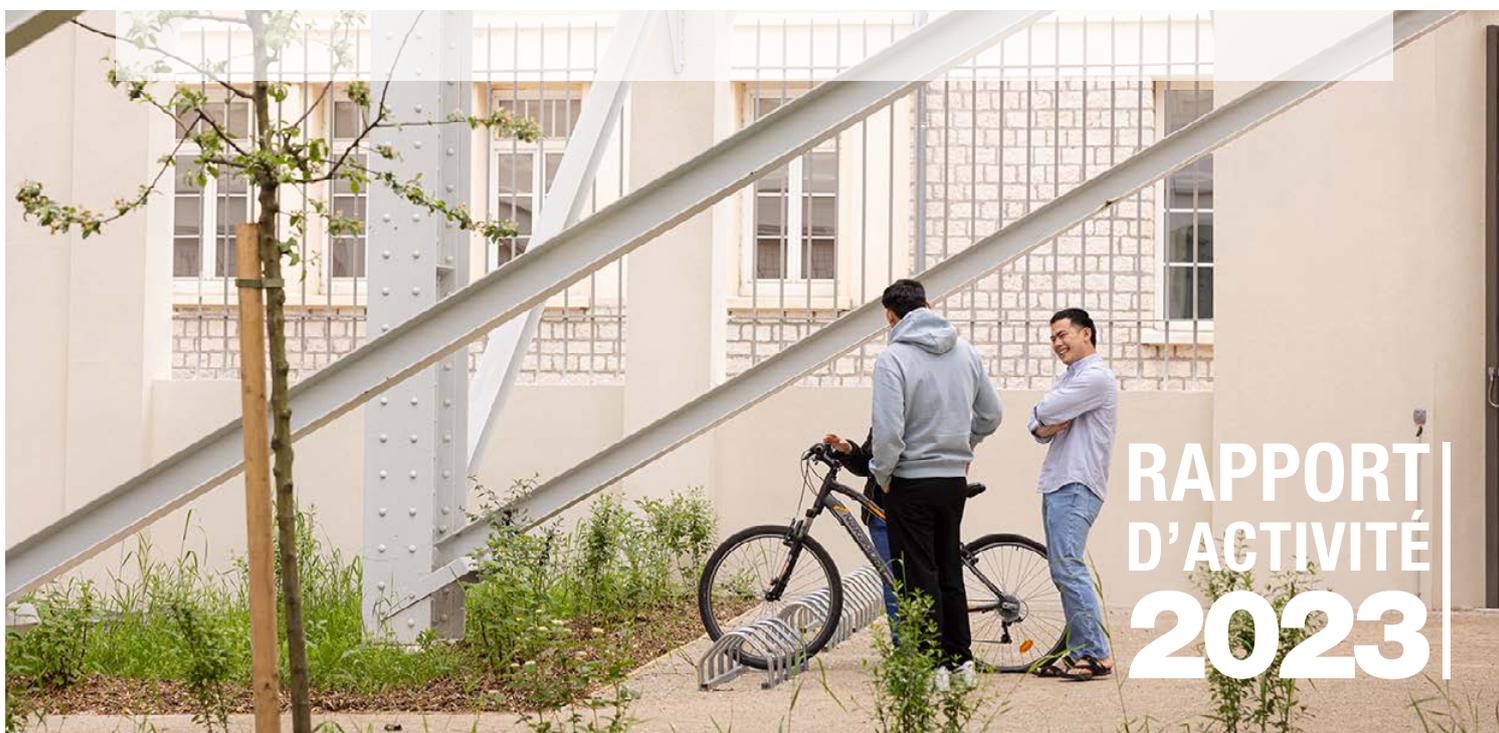




LOGEMENT, ACCOMPAGNEMENT, SOLIDARITÉS :  
DES RÉPONSES QUI  
S'INVENTENT DANS  
LES TERRITOIRES



RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2023

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

- Entretien avec Emmanuel Ballu **4**
- Adoma, 1<sup>er</sup> opérateur national du logement accompagné **6**
- Adoma, opérateur de référence de l'hébergement **9**
- Adoma, un acteur engagé en faveur du logement des jeunes **12**

## DIRECTION INTERRÉGIONALE AUVERGNE RHÔNE-ALPES

### **Les projets de l'année**

- À Lyon, une convention partenariale qui porte ses fruits **16**
- Une extension pour le dispositif d'accueil des Ukrainiens **17**
- Pays de Gex : des projets pour accompagner la dynamique transfrontalière **17**
- Adoma formalise son partenariat avec Grenoble Alpes Métropole **18**
- À Barby, Adoma prend le relais et imagine l'avenir des « Épinettes » **18**

### **ZOOM FAIRE VIVRE LE LIEN EMPLOI/LOGEMENT** **19**

## DIRECTION INTERRÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE

### **Les projets de l'année**

- Les travaux de réhabilitation de La Boulangerie (Paris 18) ont démarré **21**
- Les anciens foyers laissent place à des résidences flambant neuves **22**
- Une extension sous le signe du bien-être **22**
- Des containers maritimes recyclés en centre d'hébergement **23**
- Une résidence au cœur du Village des Athlètes **23**

### **ZOOM ADOMA SUR TOUS LES FRONTS POUR LIMITER SON IMPACT ENVIRONNEMENTAL** **24**

## DIRECTION INTERRÉGIONALE MÉDITERRANÉE

### **Les projets de l'année**

- Un SAS pour accueillir les publics issus de campements **26**
- Adoma renforce son offre en Corse du Sud **27**
- Quand les services publics viennent au plus près des usagers **28**
- Des panneaux photovoltaïques sur le toit d'une résidence **28**

### **ZOOM SANTÉ : UN CADRE POUR PRENDRE SOIN DE CHACUN** **29**

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

## DIRECTION INTERRÉGIONALE NORD & ATLANTIQUE

### Les projets de l'année

- Une convention pour renforcer la prise en charge des jeunes sortants de l'ASE **31**
- La pension de famille de Caen La Mer fête ses 10 ans **31**
- Adoma renforce son implantation dans la métropole lilloise **32**
- A Bordeaux, un projet mené conjointement avec CDC Habitat **33**
- Une transformation sous le signe du « bas carbone » **33**

### **ZOOM** SÉCURITÉ DES SITES : UNE PRIORITÉ PARTAGÉE

34

## DIRECTION INTERRÉGIONALE EST

### Les projets de l'année

- La nouvelle vie des usines Terrot à Dijon **36**
- Une nouvelle pension de famille ouvre ses portes à Pompey **37**
- Des partenariats pour renforcer le réemploi des matériaux sur les chantiers **37**
- Avec SINGA, Adoma mise sur l'insertion par l'entrepreneuriat **37**

## ILS ONT REJOINT ADOMA EN 2023

- Paroles de collaboratrices et de collaborateurs **39**

## RÉSULTATS FINANCIERS

- Compte d'exploitation **44**
- Bilan détaillé **45**

## LE COMITÉ DE DIRECTION D'ADOMA

- Comex **46**
- Codir **47**



## « LES DÉFIS À RELEVER N'ONT JAMAIS ÉTÉ AUSSI GRANDS »

*Emmanuel Ballu, Directeur Général d'Adoma, revient sur les temps forts d'une année 2023 particulièrement dense et sur les perspectives de développement de l'entreprise.*

### UNE DEMANDE DE LOGEMENT QUI EXPLOSE

« Avec + 21 % de demandes enregistrées en 2023, Adoma est plus que jamais en première ligne sur le front du logement comme de l'hébergement. D'un côté, nous avons une situation internationale marquée par la guerre en Ukraine, des conflits au Proche-Orient et des mouvements migratoires amplifiés par l'accélération du dérèglement climatique. De l'autre, nous avons une situation de plus en plus tendue en matière d'accès au logement, sous l'effet combiné de l'inflation et de la hausse du coût des énergies. De plus en plus de personnes rencontrent des difficultés pour se loger dans le parc traditionnel et se tournent donc vers le logement accompagné. Face à ce constat, Adoma continue de se mobiliser et investit pour adapter et renforcer son offre avec près de 3 000 logements livrés et 4 300 mis en chantier en 2023 ».

### DES RÉPONSES COLLECTIVES QUI S'ORGANISENT

« Cette situation particulière n'a échappé à personne, et les réponses s'organisent de façon proactive sur le terrain. De plus en plus de collectivités nous font confiance, convaincues par la qualité et la pertinence de nos réalisations, et par le professionnalisme de nos équipes. Les relations avec les élus se renforcent année après année, avec des implantations sur 15 nouveaux territoires en 2023. Avec de nombreux nouveaux

projets qui nous ont été confiés et des conventions partenariales avec des Métropoles comme Lyon ou Grenoble, cela témoigne d'une volonté d'avancer ensemble dans la durée. Et bien sûr, Adoma se mobilise aux côtés de l'État pour la réussite du plan Logement d'Abord 2 qui a remis les résidences sociales au premier plan, avec des objectifs chiffrés – et après un 1<sup>er</sup> volet qui avait surtout permis d'accélérer la production de pensions de famille ».

### UNE OFFRE ADAPTÉE POUR LES JEUNES

« Les jeunes sont parmi les publics les plus touchés par la situation actuelle. Les moins de 30 ans représentent presque 40 % des chômeurs et un jeune de moins de 25 ans sur 5 est inactif. Cette réalité se traduit directement chez Adoma avec 38 % des demandeurs âgés de 18 à 29 ans sur l'année 2023 – un chiffre qui augmente année après année. C'est dans ce contexte que nous avons choisi de lancer Kamino, une offre dédiée aux jeunes qui propose un logement meublé abordable et un accompagnement spécifique, centré sur l'insertion professionnelle. D'ici 2032, ce sont plus de 60 résidences Kamino, soit environ 5 500 logements, qui seront présentes dans toute la France ».



De gauche à droite : Gilles de Warren, Secrétaire général ; Emmanuel Ballu, Directeur Général ; Stéphanie Demeure Dit Latte, Directrice Générale Adjointe en charge du patrimoine ; Namori Keita, Directeur Général Adjoint en charge des publics et des partenariats

## LA MOBILISATION EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT S'ACCÉLÈRE

« Fin du mois ou fin du monde, il n'est pas question de choisir pour Adoma. Nous continuons à avancer sur la décarbonation de notre patrimoine et plus globalement de notre activité, avec un travail d'adaptation de l'existant qui s'accélère et des programmes neufs toujours plus performants au niveau énergétique notamment. Notre plan de sobriété énergétique lancé fin 2022 nous a permis de réduire de 10 % nos consommations sur un an, et nous portons des projets innovants pour réduire notre impact environnemental à tous les niveaux ».

## DES ÉQUIPES RENFORCÉES POUR UNE SATISFACTION AMÉLIORÉE

« La 1<sup>ère</sup> force d'Adoma, ce sont nos équipes et leur professionnalisme. Nous continuons d'investir dans la formation continue de nos collaboratrices et de nos collaborateurs, et renforçons chaque année un peu plus notre approche en matière de qualité de vie au travail. Égalité hommes/femmes ; promotion interne ; intégration de nouveaux métiers et de nouveaux talents ; renforcement des effectifs de terrain ; mise en œuvre des Assises de la Sécurité : nous agissons sur tous les leviers pour permettre à nos équipes de mener à bien leurs

missions d'intérêt général. Et cela se ressent sur le terrain puisque la satisfaction des résidents se maintient à un niveau élevé en 2023 avec un taux de satisfaction globale de 85,7 % ».

## UN PROJET D'ENTREPRISE POUR PRÉPARER L'AVENIR

« Face à l'intensité des défis à relever, Adoma a choisi d'actualiser et de préciser ses objectifs et ses moyens d'action, avec un projet d'entreprise baptisé « Ambitions 2030 ». Celui-ci s'inspire notamment de la démarche conduite par le Groupe CDC Habitat à travers des projets de territoires, déclinés par Adoma en 2022 : ces projets ont permis de préciser les objectifs et les plans d'action de chaque direction interrégionale et territoriale - en matière de développement et de gestion du patrimoine, d'engagements environnementaux et de qualité de service. Le cœur de notre démarche repose sur un objectif, « Accueillir encore mieux, en préservant l'avenir », décliné en plusieurs engagements concrets. Nos missions restent fondamentalement les mêmes, mais le contexte particulier actuel et les défis à relever, environnementaux comme sociétaux, nécessitent que nous nous adaptions en profondeur tout en restant fidèles à nos valeurs ».

Améliorer les conditions d'accueil ; s'adapter aux enjeux d'un monde qui évolue ; s'accomplir au travail : **3 piliers qui définissent l'engagement d'Adoma** pour les prochaines années.

## ADOMA, 1<sup>ER</sup> OPÉRATEUR NATIONAL DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

*Un logement abordable et adapté aux besoins d'un public diversifié, un accompagnement de proximité : avec plus de 600 résidences et foyers répartis sur l'ensemble du territoire, Adoma met son patrimoine et le professionnalisme de ses équipes au service d'une large gamme de publics : jeunes en insertion, travailleurs précaires, bénéficiaires de minima sociaux, travailleurs migrants, familles monoparentales...*



**65 574** lots  
en logement accompagné

**416** résidences sociales

**67** pensions de famille,

**103** foyers

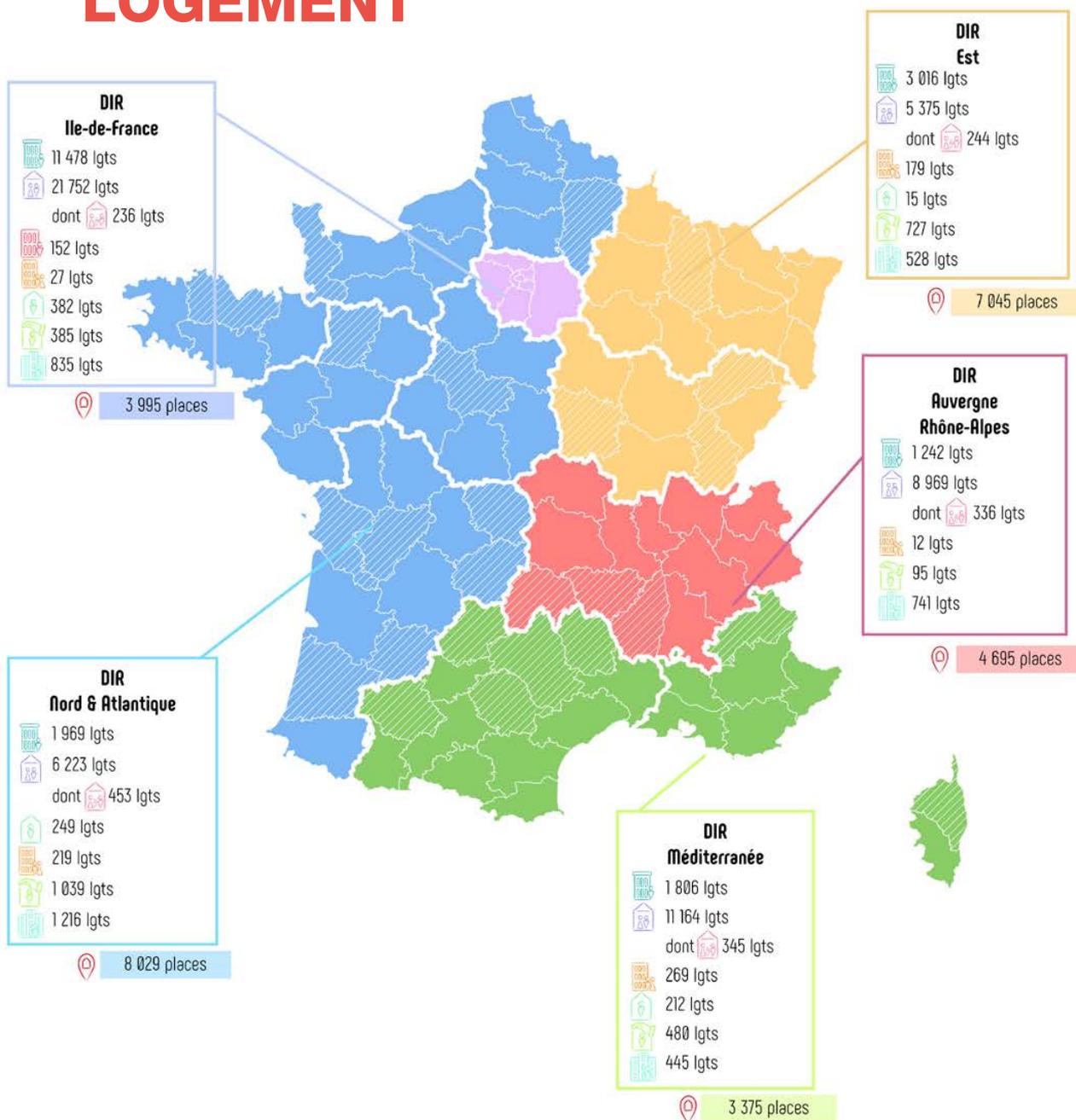
Au quotidien, Adoma déploie de nombreux atouts en réponse aux besoins des collectivités : un large maillage territorial porté par 5 directions interrégionales et 24 directions territoriales ; un patrimoine de qualité qui se renforce et s'adapte aux nouveaux besoins des publics année après année ; et surtout l'engagement de plus de 3 000 professionnels.

Adoma s'appuie sur l'ensemble des dispositifs du logement accompagné pour adapter son accompagnement : résidences sociales généralistes ; pensions de famille pour les personnes requérant un plus haut niveau d'accompagnement ; foyers de jeunes travailleurs ou résidences jeunes actifs pour les moins de 35 ans...



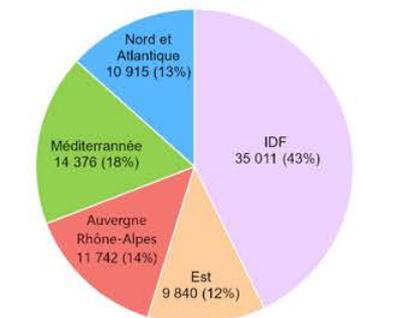
CADA à Freyming-Merlebach | © Tim platt

# LES SOLUTIONS LOGEMENT



	Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) _ 19 511 lgts sur 103 sites
	Résidences Sociales (RS) _ 54 166 lgts sur 508 sites
	dont Pensions de Famille (PF) _ 1 614 lgts sur 67 sites
	Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) _ 152 lgts sur 1 site
	Locatif (Loc) _ 706 lgts sur 41 sites y compris baux glissant
	Autres _ 858 lgts sur 10 sites
	Centre hébergement (C.Heb) _ 2 726 lgts sur 103 sites y compris diffus
	RHVS _ 3 765 lgts sur 62 sites

Activité Hébergement (Heb) \_ 27 139 places



Capacité Adoma au 31 décembre 2023 : 81 884 lgts

Source : OlikView au 31 décembre 2023 \_ Réalisation : Pôle MOGD / MSR / 22 janvier 2024

# FAITS MARQUANTS 2023

## Un taux de satisfaction qui se maintient à un niveau élevé

### 85,7 % de résidents satisfaits

Avec un taux de satisfaction globale de 85,7 %, Adoma continue à renforcer son image auprès de ses résidents – y compris auprès des résidents des pensions de famille où l'accompagnement est plus prégnant. Sur certains territoires, **la satisfaction dépasse même les 90 %**. La qualité des relations, de l'information et de l'accompagnement assuré par les équipes fait partie des principaux motifs de satisfaction, tout comme la qualité globale des logements.

## Nouveau record pour les mises en chantier

### 2 874 logements livrés

### 4 319 logements mis en chantier

Près de **2 900 logements ont été livrés et plus de 4 300 logements mis en chantier en 2023**, malgré un contexte qui voit de nombreuses entreprises du secteur de la construction et de l'immobilier en difficulté. Adoma a également lancé un nouvel accord-cadre afin de se porter acquéreuse de résidences sociales et de pensions de famille en VEFA (vente en état futur d'achèvement). Ce contrat qui vient remplacer le précédent contrat signé en 2021 vise un nouveau cap de 20 000 logements sur 5 ans (contre 16 000 pour la première mouture) et fixe un périmètre élargi à l'ensemble du territoire.

## Un maillage territorial qui se renforce

### 15 nouveaux territoires d'implantation

De plus en plus de territoires choisissent de faire confiance à Adoma. De Créteil (94) à Blois (41), de Laval (53) à Valenton (94), de Nîmes (30) en passant par Faches-Thumesnil (59), Ferney-Voltaire (01), Rezé (44) ou Ambilly (74), ce sont ainsi 15 nouvelles communes ou intercommunalités qui ont fait le choix de confier des projets de construction de nouveaux dispositifs à Adoma en 2023 - pour un total de 1 085 logements.

## Une mobilisation accrue en faveur des pensions de famille

**À l'écoute des besoins des territoires pour faire émerger de nouvelles pensions de famille**, ces dispositifs dédiés à des personnes à la situation sociale et psychologique complexe, Adoma a livré 5 nouveaux projets en 2023 et mis en chantier 7 nouvelles résidences. Les 61 sites déjà gérés par l'entreprise ont activement participé à la 3<sup>ème</sup> édition de la Semaine nationale des pensions de famille, et de nombreuses activités festives et solidaires ont permis aux habitants de découvrir la richesse de ces lieux et de leurs occupants.

## Plan de traitement des foyers : la barre des 100 bientôt franchie

Lancé en 1997, le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM) est entré dans sa dernière ligne droite. Avec **11 programmes de travaux finalisés en 2023** et 9 autres à venir en 2024, il restera moins de 100 FTM à traiter d'ici à 2032. Chaque projet est l'occasion d'améliorer les conditions d'accueil des publics sur les sites, en remplaçant notamment les chambres d'origine en logements autonomes.

## Une sobriété énergétique qui se concrétise

### 10 % d'économies d'énergie sur un an

La mise en place fin 2022 d'un ambitieux plan de sobriété énergétique sur l'ensemble du patrimoine Adoma a porté ses fruits, avec une baisse de 10 % des consommations d'énergie dès la première saison de chauffe 2022-2023. La hausse des charges et du coût des énergies n'étant pas répercutable sur la redevance, des actions de sensibilisation aux écogestes ont également été déployées sur tous les sites afin de sensibiliser les résidents et les hébergés, et les encourager à modifier leurs pratiques quotidiennes.

# ADOMA, OPÉRATEUR DE RÉFÉRENCE DE L'HÉBERGEMENT

*Avec plus de 27 000 places d'hébergement gérées sur l'ensemble du territoire français, Adoma est le premier partenaire de l'État pour l'accueil des demandeurs d'asile et un acteur important pour la mise à l'abri des personnes en situation de détresse sociale, médicale ou psychique (personnes à la rue, femmes vulnérables...) orientées par les SIAO/115. Adoma veille à l'amélioration continue de la qualité des conditions d'accueil et d'accompagnement des publics – en lien étroit avec les partenaires institutionnels et associatifs des territoires.*

Adoma gère 264 dispositifs (chiffres au 31/12/2023) couvrant l'ensemble du spectre prévu par la législation française : CAES (Centre d'Accueil et d'Examen des Situations administratives), CADA (Centre d'Accueil pour demandeurs d'asile), HUDA (Hébergements d'Urgence pour demandeurs d'asile), CPH (Centre Provisoire d'Hébergement pour les bénéficiaires d'une protection internationale) relevant du Dispositif National d'Accueil de la demande d'asile (DNA) ; CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) CHU/CHS (Centre d'Hébergement d'Urgence ou de Stabilisation pour le volet généraliste).

Outre l'accueil et l'hébergement, les équipes d'Adoma proposent un accompagnement administratif, social et sanitaire (accès aux droits et aux soins), facilitent la connaissance et la compréhension de la vie en France, aident à la scolarisation des enfants entre 3 et 16 ans, et préparent la sortie pour les ménages prêts au relogement.



CHU Valenton à Valenton | Eiffage



**22 612** places d'hébergement

pour des publics issus de la demande d'asile dont

**20 822** places

relevant du Dispositif National d'Accueil (DNA)

et **968** places

dédiées à des publics migrants en retour volontaire

**4 527** places

d'hébergement généraliste

**206** dispositifs asile implantés

dans **68** départements et

**58** dispositifs d'hébergement généraliste implantés dans

**26** départements.

**1355** collaboratrices et

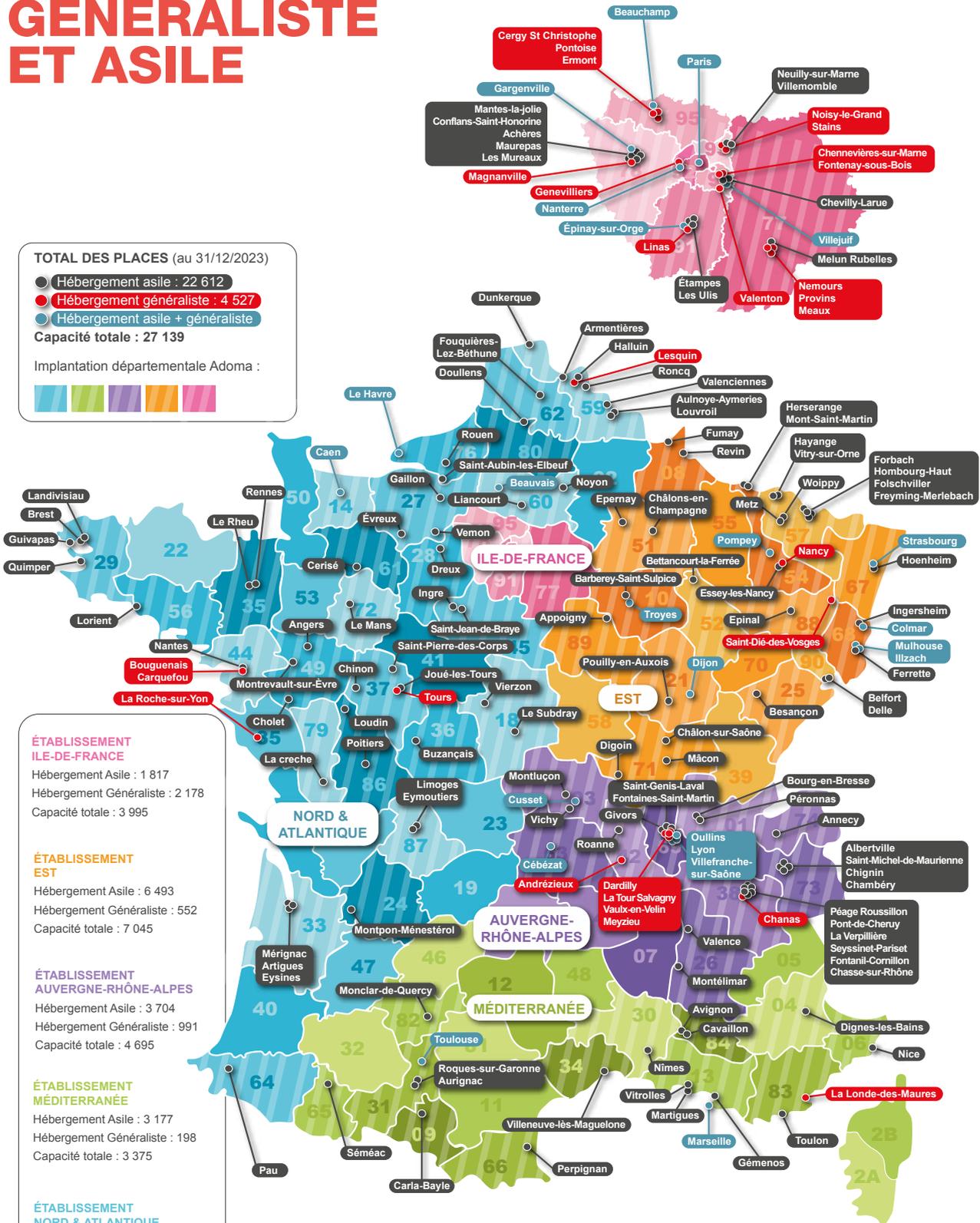
collaborateurs dédiés à l'activité

# DISPOSITIFS D'HÉBERGEMENT GÉNÉRALISTE ET ASILE

TOTAL DES PLACES (au 31/12/2023)

- Hébergement asile : 22 612
  - Hébergement généraliste : 4 527
  - Hébergement asile + généraliste
- Capacité totale : 27 139

Implantation départementale Adoma :



# FAITS MARQUANTS 2023

## Des partenariats renforcés avec les territoires

Adoma a poursuivi en 2023 sa politique de contractualisation avec les services déconcentrés de l'État au niveau régional afin de favoriser la péréquation budgétaire et fixer des objectifs qualitatifs relatifs au bâti, à la fluidité des dispositifs, aux prestations d'accueil et d'accompagnement. Un CPOM, ou contrat pluriannuel d'objectif et de moyens, a ainsi été formalisé avec la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, et 3 autres sont à l'étude en vue d'une signature en 2024 avec les régions Occitanie, Normandie et Grand Est. Ces contrats sont un levier pour **renforcer la collaboration avec les autorités régionales de tarification et améliorer l'accueil et la prise en charge des publics**. En parallèle, 3 conventions triennales pour la régionalisation du financement du parc HUDA ont été signées en Bourgogne-Franche-Comté, Grand Est et PACA en 2023.

## Des parcours résidentiels fluidifiés pour les BPI

### 2 700 bénéficiaires de protection internationale relogés en 2023

Les bénéficiaires d'une protection internationale (BPI) font partie dans la réglementation des publics prioritaires au relogement. Une fois la protection de la France obtenue et les droits ouverts, Adoma s'efforce d'accompagner les personnes vers des solutions de logements pérennes, notamment au sein de son parc de logement accompagné. En 2023, plus de 2700 BPI issus du parc asile Adoma ou orientés par les SIAO ont ainsi bénéficié d'une solution de relogement en FTM ou résidence sociale Adoma. Par ailleurs, Adoma a un enjeu partenarial fort dans le cadre du déploiement du programme AGIR qui vise à offrir un accompagnement personnalisé vers l'emploi et le logement des BPI dans l'ensemble des départements.

## Guerre en Ukraine : de l'urgence à l'accueil sur le long terme

Deux ans après le début du conflit, ce sont encore plus de 600 personnes qui sont hébergées par Adoma, notamment dans l'Est et le Sud de la France, et qui bénéficient d'un accompagnement global au quotidien. Au gré des accueils, les solutions d'hébergement temporaires d'hier se sont prolongées dans l'attente d'un relogement pérenne, et les parcours s'inscrivent désormais dans la durée pour ces familles essentiellement monoparentales avec des femmes venues seules avec leurs enfants et/ou parents âgés.

## SAS régionaux d'accueil : une mise à l'abri adaptée

En 2023, Adoma a ouvert 3 « SAS régionaux de desserrement francilien » à Lyon, Marseille et Rouen afin d'accueillir et mettre à l'abri les centaines de personnes issues d'opérations d'évacuation de campements en Île-de-France. Ces dispositifs d'hébergement temporaire permettent de proposer ensuite une orientation adaptée à la situation de chacun. Les équipes d'Adoma se sont fortement mobilisées aux côtés de l'État pour assurer les objectifs de fluidité de ce dispositif.



CHU Valenton à Valenton | Eiffage | © Laurence Geai

# ADOMA, UN ACTEUR ENGAGÉ EN FAVEUR DU LOGEMENT DES JEUNES

Covid, inflation, hausse du coût des énergies et des loyers : les jeunes ont été les premiers touchés par les crises qui se sont succédées depuis 2019. Face à la précarité grandissante des moins de 30 ans, le logement accompagné joue un rôle de stabilisation et de tremplin vers l'autonomie pour un nombre de plus en plus important de jeunes. Chez Adoma, la part des 18-29 ans dans les demandeurs s'est stabilisée autour de 38 % depuis 2021 – qu'il s'agisse d'étudiants, d'alternants, d'apprentis ou de jeunes actifs. Si ces publics sont accueillis au sein des résidences sociales généralistes, Adoma a également développé au fil des années une offre autour des Résidences sociales Jeunes Actifs (RSJA).



***Avec Kamino, nous voulons rendre accessible notre offre aux jeunes qui en ont le plus besoin.***

*Kamino, c'est une manière de mettre un coup de projecteur sur notre offre qui propose un logement clé en main adossé à un accompagnement ciblé sur l'insertion professionnelle. C'est l'idée du chemin : nous avons vocation à être une étape d'un parcours de vie, un lieu de passage, pour se diriger vers un futur plein de promesses. Nous voulons nous rapprocher au maximum de celles et ceux qui ont vraiment besoin d'un logement tremplin et qui ignorent souvent l'existence de cette offre abordable : les jeunes. Avec un objectif de 30 ouvertures dans les prochaines années, l'idée est d'avoir un maximum de résidences Kamino près des besoins ».*

**Lucie-Belle Dissirier,**

Directrice des Relations institutionnelles et de la Communication

## ADOMA & LES JEUNES EN QUELQUES CHIFFRES

- | **Les 18-30 ans ont représenté 38 % des demandes de logement chez Adoma et 29,6 % des nouveaux entrants en 2023**
- | **12,8 % des résidents sont âgés de 18 à 30 ans**
- | **10,5 % des demandeurs sont étudiants, apprentis ou en stage**

## UN NOUVEAU CHEMIN VERS L'INSERTION DES JEUNES

En 2023, Adoma a fait le choix de donner une nouvelle couleur à son engagement auprès des jeunes actifs à travers Kamino. Ce nom incarne la nouvelle offre dédiée aux publics de moins de 35 ans, proposant à la fois un logement meublé abordable et un accompagnement renforcé autour de l'insertion professionnelle.

Si les résidences sociales jeunes actifs Adoma déjà en service ont fait la bascule vers cette nouvelle identité visuelle, toutes les nouvelles ouvertures de RSJA se réaliseront désormais sous la marque Kamino. Côté offre de services, un travail de fond est mené au niveau local afin de renforcer les liens avec les différents acteurs du territoire – collectivités, entreprises, associations, acteurs de la formation...

Plusieurs partenariats ont également été conclus au niveau national avec des sociétés comme Transdev ou La Poste en vue de proposer des stages ou des formations ou un accès facilité vers l'emploi dans des secteurs d'activité en forte tension. Les résidents peuvent également être orientés vers les antennes « Axel, vos services pour l'emploi » créées par CDC Habitat et qui réunissent, sur un même site, des permanences de nombreuses associations et acteurs locaux et nationaux (Afp, France Travail, Emmaüs Connect, O2 Services...).

Kamino, c'est...

**27** résidences en France à fin 2023 et

**60** résidences à l'horizon 2032 (soit environ 5525 logements)



### Témoignage

Aymeric Gogendeau, Strategy & business developer, Groupe La Poste



*Le Groupe La Poste a choisi depuis 3 ans de renforcer son action à destination des jeunes, afin de les accompagner à plusieurs moments clefs, notamment le passage à la majorité et l'entrée dans la vie active. Le logement fait partie des sujets sur lesquels nous souhaitons agir, d'où la mise en place de ce partenariat autour des résidences Kamino en lien avec le Délégué au Logement de La Poste, Stéphane Mouty. Adoma étant comme nous présente dans toute la France, l'idée est de pouvoir proposer à nos jeunes postiers des solutions pour se loger près de leur lieu de travail, mais aussi d'offrir aux jeunes logés sur ces sites tout un éventail d'opportunités professionnelles – stages, alternances, CDD, CDI, jobs étudiants... Et puis bien sûr, nous souhaitons accompagner les jeunes sur certains sujets comme l'accessibilité bancaire, les aider à gérer leurs finances et renforcer l'inclusion numérique – la plupart des démarches administratives se faisant désormais en ligne ».*

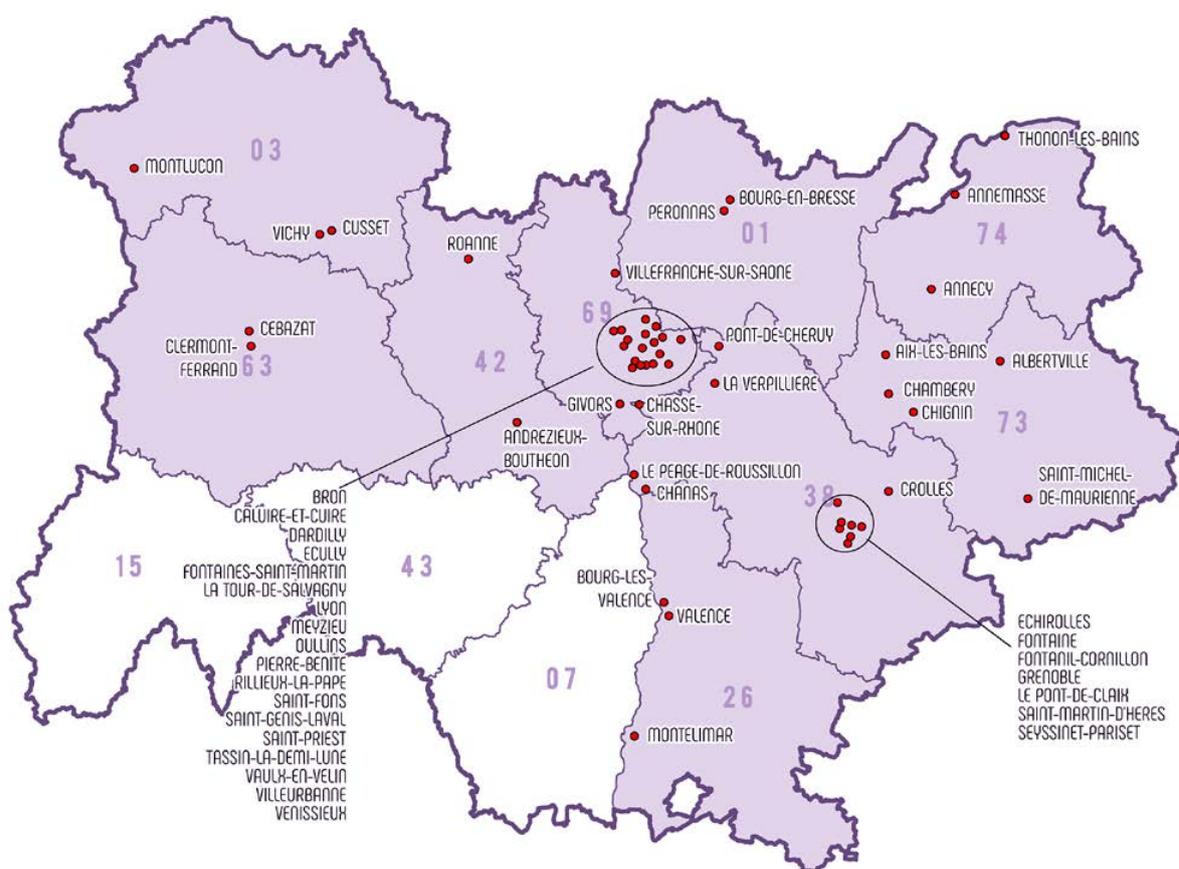
# DES RÉPONSES QUI S'INVENTENT AU CŒUR DES TERRITOIRES

*5 directions interrégionales ; 24 directions territoriales :  
Adoma a depuis longtemps fait le choix d'un maillage de  
proximité pour accompagner les collectivités et apporter  
des réponses adaptées aux besoins des populations et aux  
spécificités de chaque territoire.*



# 01

## DIRECTION INTERRÉGIONALE AUVERGNE RHÔNE-ALPES



**11 742**  
logements

**4 695** places  
d'hébergement

**436**  
collaborateurs

**3** Directions  
Territoriales

## Nous consolidons nos liens avec tous les acteurs de nos territoires

Les dynamiques à accompagner sur la direction Auvergne-Rhône-Alpes sont nombreuses. On trouve sur nos territoires tous types de réalité, des zones tendues comme les métropoles de Lyon, de Grenoble et d'Annecy ou la zone frontalière du Pays de Gex, mais aussi des secteurs plus ruraux qui ont souvent des besoins différents – mais tout aussi urgents.

Notre force est notre capacité à nous adapter à ces différentes réalités et à apporter des réponses sur mesure. Année après année, de plus en plus de collectivités nous font confiance pour porter avec eux des projets structurants pour des publics aussi différents que les jeunes, les familles monoparentales, des personnes isolées et fortement désocialisées, ou encore des demandeurs d'asile et des bénéficiaires de protection internationale ».

Lucile Barou, Directrice Interrégionale

# LES PROJETS DE L'ANNÉE



## Témoignage

Léa, résidente à Lyon  
Résidence Française Hélène Jourda



### **Sans ce studio, je pense que j'aurais dû arrêter mes études**

« Avant d'arriver chez Adoma, cela faisait plusieurs mois que je galérais à trouver un logement stable. Je suis restée d'abord quelques semaines chez une amie, j'ai pris ensuite un petit studio près de l'école mais je n'avais quasiment pas de meubles et le loyer était super cher. J'étais à deux doigts de retourner chez mes parents qui sont à une heure de Lyon quand on m'a parlé d'Adoma. Je suis allée visiter la résidence, j'ai déposé un dossier et j'ai été acceptée. La résidence est à côté des transports en commun, je mets à peine 15 minutes pour rejoindre le campus, et j'ai un studio meublé et tout équipé. L'équipe m'a aidée à remplir le dossier de demande pour les APL, alors que je ne savais même pas que j'y avais droit. Je me dis parfois que sans ce studio, j'aurais peut-être arrêté mes études. En tout cas, ça aurait été beaucoup plus compliqué ».

## À Lyon, une convention partenariale qui porte ses fruits

Afin de répondre plus efficacement aux besoins du territoire en matière de logement et d'hébergement des publics en difficulté, Adoma et la Métropole de Lyon ont signé en 2021 une convention fixant les priorités d'action pour les prochaines années. La Métropole affiche notamment comme objectif de résorber le mal-logement sur les 10 prochaines années et souhaite donc s'appuyer sur toutes les forces vives locales pour y parvenir.

Dans le cadre de cette convention, les partenaires se sont engagés sur la voie de la reconstitution par Adoma d'une nouvelle offre de 500 studios en logement accompagné ; le plan de traitement des FTM sur la Métropole ayant abouti à une baisse de l'offre. Adoma s'est en parallèle engagée à réaliser 390 logements en résidence sociale en renouvellement dans le cadre du NPNRU dont 290 ont d'ores et déjà été identifiés. Plusieurs projets d'ampleur ont déjà vu le jour, à commencer par la résidence sociale Monique Jan-Baetz de 66 logements située dans les pentes de la Croix Rousse dans le premier arrondissement de Lyon et la résidence sociale Française Hélène Jourda, située le long des quais de Saône dans le quatrième arrondissement de Lyon, symbole de la volonté des deux partenaires de créer une vraie mixité sociale.

## Une extension pour le dispositif d'accueil des Ukrainiens

Afin de centraliser l'accompagnement des ukrainiens bénéficiaires d'une protection temporaire, la DDETS du Rhône a demandé en 2023 à Adoma de créer 56 nouvelles places d'accueil en hébergement collectif dans les deux centres déjà mobilisés pour l'occasion – à savoir la résidence CDC Habitat Social de Bonneterre et la résidence sociale Hélène Boucher de Bron (69).

Désormais seul acteur local à poursuivre le travail de suivi après la fermeture des autres centres du département, Adoma travaille main dans la main avec les associations et acteurs de terrain ainsi que les institutions afin de fluidifier la prise en charge des familles ukrainiennes – de l'ouverture des droits à l'accès aux soins en passant par la scolarisation des enfants et la recherche d'un logement pérenne ou d'un hébergement de plus longue durée. Au total, 151 places sont gérées par Adoma dans le Rhône dans le cadre du dispositif d'accueil.

## Pays de Gex : des projets pour accompagner la dynamique transfrontalière

Adoma poursuit son développement en Auvergne-Rhône-Alpes avec l'ouverture prochaine de plusieurs structures dans le Pays de Gex. Depuis 20 ans, ce petit bout de terre situé entre le massif du Jura et le Lac Léman bénéficie d'une forte dynamique liée à sa proximité avec la Suisse, attirant de nombreux travailleurs transfrontaliers à la recherche d'un logement abordable.

C'est en partie pour répondre à cette spécificité qu'Adoma ouvrira une résidence sociale Kamino de 67 logements à destination des jeunes actifs à Ferney-Voltaire (01) – plus précisément dans la ZAC Ferney-Genève-Innovation, située aux portes de l'aéroport international de Genève. Une pension de famille d'une capacité de 28 logements verra également le jour sur cette même ZAC, apportant une réponse nécessaire à un besoin identifié par le territoire. Les deux projets ont été acquis en VEFA et devraient être mis en service entre fin 2025 et début 2026.



### Témoignage

Anne Canova, Directrice Interrégionale  
Auvergne-Rhône-Alpes, CDC Habitat



#### Notre collaboration va aller en s'accroissant

*Adoma et CDC Habitat apportent aux territoires une vraie complémentarité de métiers et de missions. Ensemble, nous couvrons un spectre très large d'intervention, de l'hébergement et la mise à l'abri de personnes à la rue jusqu'à une offre plus traditionnelle de logement – social ou intermédiaire. L'un de nos objectifs pour les prochaines années est d'ailleurs de nous appuyer sur ces synergies pour mieux accompagner les parcours résidentiels de nos publics respectifs, en accueillant dans le patrimoine CDC Habitat des personnes en recherche de logement pérenne, ou à l'inverse en permettant à des publics en perte d'autonomie chez nous de bénéficier d'un accompagnement social dans le parc Adoma. Nous avons également un vrai travail à mener sur le développement, avec des opportunités foncières des deux côtés et des réponses communes à apporter à certains besoins. Nous avons la chance d'intervenir sur des territoires qui ont conscience de l'importance de renforcer les réponses en matière de logement social comme très social, et qui souhaitent s'inscrire dans la durée dans le cadre des politiques de Logement d'Abord et de la lutte contre le sans-abrisme ».*



Pension de Famille Petites sœurs à Lyon.  
Architecte : L'atelier

## Adoma formalise son partenariat avec Grenoble Alpes Métropole

À l'instar du travail mené avec la Métropole de Lyon (69), Adoma a signé en 2023 une convention partenariale avec la Métropole de Grenoble (38) afin de fixer les grands axes du développement de son action sur le territoire dans les 5 prochaines années. Avec 1475 lots en gestion aujourd'hui (1225 places en logement accompagné et 250 en hébergement), Adoma va notamment travailler à renforcer l'offre locale en matière de logement accompagné afin de répondre aux tensions croissantes au niveau local sur les petites typologies de logements.

La démolition des deux derniers foyers à traiter dans le cadre du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants sera également l'occasion de reconstituer l'offre sur Grenoble, Echirolles (38) et plus largement sur le territoire de la Métropole. Enfin un accompagnement spécifique des publics autour des questions de la fracture numérique et de l'insertion professionnelle est également attendu de la part des équipes d'Adoma.

## À Barby, Adoma prend le relais et imagine l'avenir des « Épinettes »

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, Adoma est le nouveau gestionnaire de la résidence sociale « Les Épinettes » située à Barby (73), dans la communauté d'agglomération du Grand Chambéry. Le propriétaire Cristal Habitat était en effet à la recherche d'un spécialiste capable à la fois de prendre la relève du CCAS de Chambéry, qui jusque-là gérait la résidence, sur l'accompagnement des publics mais aussi de porter la transformation du site.

Outre la gestion temporaire sur 3 ans de la résidence actuelle, Adoma va donc porter l'acquisition foncière du terrain et la réalisation d'ici à 2026 d'une nouvelle offre de 120 studios destinée à accueillir les locataires actuels et de nouveaux publics. Cet engagement s'inscrit dans un partenariat élargi avec les acteurs de ce territoire où Adoma gère déjà 4 résidences sociales et un centre d'hébergement.



Résidence sociale Kamino « Paul-Emile Victor » à Ecully.



© Tim Platt

# FAIRE VIVRE LE LIEN EMPLOI/ LOGEMENT



## Témoignage

Laurent Esposito,  
Responsable Insertion Sociale – Parcours Professionnel



**En 2023, 63% des personnes suivies ont pu bénéficier d'une formation et trouver un emploi**

*J'accompagne de nombreuses personnes sur nos résidences Adoma et Kamino de Dijon, afin de les aider à définir et réaliser leur parcours professionnel. Cela passe d'abord par un diagnostic qui vise à identifier leurs parcours, leurs compétences, leurs aspirations, mais aussi leurs freins – notamment la maîtrise de la langue pour un grand nombre. Ensuite, nous définissons un plan d'action avec l'appui d'un réseau de partenaires important comme Césam pour les cours de français, des organismes de formation, (AFP, Cuisine mode d'emploi, Online Forma Pro...), des entreprises d'insertion, des agences d'intérim et des entreprises comme Eiffage ou Maison & Services. Nous organisons des job dating, des sessions d'information et nous avons aussi conventionné avec France Travail qui se déplace deux fois par mois dans nos résidences, à la rencontre des bénéficiaires ».*

## UN ACCOMPAGNEMENT TOURNÉ VERS L'INSERTION PROFESSIONNELLE

Le logement accompagné, un tremplin vers l'emploi : c'est l'une des promesses d'Adoma qui a mis l'insertion professionnelle des publics accueillis au cœur de sa démarche d'accompagnement. Pour y parvenir, les équipes s'appuient sur l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion (mission locale, France Travail, écoles, organismes de formation...) mais aussi sur des entreprises locales comme nationales (Transdev, La Poste...) pour créer des passerelles vers un emploi pérenne.

## UN PATRIMOINE EN PHASE AVEC LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES LOCALES

Au-delà de l'accompagnement prodigué par ses équipes, Adoma intègre les questions économiques à son développement en portant des projets qui viennent s'inscrire dans les dynamiques locales. Comme souligné dans l'étude sur l'impact socio-économique des résidences sociales publiée par l'Unafop en 2023, la présence de ces structures permet de remettre les publics dans une dynamique d'employabilité et d'aider les entreprises à recruter – sans parler des retombées directes et indirectes liées à la construction des projets et à l'installation de nouveaux habitants sur le territoire.

Enfin, Adoma met une partie de son patrimoine à disposition pour accompagner les différentes mobilités partout en France : logement des travailleurs saisonniers ; accueil des apprentis ou alternants...

# 02

## DIRECTION INTERRÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE



**35 011**  
logements

**3 995** places  
d'hébergement

**850**  
collaborateurs

**7** Directions  
Territoriales

## 🗨️ L'Île-de-France continue de concentrer une grande partie des besoins et des difficultés

2023 a été l'occasion pour nous d'avancer sur des projets importants sur lesquels nous travaillons depuis un moment mais qui avaient été retardés du fait du contexte très particulier de ces dernières années. Du début des travaux de réhabilitation de la Boulangerie (75) à l'inauguration de la nouvelle résidence sociale de Boulogne-Billancourt (92) en passant par le lancement d'un projet d'envergure à Bagneux (92), nous continuons de nous mobiliser pour répondre aux besoins de territoires où les tensions restent très fortes.

L'Île-de-France continue de concentrer une grande partie des besoins en matière de logement accompagné comme d'hébergement – et ce n'est pas pour rien que la région représente plus de la moitié du patrimoine d'Adoma. Socialement, les difficultés persistent et nous avons mené un gros travail sur les sujets de gestion, notamment le taux d'occupation et la question des impayés qui commence à porter ses fruits. »

Myriam Berghout, Directrice Interrégionale

## LES PROJETS DE L'ANNÉE

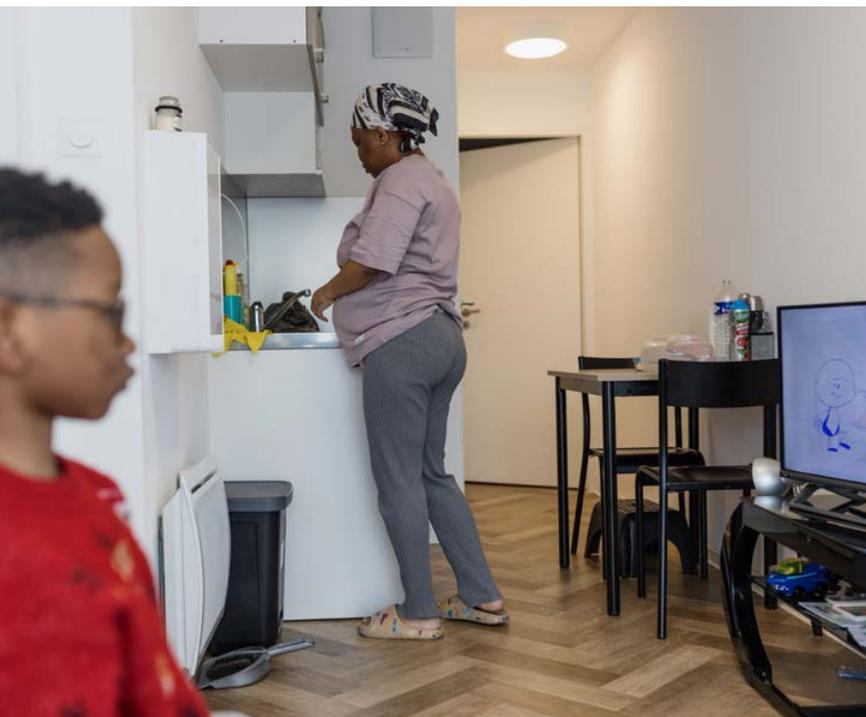
### Les travaux de réhabilitation de La Boulangerie (Paris 18) ont démarré

C'est le plus grand centre d'hébergement de France avec 436 places réparties entre un CHU (Centre d'Hébergement d'Urgence) et un CHS (Centre d'Hébergement et de Stabilisation). Situé Boulevard Ney dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, le site de la Boulangerie va faire l'objet d'une grande opération d'amélioration de ses conditions d'accueil.

Côté technique, l'isolation du bâtiment va être entièrement revue, avec rénovation de la toiture et remplacement des menuiseries extérieures. Le bâtiment sera raccordé au réseau de chaleur urbain de Paris et un système de ventilation sera installé pour améliorer le confort toute l'année. Côté aménagement des espaces, les dortoirs seront remplacés par 194 chambres pouvant accueillir entre 2 et 3 occupants chacune, et les espaces sanitaires seront repensés. Le projet est porté conjointement par l'État, la Ville de Paris, Adoma et la Banque des Territoires, et sera mené en plusieurs phases afin de garantir une continuité de service. La fin des travaux est prévue pour la mi-2025.



Structure d'hébergement « La Boulangerie » à Paris | Architectes (restructuration) : François Brugel – Atelier RITA.



CHU Valenton à Valenton | Eiffage | © Laurence Geai



## Témoignage

Aurélié Popa, co-fondatrice de l'agence de solutions durables Pop-You (pop-you.com)



### **Les publics Adoma sont parfaitement conscients du changement climatique**

*Adoma nous a contactés pour que nous intervenions sur certaines de ses structures afin de sensibiliser les résidents à la question environnementale et aux écogestes. L'exercice n'est pas évident car on s'adresse à des personnes dont l'impact carbone est déjà assez faible : ils consomment moins que la moyenne de la population, n'ont souvent pas de voiture, voyagent peu ... Nos ateliers sont l'occasion de discuter de manière ouverte avec eux pour voir en quoi le changement climatique les impacte dans leur quotidien et ce qu'ils peuvent changer. L'idée n'est surtout pas de stigmatiser mais d'expliquer que chaque petit geste a de l'importance. Et à chaque fois nous sommes surpris par leur lucidité et leur implication : malgré les difficultés qu'ils peuvent rencontrer, ils ont parfaitement conscience de ce qui se joue et du rôle qu'ils peuvent avoir à leur niveau ».*

## Les anciens foyers laissent place à des résidences flambant neuves

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM) se poursuit à un rythme soutenu en Île-de-France. A Boulogne-Billancourt (92), le foyer Meudon a fait l'objet d'une restructuration lourde, assortie de la construction d'une extension de 21 logements réalisés en grande partie en bois. Livrée en 2023, la nouvelle résidence sociale de Gourcuff propose au total 94 logements (T1, T1 bis et T1').

Après avoir été intégré au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville, l'ancien FTM de la ZAC de la Charmeriaie à Boissy-Saint-Léger (94) a lui aussi bénéficié d'une opération de transformation d'ampleur qui s'est achevée en 2023. Les 280 chambres du foyer ont laissé la place à 211 studios autonomes réunis au sein de la nouvelle résidence Claudette Colvin – seul programme de logements sociaux d'une ZAC qui comptera 650 logements libres à terme.

## Une extension sous le signe du bien-être

La transformation de l'ancien FTM de la rue de Montigny à Argenteuil (95) a connu une nouvelle étape en 2023. Déjà passé du statut de foyer à celui de résidence sociale en 2008 dans le cadre du plan de traitement, le site bénéficie désormais d'une nouvelle extension de 88 logements visant à servir de site de compensation pour le projet de réhabilitation du site voisin de la Butte Blanche. Ainsi agrandi, le nouveau site compte désormais 229 logements, et bénéficie de nouveaux aménagements paysagers (jardin, toitures végétalisées, rue piétonne...) et de 58 places de parking supplémentaires mises à disposition des résidents.



## Témoignage

Régis Charbonnier, Maire de Boissy-Saint-Léger (94)



### **Un modèle de réussite en matière de réhabilitation urbaine et d'intégration sociale**

*La nouvelle résidence sociale Claudette Colvin s'inscrit à la fois dans notre politique globale de développement urbain et social, visant à répondre aux besoins croissants en logements sociaux de notre commune, et dans notre ambition de revitaliser le quartier de la Charmeraie. Le projet visait notamment à favoriser la mixité sociale en accueillant à la fois des jeunes travailleurs, des familles et des personnes en situation de précarité, dans un environnement inclusif au cœur de la ville et propice aux échanges interculturels et intergénérationnels. Nous voulions également garantir des conditions de vie dignes et promouvoir l'autonomie des résidents, et nous avons atteint tous ces objectifs.*

*Le travail avec Adoma s'est déroulé dans un esprit de collaboration et de confiance mutuelle : nous avons été associés à toutes les étapes du projet, du choix de l'architecte à celui du nom de la résidence, et ensemble nous avons créé un véritable événement avec son inauguration. Pour finir, ce projet représente un modèle de réussite en matière de réhabilitation urbaine et d'intégration sociale, et maintenant des Boisséens sont demandeurs d'intégrer la résidence. C'est tout dire sur la perception positive des habitants... ».*



DPAR à Saint-Lys  
© Franck Sonnet

## Un centre d'hébergement modulaire à Valenton (94)

C'est un projet particulièrement innovant, piloté par Adoma avec Eiffage, l'État et la mairie de Valenton (94) qui a vu le jour sur la commune du Val-de-Marne. 55 modulaires ont été conçus afin de créer un centre d'hébergement d'urgence temporaire dans la zone d'activités du Bois-Cerdon, afin d'accueillir 160 personnes isolées ou en famille en démarche de réinsertion.

Seulement six mois ont été nécessaires à la construction de cette résidence de 75 logements (46 T1, 25 T2 et 4 T3) grâce à cette technique de construction modulaire qui offre également une grande souplesse et une vraie évolutivité – les modulaires étant promis à d'autres usages une fois le bail de 7 ans signé avec Adoma arrivé à échéance.

## Une résidence au cœur du Village des Athlètes

Qu'advient-il du Village des Athlètes de Saint-Ouen (93) une fois les jeux terminés ? Côté Adoma, tout a été prévu puisque le bâtiment "Héritage" deviendra dès la fin de l'année une résidence sociale de 60 logements allant de 23 à 48 m<sup>2</sup>. Les résidents, dont une grande partie de publics en situation de handicap, pourront profiter d'un cadre adapté à leurs conditions physiques, avec notamment des équipements collectifs PMR, et de la vie de ce nouvel écoquartier intégrant de nombreux services (commerces, écoles, transports). Plusieurs clinis d'œil à cette séquence historique seront intégrés au site pour conserver la mémoire de cette parenthèse sportive – notamment dans la signalétique.



© Tim Platt

# ADOMA SUR TOUS LES FRONTS POUR LIMITER SON IMPACT ENVIRONNEMENTAL

---

## UNE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE QUI S'INSCRIT DANS LA DURÉE

---

Avec une baisse de 10 % des consommations d'énergie en un an, le plan de sobriété énergétique lancé par Adoma fin 2022 porte ses fruits. Loin d'être une démarche ponctuelle, c'est une transformation dans la durée que l'entreprise veut opérer et qui passe à la fois par une sensibilisation accrue de ses résidents, un contrôle renforcé de ses prestataires et par un travail de fond en faveur d'un patrimoine plus économe en énergie.

Pour cela, Adoma s'efforce notamment à anticiper le seuil 2025 de la RE 2020 pour ses programmes neufs. Côté réhabilitation, un travail de diagnostic a été réalisé pour identifier le parc le plus énergivore et les interventions ont été priorisées pour les prochaines années- avec des opérations le plus souvent labellisées BBC Rénovation.

---

## MODULAIRE, RÉEMPLOI DE MATÉRIAUX : DES PROJETS QUI BOUSCULENT LES HABITUDES

---

Afin de limiter l'impact de ses chantiers tout en optimisant les performances énergétiques de son patrimoine, Adoma s'appuie sur des procédés constructifs innovants comme le recyclage de containers maritimes déclassés en solution d'hébergement à Valenton (94) ou des modules déplaçables à Rezé (44). L'entreprise s'engage également dans une démarche de « chantier responsable » afin de réduire les nuisances, garantir la sécurité des ouvriers et limiter la pollution et la quantité de déchets mis en décharge – une approche doublée d'un travail sur le recyclage et le réemploi des matériaux sur la plupart de ses réhabilitations.

---

## ADOMA S'ENGAGE EN FAVEUR DE LA CONSTRUCTION HORS- SITE

---

Lancée à l'initiative de 3F, Grand Paris Aménagement et la Société du Grand Paris, avec le concours de Grand Paris Habitat et de CDC Habitat, la charte pour le développement de la construction hors-site vise à favoriser le recours à ce procédé constructif qui concilie haute qualité environnementale, maîtrise des coûts, et réduction des déchets, des consommations, des ressources et des nuisances de chantier. En tant que signataire de la charte, Adoma s'engage à ce que d'ici 2031, au minimum 50 % de ses programmes immobiliers franciliens de construction neuve en maîtrise d'ouvrage s'appuient sur la construction hors-site.

---

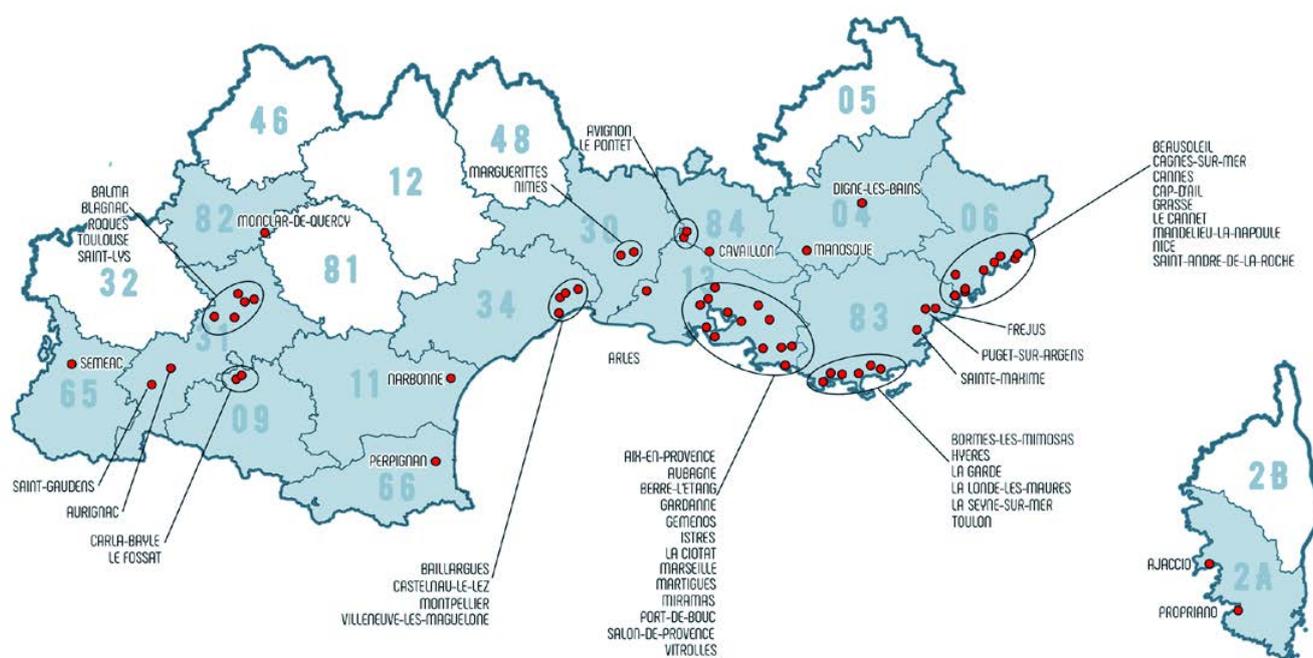
## CAP SUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

---

Afin de réduire sa dépendance aux fluctuations des cours des énergies, Adoma mène une réflexion globale qui va de la diversification de son mix énergétique jusqu'au raccordement de son patrimoine aux réseaux de chaleur urbains. Le solaire s'invite de plus en plus souvent dans l'équation avec plusieurs sites qui intègrent désormais des panneaux photovoltaïques en toiture – comme sur la résidence Littoral de Marseille livrée en 2023. Adoma et CDC Habitat travaillent également sur un projet de PPA visant à intégrer dans ses consommations une part d'électricité produite par une ferme solaire.

# 03

## DIRECTION INTERRÉGIONALE MÉDITERRANÉE



**14 376**  
logements

**3 375** places  
d'hébergement

**352**  
collaborateurs

**5** Directions  
Territoriales

## Nous adaptons notre patrimoine aux nouvelles réalités climatiques

Le sud de la France et plus particulièrement le pourtour méditerranéen est fortement impacté par les conséquences du réchauffement climatique avec des vagues de chaleur plus fréquentes, des sols plus secs qui peuvent avoir un impact sur le bâti, des mouvements de terrain... Adoma accueillant des publics souvent fragiles, avec une moyenne d'âge assez élevée au sein de notre direction interrégionale, nous nous devons d'anticiper ces changements en adaptant notre bâti à cette nouvelle réalité.

En 2023, nous avons accentué notre démarche de sobriété énergétique avec des actions de sensibilisation à destination de nos résidents qui se sont traduites par un impact concret sur les consommations – jusqu'à 30 % sur certaines résidences. Cette exigence est déclinée sur l'ensemble de notre patrimoine, en logement accompagné comme en hébergement – y compris sur des dispositifs innovants comme le SAS régional de desserrement francilien de Marseille pour lequel nous avons su répondre dans un temps record et avec des conditions d'accueil particulièrement qualitatives aux besoins de l'État ».

Élise Loliée, Directrice Interrégionale



### Témoignage

Didier Mamis,  
Secrétaire Général pour les Affaires Régionales PACA



#### **Adoma fait partie de ces acteurs sur lesquels l'État peut s'appuyer en confiance**

*La région Provence-Alpes-Côte d'Azur présente une situation tendue en matière d'accueil, d'hébergement et d'insertion des publics en situation de précarité. Mais de nombreux acteurs locaux, souvent associatifs, font preuve d'un fort engagement pour répondre aux besoins et mettre en œuvre les dispositifs soutenus par l'État. Adoma fait partie de ces acteurs sur lesquels l'État peut s'appuyer de manière efficace et confiante, comme l'ouverture du SAS à Marseille l'an dernier l'a démontré.*

*L'attente majeure dans ce cadre est la qualité et la fluidité de la prise en charge, l'adéquation des places d'hébergement offertes aux besoins et l'accompagnement social des publics afin d'assurer au mieux leur insertion ou leur réorientation. A cet égard, l'ouverture du SAS s'est passée de manière très fluide. Nous avons pu constater rapidement les bénéfices de ce dispositif, que ce soit l'accompagnement offert par Adoma pendant la présence des personnes au sein du SAS, mais également par rapport à leur orientation par la suite, le SAS offrant aux services le temps nécessaire pour effectuer une orientation au plus proche du besoin des personnes accueillies. Le professionnalisme des équipes d'Adoma et la qualité du site proposé pour constituer ce SAS ont été des atouts majeurs de la réussite du projet. »*

## LES PROJETS DE L'ANNÉE

### Un SAS pour accueillir les publics issus de campements

À la demande des services de l'État, Adoma a ouvert en 2023 un SAS régional de desserrement francilien à Marseille afin d'accueillir des publics issus de campements et notamment des personnes réfugiées, et de leur proposer un accompagnement global avant leur réorientation vers d'autres hébergements adaptés à leur situation dans la région. La collaboration étroite entre Adoma et l'État, notamment le Secrétariat Général pour les Affaires Régionales, a permis au projet de voir le jour dans les meilleures conditions possibles. Une attention particulière a été portée sur les locaux afin de pouvoir proposer des logements modulables dédiés aux familles



Résidence Sociale « Le Lavandin » à Montpellier  
Groupement de conception-réalisation :  
BOUYGUES BATIMENT SUD EST / TLA / BETSO / GAMBA / INDDIGO  
© Adrien Guitard, Architecte & Photographe d'architecture

## Adoma renforce son offre en Corse du Sud

Dans le quartier de Mezzavia à Ajaccio (2A), c'est une transformation en deux temps qu'a connu le Campo di Fiori. Le foyer Adoma de 116 lots a en effet laissé la place début 2024 à une nouvelle résidence sociale de 201 logements autonomes. Les nouveaux bâtiments ont été construits juste à côté du site d'origine, permettant à l'ancienne résidence de fonctionner le temps du chantier. Une fois les nouveaux bâtiments achevés, les résidents ont pu être relogés dans des logements autonomes tout équipés, et l'espace libéré par l'ancien bâtiment a ainsi permis de réaliser un parking et un grand parc paysager. Ce dernier profite aux résidents qui peuvent admirer un horizon dégagé et pratiquer diverses activités en plein air (pétanque, potager, pique-nique...).

## UN CENTENAIRE EN PLEINE FORME

100 ans dont 44 passés chez Adoma : c'est un anniversaire particulier que Brahim S. a fêté en 2023 à la résidence Les Salins de Berre L'Étang (13). Arrivé en 1979 dans ce qui était encore un foyer de travailleurs migrants avant d'être transformé en résidence sociale en 1996, le centenaire est devenu un pilier du site et de la communauté qui s'y est installée – en plus d'être la mémoire vivante des quatre dernières décennies. Au moment de souffler sa centième bougie, Brahim S. était bien entouré puisqu'en plus des équipes d'Adoma et de ses compagnons de résidence, le Maire de la commune, Mario Martinet, avait fait le déplacement. L'occasion de rappeler l'importance historique de ces lieux de vie qui ont été construits à une époque pour accueillir les travailleurs venus participer à la reconstruction de la France après-guerre, et qui se sont mués au fil du temps en lieux de partage et de solidarité pour une communauté et plusieurs générations.

## Quand les services publics viennent au plus près des usagers

Si les français sont familiers avec les bureaux « France Services », ces 1500 antennes qui permettent d'accéder à de nombreux services publics principalement dans les petits villages, leur déclinaison mobile est encore assez peu connue. Pourtant, une centaine de bus « France Services » sillonnent les routes de France pour rapprocher l'administration des usagers, comme ce fut le cas à la résidence sociale Nicea Stadium de Nice (06) en 2023.

La venue sur site du bus a permis aux résidents dont plus de 80 % sont âgés de plus de 60 ans de mettre à jour leurs dossiers administratifs et d'obtenir des réponses à leurs questions grâce à la présence 1 à 2 fois par semaine des conseillers France Services. Ces « écrivains publics » du 21<sup>ème</sup> siècle complètent admirablement le travail mené par les équipes d'Adoma et d'Intermed au quotidien.

## Des panneaux photovoltaïques sur le toit d'une résidence

À Marseille (13), Chemin du Cap Janet, le projet de transformation du foyer du Littoral a été l'occasion pour Adoma d'expérimenter un système d'autoconsommation énergétique afin d'alimenter le site. La nouvelle résidence sociale dispose en effet de 23 panneaux photovoltaïques sur les deux toitures terrasses, permettant de couvrir 74 % des besoins en eau chaude sanitaire, mais aussi d'alimenter les besoins électriques du bâtiment en autoconsommation et même de disposer d'un surplus qui sera vendu à l'extérieur.

Cette innovation technologique viendra rajouter un vrai confort de vie pour les occupants de l'ancien foyer dont les chambres d'origine ont été transformées en logements autonomes entièrement équipés. Au total, la résidence Littoral propose 158 lots dont quelques T2 destinés à des familles monoparentales, et devrait accueillir dans les prochaines années un nombre croissant de jeunes apprentis, en formation, en contrat d'insertion à la vie sociale (CIVIS) ou en parcours d'accès à la fonction publique territoriale, hospitalière et d'État (PACTE).



© Franck Sonnet



Pension de famille Mantes Closeaux à Mantes-La-jolie | © Danilovic Ljubisa

# SANTÉ : UN CADRE POUR PRENDRE SOIN DE CHACUN

## ADAPTER L'HABITAT

« Le patrimoine d'Adoma a entamé une profonde mutation il y a quelques années pour permettre à tous nos publics de rester autonomes aussi longtemps que possible dans leur logement. Nous avons signé en 2023 un partenariat avec la CNAV afin de financer des travaux d'adaptation de certains logements, notamment dans le cadre du PTFTM. Les foyers sont en effet les premiers confrontés au vieillissement de leurs publics historiques, les "chibanis" : cela nous permet de leur offrir un cadre de vie plus adapté à leur condition physique. »

**Stéphanie Demeure Dit Latte, Directrice Générale Adjointe en charge du patrimoine.**

## ADAPTER L'ACCOMPAGNEMENT

« Les questions de santé sont centrales dans l'accompagnement par Adoma. Au-delà de l'accès aux droits et aux soins pour l'ensemble des résidents et hébergés, nous nous entourons de spécialistes pour faciliter la prise en charge des personnes en cas de problème de santé ou de détérioration progressive de leur autonomie. Nous travaillons aussi sur les questions de la santé mentale et des troubles psychiques en nous appuyant sur des partenaires locaux pour orienter et aider les personnes dans le besoin, à l'instar du réseau Intermed créé il y a plus de 15 ans par Adoma et dont les équipes d'infirmiers et de psychologues déploient des actions de médiation et de coordination santé en proximité. »

**Sophie Minday, Directrice de la Gestion Locative et Sociale**

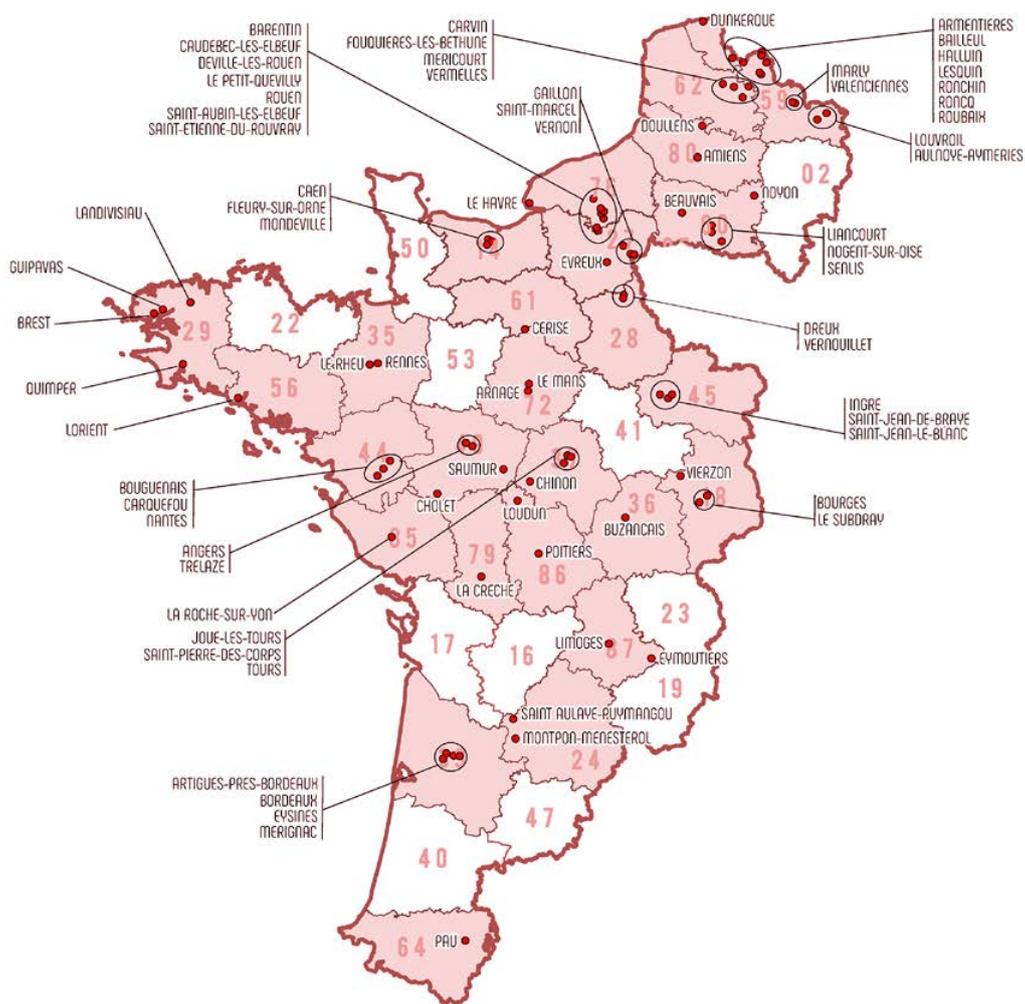
## ASSURER LA MONTÉE EN COMPÉTENCES

« Si nos équipes ne sont pas spécialistes des questions de santé, et n'ont pas vocation à l'être, elles jouent un rôle important en première ligne, dans l'identification des fragilités et l'orientation des personnes. C'est notamment vrai pour la santé mentale qui est un sujet qui nécessite une approche spécifique. Nous avons mis en place en 2023 une formation des équipes afin de leur donner quelques clés pour savoir comment réagir, les mots à utiliser, les gestes et postures à adopter face à quelqu'un qui serait en train de décompenser... Il ne s'agit pas de craindre les personnes qui ont des troubles psychiques, mais de faire la part entre les situations, d'identifier les urgences et de savoir qui contacter et à qui passer le relais le cas échéant. »

**Élodie Chabanne, Directrice des Ressources Humaines.**

# 04

## DIRECTION INTERRÉGIONALE NORD & ATLANTIQUE



**10 915**  
logements

**8 029** places  
d'hébergement

**554**  
collaborateurs

**5** Directions  
Territoriales



### Une nouvelle organisation pour mieux accompagner nos territoires

L'année 2023 a été en partie consacrée à la réorganisation de notre direction avec le renouvellement d'une partie des équipes et la redéfinition du périmètre d'action de chacun. L'idée était de se mettre en ordre de marche pour pouvoir répondre aux opportunités de développement et aux nombreux partenariats qui se dessinent localement – avec les collectivités, les pouvoirs publics et de nombreux acteurs de l'insertion.

Adoma dans le Nord et l'Ouest rencontre un écho toujours plus favorable, comme en témoigne la confiance que nous ont accordé de nombreuses villes et territoires ces derniers mois – de Saint-Malo à Blois, de Rezé à Faches-Thumesnil. En parallèle, nous travaillons également à accélérer la réhabilitation de notre parc ancien et renforçons nos synergies avec CDC Habitat afin d'apporter des réponses communes aux besoins actuels. »

**Bertrand Declémy, Directeur Interrégional**

## LES PROJETS DE L'ANNÉE

### Une convention pour renforcer la prise en charge des jeunes sortants de l'ASE

Afin de soutenir l'insertion et l'accès à l'autonomie des jeunes majeurs sortants de l'ASE, l'Aide Sociale à l'Enfance, le Conseil départemental du Nord a signé une convention partenariale avec un ensemble d'acteurs locaux et nationaux comme la Banque des Territoires, La Poste, Maisons & Cités, Transdev et Adoma. L'objectif de ce partenariat est de mobiliser les moyens de chacun pour répondre aux objectifs fixés par le département pour ces jeunes – à savoir leur ouvrir un compte bancaire, les aider à passer le permis de conduire ou encore organiser leur entrée dans le logement. Sur ce volet, Adoma s'engage à accompagner chaque année un maximum de jeunes majeurs sortants de l'ASE et à les accueillir dans son patrimoine afin qu'ils bénéficient d'un logement adapté mais aussi d'un accompagnement social sur-mesure.

### La pension de famille de Caen « La Mer » fête ses 10 ans

C'est l'une des premières pensions de famille à avoir ouvert ses portes en Normandie. À Caen, La Mer, les 10 ans de la pension de famille Guynemer ont été célébrés en 2023. La Bibliothèque Alexis de Tocqueville a accueilli l'événement, entre exposition de photos et lecture musicale, en présence d'une centaine d'invités – dont des jeunes des classes de BTS en Économie Sociale et Familiale du Lycée Rostand de Caen.



Résidence « Peupliers » à Saint-Pierre-des-Corps | Architecte : NR | © Olivier Pain



Résidence « Les Echoppes » à Eysines | Architecte : Hobo Architecture | © Hobo Architecture



## Témoignage

Frédéric Dumortier, Conseiller municipal délégué à l'urbanisme de Faches-Thumesnil (59)



### **Un projet à la hauteur des attentes sociales et environnementales**

*Le projet porté avec Adoma s'inscrit pleinement dans la manière dont nous concevons l'habitat sur Faches-Thumesnil, notamment son rôle social et environnemental. Si l'une de nos priorités est de rattraper le retard structurel de la ville au niveau de la loi SRU, nous sommes très exigeants sur l'approche sociale des projets et sur l'accompagnement qui peut être apporté aux personnes en difficulté ou à la rue. Nous avons tout de suite senti qu'Adoma comprenait nos attentes, et leur capacité à mobiliser tous les acteurs institutionnels autour d'eux a permis au projet d'avancer de manière efficace. La résidence répond aussi à notre souhait de renforcer l'offre dans ce quartier ancien, tout en maintenant de grands espaces verts et en limitant l'usage de la voiture. L'équipe s'est également mobilisée pour présenter le projet aux habitants, avec transparence et sans nier la réalité des publics accueillis, ce qui a été très bien reçu par les habitants ».*

## Adoma renforce son implantation dans la métropole lilloise

C'est à Faches-Thumesnil (59), au sud de Lille, qu'Adoma vient de se porter acquéreur en VEFA d'un projet mixte qui comprendra à la fois une résidence sociale pour jeunes actifs Kamino de 50 logements, ainsi qu'une pension de famille de 30 logements. Situé rue Léon Gambetta, à proximité de la future ligne de tramway et au cœur d'un large projet de renouvellement urbain, le programme est le fruit d'un travail partenarial poussé entre Adoma, la collectivité et Carrere Promotion. Les élus locaux se sont mobilisés lors de la phase de présentation aux riverains de ce projet profondément ouvert sur le quartier – avec des locaux vélos en rez-de-chaussée mis à disposition des habitants et une salle d'animation qui pourra accueillir les associations locales. La livraison de ce nouveau projet est prévue pour courant 2026.

## A Bordeaux, un projet mené conjointement avec CDC Habitat

L'aménagement du quartier Armagnac dans la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux (33) a été l'occasion pour Adoma et CDC Habitat d'imaginer une opération mixte inédite, avec à la fois 118 logements locatifs sociaux familiaux et une résidence sociale généraliste de 50 logements. Afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, les deux partenaires ont choisi, en accord avec l'EPA Bordeaux Euratlantique, de jouer sur les différents produits (PLAI, PLUS, PLS) et sur la densification du foncier – tout en conservant une approche architecturale aérée. Le projet sera acquis en VEFA par Adoma à CDC Habitat, et bénéficiera d'excellentes performances techniques et environnementales - avec 50 % de bois structurel sur l'ensemble du projet, une labellisation biosourcée niveau 3, une certification NF Habitat HQE 9 étoiles, et un projet en phase avec le label local « Bâtiment Frugal Bordelais ». Les travaux démarreront à l'été 2024 pour une livraison prévue en début d'année 2027.

## Une transformation sous le signe du « bas carbone »

L'un des deux derniers Foyers de Travailleurs Migrants de Beauvais (60) a laissé la place en décembre dernier à une résidence sociale flambant neuve. Les 97 chambres et 16 logements d'hier ont été remplacés par 117 logements autonomes au sein d'un bâtiment entièrement restructuré pour l'occasion. Avec ce projet pilote, Adoma confirme sa volonté de mener des opérations toujours plus respectueuses de l'environnement, en privilégiant dès que possible la restructuration lourde aux démolitions-reconstructions, certes moins coûteuses mais beaucoup plus impactantes en matière d'émissions de CO<sub>2</sub>, de pollution et de nuisances de chantier. La nouvelle résidence Jules Verne a ainsi bénéficié du réemploi d'une grande partie des matériaux de l'ancien foyer, pour un bilan carbone global divisé par deux.



### Témoignage

Camille Bonin, Directeur Interrégional Grand Ouest de CDC Habitat



#### **Nous avons tout à gagner à travailler encore mieux ensemble**

*Les métiers de l'hébergement et du logement accompagné restent encore relativement méconnus de l'interbailleur et des collectivités. Venant moi-même d'Adoma, j'appréhende un peu mieux cette activité, naturellement sa grande utilité sociale et la complémentarité de nos offres de logement. Nous avons tout à gagner à travailler encore mieux ensemble. Je pense que nous pouvons améliorer notre coopération sur les parcours résidentiels. La qualité de l'accompagnement social doit nous encourager à accueillir plus de résidents Adoma dans le parc de CDC Habitat. Réciproquement, des solutions de relogement en résidence sociale ou en pension de famille pourraient nous être très utiles lorsque nous sommes confrontés à des situations de locataires en perte d'autonomie ou victime d'un accident de la vie et pour lesquelles nous sommes parfois démunis. Nous portons aussi ensemble des projets de développement. À Rezé, sur la Métropole de Nantes, nous avons remporté un appel à projets pour la création d'une résidence sociale modulaire déplaçable. CDC Habitat en assure la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte d'Adoma qui en sera le bailleur et le gestionnaire. Également, le logement des jeunes sous toutes ses formes mobilise beaucoup les pouvoirs publics. En la matière, les résidences pour jeunes actifs Kamino est un dispositif tout à fait intéressant dont nous devons faire la promotion. »*

# SÉCURITÉ DES SITES : UNE PRIORITÉ PARTAGÉE

Garantir la tranquillité résidentielle des résidents et des hébergés, tout en offrant des conditions de travail sécurisées pour l'ensemble des équipes : les assises de la sécurité organisées par Adoma en 2022 ont permis de remettre à plat l'ensemble des questions liées à la sécurité des sites et des personnes – dans un contexte de hausse des tensions et des incivilités sur certains sites sensibles. Adoma continue de privilégier une approche de proximité, en partenariat avec l'ensemble des acteurs de terrain (collectivités, force de l'ordre, institution judiciaire...) et grâce à des outils dédiés aux publics et en lien étroit avec les partenaires institutionnels et associatifs des territoires.



## Témoignage

Jean-Michel Laporte,  
Coordinateur Sécurité Île-de-France



### **Chaque collaborateur doit pouvoir travailler sereinement**

Après 22 ans passés dans la Police Nationale, j'ai rejoint Adoma en 2023 pour superviser en binôme les questions de sécurité sur le patrimoine francilien. L'idée est que chaque collaborateur puisse faire son travail sereinement et se sente soutenu en toutes circonstances. Je vais régulièrement à la rencontre des équipes pour échanger avec elles et leur présenter les outils à leur disposition. Cela me permet aussi d'identifier les problématiques et d'étudier des axes d'amélioration. Nous sommes aussi associés à la réflexion sur la construction des nouvelles résidences : nous donnons notre avis sur les accès, l'agencement de l'accueil, le positionnement de la vidéo protection et l'environnement urbain.

En parallèle, nous travaillons avec la police, la gendarmerie, les pompiers mais aussi avec des sociétés privées de gardiennage lorsque cela s'avère nécessaire. Sur les 244 sites franciliens, nous en avons identifié 25 sur lesquels nous portons une attention particulière. Nous avons signé une convention pour faciliter l'accès des forces de l'ordre à nos sites et nous entretenons ces relais institutionnels très précieux en cas de situation sensible. Nous essayons à chaque fois de porter des réponses collectives au sein des Conseils Locaux de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD). Et nous allons travailler en 2024 à renforcer notre partenariat avec la justice pour les suivis des conflits et des agressions ».

## DÉPLOIEMENT DE DISPOSITIFS D'ALERTE INDIVIDUELS

Chaque collaborateur de terrain d'Adoma est désormais équipé d'un dispositif d'alerte individuel, portable et discret. Celui-ci permet à un collaborateur confronté à une menace ou une situation tendue d'alerter ses collègues et les coordinateurs sécurité. Les 3 niveaux d'alertes (simple clic, double clic, clic long) servent à calibrer le risque et l'intervention attendue.

## UNE NOUVELLE VERSION POUR LA PLATEFORME SENTINELLE

Développé en interne par Adoma, le dispositif « Sentinelle » va bénéficier d'une nouvelle version. Celle-ci permettra de préciser encore la cartographie des secteurs les plus sensibles, à partir des déclarations d'incidents renseignées par les équipes (incivilités, agressions physiques ou verbales, malveillance...).

# 05

## DIRECTION INTERRÉGIONALE EST



**9 840**  
logements

**7 045** places  
d'hébergement

**543**  
collaborateurs

**4** Directions  
Territoriales



Résidence sociale « Terrot Town » à Dijon | Cabinet d'Architecture & Urbanisme CARTA-REICHEN ET ROBERTS & ASSOCIES | © Vincent Arbelet



### Une activité qui reflète la diversité des besoins de nos territoires

C'est une année particulièrement intense que nous avons connue en 2023, et qui reflète parfaitement les dynamiques actuelles de nos territoires. Les besoins sont tels que nous avons engagé un nombre record de projets en maîtrise d'ouvrage comme en VEFA, pour répondre à l'urgence aussi bien en milieu rural que dans les métropoles où la tension ne baisse pas.

C'est aussi une année qui nous a vu nous saisir de nouveaux sujets comme la sobriété énergétique, le réemploi de matériaux, la construction bas carbone... Et en matière d'action sociale, nous avons là aussi porté de beaux projets autour de l'accueil des réfugiés ukrainiens, la création d'entreprise par des personnes immigrées ou l'accompagnement des travailleurs mobiles et des saisonniers. C'est cette capacité à sortir de notre zone de confort et à aller chercher les partenaires nécessaires pour des projets innovants qui fait que de plus en plus de collectivités nous font confiance ».

Grégory Bisiaux, Directeur Interrégional



© Vincent Arbelet

## LES PROJETS DE L'ANNÉE

### La nouvelle vie des usines Terrot à Dijon

20 ans après la fin de leurs activités industrielles, les anciennes usines Terrot de Dijon (21) font actuellement l'objet d'un grand programme de réaménagement visant à créer une vraie mixité sociale et d'usages à l'est du centre-ville. Outre des logements sociaux, des bureaux, des commerces, et même un EHPAD acquis par CDC Habitat, le site accueille la première résidence pour jeunes actifs Kamino de l'Est. Adoma a en effet réalisé un ensemble de 142 logements autonomes, meublés et équipés, offrant de beaux volumes et une grande luminosité.

Baptisée « Terrot Town », la résidence vient renforcer l'offre locale à destination des jeunes, et notamment des étudiants de plus en plus nombreux sur Dijon où plusieurs campus sont en cours d'installation – attirant toujours plus de candidats pour une offre pas toujours bien dimensionnée.

## Une nouvelle pension de famille ouvre ses portes à Pompey

Adoma a profité de la réhabilitation du foyer de travailleurs migrants Fond de Lavaux de Pompey (54) pour construire une extension permettant l'accueil d'une pension de famille de 25 places. Le site, implanté en bordure de forêt et à proximité du centre, bénéficie de la proximité de nombreux commerces, services, équipements et pôles d'emplois. La nouvelle pension de famille va bénéficier des partenariats déjà développés par Adoma pour le volet hébergement – avec le territoire Val-de-Lorraine, la Maison départementale des Solidarités ou le CCAS de Pompey, mais aussi sur le volet médical avec le Centre Psychothérapeutique de Nancy situé à Laxou (54), la CPAM ou le CLAT (Centre de Lutte Anti-Tuberculeuse).

## Des partenariats pour renforcer le réemploi des matériaux sur les chantiers

Engagée à l'échelle nationale dans une démarche visant à réduire l'impact global de ses chantiers, Adoma s'est rapprochée en 2023 du bureau d'études technique BOMA (pour « BONnes MATières ») pour optimiser la récupération sur le chantier de la réhabilitation de la résidence des Romains à Strasbourg (67). Une partie du matériel sanitaires, des miroirs, des appliques d'éclairage mais aussi des tuyaux, conduites et autres chemins de câble ont pu être récupérés, et un bon nombre de matériaux (concassés, gravats...) reconditionnés.

Certains matériaux ont pu être réutilisés directement dans le cadre du chantier, tandis que le reste était mis à disposition d'autres chantiers et de ressourceries, ou mis en vente sur des plateformes en ligne. Outre son impact environnemental positif, cette démarche de réduction des déchets de construction et d'économie circulaire a permis de baisser sensiblement le coût général de l'opération.

---

## « ON M'A DIT "C'EST IMPOSSIBLE", MAIS J'Y SUIS ARRIVÉ »

Tout quitter pour tout recommencer et se réinventer : c'est l'histoire de Fouad Al Souffi, arrivé en France en 2016 après avoir quitté la Syrie et laissé derrière lui son entreprise de bricolage. Arrivé chez Adoma avec la volonté de rebondir, il développe au fil des mois une nouvelle passion pour la cuisine qu'il cherche à transformer en vocation professionnelle. « C'est en faisant des formations que j'y suis arrivé », se souvient-il. « Je savais cuisiner la cuisine de chez moi mais je ne connaissais pas les règles de cuisine professionnelle ».

Après un CAP obtenu en 2018 et deux ans de bénévolat au sein des Restos du Cœur, Fouad crée son auto-entreprise de traiteur et d'événementiel en 2020, avant d'ouvrir son propre restaurant dédié à la gastronomie syrienne en 2023. « À travers mes plats, j'évoque mon enfance, ma famille, mes amis. La cuisine permet de resserrer les liens, de rassembler les gens autour de la table. J'ai souvent entendu dire «c'est impossible, tu ne pourras pas créer une entreprise». J'éprouve aujourd'hui un grand plaisir à partager avec les autres, tout en étant autonome et indépendant. »

---



## Témoignage

Pierre Lang, Maire de Freyming Merlebach



### **L'accompagnement est essentiel à l'intégration**

*Quand Adoma est venue me voir avec un projet d'installation d'un centre d'accueil pour les demandeurs d'asile, j'ai rapidement donné mon accord. D'abord parce que c'était l'occasion de réhabiliter une résidence laissée à l'abandon depuis quelques années, et ensuite parce que les publics accueillis avaient vocation à rester et à s'intégrer.*

*Notre ville a une longue histoire d'accueil des populations étrangères. Nous sommes une ancienne commune minière située à 5 km de la frontière allemande : en l'espace d'un siècle nous avons accueilli des travailleurs polonais, puis slovènes, italiens, marocains, turcs, kurdes... Toutes ces populations se sont parfaitement intégrées et l'arrivée du centre s'inscrit dans la suite logique de cette histoire. A la fermeture des houillères en 2004, une partie des jeunes a quitté le bassin houiller et la population a vieilli, mais aujourd'hui avec les nouvelles dynamiques économiques en Allemagne ou à Sarreguemines et alentours, il y a des opportunités et il faut accompagner cette relance.*

*Le fait que des professionnels soient présents sur le site pour accompagner les personnes est un vrai plus. D'ailleurs j'ai proposé à Adoma de racheter un bâtiment pour un autre projet de centre d'hébergement, proche d'un nouveau complexe éducatif. Nous souhaitons créer une vraie dynamique et attirer des jeunes qui auront envie de rester et de construire leur vie chez nous. »*

## Avec SINGA, Adoma mise sur l'insertion par l'entrepreneuriat

C'est un partenariat prometteur qui a démarré en 2023 entre Adoma et SINGA, une association qui s'est fixée comme objectif d'accompagner des personnes réfugiées et des demandeurs d'asile et demandeurs d'asile dans leurs projets professionnels, notamment de création d'entreprise – en les mettant en relation avec des acteurs locaux. A Strasbourg, l'antenne locale de SINGA a créé début 2022 un incubateur à vocation transfrontalière qui accompagne chaque année entre 20 et 30 entrepreneurs nouvellement arrivés dans la région.

La démarche a été présentée au sein des structures Adoma afin que résidents ou personnes hébergées au sein du parc puissent candidater aux deux programmes d'accompagnement proposés (pré-incubation et incubation). Les candidats retenus bénéficient d'un suivi de 9 mois pour les aider à développer leur capital social et à nouer un lien avec l'écosystème local afin de concrétiser leur projet.



© Tim Platt



© Tim Platt

# ILS ONT REJOINT ADOMA EN 2023

*Pour répondre à la hausse de son activité, Adoma renforce régulièrement ses équipes et accueille de nouveaux talents et de nouvelles compétences pour répondre aux besoins de publics toujours plus variés et aux exigences de territoires qui mettent l'environnement et les solidarités au premier rang de leurs préoccupations. Malgré la difficulté de la réalité sociale observée au quotidien, les missions d'intérêt général d'Adoma continuent de susciter des vocations et d'attirer des femmes et des hommes prêts à s'engager au quotidien.*



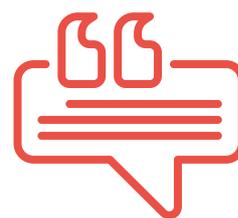
## PAROLES DE COLLABORATRICES ET DE COLLABORATEURS

“ Après 13 ans passés au sein d'administrations de l'État, j'ai rejoint Adoma pour les valeurs que l'entreprise représente, telles que l'ouverture et la solidarité. Je suis ravi de pouvoir apporter à l'entreprise mon expertise afin de renforcer notre protection face aux incidents de sécurité informatique ».

**Frédéric LOFFREDO, Responsable de la sécurité des systèmes d'information**



© Tim Platt



## PAROLES DE COLLABORATRICES ET DE COLLABORATEURS

Je travaille sur le patrimoine de Bordeaux et des alentours. Je m'occupe de l'entretien technique des logements et des parties communes des résidences, je fais aussi la remise en état neuf entre deux résidents... Depuis mon arrivée en France en 2005, je n'avais fait que de l'intérim, et c'est d'ailleurs comme intérimaire que j'ai commencé chez Adoma. Ce sont les premiers à m'avoir proposé un emploi stable mais il me fallait un diplôme. J'ai donc suivi une formation d'ouvrier de maintenance en BTP via l'AFPA, ce qui m'a permis d'avoir mon premier CDD puis enfin un CDI. Toute l'équipe m'a soutenu et encouragé le temps que je fasse ma formation. J'étais très motivé pour accéder à ce poste et rejoindre Adoma, je me suis battu tout comme l'équipe s'est battue pour moi, ça m'a beaucoup touché ».

**Fanfan NSUKA LEMBE, ouvrier de maintenance hautement qualifié, Direction territoriale Aquitaine et Limousin**

“ J'ai intégré Adoma en tant que Responsable Développement Social après un début de carrière en Développement Social et Urbain au sein d'un bailleur social en Ile-de-France. En arrivant dans les Alpes-Maritimes, j'ai d'abord intégré un poste de cheffe de projet Politique de Ville dans une collectivité. C'est à cette occasion que j'ai connu Adoma. Mes rencontres avec les équipes m'ont donné envie d'intégrer Adoma pour participer au déploiement des politiques sociales en faveur des résidents. »

**Lilia TANABENE, Responsable Développement Social à la Direction Territoriale Alpes Maritimes et Corse**

“ La politique de recrutement d'Adoma en faveur des personnes en situation de handicap favorise la diversité et l'inclusion au sein de l'entreprise, tout en offrant des opportunités équitables d'emploi à toutes les personnes, indépendamment de leurs capacités physiques. En tant que conseillère en insertion professionnelle en contrat d'apprentissage, j'ai pu accompagner les résidents dans leur parcours d'insertion professionnelle. Cette période a été intense et riche en rebondissements pour moi ».

**Séverine LIPREAU, en alternance chez Adoma à Magnanville (78)**

“ Être Responsable de Site en alternance m’a permis d’évoluer aussi bien sur le plan personnel que professionnel. En étant régulièrement au contact des résidents, ma timidité de base a disparu, de plus, ce poste m’a appris de nombreuses choses que ce soit la gestion des impayés, la satisfaction clientèle, ou encore le management. En découvrant la gestion locative je me suis rendu compte que c’était quelque chose qui me plaisait beaucoup, je souhaiterais donc continuer dans cette branche et rester dans l’entreprise à la fin de mon alternance ».

**Younès MISSOUM, en alternance chez Adoma à Marseille (13)**



© Vincent Arbelet

“ J’ai intégré Adoma en septembre 2023 en contrat de professionnalisation. Je me prépare à devenir Conseillère en Insertion Professionnelle, rattachée à la Direction Territoriale du Val d’Oise, sous la responsabilité de la Responsable Développement Social. En tant que CIP, je suis amenée à accompagner les usagers à un retour vers l’emploi ou la formation. J’apprends à mieux connaître les résidents, je découvre les acteurs du territoire et je découvre les dispositifs existants pour un meilleur accompagnement des résidents. L’expérience est très enrichissante »

**Maria SOUMAKI, en contrat de professionnalisation chez Adoma dans le Val d’Oise (95)**



## PAROLES DE COLLABORATRICES ET DE COLLABORATEURS



Résidence sociale « Terrot  
Town » à Dijon | Cabinet  
d'Architecture & Urbanisme  
CARTA-REICHEN ET  
ROBERTS & ASSOCIÉS |  
© Vincent Arbelet

# RÉSULTATS FINANCIERS

En 2023, la société a bénéficié d'une aide exceptionnelle de 14,2 M€ accordée aux résidences sociales conventionnées, en soutien à la crise énergétique, ce qui lui a permis d'afficher un bénéfice social de 17 M€ en hausse de 13,4 M€ par rapport à 2022. Dans un contexte d'évolution de charges plus rapide que celle des produits, liée notamment à une inflation supérieure au tarif réglementé des loyers, Adoma présente cependant un résultat d'exploitation toujours positif qui avoisine les 30 M€. Un tiers de celui-ci est absorbé par les charges financières qui suivent l'évolution du livret A en forte hausse, un autre tiers par les amortissements accélérés liés à la restructuration de son patrimoine, 6 M€ environ par la participation en baisse par rapport à l'an passé, et le résiduel correspond à son résultat, hors exceptionnel.

À 65,6 M€, l'autofinancement après remboursement des emprunts est en hausse de 18,8 M€ par rapport à l'an passé et permet de maintenir un niveau soutenu d'investissements.

Le total du bilan s'élève à 2 651 M€ à fin 2023, en évolution de 166 M€ par rapport à fin 2022 justifiée par les volumes d'investissements annuels de l'activité maîtrise d'ouvrage, et un endettement accru pour les financer.

## CHIFFRE D'AFFAIRES

**501,7 M€**

(+ 31,4 M€ par rapport à 2022)

## EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION

**104,1 M€**

(+ 1,7 M€ par rapport à 2022)

## RÉSULTAT 2023

**17,0 M€**

(+ 13,4 M€ par rapport à 2022)

# Compte d'exploitation

	Réal 2023		Réal 2022	
	M€	% CA	M€	% CA
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	501,69	100%	470,26	100%
Production immobilisée	4,30		3,30	
Subvention exploitation	27,83		29,85	
Reprise s/ subv d'investissement	18,68		17,86	
Autres produits	1,21		1,13	
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>553,71</b>		<b>522,40</b>	
Chauffage et fluides	-75,88	-15,1%	-67,21	-14,3%
Entretien courant (hors GR/GE)	-28,57	-5,7%	-27,93	-5,9%
Entretien Nettoyage	-27,93	-5,6%	-23,92	-5,1%
GR/GE	-2,43	-0,5%	-2,31	-0,5%
Loyers	-36,19	-7,2%	-36,00	-7,7%
Gardiennage	-7,89	-1,6%	-8,35	-1,8%
Autres charges d'exploitation	-44,56	-8,9%	-42,80	-9,1%
Impots et taxes	-25,21	-5,0%	-24,52	-5,2%
Charges de personnel	-180,05	-35,9%	-168,29	-35,8%
Dotations/Reprises amortissements et provisions	-94,57	-18,9%	-87,51	-18,6%
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-523,27</b>	<b>-104,3%</b>	<b>-488,84</b>	<b>-103,9%</b>
<b>RÉSULTAT EXPLOITATION</b>	<b>30,43</b>	<b>6,1%</b>	<b>33,57</b>	<b>7,1%</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-10,01</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-5,96</b>	<b>-1,3%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>20,43</b>	<b>4,1%</b>	<b>27,60</b>	<b>5,9%</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2,46</b>	<b>0,5%</b>	<b>-9,75</b>	<b>-2,1%</b>
IS et participation	-5,86		-14,26	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>17,03</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,60</b>	<b>0,8%</b>

# Bilan détaillé (en M€)

Réel 2023

Réel 2022

## ACTIF

ACTIF IMMOBILISÉ		
Immos brutes	3 266,1	3 070,1
Amortissement	-1 063,0	-1 004,9
Immos nettes	2 203,1	2 065,3
ACTIF CIRCULANT		
Actif circulant brut	247,8	239,8
Provisions clients	-19,5	-16,3
Provisions créances diverses	-0,1	-0,1
Actif circulant net	228,1	223,4
TRÉSORERIE	219,7	196,8
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 650,9</b>	<b>2 485,4</b>

## PASSIF

FONDS PROPRES		
Capital + Réserves	199,9	199,9
Report à nouveau	319,6	316,0
Résultat	17,0	3,6
Subventions Investissements	618,2	592,0
AUTRES FONDS PROPRES	0,1	0,1
PROVISIONS		
Provisions GR / GE	6,8	7,0
Provisions Autres	39,5	40,1
<b>TOTAL FONDS PROPRES</b>	<b>1 201,0</b>	<b>1 158,6</b>
DETTES FINANCIÈRES	1 238,2	1 137,4
PASSIF CIRCULANT (inclus cautions clients)		
Hors dettes diverses	145,1	134,0
Dettes diverses (dont Dettes Fourn Immos)	66,5	55,4
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 650,9</b>	<b>2 485,4</b>

# LE COMITÉ DE DIRECTION D'ADOMA

COMEX



**Emmanuel Ballu**  
*Directeur Général*



**Gilles de Warren**  
*Secrétaire Général*



**Stéphanie Demeure Dit Latte**  
*Directrice Générale Adjointe en charge du patrimoine*



**Namori Keita**  
*Directeur Général Adjoint en charge des publics et des partenariats*



**Lucile Barou**  
*Directrice Interrégionale Auvergne-Rhône-Alpes*



**Myriam Berghout**  
*Directrice Interrégionale Île-de-France*



**Grégory Bisiaux**  
*Directeur Interrégional Est*



**Elodie Chabanne**  
*Directrice des Ressources Humaines*



**Jérôme Cirillo**  
*Directeur de la Gestion des Risques et de la Conformité*



**Elise Loliée**  
*Directrice Interrégionale Méditerranée*



**Bertrand Declémy**  
*Directeur Interrégional Nord et Atlantique*



**Lucie-Belle Dissirier**  
*Directrice des Relations Institutionnelles et de la Communication*



**Pascale Garin**  
*Directrice Financière*



**Marie-Pierre Verbrackel**  
*Directrice Juridique*



# CODIR



**Laurent Artiguebaille**  
*Directeur des Systèmes  
d'information*



**Emilie Biwandu**  
*Directrice Interrégionale  
Adjointe Île-de-France*



**François Brault**  
*Directeur Interrégional Adjoint  
Auvergne-Rhône-Alpes*



**Bruno Cancian**  
*Directeur du Patrimoine*



**Thierry Decultot**  
*Directeur Interrégional Adjoint  
Nord et Atlantique*



**Vahan Farrugia**  
*Directeur Interrégional  
Adjoint Est*



**Nathalie Falques**  
*Directrice Déléguée  
aux Finances*



**Krystel Labгаа**  
*Directrice Adjointe des  
Ressources Humaines*



**Nathalie Le Barbu**  
*Directrice Interrégionale  
Adjointe Île-de-France*



**Didier Lefort**  
*Directeur Adjoint  
Juridique*



**Frédérique Leroux-Chevalier**  
*Directrice Adjointe  
des Systèmes d'information*



**Valérie Merel**  
*Directrice Interrégionale  
Adjointe Méditerranée*



**Sophie Minday**  
*Directrice de la Gestion  
Locative Sociale*



**Matthieu Mouzet**  
*Directeur Interrégional Adjoint  
Auvergne-Rhône-Alpes*



**Stefania Parigi**  
*Directrice Hébergement*



**Raphaël Penciolelli**  
*Directeur Interrégional Adjoint  
Nord et Atlantique*



**Véronique Poncin**  
*Directrice Interrégionale  
Adjointe Est*



**Christelle Riou**  
*Directrice Interrégionale  
Adjointe Île-de-France*



**Christophe Ricciarelli**  
*Directeur Interrégional  
Adjoint Méditerranée*



**Olivier Udron**  
*Directeur Adjoint  
des Systèmes d'information*

---

# L'INSERTION PAR LE LOGEMENT

---

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

---



33, avenue Pierre-Mendès-France – 75013 Paris

Tél. 01 40 61 42 00

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

