

EMBELLIT LA VILLE ET LA VIE

Dossier de presse

# L'innovation sociale selon Néotoa :

## permettre à chacun d'être bien logé ou de réaliser son projet de vie

**Sommaire :**


La prise en compte de l'évolution des parcours de vie ..... page 2

L'ingénierie sociale de Néotoa ..... page 4

Des solutions sur-mesure ..... page 5

L'innovation au service du vivre ensemble ..... page 8

Engagés avec nos partenaire ..... page 9

Imaginer les solutions de demain ..... page 10

# Édito

*« Habiter un logement social ne se résume pas à accéder à un logement à loyer modéré. Il consiste aussi à permettre à chacun.e de trouver sa place dans la société.*

*En tant que bailleur social, nous avons la responsabilité d'accompagner les parcours résidentiels dans la durée, en tenant compte de l'évolution des besoins et des modes de vie.*

*À travers ses initiatives, Néotoa affirme* ***sa volonté d'innover socialement, avec audace, en construisant des solutions durables, en renforçant les solidarités et en plaçant l'humain au cœur de chaque projet.***

*En associant les habitant.e.s, les partenaires territoriaux, les collectivités locales et les associations à la conception de ses projets, Néotoa développe des réponses en lien étroit avec les réalités de chaque territoire.*

***L'habitat est bien plus qu'un logement : c'est un levier d'intégration, de cohésion et d'innovation sociale au service de tous*** ».



**Sophie Donzel - Directrice Générale Néotoa**

# La prise en compte de l'évolution des parcours de vie

Le logement fait aujourd'hui face à des **enjeux sociodémographiques importants** : vieillissement de la population, décohabitation, isolement, monoparentalité, précarité. Les besoins en logements mutent plus qu'ils ne diminuent, les attentes évoluent et se diversifient. Ces évolutions s'accompagnent également d'une demande croissante de solutions adaptées favorisant l'autonomie, l'inclusion ou l'accompagnement de personnes âgées, de personnes en situation de handicap ou confrontées à des fragilités temporaires ou durables.

Au-delà des besoins résidentiels, de nombreux citoyen.ne.s expriment **aussi des attentes en matière de lien social, de partage et de vie collective** au sein de leur lieu d'habitation.

Ces évolutions conduisent le logement social à diversifier ses réponses et à imaginer de nouvelles formes d'habitat capables d'accompagner la pluralité des parcours de vie. Le rôle du bailleur social ne se limite plus à construire mais à **innover pour anticiper les fragilités et développer des solutions adaptées** à des besoins de plus en plus spécifiques.

Qu'il s'agisse de logements dédiés ou de structures d'habitat accompagné, chaque solution développée par Néotoa est pensée dans **un souci de dignité, d'autonomie et de bien-être pour tous.**

# Quelques repères

**6 403** logements Agaë pour séniors autonomes
dont **259** en habitats dédiés au vivre ensemble

**719** logements/hébergements pour jeunes
au sein de **9** structures collectives

**216** logements/hébergements pour personnes en situation
de handicap, dont **92** logements au sein de **3** structures collectives

**411** logements/hébergements pour publics en fragilité
ou grande précarité au sein de **12** structures collectives.




Ancienne sous-préfecture à Saint-Malo, en cours de transformation pour devenir 12 logements pour personnes en situation de handicap et jeunes actifs

# L'ingénierie sociale de Néotoa

Contrairement à une approche classique qui consiste à partir d'un programme immobilier pour y associer ensuite des usages, **Néotoa construit ses projets spécifiques à partir des besoins exprimés par les habitant.e.s, les collectivités et les acteurs de terrain**. Cette démarche d'innovation sociale repose sur une conviction simple : chaque enjeu appelle une réponse sur-mesure.

L'équipe Néotoa s'appuie sur **son pôle Habitats Pluriels, dédié à l'ingénierie sociale**. Ce dernier structure une approche globale de l'habitat en collaboration avec les collectivités et les associations afin d'identifier, d'analyser et d'anticiper les besoins des territoires. Ensemble, ils imaginent des solutions uniques, associant programmation sociale, accompagnement des habitants et conception architecturale adaptée.

Du montage du projet à sa livraison, de son appropriation par les habitant.e.s à l'animation du lieu de vie, de la recherche de financements à l'évaluation des actions menées, **chaque étape est pensée de manière coordonnée** afin de construire un **véritable écosystème d'expertises et de services autour de ces opérations.**

Grâce à une équipe de **14 travailleur.euse.s sociaux**, Néotoa affirme un rôle qui va bien au-delà de la simple gestion immobilière. Ils ont notamment pour missions d'aller à la rencontre des publics en difficulté, de construire des réponses en étroite collaboration avec les partenaires sociaux et médico-sociaux, d'accompagner les locataires en situation de fragilité vers un maintien durable dans leur logement et de mobiliser des solutions adaptées en lien avec les acteurs du territoire.

Néotoa s'appuie également sur **des coordinateur.rice.s d'animation et de vie sociale**, l'équipe Rés'O, dont la mission est de favoriser les échanges, de fédérer les habitant.e.s et de faire vivre les projets collectifs au sein des résidences. Véritables relais de proximité, ils participent également à l'identification de potentielles situations de fragilité ou d'isolement afin d'apporter une réponse adaptée.

RÉSO
Habitats inclusifs



L'équipe du Rés'O



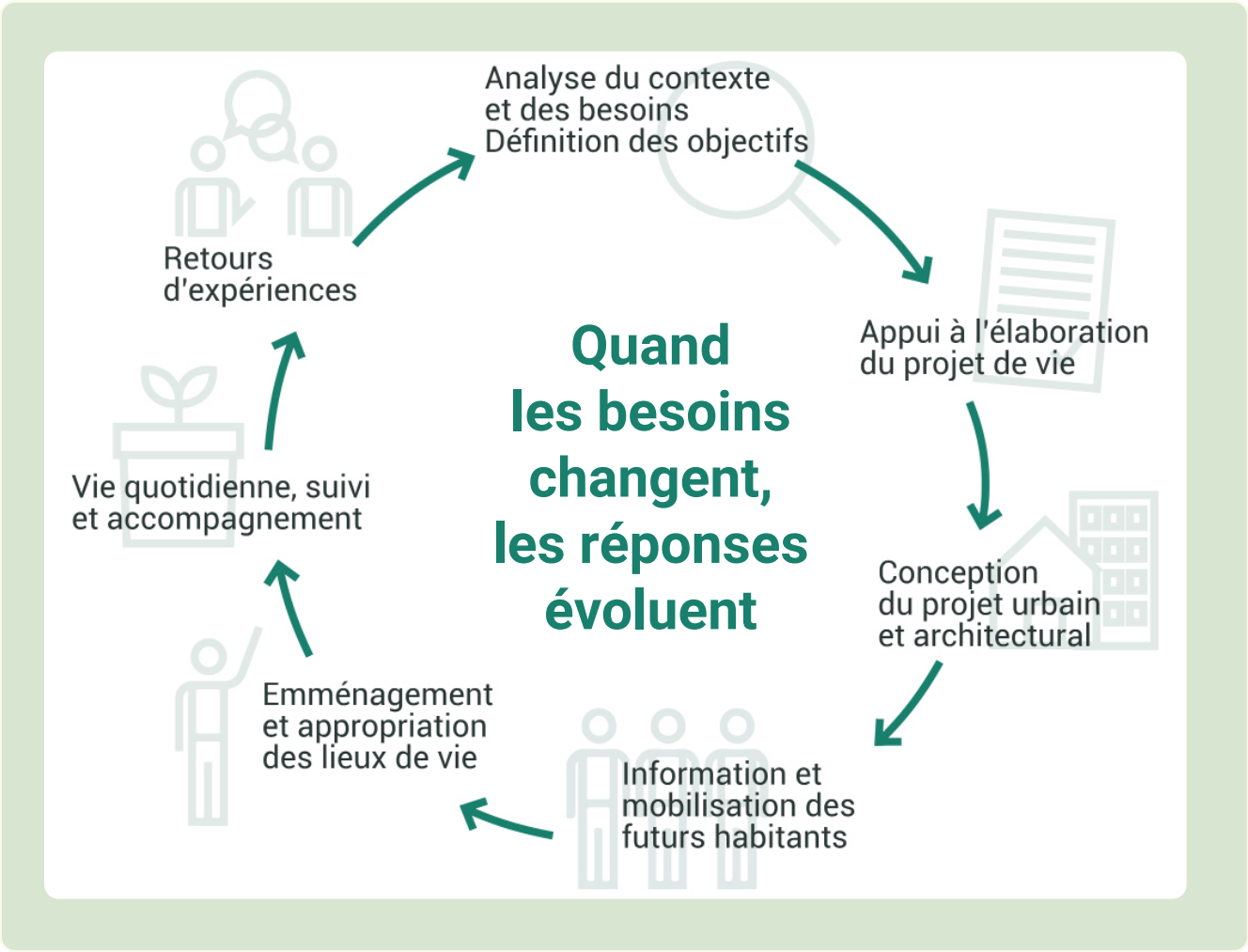
Journée inter-habitats 2025 à Romillé

# Des solutions sur-mesure

Concevoir un habitat innovant ne consiste pas seulement à construire des logements adaptés. Pour Néotoa, la réussite d'un projet repose également sur l'implication des futurs habitants, la création de liens sociaux et l'accompagnement dans la durée. De la phase de conception à la vie quotidienne au sein de la résidence, **l'innovation sociale se nourrit de la participation des habitants et de l'attention portée à leurs besoins.**

Les besoins évoluent tout au long de la vie. Vieillir chez soi, accéder à l'autonomie, vivre avec un handicap ou retrouver une stabilité résidentielle : **chaque situation appelle une réponse différente**.

À travers son expertise en ingénierie sociale, Néotoa développe des solutions adaptées aux réalités de chacun.e, en combinant **logement, accompagnement et projet de vie**.



## Je vieillis bien chez moi

Le vieillissement de la population constitue l'un des grands défis sociétaux des prochaines décennies. Pour permettre aux séniors de conserver leur autonomie le plus longtemps possible, **Néotoa a développé Agaë, une offre dédiée à l'habitat sénior**.

Agaë repose sur une approche globale associant logements adaptés, accompagnement des parcours résidentiels et soutien aux collectivités porteuses de projets.

L'objectif est de permettre aux séniors de **continuer à vivre chez eux, dans un environnement sécurisé, confortable et ouvert sur la vie locale.**



Jardinage au village du Courtil Noë à Québriac

### La Chapelle-Thouarault (35) : un projet Agaë qui fait référence

Lancée en 2017, **la résidence La Fontaine** est née d'une réflexion menée conjointement par la commune de La Chapelle-Thouarault (35) et Néotoa afin d'apporter une réponse au vieillissement de la population et au maintien à domicile des séniors autonomes. **Dès l'origine, le projet a été construit dans une logique de co-construction associant élus, futurs habitants, riverains, professionnels du soin, architectes et équipes de Néotoa.**

Trois ateliers participatifs ont notamment permis d'identifier les attentes des futurs résidents, de définir les objectifs du projet, de réfléchir aux espaces partagés et aux usages quotidiens de la future résidence. Cette démarche a permis de créer du lien entre les parties prenantes avant même l'arrivée des premiers habitants.

La concertation a également conduit à la création d'espaces favorisant les rencontres et la convivialité : salle commune, terrasse partagée, jardin et potagers collectifs. Pensés comme de véritables outils de prévention de l'isolement, ces lieux accueillent aujourd'hui des animations, des ateliers et des temps d'échanges ouverts aux habitants de la résidence comme à ceux de la commune.

La concertation engagée dès les premières phases du projet ne s'est pas arrêtée à la livraison du bâtiment. Elle se poursuit à travers un projet de vie partagée, nourri par les initiatives des habitants, les associations locales et les acteurs de la commune. Cette implication favorise l'appropriation des lieux, renforce le sentiment d'appartenance et fait de la résidence un véritable lieu de vie plutôt qu'un simple lieu d'habitation.


La résidence La Fontaine

## Vivre avec un handicap

Parce que les besoins liés au handicap sont multiples et évolutifs, Néotoa développe des solutions conciliant autonomie, sécurité et inclusion. **À Rennes (35), l'Habitat Inclusif Saint-Cyr** illustre cette ambition. Ouvert en 2016, il figure parmi les premiers dispositifs d'habitat inclusif en France dédiés aux personnes vivant avec un handicap moteur ou une épilepsie active.

**Au sein d'une résidence de 112 logements sociaux, 12 appartements adaptés permettent à chaque habitant de disposer de son propre logement** tout en bénéficiant d'un accompagnement renforcé et d'un appartement ressource favorisant les échanges et la vie collective.

Construit et géré par Néotoa **en partenariat avec APF France handicap et EPI Bretagne,** le dispositif permet à chacun de vivre pleinement dans la cité, à proximité des services, des transports, de l'emploi et des loisirs, tout en conservant son autonomie et sa liberté de choix.

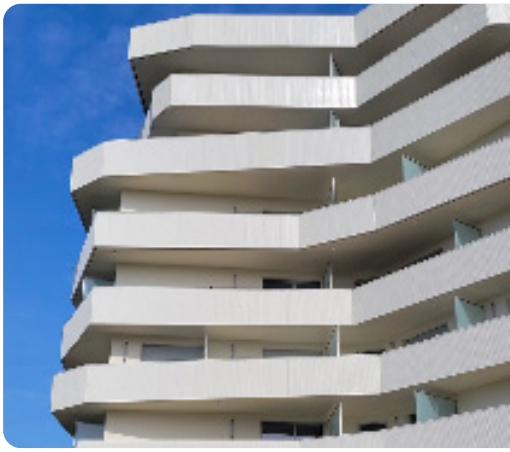


L'habitat partagé
de Saint-Cyr

## Entrer dans la vie adulte

Étudiants, alternants, jeunes actifs ou jeunes en insertion : les parcours vers l'autonomie sont aujourd'hui plus variés que jamais. **Pour faciliter l'accès au logement à cette étape charnière de la vie, Néotoa a imaginé Hélicy à Cesson-Sévigné (35)**.

**Cette résidence hybride réunit au sein d'un même bâtiment logements étudiants, résidence sociale pour jeunes actifs et logements locatifs sociaux.** Grâce à ses espaces communs, son accompagnement dédié et la présence d'un responsable de résidence, Hélicy favorise l'autonomie progressive des jeunes et leur permet d'évoluer vers une solution de logement adaptée à chaque étape de leur parcours résidentiel.



La résidence Hélicy

## Retrouver une stabilité

Certaines situations de vie nécessitent **un accompagnement renforcé avant un retour vers un logement autonome**. Précarité, rupture de parcours résidentiel, isolement ou difficultés sociales appellent des réponses capables de conjuguer hébergement, accompagnement et reconstruction progressive.

Aux côtés de l'État, des collectivités et du tissu associatif, Néotoa contribue au développement de structures offrant un cadre de vie sécurisant, un accompagnement au quotidien et des espaces favorisant la création de liens sociaux.

**La pension de famille Brocéliande à Montfort-sur-Meu (35)** illustre cette démarche. **Gérée par l'AMISEP, elle accueille des personnes en situation de grande fragilité sociale ou d'isolement dans des logements individuels** complétés par des espaces collectifs de convivialité. L'accompagnement proposé permet à chacun de retrouver une stabilité résidentielle, de recréer du lien social et d'envisager progressivement une évolution vers un logement plus autonome.



La pension de famille
de Brocéliande

# L'innovation au service du vivre ensemble

Si certaines innovations sociales répondent à des besoins spécifiques liés à l'âge, au handicap ou à la précarité, d'autres s'adressent à l'ensemble des habitants. **Face à la diversification des parcours de vie et aux attentes croissantes en matière de lien social, les modèles d'habitat évoluent. Pour Néotoa, l'innovation consiste aussi à imaginer de nouvelles manières d'habiter, plus ouvertes, plus collaboratives et davantage ancrées dans la vie locale.**

## Les tiers-lieux

Résider quelque part, c'est aussi faire partie d'un quartier, d'une commune  et d'une communauté d'habitants. Les tiers - lieux permettent d'ancrer l'habitat dans son environnement en créant des espaces ouverts sur le territoire, où se croisent habitant.e.s, associations, acteurs locaux et initiatives citoyennes. Ils favorisent les rencontres, les échanges de services et l'émergence de projets collectifs au service du vivre-ensemble.

## L'habitat intergénérationnel

Néotoa développe des opérations favorisant la mixité sociale, générationnelle et parfois même fonctionnelle, en réunissant au sein d'un même lieu des publics, des usages et des dynamiques complémentaires.

Au-delà du simple voisinage, ces projets traduisent **une autre manière d'habiter : plus ouverte, plus collaborative et participative, où le logement devient un support de relations et d'équilibres entre les générations et les publics.** Ils répondent ainsi à des enjeux contemporains forts, en luttant contre l'isolement et en recréant des formes de solidarité à l'échelle du lieu de vie.

## Des espaces partagés

Au-delà du logement lui-même, Néotoa accorde une place importante aux espaces et aux usages qui favorisent les rencontres. **Jardins partagés, salles communes, terrasses collectives ou lieux mutualisés sont pensés comme de véritables supports de vie collective.** Cette attention s'accompagne d'un travail sur les dynamiques de voisinage, parfois engagé dès la conception du projet. En associant les futurs habitants à la réflexion, **Néotoa considère le lien social comme un élément à construire dans le temps, au même titre que le bâti.**



Le Cours des Arts

### Le Cours des Arts : un lieu de vie pensé pour favoriser les rencontres

À Rennes (35), au cœur du quartier de Beauregard, Le Cours des Arts illustre cette volonté de réinventer les façons d'habiter. Cet ensemble immobilier de 119 logements locatifs et en accession rassemble au sein d'un même lieu des logements familiaux, des logements pour séniors autonomes, des logements meublés ainsi que des logements-ateliers destinés à des artistes.

Pensé comme un projet intergénérationnel, il intègre également des espaces partagés favorisant les échanges entre habitants, parmi lesquels une salle commune ouverte à tous. Plus qu'une résidence, Le Cours des Arts constitue un véritable lieu de vie où se croisent les générations, les parcours et les usages, illustrant la conviction de Néotoa que le logement peut être un vecteur de lien social et de convivialité.

# Engagés avec nos partenaires

L'innovation sociale repose avant tout sur **une intelligence collective.** Parce que les enjeux liés au vieillissement, au handicap, à la précarité ou à l'isolement dépassent le seul champ du logement, Néotoa construit ses projets aux côtés d'un large réseau de partenaires. Associations spécialisées, collectivités, CCAS, services départementaux, établissements médico-sociaux apportent leurs expertises et contribuent à imaginer des réponses adaptées aux réalités des territoires et aux besoins des habitants.

**Partenaires engagés auprès de personnes en situation de handicap**

Concevoir des habitats inclusifs adaptés aux besoins des personnes en situation de handicap

- expertise des publics ;
- participation à la conception ;
- accompagnement quotidien des habitants.

**Partenaires de l'insertion sociale et professionnelle**

Accompagner les parcours résidentiels fragiles

- gestion de pensions de famille ;
- intermédiation locative ;
- accompagnement vers l'autonomie.

néotoa
EMBELLIT LA VILLE ET LA VIE

**Centres Communaux d'Action Sociale**

Identifier les besoins des territoires

- connaissance fine des habitants ;
- émergence des projets ;
- animation locale.

**Collectivités locales**

Faire émerger et déployer des solutions innovantes sur le territoire

- définition et mise en œuvre des politiques locales de l'habitat ;
- soutien au développement de projets innovants ;
- accompagnement du renouvellement urbain et de la mixité résidentielle.

**Collectivités départementales**

Accompagner les politiques sociales et les parcours de vie

- organisme de référence de Néotoa ;
- expertise des enjeux liés à l'autonomie, au handicap et à l'insertion ;
- soutien aux dispositifs d'accompagnement des publics fragiles ;
- coordination des politiques sociales.


« La Belle Vie Là »

**« La Belle Vie Là » à Guichen (35)** accueille six jeunes femmes atteintes de troubles du neurodéveloppement au sein d'une maison partagée pensée pour favoriser leur autonomie. Le projet est né de l'initiative de familles souhaitant imaginer une solution d'habitat adaptée pour leurs enfants à l'issue de leur parcours en Institut Médico-Éducatif (IME).

Aux côtés de l'Adapei 35 et des familles, Néotoa a co-construit un lieu de vie sur-mesure associant logements adaptés, espaces partagés et accompagnement quotidien. La présence d'un coordinateur de vie sociale favorise l'inclusion des habitantes et leur participation à la vie locale.

# Imaginer les solutions de demain

Les évolutions démographiques et sociétales transforment durablement les besoins en habitat. Face à ces mutations, l'**innovation sociale constitue plus que jamais un levier pour imaginer des réponses adaptées aux parcours de vie de chacun.e.** Depuis plus de 100 ans, Néotoa construit des logements. **Aujourd'hui, son ambition est plus large : construire des solutions, capables d'accompagner les habitants et les territoires face aux défis d'aujourd'hui et de demain.**

« *Les défis qui se présentent à nous sont nombreux. Le vieillissement de la population nous invite à imaginer des solutions permettant aux séniors de conserver leur autonomie et de vieillir dans un environnement sécurisant, adapté et ouvert sur la vie locale. Dans le même temps, les attentes en matière de handicap et d'autonomie évoluent. Elles nous obligent à concevoir des habitats favorisant l'inclusion, le libre choix du mode de vie et la pleine participation à la vie de la cité.*

*Au-delà de ces enjeux, notre société est également confrontée à une montée des situations d'isolement. Le logement ne peut plus être pensé uniquement comme un espace privé ; il doit aussi devenir un support de lien social, de rencontres et de solidarités de proximité. Enfin, les parcours résidentiels sont aujourd'hui plus variés et moins linéaires qu'hier.*

***Les besoins changent au fil de la vie et appellent des réponses plus souples, évolutives et capables d'accompagner chaque transition*** », Sophie Donzel, Directrice Générale Néotoa.



Le projet de Cleunay

**À Rennes (35), dans le quartier de Cleunay**, Néotoa mène un important projet de recyclage urbain en partenariat avec la Ville de Rennes et Rennes Métropole.

Le programme prévoit notamment la création d'une **résidence séniors de 45 logements et d'une résidence jeunes d'environ 80 logements,** aux côtés de logements locatifs sociaux, de logements en accession abordable et d'opérations de réhabilitation du patrimoine existant.

**À travers ce projet, Néotoa illustre sa volonté de proposer des solutions adaptées aux différentes étapes de la vie et de favoriser la coexistence de parcours résidentiels variés au sein d'un même quartier.**

**Contact presse Néotoa :**
Charlotte Cloarec - Agence Arène
06 40 65 04 01 - charlotte.cloarec@agence-arene.fr