

Direction

Paris, le 12 mai 2025

**NOTE**

à

**Monsieur le Préfet de la région Île-de-France, Préfet de Paris**

**Objet :** Inauguration de la résidence pour jeunes Massena - 51-55 boulevard Massena, Paris 13<sup>ème</sup> –  
lundi 19 mai 2025 à 11h30- Maître d'ouvrage : ADOMA

Eléments de langage :

C'est avec un réel plaisir que je vous retrouve aujourd'hui, boulevard Masséna, pour inaugurer la résidence sociale pour jeunes actifs, un projet exemplaire porté par ADOMA.

**Il s'agit ici de la fin de la restructuration complète de l'îlot Masséna-Péan**, un site pluriel initialement géré par Coallia et Adoma. En effet, l'acquisition en juillet 2014 par ADOMA de l'ensemble du site a permis la démolition reconstruction de la Tour Péan, devenue la Résidence sociale Danielle Mitterrand, et sur le site de la tour Masséna, ancienne Résidence Sociale issue d'un Foyer de Travailleurs Migrants, la démolition et la reconstruction de cette nouvelle résidence sociale Massena, destinée aux jeunes actifs.

Elle accueille aujourd'hui 150 logements meublés, à destination des 18-35 ans. Cette résidence constitue une première étape vers l'autonomie dans un cadre à la fois digne, sécurisé et accompagné.

Le plan de financement témoigne de l'engagement fort de l'ensemble des partenaires du logement, et en particulier de l'État. Notre participation – à travers la subvention principale et la prime d'insertion en Île-de-France – s'élève à **4,2 M€, soit 27 % du coût total de l'opération, évaluée à 15,6 M€.**

Sur le plan architectural et environnemental, **la résidence Masséna s'inscrit dans la démarche du Plan Climat de la Ville de Paris et vise l'obtention du label E3/C2**, garantissant des performances énergétiques élevées et un faible impact carbone. C'est aussi un projet pleinement inclusif, puisque 100 % des logements sont accessibles, allant bien au-delà des obligations minimales fixées par la loi.

Ce projet est l'illustration d'une mobilisation coordonnée entre l'État, la Ville de Paris, les bailleurs sociaux et les opérateurs de terrain, pour permettre à chaque jeune de se loger dans de bonnes conditions, quelles que soient ses origines ou son parcours.

L'État est au rendez-vous, non seulement par son soutien financier au travers des aides à la pierre, mais aussi par sa vision d'un habitat plus juste, plus écologique et plus solidaire.

En inaugurant aujourd'hui la résidence Jeunes Actifs Masséna, nous affirmons une volonté collective : celle d'un territoire ouvert, accessible, attentif à ses jeunes, et résolument tourné vers l'avenir.

## 1. Point sur le 13<sup>ème</sup> arrondissement

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'arrondissement compte 39 162 logements inscrits à l'inventaire SRU, soit un taux de logements locatifs sociaux de 43,8 %, en hausse de 0,5 point par rapport à 2023.

## 2. Présentation du bailleur, ADOMA

Implantée sur tout le territoire, **Adoma est le premier bailleur du logement et de l'hébergement accompagnés en France pour les personnes en difficultés**. Société anonyme d'économie mixte créée en 1956 par l'État, Adoma est historiquement centrée sur le logement des travailleurs immigrés. Pour mieux remplir ses missions de service auprès de ses publics, Adoma ne cesse de se transformer et de se renforcer grâce au réseau de la Caisse des Dépôts et Consignation et plus particulièrement du Groupe CDC Habitat, 1<sup>er</sup> acteur du logement social en France dont elle est filiale à 56,4 %. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, ADOMA gère 4 762 logements SRU à Paris.

## 3. Présentation du programme

Initialement constitué de deux tours, l'îlot Masséna-Péan était une propriété de Paris Habitat, dont la gestion était partagée, depuis les années 2000, entre Adoma (tour Masséna) et Coallia (tour Péan). En juillet 2014, Adoma a procédé à l'acquisition de l'ensemble de l'îlot afin d'en permettre la reconfiguration complète, dans le cadre du **Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants**.

La première étape a été la **démolition-reconstruction de la tour « Péan »**, aboutissant à l'ouverture de la **résidence sociale Danielle Mitterrand** en 2018 (**230 logements meublés**<sup>1</sup>). La seconde tour a également fait l'objet d'une opération de démolition-reconstruction, donnant naissance à la résidence sociale inaugurée aujourd'hui. Ce nouveau bâtiment en R+8, dont le permis de construire a été déposé en octobre 2017, accueille désormais **150 logements individuels et autonomes**, exclusivement destinés à un **public jeune**. Chaque logement est équipé d'un espace cuisine et de sanitaires privatifs (lavabo, douche, WC). Des **locaux collectifs** viennent compléter l'offre résidentielle, et l'ensemble du bâtiment est **entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite**.

Dans le cadre du **Plan Climat Énergie de la Ville de Paris**, l'opération vise une performance énergétique ambitieuse, avec une **consommation maximale de 50 kWh/m<sup>2</sup> SHON/an** et l'obtention du **label Effinergie+**. Elle fera également l'objet d'une **certification NF Habitat HQE – Paris**, attestant de la qualité environnementale et de la performance globale du bâtiment. Par ailleurs, l'immeuble sera équipé d'un **local dédié au tri sélectif**, conformément aux exigences en matière de gestion des déchets.



De la phase chantier à la livraison finale, la résidence signée par l'agence Saison Menu

---

<sup>1</sup> Convention APL n°6110, signée le 18 janvier 2018

#### 4. Financement

Selon les informations disponibles dans SISAL et les délibérations de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris<sup>2</sup>, le coût prévisionnel de l'opération s'élève à 15 570 916 €. L'État contribue à hauteur de 27 % au financement du projet, notamment par le biais d'aides directes telles que la subvention principale de l'État et la prime d'insertion en Île-de-France, pour un total de 4,2 millions d'euros. Le plan de financement est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Financement	Montant	%
SUBVENTION COMMUNE	3 273 013 €	21%
<b>SUBVENTION ETAT</b>	<b>2 712 897 €</b>	<b>17%</b>
PRET CDC LOGEMENT	2 366 081 €	15%
PRETS PEEC	2 100 000 €	13%
PRET CDC FONCIER	1 997 888 €	13%
FONDS PROPRES	1 606 947 €	10%
<b>PRIME D'INSERTION EN IDF</b>	<b>1 514 090 €</b>	<b>10%</b>
<b>Total</b>	<b>15 570 916 €</b>	<b>100%</b>

#### 5. Description du projet social

Le projet social proposé par ADOMA est prioritairement orienté vers des jeunes actifs de 18 à 35 ans, rencontrant notamment des difficultés d'accès au logement (en formation, en début de parcours professionnel ou demandeurs d'emploi, au RSA, sans formation ou en situation de handicap). En outre, Masséna 2, comme toute résidence sociale, accueillera un public diversifié, allant de la personne isolée à des familles monoparentales.

#### 6. Description du programme

Le programme comprend une **résidence sociale prioritairement destinée aux jeunes actifs**, composée de **150 logements PLA-I** pour une surface utile totale d'environ **3 290 m<sup>2</sup>**. La répartition typologique des logements est la suivante : 75 T1 d'une surface moyenne de 17 m<sup>2</sup> ; 44 T1' d'une surface moyenne de 23 m<sup>2</sup> ; 31 T1 bis' d'une surface moyenne de 32 m<sup>2</sup>.

La résidence intègre également des **locaux collectifs**, notamment une **salle polyvalente**, un **bureau de gestion** et un **bureau dédié à l'accompagnement social**.

#### 7. Droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre droit, pour les résidents, à l'aide personnalisée au logement, en fonction de leurs ressources et composition familiale. En contrepartie de ce conventionnement à l'APL<sup>3</sup> et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation sont répartis comme suit : **Préfecture de Paris : 45 logements ; Ville de Paris : 75 logements ; Action Logement : 30 logements.**

La directrice de l'Unité départementale  
de Paris de la DRIHL

Marthe POMMIÉ

<sup>2</sup> Délibérations 2017 DLH 221 et 2019 DLH 332

<sup>3</sup> Convention APL n°6879 signée le 14 septembre 2021