

Bilan 2024 et perspectives 2025 de CDC Habitat Sud-Ouest

Concevoir des quartiers durables à forte mixité sociale

CDC Habitat Sud-Ouest poursuit son développement en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie pour l'accès au logement abordable et durable. En 2024, CDC Habitat Sud-Ouest a accéléré son intervention dans la conception de quartiers durables et équilibrés en intégrant une forte mixité sociale et fonctionnelle. Son ambition : transformer les contraintes urbaines en opportunités, en conciliant enjeux sociaux et environnementaux.

Les chiffres clés 2024 de CDC Habitat Sud-Ouest

		
1 961 logements neufs livrés	3 977 logements mis en chantier	1 202 logements réhabilités et en cours de réhabilitation
		
689 M€ d'investissement	37 592 logements et commerces gérés	372 collaborateurs

« En 2024, CDC Habitat Sud-Ouest a poursuivi son engagement en faveur d'un logement accessible et durable, en livrant près de 2 000 nouveaux logements et en renforçant sa présence sur des territoires en tension. Ces résultats témoignent de notre capacité à conjuguer production de logements, rénovation du parc existant et innovation sociale et environnementale. L'année 2025 s'inscrit dans cette continuité avec trois axes majeurs :

- poursuivre la production de logements sociaux et intermédiaires pour répondre à la demande croissante, avec un objectif ambitieux de 7 400 livraisons d'ici 2027 ;
- renforcer notre engagement social, en développant des solutions adaptées aux publics les plus fragiles, notamment les familles monoparentales et les jeunes actifs ;
- innover pour un habitat durable, en intégrant des solutions énergétiques performantes et en contribuant à l'aménagement équilibré des territoires.

Nous avons la conviction que notre rôle dépasse la simple construction : nous sommes un acteur clé du développement territorial, engagé aux côtés des collectivités et des habitants pour bâtir des quartiers inclusifs et résilients. »

Jérôme FARCOT, directeur interrégional de CDC Habitat Sud-Ouest

CDC Habitat, acteur engagé pour faciliter l'accès au logement à tous les publics

Acteur majeur de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie, avec 37 592 logements gérés, CDC Habitat Sud-Ouest maintient le cap dans sa production de logements afin de s'inscrire dans les politiques publiques locales en matière d'habitat sur les territoires en forte tension.

Par ailleurs, CDC Habitat Sud-Ouest consolide son engagement en intensifiant son intervention dans des communes, où sa présence était jusqu'à présent limitée. L'objectif est d'y développer une offre de logements abordables, adaptés aux besoins locaux. En accompagnant ces territoires, le Groupe contribue à renforcer l'accessibilité à une gamme diversifiée de solutions résidentielles, et soutient le dynamisme et l'attractivité des collectivités.

En 2024, CDC Habitat Sud-Ouest a maintenu un haut niveau de production avec 1 961 logements neufs livrés dont 518 logements sociaux et 634 logements intermédiaires, avec par exemple :

- **en Nouvelle-Aquitaine**, les résidences *Naturentiel* de 47 logements intermédiaires à Bègles (Gironde) et *Amplitude* de 40 logements sociaux à Bordeaux (Gironde) ;
- **en Occitanie**, la résidence *Le Cathare* de 79 logements dont 59 logements intermédiaires et 20 logements sociaux à Montpellier (Hérault) et les résidences *Au Loïn* de 43 logements sociaux et *Warehouse* de 37 logements dont 29 logements sociaux et 8 logements intermédiaires à Toulouse (Haute-Garonne).

Se positionner en amont de la chaîne de production. CDC Habitat Sud-Ouest poursuit son engagement dans des projets ambitieux de maîtrise d'ouvrage directe (MOD), en produisant des logements à la fois performants et respectueux des exigences environnementales. Ainsi, après avoir déjà doublé la production de logements en MOD entre 2023 et 2024, CDC Habitat Sud-Ouest prévoit d'en produire cinq fois plus en 2025, soit 840 logements intermédiaires, sociaux ou en accession, tels que :

- **à Bordeaux** (Gironde), en co-maîtrise d'ouvrage avec E&L Promotion, la résidence *Les Echoppes* est réalisée à l'aide d'un matériau écologique, la pierre massive (28 cm d'épaisseur). Cet ensemble immobilier, situé dans un quartier en plein renouvellement urbain, sera composé de 121 logements dont 38 logements intermédiaires, 38 logements sociaux et 45 logements en accession, disposés majoritairement en maisons de ville accolées, réinterprétant ainsi la tradition des échoppes bordelaises ;
- **à Toulouse** (Haute-Garonne), où CDC Habitat Sud-Ouest participe activement, en collaboration avec la Ville de Toulouse, à la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 164 logements sociaux dans l'écoquartier de *La Cartoucherie*. La livraison est prévue à horizon 2027. Cet écoquartier innovant vise à allier habitat durable et respect de l'environnement, et s'inscrit dans une démarche de mixité sociale et de haute densité végétale. Les bâtiments sont conçus pour s'adapter aux enjeux climatiques, avec une circulation optimale de l'air et un grand parc pour favoriser la biodiversité. Il a été conçu en concertation avec les habitants, et incarne un modèle de développement urbain résilient et inclusif.

Renforcer l'accès des jeunes et des étudiants à des logements abordables de qualité. CDC Habitat Sud-Ouest accompagne l'essor du logement étudiant en participant activement à la production et la réhabilitation de logements favorisant l'accès des étudiants à un logement abordable, adapté à leurs besoins, tout en contribuant à l'équilibre du marché locatif local, avec par exemple :

- **à Bordeaux Métropole** (Gironde), 741 logements ont été agréés par l'Etat en 2024 : la résidence *Quai de Paludate* de 204 logements et 182 logements rue Célestin Freinet à Bordeaux et 355 logements avenue de Paris à Lormont ;
- **à Montpellier**, CDC Habitat Sud-Ouest réhabilite la résidence *Parc Montcalm* de 169 logements étudiants avec la Ville et le CROUS. L'objectif est d'améliorer la performance énergétique et l'empreinte carbone du bâti grâce à l'isolation et au raccordement au réseau de chaleur biomasse. Ce projet vise aussi à offrir un meilleur cadre de vie aux étudiants avec des cuisines et salles d'eau individuelles, des parties communes repensées pour plus de convivialité et des locaux vélos sécurisés. La livraison est prévue au second trimestre 2026.

Faciliter l'accès à des logements au plus près des bassins d'emploi. Le Groupe contribue également à faciliter l'accès des travailleurs clés comme les agents hospitaliers, municipaux ou des services publics à des logements situés à proximité des lieux de travail et des zones économiques, notamment par le biais du logement intermédiaire :

- **à Toulouse** (Haute-Garonne), en partenariat avec Demathieu Bard Immobilier, CDC Habitat Sud-Ouest, agissant pour le compte de la foncière médico-sociale gérée par AMPERE Gestion, a inauguré en janvier 2025 l'ensemble immobilier Dieulafoy sur le site de Purpan du CHU de Toulouse. Ce projet mixte

d'envergure comprend : une résidence hôtelière de 85 appartements ; une crèche de 105 berceaux ; une résidence seniors de 126 logements ; des commerces et un restaurant. Cette opération se distingue par la diversité et la complémentarité de ses modes constructifs, mêlant réhabilitation lourde, restructuration et construction neuve pour offrir une programmation mixte adaptée aux besoins des personnels hospitaliers et des usagers ;

- avec la mairie de Toulouse, CDC Habitat Sud-Ouest a signé début 2025 une convention pour faciliter l'accès au logement des agents municipaux. Ce partenariat de cinq ans leur ouvre un accès privilégié aux logements intermédiaires du parc de CDC Habitat Sud-Ouest, avec un espace dédié en ligne, sans frais d'agence et un accompagnement personnalisé. Cette initiative s'inscrit dans la stratégie de la Ville pour un habitat diversifié et abordable.

CDC Habitat, acteur engagé dans l'attractivité et le dynamisme territorial

Pour contribuer à l'aménagement équilibré des quartiers de villes et du territoire, CDC Habitat est aux côtés des collectivités en mettant en commun ressources et expertises.

Participer aux projets de rénovation urbaine. Le Groupe intervient, sur les grands projets d'aménagement urbain, aux côtés des collectivités, tout en travaillant sur de multiples aspects : reconstruction de la ville sur la ville, aménagement urbain, diversité de l'offre de logements, sobriété, mixité d'usages, etc. A ce titre, sur le territoire Sud-Ouest, CDC Habitat intervient par exemple :

- **à Toulouse** (Haute-Garonne), sur deux projets d'aménagement en collaboration avec la Ville :
 - l'opération de requalification urbaine de la *Cité Blanche* qui comprendra à terme 437 nouveaux logements, dont 133 logements sociaux, 60 logements intermédiaires, 220 logements libres et 18 logements en accession. 118 logements ont été construits en maîtrise d'ouvrage directe par CDC Habitat. Après la livraison en 2022 des 67 logements sociaux et locaux de services et équipements publics (bureaux, crèche, espace senior) sur l'*îlot Claude Bernard*, ce quartier sera achevé en 2026 avec la livraison des 51 logements intermédiaires de l'*îlot Central*. Ces travaux de réaménagement ont pour objectif d'augmenter l'offre de logements tout en améliorant le cadre de vie des résidents. Un véritable « parc habité » verra ainsi le jour, avec plus de 70 arbres de haute tige, 3 000 m² d'espaces verts, des arbustes et des aires sportives, soit 45 % de la surface aménagée, le tout accessible par une promenade paysagère ;
 - dans le quartier *Sauzelong*, après la livraison en 2023 de la résidence *Campmas* de 81 logements, dont 74 logements sociaux et 7 logements en accession sociale, le projet de requalification urbaine se poursuit avec la démolition des bâtiments de l'*îlot Canal*, en collaboration avec la Ville de Toulouse et Toulouse Métropole. Ce site accueillera un ensemble de 156 nouveaux logements collectifs (logements locatifs intermédiaires, logements locatifs sociaux, et accessions), construit en béton bas carbone, avec des hauteurs maîtrisées en R+6. Les travaux devraient démarrer fin 2025. Trois autres îlots (*Bourget*, *Saule*, et *Richepin*) sont également en projet, avec des travaux prévus jusqu'en 2031.
- **à Bordeaux** (Gironde), au sein du quartier de *La Benauge*, CDC Habitat Sud-Ouest poursuit le renouvellement urbain, avec notamment la réhabilitation de la *Tour 2*, comprenant 77 logements sociaux. Le bâtiment fait l'objet d'une transformation profonde : des balcons sont ajoutés du rez-de-chaussée au 10^e étage et des loggias viendront compléter les niveaux supérieurs, du 11^e au 15^e étage. Portée par une concertation active avec les habitants, cette opération s'appuie sur leur implication afin de favoriser l'intégration pérenne et harmonieuse du projet dans le quotidien du quartier.
- **à Mont-de-Marsan** (Landes), CDC Habitat Sud-Ouest gère 220 logements des 380 que compte le quartier *Hélène Boucher*, et mène un projet de renouvellement urbain en partenariat avec l'agglomération, la Ville et en concertation avec les locataires. L'objectif est d'adapter l'offre de logements aux besoins de la ville, et d'améliorer le cadre de vie des habitants. Ainsi, le Groupe prévoit la démolition de deux bâtiments, comprenant 80 logements, et la réhabilitation de cinq autres, comprenant 140 logements, pour améliorer le confort des habitants et redynamiser l'image de la résidence. Ce projet inclut également la revalorisation des espaces extérieurs, avec un aménagement paysager repensé et un patrimoine végétal enrichi, afin de favoriser de nouveaux usages dans les espaces collectifs. Enfin, le renouvellement des modes de gestion des espaces partagés permettra d'optimiser le fonctionnement et l'attractivité de la résidence.

Développer l'offre de logements dans des communes tendues où à la présence de CDC Habitat est encore limitée. En intervenant dans ces communes, CDC Habitat Sud-Ouest participe activement à une meilleure répartition de l'offre résidentielle, répond aux besoins croissants de logements et contribue à la cohésion territoriale, avec par exemples :

- **en Nouvelle-Aquitaine**, 114 logements, dont 83 logements intermédiaires et 31 logements sociaux, livrés en 2024 et 2025 à Pau (Pyrénées-Atlantiques) et 115 logements étudiants gérés par le CROUS de Bordeaux-Aquitaine qui seront livrés en 2026 à Bidart (Pyrénées-Atlantiques) ;
- **en Occitanie**, 97 logements, dont 82 logements intermédiaires et 15 logements sociaux, prévus d'être livrés en 2026 à Béziers (Hérault), et 361 logements, dont 214 logements intermédiaires et 147 logements sociaux, dont la livraison est prévue d'ici 2027 à Agde (Hérault).

CDC Habitat, acteur engagé pour un habitat durable et décarboné

CDC Habitat Sud-Ouest place l'innovation et la transition écologique au cœur de ses actions pour un habitat plus durable et décarboné. Rénovation énergétique, solutions innovantes et engagement pour la biodiversité rythment ses projets dans les territoires.

Afin d'améliorer le cadre de vie des locataires et d'optimiser la performance énergétique des logements, CDC Habitat Sud-Ouest accélère la réhabilitation de son parc, comme par exemple avec celle de la résidence *Emile Counord* à Bordeaux (Gironde), inscrite au programme de réhabilitation du *Grand Parc*. Le projet prévoit la rénovation thermique des 195 logements sociaux existants, ainsi que la transformation des rez-de-chaussée et entresols pour créer 8 logements en duplex et de nouveaux halls traversants. Cette opération d'envergure comprend également le remplacement des portes palières et des séchoirs, une rénovation électrique complète, l'installation de VMC et la production d'eau chaude collective via un réseau de chaleur urbain. A cela s'ajoute la rénovation de 70 % des sols et des salles de bain, l'ajout de volets roulants électriques et le remplacement des garde-corps.

Favoriser l'émergence de solutions innovantes. CDC Habitat Sud-Ouest met en place des solutions innovantes pour améliorer le confort thermique de ses logements. Une expérimentation est par exemple menée en Occitanie, à Saint-Georges-d'Orques (Hérault), avec une solution de rafraîchissement passif : « *Cool Roof* ». Cette solution a permis de réduire les températures de 10,75°C en toiture et de 8,5°C en intérieur lors des journées les plus chaudes. Cette solution durable repose sur l'application de peintures réfléchissantes intégrant un aérogel de silice, des microbilles de verre avec 95 % d'air qui renvoient un maximum de rayons infrarouges et réduisent ainsi la chaleur des bâtiments.

Agir en faveur de la biodiversité. CDC Habitat Sud-Ouest a signé un contrat de 5 ans avec Toulouse Métropole pour promouvoir la biodiversité urbaine. Situés sur les communes de Toulouse, Tournefeuille et L'Union, dix ensembles immobiliers, dont six de CDC Habitat Sud-Ouest et quatre d'Adoma, ont ainsi fait l'objet d'un diagnostic permettant d'évaluer l'état de la biodiversité sur chaque site et de proposer des actions concrètes pour soutenir la faune et la flore locales. Parmi ces actions figurent la gestion des espèces exotiques envahissantes, la désimperméabilisation des sols, l'installation de nichoirs et la gestion écologique des espaces verts. L'objectif est de favoriser une véritable transition environnementale, tant dans la construction, la réhabilitation que dans la gestion technique des sites. Un « arbre à décision » a été également élaboré pour guider les futures opérations d'aménagement et de réhabilitation en faveur de la biodiversité comme par exemple l'installation d'hôtels à insectes, de refuges, de passages privilégiés pour la faune, ou encore la mise en œuvre de solutions de végétalisation adaptées au climat local et peu coûteuses.

CDC Habitat, acteur engagé pour la cohésion sociale et le bien-être de ses locataires

A travers des initiatives innovantes et des partenariats locaux, CDC Habitat Sud-Ouest favorise au quotidien le lien social, l'inclusion et l'accompagnement des habitants dans leur cadre de vie.

Accompagner les locataires actuels et les nouveaux arrivants dans l'entretien écoresponsable de leur logement et favoriser le lien social. Un appartement pédagogique appelé « Mon logement et moi » a été inauguré en 2024. Ce lieu, animé par plusieurs partenaires, vise à encourager le mieux vivre ensemble grâce à des gestes simples et des conseils pratiques. Par exemple, Ekologeek propose des ateliers éco-gestes théoriques et pratiques pour lutter contre la précarité énergétique, et Soliha propose des ateliers ludiques sur

l'appropriation du logement, les droits et devoirs du locataire, les aides techniques, ou encore la prévention des chutes à destination des seniors.

De plus, face à la présence de 23 % de familles monoparentales sur son territoire, CDC Habitat Sud-Ouest a lancé le projet « *Parent solo* » sur plusieurs résidences notamment à Gradignan (Gironde), Oloron-Sainte-Marie (Pyrénées-Atlantiques), Limoges (Haute-Vienne) et Mont-de-Marsan (Landes). Cette initiative propose des actions adaptées aux besoins des locataires et avec des partenaires locaux. Cela inclut des permanences d'information comme des ateliers d'initiation au numérique avec Emmaüs Connect, des ateliers bien-être (automassage, confection de produits naturels) avec l'association Perla, de bricolage avec les Compagnons Bâisseurs ou encore du soutien à la parentalité pour encadrer et soutenir l'éducation des enfants.

Le projet « *Pause Café* », développé en partenariat avec Cap Sciences vise quant à lui à favoriser l'inclusion en permettant aux participants de se mettre dans la peau de l'autre. Autour d'un café, chaque participant tire un dé qui permet d'attribuer un handicap aléatoire : cécité, surdité ou mobilité réduite. Grâce à des équipements spécifiques, les participants sont invités à réaliser une action simple qui leur permet de vivre concrètement l'expérience du handicap. Ce dispositif est accompagné d'informations et de statistiques sur le handicap. Ainsi, les personnes valides comprennent mieux les difficultés rencontrées par les personnes en situation de handicap et peuvent ainsi modifier ou adapter leurs comportements.

Groupe CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec plus de 563 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

cdc-habitat.com



CDC Habitat Sud-Ouest

Danielle GOLFETTO
06 34 63 15 95
danielle.golfetto@cdc-habitat.fr

Cabinet CLAI

Alexane LIRZIN
07 72 45 78 41
cdchabitat@clai2.com