

Strasbourg
26 mai 2025**Bilan 2024 et perspectives 2025 de CDC Habitat Nord-Est**Intensifier la production et développer un habitat
accessible, durable et inclusif

CDC Habitat Nord-Est réaffirme son engagement au service des territoires et en faveur d'un habitat accessible à tous. Production de logements, décarbonation du parc, renforcement des coopérations avec les collectivités et accompagnement renforcé des locataires : le Groupe mobilise tous les leviers pour répondre aux besoins des territoires et agir concrètement au service de l'intérêt général.

Les chiffres clés 2024 de CDC Habitat Nord-Est**1 283**
logements neufs livrés**1 424**
logements mis en chantier**597**
logements réhabilités
et en cours de réhabilitation**287,1 M€** d'investissements**25 732**
logements gérés**317**
collaborateurs

« 2024 a vu se concrétiser des réorientations de développement prévues dans notre projet de territoires, véritable socle de notre feuille de route stratégique. Ces nouveaux axes de développement ont permis de quasiment tripler notre production par rapport à la moyenne des six dernières années, avec plus de 2 000 logements faisant l'objet de précommandes ou de dépôts de permis de construire.

Cette dynamique se poursuivra en 2025, portée par une intensification du recours à la maîtrise d'ouvrage directe.

Nous avons ainsi accentué notre production dans les zones de Lille, de la Côte d'Opale, de Dunkerque et d'Arras.

Dans le même temps, CDC Habitat Nord Est a consolidé sa présence dans les régions frontalières du Luxembourg et de la Suisse en offrant une mixité de logements dans ces secteurs à forte tension. »

Philippe Blech, directeur interrégional de CDC Habitat Nord-Est

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

Acteur majeur de l'habitat sur le territoire Nord-Est (Hauts-de-France, Bourgogne-Franche-Comté et Grand Est), avec **25 732 logements gérés**, CDC Habitat poursuit son engagement en matière de production de logements et s'implique activement dans les politiques publiques locales, en particulier sur les territoires frontaliers et en forte tension.

Un rythme de production soutenu. En 2024, CDC Habitat Nord-Est a poursuivi une dynamique de production avec 1 283 logements livrés sur le territoire, dont :

- **456 logements livrés dans les Hauts-de-France**, avec par exemple, les résidences *Vert pré* de 41 logements intermédiaires à Lys-lez-Lannoy et *Villa Factory* de 29 logements abordables à Wattrelos ;
- **724 logements livrés dans le Grand Est**, avec par exemple les résidences *Boulevard de l'Insurrection* de 50 logements abordables à Nancy et *Ilôt Bois* de 39 logements sociaux à Strasbourg ;
- **103 logements livrés en Bourgogne-Franche-Comté**, avec par exemple les résidences *1887 Ténor* de 41 logements abordables à Dijon, *Les Allées Pommerets* de 17 maisons individuelles intermédiaires à Longvic et la résidence *Charles Vignes C1* de 23 logements abordables située au sein du quartier *Hyacinthe Vincent* à Dijon.

Un accroissement de la production de logements. CDC Habitat Nord-Est continue de soutenir le développement de l'offre de logements et a ainsi précommandé 2 319 logements en 2024, dont 65 % de logements intermédiaires, principalement situés dans les territoires en tension. Par ailleurs, CDC Habitat Nord-Est a mis en chantier 1 424 logements, avec par exemple :

- **dans les Hauts-de-France**, sur des sites d'anciennes friches industrielles, les résidences *Millésime* de 85 logements intermédiaires à Haubourdin et *Phoenix* de 43 logements intermédiaires à Dunkerque, dont les livraisons sont prévues pour fin 2026 ;
- **dans le Grand Est**, une résidence de 51 logements intermédiaires sur la ZAC de Cantebonne à Villerupt dont la livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2026, les résidences *Trinité* et *Maupiti* respectivement de 36 et 16 logements intermédiaires à Saint-Louis avec des livraisons prévues à mi-2027 ou encore la résidence *Signature* de 30 logements intermédiaires à Strasbourg-Robertsau avec une livraison prévue à l'automne 2025 ;
- **en Bourgogne-Franche-Comté**, les résidences *Beaune Chasseurs* de 146 logements sociaux et 29 logements abordables, sur la commune de Beaune, avec des livraisons échelonnées d'avril 2027 à avril 2028, *Maillard* de 51 logements intermédiaires et 28 logements sociaux à Dijon ou encore la résidence *Mellona* de 44 logements intermédiaires et 18 logements sociaux au sein du quartier Arsenal à Dijon avec des livraisons prévue fin mars 2027.

Se positionner sur des opérations en maîtrise d'ouvrage directe. Afin d'accroître son développement, CDC Habitat Nord-Est a fait évoluer ses modes de production vers une part plus importante de projets réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, avec par exemple :

- **à Strasbourg (Grand-Est)**, au cœur de la ZAC des Deux-Rives, les travaux du programme *Citadelle*, de 45 logements sociaux et 45 logements intermédiaires, démarreront en 2025 pour une livraison à horizon fin 2028 ;
- **en Bourgogne-Franche-Comté**, la résidence *Charles Vignes C2* de 10 logements individuels à Dijon avec une livraison prévue fin 2025, ainsi qu'une résidence de 62 logements sociaux sur la ZAC des Fontaines, à Sennecey-les-Dijon, dont la livraison est prévue en deux phases, à horizon 2028-2029.

Développer une offre de logements adaptés aux seniors. Face aux enjeux du vieillissement de la population et de la démographie des plus de 60 ans représentant environ un quart¹ de la population dans le Grand Est et les Hauts-de-France, CDC Habitat Nord-Est continue de se positionner sur des projets permettant de répondre aux besoins spécifiques de ce public, en maintenant du lien social et en créant des espaces de vie sécurisés, avec par exemple :

- le complexe intergénérationnel *Le coteau des Coquelicots* à **Nogent-sur-Oise** (Hauts-de-France), livré en 2024 et géré par le CCAS de la commune. Il comprend 95 logements adaptés aux personnes âgées autonomes. En

¹ Chiffre Insee en 2021 - 27,3 % en Grand Est et 24,7 % en Hauts-de-France

complément d'équipements fonctionnels (volets roulants électriques, barres d'appui dans les salles d'eau et mains-courantes dans les couloirs de la résidence), la résidence offre des espaces communs conviviaux (salle polyvalente, terrain de pétanque) favorisant ainsi les moments de partage entre les résidents. Par ailleurs, la cantine scolaire et le centre de loisirs et périscolaire pour les enfants du quartier, situés en rez-de-chaussée créent des pôles d'animation et de vie autour des résidents seniors ;

- la résidence seniors *Rembrandt* de 88 logements sociaux à **Strasbourg** (Grand Est) a été entièrement réhabilitée afin de moderniser et adapter les appartements aux besoins des résidents (isolation thermique, embellissement et meilleure ergonomie des espaces communs et aménagement des espaces extérieurs). Ces travaux, réalisés en maîtrise d'ouvrage interne, ont permis au bâtiment d'atteindre la performance environnementale BBC Effinergie Rénovation et de bénéficier de la Certification NF Habitat HQE Réhabilitation. Le passage de l'étiquette énergétique E à C a ainsi entraîné une réduction de plus de la moitié des consommations énergétiques. Huit nouveaux logements sociaux ont également été construits permettant d'accueillir des familles. Après 18 mois de travaux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe par CDC Habitat Nord-Est, la résidence a été livrée début 2025, avec la mise en place d'une démarche d'accompagnement culturel des résidents via l'intervention de l'association Lu² qui favorise le vivre ensemble intergénérationnel.

Favoriser l'accès des jeunes, des étudiants à des logements abordables de qualité. CDC Habitat Nord-Est continue de se positionner sur des projets permettant d'améliorer l'offre de logement pour les étudiants sur le territoire. Ainsi :

- au sein du hub économique *La Plaine Images* de **Roubaix-Tourcoing** (Hauts-de-France), une résidence étudiante de 278 logements sera livrée au 2^e semestre 2025 sur le site d'une ancienne friche industrielle. Ce projet complexe et ambitieux comprendra une aréna, un centre de formation de e-sport ainsi que des logements étudiants ;
- à **Dijon** (Bourgogne-Franche-Comté), dans le cadre du projet de reconversion de l'ancien site industriel des usines Terrot en un quartier ouvert et végétalisé, CDC Habitat Nord-Est lance en études en 2025 une résidence de 215 logements étudiants, avec Adim Lyon et Studefi, filiale de CDC Habitat, en tant que gestionnaire. Ce programme viendra compléter l'ensemble d'habitat mixte de plus de 12 700 m² sur trois bâtiments, livré en 2024 : 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.

Favoriser l'accès au logement pour les travailleurs transfrontaliers. CDC Habitat Nord-Est accélère le développement d'une offre de logements dans les zones frontalières permettant de renforcer l'offre locative locale, de répondre aux besoins spécifiques des travailleurs transfrontaliers et de garantir une mixité de logements dans ces secteurs à forte demande, avec des opérations telles que :

- à proximité de la frontière luxembourgeoise :
 - les résidences *Jean Monnet* de 44 logements abordables à **Thionville**, *Tuileries* de 55 logements abordables à **Yutz** et *Les Etangs* de 54 logements abordables à **Rédange**, livrées en 2024 ;
 - à **Villerupt**, au sein de l'écoquartier de Cantebonne, la résidence *L'Erable*, de 36 logements abordables, dont la livraison est prévue en juin 2025, ainsi qu'une résidence 51 logements intermédiaires, dont la livraison est prévue au premier trimestre 2026.
- à proximité de la frontière suisse, à **Saint-Louis**, les résidences *Eureka* de 39 logements intermédiaires dont la livraison est prévue mi-2025 et l'*Archipel 3F* de 52 logements intermédiaires, dont la livraison est programmée fin 2026.

Renforcer l'offre de logements pour les travailleurs clés. Le Groupe poursuit ses engagements pour faciliter l'accès à des logements situés à proximité des lieux de travail et des zones économiques, notamment par le biais du logement intermédiaire, en développant des partenariats avec des acteurs économiques du territoire. En 2024, CDC Habitat Nord-Est a ainsi conclu des partenariats avec l'Hôpital Alexandra Lepève de Dunkerque, le Centre Hospitalier d'Arras et le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Nord (SDIS du Nord), pour que leurs personnels soient informés de manière prioritaire des logements disponibles à proximité de leur lieux d'exercice. En 2025, CDC Habitat Nord-Est poursuit sa mobilisation auprès d'autres établissements de santé, comme le Centre Hospitalier Maritime de Berck sur Mer et l'Etablissement Public de Santé Mentale (EPSM) de Lille Métropole (Hauts-de-France).

CDC Habitat, acteur engagé pour un habitat durable et décarboné

Le groupe CDC Habitat confirme sa volonté d'alignement sur la trajectoire 1,5 °C de la Stratégie Nationale Bas Carbone. Ainsi le Groupe s'est engagé dans une stratégie d'adaptation et de réduction de l'impact de ses activités dans le cadre de son plan stratégique climat qui vise à accélérer en agissant sur la consommation énergétique, l'empreinte carbone et la biodiversité.

Accélérer les réhabilitations thermiques. Afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des locataires, CDC Habitat Nord-Est a poursuivi en 2024 son programme ambitieux de rénovation : 78 % du parc immobilier dispose désormais d'une étiquette A, B ou C sur le territoire Nord-Est. Les travaux menés permettent une meilleure maîtrise des charges énergétiques pour les habitants, tels que :

- **au Ban Saint-Martin (Grand Est)**, la réhabilitation de 90 pavillons s'achèvera en mai 2025. Les travaux, conduits en maîtrise d'ouvrage directe, ont notamment porté sur l'isolation des façades par l'extérieur, l'isolation et la reprise de la toiture, la réfection des salles de bains, des cuisines et des WC, l'installation de têtes thermostatiques sur les radiateurs, le remplacement de la VMC, la mise aux normes électriques, le remplacement des portes de garages et la reprise des balcons ;
- **à Dijon (Bourgogne-Franche-Comté)**, la réhabilitation de la résidence *Montée de Guise*, de 238 logements sociaux répartis sur 5 ensembles immobiliers, a été lancée en décembre 2024 pour une durée de 24 mois environ. Cette réhabilitation inclut notamment la rénovation de l'ensemble des façades, des parties communes, des réseaux d'alimentation en eau, et selon les bâtiments, des chaufferies. Par ailleurs l'intégralité des menuiseries et volets roulants, des radiateurs électriques et cumuls ainsi que des robinets thermostatiques pour le chauffage collectif seront remplacés. Les cuisines et salles de bains bénéficieront d'une réfection complète, et les portes palières seront changées.

Parallèlement, CDC Habitat Nord-Est a engagé le raccordement de son parc immobilier aux réseaux de chauffage urbain : en 2025, plus de 570 logements (hors réhabilitations) seront concernés, ce qui représente une diminution de 55 % des émissions de gaz à effet de serre, et une maîtrise des charges locatives grâce à des coûts de consommation et de maintenance des équipements inférieurs aux autres modes de chauffage.

Favoriser le recyclage foncier pour une ville plus vertueuse. Afin de concilier sobriété foncière et réponse aux besoins accrus de logements, le groupe CDC Habitat s'engage dans la reconversion de friches industrielles et commerciales qui permet de maîtriser l'étalement urbain et de protéger les sols vivants. Sur le territoire Nord-Est, d'anciennes friches industrielles sont transformées grâce à d'ambitieux projets d'aménagement, donnant naissance à des quartiers durables et mixtes, majoritairement résidentiels :

- **à Lambersart (Hauts-de-France)**, le site de 5,7 hectares des anciennes Briqueteries du Nord fait l'objet d'une reconversion menée par CDC Habitat et le promoteur Quartus, en partenariat avec la Ville et en concertation avec les habitants. Le futur « quartier-jardin » sera renaturé et végétalisé, avec 50 % de pleine terre et accueillera à terme environ 500 logements, une résidence étudiante, une crèche, des commerces et des équipements. Il privilégiera les modes de transport doux et l'ensemble des constructions sera raccordé au réseau de chauffage urbain alimenté par une chaufferie biomasse construite sur le site ;
- **à Dunkerque (Hauts-de-France)**, sur la friche d'un ancien site commercial, les travaux du programme *Phoenix* ont démarré à l'automne 2024. Il compte 43 logements intermédiaires et 46 logements sociaux, qui devraient être livrés fin 2026 ;
- **à Strasbourg (Grand Est)**, CDC Habitat mène également avec l'aménageur Crédit Mutuel Aménagement Foncier, en partenariat avec la Ville et en concertation avec les habitants, un projet de reconversion d'un site de 7 hectares occupé par la société Heppner. Sur ce terrain quasi 100 % minéralisé, le projet d'aménagement vise à apporter un îlot de fraîcheur et arboré dans un secteur 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 ;
- **à Dijon (Bourgogne-Franche-Comté)**, CDC Habitat Nord-Est a lancé en décembre 2024 le programme *Bruges 2* de 47 logements intermédiaires, dans le cadre de la requalification de la ZAC du pont des Tanneries.

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, et partenaires et met en commun ressources et expertises.

Requalifier et revitaliser les quartiers d'habitat ancien dégradés. Au sein de la Métropole Européenne de Lille (Hauts-de-France), CDC Habitat Nord-Est a acquis, en 2024 et 2025, à *La Fabrique des Quartiers*, 13 maisons individuelles dégradées qu'elle réhabilite. Ce programme, aidé par l'Etat et la Métropole Européenne de Lille, participe à la revitalisation des quartiers dégradés, tout répondant aux besoins en logement des ménages.

Accompagner les territoires en phase de réindustrialisation. CDC Habitat accompagne plusieurs projets de réindustrialisation dans le Nord-Est de la France, notamment celui de la communauté urbaine de Dunkerque qui prévoit la création de près de 30 000 emplois dans les prochaines années. Afin de loger les travailleurs qui vont venir s'installer dans la région, le Groupe prévoit de renforcer son offre de logement intermédiaire et social au niveau local, avec par exemple la résidence *Nordik* de 62 logements intermédiaires, dont la livraison est prévue pour le second trimestre 2026. Ce programme, à l'architecture typique de la ville de Dunkerque avec pignons et bardages colorés, proposera des logements traversant, disposant tous de jardins d'hiver, balcons ou terrasses. L'enveloppe thermique optimisée et des panneaux photovoltaïques en toitures permettront à ce programme d'afficher des performances énergétiques améliorées, respectant dès à présent la réglementation RE 2020 au seuil 2025.

CDC Habitat, acteur engagé pour la cohésion sociale et le bien vivre des locataires

Au-delà de son rôle de gestionnaire, le Groupe initie des projets innovants pour promouvoir l'inclusion sociale, la cohésion des territoires, et améliorer la qualité de vie de ses locataires.

Sensibiliser les résidents au tri sélectif et à l'entretien de leur cadre de vie. CDC Habitat Nord-Est a mené plusieurs actions pour sensibiliser et impliquer les résidents dans la gestion des déchets et du tri sélectif, avec pour objectif commun, un cadre de vie plus agréable et plus sain pour tous, comme :

- **à Nogent-sur-Oise (Hauts-de-France)**, où CDC Habitat Nord-Est, l'association PIMMS et Les Ambassadeurs du tri ont mené un programme de sensibilisation des locataires au tri des déchets et des encombrants. Entre décembre 2024 et février 2025, les équipes ont mené une action de porte à porte auprès de 189 familles. Cette démarche a été complétée par un *escape game* ludique autour des mêmes enjeux ;
- **à Quetigny (Bourgogne-Franche-Comté)**, CDC Habitat a mis en place, aux côtés de Dijon Métropole et d'associations locales, l'opération « Résidence propre et responsable ». Une journée d'information est organisée en pied d'immeuble pour sensibiliser les résidents aux éco-gestes, au respect des consignes de tri à travers des animations, et les inciter à vider et assainir leur cave grâce à l'installation d'une benne dédiée le temps de l'opération. De plus, afin de lutter contre les dépôts sauvages, les résidents ont été encouragés à créer des espaces fleuris autogérés sur les lieux servant habituellement aux dépôts. Ces initiatives permettent d'embellir le quartier, contribuant ainsi à l'amélioration de leur cadre de vie, mais aussi à renforcer le lien social entre les habitants.

Favoriser l'urbanisme transitoire et l'habitat solidaire. A Strasbourg (Grand Est), en parallèle d'un projet de surélévation de 12 logements, CDC Habitat Nord-Est réalise depuis 2021 une opération « d'Habitat Intercalaire » dans 13 logements amenés à être démolis dans le cadre du projet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). En collaboration avec l'association CARACOL, 75 personnes en situation très précaire ont ainsi pu trouver un hébergement temporaire via une démarche de colocations interculturelles et solidaires initiée par l'association. Aujourd'hui, plus de 60 % d'entre elles ont trouvé un logement stable à l'issue de la colocation, dont 20 % dans le parc social, et 2 personnes au sein d'une résidence CDC Habitat du même quartier.

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 DIR Nord-Est

Alice GRAIRE
06 63 68 25 73
alice.graire@cdc-habitat.fr

Cabinet CLAI

Stéphanie BARRE-LESAUVAGE
07 78 41 52 50
cdchabitat@clai2.com