

adoma

Convention d'utilité sociale Logement-foyer

Rapport départemental du Bas-Rhin

Préambule

I. Présentation d'Adoma

La Société a pour objet de faire construire ou d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la construction, d'acquérir, d'aménager, d'entretenir et de gérer :

- des locaux d'habitation ou d'hébergement destinés à des personnes défavorisées ou disposant de revenus modestes, avec ou sans services, ainsi que tous locaux annexes et accessoires,
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et des centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Ces locaux et ces sites sont destinés :

- aux travailleurs isolés, disposant de ressources modestes, ainsi qu'aux travailleurs en mobilité professionnelle et/ou géographique,
- aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières à se loger au sens du II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation,
- aux jeunes en situation de formation professionnelle, d'apprentissage, d'insertion et aux étudiants disposant de faibles ressources,
- aux personnes ou familles qui, pour des raisons d'urgence ou d'insertion, ou du fait des travaux (traitement de l'insalubrité et/ou du saturnisme) effectués dans leur logement ou qui ont dû quitter définitivement leur logement en raison de son état, ont besoin d'être hébergées temporairement,
- aux gens du voyage,
- aux demandeurs d'asile,
- à toute personne ou catégorie de personnes distinctes des personnes visées ci-dessus, et dont la présence dans les locaux gérés par la Société est de nature à assurer une plus grande mixité sociale, en vue de faciliter l'intégration des dites personnes ci-dessus visées,
- aux travailleurs migrants âgés devenus dépendants et nécessitant un accueil spécialisé.

De 2005 à 2010, Adoma a livré 62 résidences sociales dans le cadre du plan de traitement des foyers et a accompagné la mise en œuvre du plan de cohésion sociale de 2004 avec le développement de centres d'hébergement et des pensions de famille.

Pour mener à bien ces opérations, l'entreprise s'est endettée et a connu des besoins de trésorerie importants pour les années suivantes.

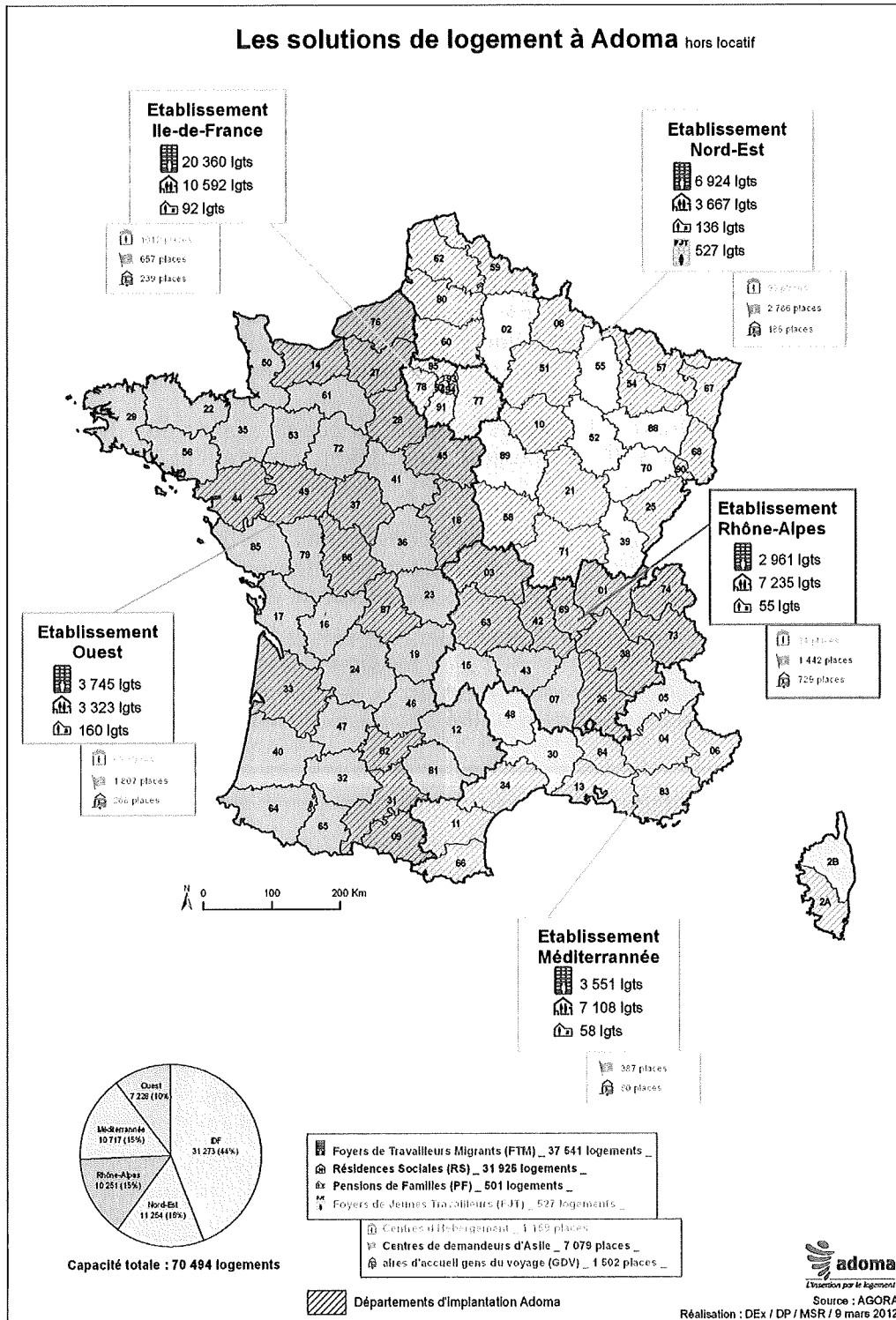
Pour consolider sa situation financière et conforter Adoma dans ses missions sociales, un plan de redressement, basé sur trois principaux leviers, a été lancé:

- un soutien financier de l'État, de la SNI et d'Action Logement en 2010 ;
- l'optimisation, la modernisation et la restructuration du patrimoine existant (cession du locatif, valorisation du parc logement-foyer avec le PSP) ;
- la maîtrise des charges de fonctionnement de l'entreprise (et notamment un PSE).

Ainsi, dans cette nouvelle étape de son histoire et face à de fortes contraintes financières, Adoma souhaite procéder à un important effort d'investissement sur son parc de logements-foyers pour poursuivre l'accueil et l'hébergement de personnes aux revenus modestes, avec un bâti, bien entretenu et performant sur le plan énergétique, dont une partie sera profondément rénovée dans le cadre du plan stratégique de patrimoine actualisé, adopté le 18 juin 2012 par le conseil d'administration.

II. Présentation du patrimoine d'Adoma

Selon le Plan stratégique de patrimoine 2011, Adoma compte 570 résidences pour plus de 70 000 logements.



Adoma est majoritairement propriétaire et gestionnaire du parc (94%) :

- ✓ Propriétaire et non gestionnaire de moins de 1% de ce parc (726 logements sur 7 résidences)
- ✓ Gestionnaire et non propriétaire de 5% des logements (3942 logements sur 31 résidences)

Ce patrimoine est réparti sur 5 Etablissements régionaux :

- ✓ L'Ile-de-France totalise 197 résidences et représente 43% du parc ;
- ✓ Les Etablissements Méditerranée, Rhône-Alpes et Nord-est représentent chacun environ 15% du parc d'Adoma (soit au total 293 résidences et 34 264 logements) ;
- ✓ L'Etablissement Ouest compte 78 résidences et plus de 7 500 logements, soit environ 10% du patrimoine.

III. Modalités spécifiques du traitement des logements locatifs et élaboration de la CUS « logements-foyers » pour Adoma

Le conseil d'administration d'Adoma a décidé le 17 mai 2010 de la cession du parc locatif social. Par courriers du 17 mai 2010 et 13 juillet 2011, le Directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature a accepté le principe d'une convention particulière pour le parc locatif social détenu par Adoma faisant office de convention d'utilité sociale. La rédaction de la convention spécifique relative aux logements locatifs sociaux a été validée par le conseil d'administration du 26 mars 2012 et signé le 3 mai 2012.

Par ailleurs, le conseil d'administration d'ADOMA a adopté lors de sa séance du 18 juin 2012 son plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé, qui définit notamment sur la période 2011-2020 les objectifs stratégiques d'évolution du parc logement-foyer (annexe VI).

Le décret n°2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux conventions d'utilité sociale pour les logements-foyers rend obligatoire l'élaboration de cette convention par les organismes HLM et les SEM et. Il en précise le contenu et les modalités d'élaboration des CUS.

Compte tenu des objectifs d'Adoma visant à actualiser son PSP et à le présenter au conseil d'administration avant la fin du 1^{er} semestre 2012, le Directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature a autorisé Adoma, par courrier daté du 5 mars 2012, à reporter l'échéance de la signature d'une convention d'utilité sociale exclusivement foyer à la fin de l'année 2012 (annexe II).

Cette convention définit la politique patrimoniale en matière de développement de l'offre, d'entretien et d'amélioration pour les 6 ans à venir.

Les orientations et programme d'actions définis dans le cadre de la CUS logement-foyer sont issus du plan stratégique de patrimoine et du plan à moyen terme.

Par ailleurs, considérant que l'activité asile dispose désormais d'une contractualisation spécifique avec l'accord cadre signé le 12 décembre 2011 avec le Ministère de l'intérieur, il est proposé que cette CUS serve de base de contractualisation entre Adoma et l'Etat en ce qui concerne l'activité logement-foyer.

L'activité hébergement fera l'objet d'une contractualisation spécifique avec les services régionaux de l'Etat, principalement avec le Préfet de la région Ile-de-France.

1) Objet de la CUS

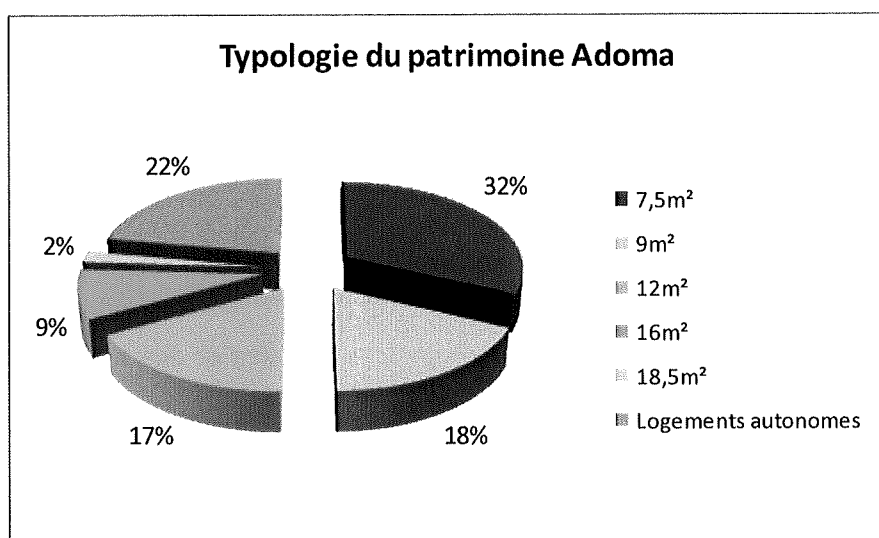
L'article premier de la loi du 25 mars 2009 a rendu obligatoire la signature d'une convention d'utilité sociale (CUS) pour tous les organismes d'habitation à loyer modéré propriétaires de logements locatifs sociaux et de logements-foyers et les sociétés d'économie mixte pour leur patrimoine conventionné.

Le décret n°2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux CUS pour les logements-foyers ainsi que le courrier du préfet de région Ile-de-France (annexes I et II) sont venus préciser le contenu et les modalités d'élaboration des CUS « logements-foyers ».

La présente convention concerne uniquement le patrimoine de logements-foyers pour lequel ADOMA détient un droit réel. Elle décline :

- la politique patrimoniale et d'investissement
- la politique de prévention des impayés du gestionnaire

Cette convention nationale porte sur près de 34 000 équivalents logements¹ (soit environ 15000 logements autonomes et 55000 chambres : capacité au 31/12/2011).



Base PSP 2012 - Dex Adoma

NB : le périmètre de la CUS exclut les sites dont Adoma n'est pas propriétaire. Cela concerne notamment les sites dédiés à l'hébergement et quelques sites en gestion, expliquant ainsi les différences entre le périmètre de la CUS et celui du PSP.

L'ensemble des engagements pris dans la convention fait l'objet d'indicateurs de performance qui seront soumis à évaluation.

2) Calendrier et durée de la CUS

Par décision du conseil d'administration du 26 mars 2012, la démarche relative à l'élaboration de la convention d'utilité sociale a été lancée.

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans, et entre en application le jour de sa signature. Selon le calendrier validé par le conseil d'administration du 18 juin 2012, elle sera proposée à cette même instance le 10 décembre 2012 pour la période 2012-2017.

À terme, elle pourra être renouvelée pour 6 ans.

¹ Le nombre de logements équivalents étant obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits en logements-foyer ou pour trois places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

3) Modalités d'association des collectivités

Les collectivités associées sont les 57 départements et les 134 établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire dans lesquels Adoma est propriétaire de logement-foyer.

A ce titre, dès approbation par le conseil d'administration de la démarche de convention d'utilité sociale, cette délibération, accompagnée d'un courrier du Directeur général d'Adoma, a été transmise courant avril 2012, à l'ensemble des collectivités concernées ainsi qu'au Préfet d'Ile-de-France et de Paris, et au Maire-adjoint chargé du logement de la Ville de Paris.

Les éléments de la CUS, sous forme de rapport départemental, sont transmis aux collectivités dans lesquels Adoma détient du patrimoine (Conseils généraux, EPCI dotés d'un PLH exécutoire) un mois au moins avant son adoption par l'organisme. Les collectivités associées disposent d'un délai d'un mois pour émettre des observations.

4) Signature de la CUS

Par courrier du 4 juin 2012 (annexe) et en tant que signataire, le Préfet de la région Ile-de-France a confirmé la position de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, relative à la signature de la CUS avant la fin de l'année 2012.

Au delà des indicateurs obligatoires et de la politique patrimoniale et d'investissement et tel que l'autorise le décret n°2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux CUS, le Préfet a formulé des demandes particulières en matière :

- de politique de qualité de service,
- de traitement des foyers ayant une classe énergétique élevée,
- de transmission des réservations détenues par le Préfet
- de transmission systématique des bilans résidences sociales et des bilans d'attribution de logements aux services de l'Etat et aux financeurs

5) Les principes retenus dans le cadre du PSP (2012 - 2021) _ (annexe)

Le PSP, introduit dans le CCH par la Loi MOLLE du 25 Mars 2009 (CCH art. L411-9), est un préalable à l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale.

« Art. L. 411-9. - [...] Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme ».

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est le document de référence de la politique patrimoniale d'Adoma. Il comprend trois grands volets :

- ✓ Le **diagnostic stratégique**
- ✓ La définition des **orientations patrimoniales** de l'organisme à **10 ans**, globalement et pour chaque résidence
- ✓ Un volet spécifique qui présente la **politique de développement** de l'organisme

Pour chaque résidence, est ainsi précisé :

- ✓ Une **ORIENTATION** générale à 10 ans,
- ✓ Un **SCENARIO** pour chacune des sous-périodes de 5 ans qui décrit essentiellement un type et un niveau d'investissement sur le bâti et les abords.

En 2012, une actualisation **complète** du PSP a été menée afin d'une part de mettre à jour les données concernant le patrimoine (livraisons d'une trentaine de sites depuis 2009, démarche de cession du patrimoine locatif, évolutions intervenues en matière de découpage territorial, regroupement de l'activité portant sur l'accueil des demandeurs d'asile...) et d'autre part de tirer les enseignements liés à la première année de mise en œuvre et de revisiter l'ensemble des orientations stratégiques. Cette actualisation a été validée par le CA du 18 juin 2012.

Ce travail d'actualisation a permis de définir les orientations pour les 10 ans à venir :

- plus **50% des logements** du patrimoine (**36 922 logements répartis sur 214 sites**) feront l'objet d'une mise à niveau, soit par la mise en œuvre de travaux importants (démolition reconstruction ou réhabilitation lourde) soit par des travaux d'amélioration et d'économie d'énergie (annexe III) ;
- pour 28 600 autres logements des travaux d'entretien sont programmés.

Ainsi, pour un investissement équivalent à la version initiale du PSP de 2011, soit **1,3 milliards d'euros en 10 ans**, la version actualisée prend en compte le traitement de 6 600 logements supplémentaires.

Cet investissement se décompose en **845 millions d'euros en opérations immobilières** (démolition/ restructuration/décloisonnement...) et **482 millions d'euros pour des travaux d'entretien** dont 72 millions pour des travaux d'économie d'énergie et 35 millions pour améliorer la sécurité des sites.

Sur la base des orientations mises en place, les objectifs suivants ont été définis :

- l'effort de mise à niveau du parc est principalement mené sur la première période de programmation du PSP : c'est en effet dans les cinq premières années qu'est programmée la majorité des opérations de démolition-reconstruction et des actions d'amélioration portant sur les économies d'énergie et sur les éléments de confort ; en seconde période sont réalisés principalement les ajouts d'éléments de confort dans les chambres et les actions de decloisonnement.
- les investissements importants engagés sur le renouvellement des chambres non autonomes permettent de traiter sur la durée du PSP : **21 542 chambres** non autonomes dont 10 784 sont des unités de 7,5 m².
- malgré une perte de capacité moyenne de 30% par opération de restructuration, les efforts menés permettent de maintenir la capacité d'accueil, notamment par la création de plus de 1 064 logements à l'intérieur du bâti en optimisant les surfaces non utilisées, par l'ajout d'éléments de confort (3 508 logements), par le decloisonnement des petites chambres (2 064 logements), par l'amélioration des taux d'occupation des résidences rénovées et par la transformation des logements locatifs en résidence sociale pour un total de plus de **6 600 logements supplémentaires**.
- Ainsi la capacité gérée à l'issue du PSP sera maintenue à hauteur de **71 000 logements** malgré le traitement patrimonial de près de 26% du parc (19 288 logements pour 111 résidences) et de la baisse de capacité induite par la suppression des chambres ≤ 9 m² pour les transformer en logements autonomes de 18m² dans le respect de la réglementation logement et des financements qui y sont attachés.
- De plus, dès 2012 des actions ont été entreprises afin d'internaliser la gestion de certaines activités jusque là exercée par des tiers (associations) dans nos murs : plus de 627 logements sont concernés en 2012, 206 le seront dès 2013.
- Par ailleurs le montant des opérations maîtrise d'ouvrage a été revu et réajuster pour tendre vers une optimisation des couts de 10%.

- Un **développement de l'offre** avec 11 résidences (soit **965 logements**) faisant l'objet d'une reprise en gestion et 52 opérations de développement ou de compensation représentant **3689 logements** (211 millions d'euros).

A l'issue du PSP, le classement qualité CUS évoluera de façon très significative puisque la quasi totalité du parc se concentrera sur les classes I à III.

Il restera toutefois à traiter 21 914 chambres d'une surface de 9 m² ou moins.

Pour ce patrimoine des actions sont d'ores et déjà engagées afin d'optimiser son occupation. C'est ainsi qu'Adoma est en capacité de proposer près de 10 000 unités pour des activités d'hébergement relatives à la prise en charge des demandeurs d'asile ou des personnes sans abri. Ces propositions permettraient de contribuer à la transformation de nuitées hôtelières en hébergement plus penes et mieux adaptés à la prise en charge des familles. C'est ainsi que pour l'année 2012, 1000 places d'hébergement supplémentaires seront mises en œuvre dans le cadre des dispositifs AT SA ou départementaux.

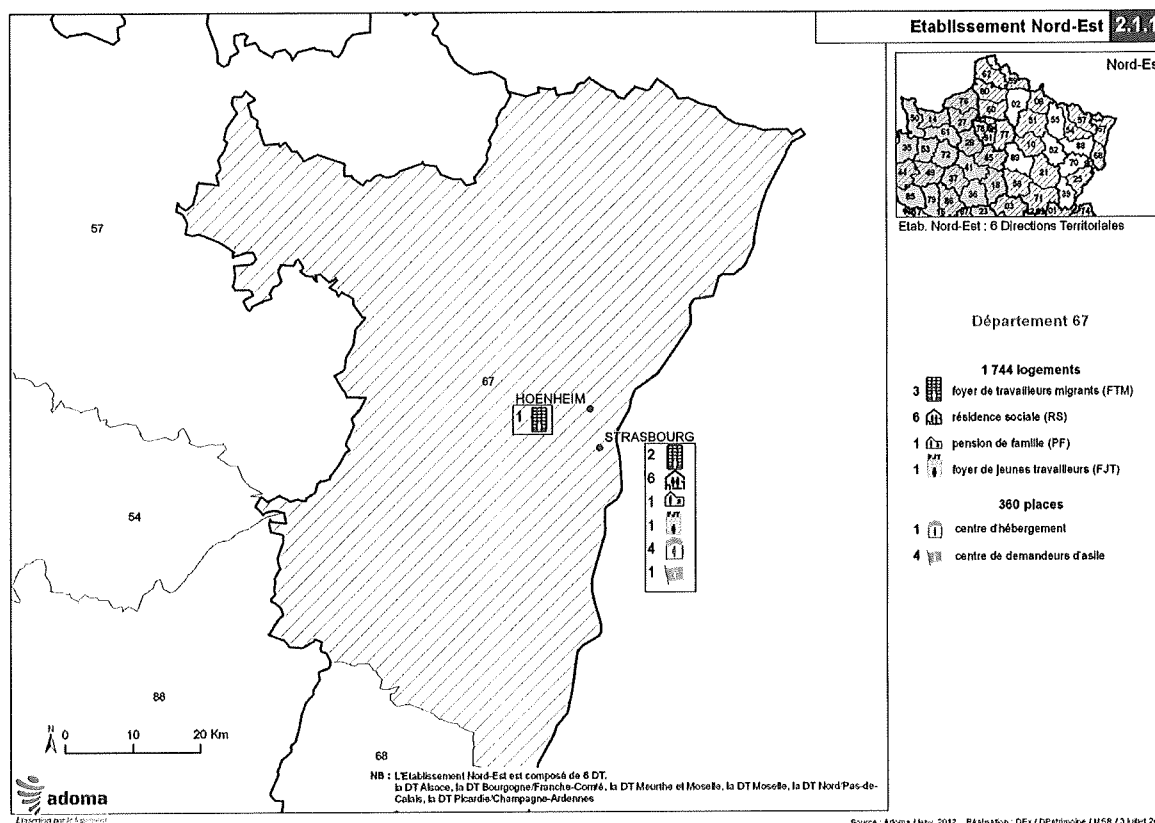
Ainsi la nouvelle maquette du PSP actualisée de 2012 répond à la priorité de rénovation des chambres $\leq 9\text{m}^2$ et le traitement de **tous** les sites avec des chambres à lits multiples dont Adoma est propriétaire.

Politique patrimoniale et d'investissement pour le département du Bas-Rhin

I. État des lieux

La Direction Territoriale (DT) d'Alsace est située sur le département du Bas-Rhin (67) et du Haut-Rhin (68).

CARTOGRAPHIE DES SITES GERES PAR ADOMA DANS LE DEPARTEMENT DU BAS-RHIN



Le département du Bas Rhin (67) compte **11 sites** du patrimoine d'Adoma (57% de la DT Alsace). Ces derniers représentent **1 750 logements** (capacité au 31/12/2011) dont **1 500 chambres** et **250 logements autonomes** (soit **750 logements équivalents** au sens de l'art. R 302-14 B alinéa 4 du code de la construction et de l'habitation).

La majorité du patrimoine se situe sur la ville-préfecture de Strasbourg, hormis la résidence « Bischheim » qui se trouve à Hoenheim. Cependant, tous les sites appartiennent à la Communauté Urbaine de Strasbourg.

En termes de capacité, l'écart entre la valeur minimale et la valeur maximale est élevé (de 18 logements à 308 logements). Cependant, la majorité des résidences dispose de plus de 100 logements (8/11 sites).

Par ailleurs, **2 sites** font l'objet de **baux emphytéotiques** :

- Résidence sociale « **Strasbourg Stockfeld** » (221 logements) : bail emphytéotique pour une durée de 70 ans, allant du 01/07/1985 au 30/06/2055 (bailleur : TP Direction Régionale) ;
- Résidence sociale « **Strasbourg Lausanne** » (114 logements) : bail emphytéotique pour une durée de 40 ans, allant du 09/12/1986 au 08/12/2051 (bailleur : SOCOLOPO).

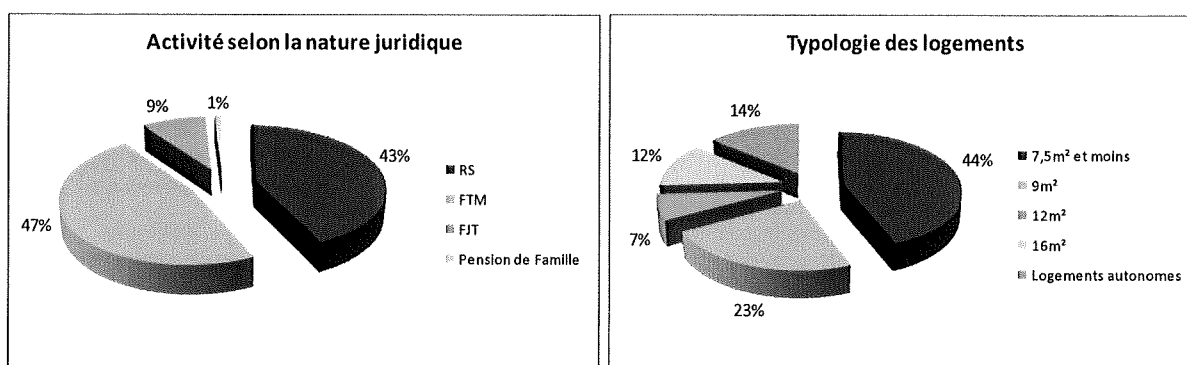
Enfin, Adoma est propriétaire et gestionnaire de l'ensemble des résidences présentes dans le département.

NB : le Centre de stabilisation « Les berges de l'Ain » (26 logements : propriété et gestion par Adoma), qui fut l'un des projets mené en partenariat avec l'État, la Ville ainsi que la Communauté Urbaine de Strasbourg, ne fait pas parti du périmètre de la convention d'utilité sociale.

1) Typologie et activités

Au total, le département compte **6 Résidences sociales (RS)**, **3 Foyers de Travailleurs Migrants (FTM)**, le site « **Strasbourg - rue de Macon** » en cours de restructuration et de transformation en résidence sociale ainsi **qu'une Pension de Famille (PF)**. Les 3 foyers et le site « Strasbourg - rue de Macon » comptabilisent le plus grand nombre de places.

La typologie prédominante au sein du patrimoine correspond à des chambres de 7,5m² (44%) en raison du nombre important de résidences sociales issues de la transformation de foyers, mais également des 3 foyers présents sur le patrimoine. 42% des logements correspondent à des chambres de 9m² à 16m² et 14% des logements sont autonomes.



Base PSP 2012 - Dex Adoma

Base PSP 2012 - Dex Adoma

Concernant l'accueil des demandeurs d'asile, **4 sites** ont des logements dédiés à cette activité. Il s'agit des **3 foyers** et du site « **Strasbourg - rue de Macon** » en cours de transformation. Sur le foyer « **Bischheim** » notamment, les logements dédiés à l'asile représentent 53% des logements. Les 2 autres foyers ont une part moindre avec 13% et 15%, tandis que cette activité s'élève à 31% pour la résidence « **Strasbourg - rue de Macon** ».

2) Qualité, état du patrimoine

5 sites (3 foyers et 2 résidences sociales) ont été construits entre 1961 et 1974 et 4 sites datent des années 1980 et 1990. Enfin, les sites les plus récents correspondent à la résidence sociale « **Strasbourg Metzgerau** », construite en 2001, et à la pension de famille « **Strasbourg la Couronne** », datant de 2011.

Tous les sites se situent dans une zone où le marché du logement est très porteur.

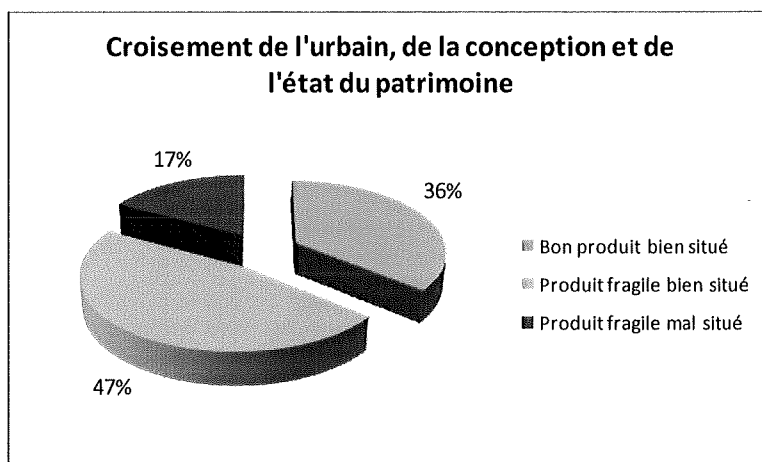
Toutefois, à une échelle plus fine, les résidences « **Kibitzenau** » et « **Strasbourg Macon** » se trouvent dans un environnement urbain peu attractif.

58% du parc est dans un état satisfaisant (14 % en très bon état, 44% en bon état) et 42% est dans un état qualifié de « moyen », principalement lié à l'ancienneté des foyers de travailleurs migrants.

Le classement qualité CUS (de I à V) est basé sur le croisement de trois axes d'analyse (annexe V) :

- la qualité urbaine (desserte du quartier, offre de services publics, attractivité du quartier etc.)
- la qualité de la conception (logements autonomes, chambres, parties communes, espaces extérieurs, locaux de service etc.)
- l'état du patrimoine (logements autonomes, chambres, parties communes, espaces extérieurs, locaux de service etc.)

Toutes les résidences sociales du patrimoine départemental d'Adoma ainsi que la pension de famille relèvent des 2 meilleures familles de qualité (20% du parc en classe I et 16% en classe II). Le reste du patrimoine, constitué de chambres, relève des classes III et IV.



Base PSP 2012 - Dex Adoma

En matière de consommation énergétique (basé sur des consommations réelles), les résidences ont été réparties dans les différentes classes énergétiques. Le niveau moyen constaté est relativement élevé et cela notamment du fait de l'importance des consommations d'eau chaude sanitaire liés au système de redevance (forfait fluides inclus dans la redevance).

Ainsi, les sites du patrimoine d'Adoma dans le Bas-Rhin, principalement composés de chambres en unités de vie, affichent un bilan qualifié de « moyen ».

Etiquetée en classe C, la résidence sociale « Strasbourg Metzgerau » affiche le plus haut niveau de performance énergétique du patrimoine départemental d'Adoma. Cependant, 7 sites (1 126 logements) sont en classe E, 1 site est en classes F (foyer « Bischheim » : 236 logements) et la résidence « Strasbourg - rue de Macon » appartient à la moins bonne classe : G. La pension de famille n'a pas été diagnostiquée mais devrait afficher une très bonne performance énergétique étant donné son année de construction récente.

Ainsi, la majorité des sites présente des niveaux élevés de consommation énergétique.

3) Occupation sociale, enjeux, fonctionnement résidentiel

Hormis la résidence « Strasbourg - rue de Macon », toutes sont marquées par de forts enjeux sociaux.

5 sites affichent des taux de résidents allocataires de minima sociaux ou de demandeurs d'emploi oscillant entre 61% et 78%.

Par ailleurs, l'enjeu du vieillissement des résidents est également présent. La résidence « Strasbourg Metzgerau » compte plus de 70% de résidents de plus de 60 ans.

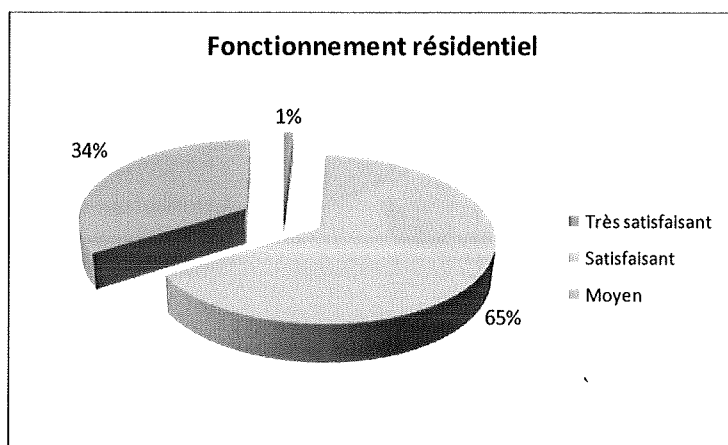
4 résidences sont également confrontées à ces enjeux de vieillissement et de précarité des populations accueillies avec une part de résidents de plus de 60 ans oscillant entre 35% et 45% :

- « Strasbourg Ziegelwasser » : 38%
- « Strasbourg Koenigshoffen » : 45%
- « Strasbourg Stockfeld » : 35%
- « Strasbourg les Romains isolés » : 37%.

Par ailleurs, une analyse du fonctionnement résidentiel des résidences a été établie selon l'existence ou non de troubles de voisinages et de conflits d'usage, selon la qualité du fonctionnement social ou encore selon des problèmes de sécurité liés aux résidences ou provenant des quartiers dans lesquels elles s'inscrivent.

La majorité des sites présents dans le Bas-Rhin a un fonctionnement satisfaisant (8 sites pour 1 142 logements) voire très satisfaisant pour la pension de famille.

2 foyers (« Ziegelwasser » et « Koenigshoffen » : 583 logements) ont cependant un fonctionnement résidentiel dit « moyen ».



En synthèse, regroupées géographiquement sur la ville de Strasbourg, les résidences sont caractérisées par une offre constituée majoritairement de chambres en unités de vie. Pour autant, ces sites sont situés sur un marché du logement porteur et constituent un bâti dont l'état est convenable au regard de son ancienneté moyenne.

Par ailleurs, le classement énergétique fait apparaître des enjeux forts en matière de développement durable et le profil de la population met en exergue une forte précarité et un vieillissement des résidents particulièrement accru dans certains sites.

II. Orientations stratégiques et programme d'actions

Dans le cadre de sessions d'arbitrage du **plan stratégique de patrimoine dit PSP** (2012 - 2021), des orientations patrimoniales ont été définies pour chaque site.

Chaque résidence a désormais :

- Une **orientation** générale à 10 ans
- Un **scénario** pour chacune des sous-périodes de 5 ans¹, décrivant essentiellement un type et un niveau d'investissement sur le bâti et ses abords
- Le cas échéant, des **actions d'accompagnement** en matière de peuplement, de gestion sociale et de proximité, de sécurité...

In fine, chaque résidence est ainsi dotée d'une « feuille de route » qui pourra être modifiée dans le cadre des actualisations annuelles ultérieures en fonction de l'évolution de sa situation et de l'impact des actions engagées.

L'objectif patrimonial principal d'Adoma est **d'optimiser le patrimoine existant par l'amélioration** (entretien, renouvellement, création de logements par récupération puis transformation des locaux collectifs) **et le développement de l'offre**. De ce fait, l'ensemble des sites font l'objet d'entretien sur la période du PSP. Cependant, certains sont davantage concernés par ces interventions, nécessitant de plus lourds travaux. Selon la typologie des logements, la qualité patrimoniale, le potentiel économique ou encore la consommation énergétique, les arbitrages varient d'un site à l'autre.

Au total, **6 grandes orientations** ont été définies :

- « **Gestion** » : l'objectif est de maintenir l'attractivité sans investissements lourds sur le bâti. Cette orientation se décline en différents types de scénarios possibles pour chacune des sous-périodes : soit de la maintenance, soit de l'entretien programmé.
- « **Amélioration** » : l'objectif est de remettre à niveau le bâti ou l'améliorer, en réponse à des enjeux essentiellement techniques ou fonctionnels. Cette orientation se décline en différents types de scénarios possibles pour chacune des sous-périodes : soit de l'amélioration (travaux d'économie d'énergie), soit l'ajout d'éléments de confort dans les chambres de 16m² ou 18,5m² dans le but de les rendre autonomes.
- « **Renouvellement** » : l'objectif est de renouveler un produit obsolète en termes technique, de qualité d'usage ou d'image. Des extensions/densification peuvent éventuellement être envisagées. Cette orientation se décline en différents types de scénarios possibles pour chacune des sous-périodes : soit une démolition-reconstruction, soit une restructuration, soit un décroissement (dans un objectif d'autonomisation des petites chambres) ou soit de l'investissement.
- « **Redéploiement** » : l'objectif est de céder en bloc les résidences concernées tout en se redéployant ailleurs, partiellement ou totalement. Cette orientation se décline en différents types de scénarios possibles pour chacune des sous-périodes : soit une vente (avec ou sans reconstitution hors site), soit une vente avec maintien en gestion, soit une fin de mandat de gestion (avec ou sans reconstitution hors site) ou encore une démolition (avec ou sans reconstitution hors site).
- « **Attente** » : l'objectif est de maintenir une résidence « dilemme » en état normal de fonctionnement en attente d'arbitrage sur son devenir à plus long terme. Cette orientation se décline principalement par des scénarios d'entretien, de maintenance ou encore de vente (en deuxième période).
- « **Opération en cours** » : cette orientation concerne les opérations ayant débuté avant le 31/12/2011 et qui n'ont pas encore été livrées.

1) Répartition par orientation des sites du Bas-Rhin

- À l'issue du PSP, **4 sites** (575 logements) ont été fléchés en « **gestion** » avec pour scénario soit de la **maintenance**, soit de **l'entretien programmé** sur chacune des sous-périodes.
 - Résidence sociale « Strasbourg Metzgerau » (200 logements) ;
 - Résidence sociale « Strasbourg Lausanne » (114 logements) ;
 - Foyer « Bischheim » (236 logements) ;
 - Pension de famille « Strasbourg La Couronne » (25 logements).

Dans l'ensemble, ces sites présentent de bonnes caractéristiques patrimoniales avec une forte attractivité urbaine ainsi qu'une conception et un état du bâti satisfaisants (classe I pour la qualité CUS). Seul le foyer « Bischheim » se distingue des autres sites. Classé en III pour la qualité CUS, ce foyer présente des problèmes de conception du bâti ainsi qu'une consommation énergétique élevée (classes F), malgré une forte attractivité urbaine et un état du bâti satisfaisant.

- **4 résidences sociales** (429 logements) ont été fléchées en « **amélioration** ».

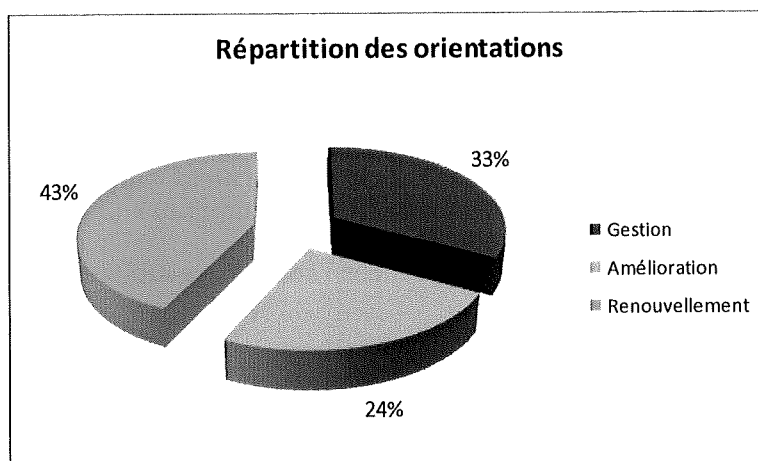
Parmi celles-ci, 3 pourront faire l'objet de **travaux d'économie d'énergie** (sous réserve d'étude de faisabilité). Ces 3 sites ont tous été étiquetés en classe E sur leur niveau de consommation énergétique. Ces travaux pourront ainsi améliorer la performance de ces sites assez énergivores.

Pour le 4^{ème} site (la résidence « La Couronne » de 18 logements), 20 logements seront créés par transformation d'usage et travaux de locaux communs, doublant ainsi la capacité du site.

- Résidence sociale « Strasbourg Kibitzenau » (136 logements) : EKO sur la période 1 (2012-2016) ;
 - Résidence sociale « Strasbourg Stockfeld » (221 logements) : EKO sur la période 1 (2012-2016) ;
 - Résidence sociale « Strasbourg Les Romains isolés » (54 logements) : EKO sur la période 2 (2016 - 2021) ;
 - Résidence sociale « Strasbourg La Couronne » (18 logements) : création de 20 logements par transformation d'usage de locaux communs durant la période 1 (2012-2016).
- **3 sites** ont été fléchés en « **renouvellement** » (746 logements). Il s'agit de 2 foyers et de l'ancien foyer de jeunes travailleurs de Strasbourg (« Strasbourg - rue de Macon »). Ces différents sites ont cependant des scénarios différents. Le foyer « **Ziegelwasser** » fera l'objet d'une démolition-reconstruction en période 1, le foyer « **Koenigshoffen** » sera décloisonné en période 2 et la **résidence rue de Macon** sera restructurée en première période.

Dans l'ensemble, ces sites affichent les moins bonnes caractéristiques du patrimoine départemental d'Adoma. Classés en IV pour la qualité CUS, ces sites sont qualifiés de « produits fragiles bien situés », hormis pour la résidence rue de Macon qui reste mal située. Ces 3 sites ont des conceptions qualifiées de « moyennes », s'accompagnant d'un état du bâti également « moyens ». Par ailleurs, ces sites affichent également des niveaux de consommations élevés, justifiant les renouvellements engagés.

- Strasbourg Ziegelwasser : démolition-reconstruction de prévue en première période (2012-2016) avec des dossiers de financements déposés dans les services de l'État ou auprès des délégataires entre 2012 et 2014 pour une mise en service en 2015. Afin de prendre en compte le vieillissement des résidents « travailleurs migrants » de ce foyer, un bâtiment de 95 logements sera réservé pour les accueillir.
- Strasbourg Koenigshoffen : afin d'anticiper la perte de capacité engendrée par l'opération de décloisonnement prévue en deuxième période, une opération de compensation/développement est envisagée dès la première période avec des dossiers de financements déposés dans les services de l'État ou auprès des délégataires en 2013 pour une mise en service en 2015.
- Strasbourg rue de Macon : restructuration de prévue en première période (2012-2016) avec des dossiers de financements déposés dans les services de l'État ou auprès des délégataires en 2008 pour 140 logements, puis, complétés en 2012 par 25 logements pour une mise en service en 2014.



Base PSP 2012 - Dex Adoma

Par ailleurs, 2 sites sont dans des zones urbaines sensibles (ZUS) où un projet de l'ANRU est engagé : la résidence sociale « **Kibitzenau** » et la résidence « **Strasbourg rue de Macon** ». Cependant, seule la résidence sociale est intégrée dans le projet via un avenant. La résidence « Strasbourg - rue de Macon » reste quant à elle hors de la convention ANRU concernée.

Concernant le **traitement des chambres**, s'inscrivant dans l'objectif d'autonomisation des logements, différents scénarios ont été finalisés : **l'ajout d'élément de confort** dans les grandes chambres afin de les rendre autonomes, **la restructuration** ou encore le **décloisonnement** de petites chambres (7,5m²) afin de créer un logement avec une surface plus importante. De plus, dans le cadre des **démolition-reconstruction ou de redéploiement**, les chambres sont également considérées comme étant traitées.

Sur les 1 500 chambres présentes dans le département, **47% soit 702 seront traitées** sur les 10 années couvertes par le PSP, et notamment 510 chambres de 7,5m², 36 chambres de 9m² et 156 chambres de 16m².

En synthèse, les orientations stratégiques adoptées par Adoma permettent de lancer un **programme d'action réaliste et ambitieux** sur le patrimoine présent dans le département du Bas-Rhin. Durant **la première période du PSP**, 2 résidences feront l'objet de travaux d'économie d'énergie. Une démolition-reconstruction ainsi qu'une restructuration sont également prévues durant cette période.

Dans les 10 ans, 47% des chambres seront « traitées » afin d'améliorer la qualité de l'offre patrimoniale et d'offrir aux résidents de meilleures conditions de logement.

2) Développement de l'offre

Soucieuse de rester fortement implanté sur ce département et notamment sur la commune de Strasbourg, Adoma souhaiterait développer son offre en engageant des opérations de maîtrise d'ouvrage. Afin de répondre au mieux aux besoins du département du Bas-Rhin, l'entreprise participe ainsi à l'accroissement de l'offre de logement dont l'enjeu est essentiel sur ce territoire.

Le scénario de développement porterait sur :

- le traitement de foyer avec la **production de 120 logements** pour le foyer « **Koenigshoffen** » (extension) à partir de la seconde période du PSP, soit dès 2016. Suite aux prévisions de décroissement de ce site, Adoma souhaiterait compenser la perte de capacité engendrée avec **une extension de 120 logements** ;
- la possibilité d'une **reprise en gestion de 50 logements** sur la ville de **Strasbourg** ;
- la **création d'environ 67 logements** par transformation d'usage de locaux communs (sur fonds propres) et notamment :
 - 30 logements sur le foyer « Koenigshoffen » (période 2),
 - 20 logements sur la résidence sociale « La Couronne » (période 1),
 - 6 logements sur la résidence sociale « Stockfeld » (période 1),
 - 5 logements sur la résidence sociale « Metzgerau » (3 logements en période 1 et 2 logements en période 2),
 - 3 logements sur les résidences sociales « Kibitzenau » et « Lausanne » (période 1).

À la fin du PSP (périodes 1 et 2), le département devrait compter environ 1 856 logements, soit 106 logements supplémentaires.

ANNEXES

I. Synthèse nationale du PSP (2012 - 2021)	P.18
II. Méthodologie : le classement qualité CUS	P.21
III. EKODENERGY	P.22
IV. Courrier de la DGALN du 5 mars 2012	P.23
V. Lettre du Préfet de la Région Île-de-France, signataire de la CUS, du 04 juin 2012	P.25
VI. Tableau récapitulatif des résidences présentes sur le département du Bas-Rhin	P.27
VII. État des lieux des réservations de logements au 23 juillet 2012 (logements-foyers gérés par Adoma)	P.29

A l'issue du PSP, il restera 33 902 chambres à traiter dont 21 914 d'une surface de 9 m² ou moins.

- ✓ Le traitement des chambres s'effectue prioritairement par la mise en œuvre **d'opérations de restructuration, de démolition-reconstruction** incluant les opérations en cours (12 580 lots) et de décroissement (2 064 lots), mais aussi par des opérations d'amélioration, notamment avec des ajouts d'éléments de confort privatifs (sanitaires ou cuisinettes) représentant 3 508 lots et enfin, par des opérations de redéploiement (vente ou fin de mandat de gestion avec reconstitution hors site) pour 4 454 chambres.
- ✓ 28 sites, totalisant 3 509 logements regroupent **3 182 places à lits multiples**. La grande majorité se trouve en Île de France avec 20 sites et 2 893 places.

Une capacité maintenue

La capacité gérée qui correspond au nombre de lots offerts en date de décembre 2011 ressort à **70 655 lots**.

Par rapport à la capacité diagnostiquée, la capacité gérée exclut :

- ✓ les mises en services après 2011,
- ✓ les établissements dont ADOMA est propriétaire et non gestionnaire,
- ✓ les sites dédiés à l'activité d'hébergement.

3) Impact du Plan Stratégique de Patrimoine sur la capacité gérée :

Suite aux opérations de renouvellement sur les résidences actuelles d'ADOMA, le nombre de lots gérés s'établit à 65 958, en incluant **la création de logements à l'intérieur du bâti** (1064 logements).

En contrepartie, de nouvelles capacités permettront de compenser cette diminution :

- ✓ compensations et extensions : 2 647 lots
- ✓ économies de vacance (résidences dont le renouvellement permettent d'améliorer le taux d'occupation d'autres résidences ADOMA voisines: 935 lots
- ✓ Développement pur, prises en gestion, reconstitutions sur lots désarmés, transformation résidence locative en résidence sociale : 1 407 lots

Soit 4 989 lots supplémentaires.

À l'issue de la mise en œuvre du PSP, le nombre de lots gérés s'élèvera à **70 947** soit une variation nette de **+292**.

II. Méthodologie : le classement qualité « CUS »

Dans le cadre du PSP et notamment du diagnostic du patrimoine, une note globale de niveau de service rendu est calculée sur la base de la cotation attractivité du PSP. Seuls les trois principaux axes d'analyse sont utilisés :

- La qualité urbaine
- La qualité de la conception
- L'état du patrimoine

Le patrimoine est ensuite segmenté en 5 classes selon la note globale « niveau de service rendu »

Classe	Si la note est >= à...	Et < à...
I	3,25	4
II	2,75	3,25
III	2,25	2,75
IV	1,75	2,25
V	0	1,75

Critères Urbains Poïds

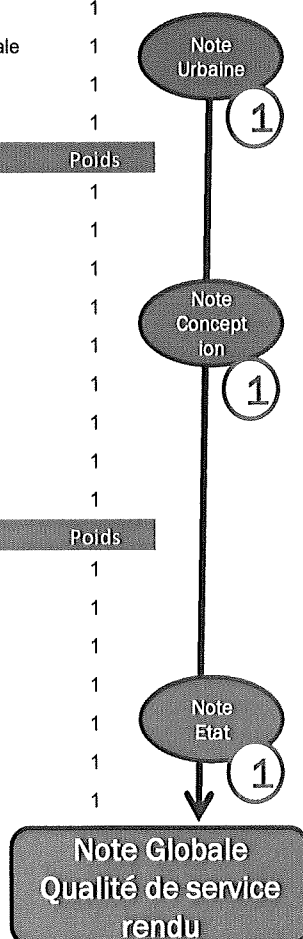
Localisation desserte du quartier	1
Offre de services publics et offre commerciale	1
Qualité environnementale	1
Attractivité quartier	1

Critères de Conception Poïds

Les espaces extérieurs	1
Le bâti	1
Les parties communes	1
Les logements autonomes	1
Les chambres en unité de vie	1
Les espaces collectifs	1
Les locaux de service	1
Les équipements techniques	1
Niveau de sécurisation du bâti	1

Critères d'état Poïds

Les espaces extérieurs	1
Le bâti	1
Les parties communes	1
Les logements autonomes	1
Les chambres en unité de vie	1
Les espaces collectifs	1
Les locaux de service	1



III. EKODENERGY

Engagée depuis 2010 dans une démarche d'efficacité énergétique au travers de son plan pluriannuel EKODENERGY en phase avec les objectifs du Grenelle de l'environnement, Adoma a placé cet enjeu au cœur de son PSP. Adoma s'est donc employée à programmer un plan de traitement thermique dans l'optique d'une **réduction d'au moins 38% des consommations d'énergie d'ici 2020**.

Cette programmation sur 10 ans, concernera tant les sites faisant l'objet d'une opération de **maîtrise d'ouvrage** pour un **investissement estimé à 98 millions d'euros**, que les sites ciblés en **amélioration** pour lesquels les travaux à engager comprendront un volet énergétique pour **92 résidences à hauteur de 72 millions d'euros**.

Pour établir cette programmation, Adoma s'est attachée à qualifier ses sites selon leur performance énergétique en déterminant leur **étiquette énergétique à partir de leurs consommations réelles** et ce afin d'identifier les sites les plus énergivores à traiter prioritairement dans le temps. Les prévisions d'investissements ont été faites à partir d'un ratio de coûts de réhabilitation énergétique au m², ajusté ensuite lors des arbitrages internes sur la base des conclusions des audits énergétiques réalisés par site. L'estimation des investissements énergétiques par site repose aussi sur une logique de traitement consistant à traiter l'enveloppe avant d'amorcer l'amélioration des systèmes de production de chaleur en tenant compte des travaux énergétiques déjà réalisés par le passé.

Cette base de programmation de travaux énergétique sera actualisée en cas de mise à jour du PSP et en fonction des contextes propres à chaque site qu'il s'agisse de l'état thermique, des perspectives d'aides au financement ou des engagements partenariaux locaux.

Le suivi et l'évaluation du plan EKODENERGY passeront par une mesure, site par site des économies d'énergie effectives générées par les travaux mis en œuvre et par une consolidation nationale pour apprécier le degré d'atteinte de l'objectif Grenelle. Il s'agira ainsi de dresser un bilan et des indicateurs, tels que prévus par les conventions d'utilité sociale.

IV. Courrier de la DGALN du 5 mars 2012



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

*Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature*

Paris, le 05 MARS 2012

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

*Sous-direction de la Législation de l'Habitat
et Organismes Constructeurs*

Bureau du suivi des organismes constructeurs

Monsieur le Directeur Général,

Par courrier du 10 février dernier, vous attirez mon attention sur les conséquences que peut avoir la parution du décret n°2012-12 du 04 janvier 2012 relatif aux conventions d'utilité sociale pour les logements-foyers sur les propositions de travail faites dans mon courrier du 13 juillet 2011.

Le décret n°2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux conventions d'utilité sociale pour les logements-foyers vient préciser le contenu des CUS pour les logements-foyers et définit 9 indicateurs obligatoires, 3 à caractère facultatif ainsi que les modalités d'élaboration, de négociation et de signature. Ce décret vous permet ainsi de lancer l'élaboration de votre CUS pour les logements-foyers.

Compte tenu de la décision de votre conseil d'administration en date du 28 mars 2011 de procéder à la cession de l'intégralité de votre patrimoine de logements sociaux, j'estime qu'il est nécessaire de traiter distinctement le patrimoine locatif social, qui a vocation à être vendu, du patrimoine de logements-foyers sur lequel s'exercera à terme votre activité exclusive.

Ainsi, je vous confirme mon souhait de voir aboutir la signature d'une convention spécifique entre ADOMA et l'État relative aux logements locatifs sociaux qui tiendra lieu de CUS pour l'application de l'article 1388 bis II bis du code général des impôts. Vous trouverez en pièce jointe le projet de convention spécifique établi en concertation avec vos services que je vous invite à soumettre à votre CA le 26 mars prochain. Cette convention particulière doit être signée dans les meilleurs délais afin d'être ensuite transmise aux services fiscaux pour l'ouverture du droit à l'abattement sur la base d'imposition à la TFPB pour le patrimoine en ZUS.

Par ailleurs, je prends note que vous engagerez prochainement la démarche d'élaboration de votre CUS « logements-foyers » selon les modalités définies par le

**Présent
pour
l'avenir**

Monsieur Bruno ARBOUET
Directeur Général d'ADOMA
42, rue de Cambronne
75 015 PARIS

décret du 4 janvier 2012. Votre Plan Stratégique Patrimonial étant en cours d'actualisation pour cette partie du patrimoine, vous attirez mon attention sur l'impossibilité pour votre organisme d'associer les collectivités et de respecter pour la signature de la CUS « logements-foyers » les délais fixés par les textes. Compte tenu de la situation particulière dans laquelle se trouve votre organisme, je conçois que les délais réglementaires ne puissent pas être respectés et vous demande de prendre toutes les dispositions pour que cette convention avec le préfet de la région Ile de France soit signée d'ici la fin de l'année 2012.

Cette CUS « logements-foyers » sera négociée par les services de la DRHIL, en lien avec mes services, et constituera notamment le contrat d'objectifs pour les 6 prochaines années entre le ministère chargé du logement et ADOMA.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

ESPLANAY
Etienne ESPANAY

Copie : DRHIL
DHUP-PII

Présent
pour
l'avenir

www.developpement-durable.gouv.fr

V. Lettre du Préfet de la Région Île-de-France, signataire de la CUS, du 04 juin 2012



Reçu le

11 JUIN 2012

PRÉFET DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Direction Générale

Direction régionale et interdépartementale
de l'hébergement et du logement

Paris, le 04 JUIN 2012

Référence : DRHIL/SDAOLH/MSCB/CL/1012.4973

Objet : Convention d'utilité sociale des organismes possédant des logements-foyers

Monsieur le Directeur Général,

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009, complétée par le décret du 4 janvier 2012, prévoit la signature d'une Convention d'Utilité Sociale par les organismes propriétaires de logements-foyers et l'État. ADOMA, société d'économie mixte, détient plus de 50% de son parc sous forme de logements-foyers, la CUS relative aux foyers sera donc constituée des objectifs à atteindre pour les indicateurs du décret du 4/01/2012, ainsi qu'un état des lieux, des orientations stratégiques et un programme d'actions.

Cette CUS constituera le contrat d'objectif entre ADOMA et le Ministère du logement. Pour ce qui concerne l'activité liée au centre d'accueil pour les demandeurs d'asile (CADA), la CUS fera explicitement référence à l'accord cadre entre ADOMA et le Ministère de l'Intérieur qui couvre la période 2012-2014.

Je serai vigilant au respect des points suivants :

L'indicateur de production des logements foyers, pour ce qui concerne les Résidences Sociales, devra être cohérent avec les objectifs et orientations de l'État et des Départements, repris dans les Plans départementaux d'accueil pour le Logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les Plans départementaux d'accueil d'hébergement et d'insertion (PDAHII), tels qu'ils existent, ainsi que, le cas échéant avec le plan de traitement des FTM de la CILPI (ceux-ci étant assimilés à de l'offre nouvelle).

En application de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, votre organisme doit s'engager à identifier les foyers des classes énergétiques les plus élevées et à en traiter sur la durée de la CUS, au minimum 60%.

Je souhaite également, que les indicateurs facultatifs concernant la qualité

Monsieur Bruno ARROUET
Directeur Général
d'ADOMA
42 rue Cambonne
75740 Paris Cedex 15



5 rue Leblanc - 75011 Paris cedex 15
Tél. : 01 87 82 40 00
site : drh.hil.iledefrance.gouv.fr/dracl/iaomah

de service soient fournis, dans les conditions prévues par le décret du 4 janvier 2012, et ce d'autant qu'ADOMA est dans la plupart des cas propriétaire et gestionnaire des foyers.

Comme le décret du 4 janvier 2012 m'y autorise, je souhaite que, à l'occasion de votre CUS logements-foyers, votre organisme fournisse, la liste des réservations détenues par l'État sur le patrimoine des logements-foyers soumis à cette obligation. Je rappelle que les attributions devront être, en la matière, articulées dans le cadre du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) de chaque département afin de favoriser l'accès des personnes ayant fait l'objet d'une évaluation sociale préconisant un accueil en résidence sociale. Enfin, je vous demande de veiller à ce que le bilan annuel sur la mise en oeuvre effective du projet social, la gestion de la résidence sociale et sa politique d'entretien et d'investissement ainsi que sur les attributions (visé dans la circulaire 2006-45 du 4 juillet 2006) soit effectivement transmis aux services de l'État ainsi qu'à l'ensemble des financeurs.

Compte tenu de la spécificité d'ADOMA, la taille de son patrimoine et son implantation dans un grand nombre de départements, ainsi que la présentation au conseil d'administration du 18 juin 2012 du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé, je souhaite que la CUS foyer soit signée avant la fin de l'année 2012, conformément au délai supplémentaire accordé par le Directeur Général de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, qui vous a été notifié par courrier du 5 mars 2012.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le directeur général, l'expression de ma considération distinguée.


Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris

Daniel CANEPA

VI. Tableau récapitulatif des résidences présentes sur le département du Bas-Rhin

NOM GROUPE	NOM VILLE	REGIME	Capacité au 31/12/2011	TYPLOGIE PRINCIPALE	CLASSE QUALITE	CONCEPTION DU PRODUIT	ETAT DU PRODUIT	NIVEAU DE CONSUMMATION	% plus de 60 ans	% de chômeurs / allocataires RSA	Capacité aalis	ORIENTATION	SCENARIO Période 1	SCENARIO Période 2
STRASBOURG KIBITZENAU	STRASBOURG	RS	136	Ch-9 m²	III	Conception moyenne	Bon état	E	15%	78%	0	Amélioration	S02-Amélioration C+R	S02-Entretien programmé (CRE)
STRASBOURG STOCKFELD	STRASBOURG NEUHOF	RS	221	Ch-9 m²	II	Bonne conception	Bon état	E	35%	65%	0	Amélioration	S03-Amélioration C+R	S02-Entretien programmé (CRE)
STRASBOURG LES ROMAINS ISULES	STRASBOURG	RS	54	Ch-9 m²	II	Bonne conception	Bon état	E	37%	61%	0	Amélioration	S01-Maintenance (EIC)	S03-Amélioration C+R
STRASBOURG LA COURONNE RS	STRASBOURG	RS	18	Ch-12 m²	I	Bonne conception	Bon état	E		63%	0	Amélioration	S02-Amélioration C+R	S01-Maintenance (EIC)
STRASBOURG NETZGERAU	STRASBOURG	RS	200	T1 et plus	I	Très bonne conception	Très bon état	C	76%	24%	0	Gestion	S01-Maintenance (EIC)	S02-Entretien programmé (CRE)
BISCHHEIM	HOENHEIM	FTM	236	Ch-7,5 m²	III	Conception moyenne	Bon état	F	29%	54%	124	Gestion	S02-Entretien programmé (CRE)	S02-Entretien programmé (CRE)
STRASBOURG RESIDENCE LAUSANNE	STRASBOURG	RS	114	Ch-9 m²	I	Bonne conception	Bon état	E	27%	54%	0	Gestion	S01-Maintenance (EIC)	S02-Entretien programmé (CRE)
STRASBOURG LA COURONNE PF	STRASBOURG	PENSION FAMILLE	25	T1 et plus	I	Très bonne conception	Très bon état		32%	76%	0	Gestion	S01-Maintenance (EIC)	S02-Entretien programmé (CRE)
STRASBOURG ZIEGELWASSER	STRASBOURG	FTM	308	Ch-7,5 m²	IV	Conception moyenne	Etat moyen	E	39%	53%	40	Renouvellement	S04-Démolition-reconstruction	S01-Maintenance (EIC)
STRASBOURG KOENIGSHOFFEN	STRASBOURG	FTM	275	Ch-7,5 m²	IV	Conception moyenne	Etat moyen	E	45%	49%	40	Renouvellement	S02-Entretien programmé (CRE)	S11-Déclassement
STRASBOURG MACON	STRASBOURG NEUHOF	EN COURS DE CONVENTIONNEMENT EN RESIDENCE SOCIALE	163	Ch >16 m²	IV	Conception moyenne	Etat moyen	G	2%	31%	51	Renouvellement	S05-Reconstruction	S01-Maintenance (EIC)

TOTAL SITES : 11

TOTAL LOGEMENTS : 1 750

Légende des scénarios :

En orientation « Gestion », 2 scénarios possibles :

- la maintenance (intervention d'entreprises dans le cadre de dépannage, réparation ou petit entretien ; contrôle périodique réglementaire ; achat de matériels et produits)
- l'entretien (travaux visant à maintenir le patrimoine dans un bon état d'usage : remplacement à l'identique des composants en fin de durée de vie)

En orientation « Amélioration », 2 scénarios possibles :

- l'amélioration (travaux visant à améliorer le confort, l'usage, les performances techniques et de gestion de la résidence. Une notion de temps de retour est attachée à de tels travaux)
- l'ajout d'éléments de confort (douche, WC, cuisinette, lavabo)

En orientation « Renouvellement », 4 scénarios types :

- démolition-reconstruction
- restructuration (opération correspondant à une remise en état profonde d'un ouvrage ancien (par exemple : modification importante des volumes, des façades, redistribution importante des espaces communs et privatifs...))
- décroissement (suppression de cloison pour agrandir la surface des chambres)
- investissement (opération permettant d'accroître l'offre de logements en résidence sociale ou en pension de famille. Ex. : immeuble acquis puis restructuré, bâtiment construit sur un nouveau terrain, VEFA).

En orientation « Redéploiement », 7 scénarios possibles :

- vente
- vente avec maintien en gestion
- vente avec reconstitution hors site
- fin de mandat de gestion
- fin de mandat de gestion avec reconstitution hors site
- démolition (totale ou partielle)
- démolition avec reconstitution hors site

VII. État des lieux des réservations de logements au 23 juillet 2012 (logements-foyers gérés par Adoma)

NOM RESIDENCE	USAGE	RESERVATAIRE	NATURE	CAPACITE GERE	NB LOGTS RESERVES	RESERVATION LIBRE (ADOMA)
STRASBOURG METZGERAU	RS	PLURIAL GRAND EST	Collecteur 1%	199	21	141
		PREFECTURE DU BAS-RHIN	Préfecture		37	
STRASBOURG KIBITZENAU	RS	PREFECTURE DU BAS-RHIN	Préfecture	136	34	102
STRASBOURG ZIEGELWASSER	FTM	PREFECTURE DU BAS-RHIN	Préfecture	307	77	230
STRASBOURG KOENIGSHOFFEN	FTM	PLURIAL GRAND EST	Collecteur 1%	274	15	191
		PREFECTURE DU BAS-RHIN	Préfecture		68	
HOENHEIM LE RIED	FTM	COMMUNAUTE URBAINE DE STRASBOURG	Collectivités locales	235	12	164
		PREFECTURE DU BAS-RHIN	Préfecture		59	
STRASBOURG STOCKFELD	RS	COMMUNAUTE URBAINE DE STRASBOURG	Collectivités locales	221	6	156
		PLURIAL GRAND EST	Collecteur 1%		4	
		PREFECTURE DU BAS-RHIN	Préfecture		55	
STRASBOURG LES ROMAINS ISOLES	RS	PREFECTURE DU BAS-RHIN	Préfecture	54	13	41
STRASBOURG RES.LA COURONNE	RS	COMMUNAUTE URBAINE DE STRASBOURG	Collectivités locales	18	4	1
		PREFECTURE DU BAS-RHIN	Préfecture		13	
STRASBOURG RESIDENCE LAUSANNE	RS	PLURIAL GRAND EST	Collecteur 1%	114	18	80
		PREFECTURE DU BAS-RHIN	Préfecture		6	
		SOLENDI	Collecteur 1%		10	
STRASBOURG MACON	FJT	PLURIAL GRAND EST	Collecteur 1%	163	36	90
		PREFECTURE DU BAS-RHIN	Préfecture		37	
STRASBOURG LA COURONNE PF	PENSION FAMILLE	PREFECTURE DU BAS-RHIN	Préfecture	25	6	19

TOTAL SITES : 11
CAPACITE GERE : 1 746 LOGEMENTS
NOMBRE DE LOGEMENTS RESERVES : 531
RESERVATION LIBRE (ADOMA) : 1 215

• Synthèse des réservations

RESERVATAIRES	NB DE LOGTS RESERVES
PLURIAL GRAND EST	94
PREFECTURE DU BAS-RHIN	405
COMMUNAUTE URBAINE DE STRASBOURG	22
SOLENDI	10

Partenariat spécifique :

Parmi les logements libres de réservation, 2500 d'entre eux au niveau national, sont dédiés, sans droit de suite, aux CIL (protocole d'accord signé en novembre 2010 entre Action Logement et Adoma afin de faciliter l'accès au logement des actifs précaires et notamment des jeunes).