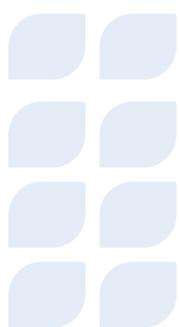


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024

De l'urgence à la stabilité : un engagement au quotidien



Rapport d'activité 2024



Sommaire

ÉDITO

Entretien avec Emmanuel Ballu

4

INTRODUCTION

Adoma, 1^{er} opérateur national du logement accompagné

Adoma, opérateur de référence de l'hébergement

Adoma, acteur engagé en faveur du logement des jeunes

6

LE PROJET D'ENTREPRISE « AMBITIONS 2030 »

14

DES PARCOURS DE VIE À ACCOMPAGNER

16

Le témoignage de **Nancy T.**

18

Le témoignage de **Saïd U.**

19

3 questions à **Vincent Talma**, Référent Qualité Hébergement chez Adoma

20

Le témoignage d'**Abdurahman H.**

21

Le témoignage de **Basilie KL.**

22

3 questions à **Mélina Picard**, Responsable Insertion Sociale en alternance chez Adoma

23

Le témoignage de **Frédéric P.**

24

3 questions à **Mickaël Danger Le Breton**, Ouvrier de Maintenance chez Adoma

25

3 questions à **Daria Styzinska**, Responsable de Résidence chez Adoma

26

Le témoignage de **Belaid C.**

27

Le témoignage de **Maimouna S.**

28

UNE ANNÉE AU CŒUR DES RÉGIONS

30

Direction Interrégionale Île-De-France :

32

Un développement qui se poursuit à un rythme soutenu

Direction Interrégionale Nord & Atlantique :

34

Une nouvelle organisation pour mieux répondre aux enjeux locaux

Direction Interrégionale Est :

36

Des spécificités locales qui continuent de structurer l'activité

Direction Interrégionale Méditerranée :

38

Un patrimoine qui s'adapte aux nouvelles réalités sociales et environnementales

Direction Interrégionale Auvergne Rhône-Alpes :

41

Des collaborations qui se renforcent avec les territoires

RÉSULTATS FINANCIERS

43

Compte d'exploitation

Bilan détaillé



Édito



© Maya Angelsen

Un projet pour
accueillir et
accompagner
encore mieux

Comment parvenir à remplir encore mieux nos missions d'intérêt général ? C'est la question à laquelle Adoma a cherché à répondre à travers son projet d'entreprise « Ambitions 2030 », qui a connu sa première année de déploiement en 2024.

De gauche à droite :
Gilles de Warren, Emmanuel Ballu,
Stéphanie Demeure dit Latte, Namori Keita
© Sophie Loubaton

Dans le contexte particulier que nous traversons, il nous a semblé important de réfléchir à la manière dont nous voulions continuer à exercer nos métiers dans les prochaines années. Il faut dire qu'en tant que 1^{er} bailleur du logement accompagné et opérateur de référence de l'hébergement, Adoma est au carrefour de nombreuses évolutions sociales, sociétales et environnementales. En effet, ces évolutions impactent profondément le quotidien de nos sites, de nos équipes, de nos publics. Elles nous obligent à nous remettre sans cesse en question, à nous réinventer et à imaginer des réponses inédites à des problèmes complexes.

Comment mieux accueillir des publics toujours plus variés ? Comment renforcer notre offre et continuer de transformer et d'adapter notre patrimoine tout en réduisant notre impact environnemental ? Comment faire une place plus importante dans notre accompagnement à des enjeux tels que l'insertion professionnelle, la santé mentale ou la parentalité ? En somme, comment continuer à innover, à être apporteur de solutions à une époque où l'incertitude devient la norme et favorise l'attentisme sinon le repli ?

Une promesse pour l'avenir

À toutes ces interrogations, nous répondons par ce qui relève autant d'une volonté profonde que d'une méthode pour agir vite et bien : « Accueillir encore mieux, en préparant l'avenir ». Pour Adoma, il s'agit de réaffirmer les fondamentaux de notre engagement et d'adapter nos pratiques, pour améliorer la prise en charge des personnes en situation de précarité, en nous appuyant sur un modèle à la fois solide sur le plan économique et exemplaire sur le plan écologique. C'est notre manière de dire qui nous voulons être, ce que nous voulons faire et comment nous voulons y arriver.

Parce que préparer l'avenir d'Adoma, ce n'est pas seulement garantir la stabilité et la pérennité d'une entreprise. C'est aussi garantir dans la durée les conditions d'accueil et d'accompagnement de dizaines de milliers de personnes en difficulté. C'est accélérer la transformation du bâti et participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique. C'est soutenir l'économie locale et favoriser les dynamiques territoriales en investissant dans l'économie locale, en faisant appel aux entreprises locales, en offrant des solutions pour les jeunes actifs, les travailleurs clefs, les salariés en mobilité ou les saisonniers.



L'humain au cœur

Et puis bien sûr, préparer l'avenir d'Adoma, c'est continuer à faire vivre les solidarités sur le terrain, protéger les plus démunis, les aider à se reconstruire et à se projeter vers l'autonomie. C'est donner les moyens à nos équipes de remplir leurs missions en toute sérénité, en leur permettant d'exprimer pleinement talent et engagement. Dans des métiers où l'humain est au cœur de tout, le projet « Ambitions 2030 » est notre manière de nous assurer que nous pourrons, demain, continuer à rendre notre société plus inclusive.

Tout cela demande évidemment de la rigueur, de l'écoute, et une capacité d'adaptation hors normes. Cela requiert également de la robustesse, et une capacité à investir et à renforcer un modèle économique qui, s'il est très protecteur des ressources de nos résidents, est aujourd'hui déséquilibré par les hausses de charges que nous subissons – qu'il s'agisse du coût des fluides, des assurances ou de la construction par exemple.

À cet égard, notre appartenance au Groupe CDC Habitat est un atout majeur pour travailler en confiance avec les collectivités et l'ensemble de nos partenaires institutionnels ou associatifs, en imaginant des solutions à la fois adaptées à leurs besoins et économiquement viables.

C'est donc avec optimisme et détermination qu'Adoma continue d'avancer. Nous le faisons pour améliorer les vies des femmes et des hommes que nous accueillons et accompagnons chaque jour sur nos sites partout en France, et dont certains ont accepté de témoigner dans ce document. À lire leurs récits de vie, leurs parcours de vie accidentés, leurs doutes mais surtout leur envie de s'en sortir, nous savons que nous n'avons pas d'autre option que réussir.

Bonne lecture.

Emmanuel Ballu
Directeur Général



Introduction



*Résidence Kamino, Terrot Town, Dijon
Architectes : Carta-Reichen et Roberts-Associés et NOMAA
© Vincent Arbelet*

Adoma, 1^{er} opérateur national du logement accompagné

Un logement autonome, abordable et adapté, adossé à un accompagnement sur-mesure : avec plus de 600 sites répartis sur l'ensemble du territoire, Adoma met son patrimoine et son approche profondément humaine de l'accompagnement au service de publics toujours plus divers : jeunes en insertion, salariés précaires, bénéficiaires de minima sociaux, bénéficiaires de la protection internationale, familles monoparentales... 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 3 200 professionnels dont 1 300 dédiés au logement accompagné, qui s'emploient à créer du lien et à favoriser l'insertion des publics accueillis au quotidien. Adoma s'appuie sur l'ensemble des dispositifs du logement accompagné pour adapter son accompagnement aux besoins de certains publics : résidences sociales généralistes ; pensions de famille pour les personnes fortement désocialisées ; résidences jeunes actifs Kamino pour les moins de 35 ans...

Faits marquants 2024

Record de livraisons battu

Avec 4 185 logements livrés (2 902 pour l'activité logement accompagné, 1 283 pour l'activité hébergement asile), Adoma a battu un nouveau record en 2024 et affiche une progression de presque 45 % par rapport à l'année précédente. Ce résultat est d'autant plus notable qu'il s'inscrit dans un contexte économique complexe, avec notamment des défaillances d'entreprises, de promoteurs ou des renégociations de travaux pour intégrer les hausses récentes des coûts des matières premières et des matériaux.



67 148
logements
accompagnés

423
résidences
sociales

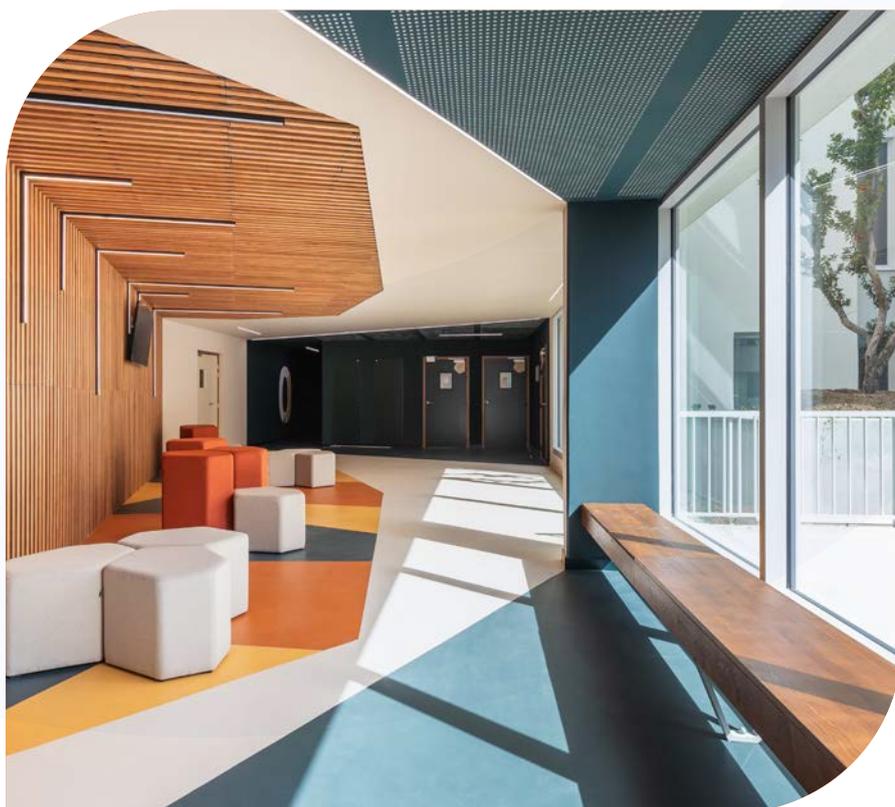
70
pensions
de famille

30
résidences
Kamino

101
foyers

4 185
logements
livrés
en 2024

*Résidence Le Lavandin, Montpellier.
Architecte : Thomas Landemaine Architectes
© Adrien Guitard*



Les pensions de famille continuent d'imprimer leur marque dans les territoires

Portées par le nouveau plan Logement d'Abord, les pensions de famille continuent de trouver leur place dans les politiques locales de l'habitat. Adoma, qui gère désormais 70 de ces dispositifs dédiés à l'accueil et l'accompagnement de personnes fortement désocialisées, continue de porter de nouveaux projets partout en France et a ainsi livré 4 nouvelles résidences en 2024 (à Aix-en-Provence, Dijon, Toulouse et Mont-Saint-Martin) pour un total de 94 logements, et mis en chantier 9 autres projets. La tendance se poursuivra en 2025 avec 15 nouvelles livraisons prévues, et 27 projets sont encore à l'étude – Adoma s'étant fixée un objectif de plus de 130 pensions de famille d'ici à 2033.

4
pensions
de famille
livrées
en 2024

15
livraisons
prévues
en 2025

Des publics de plus en plus jeunes et féminins

Année après année, le renouvellement des publics accueillis au sein des structures Adoma se confirme. Si la présence des seniors reste prépondérante avec 34,6 % de plus de 60 ans dans le parc, la part des jeunes continue de progresser avec désormais 13,7 % de la clientèle âgée de 18 à 30 ans – une part qui monte à 33,4 % chez les nouveaux entrants (+2,1 % sur un an). Si les hommes constituent encore la majeure partie des résidents Adoma, les femmes représentent désormais 16 % de la clientèle (+ 4 points sur 5 ans) et surtout 26,6 % des nouveaux entrants. Les femmes représentent presque un tiers de la clientèle de moins de 30 ans, preuve que rajeunissement et féminisation vont de pair.

33,4 %
des nouveaux
entrants
ont entre
18 et 30 ans

26,6 %
des nouveaux
entrants sont
des femmes

Une satisfaction client qui se maintient à un haut niveau

Pour la 2^{ème} année consécutive, Adoma enregistre une hausse significative de son taux de satisfaction, avec désormais 87,9 % de ses résidents qui se déclarent satisfaits ou très satisfaits des prestations proposées (+2,2 % sur un an). Si les impératifs de sobriété énergétique, qui imposent de porter une attention renforcée au respect des températures cibles dans les logements, continuent d'avoir un impact sur la perception globale du chauffage (-7 points en 3 ans), plusieurs indicateurs majeurs remontent de manière significative, comme la qualité des relations avec les équipes Adoma (+2,3 points, à 89,1 % de satisfaction) ou encore l'accompagnement (+1,2 point à 83,6 %).

87,9 %
de résidents
satisfaits

1^{ère} année couronnée de succès pour Kamino

Lancée fin 2023, la marque Kamino d'Adoma dédiée aux publics de moins de 35 ans continue de se structurer, entre adaptation des résidences existantes et livraison de nouveaux projets.

Ces résidences sociales « nouvelle génération » pour les jeunes actifs visent en effet à proposer à la fois un logement meublé abordable et un accompagnement de proximité renforcé autour de l'insertion professionnelle.

En 2024, 11 résidences ont fait l'objet d'un réaménagement architectural pensé pour incarner l'univers de la marque Kamino, en intégrant les codes esthétiques et les principes de sa charte graphique.

3 nouveaux sites ont été livrés à Cranves-Salles (74), Miramas (13) et Nîmes (30). Adoma va poursuivre en 2025 son travail d'adaptation et de renforcement de son offre, avec 14 projets de réaménagement, 4 mises en chantier et 2 livraisons.

À l'horizon 2033, Kamino devrait représenter 76 résidences soit 6 875 logements.

3
résidences
Kamino livrées

3
mises
en chantier
en 2024

Adoma, opérateur de référence de l'hébergement

Avec plus de 27 000 places d'hébergement implantées sur l'ensemble du territoire français, Adoma est un partenaire important de l'État et des collectivités locales pour l'accueil des demandeurs d'asile et des personnes en situation de détresse sociale, psychique ou médicale (personnes à la rue, femmes victimes de violence...).

Adoma travaille en permanence à l'amélioration des conditions d'accueil de ses sites et à la qualité de prise en charge des publics, en lien étroit avec ses partenaires institutionnels et associatifs. Outre l'accueil et l'hébergement, les équipes d'Adoma assurent au quotidien un accompagnement personnalisé des personnes hébergées, en organisant leur accès aux droits et aux soins, la scolarisation des enfants entre 3 et 16 ans, et en préparant leur insertion socio-professionnelle, notamment via l'accès à un logement adapté.



22 466
places d'hébergement
pour demandeurs
d'asile avec

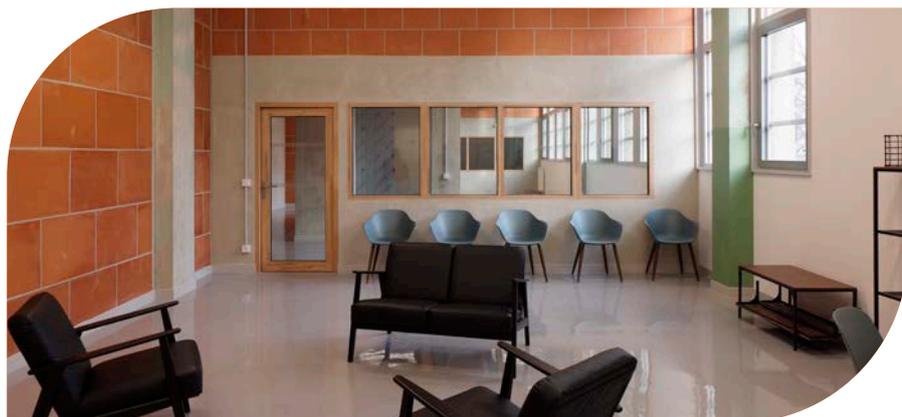
20 814
places relevant du
Dispositif National
d'Accueil (DNA)

et **1 652**
places dédiées à des
publics migrants,
hors demande d'asile

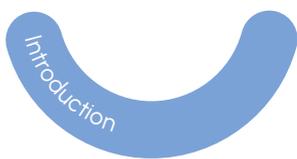


4 793
places d'hébergement
généraliste

203
dispositifs asile implantés
dans **68** départements
et **61** dispositifs d'hébergement
généraliste implantés
dans **26** départements



Centre d'hébergement La Boulangerie, Paris.
Architectes : François Brugel Architectes Associés
et l'Atelier Rita
© Daniel Moulinet



Faits marquants 2024

Comme tous les opérateurs, Adoma a dû anticiper dès 2024 la mise en œuvre en 2025 des décisions prises par l'État en matière de réduction du nombre de places dans le Dispositif National d'Asile.

Dans un contexte de contraintes budgétaires fortes, Adoma reste plus attentive que jamais au bon emploi des financements publics dont elle bénéficie et entend rester force de proposition, aux côtés des autres opérateurs, pour que des réponses adaptées et durables soient apportées aux nombreuses personnes qui restent en situation de précarité dans notre pays.

Adoma poursuit la structuration du pilotage de l'activité au niveau régional, notamment grâce aux CPOM, les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens qui permettent de fixer, dans la durée, des objectifs partagés avec l'État sur les volets financier et qualitatif.

Après la contractualisation de la région Grand Est en 2024, Adoma, ce sont désormais 7 régions qui peuvent bénéficier de ces mutualisations de moyens.

19
opérations livrées pour un total de 1 283 logements

174 millions
d'euros investis entre 2021 et 2024

Des conditions d'hébergement en amélioration constante

Le PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) d'Adoma, élargi depuis 2021 au parc hébergement, continue d'avancer, avec des investissements conséquents réalisés en vue d'améliorer les conditions d'accueil des publics dans les dispositifs d'hébergement. Le budget global pour le traitement des sites a été augmenté en 2024 afin d'intégrer des programmes de travaux plus ambitieux, notamment en matière de performances énergétiques, et près d'une vingtaine de programmes d'amélioration ou de renouvellement ont été livrés l'an dernier un peu partout en France, à Paris (75), Conflans-Sainte-Honorine (78), Bron (69), Digoin (71), Herserange (54) ou encore Forbach (57).

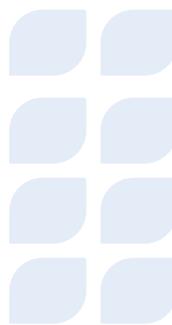
Fin de la 1^{ère} phase de la réhabilitation de la Boulangerie

La transformation de l'un des plus grands centres d'hébergement d'Île-de-France se poursuit au cœur du 18^{ème} arrondissement de Paris. L'ancienne boulangerie des Armées, gérée depuis 2004 par Adoma, et qui proposait jusque-là 436 places réparties entre un CHU (Centre d'Hébergement d'Urgence) et un CHS (Centre d'Hébergement et de Stabilisation), est en cours de rénovation afin notamment de transformer les dortoirs en 194 chambres pouvant accueillir entre 2 et 3 occupants chacune. La 1^{ère} phase, concernant la partie Est du bâtiment, a été livrée en 2024, avec la création de 87 logements pour un total de 185 places d'hébergement. La partie Ouest sera livrée en 2025 avant la reprise du rez-de-chaussée du bâtiment. En plus du réaménagement des espaces individuels et collectifs (bureaux, salle polyvalente...), le bâtiment va bénéficier d'une rénovation thermique d'ampleur pour améliorer le confort des occupants, été comme hiver.

Une réflexion pour préparer l'avenir des RHVS

Depuis 2017, Adoma gère dans le cadre de deux marchés publics PRAHDA* et HUAS** 61 anciens hôtels économiques transformés en Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS). Dédiés à l'accueil d'urgence des demandeurs d'asile et des personnes à la rue, ces dispositifs reviendront en 2027 en pleine propriété à Adoma. En parallèle, l'entreprise poursuit son plan de rénovation de ces sites, impactés par de forts taux de rotation, et 12 millions d'euros supplémentaires ont ainsi été engagés pour renforcer la sécurité et les conditions d'accueil des sites, avec notamment de nouveaux travaux d'aménagement dans les cuisines, sanitaires et espaces de vie collectifs.

12 millions
d'euros de travaux d'aménagement et de rénovation engagés pour les RHVS



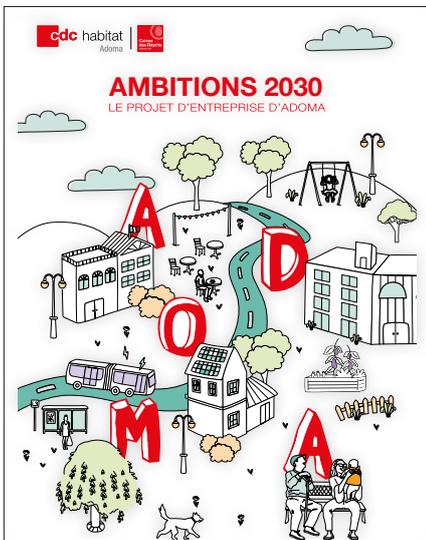
* Programme d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile

** Hébergement d'Urgence avec accompagnement social



*Première phase de réhabilitation du centre
d'hébergement de la Boulangerie situé
au cœur du 18^{ème} arrondissement de Paris.
Architectes : François Brugel Architectes Associés
et l'Atelier Rita © Daniel Moulinet*

Ambitions 2030, Accueillir encore mieux, en préservant l'avenir



Le Projet d'entreprise « Ambitions 2030 », c'est :

- **3 piliers complémentaires** pour accélérer la transformation de l'entreprise et mieux répondre aux besoins des territoires.
- **Des objectifs ambitieux mais réalistes** pour changer le quotidien des personnes accueillies et des équipes.
- **La réaffirmation des engagements** sociaux, sociétaux et environnementaux d'Adoma.
- **Une méthode de travail** encore plus proche du terrain et plus collective, faisant la part belle aux échanges avec les collectivités et les partenaires d'Adoma.
- **Une démarche** qui s'inscrit dans la dynamique du projet stratégique Impulse 2026 du Groupe CDC Habitat.

Comment continuer à remplir nos missions d'intérêt général dans un contexte de profonde mutation de la société, et avec des contraintes économiques, sociétales et environnementales toujours plus fortes ? C'est pour répondre à cette question qu'Adoma a élaboré son projet d'entreprise, « Ambitions 2030 ».

Ce manifeste, qui s'appuie sur 3 piliers et 9 axes de travail complémentaires, fixe la feuille de route qui permettra de renforcer et de transformer l'activité de l'entreprise dans les prochaines années. Il permet aussi et surtout à Adoma de réaffirmer son ambition d'« accueillir encore mieux en préservant l'avenir » — c'est-à-dire de continuer à améliorer les conditions d'accueil et d'accompagnement de publics toujours plus variés, tout en développant un modèle économiquement robuste et écologiquement exemplaire.

« L'hébergement et le logement accompagnés sont des tremplins qui doivent permettre aux personnes en situation de précarité de se stabiliser, se reconstruire et se projeter vers leurs projets de vie. Nous devons être en mesure de garantir les conditions de cette réussite, et pour cela, nous investissons pour améliorer le patrimoine existant, développer de nouveaux produits et renforcer notre offre de services dans des logements toujours plus performants. »

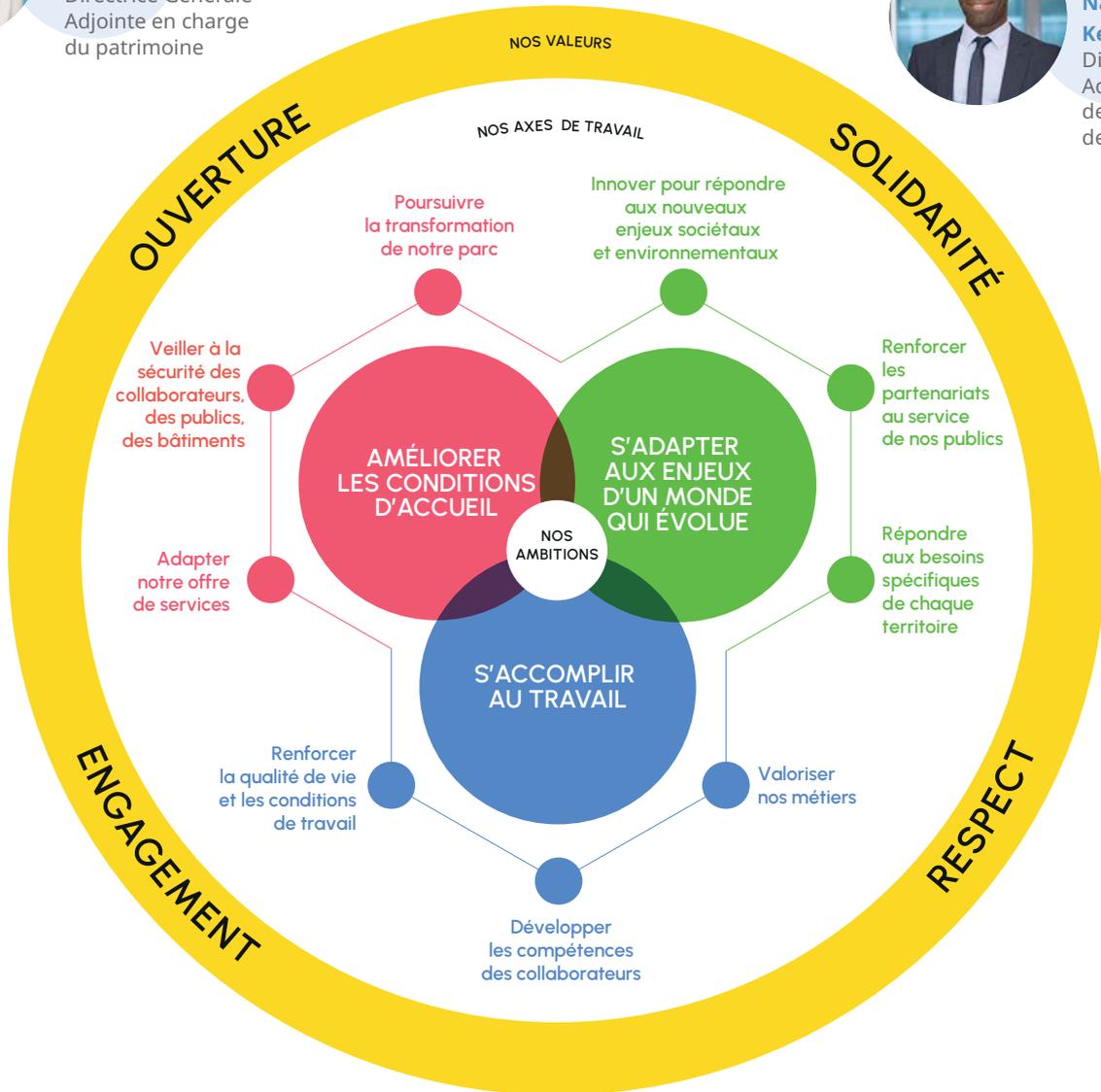
« L'activité d'Adoma est profondément inscrite dans les dynamiques territoriales. Le travail que nous menons au quotidien avec toutes les parties prenantes nous permet de mieux imaginer des solutions innovantes, adaptées aux besoins du terrain et fidèles à nos engagements en matière de développement durable et de transition énergétique. »



Stéphanie Demeure dit Latte
Directrice Générale Adjointe en charge du patrimoine



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



« Notre principal atout, c'est l'expertise des femmes et des hommes qui s'engagent au quotidien aux côtés des publics, des partenaires locaux, des collectivités, ou qui œuvrent dans les directions support pour concrétiser les engagements d'Adoma en matière de développement ou de gestion. Nous nous engageons pour promouvoir un environnement de travail bienveillant, inclusif et engageant, et permettre à chacun de mener à bien ses missions au service de l'intérêt général. »



Gilles de Warren
Secrétaire Général

Des parcours de vie à accompagner



© Tim Platt

Des parcours de vie à **accompagner**

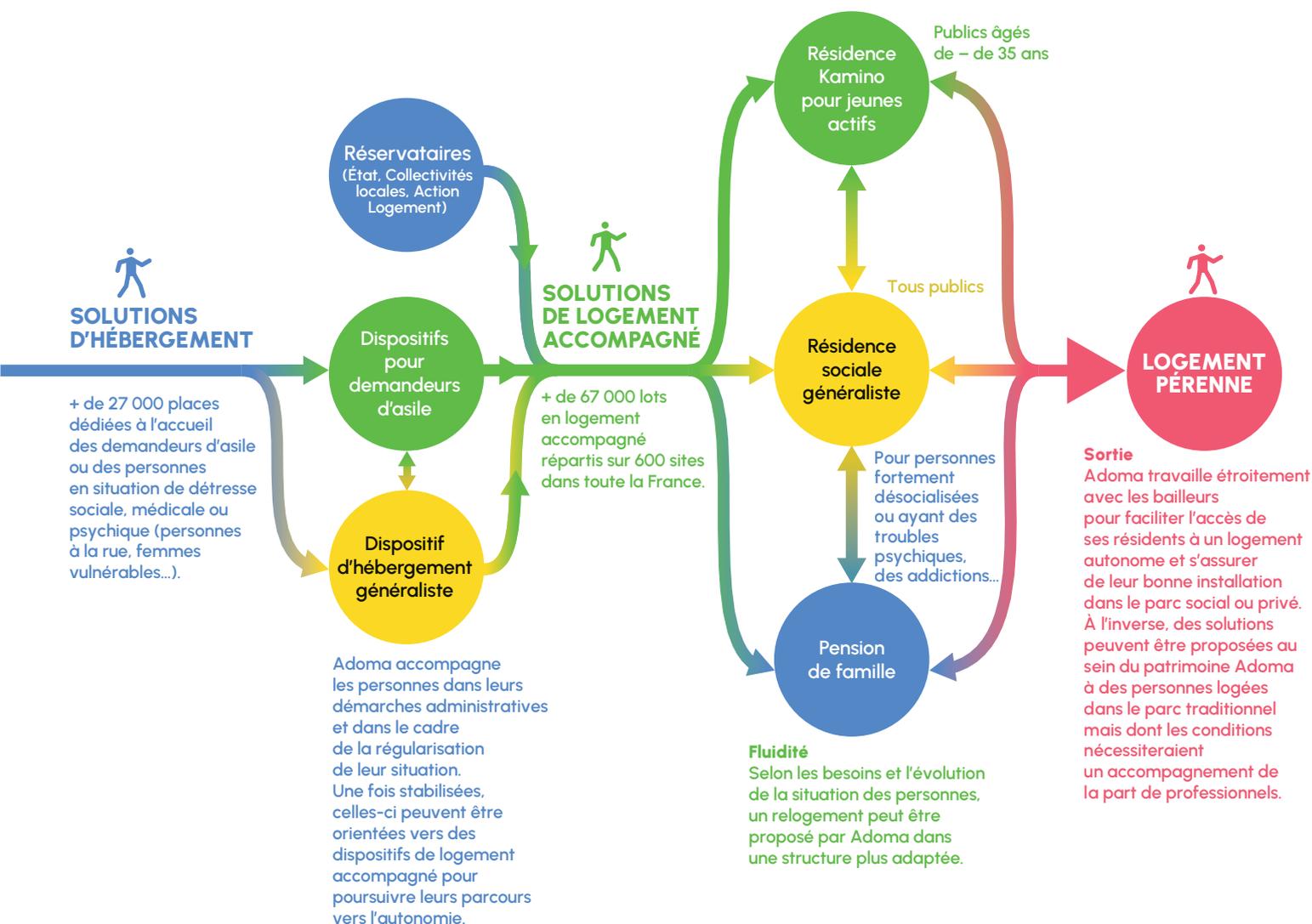
Chez Adoma, on est à l'écoute de chacune et chacun et on accueille tous les parcours de vie.

Partout en France, des dizaines de milliers de femmes et d'hommes peuvent compter sur les dispositifs et les équipes de terrain pour se stabiliser, se reconstruire, et se projeter vers un avenir plus autonome.

Des solutions pour tous les moments de la vie

L'offre d'Adoma fait référence en France en matière d'hébergement et de logement accompagnés. Sur tout le territoire, l'entreprise propose des solutions pour mettre à l'abri les personnes en situation de précarité et les accompagner dans leurs démarches.

De régularisation en reconstruction, ce sont des parcours résidentiels complets qui se dessinent, en s'appuyant notamment sur une prise en charge adaptée et un suivi dans la durée.



Repères de vie

- Arrivée de la République Démocratique du Congo en 2020
- Régularisée en 2021
- Orientée dans un CADA, puis dans un foyer de travailleurs migrants et enfin dans un CPH
- A signé un CDI en 2024 après plusieurs petits emplois
- A entamé des démarches de regroupement familial pour faire venir ses filles en France



Nancy T., 28 ans

« Chez Adoma, j'ai rencontré des gens exceptionnels, toujours là pour moi. »

« Mon histoire est longue. Je suis congolaise, orpheline de ma mère et je n'ai pas vraiment connu mon père. Quand j'ai eu 14 ans, j'ai perdu ma maman et sa famille m'a donnée en mariage à un homme vraiment âgé. Je n'avais pas le choix. Avec lui, j'ai subi toutes sortes de violences physiques ou morales, tout ce qu'on peut imaginer de pire je l'ai vécu. J'ai eu deux enfants aussi, deux filles...

Mon salut, il est venu de l'Église. C'était la seule chose que j'avais le droit de faire seule : aller à l'église qui était au bout de la rue. Mon pasteur connaissait mon histoire, et à un moment, il a vu à quel point j'étais mal alors il m'a aidé à m'enfuir. On a caché mes enfants et moi je suis venue en France. C'est mon pasteur qui m'a dit que

je serais plus en sécurité ici. J'avais peur, je n'avais jamais voyagé, je ne connaissais personne, mais j'ai une cousine qui est venue me chercher à l'aéroport et qui m'a amenée près de Metz, à Rosselange.

Je me suis retrouvée dans un foyer, avec une Éthiopienne et une Nigériane. On était 3, moi je parlais en français, elles en anglais, on arrivait à se comprendre, on a formé une belle équipe pendant quelques mois. Et ensuite j'ai eu une place chez Adoma, rue Drogon à Metz, où je suis restée un an. J'étais suivie par des gens exceptionnels, toujours là pour moi. C'est là-bas que j'ai été régularisée, et j'ai immédiatement voulu rentrer dans le monde du travail. J'ai fait plein de petits boulots, en restaurant,

aux Galeries Lafayette, chez Amazon, en EHPAD...

Depuis presque 2 ans, je suis au CPH, toujours à Metz, j'ai passé un certificat de qualification professionnelle et j'ai trouvé un CDI chez Carrefour en tant qu'hôtesse de caisse. Et là je m'appête à partir pour un appartement plus grand, car j'ai fait les démarches auprès de l'OFPPA pour faire venir mes filles en France, et ça a été accepté – mais seulement pour une seule des deux pour l'instant.

Ça me rend à la fois heureuse et triste. Mon autre fille compte les jours, ça fait plus de 3000 jours qu'on est séparées. C'est terrible dit comme ça, mais c'est notre vie ».

Repères de vie

- Arrivé d'Afghanistan en mars 2022 après avoir fui le pays à la suite de l'arrivée au pouvoir des talibans
- Hébergé au CADA de Digne entre 2022 et 2023
- A obtenu son statut de réfugié en septembre 2022
- Logé à la résidence sociale Adoma (69) entre 2023 et 2024
- Actuellement logé à la résidence sociale Adoma (13)



Saïd U., 32 ans

« Mes intervenants sociaux m'ont aidé pour les papiers, me former et trouver un travail. »

« J'ai quitté l'Afghanistan le 25 août 2021 en laissant ma femme et mes 4 enfants là-bas. En partant je les protégeais parce qu'avant je travaillais pour le gouvernement qui a été renversé. J'ai mis plus de 7 mois pour arriver en France. Je suis passé par l'Iran, la Turquie, la Bulgarie, la Serbie, la Hongrie et l'Italie. C'était très difficile, on a traversé le désert, les mers, les montagnes, j'ai cru plusieurs fois qu'on allait mourir.

Quand je suis arrivé, j'ai été hébergé au CADA de Digne. J'ai fait ma demande d'asile et j'ai commencé à suivre les cours de français obligatoires puis j'ai voulu continuer pour être plus à l'aise. C'est encore un peu difficile pour moi, je ne parle pas très bien mais j'en ai besoin pour travailler. J'ai travaillé dans un kebab près de Lyon pendant un moment, j'ai mis un peu d'argent de côté, et j'ai pu ouvrir une pizzeria avec un ami qui est aussi chez Adoma et qui vient d'Afghanistan comme moi. C'est à Aubagne, et on l'a appelée Dolce Pizza. Lui il gère et moi je cuisine. J'aime ça, je me sens utile, et je gagne ma vie.

J'ai bougé plusieurs fois depuis que je suis en France. J'ai été hébergé à Digne, à Lyon, à Aubagne, à chaque fois chez Adoma. Et à chaque fois les gens ont été gentils avec moi. Ils m'ont aidé pour les papiers, pour apprendre le français, pour me former, pour trouver un travail. J'ai pu revoir ma femme et mes enfants en Turquie l'été dernier, et maintenant j'espère qu'ils vont pouvoir me rejoindre en France. C'est mon but maintenant. Retrouver ma famille et vivre ici, et travailler, loin des talibans ».

3 questions à... Vincent Talma, Référént Qualité Hébergement chez Adoma

« La démarche qualité voulue par Adoma permet de mieux répondre aux besoins des publics. »



© Adoma

En quoi consiste votre rôle de référent qualité ?

J'interviens à plusieurs niveaux. Je viens en appui des équipes pour les outiller et les aider à mettre en œuvre les processus liés à nos obligations au regard des droits des personnes accueillies en référence à la loi 2002-2 qui encadre l'action sociale. Ensuite, j'accompagne les équipes des différents dispositifs d'hébergement (CADA, CPH, CHRS) soumis à une évaluation externe. Les ESSMS* sont en effet évalués tous les 5 ans sur la base d'une méthodologie et d'un référentiel national mis en place par la Haute Autorité de Santé : je les aide à autoévaluer leurs pratiques et à préparer ces visites opérées par un prestataire externe. Leur rapport d'évaluation permet de maintenir l'agrément, de formuler des préconisations et de dégager des pistes de travail. C'est une démarche exigeante mais elle permet aux équipes de questionner et de faire évoluer leurs pratiques.

Comment se prépare-t-on à ce genre de rendez-vous ?

Les équipes me sollicitent pour que l'on travaille ensemble sur certains sujets. Par exemple, on met en place des ateliers pour réfléchir sur le projet d'établissement, les livrets d'accueil, l'élaboration ou la mise en place d'outils en lien avec la démarche qualité (questionnaires de satisfaction, outils de suivi...), ou sur des thématiques de fond comme la promotion de la bientraitance ou la prévention de la maltraitance. J'interviens avec un regard externe, j'apporte une méthodologie de travail et des bonnes pratiques en termes de démarche qualité. Mais l'expertise du terrain, ce sont les équipes qui l'ont. On discute et on voit ensemble ce qui peut être mis en place pour mieux répondre aux attentes et aux besoins des hébergés et permettre à chacun de comprendre les attendus et d'identifier des axes d'amélioration.

C'est donc une démarche d'amélioration continue...

Tout à fait. L'évaluation, c'est le rendez-vous officiel qui vient mettre en valeur le travail des équipes. Mais on n'attend pas 5 ans pour évaluer les prestations proposées et les ajuster aux besoins des personnes.

Les équipes sont confrontées à des situations complexes, et souvent très difficiles humainement. C'est donc important de s'accorder des moments où l'on peut prendre du recul pour se concentrer sur ce que l'on peut faire évoluer pour améliorer le bien-être des hébergés et les pratiques professionnelles : cela évite d'être frustré par certaines situations. Lorsqu'on accueille des demandeurs d'asile ou des personnes qui ont vécu à la rue et qui comptent sur nous pour les accompagner, on se doit d'assurer une qualité de prise en charge de l'accueil jusqu'à la sortie.

* Établissements et services sociaux et médico-sociaux

Repères de vie

- Arrivé à Roubaix en 2023, orienté chez Adoma par Action Logement
- Travaille en restauration rapide, d'abord avec en CDI de 21h, puis de 35h
- Effectue les démarches pour passer son permis de conduire
- Prépare actuellement sa sortie vers un logement social



Abdurahman H., 23 ans

« Je ne connaissais personne en arrivant mais j'ai vite trouvé mes repères. »

« Je suis arrivé de Paris en août 2023. Je me suis installé à Roubaix car on m'a proposé un CDI chez une enseigne de restauration en tant que cuisinier. J'étais suivi par Action Logement, et avec une promesse d'embauche, j'ai pu trouver une place à la résidence Kamino. J'ai été bien accueilli et je suis bien installé, j'ai vite trouvé mes repères avec l'équipe, je les sollicite quand j'ai besoin et sinon je me débrouille.

Je n'ai pas de famille ici, je ne connaissais personne quand je suis arrivé, mais je me suis fait quelques amis, notamment d'autres réfugiés afghans comme moi.

On travaille tous dans le centre-ville, souvent dans la restauration rapide. Moi je n'ai pas suivi de formation mais j'ai toujours bien cuisiné, on m'a d'abord engagé à 21h par semaine et là je suis passé à 35h. J'ai envie de continuer à travailler dans ce milieu, j'aime vraiment ça, je m'y sens bien.

Je travaille le midi et le soir, donc je ne peux pas participer à toutes les animations collectives de la résidence, mais récemment, j'ai rencontré une association qui propose de nous aider à passer le permis de conduire. Je me suis inscrit, ça va être la prochaine étape pour moi. J'aime bien participer aussi aux ateliers ou aux repas qui sont organisés, quand j'ai le temps, j'y passe. Mais le travail m'occupe de plus en plus.

En ce moment, je suis en train de faire les démarches pour trouver un logement social. On a préparé mon dossier avec l'équipe d'Adoma, tout est prêt, on attend juste les propositions ».

Repères de vie

- Arrivée en 2021 de la République Démocratique du Congo
- A poursuivi ses études en sécurité informatique tout en élevant un enfant en bas âge
- A été mise à la porte par le père de son fils en plein hiver
- A trouvé un logement chez Adoma
- A obtenu un Bachelor et un master en sûreté des réseaux informatiques et cybersécurité



Basilia KL., 25 ans

« Je veux témoigner pour montrer aux autres femmes victimes de violences qu'on peut s'en sortir. »

« Quand je suis arrivée en France en 2021, je me suis inscrite en Bachelor en sécurité réseau à l'ENSUP à Montigny-le Bretonneux. À l'époque, je logeais dans une résidence étudiante, j'avais un copain et je suis tombée enceinte. Ce n'était pas prévu mais j'ai décidé d'assumer et de garder le bébé, sauf que je suis tombée malade, c'était dangereux pour moi de rester seule donc j'ai déménagé à Cergy chez le papa. Mais là-bas ça ne s'est pas bien passé. Quand ma fille est née, je suis allée voir une assistante sociale, j'ai expliqué ma situation et on a commencé à chercher une solution. Pendant ce temps, je continuais à aller en cours, je n'ai pas manqué un jour d'école.

Et puis un jour, on m'a dit qu'il y avait un T1 bis de libre chez Adoma à Argenteuil. J'étais trop contente, je suis allée le visiter et j'ai dit que je voulais le prendre. Sauf que l'appartement n'était pas encore prêt, il fallait faire quelques travaux, remettre le chauffage, je devais donc attendre. Mais c'est à ce moment que mon copain m'a mis à la porte, en plein hiver, avec mon bébé. J'ai donc décidé d'accélérer mon entrée chez Adoma. Au début c'était un peu compliqué pour la garde de la petite, je l'ai inscrite temporairement dans une crèche privée, mais ils ne pouvaient pas la prendre tous les jours. J'en ai parlé au maire d'Argenteuil quand il est venu inaugurer la résidence et il m'a mise en relation avec les services de la ville qui m'ont trouvé une solution et aidé à passer mon permis.

Aujourd'hui ma fille a 3 ans, elle avait 7 mois quand je suis rentrée chez Adoma, le temps passe vite. Et moi j'ai validé mon Bachelor, passé un Master 1, et je viens de finir un CDD en alternance. Là je fais une petite pause car depuis 4 ans, je n'ai pas arrêté. Mais je ne vais pas rester inactive longtemps, j'ai déjà été démarchée par des recruteurs et j'ai passé plusieurs entretiens.

Je veux juste aider les autres par mon témoignage. Beaucoup de femmes traversent les mêmes choses que moi, et se mettent dans leur bulle. Mais il ne faut pas se renfermer, il faut aller vers les gens, demander de l'aide : il y a des gens prêts à nous aider. Il faut qu'elles sachent qu'on peut s'en sortir ».

3 questions à... **Mélina Picard,** **Responsable Insertion Sociale** **en alternance chez Adoma**

« Mon métier me permet de trouver des solutions sur mesure pour les résidents. »



© Adoma

Quelle formation prépare au métier de responsable insertion sociale (RIS) ?

J'ai fait un BTS en Services et Prestations du Secteur Sanitaire et Social (SP3S) et là je suis actuellement en licence de Gestion des Structures Sanitaires et Sociales. Assez curieusement, le secteur du logement accompagné n'est pas très connu dans nos cursus. Pourtant, en tant que RIS, je suis au cœur de l'accompagnement social des résidences de la Métropole Grenobloise où j'interviens.

Le poste de RIS a été créé par Adoma il y a tout juste 10 ans : en quoi cela consiste au quotidien ?

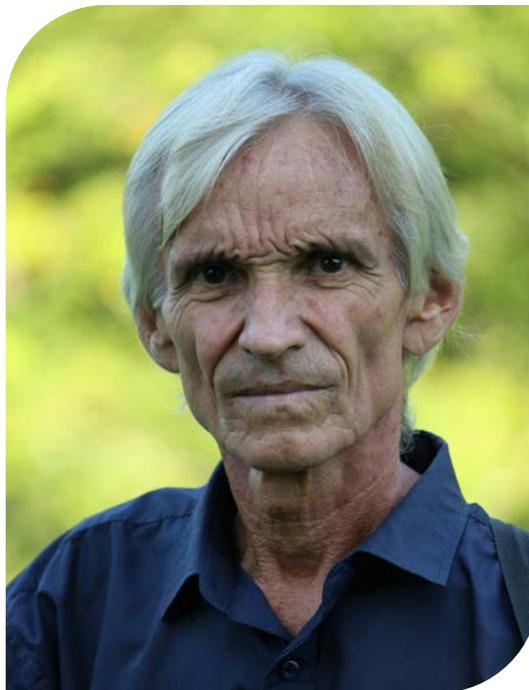
J'ai plusieurs missions qui vont de l'accompagnement individuel de personnes qui peuvent rencontrer des difficultés particulières, par exemple un problème d'impayé lié à des droits qui ont été coupés ou un souci de santé non détecté, jusqu'à la mise en place d'animations collectives autour de thématiques comme l'insertion professionnelle ou le parcours logement. Je fais aussi le lien avec les autres acteurs des territoires, qu'il s'agisse des CCAS, des Maisons de l'emploi ou des associations locales. Je participe à coordonner un peu tout ce réseau pour répondre aux besoins qui me sont remontés par les résidents.

Qu'est-ce qui fait la richesse de ce métier ?

C'est un poste qui m'amène à travailler avec des publics très différents, des jeunes, des seniors, des personnes isolées ou des familles, autour de sujets très différents. Du coup aucune journée ne se ressemble. Il y a des sujets plus récurrents que d'autres, comme l'accès aux droits ou la demande de logement social, mais on peut aussi être amené à aller chercher des partenaires pour des animations, à faire le lien avec une collectivité, à travailler avec les infirmières du réseau Intermed... C'est un métier que j'ai découvert un peu par hasard mais que j'aime beaucoup car il me permet d'être autonome et me laisse la possibilité de m'adapter à chaque demande pour trouver une solution vraiment sur-mesure.

Repères de vie

- A travaillé comme poissonnier sur la Côte d'Azur toute sa carrière
- A traversé plusieurs épisodes d'addictions, en alternance avec de longues périodes d'abstinence
- Rentré à la résidence sociale Adoma de Cagnes-sur-Mer en 2022
- A été opéré fin 2022
- A passé 17 mois à l'hôpital après être resté 2 mois dans le coma
- Relogé à la pension de famille Astoria de Nice en octobre 2024



Frédéric P., 55 ans « C'est une nouvelle vie qui commence pour moi ici. »

« Ma vie a basculé peu de temps après être rentré à la résidence sociale Adoma de Cagnes-sur-Mer en 2022. J'avais déjà connu des épisodes difficiles avant mais là c'était différent. J'ai des problèmes de drogue et d'alcool depuis que j'ai 19 ans, depuis que j'ai fait l'armée en fait et qu'un copain m'a fait découvrir tout ça. J'ai toujours travaillé comme poissonnier sur la Côte d'Azur : ça gagne bien, ça permet de s'acheter des saloperies, de la cocaïne, de l'héroïne. J'ai réussi à arrêter la drogue grâce à la méthadone, mais j'ai fini par tomber dans une autre addiction, l'alcool. À un moment, je buvais plus de 20 canettes par jour. Mais je voulais m'en sortir alors j'ai fait une cure de désintoxication et pendant 2 ans, je suis retourné chez ma mère, et je n'ai plus touché à rien.

Quand j'ai eu une place chez Adoma, j'étais content d'avoir à nouveau un logement à moi. Alors j'ai voulu fêter ça. J'ai racheté des bières et au moment où je le faisais, je savais que je faisais une connerie. J'ai replongé. Et quelques semaines après à peine, j'ai fait une pancréatite aiguë et j'ai fini dans le coma. Au réveil, on m'a dit qu'ils avaient touché l'artère fémorale pendant l'opération, ils m'ont bousillé la jambe, j'ai un statut d'adulte handicapé maintenant. Quand je suis sorti de l'hôpital après 17 mois de convalescence, j'ai dit à l'équipe d'Adoma qu'il me fallait un endroit où je ne pourrais plus tomber dans l'alcool. Si je replonge, je sais que dans 3 mois je suis mort. C'est là qu'on m'a parlé de la pension de famille, je suis venu visiter, ça m'a plu et je me suis installé en octobre dernier.

C'est une nouvelle vie qui commence ici pour moi. J'ai un bel appartement adapté PMR, avec un grand balcon, du soleil... Ici, on est 25, on est une petite famille avec les autres résidents et l'équipe. Gilles, Charlotte, ce sont des gens formidables. Je ne veux pas les décevoir donc je tiens bon. Pour moi, l'alcool c'est fini même si je sais qu'il faut faire attention. Je me connais. Mais je ne vois plus les choses pareilles ici. Je vois le bleu de la mer, du ciel, les couleurs autour de moi, les sourires des gens. Quand on boit ou on se drogue, on a toujours la tête baissée, on ne regarde pas autour de nous. Alors qu'il y a tant de belles choses à voir ».

3 questions à... **Mickaël Danger Le Breton,** **Ouvrier de Maintenance Hautement** **Qualifié (OMHQ)**

« Les résidents savent que nous sommes là pour les aider. »



© Adoma

Comment est organisée la gestion technique des sites Adoma ?

Nous sommes quatre ouvriers de maintenance, dont un contrat de professionnalisation, et un responsable à intervenir sur le patrimoine Adoma au Havre et dans les alentours. Nous effectuons l'ensemble des travaux de maintenance, de réparation ou de remise en état sur 3 résidences sociales, un foyer dédié à l'hébergement et des logements en diffus – soit plus de 500 logements ou chambres. Nous nous occupons d'un peu de tout dans les logements comme dans les parties communes - électricité, plomberie, peinture, sols, et même vitrages.

Vous intervenez à la demande des résidents ?

Les responsables de résidence nous sollicitent dès qu'un résident fait une demande pour un problème technique. Mais nous avons aussi des visites préventives tous les ans où nous faisons le tour des logements et des chambres, toujours en présence des occupants : cela permet de vérifier l'état des installations, d'anticiper certains travaux et d'éviter que les bâtiments ne se dégradent. Les équipements techniques sont remplacés autant que nécessaire, en particulier lors de la remise en état des logements. Quand on accueille de nouveaux arrivants, il faut que ce soit propre et en bon état.

Les résidents apprécient cette présence régulière ?

Bien sûr. La plupart des gens nous connaissent, ils savent que nous sommes là pour les aider. Moi, ça fait 24 ans que je suis chez Adoma, et j'adore toujours autant mon métier. On touche à tout, c'est passionnant. On grandit aussi avec les résidences, on les voit changer. Les publics par exemple ne sont plus les mêmes : quand je suis arrivé en 2001, il y avait plus de travailleurs et de retraités, alors qu'aujourd'hui on voit plus de personnes en situation de précarité et de grande fragilité. Maintenir le logement en bon état et les sensibiliser à l'entretien fait partie de l'accompagnement. Depuis quelque temps, il a été décidé de facturer certaines interventions en cas de dégradation : évidemment, ça fait râler mais c'est une manière d'expliquer aux gens que tout a un coût. Et c'est aussi une manière de les préparer à la sortie : une fois chez eux dans un logement social, ce sera à eux de prendre ça en charge.

3 questions à... **Daria Styzinska,** **Responsable de Résidence** **chez Adoma**

« La résidence sociale, c'est un tremplin vers l'autonomie. »



© Adoma

À quoi ressemble le quotidien d'une résidence Adoma comme celle de Daney à Bordeaux (33) ?

C'est un grand site de 180 logements situé en centre-ville, et qui accueille des personnes isolées et des familles monoparentales, avec des parcours très diversifiés et souvent en rupture familiale. En tant que responsable du site, une partie prépondérante de mon travail concerne la gestion des entrées et des sorties, surtout que nous avons une forte rotation. Mon bureau est également ouvert 4 fois par semaine pour accueillir les résidents qui ont besoin de me solliciter sur certains sujets, techniques ou sociaux. C'est un peu une gestion en « couteau suisse », il faut être capable de gérer des choses très différentes.

Comment décririez-vous la vie au sein de la résidence ?

Quand je suis arrivée il y a 2 ans et demi, il y avait pas mal d'incivilités et de dégradations. Il a donc fallu mettre en place un plan d'action pour apaiser la situation et retrouver une bonne dynamique collective. Nous avons cherché à mieux équilibrer les publics au sein de la résidence, avec une plus grande mixité sociale. Et le résultat est là : il y a moins de tensions, moins de squats... Plusieurs résidents m'ont d'ailleurs dit lors du repas de fin d'année dernière qu'ils avaient remarqué un vrai changement, c'était agréable à entendre. Évidemment, il a fallu expliquer nos choix aux réservataires que sont la ville, le département, la préfecture et Action Logement, mais ils ont compris notre démarche. On voit d'ailleurs que les personnes qui nous sont orientées correspondent mieux à notre projet social.

Le projet social, c'est le cœur de la vie collective ?

Chaque projet social est différent, il faut l'adapter à la résidence, mais le collectif est évidemment essentiel. Avec l'équipe de la résidence, nous avons travaillé ces dernières années à mieux intégrer les locataires dans la vie collective, notamment grâce aux comités de résidents où l'on élit des délégués tous les 3 ans. Cela nous permet d'échanger, de résoudre des problèmes ou de monter des projets ensemble. Nous avons par exemple créé un moment collectif toutes les deux semaines, le café social, où les gens peuvent se retrouver dans un cadre convivial. Notre objectif est d'aider les gens à devenir autonomes dans la gestion de la vie quotidienne. Ça les prépare à la sortie et à l'arrivée dans un logement où il n'y a plus aucun suivi social.

Repères de vie

- Arrivé d'Algérie en 1963 à l'âge de 22 ans
- A travaillé chez Renault à Boulogne-Billancourt pendant 36 ans
- Logé chez Adoma depuis 1991
- A intégré en mars 2022 un logement adapté PMR dans la nouvelle résidence sociale rue de Meudon



Belaid C., 84 ans « Je vieillis tranquillement dans un logement adapté. »

« J'ai passé plus de 30 ans chez Adoma à Boulogne-Billancourt. Je suis d'abord resté 10 ans rue de Meudon, puis en 2001 je suis allé au foyer de la rue du Dôme où je suis resté jusqu'en 2022. Là-bas, j'étais avec tous mes amis qui étaient ouvriers chez Renault comme moi. J'y ai travaillé 36 ans, jusqu'à ma retraite. C'était très dur, très physique. Mais le foyer c'était chez nous, on s'amusait bien, on allait se balader dans le jardin, on discutait... Quand le foyer Meudon a été transformé en résidence sociale, j'ai demandé à y aller, car je commençais à avoir des petits soucis de santé et les logements étaient mieux adaptés.

Aujourd'hui, je passe mon temps entre la France et l'Algérie. L'hiver souvent je reste ici, le logement est plus confortable, les services de santé sont mieux aussi. Je suis vraiment très bien depuis que je suis installé dans la nouvelle résidence, c'est très confortable. Et l'été, je retourne en Algérie pour voir ma famille, mes enfants... Je reviens souvent fin août, quand le climat devient difficile à supporter, j'ai du mal avec la chaleur maintenant. Si à un moment je ne me sens pas bien quelque part, je bouge. Je vis tranquillement ici comme là-bas.

Je n'ai plus beaucoup d'amis dans la résidence parce qu'ils sont presque tous partis. Ils ont pris leur retraite, certains ont déménagé, d'autres sont rentrés au pays, d'autres sont morts. Alors je passe mes journées à me promener dans la ville, je vais dans les magasins, au bar-tabac. J'ai des copains là aussi, on se pose, on boit un café. J'ai des amis partout en fait. Quand on est gentil avec les gens, les gens sont gentils avec vous ».

Repères de vie

- Arrivée de Côte d'Ivoire en 2021
- A obtenu son titre de séjour le 1^{er} mars 2022
- Arrivée chez Adoma en décembre la même année à la résidence Les Indes d'Argenteuil
- A obtenu un CDI de caissière en 2023
- A poursuivi ses démarches et obtenu le statut DALO en 2024
- A quitté la résidence le 3 février 2025 pour un logement social à Deuil-La-Barre



Maimouna S.

« Quand je suis arrivée, ma seule idée c'était de partir et Saliha a été mon ange gardien. »

« Quand je suis arrivée chez Adoma en 2022, je n'ai pas dit que j'étais enceinte. J'avais déjà un petit garçon et je venais de quitter son papa avec qui ça ne se passait pas bien. J'arrivais de Normandie, je me suis posée à la Résidence Les Indes d'Argenteuil, mais je n'avais qu'une idée, c'était de partir. L'appartement était trop petit pour moi, avec deux enfants, il n'y avait pas d'espace pour jouer, l'école était loin...

Du coup dès le début, j'ai dit à l'équipe qu'il fallait que je trouve plus grand, sauf que j'étais au chômage à ce moment-là. Alors j'ai promis à Saliha qui s'occupait de moi que dès que j'aurais accouché de ma fille, j'allais trouver un emploi. Elle m'a aidée à faire mon CV, et j'ai

commencé à postuler. C'était ma première préoccupation, je ne dormais pas, je cherchais toutes les annonces et je postulais. Je savais que le travail le plus simple pour moi c'était d'être caissière alors j'ai déposé aussi des candidatures spontanées. Et au bout d'un mois de recherches, j'ai signé un CDI chez Leclerc, au Centre Commercial de Colombes.

Mais avoir ce contrat n'a pas suffi tout de suite, il fallait trouver un logement, et ça ce n'était pas facile. J'ai fait des demandes chez Action Logement, via le SIAO... Mais ça ne marchait pas alors je suis allée à la sous-préfecture pour remplir une demande de DALO, et au bout de deux mois, j'ai été acceptée. J'ai commencé à avoir des propositions, j'ai fait plusieurs

visites mais ça ne convenait pas, c'était soit trop cher soit trop éloigné de mon travail. À chaque fois, j'étais effondrée mais Saliha ne m'a jamais laissé tomber, elle trouvait toujours les mots pour m'encourager, c'était mon ange gardien à Adoma. Et j'ai fini par trouver un logement à Deuil-La-Barre. C'est encore un peu loin de mon travail mais c'est mieux pour mes enfants, on a de la place maintenant, et on peut avancer. Et je me sens enfin vraiment chez moi ».

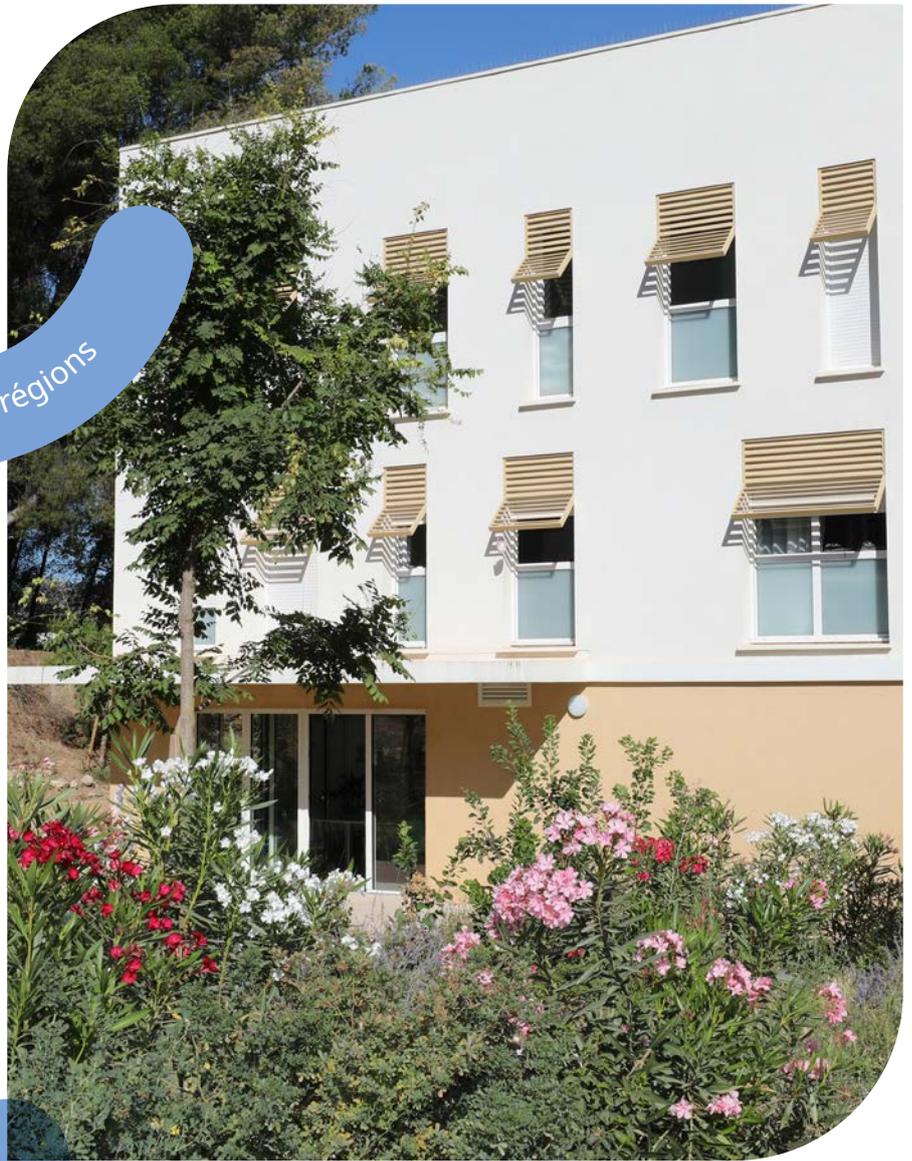


Résidence sociale Pantin Davoust
Architecte : PetitDidierPrioux Architectes
© Fabrice Besson



Résidence Kamino, Panorama, Paris
Architecte : NOMAA et PetitDidierPrioux Architectes
© NOMAA

Une année au cœur des régions



*Pension de famille Roumanille, La Ciotat.
Architecte : MAP Architecture
© Thierry Lavernos*

Les 5 directions interrégionales et 24 directions territoriales d'Adoma déploient sur le terrain une vision empreinte de solidarité et d'un sens pratique qui en font un partenaire engagé des politiques locales en matière d'habitat, d'attractivité économique mais aussi de transition écologique. L'entreprise continue d'inscrire son action dans les dynamiques territoriales et s'apprête à renforcer son appui – avec la création d'une 6^{ème} direction pour le sud-ouest de la France et une réorganisation en proximité de la direction Nord & Atlantique afin de mieux accompagner les spécificités de chaque territoire.

Une année au cœur des régions

Myriam Berghout,
Directrice Interrégionale Île-de-France

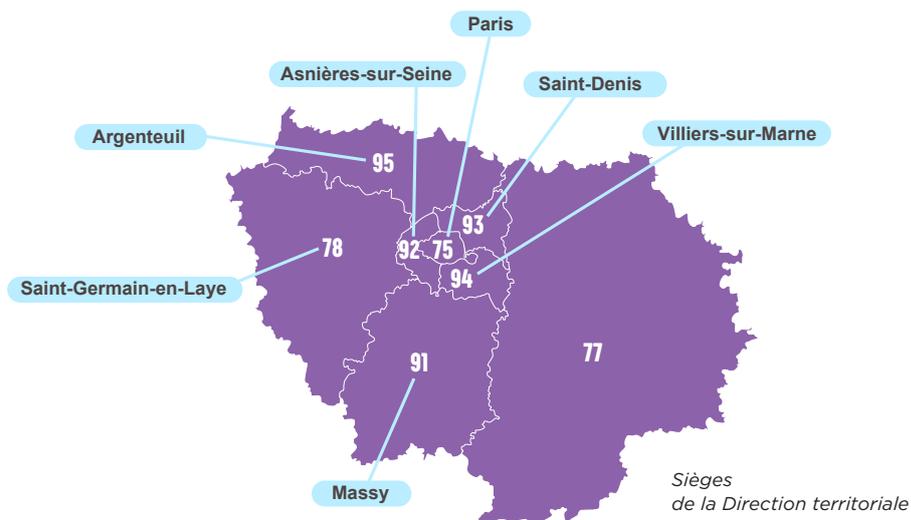


« Médaille d'or de l'engagement pour les équipes d'Île-de-France en 2024 »

« Avec 1400 logements livrés et 1305 ordres de services actés, l'activité d'Adoma s'est maintenue à un haut niveau en 2024. »

Cette performance est d'autant plus notable qu'elle s'inscrit dans un contexte global qui a vu les collectivités et l'État se désengager de certains projets, et la Région se retirer du financement des opérations. Cela ne nous empêche pas de poursuivre notre développement, avec de nombreux projets à venir pour les prochaines années, notamment des pensions de famille prévues ou des résidences Kamino. Nous continuons d'ailleurs d'afficher des objectifs conséquents de 1400 livraisons, 1700 ordres de service et 1500 permis de construire en 2025.

En parallèle, l'amélioration des conditions d'accueil se poursuit sur l'activité hébergement comme sur le logement accompagné, et plusieurs opérations ont été réceptionnées – notamment la 1^{ère} phase de la Boulangerie. Nos équipes sont pleinement mobilisées pour accompagner tous les publics, alors que la demande ne cesse de croître en Île-de-France, comme le confirme le taux record d'occupation de 99,82 % de nos sites. »



© PetitDidierPrioux Architectes

Résidence Paul Eluard,
Sainte-Geneviève-des-Bois.
Architecte : PetitDidierPrioux Architectes

Un développement francilien qui se poursuit à un rythme soutenu

Une nouvelle vie pour les résidents de Sainte-Geneviève-des-Bois

La transformation du parc Adoma se poursuit à Sainte-Geneviève-des-Bois avec l'inauguration en septembre dernier de la résidence sociale Paul Éluard, construite à 200 mètres seulement de l'ancien FTM qu'Adoma gérait depuis près de 50 ans. Les 160 logements autonomes créés pour l'occasion ont permis de reloger les 120 résidents de l'ancien site et d'accueillir 40 nouveaux ménages dans un cadre moderne, accueillant et s'adaptant parfaitement aux besoins de publics dont une grande partie est en situation de vieillissement.

Kamino s'installe au cœur de Paris

C'est sur le Boulevard Masséna, à deux pas de la station de Métro, qu'Adoma a ouvert sa nouvelle résidence Kamino. Idéalement situé dans le 13^{ème} arrondissement, le bâtiment flambant neuf se démarque par sa façade en brique, ses terrasses, son cœur d'îlot végétalisé, et ses performances NF Habitat, Niveau Excellent, Territorialisation Ville de Paris, Label Effinergie +. Fruit d'une opération de démolition-reconstruction d'un ancien FTM, la résidence propose 150 logements meublés, offrant des fenêtres panoramiques et des espaces intérieurs lumineux.

Une restructuration sous le signe du réemploi et de la biodiversité

Le choix d'Adoma s'est porté sur le projet proposant une restructuration lourde, rue de Charonne dans le 11^{ème} arrondissement de Paris. Plutôt que de démolir l'actuel FTM d'une capacité de 165 lits, le choix des équipes s'est porté sur une opération mixte, avec un volet démolition-reconstruction et un volet restructuration lourde, permettant ainsi de limiter les nuisances dans un environnement urbain extrêmement dense.

L'association Réavie, spécialisée dans l'économie circulaire, a été missionnée pour optimiser le réemploi ainsi que la valorisation des matériaux lors du chantier. Le projet bénéficiera de toitures végétalisées et de la création d'une noue pour les eaux pluviales dans le jardin.

Un été sous le signe du sport et de l'inclusion

Un esprit sportif inédit a soufflé sur les résidences franciliennes d'Adoma tout l'été. À l'occasion du passage de la flamme olympique en Seine Saint-Denis, plusieurs résidents ont pu participer à l'événement, à commencer par Dieme Oumar, 91 ans, ancien tirailleur sénégalais et résident Adoma à Bondy, qui a eu l'honneur d'être sélectionné comme porteur. Les résidents de plusieurs pensions de famille Adoma ont également pu se rendre aux épreuves de différentes disciplines telles que

le para-athlétisme, la para-natation ou le para-tennis. Enfin, Adoma a organisé un tournoi inter-pensions de famille, les « Pensionlympiques », à la fois inclusif et ludique.

Quand l'emploi vient à la rencontre des résidents

Les résidences Adoma de Courcouronnes et Corbeil-Essonnes (91) ont accueilli en septembre et octobre dernier, le Job Truck, bus itinérant animé par la Maison de l'Emploi et de la Formation (MDEF). À cette occasion, les résidents ont pu créer ou mettre à jour leur CV, échanger avec des intervenants de l'association, et se remettre dans une dynamique de formation, de recherche d'emploi ou d'alternance, ou même de création d'entreprise.



Résidence Butte Blanche, Argenteuil.
Architecte : Daudre-Vignier
© Thibault Voisin

Chiffres régionaux

35 540

logements

4 268

places d'hébergement

7

Directions Territoriales

Bertrand Declémy,
Directeur Interrégional Nord et Atlantique



« Une nouvelle organisation pour mieux accompagner les dynamiques locales »

« L'activité d'Adoma continue de se développer dans le Nord et l'Ouest de la France, et va connaître un nouveau chapitre en 2025 avec la réorganisation de notre périmètre et la création d'une direction dédiée pour le Sud-Ouest.

L'idée est de mieux répartir nos efforts et de renforcer notre maillage territorial, pour pouvoir répondre de manière encore plus efficace aux besoins des collectivités. Sur le terrain, les sollicitations sont nombreuses, avec des besoins spécifiques sur chaque territoire auxquels Adoma s'efforce de répondre à un rythme soutenu. L'année 2024 a d'ailleurs été marquée par des livraisons et surtout des lancements de chantier en hausse représentant l'équivalent de 7 % de notre patrimoine actuel, mais aussi par un nombre record de dossiers étudiés qui devrait se traduire par une nette accélération des mises en service dans les prochaines années. Les défis à relever sont nombreux, et nos équipes y font face avec talent et engagement, ce qui se traduit d'ailleurs dans nos résidences par un taux de satisfaction en nette augmentation année après année.



Découpage de la Direction Nord et Atlantique jusqu'au 30 juin 2025.

Résidence Nadia Farissi, Dunkerque
Architecte : BplusB Architectures
© Alexis Delespierre



Chiffres régionaux

10 977
logements

7 999
places d'hébergement

5
Directions Territoriales

Une nouvelle organisation pour mieux répondre aux enjeux locaux

Adoma accélère le traitement de ses foyers en Hauts-de-France

Adoma finalise actuellement le Plan de Transformation des Foyers de Travailleurs Migrants sur le territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque. Les anciens foyers laissent peu à peu la place à des résidences avec logements autonomes, plus adaptées aux besoins actuels des publics. Ces dernières années, les sites de La Batellerie et de Leylandji ont ainsi été démolis et remplacés par deux résidences sociales de 100 et 70 logements, ainsi que par une pension de famille de 30 logements. Du côté de la commune de Saint-Pol-sur-Mer, la réflexion se poursuit autour du dernier foyer encore à traiter, avec l'objectif d'arrêter d'ici la fin de l'année le scénario de restructuration du site en concertation étroite avec les partenaires du territoire.

Une résidence moderne pour les jeunes actifs

Deuxième région la plus jeune de France, les Hauts-de-France accueillent depuis le printemps 2024 une nouvelle résidence Kamino. Située au cœur de Roubaix (59), la résidence sociale Saint-Jean propose 79 logements meublés, une laverie, un service de blanchisserie ainsi qu'un local vélo. Sur place, Adoma travaille avec le tissu local associatif et des associations telles que le Groupe VITAMINE T, Interfaces et la Mission Locale de Roubaix, pour proposer un accompagnement sur mesure aux jeunes résidents et rendre dynamique leur parcours de vie.

À Bourges (18), la Boule d'Or s'agrandit

Au cœur du centre-ville historique de Bourges, le site de la Boule d'Or, qui accueillait jusque-là 27 logements en pension de famille et 13 logements en résidence sociale, a bénéficié d'une opération d'agrandissement et d'amélioration de ses installations. Adoma s'est en effet portée acquéreuse en 2022 d'un des commerces situés en rez-de-chaussée et l'a transformé afin de créer 8 logements supplémentaires, ainsi que des bureaux. Cette phase s'est achevée fin 2024 et Adoma réalise actuellement des travaux d'amélioration des 13 logements historiques de la résidence sociale.

Une réhabilitation d'ampleur à Nantes (44)

C'est un chantier de réhabilitation et de rénovation énergétique d'envergure qu'Adoma mène à Nantes, sur la résidence sociale Robert Schuman. Les 166 logements vont en effet bénéficier d'un meilleur confort, été comme hiver, grâce à la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, sur les murs comme en toiture, ou encore le remplacement des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire. L'ancienne terrasse du bâtiment va également être végétalisée et des panneaux photovoltaïques en autoconsommation seront installés, permettant de limiter les consommations liées à l'éclairage des parties communes.

Mobilisation autour de l'emploi dans les Pays-de-la-Loire

La Direction territoriale Pays-de-Loire-Bretagne d'Adoma a été retenue par la DREETS Pays-de-la-Loire dans le cadre de l'AMI* « Offre de repérage et de remobilisation pour les publics éloignés de l'emploi ». Les 6 résidences sociales nantaises d'Adoma vont bénéficier pendant 3 ans de la présence d'un Responsable Insertion Professionnelle (RIP) qui viendra renforcer les équipes locales en proposant un accompagnement socio-professionnel sur-mesure. En binôme avec un chargé de mission Emploi de l'association Adelis, spécialisée dans la médiation Emploi, ce professionnel travaillera notamment à identifier les résidents les plus éloignés de l'emploi et mettre en place un parcours d'accompagnement vers l'emploi pour les volontaires.

* Appel à Manifestation d'Intérêt



Résidence Kamino, Saint-Jean à Roubaix.
Architecte : NOMAA
© NOMAA

Agnès Labert,
Directrice Interrégionale Est



« Une activité qui évolue au fil des besoins du territoire »

« Certains territoires détendus de l'Est de la France sont encore peu, voire pas, équipés en matière de logements accompagnés, malgré des besoins et des publics en attente de solutions.

Quant aux secteurs tendus des métropoles de Metz-Nancy, Dijon ou Strasbourg, les besoins sont plus ciblés : publics jeunes actifs, publics vieillissants ou bien des publics nécessitant une prise en charge plus spécifique en matière de santé mentale. La gestion et l'accompagnement de ces publics constituent de vrais enjeux pour les collectivités, et nécessitent des réponses adaptées et innovantes pour s'inscrire dans le tissu urbain et assurer la pérennité des structures. Malgré la politique de réduction des places esquissée par l'État, nous continuons à structurer notre travail sur le terrain avec la signature en 2024 du CPOM pour les 5 prochaines années. De nombreux travaux ont également été réceptionnés sur nos sites, soulignant notre capacité à améliorer les conditions d'accueil à un rythme soutenu. En parallèle, le développement de notre offre de logement accompagné se poursuit sur tous les fronts. Les besoins sont là et les collectivités sont de plus en plus nombreuses à nous faire confiance, avec de nombreux projets lancés à Freyming-Merlebach, Dijon ou Woippy, notamment pour la création de pensions

de famille. Et enfin, les derniers projets de transformation de Foyers de Travailleurs Migrants ont été lancés, signant la fin proche du Plan de Transformation des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM) au niveau local.

Résident de la pension de famille de Guigone de Salins, Dijon
Architecte : BAU Architecture
© Tim Platt



Chiffres régionaux

9 880
logements

6 896
places d'hébergement

4
Directions Territoriales

Des spécificités locales qui continuent de structurer l'activité

Une transformation sous le signe de la mixité

Un seul site pour trois dispositifs : c'est l'organisation proposée par Adoma à travers le projet de transformation du FTM de Mont-Saint-Martin (54). Sur les quatre bâtiments existants, deux ont été démolis pour laisser la place à une pension de famille de 25 logements et une résidence sociale de 79 logements. Les deux bâtiments restants vont pour leur part être réhabilités, avec notamment un focus sur les performances énergétiques, afin de proposer un foyer de 110 logements autonomes en lieu et place des chambres actuelles.

Fin de chantier pour la résidence La Maladière (Dijon)

Après plusieurs années de travaux, le nouveau site de la Maladière à Dijon (21) est enfin pleinement opérationnel. Le programme, qui se déroulait en deux phases, a permis la mise en service de 77 logements neufs et la réhabilitation de 78 logements existants – en plus de la création des nouveaux bureaux pour les équipes de la direction territoriale d'Adoma. Un projet porté en collaboration étroite avec les services de la ville, de la programmation finale au montage foncier et financier.

Adoma mise sur le réemploi de matériaux

À Besançon (25), Adoma va profiter de la transformation de l'ancien FTM du quartier Trépillot pour mener un chantier exemplaire en matière de réemploi et de tri des déchets. Les gravats de déconstruction des bâtiments seront réutilisés en matériaux de remblais sous les nouveaux bâtiments, et les sanitaires, les chevrons ou les blocs autonomes d'éclairage de sécurité seront également réemployés. Le site qui accueillait jusqu'à peu 218 chambres en unités de vie va ainsi laisser la place à un bâtiment neuf de 114 logements et à 3 bâtiments rénovés, pour un total de 236 logements autonomes répartis entre une résidence sociale et une pension de famille.

Signature du plus important CPOM de France

Adoma et la Région Grand-Est ont signé en 2024 un Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM) afin de fixer les capacités régionales en matière de places d'hébergement pour la période 2024-2028. Les discussions menées en amont ont permis de fixer un seuil de 1754 places en CADA (centre d'accueil pour demandeurs d'asile), en CAES (centre d'accueil et d'examen de la situation) et en CPH (centre provisoire d'hébergement), en faisant le plus important CPOM de France. Le contrat précise également la répartition des places département par département, puis par site – au regard des besoins des territoires et des possibilités offertes par les bâtiments.

Un accompagnement vers l'emploi renforcé pour les BPI

La direction territoriale Bourgogne-Franche-Comté d'Adoma a été retenue dans le cadre de l'AMI* « Offre de Repérage et Remobilisation » et va bénéficier d'un soutien financier pour renforcer l'accompagnement des bénéficiaires d'une protection internationale (BPI) logés au sein des résidences sociales d'Adoma sur le territoire de Franche-Comté. Pour cela, un RIS (Responsable Insertion Sociale) a été recruté afin notamment de mener des actions et ateliers autour de l'insertion professionnelle, pour favoriser le retour vers l'emploi de publics isolés, en lien avec les partenaires et les services publics de l'emploi locaux.

* Appel à Manifestation d'Intérêt



Résidence Kamino, Terrot Town, Dijon
Architectes : Carta-Reichen et Roberts-Associés
et NOMAA
© Vincent Arbelet

Élise Loliée,
Directrice Interrégionale Méditerranée



« Une activité partagée entre secteurs historiques et nouvelles implantations »

« Adoma continue d'imprimer sa marque sur les territoires du bassin méditerranéen et plus largement du Sud de la France. Malgré un secteur de la construction qui tourne au ralenti, l'année 2024 a été marquée par de nombreuses livraisons et par le lancement de projets d'ampleur qui vont nous permettre de continuer à répondre aux besoins actuels des collectivités.

Ce développement est notable sur nos secteurs historiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur, mais aussi en région Occitanie et notamment à Nîmes où Adoma a accéléré son implantation l'an dernier, avec à la fois la livraison d'une 1^{ère} résidence Kamino et la reprise à la demande de l'État d'un FTM pour le transformer en pension de famille. Reconnues pour leur expertise et leur savoir-faire, nos équipes continuent de renforcer notre assise locale à travers des projets pour tous les besoins et tous les publics – des projets également adaptés à la réalité climatique d'une région de plus en plus touchée par les canicules et les sécheresses.



Découpage de la Direction Méditerranée jusqu'au 30 juin 2025.



Résidence Littoral, Marseille
Architecte : Muriel Germark
© Potion médiatique

Chiffres régionaux

14 748
logements

3 375
places d'hébergement

5
Directions Territoriales

Un patrimoine qui s'adapte aux nouvelles réalités sociales et environnementales

À La Ciotat (13), une résidence placée sous le signe du bioclimatique

C'est en juin 2024 que s'est achevé le projet de transformation du site Adoma de l'avenue Roumanille à La Ciotat, avec la livraison de la nouvelle résidence sociale « Le Peyman » de 140 logements et d'une pension de famille de 25 places. Le foyer géré par Adoma depuis 1972 a été démoli pour laisser la place à des bâtiments flambant neufs, aux performances énergétiques exceptionnelles. Le programme, labellisé RT2012-20 % et Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) niveau bronze, a en effet bénéficié d'une conception bioclimatique poussée, avec isolation renforcée, pose de brise-soleils, façades de couleur claire, panneaux photovoltaïques en toiture et jardin conçu comme un îlot de fraîcheur afin de favoriser le confort des résidents – notamment l'été où les températures peuvent dépasser les 40°C localement.

Nîmes (30) accueille sa 1^{ère} résidence Kamino

La marque Kamino d'Adoma, dédiée aux moins de 30 ans, s'installe à Nîmes avec l'ouverture d'une résidence sociale jeunes actifs de 121 logements autonomes, rue des anciens combattants. C'est la collectivité qui a sollicité Adoma pour l'acquisition en VEFA du site auprès d'Îcade, avec la volonté de répondre aux besoins de logement des jeunes sur ce secteur attractif. Située rue des anciens combattants, à proximité des commerces et des services publics, la résidence Romana est particulièrement bien desservie par deux lignes de bus

permettant de rejoindre facilement le centre-ville, les centres commerciaux, la gare et l'aéroport.

Hygiène, inclusion, précarité : des actions qui changent la vie

Adoma a signé en septembre 2024 une convention de partenariat avec la Régie de quartiers Noailles-Belsunce à Marseille (13), afin de proposer des actions autour de différents sujets comme la prévention et la lutte contre les nuisibles, la lutte contre la précarité énergétique, l'accès à l'informatique et l'inclusion numérique. Des permanences d'information et des ateliers de sensibilisation à la question des punaises de lit ont ainsi été organisés régulièrement en 2024, et des ateliers informatiques hebdomadaires sont proposés pour permettre aux habitants du quartier, résidents d'Adoma ou non, de s'approprier les bases de l'informatique. Ces actions sont financées via le dispositif d'exonération de la TFPB, la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Une opération mixte et bas carbone A Miramas (13)

C'est un bâtiment exemplaire aux normes RE2020 qui a été livré en avril dernier à Miramas. La résidence « Les Jardins Fleuris », qui accueille à la fois une résidence sociale jeunes actifs Kamino de 88 logements et 67 logements intermédiaires gérés par CDC Habitat, a fait l'objet d'un appel à projets de GRDF pour la transition énergétique, avec la mise en place d'un système

hybride, associant deux pompes à chaleur, deux chaudières à condensation collectives et un ballon à stratification. Cette installation novatrice permet d'assurer le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire pour l'ensemble de la résidence, avec une régulation intelligente permettant de basculer d'un système à l'autre selon les besoins, et d'optimiser l'utilisation des ressources.

Une transformation au service de la hausse des capacités d'accueil

La réhabilitation de la résidence sociale Rostand de Marseille (13) a été l'occasion pour Adoma de voir les choses en grand puisque l'entreprise en a profité pour mener une opération d'acquisition-amélioration de l'ancien immeuble de bureaux voisin. La transformation de cet ensemble a permis de valoriser le patrimoine existant tout en portant la capacité d'accueil de la résidence de 48 à 99 logements, avec une diversité de logements (T1, T1bis, T1') permettant de répondre aux besoins des résidents de ce territoire où la tension ne faiblit pas.



Pension de famille, Roumanille, La Ciotat.
Architecte : MAP Architecture
© Thierry Lavernos

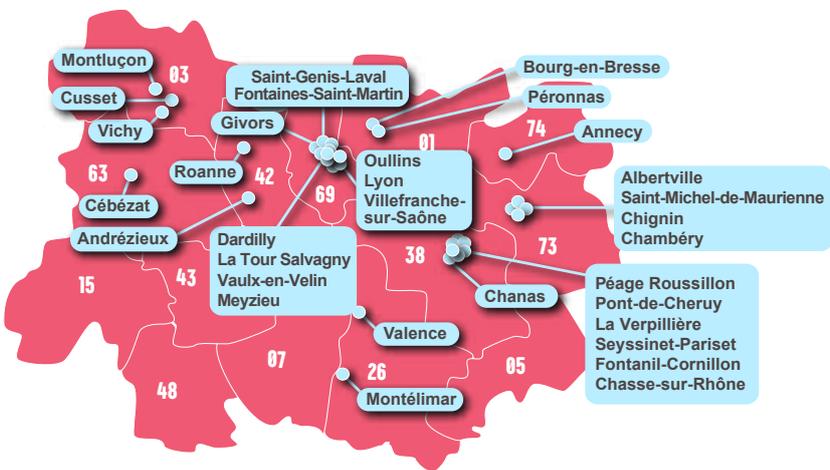
Lucile Barou,
Directrice Interrégionale Auvergne-Rhône-Alpes



« Des partenariats qui s'inscrivent dans la durée »

Adoma continue de renforcer son activité de proximité en Auvergne-Rhône-Alpes. Sur des territoires où cohabitent des réalités sociales, économiques et démographiques très différentes, nos équipes s'efforcent d'apporter des réponses adaptées aux besoins de chaque collectivité – qu'il s'agisse des grandes métropoles où la tension ne faiblit pas, des communes du Franco-Genevois portées par l'attractivité transfrontalière, ou de secteurs plus ruraux.

Pour mieux accompagner les dynamiques locales, les équipes Adoma des Pays de Savoie et de l'Ain se sont récemment rapprochées afin de renforcer leurs synergies. En parallèle, les conventions signées avec la Métropole du Grand Lyon ou celle de Grenoble continuent de structurer notre activité : sur ces territoires, Adoma s'affirme plus que jamais comme un partenaire engagé des grands projets de transformation et de rénovation urbaines. C'est le cas également sur Clermont Auvergne Métropole où nous menons là aussi une opération exemplaire qui vise à la fois à améliorer la qualité du patrimoine, à réduire notre empreinte écologique, et à répondre aux besoins de populations de plus en plus précarisées.



Résidence Les Clarines, Thonon-Les-Bains
Architecte : And Co Architecte
© Pierre Augier

Chiffres régionaux

11 996
logements

4 712
places d'hébergement

3
Directions Territoriales

Des collaborations qui se renforcent avec les territoires

Le Foyer des Fins tire sa révérence

Le Plan de Transformation des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM) se poursuit à Annecy (74) avec l'inauguration en novembre dernier de la nouvelle résidence sociale Marie Marvingt.

Le nouveau bâtiment trône désormais en lieu et place de l'ancien Foyers des Fins et ses 230 chambres : le site, mis en service en 1972, a été démoli afin de permettre la construction d'un bâtiment neuf, proposant 173 logements autonomes, ainsi que de nombreux services.

Kamino ouvre ses portes à Cranves-Sales (74)

Kamino, le concept novateur de résidences sociales pour jeunes actifs d'Adoma, dispose depuis la rentrée 2024 d'une nouvelle antenne à Cranves-Sales, à quelques minutes d'Annemasse et de Genève. Située à proximité des transports et des commodités, la nouvelle résidence Françoise Giroud propose 51 logements meublés, du studio au T2. Le site permet aux jeunes de bénéficier d'une solution de logement clé en main et abordable, et d'un accompagnement sur-mesure de la part des équipes Adoma. Le bâtiment a été conçu par Linkcity avec Unanime Architectes et bénéficie de la certification Promotelec Habitat Neuf.

Grenoble : Une nouvelle résidence exemplaire au milieu des montagnes

C'est au cœur de la ZAC Presqu'île à Grenoble qu'Adoma a inauguré en 2024 une nouvelle résidence sociale de 102 logements. Situé dans un quartier en plein développement, ce projet se démarque à la fois par son esthétisme, par sa luminosité, et surtout par son exigence environnementale puisque le bâtiment bénéficie de systèmes de chauffage et de climatisation s'appuyant à la fois sur la géothermie et le geocooling – des méthodes qui mettent à profit la terre pour chauffer ou refroidir le bâtiment selon les besoins.

Fin de réhabilitation à Vaulx-en-Verin (69)

À Vaulx-en-Verin, la réhabilitation de l'ancien foyer de La Pie s'est achevée en janvier 2024. Les 111 chambres en unités de vie encore présentes à la fin de l'année 2022 ont laissé la place à 101 studios autonomes, et la nouvelle résidence sociale propose désormais 152 logements individuels, tous accessibles par ascenseur. L'opération a également permis de requalifier les locaux de services, les installations techniques ainsi que les espaces extérieurs. Un pavillon d'entrée, fonctionnel et esthétique, a également été créé, contribuant à la résidentialisation du site.

Des ateliers artistiques de sensibilisation autour du cancer du sein

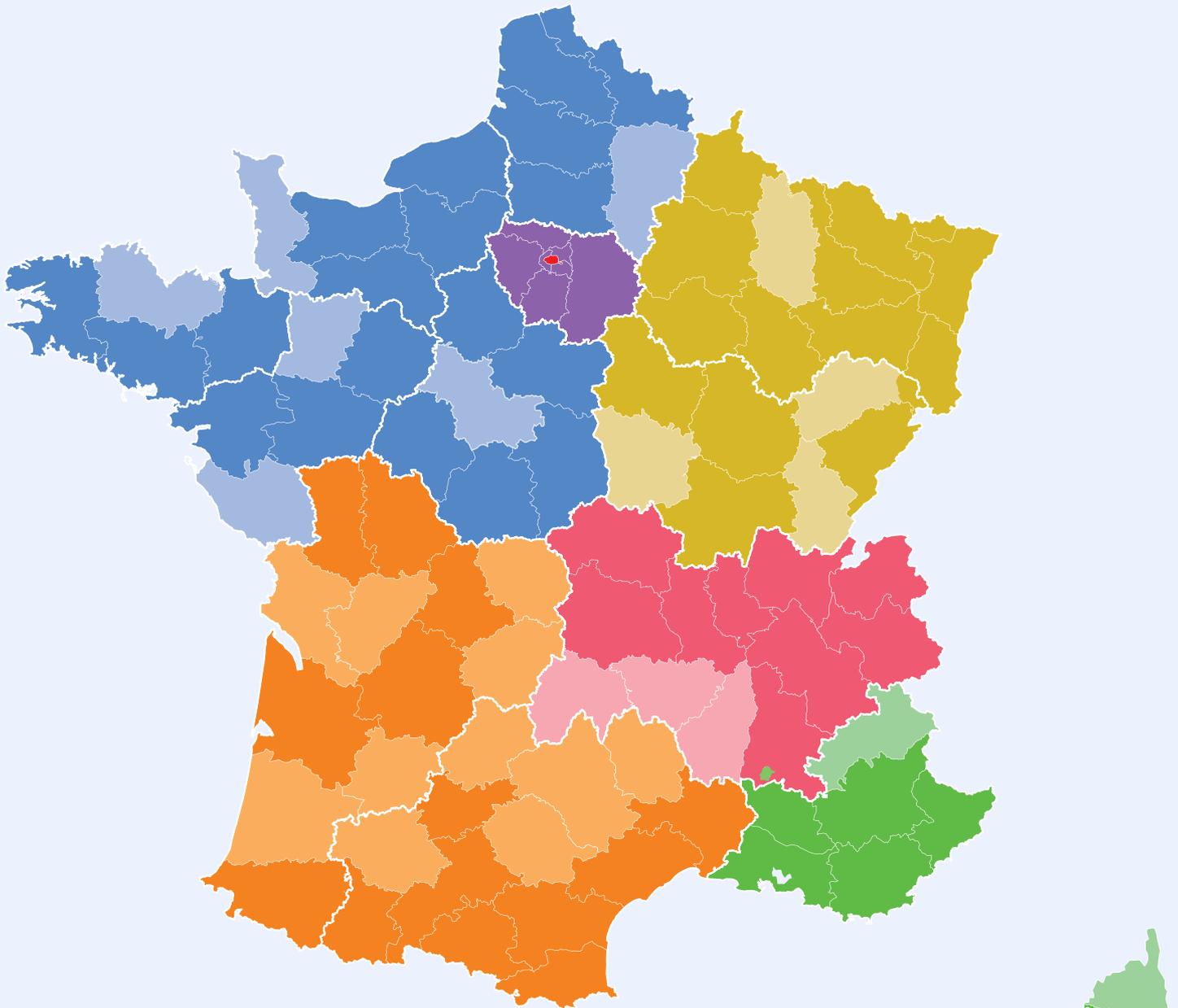
Adoma a organisé en 2024 les ateliers Vénus, en partenariat avec le centre artistique SpaceJunk et Intermed, afin de sensibiliser les résidentes de plusieurs sites de Grenoble-Alpes Métropole à la question du dépistage du cancer du sein et de l'accès au soin. Entre échanges avec des professionnels de santé et activités artistiques, les participantes ont pu s'impliquer de manière active et personnelle, notamment en personnalisant chacune une toile comportant une photographie de femme nue. Les œuvres ainsi créées ont été exposées à l'occasion d'Octobre Rose et mises en vente au profit de la recherche contre le cancer du sein.

*Résidence Presqu'île, Grenoble
Architecte : SAM Architecture
© Jean Fotso*

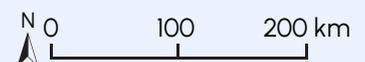


Adoma implantée au cœur des régions

À compter du 1^{er} juillet 2025, Adoma se réorganise géographiquement avec la création de la direction Sud-Ouest.



- Siège national « Le Galaxie » (Paris)
- Direction Île-de-France (Paris)
- Direction Est (Metz)
- Direction Nord-Ouest (Lille)
- Direction Sud-Est (Marseille)
- Direction Sud-Ouest (Bordeaux)
- Direction Auvergne Rhône-Alpes (Lyon)



Résultats financiers

En 2024, Adoma a dégagé un bénéfice social de 2,7 M€ contre 17,1 M€ en 2023, qui intégrait une aide exceptionnelle de 14,2 M€ accordée aux résidences sociales et Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) conventionnés en soutien à la crise énergétique. Malgré les difficultés du secteur, le résultat d'exploitation à 31,3 M€ s'affiche en légère progression par rapport à 2023. Il permet d'absorber les charges financières qui connaissent une nouvelle hausse du fait de l'évolution du taux du livret A à 3,00 % et des nouvelles mobilisations d'emprunts en lien avec la stratégie patrimoniale de la société, ainsi que les amortissements exceptionnels dus à la restructuration des résidences existantes.

À 55,2 M€, l'autofinancement après remboursement des emprunts, permet à Adoma de financer ses investissements de développement et de transformation de son parc.

La progression de 145 M€ du total du bilan qui s'affiche à 2 796 M€ à fin 2024, correspond principalement à celles des actifs immobiliers, sachant que le plan de restructuration du patrimoine se poursuit à un rythme toujours soutenu bien qu'un peu ralenti par rapport à 2023, en lien avec les tensions économiques que connaît l'activité immobilière.

Compte d'exploitation

	Réel 2024		Réel 2023	
	M€	% CA	M€	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	525,5	100 %	501,7	100 %
Production immobilisée	4,0		4,3	
Subvention exploitation	31,3		27,8	
Reprise s/ subv d'investissement	19,8		18,7	
Certificats Économie Energie (CEE)	0,7		1,2	
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	581,3		553,7	
Chauffage et fluides	-75,9	-14,4 %	-75,9	-15,1 %
Entretien courant (hors GR/GE)	-30,6	-5,8 %	-28,6	-5,7 %
Hygiène & Propreté	-29,6	-5,6 %	-27,9	-5,6 %
GR/GE	-2,7	-0,5 %	-2,4	-0,5 %
Loyers	-40,5	-7,7 %	-36,2	-7,2 %
Gardiennage	-6,7	-1,3 %	-7,9	-1,6 %
Autres charges d'exploitation	-45,1	-8,6 %	-44,6	-8,9 %
Impôts et taxes	-26,8	-5,1 %	-25,2	-5,0 %
Charges de personnel	-189,8	-36,1 %	-180,0	-35,9 %
Dotations/Reprises amortissements et provisions	-102,3	-19,5 %	-94,6	-18,9 %
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	-550,0	-104,7 %	-523,3	-104,3 %
RÉSULTAT EXPLOITATION	31,3	6,0 %	30,4	6,1 %
Produits financiers	5,3	1,0 %	3,9	0,8 %
Charges financières	-21,5	-4,1 %	-13,9	-2,8 %
RÉSULTAT FINANCIER	-16,3	-3,1 %	-10,0	-2,0 %
RÉSULTAT COURANT	15,1	2,9 %	20,4	4,1 %
Plus-values de cessions	0,7	0,1 %	-0,8	-0,2 %
Amortissements accélérés	-7,3	-1,4 %	-9,4	-1,9 %
Exceptionnel autre	0,9	0,2 %	12,6	2,5 %
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-5,7	-1,1 %	2,5	0,5 %
Participation	-6,6	-1,3 %	-5,9	-1,2 %
RÉSULTAT NET	2,7	0,5 %	17,0	3,4 %

Bilan détaillé (en M€)

Réel 2024
Réel 2023

Actif

ACTIF IMMOBILISÉ		
Immos brutes	3 501,5	3 266,1
Amortissement	-1 132,5	-1 063,0
Immos nettes	2 369,1	2 203,1
ACTIF CIRCULANT		
Actif circulant brut	240,5	247,8
Provisions clients	-23,6	-19,5
Provisions créances diverses	-0,1	-0,1
Actif circulant net	216,7	228,1
TRÉSORERIE	209,8	219,7
TOTAL ACTIF	2 795,6	2 650,9

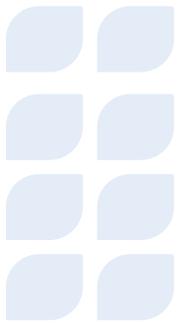
Passif

FONDS PROPRES		
Capital + Réserves	536,5	199,9
Report à nouveau	0,0	319,6
Résultat	2,7	17,0
Subventions Investissements	655,4	618,2
AUTRES FONDS PROPRES	0,1	0,1
PROVISIONS		
Provisions GR / GE	5,9	6,8
Provisions Autres	41,4	39,5
TOTAL FONDS PROPRES	1 242,0	1 201,0
DETTES FINANCIÈRES	1 350,1	1 238,2
PASSIF CIRCULANT (inclus cautions clients)		
Hors dettes diverses	147,2	145,1
Dettes diverses (dont Dettes Fourn Immos)	56,3	66,5
TOTAL PASSIF	2 795,6	2 650,9



Résident de la pension de famille
de Mantes-La-Jolie.
Architecte : SEMEIO Architecture
© Ljubisa Danilovic

Adoma tous droits réservés.
Design : Limbus Studio



cdc habitat
Adoma



33 avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Tél. 01 40 61 42 00

www.adoma.cdc-habitat.fr