

Bilan 2024 et perspectives de CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

Soutenir le développement d'un habitat inclusif,
résilient et au service des parcours de vie

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



<p>2 596 logements neufs livrés</p>	<p>1 414 logements mis en chantier</p>	<p>235 logements réhabilités et en cours de réhabilitation</p>
<p>337 M€ d'investissements</p>	<p>29 026 logements et commerces gérés</p>	<p>443 collaborateurs</p>



« En 2024, conformément à l'impulsion donnée par le Groupe, nous avons poursuivi notre développement afin de renforcer la production de logements dans les territoires en tension. Ainsi nos livraisons ont représenté 8,7 % du patrimoine géré par notre direction interrégionale.

En 2025, nous poursuivons nos efforts et maintenons le rythme des réhabilitations afin d'améliorer l'attractivité de notre parc et sa performance énergétique. Nous continuons également de lutter contre l'habitat dégradé.

Par ailleurs, nous poursuivons notre mobilisation pour redynamiser le parcours résidentiel de nos locataires, en facilitant leur accès à des logements adaptés à leurs besoins, et ce particulièrement pour les travailleurs clés. »

Pierre Fournon, directeur interrégional de CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

CDC Habitat, acteur engagé pour soutenir l'offre et faciliter l'accès au logement, au service du territoire et de ses habitants

Acteur majeur de l'habitat sur le territoire Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Corse, avec 29 026 logements et commerces 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 en forte tension et confrontés au vieillissement de la population.

Un rythme de production soutenu. En 2024, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse a poursuivi une dynamique de production avec 2 596 logements neufs livrés, dont :

- **près de 1 200 logements livrés dans les Bouches-du-Rhône (13)**, avec par exemple les résidences *Cours Victoire* de 28 logements sociaux à Trets, *Le Saint Ex* de 54 logements intermédiaires à Istres et *Les Toits de Château Gombert* de 48 logements intermédiaires et 14 logements sociaux en accession à Marseille ;
- **520 logements livrés dans le Var (83)**, avec par exemple les résidences *La Presqu'île* et *le Parc de la Presqu'île* de 79 logements intermédiaires et 125 logements sociaux à Saint-Mandrier, *Les Voiles du Ponant* de 44 logements intermédiaires et 20 logements sociaux à Saint-Raphaël et *La Villa Joséphine* de 32 logements intermédiaires et 11 logements sociaux à Toulon ;
- **près de 400 logements livrés dans les Alpes-Maritimes (06)**, avec par exemple les résidences *Les Presses* de 23 logements sociaux, 15 logements intermédiaires et 37 logements abordables contractualisés à Cagnes-sur-Mer, *Cœur Saint-André* de 9 logements sociaux et 25 logements intermédiaires à Saint-André-de-la-Roche, et *Initial* de 30 logements intermédiaires et 18 logements abordables contractualisés à Nice ;
- **plus de 410 logements livrés dans le Vaucluse (84) et le Gard (30)**, avec par exemple la résidence *Via Del Arte* de 23 logements sociaux et 27 logements intermédiaires à Orange, *L'Eden* de 49 logements intermédiaires à Monteux et le *Parc de la Raymonde* 27 logements sociaux et 39 logements intermédiaires à Rochefort-du-Gard.

Un accroissement de la production de logements pour accompagner les besoins territoriaux. CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse continue de soutenir l'offre de logements et prévoit de livrer près de 2 200 logements en 2025 :

- à **Beausoleil** (Alpes-Maritimes), la résidence *L'Eden* dont la livraison est prévue au second semestre 2025, comptera 117 logements, dont 70 logements abordables contractualisés et 47 logements sociaux ;
- à **Istres** (Bouches-du-Rhône), la livraison de la résidence *Papaille* de 148 logements dont 104 logements intermédiaires et 44 logements sociaux, est prévue par tranche en juillet et décembre 2025 ;
- à **Carqueiranne** (Var), la résidence *Malausséna* qui comporte 25 logements sociaux sera livrée en fin d'année 2025.

Augmenter la part d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe. Pour renforcer son soutien au développement, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse intervient plus activement pour maîtriser directement des terrains et en maîtrise d'ouvrage directe ou en restructuration de patrimoine. Une stratégie qui se concrétise d'ores et déjà avec de nouvelles opérations, comme par exemple :

- à **Nice** (Alpes Maritimes) la résidence *Villermont* composée de 38 logements sociaux est actuellement en chantier au cœur de la ville, avec une livraison prévue en 2025 ;
- à **Aix-en-Provence** (Bouches-du-Rhône) la résidence *Belle Vue* composée actuellement de 95 logements collectifs répartis sur cinq bâtiments fait l'objet d'un projet de densification avec la construction de 42 nouveaux logements collectifs, dont 31 logements intermédiaires et 11 logements sociaux. Trois nouveaux bâtiments viendront s'ajouter à la résidence existante, pour une livraison prévue en 2027 ;
- à **Marseille** (Bouches-du-Rhône) dans le quartier Saint-Mauront, la résidence *Bons Voisins* de 40 logements sociaux est actuellement en construction, avec une livraison prévue en 2026.

Faciliter l'accès au logement pour les travailleurs clés des territoires. CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse agit en faveur du logement des personnels essentiels, notamment hospitaliers, en lien étroit avec les acteurs locaux. En 2024, des partenariats ont été noués avec le Centre Hospitalier d'Arles, les Hôpitaux des Portes de Camargue et le Centre Hospitalier Intercommunal de Fréjus afin de faciliter l'accès de leurs agents à des logements situés à proximité de leur lieu de travail. Cette mobilisation se poursuit en 2025 avec l'engagement de nouveaux partenariats, notamment avec les Hôpitaux du Pays Salonais.

Plus largement, le Groupe déploie ses solutions de logement à destination des travailleurs clés dans les principaux bassins économiques de la région : Marseille, Fos-sur-Mer, Aix-en-Provence, l'Étang de Berre, la Métropole de Toulon, ainsi que les pôles d'Antibes – Sophia Antipolis, de Nice et de la Riviera Française. Cet engagement vise à soutenir l'attractivité des territoires et à proposer une offre de logement accessible, adaptée aux besoins de ces travailleurs essentiels.

Proposer un habitat inclusif pour accompagner le vieillissement et répondre aux besoins des territoires. Face aux enjeux du vieillissement et aux tensions sur le secteur du logement, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse déploie une offre inclusive, accessible et durable, en faveur de l'autonomie et du maintien à domicile des seniors. En 2024, un plan d'action a été lancé pour renforcer les réponses apportées aux locataires retraités. Dans ce cadre, une convention a été signée avec la CARSAT Sud-Est (Caisse d'Assurance Retraite et le Santé au Travail) pour réaliser des travaux d'adaptation dans 30 logements (adaptation des salles de bains, ajout de barres de maintien, etc.). En parallèle, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse poursuit le développement de son patrimoine dans cette dynamique, avec par exemple :

- à **Cuers (Var)**, la résidence en habitat partagé *Le Jardin des Rayols* de 80 logements sociaux, dédiés aux familles et aux seniors et avec une salle commune, a été inaugurée en 2025 ;
- à **Peyrolles-en-Provence (Bouches-du-Rhône)**, la résidence *Les Jardins de la Marinière* de 68 logements sociaux avec une crèche, un local d'activité et une résidence intergénérationnelle, dont la livraison est prévue à l'horizon 2026 ;
- à **Lambesc (Bouches-du-Rhône)**, la résidence intergénérationnelle *Bidaine* de 111 logements est prévue à la livraison en 2027.

Afin de garantir un cadre de vie de qualité à tous ses locataires, CDC Habitat peut faire appel à un gestionnaire spécialisé ou gérer directement ces résidences. Par ailleurs, un ensemble de services complémentaires peuvent être proposés aux résidents tels qu'un salon de coiffure, un espace de kinésithérapie ou une salle commune avec des animations organisées tout au long de l'année, afin de maintenir un lien social fort entre les résidents.

CDC Habitat, acteur engagé pour un habitat durable et décarboné

En intégrant les enjeux environnementaux à chaque étape de ses projets – de la construction à la réhabilitation – le Groupe déploie des solutions concrètes pour réduire son empreinte carbone, préserver les ressources et anticiper les effets du changement climatique. Cet engagement se traduit par des opérations exemplaires, au service des territoires et de la qualité de vie des habitants.

CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse fait évoluer son patrimoine, seulement 26 logements ont une étiquette DPE F, soit 0,08 % du parc.

Dans cette perspective, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse poursuit son programme de rénovations thermiques pour améliorer la qualité de vie des locataires et réduire l'empreinte énergétique de son patrimoine. Dans les Bouches-du-Rhône notamment :

- à **Marseille**, la résidence *Les Tilleuls* de 86 logements a fait l'objet d'une réhabilitation incluant le ravalement des façades, la réfection des toitures et des vides sanitaires, la rénovation de la chaufferie, l'installation d'une nouvelle VMC et le remplacement des réseaux de chauffage, dans l'objectif d'améliorer le confort et le cadre de vie des résidents. Des travaux de requalification des espaces extérieurs doivent démarrer courant d'année 2025 ;
- à **Roquefort-la-Bédoule**, au sein de la résidence *Lou Souleïadou*, en complément des travaux de réhabilitation menés : l'isolation des façades par l'extérieur, l'installation des brasseurs d'air, le remplacement des chauffe-eaux électriques par des chauffe-eaux thermodynamiques, et la mise en place des panneaux solaires photovoltaïques ; les résidents ont été sensibilisés aux éco-gestes afin d'optimiser les effets des travaux réalisés et d'améliorer le confort d'été.

Par ailleurs, avec un patrimoine situé sur un territoire de plus en plus impacté par les pics de chaleur intense, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse développe des solutions pour améliorer le confort d'été dans ses logements afin de réduire le recours aux climatiseurs et la surconsommation d'eau. Plusieurs initiatives ont ainsi été mises en place :

- **l'expérimentation d'une solution de rafraîchissement passif, « Cool Roof »** : menée en 2024, pour la résidence **Canto Perdrix à Martigues** (Bouches-du-Rhône), devrait permettre 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 ;
- **les principes de l'architecture bioclimatique** : à **Solliès-Pont** (Var), la résidence *Les Jardins* (îlot C) de 77 logements mixtes propose des logements traversant, conçus avec des matériaux à faible impact environnemental (béton bas carbone, menuiseries bois...). Le programme a été labélisé Bâtiment Durable Méditerranéen niveau Argent ;
- **le système de récupération d'eau de pluie pour arroser les espaces verts** : installé au sein de la résidence *Amidonnerie* à **Marseille** (Bouches-du-Rhône), cette initiative permet d'acheminer l'eau grâce à une pompe vers un réseau de goutte-à-goutte, avec un robinet utilisable pour l'arrosage manuel. Peu exigeant en entretien, ce dispositif renforce l'autonomie de la résidence en période de sécheresse et permet de réduire les charges liées à l'entretien des espaces verts.

Enfin, afin de promouvoir des pratiques de construction plus durables et le recours au réemploi, des formations organisées par EnvirobatBDM, sont proposées aux collaborateurs des pôles techniques et opérationnel du Groupe. Cette initiative s'inscrit dans la stratégie RSE de CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse et dans sa volonté de promouvoir des pratiques de construction pérennes, et renforce la montée en compétence de ses équipes sur le réemploi des matériaux. Ces formations abordent les grands enjeux liés au réemploi dans le secteur du bâtiment, ainsi que les aspects réglementaires relatifs à la prévention et à la gestion des déchets. Un volet pratique est également proposé pour aider les participants à passer de la théorie à la mise en œuvre concrète sur les opérations, favorisant ainsi l'intégration progressive de ces démarches dans les projets de construction ou de réhabilitation du Groupe.

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

Partenaire des collectivités, CDC Habitat agit au cœur des territoires pour renforcer leur attractivité et leur dynamisme économique et social. Cet engagement territorial, en faveur du développement d'une offre de logement diversifiée, soutenant la mixité sociale et accompagnant les projets d'aménagement urbain fait du Groupe un acteur clé du développement local.

Résorber l'habitat dégradé et maintenir l'attractivité du patrimoine. Le groupe CDC Habitat a fait de la requalification de l'habitat dégradé une orientation stratégique prioritaire. Main dans la main avec tous les acteurs concernés, le Groupe contribue activement au Plan Initiative Copropriétés lancé par l'Etat. À **Marseille**, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse mène depuis plusieurs années des actions pour aider la ville à résorber l'habitat insalubre.

- Dans le cadre d'une concession d'aménagement, CDC Habitat mène une action de réhabilitation du *Parc Corot*, qui comprend six bâtiments. Après 4 années, une première tranche de travaux a été achevée mi-2024, avec la déconstruction par grignotage d'un premier bâtiment, tandis que la démolition du deuxième doit démarrer fin 2025. Les quatre autres seront acquis par CDC Habitat et trois d'entre eux seront réhabilités. A terme, ce sont 204 logements qui auront été démolis (dont 96 logements déjà démolis pendant l'été 2024), 122 logements réhabilités, 150 logements neufs créés et 50 logements du bâtiment D maintenus en copropriété.
- Dans le quartier du Panier à Marseille (Bouches-du-Rhône), le groupe CDC Habitat intervient sur un programme complexe de réhabilitation, porté par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), de 8 immeubles (soit 31 logements sociaux) dans un état de dégradation très avancé. Depuis le début de l'opération en 2013, 24 logements ont été livrés, dont 6 sur l'année 2024 et 8 sont prévus en 2025.

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

A travers des initiatives innovantes et des partenariats locaux, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte-D'azur et Corse 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. Le Groupe a lancé en début d'année 2025 une nouvelle campagne de sensibilisation pour aider les locataires à entretenir leur logement et leurs équipements à travers une série de tutos intitulés « Ensemble, prenons soin de nos équipements ». Cette initiative vise à encourager les bons gestes du quotidien, à prolonger la durée de vie des équipements et à prévenir les pannes ou dégradations évitables. Elle permet également de réduire l'empreinte environnementale liée à la maintenance, tout en contribuant à la maîtrise des charges. Pensée comme un outil pédagogique accessible à tous, cette campagne participe à une meilleure appropriation du logement par ses occupants, et renforce leur autonomie.

Lutter contre la précarité énergétique. Dans le cadre du projet L'ISA (L'Innovation Sociale en Action), CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse a mis en place un accompagnement personnalisé auprès de 64 ménages en situation de fragilité économique. Ces ménages occupent des résidences neuves issues de l'opération de requalification du quartier Saint-Mauront à **Marseille** (Bouches-du-Rhône). L'accompagnement mené en partenariat avec la Croix Rouge Insertion, dans le cadre d'une action de proximité vise à prévenir durablement les situations de précarité énergétique. Entre février et mai 2024, trois visites à domicile ont été réalisées auprès de chaque ménage pour les sensibiliser aux bons usages des équipements, ainsi qu'à la maîtrise de leurs consommations d'eau et d'électricité. Cette démarche innovante, centrée sur la prévention sociale, renforce l'autonomie des locataires dans la gestion quotidienne de leur logement, tout en contribuant à une baisse significative des charges et à une amélioration durable de leur cadre de vie.

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 Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

Rachida DJELLOULI
04 96 20 20 32
rachida.djellouli@cdc-habitat.fr

Cabinet CLAI

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