Conférence de presse
GROUPE CDC HABITAT

RÉSULTATS 2024
ET PERSPECTIVES 2025

3 AVRIL 2025

SOLUTIONS D'HABITAT INCLUSIVES & DURABLES

Sommaire

01 CHIFFRES CLÉS 2024 – page 4

02 SOUTENIR LA PRODUCTION ET RÉPONDRE AUX BESOINS – page 8

03 PLAN STRATÉGIQUE CLIMAT : ATTÉNUER, ADAPTER, INNOVER – page 13

04 FOCUS 2024 / 2025 – page 20

2024 :
un secteur toujours en forte tension, dans la continuité de 2023

Une crise de l'offre et de la demande persistante

DES NIVEAUX DE PRODUCTION HISTORIQUEMENT BAS

- Moins de 263 000 logements mis en chantier en France en 2024*, soit un des niveaux les plus bas depuis plus de 20 ans.
- Les difficultés du secteur de la construction se propagent à l'industrie des matériaux avec, pour l'ensemble du secteur du BTP, des impacts sur l'emploi, les coûts de construction et l'approvisionnement.

* Source : ministère de l'Aménagement du territoire et de la décentralisation

UNE FORTE TENSION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

- Des taux de rotation en forte diminution (- 2 points en 2 ans) tant sur le logement locatif social que sur le logement locatif intermédiaire.
- Les taux d'intérêt, en baisse mais qui restent élevés, freinent encore l'investissement des ménages, l'accession à la propriété et par conséquent le parcours résidentiel.
- En 2024, plus de 2,7 millions de demandes de logement social en attente*, un niveau jamais atteint. La demande a augmenté de 40 % en neuf ans sur le territoire national alors que le nombre d'attributions annuelles décroît.

* Source : Système national d'enregistrement

DES MESURES QUI OUVRENT DES PERSPECTIVES

- La **loi de Finances 2025** prévoit plusieurs mesures pour soutenir le logement social : la baisse de la réduction de loyer de solidarité de 200 M€ par an, le rétablissement du PTZ sur tout le territoire et un nouveau versement de l'Etat au financement du NPNRU de 50 M€.
- L'Etat et le mouvement HLM ont signé la **feuille de route 2025 pour le logement social** visant à atteindre une production de 100 000 logements sociaux, rénover les modes énergétiques de 120 000 à 130 000 logements sociaux, inscrire l'accession et notamment l'accession sociale dans le parcours résidentiel.
- **La baisse du taux de livret A de 3 % à 2,4 %**

01

CHIFFRES CLÉS 2024

CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public

Filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts
et opérateur de la Banque des Territoires

563 454 **logements gérés**

+ de 10 800
collaborateurs et collaboratrices engagés
au service de nos clients

LOGEMENT TRÈS SOCIAL

- **67 148** logements accompagnés
- **16 036** logements dédiés à l'hébergement

Adoma

- 423 résidences sociales dont 30 résidences pour jeunes actifs
- 70 pensions de famille
- 101 foyers travailleurs migrants

LOGEMENT SOCIAL

- **201 779** logements sociaux en métropole
- **99 767** logements sociaux Outre-mer
- **64 630** logements sociaux Maisons & Cités

CDC Habitat social

9 Sociétés immobilières d'outre-mer

- Réunion : **SIDR** – **SEMADER** – **SODIAC** – **SEMAC**
- Mayotte : **SIM**
- Guadeloupe : **SIG**
- Martinique : **SIMAR**
- Guyane : **SIGUY** - **SIMKO**

LOGEMENT INTERMÉDIAIRE ET ABORDABLE

- **113 529** logements intermédiaires et abordables

CDC Habitat

La Sainte-Barbe

L’activité 2024

Un rythme de livraisons et de mises en chantier toujours soutenu

Le Village des athlètes – Saint-Denis, Saint-Ouen sur Seine, L’île-Saint-Denis (93)

19 400 logements
mis en chantier

19 500 logements en 2023

18 700 logements
neufs livrés

23 400 logements en 2023
volume exceptionnel lié au plan de relance 2020

13 800 logements
engagés en réhabilitation

11 600 logements en 2023

Résultats
et investissements 2024

UN NIVEAU ÉLEVÉ D'INVESTISSEMENTS

4,7 Mds€ d'investissements (4,4 Mds€ en 2023)

- 3,7 Mds€ investis dans la production neuve
- 1 Md€ investis dans le parc existant

DES RÉSULTATS FINANCIERS GROUPE SOLIDES

- **3,1 Mds€ de produits nets**
- **235 M€ de résultat net ***

*** Résultat agrégé : résultat consolidé CDC Habitat + CDC Habitat social + SIDOM + Maisons et Cités**

02

SOUTENIR LA PRODUCTION ET RÉPONDRE AUX BESOINS

Résidence Les Compagnons du Devoir et du Tour de France – Strasbourg (67)
Extension du site de formation des Compagnons du Devoir et du Tour de France,
la résidence accueille 100 jeunes alternants répartis au sein de 55 logements sociaux

Soutenir la production

Un niveau élevé de livraisons et de mises en chantier depuis 2020

A la suite du plan de soutien à la production de logements lancé en 2023, les activités de développement, de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation sont restées très soutenues en 2024 avec :

- près de **18 700 logements livrés**
- près de **19 500 logements mis en chantier**

CDC HABITAT : ACTEUR CONTRACYCLIQUE

Le Groupe continue à jouer pleinement son rôle contracyclique, dans un contexte tendu, pour soutenir la production de logements.

En 2024, le niveau des précommandes auprès des promoteurs s'est élevé à 17 500 logements (60 % de logements intermédiaires et 40 % de logements sociaux), niveau équivalent à 2023.

Depuis 2020, le nombre de livraisons se situe en moyenne à 19 000 logements par an, à comparer à une moyenne de 15 000 logements par an sur la période 2018-2019.

INTENSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

Pour répondre aux besoins de logements sociaux, particulièrement en zones tendues, **le Groupe renforce les objectifs de production de sa filiale CDC Habitat social de 25 % pour les 10 années à venir**.

10 000 logements supplémentaires seront produits sur 10 ans, **soit un investissement d'1,8 Md€**, principalement en maîtrise d'ouvrage directe.

Pour cela le Groupe bénéficiera d'une augmentation de capital de 250 M€ de son actionnaire, la Caisse des Dépôts.

Aix-les-Bains (73) – Strasbourg (67) – Nantes (44) – Cagnes-sur-Mer (06)

Renforcer la maîtrise d’ouvrage directe

Concevoir des projets alliant exigences techniques, environnementales et confort des locataires

Le Groupe poursuit son objectif d’accroître la part de maîtrise d’ouvrage directe (MOD) de sa production, en complément de sa production en VEFA.

Prospection foncière, programmation, montage d’opérations, pilotage des chantiers… Autant d’expertises qui permettent au Groupe de :

- concevoir des projets en partenariat avec les collectivités
- de renforcer la production de logements sociaux, intermédiaires, pour les étudiants ou encore de résidences intergénérationnelles
- de développer des innovations

EN 2024 :

- **21 % des mises en chantier de logements sociaux** de CDC Habitat social en MOD
- **29 % du sourcing des opérations** CDC Habitat social en MOD
- **80 % de la production d’Adoma** en MOD

Résidence Le Bois habité – Ballan Miré (37)
45 logements sociaux, 1 colocation senior et une forêt comestible

Résidence Catherine Leroy – Sannois (95)
27 logements sociaux / Densification foncière au sein d’une résidence du Groupe

Résidence étudiante Paulette Fost
Village des athlètes – Saint-Ouen-sur-Seine (93)
130 logements sociaux étudiants

Résidence Diapason – Villeurbanne (69)
42 logements sociaux avec balcon ou terrasse

Résidences Le parc de la presqu’île et
La presqu’île – Saint-Mandrier-sur-Mer (83)
125 logements sociaux produits en MOD
et 79 logements intermédiaires acquis en VEFA

Résidence Au loin
ZAC Saint-Martin du Touch (31)
43 logements sociaux, immeuble
en béton bas carbone et chaufferie bois

Logement des travailleurs clés

Le Groupe poursuit sa dynamique partenariale pour faciliter l'accès au logement des travailleurs clés, au plus près des bassins d'emploi

Le Groupe s'attache à proposer des solutions de logements situés à proximité des lieux de travail et des zones économiques, notamment par le biais du **logement intermédiaire**.

CDC Habitat poursuit le développement de partenariats avec des acteurs de divers secteurs d'activité tels que la **santé, l'éducation nationale ou la défense**, pour faciliter l'accès des salariés et des agents publics aux offres de logements.

Ministères, collectivités, AP-HP… **Les partenaires bénéficient d'accès privilégiés *via* un traitement prioritaire** des demandes sur l'ensemble du parc de logements intermédiaires et abordables du Groupe.

A fin 2024, **23 conventions signées pour faciliter l'accès au logement des personnels soignants.**

2024 : 8 nouvelles conventions

- Hôpital Alexandra Lepève – Centre Hospitalier de Dunkerque
- Vivalto Santé (50 hôpitaux et cliniques dans l'Hexagone)
- Service Départemental d'Incendie et de Secours du Nord (SDIS du Nord)
- Centre Hospitalier d'Arras
- Montpellier Méditerranée Métropole
- Hôpitaux des Portes de Camargue
- Direction Générale de la Sécurité Civile et de la Gestion des Crises
- Centre Hospitalier Intercommunal de Fréjus Saint-Raphaël et la Ville de Fréjus

FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES GRANDS EMPLOYEURS TERRITORIAUX

En 2024, le groupe CDC Habitat a signé un partenariat avec **Montpellier Méditerranée Métropole.**

Le Groupe s'engage à accompagner les grands employeurs, notamment publics tels que le CHU de Montpellier ou les Transports de l'Agglomération de Montpellier (TAM), pour proposer à leurs salariés des logements de qualité, aux loyers abordables, situés à proximité des zones d'activité.

Logement des étudiants et jeunes actifs

Diversifier l'offre et faciliter l'accès au logement

Le groupe CDC Habitat poursuit sa stratégie de développement au service de l'habitat des étudiants et jeunes actifs.

Fin 2024, le Groupe compte dans l'Hexagone **plus de 27 600 logements dédiés**, gérés directement par le Groupe ou par des tiers, partenaires publics ou associatifs (CROUS, ALJT…)

- **19 500 logements étudiants dont 94 % de logements sociaux** et 5 500 logements en gestion directe
- **8 100 logements jeunes actifs** dont 2 600 en gestion directe

Pour le Groupe, ces logements spécifiques sont portés par la marque **Studefi** pour les résidences étudiantes, et la marque **Kamino**, développée par Adoma, pour les résidences sociales étudiants et jeunes actifs.

EN 2024 :

- plus de **2 800 logements pour étudiants validés** en phase d'étude
- **3 résidences Kamino livrées**

Résidences sociales Kamino – 30 résidences gérées par Adoma

- Jeunes actifs, jeunes en situation de précarité, jeunes sortant de l'Aide Sociale à l'enfance
- Un accompagnement social ciblé : accès à la formation, insertion professionnelle, aide administrative, parcours logement

Résidence Studefi – Montreuil (93)

- 144 logements dont 140 studios, 2 T3 et 2 T4 dédiés à la colocation

Résidence universitaire et centre de formation – Toulouse (31)

- Résidence universitaire Déodat de Sévérac composée de 332 logements, gérée par le Crous Toulouse-Occitanie
- Centre de formation Marguerite Canal de 1 500 m², géré par le GRETA-CFA Midi-Pyrénées Centre
- Des espaces de vie partagés destinés aux étudiants : bureaux, salle d'étude, laverie, locaux vélos

03

PLAN STRATÉGIQUE CLIMAT : ATTÉNUER, ADAPTER, INNOVER

Le plan stratégique Climat du Groupe

Consommations énergétiques, empreinte carbone, biodiversité, changement climatique : le Groupe poursuit sa stratégie d'adaptation et de réduction des impacts de ses activités

Le groupe CDC Habitat confirme sa volonté d'alignement sur la trajectoire 1,5°C de la Stratégie Nationale Bas-Carbone. Son plan de transition climatique sera proposé en 2025 à l'instruction du référentiel SBTi (Science Based Target initiative).

SOBRIÉTÉ

Poursuivre la réduction des émissions en diminuant les besoins énergétiques :

- Eradiquer les derniers logements énergivores :
  0,6 % du parc en étiquette F traités avant 2028
  6 % du parc en étiquette E traités avant 2032
- Anticiper les obligations réglementaires et les paliers de la RE 2020 pour la construction neuve :
  En 2024, 33 % des opérations neuves sont déjà au palier 2025 et 2 % au palier 2028

Renforcer la stratégie de production diversifiée et de sobriété foncière :

- Développer le recyclage de bâtiment et la reconversion foncière

En 2024, le plan stratégique Climat a été élargi aux filiales du Groupe.

DÉCARBONATION

Vers un mix énergétique moins carboné :

- Energies renouvelables, raccordement aux réseaux de chaleur urbains (RCU) pour diminuer la dépendance au gaz naturel. Pour exemples :
- ✓ En Ile-de-France : 36 800 logements raccordés aux RCU dont 2 080 logements entre 2022 et 2024 / 1 980 logements supplémentaires en cours.
- ✓ Intégration d'une part de 25 % de biogaz dans le marché gaz du Groupe sur la période 2026/2027

Favoriser les procédés constructifs bas-carbone et l'économie circulaire :

- Recours aux matériaux biosourcés, recyclage et réemploi des matériaux

Encourager la renaturation (neuf et réhabilitation)

Engager la décarbonation des activités :

- Numérique responsable, achats responsables, juridique responsable, communication responsable…

CHANGEMENT CLIMATIQUE

Conception bioclimatique :

- Confort d'été : anticiper la hausse des températures et concevoir des résidences exemplaires
- Préserver la biodiversité, développer les îlots de fraîcheur

Réalisation de Diagnostics de Performance Résilience (DPR) des résidences :

- Objectif de 500 DPR réalisés entre 2024 et 2027

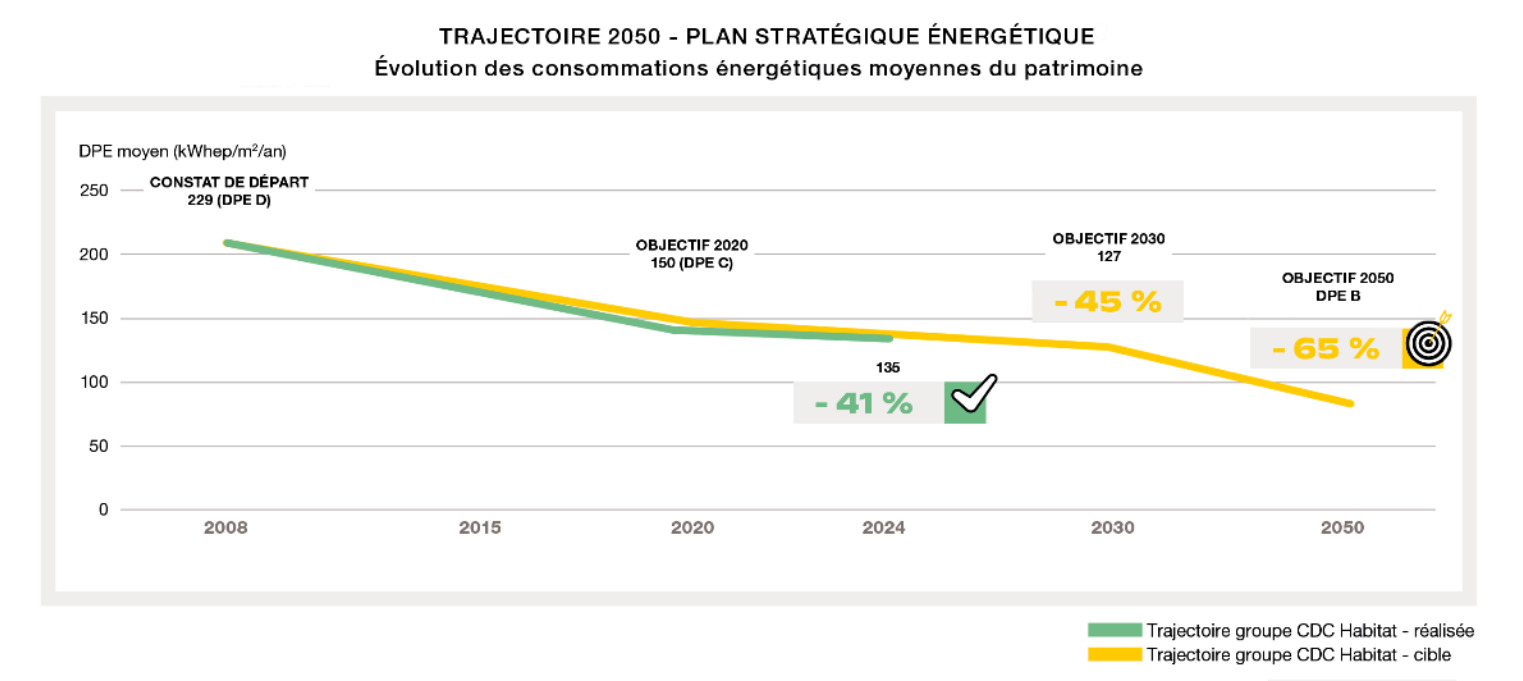
Renforcer l'innovation pour adapter les résidences et les comportements :

- Poursuite des démarches d'Open innovation en lien avec des start'ups (recyclage des eaux grises, peintures réfléchissantes…)
- En 2025 : création d'un fonds innovation immobilier sobre et résilient, dédié à soutenir les projets innovants des équipes de CDC Habitat

La trajectoire de réhabilitation thermique

Réduction de 41 % des consommations moyennes d'énergie depuis 2008

135 kWhep/m²/an de consommation moyenne (étiquette C)

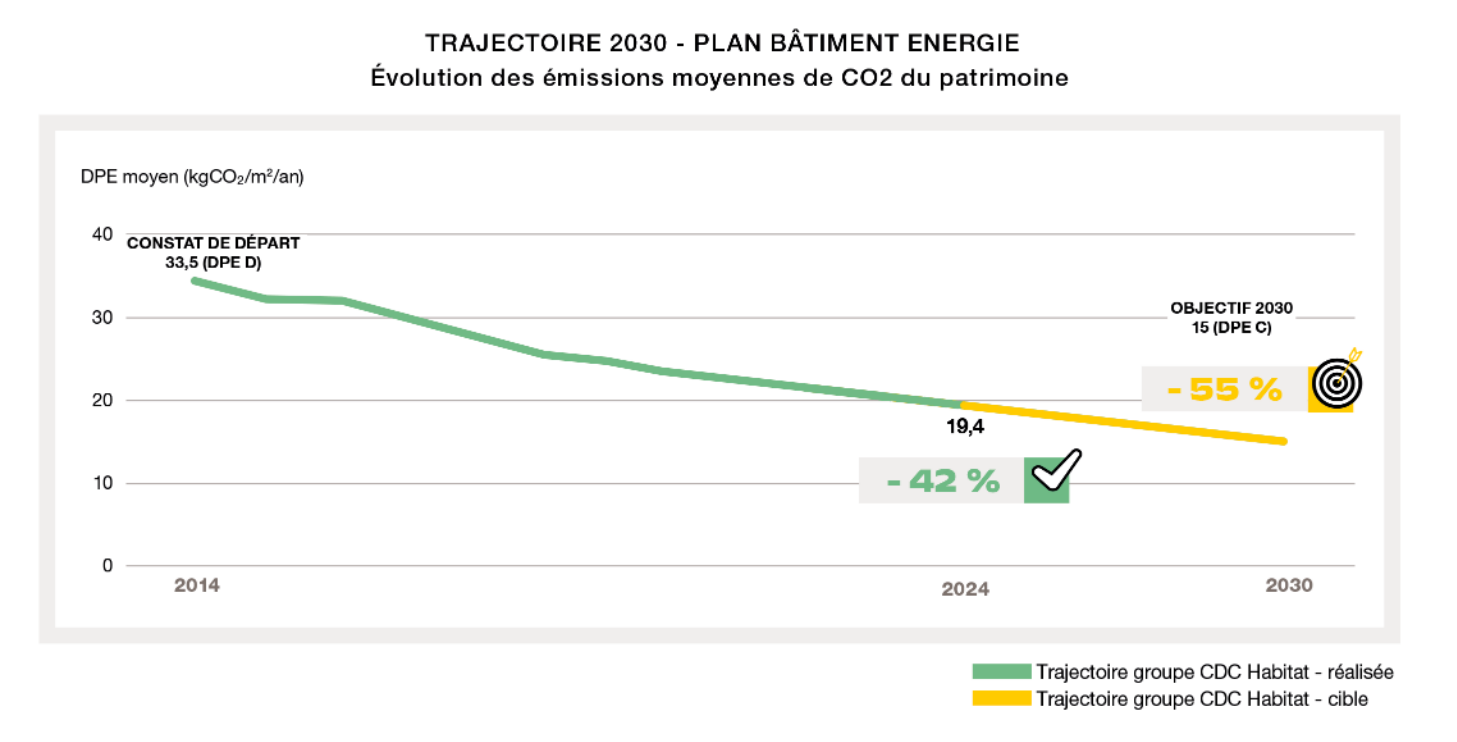


Programme de rénovation énergétique du parc de CDC Habitat à Hérouville-Saint-Clair (14)

- Entre 2016 et 2024, CDC Habitat a opéré un plan de rénovation de grande ampleur à Hérouville-Saint-Clair, avec la réhabilitation thermique de 1 200 logements sociaux
- Grâce à une isolation thermique par l'extérieur, les logements sont passés d'une étiquette D à B
- Les dépenses liées au chauffage ont été divisées par deux
- Des travaux complémentaires sur les parties communes, les logements et les extérieurs des résidences ont permis d'améliorer le quotidien des locataires
- Les 1 200 logements bénéficient du raccordement au réseau de chaleur urbain de Caen qui va devenir « 100 % énergies renouvelables et de récupération »

La trajectoire de décarbonation

Emissions moyennes de CO2 : 19,4 kgCO2/m²/an,
soit - 8 % par rapport à 2023, - 42 % depuis 2015



A partir de 2023 : étude systématique des alternatives au gaz pour toutes les réhabilitations

Résidences Les Biscottes à Sarcelles (95)

- 160 logements sociaux réhabilités dans le cadre du NPNRU de Sarcelles
- Opération innovante en milieu occupé : production des panneaux de façade hors-site, préfabriqués en usine composés de plis en lames de bois croisées et de bandes isolantes en laine de roche
- Amélioration des performances thermiques, acoustiques et de sécurité incendie des bâtiments
- Les 2 700 m² de façade bois capturent 52 tonnes de CO2 et permettent aux résidences de passer d'une énergétique D à B (de 155 kwh/m²2/an à 58 kwh/m²/an) et d'une étiquette d'émissions de Gaz à Effets de Serre de E à A (de 41 Kg/m²/an à 2 Kg/m²/an)
- Certification NF Habitat et BBC Rénovation
- Elle concourt également au palmarès 2024 de la construction durable en Val-d'Oise

2024, de nouveaux partenariats :

- Avec **la Fédération Nationale du Bois et Bois de France** pour favoriser les procédés constructifs bois
- Avec **CERQUAL**, pour renforcer les engagements environnementaux du Groupe dans le cadre de la certification NF Habitat

Encourager la renaturation et préserver la biodiversité

Le plan stratégique climat du Groupe comprend un volet dédié à la biodiversité qui repose sur 5 engagements :

- Développer la biodiversité et les îlots de fraîcheur en multipliant les opérations de désimperméabilisation et de renaturation des espaces extérieurs des résidences
- Développer des projets d'agriculture urbaine dans une démarche inclusive qui améliore la qualité de vie des locataires
- Généraliser la gestion différenciée et durable des espaces verts
- Former les collaborateurs, mesurer et réduire l'impact des activités du Groupe sur la biodiversité
- Contribuer aux programmes nationaux de préservation de la biodiversité

Depuis 2023, le groupe CDC Habitat est reconnu « Entreprise engagée pour la nature » par l'Office Français de la Biodiversité.

En 2024, CDC Habitat a participé à la restauration de 30 000 m² de nature via le programme Nature 2050
(Depuis 2016, ce chiffre s'élève à 322 500 m²)

Résidence Gaïa à Morangis (91)
- 59 logements dont 31 logements sociaux et 28 en accession
- L'opération porte sur un projet d'agriculture urbaine avec l'aménagement d'une parcelle de 1,3 hectare dont 7 700 m² de terres agricoles gérées par l'association Cueillette urbaine

Résidence intergénérationnelle Le Bois habité à Ballan-Miré (37)
- 45 logements sociaux dont une partie dédiée aux seniors, situés au cœur d'un parc de 2 ha
- Les espaces verts ont été conçus pour être utiles et productifs. La forêt comestible permet aux locataires des pratiques de jardinage frugales et économes

Résidence Les Bleuets à Créteil (94) Label EcoJardin
Implantés sur 5 ha, Les bleuets sont exemplaire en termes de gestion durable des espaces naturels et de préservation de la nature en ville.

Sobriété foncière : le Groupe adapte son développement

Depuis 2022, le Groupe déploie **une stratégie de production diversifiée et économe en foncier** afin de poursuivre ses objectifs de production tout en artificialisant moins les sols :

- Recyclage de foncier et de bâtiments : reconversion de friches industrielles, de zones d'activité, transformation de bureaux en logements… ;
- transformation des zones commerciales d'entrée de ville, notamment via la foncière **Repenser La Ville** (partenariat Groupe Frey, Banque des Territoires et CDC Habitat) d'une dotation initiale de 200 M€.

Le Groupe **intervient très en amont des opérations** pour en assurer le portage foncier, avec d'autres partenaires promoteurs ou opérateurs publics.

CDC Habitat réalise ces projets complexes en mobilisant ses fonds propres ou des capitaux externes confiés par des investisseurs institutionnels à AMPERE Gestion.

EN 2024 :

- **Une quarantaine d'opérations de portage foncier, de co-aménagement ou de co-promotion en cours** représentant un potentiel de plus de **10 000 logements neufs** (sociaux, intermédiaires et en accession).

- **7 nouveaux projets signés représentant un potentiel de plus de 3 400 logements neufs**, dont la moitié sera géré par le groupe CDC Habitat

Sobriété foncière : le Groupe adapte son développement

SITE HEPPNER - STRASBOURG (67)

Recycler, diversifier, végétaliser

A Strasbourg, en pleine zone urbanisée, à proximité du centre-ville, le site de 7 hectares occupé par la société Heppner fait l'objet d'une reconversion menée par CDC Habitat et l'aménageur Crédit Mutuel Alliance Fédérale, en partenariat avec la Ville et en concertation avec les habitants. Sur ce terrain quasi 100 % minéralisé, le projet d'aménagement vise à apporter un îlot de fraîcheur et arboré dans un secteur déjà dense et très peu végétalisé. La constitution d'un réseau d'espaces publics paysagers favorisera également les déplacements à pied et à vélo. Le quartier pourrait accueillir à terme environ 500 logements, des résidences gérées et des équipements.

USINE TERROT - DIJON (21)

Transformer tout en valorisant le patrimoine

Le projet de reconversion de l'usine Terrot vise à reconvertir un lieu mythique de Dijon en quartier ouvert et végétalisé. Le programme de 2,5 hectares comprend 5 600 m^2 de jardin et 40 000 m^2 pour des logements, commerces et services de proximité.
En 2024, un ensemble d'habitat mixte de plus de 12 700 m^2, sur 3 bâtiments, a été livré. Développé par ADIM Lyon et acquis par le groupe CDC Habitat, il comprend :

- une résidence jeunes actifs Kamino de 142 studios gérée par Adoma
- un EHPAD de 165 lits géré en partenariat avec l'EPCAPA*
- une résidence de 15 logements sociaux adaptés aux personnes âgées autonomes, gérée par CDC Habitat

TOITS DE BELLEVILLE - PARIS (75)

Innover pour accroître l'offre de logement

A l'occasion de la réhabilitation thermique de la résidence Les toits de Belleville (364 logements), 44 logements supplémentaires (11 logements sociaux et 33 logements intermédiaires) ont été créés par le biais d'une surélévation en bois du bâtiment, sans artificialiser de nouvelles surfaces. Les nouveaux logements intermédiaires bénéficient au personnel de l'AP-HP.
Livrée en 2024, cette opération innovante de surélévation est une première pour le groupe CDC Habitat.
La rénovation thermique a également permis d'atteindre le niveau BBC Rénovation – Plan Climat Ville de Paris. Par ailleurs, la résidence anciennement chauffée au gaz, est désormais raccordée au réseau de chaleur urbain.

* Etablissement public communal d'accueil des personnes âgées

04

FOCUS 2024 / 2025

Intelligence artificielle

CDC Habitat se met en ordre de marche

L'IA est un enjeu pour tous les secteurs d'activité. Pour ce qui est de l'habitat et de la construction, l'IA présente des opportunités à de nombreux égards : développement, maintenance du parc, adaptation au changement climatique, relation et expérience clients, simplification et efficience des activités…

CDC Habitat opère dans un environnement marqué par la gestion de grands volumes de biens, de données clients et d'interactions avec des parties prenantes variées. Le développement de l'intelligence artificielle pour le Groupe porte sur 4 enjeux : **l'efficacité opérationnelle, l'enrichissement des services, l'aide à la décision, la sécurité et la conformité**.

EN 2025, CDC HABITAT DÉPLOIE SA FEUILLE DE ROUTE IA

La feuille de route IA du Groupe est construite autour de deux approches :

- **une approche large et transversale**, dans l'objectif de faciliter les tâches quotidiennes (gestion documentaire, génération de documents…) ;
- **une approche plus spécifique sur des projets métiers** exploitant des données propres au Groupe, comme les sujets de maintenance ou de mobilités dans le parc de logements.

Riche d'un potentiel de transformation positive, l'IA présente de nombreuses opportunités mais également des risques en termes d'usages ou de protection des données. C'est pourquoi, la feuille de route intègre, comme préalable, l'élaboration de la **Charte IA du Groupe** et s'accompagne d'une **démarche d'acculturation des équipes.**

La stratégie data, un préalable pour tirer profit de l'IA

Lancé en mars 2024, le chantier de gouvernance de la données doit permettre au Groupe de s'appuyer sur des données fiabilisées et de qualité.

Image générée par ChatGPT le 11 mars 2025

Village des athlètes, l'Héritage

Conçu pour un double usage, le Village des athlètes se transforme pour devenir un nouveau quartier sobre, durable et inclusif

Après avoir accueilli plus de 15 000 athlètes à l'occasion des Jeux, un nouveau challenge est à l'œuvre : la phase Héritage avec la **transformation du Village des athlètes en un quartier qui accueillera près de 6 000 habitants début 2026.**

Transformation des chambres des athlètes en logements, livraisons, réception des logements, commercialisation, l'année 2025 sera celle de la réversibilité.

CDC Habitat installera **une antenne de gestion au cœur du quartier** pour gérer ces logements en proximité, accompagner les innovations par l'usage (par exemple sur le bâtiment Cycle « zéro déchet ») et favoriser le bien vivre ensemble au sein ce quartier démonstrateur de la ville bas carbone, aux côtés des communes de Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et L'Île Saint-Denis.

Le Groupe gérera plus de 1 500 logements au sein de ce quartier de 2 800 logements :

- 500 logements sociaux
- 700 logements intermédiaires et abordables
- 300 logements étudiants
- 60 logements au sein d'une résidence sociale dédiée aux personnes en situation de handicap

Mars 2024 : remise des clés à Paris 2024
Juillet - septembre 2024 : jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024
Novembre 2024 à janvier 2026 : chantier de réversibilité
Juin 2025 : commercialisation des logements CDC Habitat
Octobre 2025 à janvier 2026 : arrivée des habitants

Mayotte

Fragilisée par le cyclone Chido

Le 14 décembre 2024, le cyclone Chido frappait l'île de Mayotte avec une intensité exceptionnelle causant des dégâts majeurs sur les infrastructures et les habitations, affectant durement la population.
Il était suivi, le 12 janvier 2025, par **la tempête tropicale Dikeledi**, apportant des pluies importantes et générant des dégâts supplémentaires sur des bâtiments.

Cette catastrophe met en évidence la vulnérabilité du territoire face aux aléas climatiques et l'urgence d'adopter une stratégie de reconstruction adaptée.

De forts impacts sur le parc de logements de la SIM ainsi que sur les chantiers en cours

- Environ **50 % des 3 100 logements ont subi des dommages dont 17 % avec des dégradations lourdes** et près de 30 % avec des dégâts touchant principalement le second œuvre.
- Les premières interventions ont concerné les **mesures provisoires de bâchages et la pose de contreplaqué pour la protection et la mise hors d'eau** des logements.
- **1 600 logements étaient en chantier**, 3 grues sont tombées sur des chantiers de la SIM, les livraisons prévues fin 2024 ont été repoussées et la reprise des chantiers sera très progressive en fonction des dégradations et des capacités des entreprises à intervenir.

Le groupe CDC Habitat mobilisé aux côtés de la SIM, pour faire face à l'urgence et contribuer à la reconstruction de Mayotte

- **Un bateau a été affrété début janvier, en lien avec la SIDR** (filiale de CDC Habitat à La Réunion), pour apporter les **équipements** nécessaires pour traiter les premières urgences sur le parc de logements et des **denrées alimentaires** essentielles pour les collaborateurs.
- De premières réunions se sont tenues entre l'Etat et la SIM pour aborder les questions de fonciers disponibles et les problématiques de reconstruction. **La SIM dispose d'un potentiel de 1 200 logements** à l'étude dont les chantiers pourraient démarrer en 2026-2027.
- Un groupe de travail a par ailleurs été mis en place par le ministère du Logement auquel participent notamment CDC Habitat et la SIM, qui traite de l'ensemble des dispositions à prendre pour accélérer la construction de logements durables et adaptés au territoire de Mayotte.

CDC Habitat en Outre-mer

En Guyane, aux Antilles et dans l'océan Indien, le groupe CDC Habitat soutient ses filiales Sociétés Immobilières d'Outre-mer (SIDOM), dans leur développement et leurs programmes de réhabilitation pour répondre aux enjeux des territoires : rareté du foncier, risques climatiques, précarité, très forts besoins en logements selon la démographie…

- **9 sociétés** immobilières (SIDOM)
- **104 000 logements et commerces gérés à fin 2024**
- 55 % du parc social d'Outre-mer
- 1 logement social sur 2 construit dans les 5 DOM
- 10 % de la population d'Outre-mer logée par les SIDOM

EN 2024 :

Le Groupe poursuit sa stratégie d'investissement en faveur de l'amélioration du patrimoine existant et du développement de l'offre d'habitat :

- **598 M€ d'investissements engagés**
- **10 500 logements neufs en chantier**

En Guyane, la SIGUY et la SIMKO ont acté le principe de leur fusion
Dans le cadre du projet de territoire et afin de proposer l'organisation la plus adaptée à sa mise en œuvre, la SIGUY et la SIMKO s'engagent vers une fusion des deux sociétés d'ici fin 2025. Cette nouvelle organisation se donne pour **objectif de développer 1 200 logements par an** pour atteindre un parc géré de 30 000 logements en 2033. Ce rapprochement permettra de renforcer la relation aux élus, collectivités locales et partenaires, ainsi que la qualité du service rendu aux locataires.

Le 28 février 2025, le cyclone Garance a frappé la Réunion, et particulièrement l'Est et le Nord de l'Île. Environ 3 000 logements ont subi des dégradations (dont une centaine ayant nécessité des relogements) sur les 48 000 logements gérés par les 4 filiales du Groupe à la Réunion.

Résidence Sonny Rupaire
Pointe-à-Pitre (Guadeloupe)
40 logements sociaux et très sociaux, commerces et bureaux

Résidence Constellation
La Possession (Réunion)
71 logements dont 19 logements sociaux et 52 logements intermédiaires

Renouvellement du quartier de Zephir à Cayenne (Guyane)
Opération de renouvellement urbain lancée en 2023

Adoma, l'insertion par le logement

Construire des solutions d'habitat tremplin et accompagner tous les parcours de vie

82 553 personnes accompagnées
au sein de **67 148 logements accompagnés** :

- **395** résidences sociales
- **30** résidences Kamino
- **70** pensions de famille
- **101** foyers de travailleurs migrants

16 036 logements dédiés à l'hébergement

En 2024, Adoma a livré 3 500 logements au sein notamment de :

- **30** résidences sociales
- **4** pensions de famille
- **3** résidences Kamino

231 M€ d'investissements et 33 M€ de travaux d'entretien du parc

Des objectifs ambitieux

- Premier opérateur de pensions de famille en France (70 structures), Adoma prévoit de doubler leur nombre en 10 ans.
- Depuis 2023, Adoma développe son offre à destination des jeunes avec les résidences Kamino (30 structures). A horizon 2033, le nombre prévisionnel de sites Kamino est porté à 76 résidences représentant 6 875 logements.
- Adoma fixe la **trajectoire de décarbonation de son parc** soit **une réduction de 50 % de ses émissions de gaz à effet de serre à horizon 2034.**

Résidence sociale Davoust à Pantin (93)
101 logements construits en maîtrise d'ouvrage directe sur le site d'un ancien foyer de travailleurs migrants

Résidence sociale Nadia Farisse à Dunkerque (59)
70 logements construits en maîtrise d'ouvrage directe

Des stratégies d'investissement diversifiées

10 ans de développement au service de l'habitat durable

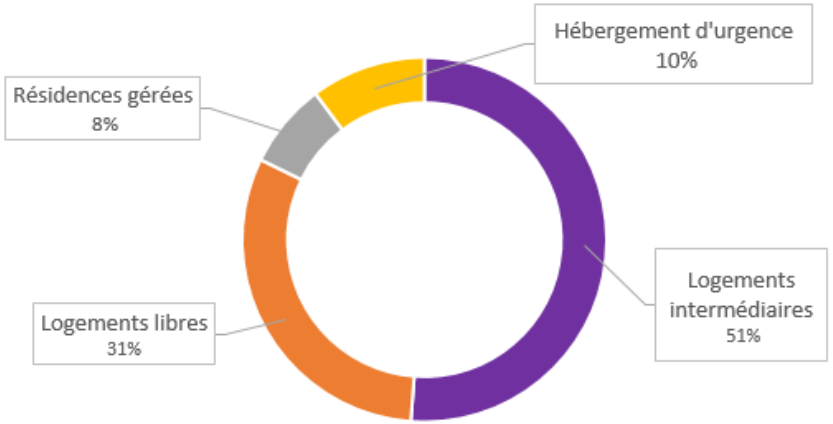
AMPERE Gestion développe depuis 10 ans des fonds et mandats pour compte de tiers alliant impact et performance au service de l'habitat durable.

- Plus de 10 mds€ d'actifs résidentiels sous gestion
- 13 fonds et mandats gérés pour le compte d'investisseurs institutionnels
- Pour la majorité des actifs gérés, un objectif d'investissement durable est intégré et visé par le Label ISR ou Finansol

Performance financière avec des portefeuilles résilients dans un environnement immobilier incertain.

Impact social et environnemental avec le développement de près de 45 000 logements et places de résidences tout au long du parcours résidentiel (étudiantes, jeunes actifs, travailleurs essentiels, seniors..)

RÉPARTITION PAR SECTEUR DES ACTIFS SOUS GESTION :
(% en nombre de logements) – 43 700 logements et places de résidences



2024 : mise en œuvre d'une stratégie d'investissement sélective dans un marché offrant des points d'entrée attractifs

- **542 M€ investis notamment en logements intermédiaires,** en hausse par rapport à 2023 (320 M€).
- **Lancement d'un nouveau mandat pour le compte d'un assureur vie : SCI dotée d'une stratégie d'investissement résidentiel à impact social, attestée par l'obtention** du label ISR et Finansol

Résidence intergénérationnelle La Bertagne à Gemenos (13)

Logement des seniors

Développer l'offre et de nouvelles formes d'habitat

Le groupe CDC Habitat poursuit sa stratégie de développement au service de l'habitat des seniors.

Fin 2024, le Groupe compte dans l'Hexagone **plus de 61 600 logements accessibles aux personnes âgées** au sein de logements familiaux ordinaires qui peuvent être adaptés ou spécifiques (résidences intergénérationnelles, résidences seniors, habitat partagé, EHPAD). Ces logements sont gérés directement par le Groupe ou par des tiers.

- **48 400 logements familiaux** au sein du parc de CDC Habitat dont 14 800 logements adaptés ayant fait l'objet d'aménagements spécifiques
- **13 200 logements au sein de résidences spécifiques** dont 3 800 en gestion directe

CDC Habitat développe des services comme l'adaptation du logement pour faciliter le maintien à domicile, ou encore des solutions d'habitat partagé pour maintenir le lien social et créer un espace de vie sécurisé.

Résidence Turquoise Les Villages d'Or – Dijon (21)

- 85 logements sociaux gérés par CDC Habitat
- T2 et T3 conçus et aménagés pour le confort des seniors
- Espaces extérieurs paysagés et jardins partagés, terrasse, club-house animé quotidiennement par une régisseuse et services à la carte

Résidence intergénérationnelle Carré Daviais – Rezé (44)

- 34 logements sociaux, dont 20 logements destinés à des seniors autonomes âgés de plus de 60 ans et 14 logements familiaux
- Une salle commune dédiée aux activités et au lien social
- Partenariat entre VYV³ Pays de la Loire et CDC Habitat

Résidence autonomie Le coteau des coquelicots – Nogent-sur-Oise (60)

- 95 logements adaptés aux besoins et aux contraintes physiques des seniors
- La résidence fait partie d'un complexe intergénérationnel, une cantine scolaire ainsi qu'un centre de loisirs et périscolaire pour les enfants du quartier prennent place au rez-de-chaussée de la résidence, créant ainsi de l'animation et de la vie autour des seniors.

Médico-social

Accompagner la rénovation du parc et la reconversion de site

En complément du développement de l'offre de logements spécifiques (étudiants, jeunes actifs, seniors…), **le groupe CDC Habitat accompagne, *via* le GIE Générations, la restructuration de résidences gérées par des tiers et la reconversion de site**.

Ensembles immobiliers hospitaliers ou médico-sociaux tels que les EHPAD, résidences autonomies, foyers-logements pour personnes en situation de handicap… CDC Habitat intervient aussi bien en amont sur le développement de projets et l'acquisition/amélioration d'actifs que pour leur réhabilitation en maîtrise d'ouvrage.

Près de 60 M€ d'investissement sur le parc existant depuis 4 ans :

- 11 résidences autonomie, soit 714 logements, ont été réhabilitées pour plus de 28 M€
- 22 M€ investis sur le parc de résidences gérées en Ile-de-France depuis 2021

DÉBUT 2025 :

La livraison du site Dieulafoy (ci-contre) marque la dernière étape du projet de **valorisation d'un foncier du CHU Purpan de Toulouse**. Emblématique du savoir-faire de Demathieu Bard Immobilier et du groupe CDC Habitat en matière de reconversion urbaine, le projet « Toulouse Purpan » incarne la métamorphose d'un site autrefois fermé en un nouveau quartier au service du personnel hospitalier et des usagers.

Réhabilitation de la résidence autonomie Clairefontaine – Étampes (91)

- Résidence comprenant 73 logements sociaux gérée par le CCAS
- Programme de réhabilitation comprenant une isolation thermique extérieure, le changement des menuiseries, le remplacement des convecteurs électrique et l'amélioration des pièces d'eau afin de faciliter le quotidien des résidents

Site Dieulafoy – CHU Purpan de Toulouse (31)
Livraison d'un ensemble immobilier emblématique :

- Une crèche sur 2 niveaux de 105 berceaux dont 80 réservés aux personnel du CHU
- Une résidence hôtelière de 85 appartements, un restaurant panoramique, des salles de réunion
- Une résidences services seniors de 126 logements
- Des commerces en pied d'immeuble et des bureaux en R+6
- Un parking silo de 258 places

Bassins miniers

MAISONS & CITÉS

Un rythme soutenu en termes de réhabilitation

Maisons & Cités poursuit un rythme soutenu de réhabilitation de son parc dans le cadre du **plan ERBM - Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier** :

- Depuis l'origine du plan ERBM (2019), **la réhabilitation de 7 262 logements a été lancée**
- Au total, 22 000 logements, soit 1/3 du patrimoine de Maisons & Cités, seront réhabilités à l'horizon 2028

EN 2024 :

- **3 772 réhabilitations ont été lancées**, dont 2 772 dans le cadre de l'ERBM

LA SAINTE-BARBE

Engagée dans la rénovation thermique et la décarbonation

Entre 2007 et 2024, les travaux majeurs d'isolation thermique, réalisés sur le parc de la Sainte-Barbe ont permis d'atteindre une **étiquette moyenne C** et de **passer de 65 à 23 KgCO2/m²/an** sur cette période. **La Sainte-Barbe a accéléré et diversifié ses plans d'actions** fixant l'objectif d'émissions moyennes de CO2 à 15 KgCO2/m²/an d'ici 2030.

- **100 % des logements F et G** du parc restant à traiter, soit 434 logements, **ont été engagés en travaux** de réhabilitation thermique.
- **69 M€ d'investissement entre 2025 et 2030**

Pour assurer sa trajectoire, **La Sainte-Barbe développe le recours aux énergies décarbonées** : mise en œuvre de pompes à chaleur collectives hybrides comme à Folschviller ou Créhange, de chaufferies biomasse alimentant des réseaux de chaleur à Saint-Avold cité Huchet (102 logements) et quartier Carrière (96 logements), ou encore en accompagnant le nouveau réseau de chaleur urbain de Behren-lès-Forbach par le déploiement d'un programme de mise en service de vannes de régulation.

CDC Habitat Partenaires

Agir en réseau

CDC Habitat accompagne ses partenaires organismes de logements sociaux dans leur **développement et la réhabilitation thermique de leur parc**. Ces partenariats concourent pleinement au développement d'une offre de logements adaptée aux territoires ainsi qu'à la réalisation du programme Action Cœur de Ville.

Les regroupements de la loi ELAN

- 27 prises de participations capitalistiques représentant près de 180 000 logements (20 SEM, 4 ESH, 2 COOP et 1 SA)

D'autres formes de partenariats

- 5 adhésions à des SAC (117 600 logements)
- 1 partenariat opérationnel avec un OPH (40 000 logements)
- 8 adhésions à des OFS intervenant sur des territoires tendus.

EN 2024 :

Deux nouveaux partenariats avec **Versailles Habitat** (5 400 logements) et **Habitat 77** (20 000 logements) pour soutenir leur développement et la rénovation de leur parc.

Le soutien financier apporté par CDC Habitat aux partenaires a permis d'accompagner leur programme de réhabilitation thermique, **3 800 ordres de services** ont été lancés en 2024.

Une animation du réseau CDC Habitat Partenaires avec 11 événements en 2024 sous la forme de séminaires, webinaires, ateliers thématiques, et le lancement d'une plateforme numérique d'échanges.

Le lancement d'une démarche de **déploiement d'un dispositif du contrôle du risque et de la conformité.**

41 partenariats* signés au 31 décembre 2024 avec des opérateurs de logements sociaux représentant près de **340 000 logements** et **414 M€** engagés

** hors 4 filiales du Groupe membres des SAC*

Copropriétés dégradées

Accompagner l'Etat et les collectivités locales

Dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés, **le Groupe poursuit les actions d'acquisition et de portage de logements dans des copropriétés en difficulté en vue de leur redressement ou de leur recyclage.**

Ces actions sont portées par **CDC Habitat Action Copropriétés**, dont l'objectif est d'acquérir 5 000 logements pour permettre de rénover 15 000 logements sur 15 ans.

32 conventions dont 7 concessions

À fin 2024, 32 contrats étaient signés avec des collectivités locales par CDC Habitat social (conventions d'urgence) et CDC Habitat Action Copropriétés (concessions) :

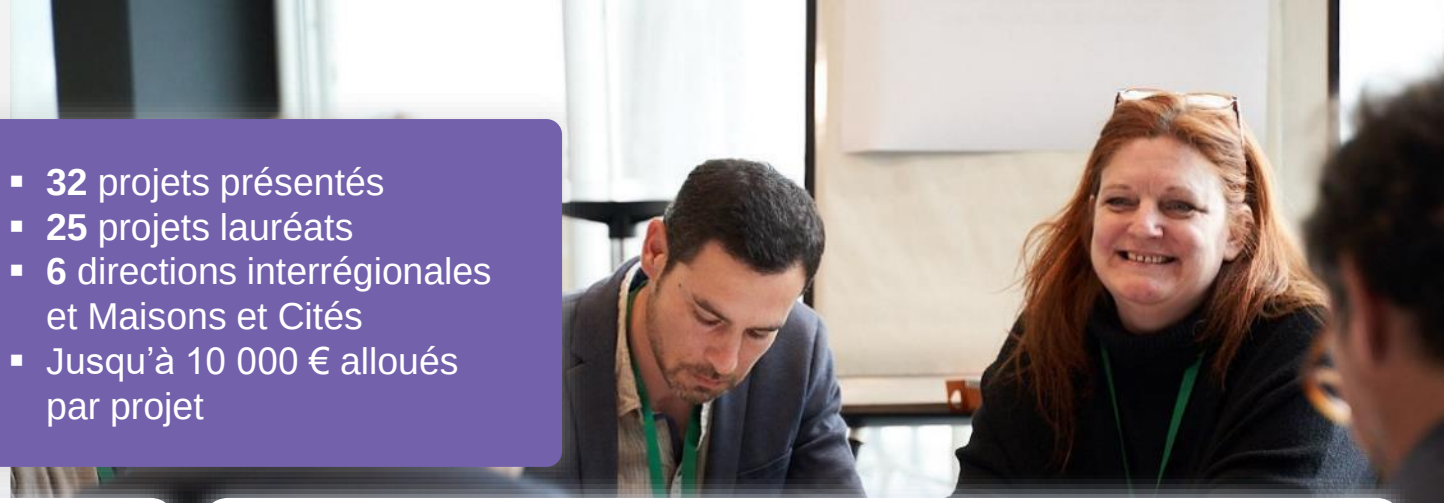
- **2 réponses à des concessions en 2024** : une concession d'aménagement pour le recyclage de la copropriété Les Joyeux à Aubervilliers et une concession d'aménagement pour le recyclage de la copropriété
  La Commanderie à Nogent-sur-Oise dont les résultats sont attendus au premier semestre 2025
- **3 nouvelles concessions d'aménagement signées en 2024** pour la requalification du centre ancien de Vichy, le recyclage de la copropriété Faucigny à Saint-Etienne-du-Rouvray et des Tours Plein Ciel à Mulhouse
- Une intervention sur 11 des 17 sites « nationaux prioritaires »
- Un partenariat stratégique avec l'Etablissement Public Foncier Île-de-France : création d'une filiale commune (ACIF) en charge de projets de redressement et participation du Groupe à la mise en œuvre des Opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national
- **6 concessions d'aménagement** : le recyclage des copropriétés Parc Corot à Marseille en partenariat avec Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, des copropriétés Robespierre et Faucigny à Saint-Etienne-du-Rouvray, de la copropriété Plein Ciel à Mulhouse, et de la tour Obélisque à Epinay-sur-Seine. Puis une concession d'aménagement pour la requalification du centre ancien de Vichy.
- **1 concession de service :** le redressement de petites copropriétés sur la ville d'Argenteuil (ACIF)

Le parc Corot à Marseille (13)
Première démolition dans le cadre du traitement des copropriétés dégradées par le Groupe

L’innovation sociale en action(s) - 2e édition

Soutenir les initiatives innovantes des équipes pour améliorer la qualité de vie de nos locataires

- **32** projets présentés
- **25** projets lauréats
- **6** directions interrégionales et Maisons et Cités
- Jusqu’à 10 000 € alloués par projet



En 2024, le Groupe a lancé la seconde édition de l’ISA, un dispositif d’appel à projets interne et un fonds de soutien dédiés à l’innovation sociale.

Les projets sont proposés et mis en œuvre par les collaborateurs au sein leur territoire, pour certains en lien avec des partenaires externes.

LES THÉMATIQUES

- Accompagner les locataires dans l'appropriation des éco-gestes
- Améliorer la tranquillité résidentielle et la qualité de vie
- Accompagner la santé mentale
- Agir contre la fracture numérique
- Favoriser la gestion écologique des espaces verts et la biodiversité Nouveau
- Encourager le réemploi et économie circulaire Nouveau

EXEMPLES DE PROJETS LAURÉATS

- Saint-Sébastien-sur-Loire (44) et Ballan-Miré (37) : déployer d'un dispositif connecté, en résidence intergénérationnelle, facilitant les échanges et les rencontres entre voisins.
- Parc Corot à Marseille (13) : dans un contexte difficile (relogements, démolitions, lutte contre l’insalubrité et les trafics), organiser des ateliers artistiques pour les enfants, les adolescents du quartier et leurs familles et une exposition à l’issue.
- Bassin minier : accompagner 25 personnes à l'acquisition de compétences numériques avec l'aide d'Emmaus Connect, avec des ateliers et le don de PC à la fin du parcours.
- Quétigny (21) : récupérer des vélos auprès de la ville de Dijon et leur offrir une seconde jeunesse après réparation et révision par un prestataire pour les mettre à la disposition des locataires de la résidence intergénérationnelle Urban Natur.

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 maitrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six 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 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.

www.cdc-habitat.com

Contacts presse

Groupe CDC Habitat

Isaline Ollivier
07 63 34 67 97
isaline.ollivier@cdc-habitat.fr

Léa Peuré
07 52 67 24 77
lea.peure@cdc-habitat.fr

Cabinet CLAI

Stéphanie Barré-Lesauvage
06 42 58 95 25
cdchabitat@clai2.com

Crédits photos : michel caumes, Julien Magre, Antoine Le Roux, Elodie Perriot, Christophe Caudroy, Vincent Arbelet, Francis Rhodes, Picci, © Maisons & Cités , Istockphoto : Vadym Ivanchenko