

# INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE SOCIALE « GINSENG »

**Mardi 5 décembre 2017 à 11H00  
à Bordeaux (33)**

*16, avenue des Quarante Journaux  
33000 Bordeaux*

Adoma construit sa 12<sup>ème</sup> résidence sociale de 133 logements  
meublés avec accompagnement pour les personnes  
en difficultés sur la métropole bordelaise.



©DenisLacharme  
Maîtrise d'ouvrage : Adoma  
Maîtrise d'œuvre : Bouygues Immobilier  
BELLECOUR architectes

## SOMMAIRE

DU FOYER A LA RESIDENCE SOCIALE	3
QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE SOCIALE ?	
LA RÉSIDENCE SOCIALE « GINSENG »	4
133 LOGEMENTS MEUBLÉS ET AUTONOMES	
L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	5
UNE REDEVANCE TOUT COMPRIS	
LE PUBLIC ACCUEILLI	6
UNE ÉQUIPE DEDIÉE POUR UNE GESTION DE PROXIMITÉ	7
UN ACCOMPAGNEMENT AU QUOTIDIEN	
LE FINANCEMENT DE LA RÉSIDENCE	9
LA DIRECTION TERRITORIALE AQUITAINE LIMOUSIN	10
ADOMA SUR L'ÉTABLISSEMENT NORD & ATLANTIQUE	
ADOMA EN BREF	11

## ➤ DU FOYER A LA RÉSIDENCE SOCIALE

Adoma historiquement implantée dans le centre ville de Bordeaux dispose de cinq résidences sociales de petites tailles (de 9 à 21 logements) d'une capacité totale de 75 logements. Ces sites sont des bâtiments anciens, situés dans des rues peu accessibles et exigeants des travaux importants de réhabilitation.

Pour répondre à la forte demande de logement sur le territoire, Adoma a adopté le projet ambitieux de construire une douzième résidence sociale de 133 logements autonomes pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes des anciens sites et du nouveau public : jeunes, familles monoparentales, et actifs.

## ➤ QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE SOCIALE

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

Elle permet aux personnes accueillies d'engager un parcours résidentiel pour occuper à terme un logement autonome classique. C'est une solution transitoire dans l'attente d'un relogement dans le parc immobilier traditionnel. Elles ont donc vocation à accueillir des personnes pour de courtes périodes. Au sein d'une résidence sociale, l'objectif est une durée de séjour inférieure à deux ans, ce qui permet aux résidents de consolider leurs ressources, via un emploi stable et de s'approprier un logement autonome, notamment concernant la gestion de leur budget et l'entretien d'un logement.

Adoma gère **389** résidences sociales (près de 72 000 logements) sur l'ensemble du territoire national, dont **50** sur l'Établissement Nord & Atlantique.

## ➤ LA RÉSIDENCE SOCIALE « GINSENG »

Construite au cœur de L'Éco-Quartier Ginko, la résidence sociale « Ginseng » bénéficie d'un environnement mêlant architecture bioclimatique, bâtiments à faible consommation, énergies renouvelables et espaces verts. Les résidents bénéficient de nombreux parcs et jardins et aussi de jardins partagés pour cultiver ensemble et développer aussi la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle au sein de ce nouvel éco-quartier.

Des services de proximité sont à disposition des résidents : 68 commerces, groupe scolaire, crèche, et activités sportives.



En complément des trottoirs, pistes et bandes cyclables et de la venelle verte, Ginko met à disposition des habitants une

offre de transports collectifs ou individuels (tramway, vélo en libre-service, bus, voiture en auto partage) pour faciliter les déplacements sur Bordeaux métropole. La résidence sociale « Ginseng » se trouve à quelques mètres de l'arrêt de tramway « Quarante Journaux ».

La résidence sociale a ouvert ses portes le 2 mai 2017.

## ➤ 133 LOGEMENTS MEUBLÉS ET AUTONOMES

La résidence sociale « Ginseng » de type R+9 offre **133 logements autonomes** dont 120 logements de 22 m<sup>2</sup> et 13 T1 bis de 32 m<sup>2</sup>, desservi à chaque étage par un ascenseur.

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

Les typologies des logements meublés et équipés sont les suivantes :

**133 logements dont :**

- 120 T1' de 22 m<sup>2</sup>,
- 13 T1 bis de 32 m<sup>2</sup>.

16 logements sont équipés pour l'accueil de personnes à mobilité réduite soit 12 % de la capacité totale.

Des espaces de services sont présents au sein de la résidence :

- bureau d'accueil,
- bureau social,
- espace d'attente,
- zone sanitaire
- salle polyvalente,
- laverie / lingerie,
- local réserve,
- local ménage,
- local linge propre,
- local vélos.



## ➔ L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Depuis juin 2014, Adoma est le premier bailleur pour le logement accompagné à avoir dématérialisé la demande de logement : de la saisie directe sur son site web jusqu'à l'entrée dans la résidence du candidat retenu.

Chaque réservataire peut saisir en ligne ses candidatures. Après validation de l'ensemble des critères (tranche d'âge, ressources, adéquation typologie logement/composition familiale), le futur résident est contacté par le responsable de résidence pour convenir d'un premier entretien.

### Focus sur la demande de logements en ligne sur Bordeaux Métropole

1 475 demandes en ligne ont été enregistrées en 2017,

- 25 % des demandeurs sont des femmes,
- 75 % sont des hommes,
- 36 % sont âgés de 18 à 30 ans,
- 50 % sont âgés de 31 à 54 ans,
- 15 % sont âgés de plus de 56 ans,
- 6 % sont retraités,
- 55 % sont actifs (salariés et demandeurs d'emplois),
- 25 % sont bénéficiaires de minima sociaux

## ➔ UNE REDEVANCE TOUT COMPRIS

Les logements sont conventionnés à l'APL (Aide Personnalisée au Logement) dont le montant est calculé selon les ressources du résident.

Celle-ci est versée directement à Adoma qui le déduit du paiement de la redevance pour le résident. Elle comprend : le loyer, les charges (dont les fluides : eau chaude et froide, électricité, chauffage, l'entretien de la résidence, des espaces communs), les prestations (dont le blanchissage des draps), et le mobilier.

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

Type de logement	Redevance
Studios T1' de 22 m <sup>2</sup>	436 €
Studios T1 bis de 32 m <sup>2</sup>	481 €

### À titre d'exemple :

- **Un résident bénéficiaire du RSA occupant un logement de 22 m<sup>2</sup>** s'acquittera, après déduction de l'APL d'un reste à payer de **66 €**.
- **Un résident percevant le SMIC, occupant un studio de 22 m<sup>2</sup>** s'acquittera, après déduction de l'APL d'un reste à payer de **166 €**.
- **Une famille monoparentale avec un enfant, percevant le RSA, occupant un T1 bis de 32 m<sup>2</sup>** s'acquittera, après déduction de l'APL d'un reste à payer de **74 €**.

## ➤ LE PUBLIC ACCUEILLI

La résidence sociale « Ginseng » est destinée à accueillir prioritairement les anciens résidents des anciens sites Bordelais, sans limitation de durée. Les anciens travailleurs migrants sont assurés de bénéficier du maintien dans les lieux sans limitation de durée ainsi que d'un accompagnement spécialisé.

Au fur et à mesure des départs, la résidence sociale est destinée à accueillir des personnes isolées, des familles monoparentales avec enfant, des couples avec enfant et des couples sans enfant.

Au 1er novembre 2017, la résidence sociale loge **133** résidents dont **122** hommes (91,7 %) et **11** femmes (8,3 %) :

- 12,8 % ont entre 26 et 35 ans,
- 16,5 % ont entre 36 et 45 ans,
- 31,6 % ont entre 46 et 60 ans,
- 39,1 % ont plus 60 ans.

Dont 9,5 % (sur 133) d'anciens combattants marocains.

Situation professionnelle des résidents :

- 17 sont salariés ou stagiaires,
- 64 sont demandeurs d'emploi,
- 45 sont retraités, pensionnés,

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

*\* Conformément au décret du 14 mars 2016 dans le cadre de la loi ALUR, l'organisation de la mise en place d'un conseil de concertation au sein de la résidence est en cours. Une réunion d'information pour les résidents a eu lieu et un appel à candidature est programmé.*

## ➤ UNE ÉQUIPE DÉDIÉE POUR UNE GESTION DE PROXIMITÉ

Comme dans l'ensemble des résidences Adoma, la résidence sociale est gérée par une équipe locale qui assure la maintenance du patrimoine et sa gestion, encadrée par la Direction territoriale Aquitaine Limousin. La composition de l'équipe :

Un **responsable de résidence** qui assure sur place les missions suivantes : entrée administrative des résidents et leurs sorties des logements, information du résident entrant sur ses droits et ses obligations, constitution des dossiers d'aide à la personne et leur suivi, encaissement de la redevance mensuelle, médiation dans la résidence en cas de tension, sécurité des biens et des personnes, repérage et alerte pour des résidents en difficulté sanitaire ou en perte d'autonomie, écoute des résidents : aide en matière d'information et d'orientation en lien avec les partenaires locaux de l'insertion.



Une **équipe de maintenance** prend en charge l'entretien de l'ensemble des résidences sociales Adoma pour la Direction territoriale Aquitaine Limousin, leurs missions : accomplir les actions planifiées de maintenance sur la plomberie, l'électricité, les menuiseries, effectuer les petites réparations et vérifier le bon fonctionnement des équipements techniques de sécurité.

Un dispositif d'astreinte mis en place par Adoma sur le plan national permet, en cas d'urgence, d'intervenir en dehors des permanences (nuits, jours fériés, et durant le week-end).

## ➔ UN ACCOMPAGNEMENT AU QUOTIDIEN

L'accompagnement pour tous est l'une des priorités d'Adoma.

Grâce à une gestion sociale de proximité et une présence quotidienne, les équipes Adoma répondent aux problématiques sociales rencontrées par le public accueilli, notamment dans les domaines de l'accès aux droits, la prévention de la santé et le maintien du lien social.

Avec le soutien de la filière sociale (Responsable développement social et Responsable insertion sociale), des actions collectives et individuelles sont développées pour favoriser :

- Le maintien à domicile et la lutte contre l'isolement,
- La prévention et la promotion de la santé,
- Le parcours logement,
- L'accès à l'emploi et la formation professionnelle,
- L'implication dans le quartier et la citoyenneté.



Pour mener à bien sa mission sur la résidence sociale « Ginseng », Adoma a lié différents partenariats avec les services sociaux de droit commun et les associations de la ville comme :

- la plateforme autonomie seniors de la ville de Bordeaux pour le public de plus de 65 ans ou retraité. Ce service intervient sur la question de l'accès aux droits, le maintien à domicile, la santé...

- l'équipe mobile de gériatrie du CHU de Bordeaux pour les personnes de plus de 75 ans rencontrant des problèmes de santé et sans suivi médical.



- l'équipe PASS mobile santé du CHU de Bordeaux pour les personnes de moins de 75 ans en rupture de soins et avec des problématiques variées (équipe pluridisciplinaire composée de médecin infirmier, psychologue et assistant social).

- EPIC (équipe du CHU) qui intervient sur les problématiques de santé mentale à la demande des équipes Adoma.

Egalement différentes collaborations ont été fondées avec le CCAS de la ville de Bordeaux, la MDSI du conseil départemental de la Gironde en charge du suivi social, et le service des médiateurs de Bordeaux Métropole.

Des conventions ont été signées avec :



ALIFS (Association du Lien interculturel Familial et Social) pour l'accompagnement social et l'accès aux droits des personnes âgées migrantes.

SENS (Solidarité Echange Nord Sud depuis le 1er janvier 2017) pour l'accompagnement physique des personnes âgées Marocaines et notamment des anciens combattants Marocains. L'intervenant accompagne ces personnes dans les RDV avec les acteurs de la santé, les services de l'état préfecture notamment, organismes de retraite... afin d'assurer la traduction.



Une équipe composée de 3 volontaires du service civique est intervenue d'avril à début novembre sur la résidence : « *renforcer la solidarité auprès des résidents et rompre l'isolement des personnes âgées* ». Des animations ont été organisées dans la salle commune avec mise en place de prêt de livre, mise à disposition de jeux et des propositions de sorties.

Une exposition sur le thème des anciens combattants marocains a été organisée dans le centre social du quartier présentant une exposition sur la guerre d'Indochine, des photos des anciens combattants et un film retraçant le parcours de résidents. Plus de 80 personnes sont venues à cette exposition dont le vice-consul du Maroc.

Dans le cadre du maintien à domicile :

- 7 plans d'aide aux personnes sont mis en place
- 2 personnes bénéficient du portage de repas à domicile

Au quotidien, infirmiers, kinésithérapeutes et organismes d'aide à domicile interviennent au sein de la résidence pour 9 résidents.

Depuis mai, l'ensemble des résidents ont participé aux activités des jardins partagés et d'autres ont participé au repas de l'eco-quartier Ginko.

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

La résidence a intégré le **logiciel FLORA (Favoriser le Lien pour l'Orientation des Résidents et leur Accompagnement)** mis en place et généralisé sur la direction territoriale en 2015. Ce système d'information permet une synergie entre les différents intervenants, pour un meilleur accompagnement des résidents et une valorisation de l'ensemble des actions conduites au sein des résidences.



Sur cette résidence 192 accompagnements individuels (FLORA) ont été lancés selon les thématiques suivantes :

- 128 sur le parcours logement
- 38 sur l'accès aux droits
- 23 sur la problématique de santé
- 2 sur la vie sociale et culturelle
- 1 sur l'insertion professionnelle

Deux réunions d'informations collectives ont été organisées. La première sur la vie au sein de la résidence et l'autre pour les élections du comité de résidents, quatre personnes ont été élues.

## ➔ LE FINANCEMENT DE LA RÉSIDENCE

Adoma a pu réaliser ce projet nécessitant un investissement d'un montant de **8 541 000 €** (*mobilier inclus*) grâce au concours financier de ses partenaires, notamment l'État, la ville de Bordeaux, le département, Bordeaux Métropole, Groupe Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignation, et à l'apport de fonds propres d'Adoma.

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT
Acquisition VEFA	8 226 000	Subvention PLA-i	864 500
Frais Acquisition	107 000	Subvention Communauté d'Agglomération	1 330 000
		Subvention Conseil départemental	300 000
		Ville de Bordeaux	300 000
		Prêt CDC PLA-i	2 223 396
		Prêt foncier	1 656 368
Frais divers	82 000	Prêt Action Logement	800 000
		Fonds propres Adoma (hors mobilier)	940 736
		Mobilier fonds propres	126 000
<b>Prix de revient final HT</b>	<b>8 541 000 €</b>	<b>Total des ressources</b>	<b>8 541 000 €</b>

## ➤ ADOMA SUR LA DIRECTION TERRITORIALE AQUITAINE LIMOUSIN

### Une forte présence locale

- Une implantation locale en région Aquitaine Limousin sur les départements suivants : (24-33-87)
- Une offre de **1 204 logements**

Direction territoriale Aquitaine Limousin  
Laurence ALLIETTE - Directrice territoriale  
151 cours du Médoc  
33300 BORDEAUX  
Tel : 05 56 69 45 74  
[laurence.alliette@adoma.fr](mailto:laurence.alliette@adoma.fr)

### Un patrimoine en pleine évolution

- **12 résidences sociales** : ces structures-passerelles offrent non seulement des chambres meublées et des espaces de vie communs mais aussi des logements meublés autonomes (studio, deux-pièces...) avec espaces-services (laverie, local poussettes...). Accessibles aux personnes en situation de précarité économique ou sociale, elles leur permettent de faire une halte durant laquelle elles bénéficient d'un accompagnement personnalisé jusqu'à leur relogement dans le parc social traditionnel.
- **6 dispositifs d'accueil et de demande d'asile, soit 566 places**
- **1 foyer de travailleurs migrants qui sera transformé en résidence sociale en 2019** et offrira 180 logements autonomes. Ainsi, en 2025, le parc Adoma sur Bordeaux sera uniquement constitué de logements autonomes.

## ➤ ADOMA SUR L'ÉTABLISSEMENT NORD & ATLANTIQUE

### Un patrimoine en pleine évolution – 8 823 logements

Sur l'Établissement Nord & Atlantique, Adoma est le premier opérateur de logement très social, avec un patrimoine de 8 823 logements en résidences. Implantée dans 23 départements, elle compte 50 résidences sociales dont 8 pensions de famille et 25 foyers.

Elle dispose également de 51 dispositifs d'accueil de demandeurs d'asile pour 5 077 places.

Ses **445** collaborateurs, dont **33 %** sur le réseau de l'exploitation veillent au respect de la qualité des réalisations, à la gestion et l'accompagnement des publics accueillis, ainsi qu'à la maintenance des bâtiments.

Établissement Adoma Nord & Atlantique  
Sophie VECK  
Directrice d'Établissement  
Tour Lilleurope - 11 Parvis de Rotterdam  
59777 Euralille  
Tél. 03 61 26 42 70

## ➔ ADOMA, EN BREF

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

Premier acteur du logement accompagné, Adoma accueille partout en France plus de 78 000 personnes dans ses 389 résidences sociales et 154 foyers.

Elle est également premier opérateur national de l'accueil de demandeurs d'asile, avec un parc de plus de 20 000 places d'hébergement réparties dans 192 centres d'accueil et centres d'hébergement d'urgence. Elle est implantée dans 69 départements et 13 régions. Elle s'appuie sur près de 3 000 collaborateurs.

Elle s'est engagée dans un programme d'investissement de **3,4 milliards d'euros** afin de remplacer d'ici 10 ans les chambres en foyers restantes en logements autonomes (studios). A fin 2019, le parc de logement accompagné comptera près de 60 % de logements autonomes. En 2026, Adoma offrira 80 000 logements dont 66 000 studios et 26 000 places d'hébergement.

**Véritable partenaire de l'Etat et des collectivités territoriales**, c'est aussi grâce à de nombreux partenariats nationaux et locaux (missions locales, associations...) qu'Adoma parvient à favoriser l'insertion des publics fragiles.

**Adoma ne cesse de renforcer et structurer ses actions d'accompagnement social** : accès au droits, aides administratives, alphabétisation, parcours santé, lutte contre les addictions ... Face à la vulnérabilité croissante des personnes accueillies, Adoma met en place des actions adaptées à son public.

Adoma est le premier acteur du logement très social à s'être inscrite dans une stratégie digitale globale, avec la dématérialisation des démarches courantes : création d'une plate-forme de demande de logement en ligne, création web d'un espace client sécurisé et personnel, paiement de la redevance en ligne, constitution dématérialisée de la demande d'aide au logement (APL).

Elle est ainsi devenue précurseur sur son secteur en matière d'observatoire de la demande de logement et des évolutions de la clientèle. Adoma, au sein du Groupe SNI, réaffirme sa volonté de demeurer un opérateur réactif et disponible au service des personnes les plus démunies.

**Pour en savoir plus : [www.adoma.fr](http://www.adoma.fr)**

### **Le groupe SNI**

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe SNI est le premier bailleur français avec plus de 345 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dont 259 000 logements sociaux et très sociaux, et 86 000 logements intermédiaires et libres. Le Groupe couvre l'intégralité de l'offre locative et s'investit pour favoriser la mise en œuvre d'un véritable parcours résidentiel et d'une meilleure accessibilité à la propriété.

**Pour en savoir plus : [www.groupesni.fr](http://www.groupesni.fr)**

**CONTACT  
PRESSE**

**Chloé Saily-Marchand**  
Chargée de communication  
[chloe.saily-marchand@adoma.fr](mailto:chloe.saily-marchand@adoma.fr)  
Tél. : 06 34 61 78 32