

Missions
Expertises
Réalizations

**ENGAGÉS
au cœur
des territoires**



Édito



Pierre FOURNON

directeur interrégional CDC Habitat
Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

Acteur majeur du logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, CDC Habitat s'engage à assurer le bien-être des locataires de ses 30 000 logements. Notre mobilisation pour favoriser l'accès à un habitat pour tous est une de nos priorités, surtout dans un contexte tendu par la crise du secteur du logement. La production de logements, la décarbonation du patrimoine, les partenariats avec les collectivités et la satisfaction des locataires restent les piliers de notre action.

Pour une ville sobre, durable et inclusive, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse inscrit son action dans la trajectoire 1,5 °C du Plan stratégique Climat du groupe CDC Habitat, en cohérence avec la stratégie nationale bas carbone. Les performances environnementales de nos programmes de construction et de réhabilitation sont ainsi un axe central de nos ambitions. Pour cela, nous allons accélérer le rythme de nos réhabilitations

et anticiper les prochains paliers « carbone » de la Réglementation Environnementale 2020 pour les opérations neuves afin d'offrir un meilleur cadre de vie à nos locataires.

Nous avons contribué à hauteur de 16 % au plan de soutien lancé par CDC Habitat au niveau national, visant à produire 17 000 logements. En 2025, nous avons ainsi lancé la production de 1734 nouveaux logements sociaux et intermédiaires situés dans les métropoles et territoires en tension.

Produire et gérer des logements tout en contribuant à la transition écologique constitue un enjeu majeur de CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse. Nous sommes conscients de notre rôle primordial dans la construction d'un avenir durable et solidaire. Nous avons à cœur de travailler en étroite collaboration avec tous les acteurs concernés pour garantir la location de 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 »

CDC Habitat PACA et Corse



CDC Habitat réhabilite son patrimoine ancien, notamment dans le quartier du Panier (Marseille, 13) avec 31 logements reconstruits.

En 2025

 **29 987**
logements gérés

 **1 919**
logements neufs livrés

 **1 734**
logements mis en chantier

 **199**
logements réhabilités et
en cours de réhabilitation

 Près de
14,2 M€/an
de travaux sur le parc

 **422,3 M€**
d'investissements en 2025

 **440**
collaborateurs
dont **113**
personnels de proximité

 **6**
agences territoriales

2024 à 2027

 Près de **6 800**
logements mis en chantier
dont **3 200**
logements sociaux

 Près de
600
logements mis en réhabilitation

Notre projet de territoires

Pour accompagner le dynamisme de la région, nous avons élaboré un projet de territoires couvrant la période 2024-2026. Celui-ci fixe nos grandes priorités et pose notre stratégie au plus près des besoins de chaque territoire, notamment les plus tendus.

Nos locataires de la Résidence La Crique à Marseille (13)



5 orientations en réponse aux défis sociaux et environnementaux traduites en 18 objectifs opérationnels



Au service de nos locataires

La gestion locative est au cœur de notre métier. Nous sommes attachés à nouer une relation de proximité avec nos clients, grâce au maillage territorial de nos agences et à la présence de nos gardiens qui sont les premiers interlocuteurs de CDC Habitat sur le terrain. Nous apportons un accompagnement qui va bien au-delà de l'offre de logement.

L'engagement de nos équipes de proximité

La satisfaction de nos clients est au centre de nos préoccupations, avec un engagement constant de nos équipes de proximité. Forts de l'ancrage local de nos **6 agences et de leurs 13 antennes de proximité** (dont 131 gardiens), 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 & Moi.



A l'écoute de nos clients

Pour améliorer constamment la satisfaction de nos clients, nous avons défini une stratégie, qui nous permet d'atteindre **un taux de satisfaction de 80 % 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. L'attention portée à nos clients et leurs bien-être au quotidien reste notre objectif majeur. Parallèlement, **nous investissons dans la formation continue de nos équipes** pour renforcer leurs compétences relationnelles.



Ali, gardien de la Résidence Authentic Domaine Privé à Aix-en-Provence (13)

Favoriser le parcours résidentiel de nos locataires

Nous veillons à ce que les locataires bénéficient d'un logement adapté à leurs attentes à travers le temps et à l'évolution de leur situation familiale : cela fait partie des missions essentielles du bailleur. La fluidité du parcours résidentiel est facilitée par la diversité des logements que nous proposons, grâce à notre position d'opérateur global de l'habitat.

Investir au service de la sûreté

La sécurité de nos résidences est une priorité. CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse travaille en étroite collaboration avec d'autres bailleurs et des acteurs locaux pour garantir un cadre de vie serein. Par exemple à Nice, dans le quartier des Moulins, **CDC Habitat adhère avec d'autres bailleurs à un groupement de sûreté résidentiel inter-bailleurs** pour prévenir et intervenir dans la lutte contre les nuisances, les occupations des parties communes et les dégradations.

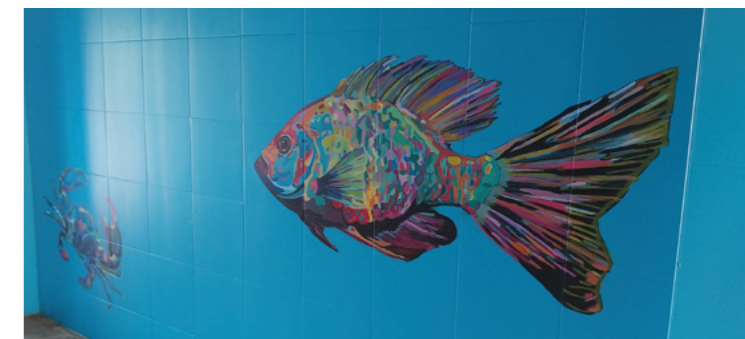
Sentinelle, notre outil de mesure et de traitement des actes de malveillance, a été mis à jour en 2023 pour offrir plus de réactivité dans le traitement des incidents.

Améliorer le cadre de vie des habitants

Pour améliorer la cohésion sociale et le bien vivre de ses locataires, **CDC Habitat initie des projets innovants visant à renforcer le bien-vivre ensemble** et à améliorer les conditions de vie dans les résidences.

Depuis 2018, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse finance et développe des projets pour permettre la réalisation d'actions de prévention et des animations pour les résidences situées en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), en partenariat avec les collectivités territoriales et l'État. **14 QPV, 28 résidences et 2 150 logements sont concernés.**

À titre d'exemple, dans la résidence Canto-Perdrix à Martigues, CDC Habitat, le centre social Pistoun, l'AACS et le groupe ADDAP ont initié un chantier éducatif permettant à 4 jeunes de mettre en pratique leurs apprentissages et les aider dans leur insertion professionnelle et sociale, tout en renforçant leur confiance en eux.



Fresques réalisées dans le cadre de chantier d'insertion





Résidence intergénérationnelle Le Bertagne à Gémenos (13)

Proposer un lieu de vie convivial grâce à la cohabitation intergénérationnelle.

Afin de répondre à la volonté de maintien à domicile des personnes âgées, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse a développé son patrimoine afin de proposer à ses locataires seniors un logement et un cadre de vie adaptés techniquement et financièrement à leurs besoins :

- 6 résidences intergénérationnelles, soit 500 logements, à Gémenos (13), Meyreuil (13), Cuers (83), La Farlède (83), Grimaud (83) et La Fare-les-Oliviers (13), avec des logements adaptés aux seniors, une salle commune de convivialité et la présence d'un animateur
- 8 résidences pour seniors gérées par des partenaires spécialisés, soit plus de 300 logements, à Nice (06), Marseille(13), Aubagne (13), Mandelieu (06), Valbonne (06), Toulon (83), Pertuis (84), et Vitrolles (13).

Favoriser l'émergence d'une offre toujours plus large en matière d'habitat inclusif.

Depuis 2008, CDC Habitat et l'association « HandiToit » entretiennent une collaboration fructueuse pour conduire des initiatives concrètes en développant l'offre de logements dédiés aux personnes en situation de handicap : des projets sont menés à Marseille, Bandol, Hyères, Cassis, Grimaud, Carqueiranne ou encore Aix-en-Provence. Depuis le début de la convention, CDC Habitat a ainsi conçu et réalisé 93 logements neufs pour des ménages en situation de handicap. En 2024, ce sont 18 logements supplémentaires qui ont été livrés avec les normes d'Usager en Fauteuil Roulant (UFR).

Transformer l'habitat

Changement climatique, évolutions démographiques et sociétales : l'habitat doit s'adapter. Nous préparons l'avenir en mettant au service des territoires et des habitants notre expertise en production neuve et réhabilitation de logements.



Les intérieurs paysagés de la Résidence Les rives de l'Huveaune à Marseille (13) permettent de garder de la fraîcheur lors des fortes chaleurs

Produire une offre adaptée aux besoins

Pour répondre à la demande de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur, CDC Habitat déploie un programme ambitieux de développement, visant à livrer plus de 6 700 logements d'ici 2026. 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.

Des efforts environnementaux ont été mis en place dès la conception des bâtiments pour limiter les pollutions environnementales, la consommation des ressources naturelles, ou encore la quantité de déchet de chantier.

Une stratégie qui se concrétise d'ores et déjà avec de nouvelles opérations, comme par exemple dans les Bouches-du-Rhône : à Coudoux, réalisé en co-promotion avec le promoteur SPIRIT et en partenariat avec la commune, un nouvel éco-quartier de 200 logements devrait être livré à partir 2026 pour la première tranche et 2027 pour la deuxième tranche.



Perspective du futur écoquartier de Coudoux (13)

Le projet s'inscrit ainsi dans une démarche environnementale forte, et vise les labels :

- Ecoquartier
- QDM (Quartier Durable Méditerranéen), niveau Bronze
- NF Habitat HQE

Par ailleurs, la majorité des constructions neuves de **CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse** appliqueront avec un an d'avance les seuils carbone fixés pour 2025 dans la réglementation actuelle (RE2020).

Accélérer les réhabilitations de notre patrimoine ancien

CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse fait évoluer son patrimoine existant.

Sur nos 27 630 logements, seulement 55 (soit 0,2 % de notre parc) ont une étiquette DPE F et G (8 logements en G et 47 logements en F).

Afin d'accélérer ces réhabilitations, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse poursuit son programme de rénovations thermiques :

- **Bandol – Vallongues** : 34 logements réhabilités livrés en 2023 (isolation des vides sanitaires, réfection des toitures tuiles et isolation, remplacement des fenêtres, des chauffe-eaux, de la VMC etc.)
- **Roquevaire – Le Cannet** : 68 logements réhabilités et livrés en 2024 (isolation des façades et des combles, révision de l'étanchéité, remplacement des fenêtres, remplacement de la VMC, etc.)
- **Marseille 15^e – Les Tilleuls** : 86 logements réhabilités et livrés en 2024 (ravalement des façades, toitures et vides sanitaires, remplacement des fenêtres, travaux de chaufferie, installation de la VMC, remplacement des réseaux de chauffage extérieurs, etc.)

Inciter les résidents à devenir acteur de la transition écologique.

Au-delà de son rôle de gestionnaire, le Groupe agit chaque jour pour améliorer les conditions de vie de ses locataires. Dans ce sens, CDC Habitat a lancé les « **Hackathon des territoires** » permettant de faire émerger des idées innovantes pour adapter les logements aux changements climatiques. Une problématique qui prend tout son sens dans cette région où le plan local d'urbanisme intercommunal doit nécessairement intégrer ces contraintes.

Parmi les expérimentations en cours :

- **La récupération des eaux grises / Green Fresh water** : à Aubagne dans la résidence Les Passons, CDC Habitat a lancé un projet en co-promotion avec Eiffage Immobilier, pour le recyclage des eaux grises issues des salles de bains pour arroser les espaces verts extérieurs. Cette technique sera aussi expérimentée à Gémenos dans la résidence Le Bertagne et à Martigues dans la résidence Canto-Perdrix pour implanter des îlots de fraîcheur.



Réhabilitation de notre patrimoine ancien avec l'exemple de la Résidence Les Tilleuls à Marseille (13)



Réhabilitation des copropriétés du Parc Corot à Marseille (13)

- **Le confort thermique d'été** : dans la résidence Lou Souléiadou à Roquefort-la-Bédoule, des ambassadeurs ont été choisis parmi les locataires pour faire remonter les besoins des locataires et relayer les bons gestes (éco-gestes, leviers comportementaux, etc.) auprès de leurs voisins. Ces ambassadeurs sont épaulés par des coordinateurs CDC Habitat qui organisent régulièrement des réunions d'information pour transmettre les bonnes pratiques et identifier les solutions techniques faciles à mettre en œuvre pour améliorer les bâtis existants et concevoir au mieux les nouveaux bâtiments.

Nous favorisons également la protection de la biodiversité en développant des jardins partagés, des hôtels pour insectes, des ruches ou des dispositifs de compost.

Lutter contre l'habitat indigne et pour la requalification des copropriétés dégradées

CDC Habitat participe au plan de rénovation des copropriétés dégradées de la métropole Aix-Marseille-Provence.

À ce jour, le Groupe s'est engagé à redresser plus de 3 000 logements au niveau national.

CDC Habitat Action copropriétés et la Métropole Aix-Marseille-Provence interviennent dans 3 copropriétés du territoire dont la situation critique nécessite une intervention rapide et des moyens importants du fait d'une forte dégradation des logements et des parties communes, d'une augmentation rapide des dettes de charges d'une partie des copropriétaires, de dysfonctionnements des instances de gouvernance des copropriétés, d'une paupérisation accélérée de la population, de la présence de marchands de sommeil et du développement des pratiques délictueuses, etc.

Les copropriétés visées sont les suivantes :

- Copropriété La Maurelette (Marseille) ;
- Copropriété Corot (Marseille) ;
- Copropriété Les Facultés (Aix-en-Provence).

La résidence du Parc Corot à Marseille, qui comprend six bâtiments, en fait partie. En juin 2024, le bâtiment A a été déconstruit par grignotage dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Nos opérations emblématiques

Résidence Art'chipel

Marseille (13)

56 logements locatifs intermédiaires

29 logements locatifs sociaux

Livraison : 2023

Architecte : Manal Rachdi



Corniche de Caronte

Port de Bouc (13)

120 logements locatifs intermédiaires

Livraison : 2023

Architecte : Atelier Kern Architecte



La Presqu'île et le Parc de la Presqu'île

Saint Mandrier sur Mer (83)

79 logements locatifs intermédiaires

125 logements locatifs sociaux

Livraison : 2024

Certifications : NF Habitat HQE et RT 2012

Architectes : atelier Empreinte Architectes



Résidence Rose Marine

Grasse (06)

44 logements locatifs intermédiaires

66 logements abordables

Livraison : 2023

Certifications : NF Habitat et BDM niveau bronze



Authentic Domaine Privé

Aix en Provence (13)

111 logements abordables

42 logements locatifs intermédiaires

Livraison : 2023

Certifications : NF Habitat HQE et RT 2012

Notre réseau d'agences de proximité



○ Agence de Marseille
132 boulevard Michelet
13008 Marseille

○ Agence de Toulon - Var
et Corse
Avenue Marcel Castie
83000 Toulon

○ Agence de Nice -
Alpes-Maritimes
Immeuble Nouvel R
143 boulevard René Cassin
06200 Nice

○ Agence d'Orange - Vaucluse
Immeuble Le Florilège (entrée 3)
rue Descartes
84100 Orange

○ Agence d'Istres - Ouest
Provence
4 allée de la bonne chanson
13800 Istres

○ Agence d'Aix-en-Provence
1 avenue Winston Churchill
13090 Aix-en-Provence

2B

2A



Direction interrégionale PACA et Corse
22 Allée Ray Grassi - 13008 Marseille
Tél. : 04 91 23 69 00

groupe-cdc-habitat.com

