

ICF HABITAT



DOSSIER DE PRESSE

Résidence « Hestia » : l'habitat inclusif au service du lien social et de l'autonomie à Deuil-la-Barre

Inauguration le 16 juin 2026

REGARD



L'habitat doit évoluer avec les besoins de ses occupants

« La résidence Hestia incarne notre conviction profonde : le logement social ne doit pas se contenter d'offrir un toit, il doit être un levier d'inclusion et de bien-être, notamment face aux enjeux du vieillissement. En inaugurant cette première opération d'habitat inclusif en Île-de-France, ICF Habitat affirme que l'autonomie et le lien social ne sont pas des options, mais des fondements de notre mission de bailleur. »

Emmanuel Dunand, Directeur de l'établissement Île-de-France d'ICF Habitat.

I. Un ancrage territorial renforcé dans le Val d'Oise

Une réponse aux besoins de Deuil-la-Barre



L'inauguration de la résidence Hestia s'inscrit dans une dynamique de développement soutenue pour ICF Habitat à Deuil-la-Barre. Avec cette livraison de 58 logements et une seconde opération de 28 logements prévue pour fin juin 2026, le patrimoine du bailleur dans la commune s'élèvera à **181 logements sociaux** répartis sur quatre résidences à taille humaine. Ce développement répond à une demande croissante de logements de qualité, tant pour les habitants du territoire que pour les salariés de la SNCF. Dans cette résidence, la totalité des logements réservés par la SNCF sont d'ores et déjà habités par des cheminots.

Un cadre de vie privilégié et connecté

Située dans la commune de Deuil-la-Barre, la résidence offre un environnement calme et boisé, tout en bénéficiant de la proximité immédiate de la gare d'Épinay-Villetaneuse (Ligne H). Cette implantation stratégique permet de rejoindre Paris en seulement 10 minutes, offrant aux résidents un équilibre parfait entre sérénité et accessibilité urbaine.

II. Le projet Hestia : architecture et performance

Une offre diversifiée et accessible

L'opération, d'un montant total de **12,8 millions d'euros**, propose une typologie de logements variée pour favoriser la mixité : 2 T1, 23 T2, 29 T3 et 4 T4. Les loyers sont adaptés aux ressources des locataires, allant du PLAI au PLS (par exemple, un T3 de 66 m² varie de 717 € à 1 132 € charges comprises).

Le défi de la performance environnementale

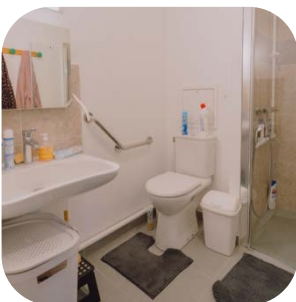


Conçue par le promoteur Neoleux Atland, la résidence Hestia répond aux exigences les plus strictes en matière d'économie d'énergie. Elle bénéficie de la certification **PRESTATERRE BEE+** et affiche une performance de **RT 2012 -10%**, garantissant aux locataires une maîtrise durable de leurs charges de chauffage et de consommation énergétique.

III. L'habitat inclusif : une réponse au vieillissement

La véritable innovation de ce programme réside dans ses **15 logements « inclusifs et solidaires » (T2)** dédiés aux seniors. Ce modèle constitue une alternative entre le domicile classique, parfois synonyme d'isolement, et les structures d'hébergement collectif.

Des équipements pensés pour l'autonomie : chaque logement a été conçu pour prévenir la perte d'autonomie grâce à des aménagements ergonomiques sur mesure :



Salles d'eau ergonomiques : lavabos sans colonne et éviers évidés pour permettre l'usage d'un fauteuil, miroirs amovibles, douches de plain-pied et barres de maintien.



Sécurité nocturne : installation de **systèmes de cheminement lumineux** pour baliser les obstacles et prévenir les chutes durant la nuit.



Confort quotidien : volets roulants motorisés et cuisines spécifiquement aménagées.

IV. Interview : le regard de l'expert



Jonasz Jouanne

Responsable Accessibilité Vieillesse chez ICF Habitat

Qu'est-ce que l'habitat inclusif ?

C'est un dispositif reconnu par la loi ELAN comme une solution pour les personnes âgées et handicapées. C'est une alternative à la vie à domicile isolée : les habitants vivent dans des logements privés, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale.

Pourquoi avoir choisi Deuil-la-Barre pour ce projet ?

La ville souhaitait développer ce dispositif sur sa commune. Avoir une volonté municipale forte est une opportunité car ces projets nécessitent un réseau d'acteurs engagés.

Quel est l'enjeu de votre intervention ?

Mon rôle est de créer le maillage entre les parties prenantes. Le projet repose sur deux piliers : l'équipement technique adapté et l'animation sociale coconstruite avec les habitants, conduite par Couleurs d'Avenir.

Quel est l'engagement financier pour le bailleur ?

Il porte sur le surcoût des équipements. L'animation est financée à 100% par des fonds publics (Département du Val d'Oise et CNSA). C'est un investissement dans la prévention pour maintenir l'autonomie le plus longtemps possible.

V. Interview : le projet de vie sociale et partagée



Natalia Izquierdo Peña

Directrice de Couleurs d'Avenir

En quoi consiste l'intervention de Couleurs d'avenir ?

Notre fonction est d'animer le quotidien à travers le projet de vie sociale du lieu, et ce de différentes manières. L'idée est d'abord de proposer des activités en coconstruisant le programme avec les résidents. Nous savons que nous pouvons compter sur la présence dynamique et chaleureuse de notre animatrice expérimentée : elle impulse des temps conviviaux, des activités ludiques et artistiques, et gère la salle commune.

Parallèlement nous trouvons des partenaires extérieurs pour compléter (type gym, yoga, facilitation au numérique...)

et organisons des sorties culturelles, balades en nature etc.... Un comité de programmation réunissant les seniors et l'animatrice étudie les activités en fonction des aspirations, besoins et des possibilités. C'est ainsi qu'évolue progressivement le programme. Nous pensons que c'est important de rester acteur de ses choix et puisque c'est fait collectivement cela crée du lien social, ce qui est notre façon d'œuvrer au mieux vivre ensemble, lutter contre l'isolement et développer l'entraide.



Quels sont pour vous les points forts de ce dispositif ?

Au-delà du lieu et des contingences matérielles, qui soit dit en passant sont très bonnes ici à Deuil la Barre chez ICF Habitat, ce qui compte c'est la motivation des participants et la capacité à prendre en compte les situations de vie. Ce qui fait avancer un groupe de ce type c'est l'énergie plurielle qui en émane. Notre animatrice possède également des qualités de médiation pour s'assurer que la tolérance et la compréhension mutuelle restent au cœur du projet.

VI. Éclairages : paroles de résidents

Les premiers mois d'occupation confirment l'impact psychologique positif du dispositif sur les habitants.

Sur le lien social

« Les activités me permettent de m'évader, de rompre avec le quotidien et de rencontrer d'autres voisins... Cela m'aide à me sentir moins isolée. Avant, je n'imaginai pas pouvoir tutoyer mes voisins, les relations étaient distantes. Ici, on partage des repas et des moments de rire ».



Sur la confiance en soi

« En tant que choriste, le yoga du rire m'a permis de découvrir de nouvelles approches autour de la voix. Cela m'aide à prendre confiance en moi et à m'ouvrir davantage ».

Sur la solidarité

« Cette co-construction a fait naître un véritable lien de solidarité. D'habitude, je n'aime pas demander de l'aide, mais ici, je l'accepte car je ressens une vraie sincérité, sans calcul ».

VII. Partenaires et financeurs

Ce projet est le fruit d'un financement partenarial solide de **12 828 286 € TTC** :

- **Prêts** : 75 %
- **Subventions** : SNCF (PEEC) 11 %, État 3 %, Région 3 %, Département du Val d'Oise, Ville de Deuil-La Barre 1 %, CIL AL 2 %.

- **Animation sociale** : Financée par l'Aide à la Vie Partagée (AVP) à hauteur de **120 000 € par an** jusqu'en 2029.



Contact presse : Agence Hopscotch Décideurs - icf@hopscotch.fr - 06.66.80.44.37

À propos d'ICF Habitat

Avec un patrimoine de près de 105 000 logements, qui conjugue résidences sociales, logements sociaux, intermédiaires et à loyers libres, ICF Habitat répond aux besoins diversifiés des ménages en sécurisant et fluidifiant les trajectoires résidentielles. Présent à l'échelle nationale dans les grands centres urbains, ICF Habitat œuvre à la réalisation des politiques logement de l'État, des collectivités et de la SNCF, son actionnaire. Fort de ses expertises et de son appartenance au Groupe Public Ferroviaire, ICF Habitat est un acteur des mutations urbaines. Au-delà du logement social, son cœur de métier, ICF Habitat complète également son offre de services auprès des décideurs et acteurs immobiliers, à travers ses filiales SNCF Habitat (promotion immobilière et prêt pour l'accession à la propriété, notamment des cheminots) Novedis (property management) et Trans'Actif Immobilier (conseil et expertises en transactions immobilières). Pour en savoir plus : www.icfhabitat.fr

À propos de Couleurs d'Avenir :

L'association Couleurs d'Avenir couvre l'ensemble des champs du développement social urbain afin de favoriser les croisements, la complémentarité et la transversalité des regards, outils et méthodes pour répondre au plus près aux besoins des territoires. Un de ses axes d'intervention privilégié est l'Habitat dans tous ses statuts (social, privé, inclusif, résidences étudiantes, foyers) et dans toutes ses dimensions d'interactions humaines (la médiation sur les transformations urbaines et résidentielles, l'amélioration du cadre de vie, la création du lien social et la mise en place de démarches de concertation et de participation citoyennes). Couleurs d'Avenir intervient au plus près des habitants, dans une démarche « d'aller vers » pour créer des liens de confiance permettant d'aborder les aspects liés au bien vivre dans son logement et à l'instauration de pratiques quotidiennes favorables à un environnement sain, ancré dans les principes du développement durable et de l'économie circulaire.

Pour en savoir plus : www.couleursdavenir.fr