



Dossier de presse

Réinventer le centre-bourg

Inauguration du renouvellement
urbain de Monchy-Saint-Éloi



ICF HABITAT



Un projet d'envergure pour un territoire stratégique

Monchy-Saint-Éloi, un cadre de vie privilégié et connecté

Commune de 2 200 habitants située à 6 km de Creil, à proximité immédiate de l'Île-de-France, Monchy-Saint-Éloi dispose d'un cadre paysager de qualité avec sa forêt communale. Le village a su maintenir ses commerces de proximité et accueille un important centre de formation, l'AFTRAL.

Monchy-Saint-Eloi s'inscrit dans le prolongement du secteur cheminot historique de Nogent-sur-Oise, où ICF Habitat est présent depuis de nombreuses années. Le village bénéficie d'une accessibilité ferroviaire remarquable grâce à la gare de Laigneville située à proximité immédiate et qui relie Paris Gare du Nord en direct en 42 minutes. Toute proche, la gare de Creil est un véritable hub de mobilité régionale, desservi à la fois par la ligne D du RER parisien, les lignes TER Hauts-de-France ainsi que des liaisons OUIGO vers la Belgique. Par ailleurs, le projet de connexion TGV Roissy-Picardie viendra renforcer encore l'attractivité du territoire en permettant de rejoindre l'Aéroport Paris Charles de Gaulle en seulement 17 minutes à horizon fin 2028.



Un partenariat pour renouveler le centre-bourg

La restructuration du centre-bourg est née d'une volonté municipale de revitaliser une centralité historiquement étroite. Ce projet représentait un véritable « pari » : en raison de la complexité du site, aucun opérateur classique ne souhaitait initialement s'engager. La mairie, agissant comme un véritable aménageur, a fait appel à l'EPF de l'Oise pour remembrer le foncier du centre-bourg, puis a sollicité l'expertise conjointe de Ramery, GP Architecture, Partemie et d'ICF Habitat pour porter cette ambition de « faire la ville sur la ville ». Ce partenariat a permis de densifier le cœur du village de manière raisonnée, en transformant le foncier existant pour répondre aux besoins des habitants sans supprimer ou consommer d'espaces naturels.



Un programme immobilier mixte et équilibré

Le projet répond en premier lieu à la forte demande de logements, dont celle des cheminots, dans le secteur Creil-Nogent avec la création de :

113 logements neufs, dont

- ▶ **83 logements locatifs sociaux familiaux** (Lots 1, 2 et 4) allant du T2 au T5
- ▶ **22 logements en béguinage** (Lot 5), dont 12 dédiés à l'habitat inclusif pour seniors de plus de 65 ans
- ▶ **8 maisons de ville en accession sociale (PSLA)** pour sécuriser le parcours résidentiel des jeunes couples ou ménages modestes

Le projet ne se limite pas à l'habitat et a pour vocation de renforcer l'attractivité économique du centre-bourg. Pour ce faire, **700 m² de locaux d'activités et de commerces** ont été créés en pied d'immeuble. Ces espaces divisibles et modulables qui permettraient jusqu'à 7 cellules commerciales, sont destinés à accueillir à terme des services de proximité essentiels comme le souhaite la municipalité. À l'avenir, ces locaux permettront de compléter l'offre de commerces déjà existante (boulangerie, coiffeur, brasserie) et de dynamiser les échanges quotidiens entre les résidents.



Un engagement environnemental

L'ensemble des parties prenantes du projet ont souhaité placer la transition écologique au centre du renouvellement urbain de Monchy-Saint-Eloi avec la création d'**un véritable cœur vert** au centre de la commune avec la plantation de 70 arbres, transformant ainsi un espace autrefois morcelé et clos en un lieu de respiration durable et ouvert à tous. Cette ambition s'appuie sur une :

- ▶ **Une anticipation de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette)** par une densification maîtrisée qui a valu à l'opération d'être accompagnée au titre du Fonds Friche de France Nation Verte
- ▶ **Une opération certifiée NF HQE** et respectant le RT 2012 - 20% pour une performance thermique et environnementale de haut niveau
- ▶ **L'aménagement de 3 sentes piétonnes** qui favorisent l'usage des modes doux et sécurise les déplacements au sein du centre-bourg
- ▶ **La création d'un pigeonnier traditionnel** avec des pierres récupérées in-situ, afin de favoriser la biodiversité locale, en bordure de la forêt communale.

Un lien entre passé et futur grâce aux Grattes-Pierres

Au-delà de la transformation bâtie, la municipalité a fait le choix d'un accompagnement culturel sur toute la durée du projet. Piloté par la ville, ce dispositif artistique porté par la compagnie Conte Là D'ssus a associé la population locale - riverains et élèves de l'école - dès les premières démolitions.

Ce travail collectif, mené sur plusieurs années, prend aujourd'hui une forme pérenne grâce au soutien d'ICF Habitat dans le cadre de son appel à projets : 11 plaques ont été installées dans le quartier où des QR code permettent de redécouvrir l'histoire du centre-bourg à travers les voix des Monchysois eux-mêmes. Un héritage numérique et mémoriel qui prolonge l'ancrage du projet dans son territoire. (voir page 10)

Données financières du projet



Budget total
+ de 20 millions d'euros

Financé notamment par :

Financements de l'État	219 120 €
PEEC Groupe SNCF	380 000 €
Subventions Action Logement	192 000 €
Subventions du Conseil Départemental de l'Oise	332 000 €
Subvention spécifique du Conseil départemental de l'Oise pour le projet de vie sociale et partagée du béguinage	120 000 € / an sur une durée 7 ans
Prêts Caisse des Dépôts	11 191 242 €
Prêt Action Logement	632 000 €
Prêt Carsat Hauts-de-France	550 000 €

Pour le projet de béguinage, la Carsat Hauts-de-France subventionne également à hauteur de 50% du montant dépensé pour l'aménagement des espaces communs (dans la limite de 61 897 €) ainsi que pour l'ingénierie avec Béguinage & Compagnie (dans la limite de 20 000€)

Calendrier de livraison des lots

Lot 5 (béguinage)	juin 2025
Lot 4	novembre 2025
Lot 3 (maisons de ville en PSLA)	décembre 2025
Lots 1 et 2	mars 2026



Entre histoire et modernité : révéler et préserver le patrimoine de Monchy

Un site à haute valeur historique

Le projet de restructuration s'articule autour de la mairie et de l'Orangerie du XIX^e siècle. Le site bénéficie d'une proximité immédiate avec le domaine du Château de Monchy-Saint-Éloi, un patrimoine remarquable s'étendant sur un parc de 27 hectares composé d'un plan d'eau et de zones boisées.

L'intervention de l'EPFLO a permis à la commune de maîtriser ce foncier stratégique pour le transformer en bien commun et de se projeter dans une vision de long terme pour le développement du centre-bourg.

Le cœur vert : transformer un domaine privé en espace public

L'une des innovations majeures du projet est la transformation d'un espace paysager autrefois clos et privé en un lieu de respiration ouvert à tous. Ce « cœur vert » ne se contente pas de verdifier le centre-bourg : il le connecte.

La plantation de 70 nouveaux arbres, la création d'un pigeonnier traditionnel et les trois sentes piétonnes irriguent désormais le quartier, offrant des cheminements sécurisés et apaisés là où la voiture dominait. Dans un centre-bourg historiquement étroit, ces modes doux créent une nouvelle manière d'habiter et de circuler.

Densifier sans artificialiser : un modèle de résilience

L'insertion architecturale des nouveaux bâtiments respecte scrupuleusement le tissu urbain existant. Avec des hauteurs limitées à trois étages (R+3) et une esthétique traditionnelle, les constructions s'harmonisent avec les lignes classiques de la Mairie.

Ce choix de densification au cœur du village permet de répondre aux besoins de logements sans consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), préservant ainsi l'identité de Monchy comme commune rurale et verdoyante. Un développement maîtrisé au service du territoire.



Offrir des logements pour tous : garantir la mixité sociale et l'accès sécurisé

Le logement social comme socle de solidarité

Au-delà de sa mission de bailleur social, **ICF Habitat** a été choisi pour sa capacité à porter un projet complexe et à proposer plusieurs typologies de produits, répondant précisément aux tensions locatives du secteur Creil-Nogent. Ce projet représentait un véritable pari architectural et urbain qu'ICF Habitat et Ramery ont su relever grâce à leur expertise de maître d'ouvrage et de gestionnaire, capable de transformer un centre-bourg étroit en une centralité vivante. A Monchy-Saint-Eloi, ICF Habitat déploie une réponse globale associant logement familial, habitat inclusif pour seniors et accession sociale, démontrant sa maîtrise des mutations urbaines et son agilité à proposer des solutions sur mesure pour le territoire.

Avec **83 logements sociaux familiaux**, ICF Habitat renforce son ancrage dans l'Oise où il gère déjà un parc de plus de 1 110 logements, et où les besoins demeurent croissants. Les typologies, allant du T2 au T5, ont été pensées pour accueillir et accompagner tous les parcours de vie et favoriser la mixité : jeunes actifs, familles nombreuses, familles monoparentales...

L'architecture soignée et traditionnelle s'insère harmonieusement avec le tissu urbain existant et les prestations de qualité garantissent aux locataires un **confort thermique et acoustique de haut niveau**, en cohérence avec les standards RT 2012 -20%, la certification NF Habitat HQE et l'excellence portée par ICF Habitat et Ramery.



Une gestion de proximité pour

accompagner les habitants

Pour garantir une qualité de service optimale aux nouveaux locataires, une gardienne a été recrutée pour assurer le bon fonctionnement quotidien de la résidence. Avec un bureau au cœur du quartier, elle veille à l'entretien des parties communes, constitue un premier contact pour les locataires en cas de besoin, participera au maintien du lien social entre résidents et garantira la tranquillité et la propreté des espaces collectifs. Cette présence humaine vise à renforcer le sentiment de sécurité et contribue à créer un cadre de vie apaisé.

Par ailleurs, ICF Habitat s'appuie également sur son antenne territoriale de Chantilly, qui assure une gestion de proximité réactive et un suivi personnalisé du patrimoine. Cette implantation locale permet de répondre rapidement aux besoins des locataires et d'ancrer durablement la présence du bailleur sur le territoire.

L'accès à la propriété

possible via le PSLA

Le lot 3 propose une opportunité unique pour les jeunes ménages : 8 maisons de ville en Prêt Social Location-Accession (PSLA). Ce dispositif permet aux ménages de devenir propriétaires après une phase locative de maximum deux ans, à un prix maîtrisé et compétitif (autour de 2 500 € TTC/m²).

Pour garantir un accompagnement professionnel tout au long de ce parcours, ICF Habitat s'appuie sur l'expertise de Trans'Actif Immobilier, filiale spécialisée du Groupe en conseil et transaction. Cette synergie démontre la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de valeur de la conception à la commercialisation.

Chaque maison dispose d'un jardin de plein pied, d'une terrasse et de deux places de stationnement, offrant un cadre de vie idéal pour l'épanouissement des ménages. Une passerelle essentielle entre locatif et accession pour sécuriser les parcours résidentiels et aussi ancrer les ménages sur le territoire.

Une offre commerciale redynamisée

Au-delà du résidentiel, le programme intègre 700 m² de surfaces dédiées aux activités et commerces, répartis en pied d'immeuble. Conçus de manière modulable avec une possibilité de division en plusieurs cellules, ces locaux ont été pensés pour accueillir différents types de porteurs de projets.

La municipalité souhaite y développer une offre de services du quotidien, notamment une supérette, pour faire écho aux commerces historiques du bourg (boulangerie, pharmacie, coiffeur, brasserie). Ces surfaces ont un véritable potentiel de transformation du quartier en pôle de vie et d'échanges, où habitants et visiteurs pourront trouver les commodités essentielles à proximité immédiate de leur logement.

Un projet co-construit avec les habitants

Dès l'origine, la transparence et la concertation ont guidé le projet. Réunions publiques, communication continue à chaque étape (AVP, PRO, chantier)... Cette méthode a permis d'éviter tout recours et de faire évoluer le programme : la proportion de logement social est par exemple passée de 50 % à 93%.



C'est une vraie fierté pour ICF Habitat d'avoir été choisi pour ce renouvellement urbain d'envergure, et faire de ce centre-bourg une vitrine de notre expertise multiple : logement social, accession, commerces et béguinage réuni dans un seul et même projet.

Pour répondre à la demande de logement du secteur, notamment celle des cheminots, mais aussi à l'évolution démographique du nombre de seniors d'ici 2040, notre organisation et nos réalisations évoluent. À nos activités traditionnelles de gestion du parc existant et de développement patrimonial, vient aujourd'hui s'ajouter une fonction complémentaire de « facilitateur » dans la mise en œuvre des dispositifs d'aide au maintien à domicile, qui s'illustre ici avec notre premier béguinage.

Monchy-Saint-Eloi s'inscrit ainsi dans une démarche novatrice centrée sur le locataire, son périmètre, sa trajectoire. Ce projet est l'aboutissement d'un travail partenarial et transversal avec de nombreux acteurs, qui a rendu ce renouvellement urbain possible.



Loris Poidvin

ICF Habitat

Directeur du développement
et du patrimoine



ICF Habitat innove pour le bien-vieillir avec son premier béguinage

Un projet pionnier pour les seniors

Inspiré des traditions des Flandres, le béguinage de Monchy-Saint-Eloi permet d'apporter une réponse concrète au défi du vieillissement. Dans cette commune où 27,2 % de la population a plus de 65 ans, offrir une alternative entre le domicile classique et les résidences médicalisées était une urgence sociale. Ce projet, initialement jugé trop complexe par les opérateurs classiques en raison de l'étroitesse du site, a nécessité la ténacité et l'engagement fort de la municipalité, de l'EPF de l'Oise, de Ramery avec Partemie ainsi que d'ICF Habitat pour transformer ce projet en réalité.

Une architecture pensée pour préserver l'autonomie

Dans le cadre du projet de vie sociale et partagée, le bâtiment est composé d'un espace commun de 70 m² ainsi que de 22 logements (9 T2 et 13 T3) répartis sur trois niveaux, dont 12 sont spécialement conçus pour garantir la sécurité et ont été adaptés pour compenser la perte d'autonomie :

Accessibilité totale

Microviseur à 100 cm du sol, poignées béquilles facilement préhensibles, prises de courant à 1 m de hauteur

Confort et sécurité

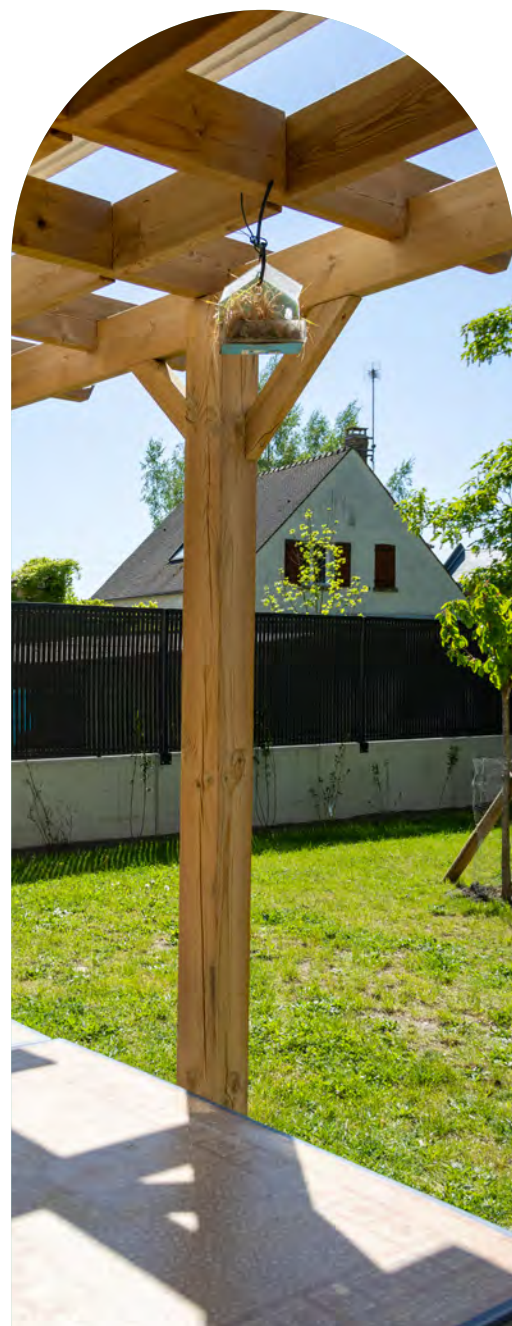
Douches ergonomiques avec barres de maintien et sièges rabattables, toilettes réhaussées et sols antidérapants

Qualité de vie

La quasi-totalité des logements dispose d'un balcon, d'une terrasse ou d'un petit jardin individuel (pour les logements du rez-de-chaussée), tous ouvrant sur le cadre verdoyant du centre-bourg

Une animatrice-coordinatrice pour veiller au bien-vieillir

Pour ICF Habitat, réinventer l'habitat senior, c'est aussi inventer de nouveaux métiers. Une animatrice-coordinatrice est ainsi présente 5 jours sur 7 au sein de la résidence et sert de véritable rempart à l'isolement. Elle assure l'animation de la salle commune qui sert d'espace de convivialité et ouvert sur un jardin partagé. Elle assure les visites de courtoisie ainsi que l'accueil individualisé des nouveaux habitants avec qui elle met en œuvre un véritable projet de vie sociale et partagée. Enfin, elle crée un lien intergénérationnel unique avec le reste de la ville, et notamment les écoles.



Une approche collaborative

Le projet a bénéficié d'une ingénierie renforcée grâce à une Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU) financée par la CARSAT et menée par Béguinage et Compagnie. Cette démarche a permis d'associer les futurs habitants dès les premières étapes afin de concevoir ensemble leur projet de vie sociale et partagée, en s'appuyant sur les ressources humaines, techniques et environnementales du territoire.

Plusieurs ateliers collectifs et participatifs ont ainsi été organisés, favorisant les rencontres, les échanges et la co-construction du futur cadre de vie des résidents.

Soutenu financièrement par la Carsat Hauts-de-France, le CNSA, le Département de l'Oise, l'Etat et la Banque des Territoires, ce projet illustre la capacité d'ICF Habitat à innover aux côtés de ses partenaires et des collectivités locales.



 Lorsque nous avons décidé de venir habiter ici, les pessimistes nous disaient, c'est un « truc de vieux » mais c'était mal connaître le projet. Ici, c'est comme notre arrivée en colonie de vacances. Les ateliers que propose Stéphanie toujours sympathique, sont souvent de bons moments de rigolade. Moi, j'aime bien les animations musicales et les jeux de société que je découvre avec plaisir. Les repas partagés sont de très bons moments. Les ateliers manuels nous aident à dégourdir nos doigts raidis par notre « grand âge ».

Jacqueline, locataire du béguinage

Les Grattes-Pierres : quand l'art accompagne les mutations

Dès les prémices du projet, les monchysois et monchysoises ont été invités à participer activement et... artistiquement au renouveau de leur centre-bourg. Avec les artistes de la compagnie Conte Là D'ssus, c'est tout un accompagnement artistique qui a été proposé depuis la démolition jusqu'à aujourd'hui.

Conte Là D'ssus a ainsi travaillé, avec la population, pour créer un « légendaire » : un imaginaire collectif, une nouvelle histoire commune inventée de toutes pièces mais construite à partir de la perception que chacun a de son lieu de vie. Pour cela ils ont, dans un premier temps, recueilli et déchiffré les souvenirs et anecdotes des habitants puis, dans un deuxième mouvement, ont créé avec eux ce nouveau légendaire qui accompagnera le Monchy-Saint-Éloi de demain.

Chaque étape de ce projet urbain a été accompagnée par des gestes artistiques :

- ▶ Visite contée de nuit des jardins des maisons appelées à être détruites, suivie d'un bal populaire
- ▶ Découverte spectaculaire du parc du Château alors méconnu de la majorité des habitants
- ▶ Spectacles scolaire et tout public mettant en scène face aux gravats « les témoignages d'hier »
- ▶ Écriture de contes et chansons symbolisant le nouveau légendaire et le lien avec le futur centre-bourg

Pourquoi un nouveau légendaire ?

Pour la Cie Conte là d'ssus, un lieu est fait de son histoire, de ses histoires. Au fil du temps, ces histoires s'étiolent et finissent par disparaître, surtout quand la population se renouvelle et s'agrandit. Ce nouveau « légendaire » sert ainsi à continuer à nourrir une histoire commune en s'accrochant aux souvenirs qui ne sont plus ceux de personne, en réduisant autant que possible la distance entre « ceux d'ici » et « ceux d'ailleurs », entre ceux qui se souviennent encore et ceux qui ont tout à inventer. Et si on imaginait un nouveau vivre ensemble, une nouvelle mémoire collective où tout serait à réinventer ?

L'aboutissement : la « balade spectaculaire »

Un projet artistique d'envergure fait de célébrations éphémères mais qui se clôture aujourd'hui par un dispositif qui s'inscrit dans le temps : la compagnie Conte Là D'ssus a imaginé une balade sonore permanente, comme un itinéraire artistique libre guidé par des audios où se retrouveront ces anecdotes d'hier et ce légendaire de demain. Cette balade donne à entendre la mémoire du village et donne l'occasion de voir son quartier, sa ville différemment pour mieux se l'approprier.

En partenariat avec ICF Habitat dans le cadre de son appel à projets, 11 plaques avec des QR codes jalonnent ainsi le nouveau quartier de Monchy-Saint-Éloi. Habitants et visiteurs peuvent y découvrir des témoignages uniques : chansons d'autrefois, récits du quotidien, anecdotes partagées, racontés par des dizaines d'écoliers et de riverains.

Cette médiation culturelle transforme le centre-bourg en un espace de transmission mémorielle, où chaque scan invite à découvrir le « avant/après » du village à travers la voix de ceux qui le font vivre. Un parcours immersif et poétique qui tisse le lien entre l'ancien Monchy et sa transformation, et permet à chacun de s'approprier les nouveaux espaces en écoutant battre le cœur de leur histoire collective.



Un projet d'envergure rendu possible grâce au travail partenarial



Actrice d'un territoire diversifié depuis plus de 44 ans, l'agence GP Architectes, basée au cœur de l'Oise, signe l'architecture de ce projet avec le respect du contexte dans lequel il s'inscrit. Composée de 10 architectes, 5 conducteurs de travaux et 2 dessinateurs, l'agence a à cœur de créer le lien entre ceux qui nous ont précédés et les générations à venir avec la remise en question régulière de l'architecture, s'adaptant aux enjeux économiques, sociétaux et environnementaux.



La compagnie Conte là d'ssus est une compagnie isarienne qui utilise la parole contée comme matière première de tous ses spectacles. Elle aime raconter les gens croisés, rencontrer les histoires individuelles et collectives et amener petits et grands à s'exprimer artistiquement.

Pour les artistes de la Compagnie Conte là d'ssus, le conte est un outil fabuleux qui permet la rencontre, avec en apparence juste quelques mots offerts qui bien souvent restent bien au-delà du passage du conteur.

Présente depuis le démarrage du projet, la compagnie a accompagné chaque étape du projet urbain de Monchy-St-Eloi par des gestes artistiques (visites contées avant et après démolition, bals populaires, spectacles, découverte de lieux jusqu'alors fermés au public) avant de créer la Balade Spectaculaire de façon permanente.



Créé en mai 2007 à l'initiative du Département de l'Oise, l'Établissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO) a été un acteur déterminant dans le projet de renouvellement urbain de Monchy-St-Eloi. En maîtrisant le foncier relatif au Château et à son parc de 27 hectares, l'EPFLO a permis à la commune de transformer ce patrimoine privé en bien commun et de lancer ce projet structurant qui a permis de transformer un foncier clos en un centre-bourg ouvert et piétonnier.



Droit de Cité est une association créée en 1991 et qui a pour but d'accompagner les collectivités et habitants dans la mise en œuvre de politiques culturelles. Elle accompagne les porteurs de projets dans les domaines de la musique, du livre et de la lecture et des arts de la rue. L'objectif de l'association est de sensibiliser à la culture et permettre son accessibilité au plus grand nombre et ceux grâce aux partenariats avec la Région des Hauts de France, entre autres.

Son intervention sur le projet de Monchy St Eloi a été de réfléchir et d'organiser une nouvelle approche de communication et d'appropriation du projet par les habitants avec la commande d'intervention auprès de la Cie « Comte la d'sus ». Cette approche originale est le fruit d'une réflexion commune et a été menée avec l'engagement de tous les partenaires et en particulier la Ville de Monchy St Éloi, l'entreprise Ramery, ainsi qu'ICF Habitat.

également partenaires :



PARTEMIE



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

Contact presse : icf@hopscotch.fr

