



## Noisy Résidence

---

**Elaboration d'une  
stratégie temporaire  
d'hébergement  
d'urgence** pour desserer  
une résidence hôtelière  
détournée de son usage



# Noisy Résidence

## contexte & problématique

### Historique Noisy Résidence

Par un positionnement dans un **marché parahôtelier complexe** couplé avec le business d'**investissement locatif meublé**, le taux d'occupation a orienté le gestionnaire de **Noisy Résidence** à se tourner **depuis plus 10 ans vers le SAMU Social de Paris**. Points problématiques :

- Sujet de sur-occupation (5 personnes en moyenne / logement)
- Sujet de sécurité incendie
- Sujet de dimensionnement des équipements municipaux (près de 400 enfants en plus sur la commune)

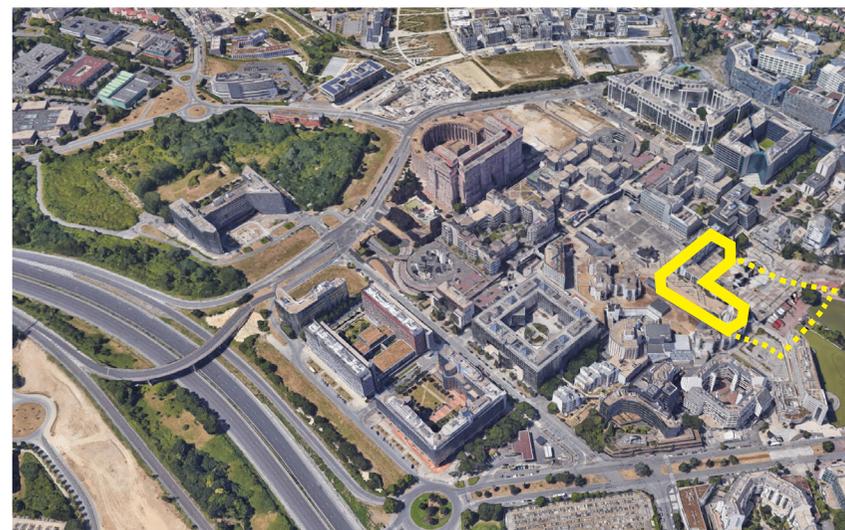
La Ville de Noisy-Le-Grand victime collatérale de ce marché de l'hôtellerie sociale s'empare du sujet...

### ✓ Présentation du bâtiment et son fonctionnement

- Plus d'une centaine de copropriétaires
- 1 gestionnaire : Compagnie Hôtelière de gestion
- Surface : 5 700 m<sup>2</sup>
- 170 logements - majorité de T1, T2
- Plus de 800 personnes hébergées (dont près de la moitié sont des enfants)

### ✓ Modèle économique

- 18 euros de loyer par jour/personne
- 4% de rentabilité pour les copropriétaires soit environ 500 €/mois/ appartement de loyer moyen
- Bénéfice moyen de 2000 €/mois/appartement pour le gestionnaire



## Une équipe reserrée

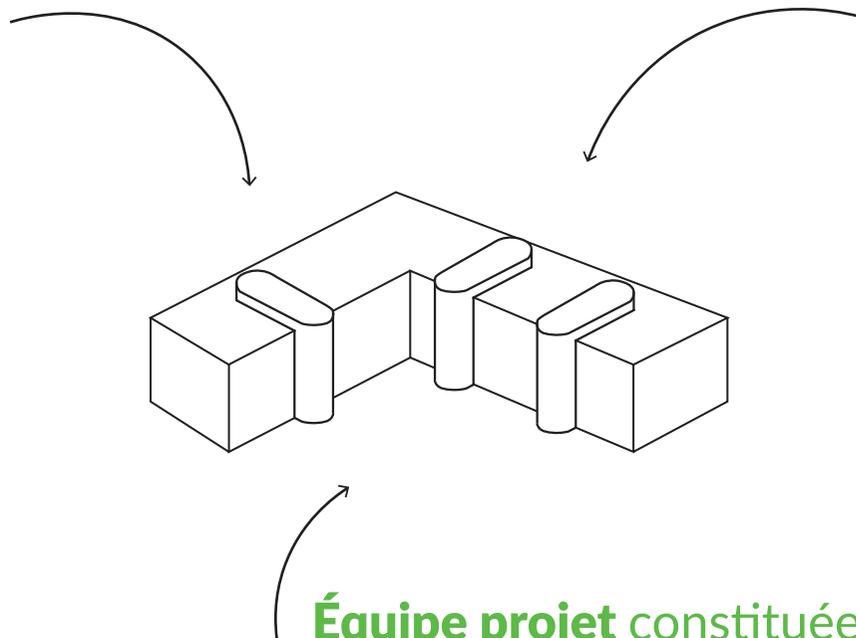
### Acteurs de la solidarité



**PRÉFET  
DE LA SEINE-  
SAINT-DENIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DRIHL**



Noisy-le-Grand

**Collectivité** en attente  
d'une transformation de  
l'actif situé au coeur de  
la « cité ».

**Équipe projet** constituée par **Soletdev** avec :

**samusocial  
Paris**

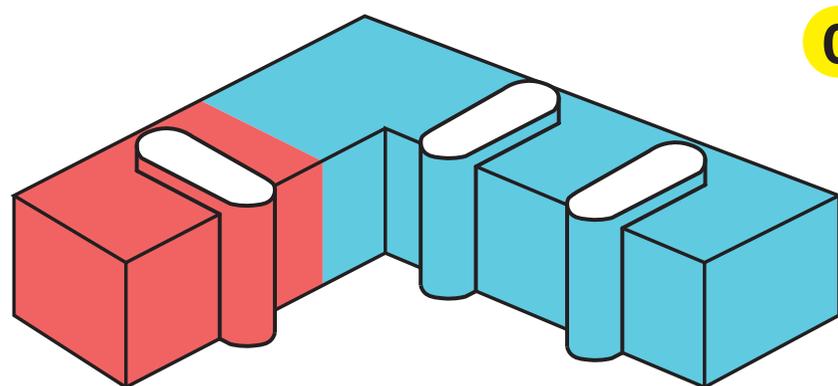
**soletdev\***  
\*Développement  
Immobilier  
Solidaire

**moon  
architectures**

**drôdedimanche**

- 1 foncière solidaire
- 1 partenaire architecte spécialisé en hors-site et hébergement
- 1 gestionnaire associatif pouvant gérer les CHUs temporaires

# Une approche contextualisée et opérationnelle



## 0 Noisy Résidence

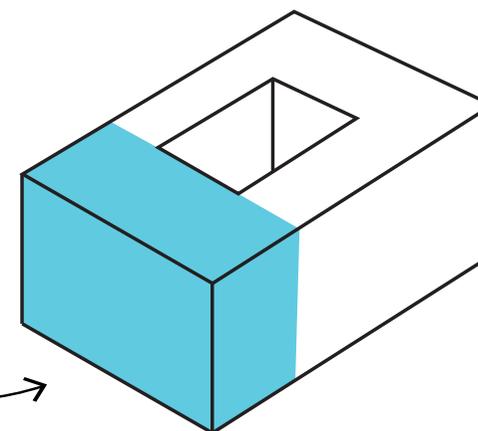
Hôtel social  
sur-occupé

>>

170 logements  
800 personnes  
sans accompagnement  
social et nourriture

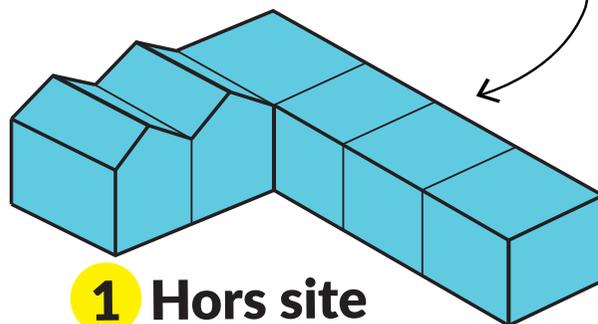
Solutions de  
désenclavement

Assécher le modèle  
économique du  
gestionnaire hôtelier



## 2 Bureaux vacants

transformation en  
logements temporaires /  
locaux ESS



## 1 Hors site

logements temporaires /  
locaux ESS déplaçables

Rachat de Noisy  
Résidence par un  
groupement «solidaire»  
et la collectivité

>>

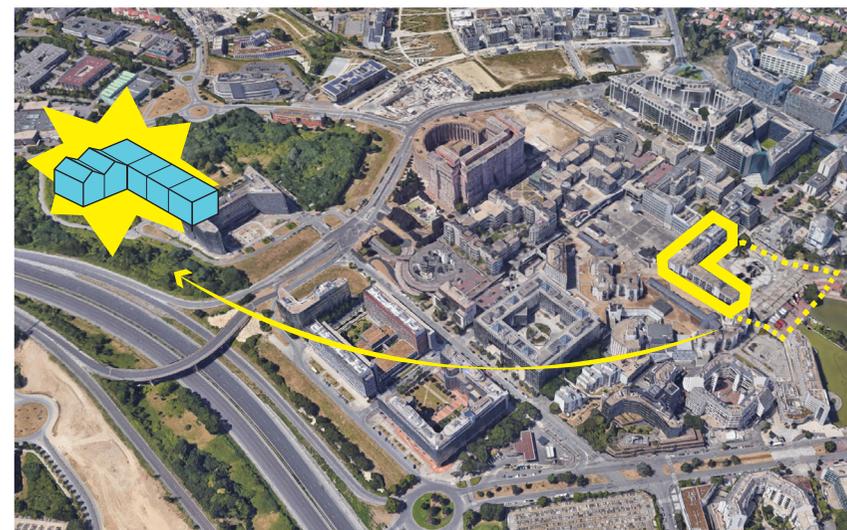
Reprogrammation  
immobilière et urbaine

\* Bailleur social et Fondations

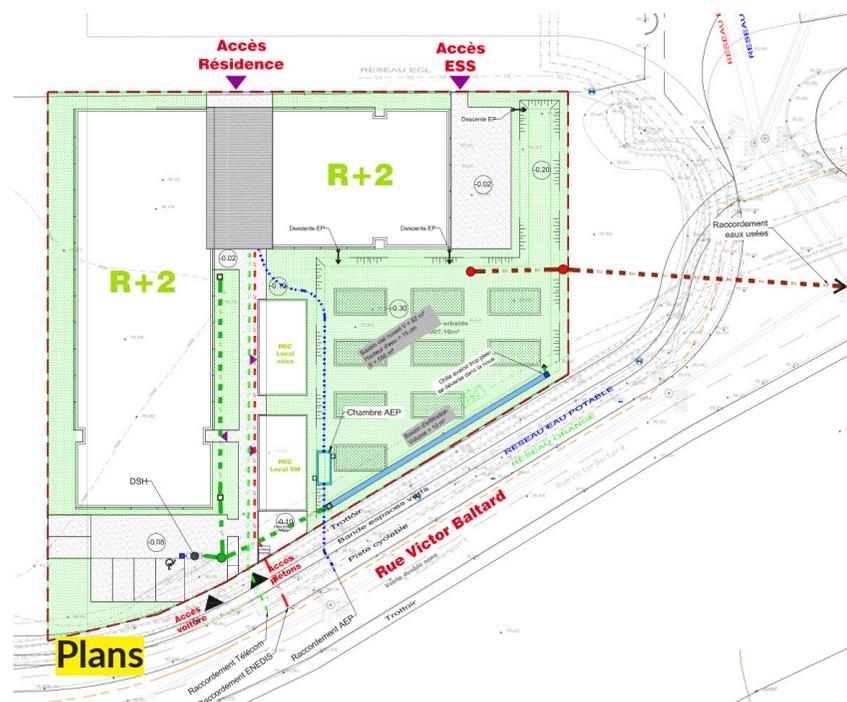
# >> Construction hors-site, logements temporaires / ESS déplaçables

## ✔ Montage immobilier

- Propriété foncière : Ville de Noisy le Grand (ZAC en jachère)
- Personnes hébergées : 250
- Surface totale : 2 850 m<sup>2</sup>
- Investissement : 7,6M € HT (foncière solidaire)
- Loyer gestionnaire : 14 €/pers/nuit - part immobilière intégrée au budget de fonctionnement de 25€/jour pour le Samu Social de Paris



**Modèle d'investissement en deux vies**  
**Vie 1 :** 10 ans (durée d'amortissement + Convention de mise à disposition par la collectivité)  
**Vie 2 :** déplacement des modules vers foncier 2 à la charge de la foncière solidaire



Perspective

## >> Bureaux vacants transformés en logements temporaires / ESS

### ✓ Montage immobilier

- Propriété foncière : La Française
- Surface totale : 3 800 m<sup>2</sup>
- Personnes hébergées : 250
- Investissement initial : 6,5M € HT (foncière solidaire)
- Loyer gestionnaire : 14 €/pers/nuit - part immobilière intégrée au budget de fonctionnement de 25€/jour pour le Samu Social de Paris

### Modèle d'acquisition du bâtiment en deux vies

Vie 1 : Hébergement d'urgence temporaire (8 années)

Vie 2 : transformation en logements



## Apprentissages - Noisy Résidence

Soletdev intervient comme **acteur ensemble** auprès de la Ville de Noisy-Le-Grand, quelques conditions de réussite :

- La **coopération inter-acteurs** est une condition de réussite : **confiance de la maîtrise d'ouvrage** envers l'équipe projet constituée par Soletdev.
- Une **optimisation des loyers** pour les acteurs de l'urgence pour une **amélioration des conditions d'accueil et d'accompagnement social**.
- Une **maîtrise** de la situation à **terme pour la collectivité**.
- Du **temporaire au pérenne** : développer un projet d'ensemble prenant en compte les différents temps de la Ville. Requalification urbaine de sites aux usages détournés ou hors marchés.

