

Paris,
13 mai 2025**Bilan 2024 et perspectives 2025 de CDC Habitat en Ile-de-France**Logement, climat, inclusion : des engagements durables au service
du territoire et de ses habitants

CDC Habitat Ile-de-France poursuit sa mobilisation et son engagement pour soutenir l'offre et faciliter l'accès au logement sur le territoire francilien. Cet engagement s'appuie sur une production soutenue de logements, via Grand Paris Habitat (GIE de maîtrise d'ouvrage dédié au développement, à la production et à la rénovation urbaine), une transition énergétique ambitieuse et une innovation constante pour un habitat durable et accessible à tous. Parallèlement, CDC Habitat Ile-de-France renforce son accompagnement auprès des locataires, en mettant en place des actions concrètes favorisant l'inclusion et la cohésion sociale.

Les chiffres clés 2024 de CDC Habitat Île-de-France

		
3 746 logements neufs livrés	4 211 logements mis en chantier	3 577 logements en cours de réhabilitation
		
1,3milliards € d'investissements	147 383 logements gérés	2 179 collaborateurs

« En 2024, avec plus 147 000 logements gérés, CDC Habitat Ile-de-France est pleinement mobilisé et engagé pour déployer ses savoir-faire, au plus près des besoins des locataires. Nous nous inscrivons dans notre Projet de Territoires, structuré autour de 4 axes stratégiques : social, cadre de vie, environnemental et économique.

Dans un contexte tendu, nous intensifions nos efforts pour accompagner au mieux nos locataires, soutenir la production de logements, et poursuivre la transition écologique et énergétique de notre parc, afin de proposer un habitat durable et responsable. En Île-de-France, CDC Habitat réorganise également son réseau territorial en créant 16 agences mixtes, regroupant l'ensemble des expertises en logement social, intermédiaire et libre. Cette initiative vise à simplifier les démarches des collectivités et des locataires en leur offrant un interlocuteur unique, renforçant ainsi la proximité et l'efficacité des services proposés.

Eric DUBERTRAND, directeur interrégional de CDC Habitat Île-de-France

« Avec 7 822 logements neufs et réhabilités livrés en 2024, Grand Paris Habitat réaffirme son engagement en faveur d'une production ambitieuse, dans la continuité de 2023. Nous portons une double ambition : accroître l'offre de logement locatif social et développer la maîtrise d'ouvrage directe, qui représentera 25 % de notre production cette année. Cette diversification de nos modes d'intervention, aux côtés de nos investissements auprès des promoteurs, traduit notre volonté d'agir concrètement pour répondre aux besoins des territoires. Cette dynamique s'inscrit dans un modèle de développement inclusif, bas carbone et résilient, au cœur des priorités du groupe CDC Habitat. »

Aude DEBREIL, présidente du directoire de Grand Paris Habitat

CDC Habitat, acteur engagé pour soutenir l'offre et faciliter l'accès au logement

Acteur majeur de l'habitat sur le territoire francilien, avec 147 383 logements gérés, CDC Habitat Île-de-France confirme son rôle moteur dans la production, la rénovation et la gestion d'un habitat accessible et durable en lien avec les objectifs du groupe CDC Habitat.

Un rythme de livraison soutenu. En 2024, CDC Habitat Île-de-France a poursuivi une forte dynamique de production avec 3 746 logements neufs livrés, comme par exemple :

- **à Paris (75)**, la résidence *Les Toits de Belleville* avec 44 logements supplémentaires dont 11 logements sociaux et 33 logements intermédiaires, créés par le biais d'une surélévation en bois du bâtiment, sans artificialiser de nouvelles surfaces ;
- **en Seine-et-Marne (77)**, la résidence *Maurice Chevalier* de 85 logements sociaux à Ozoir-la-Ferrière ;
- **dans les Yvelines (78)**, la résidence *L'envol 2* de 22 logements intermédiaires à Trappes ;
- **dans les Hauts-de-Seine (92)**, la résidence *Evidence* de 10 logements intermédiaires à Meudon ;
- **dans le Val d'Oise (95)**, une résidence rue de la Tour Billy de 66 logements libres à Argenteuil ;
- **dans l'Essonne (91)**, la résidence *Rochopt* de 44 logements intermédiaires à Boussy-Saint-Antoine ;
- **en Seine-Saint-Denis (93)**, la résidence *Rives de l'Ourcq* de 39 logements sociaux à Bondy.

En 2025, CDC Habitat Île-de-France prévoit de maintenir un haut niveau de livraisons, avec 5 300 logements neufs en Île-de-France dont près de 1 500 sur le Village des athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et L'Île Saint-Denis.

Se positionner sur des projets en maîtrise d'ouvrage directe (MOD). Sous l'impulsion du Groupe, CDC Habitat Île-de-France, via Grand Paris Habitat, continue de développer la part de la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) dans sa production : en 2024, 25% de la production de logements neufs s'est faite en MOD.

- La résidence *Les Tourelles* à **Paris 20^e**, cette opération de densification combine 39 logements intermédiaires et 13 logements sociaux. Grâce à une maîtrise d'ouvrage directe assurée par CDC Habitat, cette réalisation optimise l'espace urbain en libérant des surfaces pour un jardin partagé, tout en garantissant une qualité architecturale et environnementale exemplaire.

Sur ce sujet, Grand Paris Habitat s'engage également dans des projets de transformation à fort impact : reconversion de bureaux en logements, opérations en co-maîtrise d'ouvrage avec des promoteurs, ou encore constructions neuves dans le cadre de projets ANRU.

En maîtrise d'ouvrage directe, CDC Habitat a significativement renforcé sa capacité à répondre aux consultations, avec à la clé des projets emblématiques tels que :

- la transformation de bureaux en logements à **Issy-les-Moulineaux (92)** avec le projet de transformation d'un immeuble tertiaire en 96 logements intermédiaires et sociaux qui illustre l'expertise de Grand Paris Habitat dans les montages complexes et rapides : ce projet emblématique reflète l'engagement de CDC Habitat pour une mixité sociale et une offre locative accessible dans un contexte urbain très tendu.
- la réalisation de 220 logements intermédiaires en maîtrise d'ouvrage directe sur la **ZAC du Fort d'Aubervilliers (93)** : le projet marque le lancement de la phase 2 de la transformation de la ZAC en lien avec la Métropole du Grand Paris, Grand Paris Aménagement, l'APHP et la Ville.

Ce développement de la maîtrise d'ouvrage directe reflète la volonté de CDC Habitat de conjuguer habitat bas carbone, qualité d'usage pour les habitants, performance énergétique et maîtrise des coûts de construction

Adapter le parc aux besoins des résidents seniors. Avec 29 % de ses locataires âgés de plus de 60 ans, CDC Habitat Ile-de-France a mis en place une dynamique d'adaptation de ses logements aux besoins de ce public spécifique, avec par exemple :

- La résidence *La Roue* à **Fontenay-aux-Roses (92)** qui a bénéficiée de l'installation de 9 ascenseurs et d'une réhabilitation complète renforçant l'accessibilité, la sécurité et la performance énergétique du site pour ses

213 locataires. Ce projet, mené en lien étroit avec les habitants, représente un investissement global de 7 M€.

CDC Habitat Ile-de-France, acteur engagé au service de ses locataires

En 2024, CDC Habitat Île-de-France a renforcé son engagement social en faveur des locataires pour répondre aux situations de précarité, lutter contre l'isolement et favoriser l'insertion professionnelle des jeunes. Avec 4 567 ménages accompagnés CDC Habitat Île-de-France fait de l'accompagnement des locataires sa mission prioritaire.

Lutter contre la précarité énergétique et les impayés. La hausse des coûts de l'énergie a fragilisé les ménages les plus précaires. Conscient de ces enjeux, CDC Habitat Ile-de-France s'est appuyé sur son réseau de conseillers sociaux (24 en Île-de-France) et sur ses collaborateurs du pôle « action sociale » pour accompagner les locataires :

- en les aidant à identifier et demander les aides adéquates (FSL¹ Maintien, FSL Accès, et FSE²) : en 2024, ce sont plus de 2,7 M€ d'aides qui ont été mobilisées pour les locataires fragilisés, leur permettant de stabiliser leur situation et d'éviter une spirale d'endettement.
- à Évry (91), une campagne de prévention des impayés a été réalisée, en partenariat avec l'association « Voisin Malin ». Cette opération de porte-à-porte a permis de sensibiliser 169 ménages du quartier des *Pyramides* aux solutions existantes. 70 % des portes se sont ouvertes et 92 entretiens individuels ont été réalisés pour apporter une aide concrète aux familles concernées.

Former les équipes locales à la prise en charge des femmes victimes de violences conjugales. Depuis plusieurs années, CDC Habitat Île-de-France relogé des femmes victimes de violences conjugales. En 2024, 30 femmes ont ainsi été relogées grâce au partenariat avec la Fédération nationale Solidarité Femmes (FNSF) et plus de 200 collaborateurs du Groupe ont été formés pour les accompagner, en lien avec la FNSF et l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF).

Lutter contre l'isolement et les troubles psychiques. CDC Habitat collabore avec l'association « Aurore » pour mettre en place des équipes mobiles qui interviennent directement auprès des locataires en situation de détresse psychologique. Ainsi les équipes aux côtés de l'association ont, en 2024, accompagnées 30 ménages par mois (contre 12 en 2018), et ont pour objectif d'atteindre les 40 ménages accompagnés mensuellement en 2025.

Impliquer les habitants dans la transformation de leur cadre de vie. Au-delà des réhabilitations techniques, CDC Habitat considère que l'appropriation par les habitants de leur cadre de vie est un levier important pour assurer la pérennité des améliorations engagées. À travers le programme « *Je ménage ma résidence* », plus de 45 résidences ont mené des actions collectives de nettoyage et d'entretien collectif favorisant la sensibilisation à l'hygiène des espaces partagés. Résultat : 30 % de signalements d'incivilités en moins et une hausse de 25 % de la satisfaction des locataires.

Inclusion & cohésion sociale

CDC Habitat s'engage en faveur de l'insertion des jeunes en développant des solutions de logement adaptées et en soutenant des programmes d'accompagnement vers l'emploi. En lien avec les acteurs locaux, le Groupe facilite l'accès au logement et à l'autonomie et renforce la cohésion sociale dans les quartiers.

Favoriser l'insertion des jeunes par l'expérience professionnelle. CDC Habitat Île-de-France, au-delà de son rôle de bailleur social, s'engage pour faciliter l'emploi des jeunes des quartiers prioritaires. En 2024, 10 % des heures de travaux ont été réalisées par des personnes en parcours d'insertion, et 45 chantiers éducatifs ont mobilisé 174 jeunes autour de missions de rénovation, de tri des déchets et d'entretien d'espaces verts. Ces initiatives

¹ FSL : Fond de Solidarité pour le Logement - Le FSL apporte une aide financière au demandeur qui a des difficultés à payer les frais liés à son logement. (source : service-public.fr)

² FSE : Fond de Solidarité Énergie - Le FSE a pour objectif de soutenir les locataires en situation d'impayés ou qui verraient leur dette déjà constituée s'aggraver suite à la hausse de leurs charges d'énergie. (source : CDC Habitat)

renforcent la confiance en eux des jeunes, en leur apprenant de nouvelles compétences et en leur donnant l'envie d'agir pour leur avenir :

- à **Saint-Gratien** (95), 10 jeunes ont rénové cages d'escaliers et espaces paysagers, en échange de formations ou d'un soutien au permis de conduire.
- à **Fleury-Mérogis** (91), six jeunes ont participé à la rénovation de trois halls d'immeuble accompagnés d'un artiste local. À la suite de ces travaux, certains se sont ensuite réorientés vers des formations qualifiantes dans ce domaine.
- en **Seine-Saint-Denis** (93), le dispositif « Pack Emploi-Logement » porté par Plaine Commune, CDC Habitat, les bailleurs du territoire et des entreprises (ex. RATP, Manpower, La Poste) a permis à sept jeunes de bénéficier d'un accompagnement personnalisé vers l'emploi et le logement.
- à **Évry-Courcouronnes** (91), la réaffectation d'un ancien local a permis d'ouvrir un atelier solidaire de réparation de vélos, co-financé avec la commune et animé par des salariés en insertion. Ce lieu, qui offre aussi des ateliers de mobilité pour les jeunes, est devenu un point de repère du quartier.

CDC Habitat Ile-de-France, acteur engagé pour un habitat vertueux : innover pour mieux habiter et transformer le quotidien des locataires

CDC Habitat réaffirme son engagement dans la trajectoire 1,5 °C de la Stratégie Nationale Bas Carbone. En Île-de-France, le Groupe poursuit sa démarche d'adaptation et de réduction de son empreinte environnementale en agissant sur la consommation énergétique, l'empreinte carbone et la biodiversité. Il favorise des modèles de construction compatibles avec la loi ZAN et la préservation des écosystèmes, tout en garantissant un cadre de vie de qualité pour les habitants. CDC Habitat répond ainsi aux défis de la densification urbaine et des enjeux environnementaux, tout en soutenant le développement harmonieux des territoires.

Construire bas carbone, penser bioclimatique. Dans ses opérations neuves, CDC Habitat poursuit une trajectoire de construction bas carbone et bioclimatique. En 2024, plusieurs programmes menés par Grand Paris Habitat ont intégré des matériaux biosourcés, des façades en bois, une conception bioclimatique adaptée aux cycles solaires et aux vents, et des dispositifs de récupération d'énergie passive :

- à **Sannois** (95), la résidence *Catherine Leroy* composée de 27 logements sociaux, a été inaugurée fin 2024. Cette opération réalisée en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), répond aux défis de la densification urbaine et aux enjeux environnementaux actuels.
- à **Épinay-sur-Seine** (93), le programme de renouvellement urbain du quartier d'Orgemont, lancé en partenariat avec Icade, prévoit la démolition de 1 100 logements vétustes et la création de 1 700 logements neufs, au sein d'un quartier repensé pour valoriser les accès, les espaces verts et les équipements publics.
- à **Sceaux** (92), la future résidence *Sequoia* réalisée en bois massif anticipe la RE2020 seuil 2028, avec 6 à 8 fois moins de flux de camions qu'un chantier classique.

Village des athlètes et phase Héritage. 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 d'ici la fin 2025. Le groupe 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 de ce quartier démonstrateur de la ville bas carbone, aux côtés des communes de Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et L'Île Saint-Denis.

Accélérer les réhabilitations énergétiques. Avec 3 577 logements réhabilités ou en cours de réhabilitation en 2024 en Île-de-France, le Groupe renforce ses actions pour un parc inclusif et durable et agit en faveur de la décarbonation de son patrimoine, avec par exemple :

- à **Trappes** (78), l'opération de réhabilitation énergétique de la résidence *Castiglione* de 140 logements sociaux, initiée en 2022, a été livrée en 2024. Elle a permis, grâce à des procédés de rénovation innovants (notamment la production de façades en hors-site) et à l'utilisation de matériaux durables, de diviser, par 3,5 les consommations énergétiques et d'en diminuer sensiblement l'empreinte carbone.

- à **Sarcelles** (95), dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), les 234 logements des résidences *Paul Valéry* et *Provence*, connues sous le nom « *Les Biscottes* », ont fait l'objet d'une réhabilitation lourde. L'opération a intégré la fabrication de façades en « hors-site » et des solutions bas carbone, permettant de moderniser le cadre de vie des habitants tout en réduisant significativement l'empreinte énergétique des bâtiments, passant d'une étiquette E à D. La consommation énergétique du bâtiment a été réduite de 155 à 58 kWh/m²/an. Au titre de son exemplarité, cette rénovation a reçu une mention spéciale au Palmarès 2024 de « l'Architecture et de la Construction Durable » du Val-d'Oise.
- à **Palaiseau** (91), dans la résidence des *Cosmonautes*, et à **Paris** (75), rue de la Roquette, des systèmes de chauffage hybrides combinant gaz et pompes à chaleur en toiture ont été installés. Ces expérimentations, visent à atteindre un niveau d'émission inférieur à 15 kg CO₂/m²/an, conformément aux objectifs du Plan Climat du Groupe.

Parallèlement, le raccordement aux réseaux de chaleur urbains (RCU) poursuit sa progression en Île-de-France, avec 2 080 logements supplémentaires raccordés entre 2022 et 2024, et 1 980 logements actuellement en cours de raccordement. Au total, 36 800 logements sont désormais connectés aux RCU dans la région. D'ici 2030, près de nouveaux 110 sites pourraient être concernés, permettant de réduire chaque année les émissions d'environ 17 000 tonnes de CO₂.

Par ailleurs, les opérations de réhabilitation se poursuivent en 2025 avec notamment :

- à **Noisy-le-Grand (93)**, *Le Palacio* site emblématique situé au cœur des Espaces d'Abraxas et classé pour son architecture néo-futuriste de la résidence, bénéficie depuis mars 2025 d'un chantier de rénovation ambitieux qui s'étendra jusqu'en 2027. Les travaux, permettront d'améliorer la qualité de vie de 329 foyers, à travers une opération visant à conjuguer préservation patrimoniale et transition écologique. L'opération de réhabilitation prévoit notamment un renforcement de la performance énergétique du bâti (isolation, remplacement des fenêtres, portes palières et systèmes de ventilation), la réduction des consommations d'énergie et la modernisation des équipements collectifs (ascenseurs, halls, accès sécurisés). Des travaux de mise aux normes en matière de ventilation et de plomberie garantiront également un habitat plus sain.

Repenser la ville pour laisser une plus grande place à la nature. En Île-de-France, CDC Habitat gère près de 300 hectares d'espaces verts répartis sur plus de 1 000 ensembles immobiliers. En plus des grands projets de résidentialisation, de nombreux micro-projets ont été lancés : installations de nichoirs, clôtures végétalisées, plantation d'essences locales, création de prairies urbaines, gestion raisonnée des espaces verts pour favoriser la flore, les pollinisateurs et la biodiversité. L'objectif est de créer un cadre de vie plus attractif pour les habitants.

Engager la décarbonation des activités. CDC Habitat Île-de-France développe une stratégie d'économie circulaire avec l'objectif de faire de chaque marché de travaux un vecteur de transition écologique et de création d'emploi local, avec par exemple :

- le réemploi des matériaux de second œuvre (faïence, receveurs de douches, WC) grâce à des partenariats dans le cadre des remises en état de logements ;
- la valorisation des pièces d'ascenseur pour réduire les déchets et reconditionner des pièces techniques ;
- l'intégration systématique de « clauses circulaires » dans les marchés d'entretien, en lien avec les entreprises prestataires. Ces clauses visent à encourager la réinsertion ou le maintien dans l'emploi de personnes éloignées du marché du travail en imposant aux entreprises prestataires des obligations sociales ou environnementales.

Encourager l'adoption de comportements écoresponsables. CDC Habitat Ile-de-France accompagne ses locataires en les sensibilisant aux éco-gestes, à travers des outils de suivi des consommations et en valorisant des initiatives locales telles que les jardins partagés ou le tri des déchets. Ces actions concrètes font parties intégrante de la démarche du Groupe en matière de transition écologique, et sont mises en place directement au sein des résidences, comme :

- le lancement d'une campagne de sensibilisation à la consommation d'eau dans plus de 1 000 logements à **Gagny** (93) et **Pierrefitte-sur-Seine** (93), en lien avec Veolia et le Syndicat des Eaux d'Île-de-France (SEDIF) : des kits économes, des sabliers de douche et des mousseurs ont été distribués aux locataires et

des visites à domicile ont été organisées pour préparer les résidents au passage aux compteurs individuels d'eau.

- des interventions menées avec Croix-Rouge Insertion – LogisCité dans 3 résidences à **Brétigny, Palaiseau et Leuville-sur-Orge** (91) pour sensibiliser les habitants aux éco-gestes à travers des ateliers pédagogiques, des permanences en pied d'immeuble et des visites à domicile.

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



Grand Paris Habitat

Grand Paris Habitat est un GIE (Groupement d'Intérêt Economique) créé par le groupe CDC Habitat, qui compte aujourd'hui 23 adhérents dont 20 organismes de logement social (OLS) représentant les trois grandes familles d'OLS (les offices communaux ou départementaux, les SEM et les ESH) et les 3 CROUS franciliens de Versailles, Créteil et Paris. Ses équipes sont constituées de collaborateurs aux expertises pointues et complémentaires, mis à disposition aujourd'hui par CDC Habitat. Le GIE propose ainsi aux territoires, en lien et aux côtés de leurs opérateurs locaux, une offre globale adaptée aux spécificités de chacun, pouvant porter sur des domaines variés : développement de tous types de logements, réhabilitation, rénovation urbaine, mais aussi intervention sur les copropriétés dégradées.



CDC Habitat Île-de-France

Enguerrand MEGLIOLI
06 25 81 67 25
enguerrand.meglioli@cdc-habitat.fr

Marion BUDELLOT
06 60 48 99 82
marion.budelot@cdc-habitat.fr

Cabinet CLAI

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