

Missions
Expertises
Réalizations

**ENGAGÉS
au cœur
des territoires**



Édito



Jérôme FARCOT

Directeur interrégional CDC Habitat Sud-Ouest
(Occitanie et Nouvelle-Aquitaine)

Acteur majeur du logement en Occitanie et en Nouvelle-Aquitaine, CDC Habitat s'engage à assurer le bien-être des locataires de ses 37 000 logements. Notre mission consiste à offrir un environnement de vie de qualité à nos clients, tout en les accompagnant dans un contexte marqué par les défis énergétiques et climatiques. Nous proposons une gamme globale de logements sociaux et intermédiaires, pour toutes les générations, contribuant ainsi à soutenir les parcours résidentiels individuels.

Conscients de l'urgence climatique et de notre responsabilité en tant qu'acteur majeur du logement, nous sommes pleinement engagés sur la transition énergétique et écologique. Les performances environnementales de nos projets de construction et de réhabilitation sont ainsi un axe central de notre stratégie. Par ailleurs, afin de participer activement à la trajectoire 1,5°C, la décarbonation de notre parc immobilier constitue une priorité, avec l'ambition de réduire notre empreinte carbone à 13 kg CO₂/m²/an d'ici à 2030.

Pour cela, nous allons accélérer le rythme de nos réhabilitations et anticiper les prochains paliers « carbone » de la Réglementation Environnementale 2020, et nous raccorderons plusieurs centaines de logements à des réseaux de chaleur vertueux.

L'Occitanie et la Nouvelle-Aquitaine ont par ailleurs une dynamique démographique très puissante. Pour l'accompagner, nous prévoyons de livrer plus de 6 000 logements en 3 ans et le défi de la direction interrégionale Sud-Ouest consiste à concilier la production et la gestion de logements avec les impératifs de la transition écologique. Nous sommes conscients de l'importance de notre rôle dans la construction d'un avenir durable et solidaire pour les territoires occitans et néo-aquitains. Ainsi, nous nous engageons à poursuivre notre action en étroite collaboration avec l'ensemble des parties prenantes, afin de garantir des logements de qualité, respectueux de l'environnement et accessibles à tous.

Notre raison d'être

« Engagés pour un habitat durable et accessible à tous, nous œuvrons dans les territoires pour concevoir des cadres de vie adaptés à la diversité des locataires et des résidents, aux évolutions sociétales et aux défis environnementaux »

Les équipes de CDC Habitat Sud-Ouest

372 collaborateurs

- 72 % en agence, au plus près de nos clients
- 17 % au service des agences
- 6 % chargés des travaux
- 5 % chargés du développement



Jérôme Farcot

Directeur interrégional

jerome.farcot@cdc-habitat.fr
06 23 27 63 03



Christophe Canonne

Directeur interrégional adjoint

christophe.canonne@cdc-habitat.fr
06 98 59 43 79



Valérie Boniface

Directrice de l'agence
Limousin Poitou

valerie.boniface@cdc-habitat.fr
06 11 25 41 79



Grégory Faye

Directeur de l'agence
Montpellier Méditerranée

gregory.faye@cdc-habitat.fr
06 64 57 81 12



Séverine Durrieu

Directrice de l'agence
Toulouse Garonne

severine.durrieu@cdc-habitat.fr
06 86 07 33 53



Christelle Godinaud

Directrice de l'agence
Bordeaux Atlantique

christelle.godinaud@cdc-habitat.fr
06 34 08 00 94



Marie-Pierre Tisnérat

Directrice de l'agence
Pau Sud Aquitaine

marie-pierre.tisnerat@cdc-habitat.fr
06 58 72 48 57



Laetitia Lateste

Directrice du développement
Sud-Ouest

laetitia.lateste@cdc-habitat.fr
06 09 06 74 49



Thomas Joly

Directeur du développement
Languedoc-Roussillon

thomas.joly@cdc-habitat.fr
06 07 36 63 86



David Anoussine

Directeur du développement
Midi-Pyrénées

david.anoussine@cdc-habitat.fr
06 69 48 78 87



Gilles Labarthe

Directeur de la
maîtrise d'ouvrage

gilles.labarthe@cdc-habitat.fr
06 10 58 54 97

CDC Habitat Sud-Ouest

En 2024



37 592
logements gérés



1 961
logements livrés



3 977
logements mis en chantier



1 202
logements lancés
en réhabilitation



3 800
logements « réservés »
auprès des promoteurs dans
le cadre du plan de soutien



689 M€
d'investissement



372
collaborateurs



5
agences territoriales et
27 antennes de proximité



82 %
de clients satisfaits

2024 à 2027



Plus de
7 400
livraisons

Notre projet de territoires

Pour accompagner le dynamisme de l'Occitanie et de la Nouvelle-Aquitaine, nous avons élaboré un projet de territoires pour les trois années à venir. Celui-ci fixe nos grandes priorités et pose notre stratégie au plus près des besoins de chaque territoire, notamment les plus tendus.

5 orientations, 18 objectifs

Défi environnemental

Être un levier de la résilience des territoires
et de la transition écologique

Gestion durable des énergies et des fluides

Logements bas carbone

Résilience du patrimoine face aux aléas climatiques

Zéro artificialisation nette (ZAN) et place de la nature
au sein de nos projets

Préservation de la biodiversité

Défi économique

Contribuer à l'attractivité
et au dynamisme économique
des régions PACA et Corse

Aménagement et grands projets

Vitalité des pieds d'immeuble

Insertion par l'activité économique
et aide à l'emploi

Défi social

Répondre aux attentes des habitants
au quotidien et dans leurs parcours de vie

Parcours résidentiel

Qualité d'usage des logements

Adaptation des logements aux
publics spécifiques

Accompagnement des publics fragiles

Défi cadre de vie

Participer au bien vivre ensemble,
à l'animation et à la qualité
du cadre de vie

Aménagements, services et
équipements adaptés

Participation de nos locataires
à la gestion de nos résidences

Actions et équipements en matière de sûreté

Éducation à l'environnement

Défi territorialisation

Accompagner les territoires
dans la construction et la mise en œuvre
de leur politique locale de l'habitat

Offre multi-produits : une production dynamique
de logements intermédiaires et sociaux

Ingénierie pour les territoires (rénovation urbaine,
habitat dégradé, revitalisation des cœurs de
ville, développement social urbain)

Partenariats avec opérateurs locaux

Au service de nos locataires



Résidence Le Grand Ramier Toulouse (31) - 100 logements sociaux

L'engagement de nos équipes de proximité

Nous plaçons la satisfaction de nos clients au centre de nos préoccupations, avec un engagement constant de nos équipes de proximité. Forts de l'ancrage local de nos cinq agences et de leurs 27 antennes de proximité, nous cherchons à offrir un service de qualité, attentif et accessible. Nos équipes sont formées pour être réactives et à l'écoute, et sont relayées par un centre de contact client téléphonique, un numéro d'urgence pour la nuit et le week-end ainsi qu'un espace client : CDC Habitat et Moi.



À l'écoute de nos clients

Pour améliorer constamment la satisfaction de nos clients, nous avons défini une stratégie ambitieuse, qui nous permet d'atteindre aujourd'hui un taux de satisfaction de 82 % en 2024. Dans une démarche d'amélioration continue, nous utilisons divers outils de mesure, notamment des baromètres annuels et mensuels, ainsi que des enquêtes régulières auprès des nouveaux locataires.

Ces analyses nous permettent d'identifier les axes d'amélioration et de mettre en place des actions correctives.

Parallèlement, nous investissons dans la formation continue de nos équipes pour renforcer leurs compétences relationnelles. Nous nous engageons également à faciliter le parcours résidentiel de nos locataires en leur proposant une diversité de logements adaptés à leurs besoins.

Enfin, la sécurité de nos résidences est une priorité, soutenue par des investissements dans des équipements tels que des caméras de surveillance.



Accompagner les plus fragiles

Nous sommes un partenaire engagé, collaborant étroitement avec les acteurs locaux pour soutenir les personnes les plus fragiles. Des initiatives comme le Fonds de Solidarité Énergie (1,15 M€ au bénéfice des locataires de CDC Habitat les plus fragiles) témoignent de cet engagement envers nos locataires en difficulté. En lien avec les équipes de proximité, ils seront accompagnés par nos chargé(e)s de recouvrement et une conseillère en économie sociale et familiale.



Le jeu des 7 familles de la DIR Sud-Ouest sur la gestion des déchets

Sensibiliser nos locataires à l'environnement

Nos agences et notre chargée de développement social urbain sensibilisent nos locataires aux éco-gestes et à l'environnement en les encourageant à adopter des comportements durables, en favorisant les mobilités douces et en mettant en place des actions de préservation de la biodiversité. Notre engagement va au-delà de la simple fourniture de logements : nous aspirons à créer des espaces durables et épanouissants pour tous nos locataires.

Transformer l'habitat

CDC Habitat s'est engagé dans une adaptation majeure de son patrimoine pour répondre au défi climatique.

Avec une expertise centrée sur la production neuve et la réhabilitation de logements, nous œuvrons activement pour participer à la résilience des territoires, au service des habitants.

Chantier de la construction de la «phase 3» de la résidence Santillane Talence (33) 135 logements intermédiaires, sociaux et en accession libre

Produire une offre adaptée aux besoins

Pour répondre à la demande de logements en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine, CDC Habitat déploie un programme ambitieux de développement, visant à livrer plus de 6 000 logements d'ici 2026, dont une part importante de logement social.

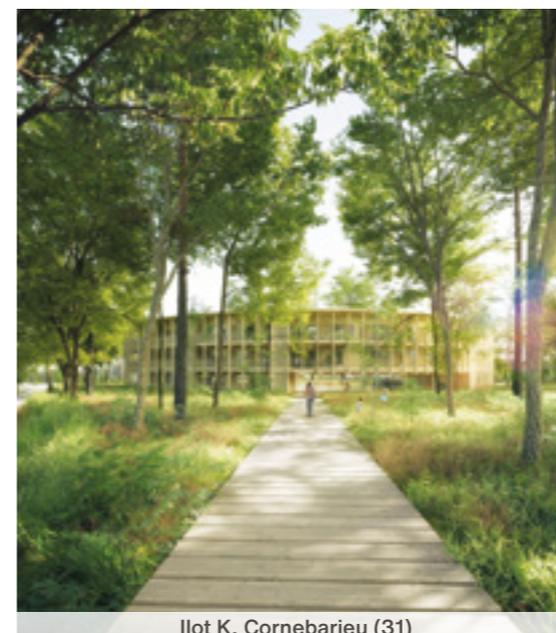
Nous pouvons agir en amont, par des opérations de portage foncier, pour donner le jour à des projets partagés avec les élus et l'ensemble des parties prenantes, et toujours avec des exigences environnementales élevées.

Exiger de la qualité et des performances environnementales fortes pour les programmes neufs

L'accent est mis sur la qualité et les performances environnementales des nouveaux programmes, avec notamment l'utilisation de la maîtrise d'ouvrage directe permettant d'intégrer des concepts innovants ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés.

Trois exemples d'opérations :

- Un projet mené en maîtrise d'ouvrage directe avec Régis Roudil, architecte, à Cornebarieu (31), **Zac Monges Croix du Sud, Ilot K** où sont prévus 46 logements sociaux dont cinq destinés à l'accession sociale. L'architecture de ce programme est originale avec une construction en ossature bois et l'utilisation très marquée de matériaux biosourcés (façade mur à ossature bois, utilisation de brique de terre crue, isolation laine de bois, menuiseries bois plaxé, etc.). À l'extérieur, une place importante est donnée au végétal (haies champêtres, jardins privés, parcelles potagères, lisière boisée, prairies sauvages).
- Une seconde opération menée dans le cœur de **Bordeaux Bastide (33), Les Échoppes**, en co-promotion avec E&L Promotion est particulière de par son architecture intemporelle et ses façades en pierre traditionnelle. Elle compte 38 logements intermédiaires, 18 logements en accession abordable et 17 en accession libre. L'utilisation d'un matériau résistant par excellence, la pierre



Ilot K, Cornebarieu (31)

massive, permet une isolation phonique et thermique optimale, tout en assurant une faible empreinte énergétique.

- À **Biganos (33), dans la Zac Centre-Ville**, ce sont 19 logements pour la gendarmerie qui sont prévus. Ce projet est constitué de bâtiments à structure et façades bois avec recours massif aux matériaux bio/géosourcés : cloisons des logements en briques de terre crue extrudée et étages en structure bois (murs en ossature bois, dalles en planchers) avec enduit à la chaux contribuant ainsi à une meilleure qualité de l'air et à un impact carbone limité dans le cycle de construction et de vie du bâtiment.

Accélérer nos réhabilitations

L'accélération des réhabilitations est une priorité, avec l'objectif de traiter nos logements classés E d'ici 2032. Ces opérations visent à améliorer l'efficacité énergétique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, renforcer la sécurité et réintégrer de la biodiversité urbaine. Ainsi, sur l'agglomération de Toulouse, et avec CDC Biodiversité, nous menons des actions en vue de créer de la valeur environnementale, notamment par la régénération des espaces de biodiversité au sein de nos résidences.

Des études de faisabilité sont réalisées sur notre patrimoine et plus particulièrement sur les espaces extérieurs pour y introduire de la biodiversité par des actions de plantation et divers aménagements (sentier découverte, panneau de sensibilisation, mobilier, nichoirs, ...). Suite à ces analyses, des préconisations sont

faites à l'aide d'un outil de synthèse. Comme stipulé dans le Contrat d'Engagement 2021-2026 que nous avons signé avec Toulouse Métropole, les actions préconisées en terme de biodiversité vont être présentées à l'agglomération avant mise en action.

Renforcer notre résilience face aux aléas climatiques

Depuis 2021, nous développons un Plan d'adaptation au changement climatique qui s'appuie sur une cartographie de l'exposition et de la vulnérabilité de notre patrimoine face aux aléas climatiques, le Diagnostic de Performance de la Résilience (DPR) de nos bâtiments et un catalogue de préconisations associées. Ainsi, 470 logements seront expertisés à horizon 2027. Le cahier des charges, déjà très exigeant en matière de réhabilitation, s'allonge pour répondre notamment aux risques de chaleur extrême : pose de brise-soleils, changement de revêtements pour des couleurs plus claires, création de zones d'ombre... Et face aux risques d'inondation, le rehaussement des prises électriques est désormais anticipé.

Tout ce travail sur le patrimoine existant nous aide à comprendre les réalités climatiques de chaque territoire et à affiner, au fur et à mesure, notre travail sur la cartographie des risques de notre patrimoine. Grâce à cette vision d'ensemble de l'environnement de nos résidences et des risques climatiques potentiels, nous allons vers une meilleure adaptation de nos projets : sélection des zones où nous choisissons de construire, abandon de certains sites trop dangereux et intégration, dès la conception des bâtiments, des dégâts à venir. Pour nos locataires, c'est une promesse de confort et de qualité de vie dans un contexte qui évolue sans cesse.



Résidence de la Côte d'Argent, Biganos (33)

Nos réalisations

Résidence Karma

Mérignac (33)

30 logements locatifs intermédiaires

Architecte : Philippe Gazeau Architecte



Résidence Claude Bernard Toulouse (31)

67 logements locatifs sociaux

Architectes : V2S Architectures/Cousy Architecte



Résidence Convergence Poitiers (86)

41 logements libres

Architecte : Boille et Associés Architectes



Résidence Orea Park Pau (64)

19 logements libres

Architecte : Camborde Architectes



Résidence Esquisse Montpellier (34)

20 logements locatifs sociaux et 12 intermédiaires

Architecte : NBJ Architectes

Nos 16 partenaires : un réseau expert du logement

Ce réseau est un partage de compétences ancrées localement pour le développement, la maîtrise d'ouvrage et la gestion de nos opérations et de notre patrimoine.

Cet appui mutuel, financier et opérationnel est toujours basé sur une vision commune de l'intérêt général des territoires et de nos clients.



Notre réseau d'agences de proximité



Siège de la Direction interrégionale Sud-Ouest à Bruges (33).

○ **Agence Limousin Poitou**

2 rue Georges Magadoux
87000 Limoges

○ **Agence Bordeaux Atlantique**

3 rue Jean Claudeville
33520 Bruges
▲ Antennes de proximité :
Bordeaux / La Teste de Buch /
La Rochelle / Gradignan / Talence /
Le Bouscat

○ **Agence Pau Sud Aquitaine**

238 Boulevard de la Paix
64000 Pau
▲ Antennes de proximité : Bayonne /
Mourenx / Mont-de-Marsan

○ **Agence Toulouse Garonne**

Immeuble Coworking
1 Place de l'Europe - 31000 Toulouse
▲ Antennes de proximité :
Toulouse / Montauban /
Colomiers / Blagnac

○ **Agence Montpellier Méditerranée**

Immeuble New Work 1
381 avenue du Mas d'Argelliers
34961 Montpellier
▲ Antennes de proximité :
Montpellier / Castelnaud-le-Lez /
Nîmes



Direction interrégionale Sud-Ouest
3 rue Claudeville - 33520 Bruges
Tél. : 05 56 99 91 80

groupe-cdc-habitat.com

