cdc habitat | Caisse des Dépôts GROUPE

Rapport annuel 2024

Histoires d'habitat

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

Sommaire

03 Interview croisée entre **Anne-Sophie Grave,** présidente du directoire de CDC Habitat, et **Christine Leconte**, architecte et urbaniste

10 Interview de **Clément Lecuivre**, directeur général de CDC Habitat

12 Panorama 2024

14 **Histoires d'habitat**

14 Le Village des athlètes entre innovation, durabilité et sobriété

18 Face au changement climatique, des solutions innovantes

22 Transformation urbaine : repenser la ville

26 Accompagner les parcours de vie

30 Diversifier l'offre locative avec le logement intermédiaire

34 **Agir au cœur des territoires**

60 **Rapport financier**

ÉDITORIAL

Face à une crise de l'offre et de la demande persistante, le secteur du logement connaît une forte tension tant sur le locatif que sur l'accession à la propriété. 263 000 logements auront été mis en chantier en 2024, niveau historiquement bas, et les taux de rotation dans le parc social et intermédiaire ont diminué de 2 points en deux ans. En 2024, le groupe CDC Habitat aura de nouveau joué son rôle contracyclique en maintenant un haut niveau de production avec 19 400 logements mis en chantier.

Engagé dans une trajectoire ambitieuse de décarbonation pour limiter le réchauffement à 1,5 °C, CDC Habitat décline son Plan stratégique climat tant sur l'existant, dans le cadre de son Plan bâtiment-énergie que sur l'évolution des modes de production par du recyclage foncier intégrant de la renaturation. Ces démarches concernent l'ensemble des entités du Groupe, CDC Habitat, CDC Habitat social, Adoma, ainsi que les filiales dans les bassins miniers et en Outre-mer. Ces dernières sont également mobilisées sur la gestion de la ressource en eau. Les cyclones Chido, à Mayotte, et Garance, à La Réunion, ont durement touché ces territoires fin 2024 et début 2025. En 2024, CDC Habitat s'est également mobilisé pour répondre aux exigences européennes de la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité (CSRD). Ces travaux de reporting environnemental, social et de gouvernance ont été élaborés en lien étroit avec le conseil de surveillance afin de publier le premier rapport de durabilité.

Les engagements du Groupe pour les années à venir sont ambitieux, en termes de décarbonation, de production, d'offres spécifiques pour les jeunes, d'accompagnement des publics fragiles et d'adaptation du logement au vieillissement. Nous portons ainsi l'objectif d'augmenter de 25 % la production de logements locatifs sociaux de CDC Habitat social dans les dix prochaines années, et de doubler le nombre de pensions de famille d'Adoma. Les dispositions de la loi de finances 2025 en soutien au logement social et à l'accession à la propriété peuvent ouvrir des perspectives pour le secteur, de même que les mesures envisagées pour la simplification des procédures d'urbanisme.
Enfin, le Groupe sera particulièrement mobilisé, en appui de sa filiale la SIM, pour contribuer à la reconstruction d'un habitat durable et adapté à Mayotte.

Myriam El Khomri,
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE 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 563 400 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer.

11 000
collaborateurs

En 2024, + de 563 400 logements gérés dont :

366 200
logements sociaux

114 000
logements intermédiaires et abordables

83 200
logements accompagnés et places d'hébergement portés par Adoma

18 700
logements neufs livrés

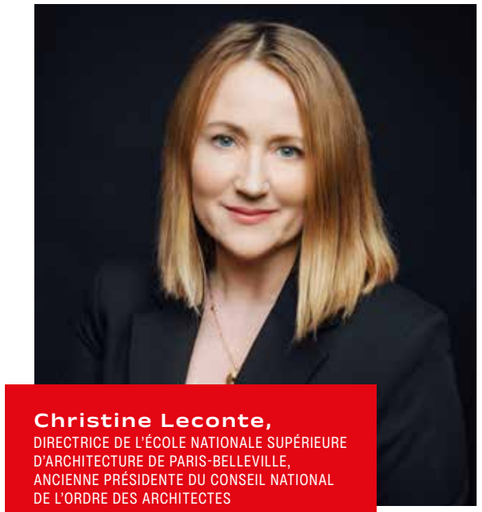
19 400
logements mis en chantier

13 800
logements engagés en réhabilitation

4,7 Md€
d'investissements

Le logement au défi d'un changement de modèle

Anne-Sophie Grave,
PRÉSIDENTE DU DIRECTOIRE
DU GROUPE CDC HABITAT



Christine Leconte,
DIRECTRICE DE L'ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS-BELLEVILLE, ANCIENNE PRÉSIDENTE DU CONSEIL NATIONAL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES

Interview croisée entre **Anne-Sophie Grave**, présidente du directoire de CDC Habitat, et **Christine Leconte**, architecte et urbaniste.

Comment la crise du logement, le contexte économique et les évolutions démographiques redéfinissent-ils les besoins en logement, leur typologie et la conception des programmes ?

Anne-Sophie Grave : Face à la crise du logement, la première réponse est de produire une offre adaptée aux besoins des territoires, aux évolutions démographiques et sociétales. CDC Habitat aura encore joué pleinement son rôle contracyclique en 2024, avec 19 400 logements mis en chantier. Rappelons que la production nationale de logements a atteint son niveau le plus bas depuis 20 ans en 2024, avec 263 000 logements mis en chantier. C'est pourquoi, après le plan de soutien de 2023, CDC Habitat a poursuivi en 2024 son appui au secteur avec l'équivalent d'un deuxième plan de soutien, en précommandant à nouveau 17 500 logements auprès des promoteurs pour permettre aux chantiers de démarrer, soutenir les entreprises du bâtiment et produire des

[...]

[…]

logements pour nos concitoyens. Et nous prévoyons d'augmenter notre production de logements sociaux de 25 % dans les dix prochaines années.
Les taux d'intérêt élevés ont généré un très fort ralentissement de l'accession à la propriété et une tension sur le marché locatif. Le parcours résidentiel de nos locataires s'est grippé. Nous le constatons dans notre parc social et intermédiaire, où les taux de rotation ont chuté de 2 points en deux ans.
La rotation n'est plus aujourd'hui que de 6,5 % dans notre parc social, ce qui est très faible.

Christine Leconte : Cette crise du logement n'est pas la première que nous vivons. À chaque fois, les pouvoirs publics y ont apporté des réponses différentes : la production de grands ensembles à une époque, de pavillons à d'autres. Ce qui est inédit, aujourd'hui, c'est le caractère protéiforme des enjeux en présence : les impératifs climatiques, le zéro artificialisation nette (ZAN), la rareté et la cherté du foncier, les finances publiques contraintes… Tout cela impose de déstandardiser la réponse. Il ne s'agit plus uniquement de construire du logement neuf, mais aussi de transformer l'existant, de densifier le pavillonnaire et de remettre sur le marché des logements vacants. Pour résoudre cette crise, on ne peut plus partir d'une feuille blanche, il faut intégrer la ville existante. Évidemment, mobiliser tous ces leviers est complexe et requiert une large contextualisation territoriale, beaucoup de souplesse et de créativité, y compris dans les modèles économiques, par exemple pour décorréler le foncier du bâti, réinventer sa transformation, mieux le mutualiser. En plus de cette crise du logement, nous devons tenir compte de besoins qui vont évoluer très vite et penser long terme. Il faut, par conséquent, veiller à construire mieux, anticiper que le bâti doit être éphémère dans les zones en recomposition spatiale, par exemple le long du trait de côte, et pouvoir évoluer dans le temps partout ailleurs.

A.-S.G. : Le changement rapide des besoins et usages fait fortement évoluer les modèles. Aujourd'hui, nous devons anticiper des cycles plus courts en termes d'usage de nos bâtiments et prévoir la réversibilité pour donner plusieurs vies à un bâtiment dans le temps, à des coûts maîtrisés. On voit bien que la réversibilité des bâtiments actuels, comme la transformation des bureaux en logements, est très contrainte par leur conception d'origine et leurs modes constructifs. Les nouveaux modes constructifs, par exemple les ossatures bois, devraient faciliter leur évolutivité. À titre d'illustration, le besoin en logements étudiants est actuellement élevé et CDC Habitat est un acteur important avec un parc de 20 000 logements étudiants et une production significative. Mais au regard de la natalité actuelle, il est probable que le besoin sera moindre dans une vingtaine d'années. Il s'agit donc d'intégrer, dès la conception, la réversibilité, et au-delà , s'interroger sur la localisation et projeter le bâtiment dans son quartier. Car quel que soit l'âge, l'accessibilité au sens large est essentielle : accessibilité aux transports, à l'emploi, à la culture, aux sports, aux commerces. C'est ce qui fonde le bien-vivre ensemble et l'égalité des chances.
S'agissant de la qualité de conception, CDC Habitat y est d'autant plus attentif que nous exploitons nos logements dans la durée. Nous actualisons régulièrement nos cahiers des charges avec des retours d'expérience sur les usages et les attentes, avec pour objectif également de réduire les charges de nos locataires.

> La crise du logement impose de déstandardiser la réponse : transformer l'existant, densifier, remettre des logements vacants sur le marché.
>
> **Christine Leconte,**
> DIRECTRICE DE L'ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS-BELLEVILLE

C.L. : En définitive, concevoir un bâti capable d'évoluer dans le temps nous ramène aux principes fondamentaux de l'architecture : l'espace, la lumière, la relation à l'extérieur, les mètres carrés que j'appelle « du hasard », par exemple une entrée qui va être un peu plus grande et dans laquelle on va inventer des usages qui nous sont propres. On sort de la standardisation. Ce qui est très intéressant, quand on transforme l'existant, est que l'on doit forcément négocier avec le bâtiment : c'est dans les compromis réalisés que l'on puise la force du logement, et sa singularité. Je constate, à l'École d'architecture de Paris-Belleville, l'importance que les étudiants travaillent avec d'autres disciplines : la sociologie ou encore la philosophie, pour réfléchir à ce que signifie « habiter » au sens large, c'est très transversal et nous avons eu tendance à l'oublier. Ce qui se cache derrière la production du logement, c'est d'abord une façon de vivre en société, de nous occuper de nos jeunes, de nos personnes âgées, de nous intéresser à des enjeux comme la décohabitation ou la recomposition familiale.

Comment ces nouvelles façons de vivre, ces nouveaux usages sont-ils pris en compte par les bailleurs et les architectes ?

A.-S.G. : En tant que bailleurs, nous sommes au cœur de ces évolutions, car c'est bien notre rôle d'accompagner nos locataires à toutes les étapes de la vie. Pour y répondre, CDC Habitat développe bien sûr des offres spécifiques, avec différentes solutions adaptées pour les jeunes ou les seniors, telles que l'habitat partagé. La question de la modularité des logements ressort des hackathons que nous avons menés sur les modes d'habiter ou du think tank interne confié à de jeunes cadres du Groupe sur l'habitat de demain. Elle peut répondre à l'évolution des besoins mais pose encore des défis au niveau de la gestion locative dans le temps, défis auxquels nos équipes réfléchissent actuellement. Pour exemple, en 2025, nous allons tester l'intégration d'une pièce supplémentaire par étage au sein d'une résidence et déterminer le modèle de gestion locative de cet espace en fonction des besoins des locataires.

C.L. : Dans le logement collectif, il est effectivement nécessaire de travailler sur ce qui peut être mutualisé et tout ce qui peut être amélioré en termes d'espace de sociabilisation. À l'intérieur du logement, qui a globalement perdu l'équivalent d'une pièce en surface depuis 20 ans, la réflexion sur le plan doit retrouver une place centrale, alors même que cela n'est plus obligatoire dans les dépôts de permis. Par exemple, une cuisine ouverte, en second jour au fond de la pièce principale, sans fenêtre ni ventilation, ne pourra jamais être fermée et devenir une pièce à part entière. Pour ma part, je mise beaucoup sur la transformation de l'existant et sur sa valorisation pour améliorer cette qualité d'usage. Pour ce qui est du confort, il faut utiliser les bons matériaux aux bons endroits : cette réflexion semble simpliste mais en réalité, aujourd'hui, dans les faits, nous n'y sommes pas encore. Avec le réchauffement climatique, travailler sur la ventilation naturelle et des espaces traversants des logements deviendra également indispensable.

Face au réchauffement climatique, quelles sont les solutions émergentes qui redéfinissent déjà ou vont redéfinir l'habitat ?

A.-S.G. : CDC Habitat s'inscrit résolument dans la stratégie nationale bas carbone et la trajectoire […]

Village des athlètes en Seine-Saint-Denis, démonstrateur de la ville durable adaptée au climat de 2050.

Résidence Catherine Leroy à Sannois, dans le Val d'Oise, construite en maîtrise d'ouvrage directe par le Groupe, et intégrant des solutions durables et innovantes : densification sur la dalle d'un parking souterrain, construction en bois bas carbone et hors-site.

[…]

de limitation du réchauffement climatique à + 1,5 °C. Pour la production nouvelle, afin de répondre à l'enjeu de diminution de l'artificialisation des sols, CDC Habitat a pris dès 2022 le virage du recyclage foncier. Nous avons aujourd'hui une quarantaine d'opérations en cours, qui représentent un potentiel de création d'environ 10 000 logements. Par exemple, dans le centre de Strasbourg (Bas-Rhin), nous allons recycler une friche industrielle de 7 hectares, que nous allons renaturer en grande partie en désimperméabilisant les sols pour y produire une offre de logement mixte et équilibrée – social, intermédiaire, accession à la propriété –, des commerces et équipements. Plus marginalement, nous transformons aussi des bureaux en logements quand le bâtiment se prête à cette réversibilité.
Sur notre parc existant, qui affiche une performance énergétique (DPE) de niveau C en moyenne pour CDC Habitat et CDC Habitat Social grâce aux réhabilitations thermiques menées, nous travaillons également à diminuer les émissions de gaz à effet de serre en décarbonant l'énergie utilisée, nos logements étant encore chauffés à 60 % au gaz. Pour cela, nous priorisons le raccordement à des réseaux de chaleur urbains, et déployons des solutions de mix énergétique comme la géothermie, le photovoltaïque ou les pompes à chaleur. Dans nos réhabilitations, nous intégrons davantage le réemploi des matériaux et équipements, et nous prenons en compte la problématique du confort d'été en intervenant, par exemple, sur les espaces extérieurs pour y créer des îlots de fraîcheur. Et sur le neuf, nous privilégions une conception bioclimatique.

C.L. : Parmi les défis qui restent devant nous, il y a la nécessité de penser l'aménagement du territoire en développant la culture du risque, car il y aura certainement des territoires où l'on pourra moins construire ou réhabiliter et d'autres à appréhender plus en fonction des enjeux climatiques. Je pense, par exemple, à la gestion des nappes phréatiques dans le sud de la France, à l'érosion côtière, qui va concerner plus de 800 000 personnes, et à l'étude des bassins versants du nord de la France, où il va falloir se questionner au lieu de reconstruire à l'identique.
Sur l'enjeu de la sobriété foncière, nous pourrions avoir une autre approche, et apprendre à penser au « sol » plutôt qu'au foncier. Sa richesse est immense, un sol met des millions d'années à se composer, c'est une réserve nourricière et de biodiversité, un capteur de carbone et d'eau extrêmement important. C'est la source de la vie. Changer nos modes de faire, qu'il s'agisse du risque climatique, de la préservation de la biodiversité ou des ressources, va plus généralement nous demander à tous de faire un quart de tour dans nos savoir-faire, les bailleurs, les promoteurs, les élus locaux, les architectes, mais également les assureurs, les économistes, les bureaux de contrôle. Ne pas trouver les bons partenaires peut bloquer des projets et nous avons une responsabilité à faire évoluer tous les métiers de nos filières. Sur les matériaux biosourcés, par exemple, développer des filières de production locale et d'architecture en circuit court va devenir une priorité régionale : mais une filière ce n'est pas simplement l'offre, c'est aussi la demande, qui doit s'accentuer. On ne peut plus, aujourd'hui, construire en France avec un bois qui a été découpé en Pologne et façonné en Italie.

> Parce qu'ils vivent des événements climatiques majeurs depuis beaucoup plus longtemps que la France hexagonale, les territoires ultramarins construisent déjà différemment.
>
> **Anne-Sophie Grave,**
> PRÉSIDENTE DU DIRECTOIRE
> DU GROUPE CDC HABITAT

Qu'en est-il dans les territoires d'Outre-mer, qui sont confrontés à des problématiques spécifiques ?

A.-S.G. : Parce qu'ils vivent des événements climatiques majeurs depuis beaucoup plus longtemps que la France hexagonale, les territoires ultramarins construisent déjà différemment.
La conception bioclimatique des bâtiments, la ventilation naturelle, la gestion de la ressource en eau, le photovoltaïque ou l'eau chaude sanitaire solaire sont intégrés dans les projets de construction de nos filiales ultramarines. Ces approches nous sont très utiles pour en tirer les enseignements et les adapter au développement dans les régions PACA ou Occitanie. À titre d'exemple, la maquette d'un écoquartier à La Réunion aménagé par la SEMADER a été testée en soufflerie, pour optimiser l'implantation des bâtiments au regard de la circulation du vent, afin de privilégier la ventilation naturelle des logements. Sur la préservation de la ressource en eau, nos filiales ultramarines sont beaucoup plus avancées, qu'il s'agisse de recycler les eaux pluviales ou les eaux grises. À La Réunion, la SEMAC a initié une labellisation de la gestion intégrée des eaux de pluie à la parcelle pour éviter qu'elles ne partent dans les réseaux.

C.L. : Traiter dès aujourd'hui l'enjeu de la ressource en eau dans les constructions et les réhabilitations est fondamental. Aujourd'hui, en France, on a trop tendance à prendre les problèmes les uns après les autres. D'abord la rénovation thermique des bâtiments puis, dans dix ans, le changement des circuits d'eau, ce qui n'a aucun sens économique.
Les sciences de l'aéraulique, c'est-à-dire tout ce qui est lié à la ventilation, à l'air, à la façon dont le vent circule, ne sont effectivement pas suffisamment prises en compte en France hexagonale alors qu'à La Réunion, par exemple, des quartiers entiers sont déjà conçus sur ce principe en optimisant la position des bâtiments par rapport aux vents dominants.

A.-S.G. : Le sourcing régional, voire local, des matériaux reste un défi pour les territoires ultramarins. Lorsque ces produits arrivent par bateau sur de longues distances, non seulement le bilan carbone est conséquent, mais cela renchérit fortement les coûts de construction. La décision prise par les pouvoirs publics en 2023 de créer un label RUP (régions ultrapériphériques) plutôt qu'un marquage CE pour permettre l'utilisation de matériaux et d'équipements régionaux était très attendue et nous souhaitons que cette labellisation puisse se mettre en place rapidement. Nous saluons le retour de la brique de terre compressée à Mayotte, un matériau traditionnel.

[…]

[…]

C.L. : La brique en terre crue de Mayotte, qui y était encore produite par 17 briqueteries il y a 30 ans, est un matériau très intéressant pour l'inertie thermique d'un bâtiment. Suite au cyclone Chido, notre École d'architecture de Paris-Belleville a développé un modèle d'abri pour protéger les populations en cas d'événement météo à partir de modules 2D en bois et d'une brique en terre crue qui pourrait être fabriquée par les habitants. La reproduire localement procurerait une formation et un métier à de jeunes Mahorais tout en réamorçant le fonctionnement en autonomie de l'île s'agissant de son habitat. Je soutiens fortement la création d'un lycée professionnel des métiers du bâtiment, actuellement en construction à Longoni par l'agence Encore Heureux, car il va participer à structurer la filière locale nécessaire pour rebâtir Mayotte. L'autre enjeu pour les territoires ultramarins, qui concentrent beaucoup d'habitats informels, est l'aménagement des réseaux, en particulier d'assainissement.

A.-S.G. : À Mayotte, environ 50 % des 3 100 logements de notre filiale, la SIM, ont été endommagés par le cyclone Chido, dont 17 % avec des dégradations lourdes sur les toitures et charpentes. Les équipes de la SIM ont su réagir rapidement pour sécuriser le patrimoine, relancer les chantiers et accompagner les locataires.
La SIM prévoit de livrer 500 logements en 2025 et d'en mettre en chantier 600. Il s'agit d'un niveau tout à fait remarquable au regard de la taille de la société. Nous lançons, par ailleurs, deux appels à projets sur des fonciers de la SIM, en ouvrant à divers modes de construction dont le hors-site en deux dimensions. 1 600 logements étaient en cours de chantier au moment du passage de Chido et 1 200 étaient à l'étude, ce qui devrait nous permettre de réengager avec tous les partenaires et financeurs le développement d'un logement de qualité sur l'île.

En France hexagonale comme dans les Outre-mer, comment faire en sorte que toute cette innovation soit déployée à grande échelle ?

C.L. : Je vois deux enjeux. D'abord, pour que les filières se structurent et trouvent un modèle de développement pérenne, il faut que l'innovation soit portée par les maîtres d'ouvrage. Ce sont même des contrats de filières, qu'il faut à mon avis créer, pour leur garantir les volumes de commandes qui vont leur permettre d'investir dans l'outil de production. Le second, c'est de faire évoluer le système normatif du bâtiment de sorte qu'il s'ouvre à toutes ces nouvelles pratiques. Aujourd'hui, par exemple, il reste très compliqué de mettre en place le réemploi d'équipements, même aussi simples que des portes, notamment pour des questions d'assurance. L'innovation existe – on arrive même à fabriquer des briques avec les algues sargasses de Martinique. Un grand nombre d'acteurs ont compris que nous avions un grand changement à opérer, nous devons maintenant nous donner les moyens de passer du « bricolage » à la possibilité de faire à l'échelle.

> « Traiter dès aujourd'hui l'enjeu de la ressource en eau dans les constructions et les réhabilitations est fondamental. »
>
> **Christine Leconte,**
> DIRECTRICE DE L'ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE PARIS-BELLEVILLE

A.-S.G : Pour prendre l'exemple de la RE 2020, il est parfois difficile d'atteindre les seuils 2025 et 2028 car les filières concernées ne sont pas toujours prêtes. Il est d'autant plus compliqué, pour les entreprises, de s'y préparer qu'avec la crise du secteur immobilier, il y a une forte diminution des commandes et une visibilité restreinte. La réglementation a un pouvoir très incitatif mais ce qui va réellement permettre de changer de modèle, c'est de donner à ces filières nouvelles le temps d'adaptation nécessaire.

Comment l'IA peut-elle contribuer à accélérer la transition vers ces nouveaux modèles de construction de logement, de réhabilitation et de gestion locative ?

A.-S.G. : Après avoir engagé en 2024 l'étape préalable qu'est la gouvernance de nos données, CDC Habitat vient de définir sa feuille de route pour l'intelligence artificielle (IA). L'intégration de l'IA en appui à nos métiers doit se faire dans un cadre sécurisé, éthique et normé. C'est pourquoi nous élaborons préalablement une charte sur l'utilisation de l'IA et que nous démarrons par une acculturation des équipes à l'IA. Pour ce qui est des applications de l'IA au sein de CDC Habitat, il s'agit d'abord de faciliter les tâches administratives transversales à toutes nos directions. Par exemple, la génération automatique de comptes-rendus, la gestion documentaire. Nous avons également identifié des champs métiers prioritaires, comme la maintenance prédictive, pour réduire le nombre d'interventions à réaliser en urgence, qui est un levier important de la satisfaction de nos locataires.
En parallèle, différentes solutions sont testées au sein des métiers ; par exemple, nous expérimentons actuellement avec une start-up une solution pour analyser et optimiser le potentiel de nos propres fonciers et des avoisinants pour développer du logement.

Résidence Vili Vili Manga à Mamoudzou sur l'île de Mayotte, dont la livraison est prévue en 2025. Programme mixte de 60 logements locatifs (sociaux, intermédiaires et libres) et 10 locaux commerciaux. ©Tand'M Architectes.

C.L. : En raison de son impact environnemental, l'IA doit en priorité être dirigée vers de vrais besoins ciblés : attention à tout ce que nous voyons fleurir actuellement et qui montre les dérives possibles.
La préservation de la ressource en eau, notamment grâce à la maintenance prédictive qui va détecter les départs de fuite, en fait effectivement partie. Dans la conception du bâtiment et des logements, il y a également un intérêt à intégrer l'IA dans toutes les technologies existantes comme le BIM, en veillant à respecter la propriété intellectuelle. En nous libérant du temps sur des tâches à moindre valeur ajoutée, l'IA est un moyen de réintroduire plus de sciences humaines dans la fabrication du logement. Enfin, par rapport à cet enjeu global, que j'évoquais au début, de déstandardiser nos réponses à la crise actuelle du logement grâce à des stratégies territorialisées, l'IA, si nous l'utilisons à bon escient, pourrait s'imposer comme un puissant soutien. En croisant toutes les données d'un territoire – climatiques, sociales, démographiques, économiques… – nous allons pouvoir identifier très finement les priorités et les potentiels pour développer du logement.

> « L'intégration de l'IA en appui à nos métiers doit se faire dans un cadre sécurisé, éthique et normé. »
>
> **Anne-Sophie Grave,**
> PRÉSIDENTE DU DIRECTOIRE DU GROUPE CDC HABITAT

Résultats et perspectives par Clément Lecuivre, directeur général du groupe CDC Habitat

Quel bilan faites-vous de l'année écoulée et comment interprétez-vous les résultats du Groupe ?

Clément Lecuivre : L'année 2024 s'est inscrite dans la continuité de l'année précédente avec des niveaux de production très élevés, traduits par la mise en chantier de 19 400 logements et quasiment autant de livraisons, auxquelles s'ajoutent près de 14 000 logements engagés en réhabilitation. Malgré un contexte économique toujours difficile, nous avons continué de jouer notre rôle contracyclique pour soutenir l'habitat partout dans les territoires. Notre activité, très soutenue depuis la crise sanitaire, montre par ailleurs que le Groupe a changé de dimension et nous continuerons en 2025.
Sur le plan financier, nous réalisons une année très satisfaisante avec un résultat comptable consolidé proche de 190 M€. Si l'on met à part l'année 2022, qui avait bénéficié d'une opération exceptionnelle avec le Fonds Lamartine, le résultat de 2024 est historiquement élevé. En 2025, nous prolongeons cette tendance, avec un objectif de résultat légèrement supérieur.
Le Groupe dispose d'une situation financière saine, qui repose sur une gestion rigoureuse ainsi que sur le soutien de notre actionnaire, qui a validé cette année une augmentation de capital dédiée au renfort de la production de logements sociaux.
Reflet de cette bonne situation, notre notation Fitch a été confirmée en 2024.

Vous êtes donc confiant sur votre capacité à maintenir ce rythme en 2025, malgré la crise qui perdure ?

C.L. : Oui, et nous avons d'ailleurs fixé un cap de plus de 20 000 mises en chantier et des objectifs très ambitieux en matière de réhabilitation, qui découlent de notre plan stratégique climat. Nous souhaitons aussi mettre l'accent sur le développement de la gestion pour compte de tiers et impliquer de manière accrue les investisseurs institutionnels, dans un contexte que nous espérons plus favorable qu'en 2024.
Pour les dix prochaines années, notre activité de production de logements sociaux va bénéficier d'un investissement supplémentaire de 1,8 milliard d'euros, soit une production additionnelle de 10 000 logements, grâce au soutien de notre actionnaire la Caisse des Dépôts (via l'augmentation de capital dédiée de 250 millions d'euros évoquée précédemment).

Vous avez mis en place en 2024 un Plan stratégique climat. Quelles en sont les grandes orientations ? Quelles sont vos priorités et comment se déploie-t-il ?

C.L. : En 2024, nous avons fixé le cap et défini les fondamentaux. Le changement climatique, c'est l'affaire de tous. Notre plan stratégique climat implique donc l'ensemble de nos filiales, qui ont construit leur propre approche, en cohérence avec la stratégie du Groupe.
Très concrètement, notre plan stratégique climat comporte un effort d'investissement important qui concerne la rénovation énergétique de notre patrimoine, avec l'ambition d'aligner l'ensemble de nos activités sur la trajectoire de la stratégie bas carbone nationale de limitation du réchauffement climatique à + 1,5 °C, cela représente une diminution des émissions de gaz à effet de serre de 30 % d'ici à 2030. Ce plan va se concrétiser par l'ajout d'un milliard d'euros d'investissement à ce qui avait été prévu pour les dix prochaines années pour décarboner en masse notre patrimoine.
De nombreux leviers vont être actionnés tels que le raccordement aux réseaux de chaleur urbains, le recours aux énergies renouvelables, mais aussi l'achat de biogaz pour une partie de nos consommations, la végétalisation de nos résidences. Pour la production neuve, l'objectif est d'anticiper les paliers 2025 et 2028 de la réglementation RE2020 et de développer l'architecture bioclimatique.

Fin 2024, à Mayotte, le cyclone Chido a durement touché le patrimoine de la SIM, filiale de CDC Habitat. Comment entendez-vous prendre part à la reconstruction durable de logements sur l'île ?

C.L. : Après cette catastrophe, nous avons tout d'abord dû faire face à l'urgence pour porter assistance à notre filiale la SIM, ses collaborateurs et leur famille, ainsi qu'à ses locataires. Nous avons déployé une organisation spécifique, pilotée par le directeur général adjoint en charge de l'Outre-mer, en appui de l'action des pouvoirs publics.
Nous avons par la suite évalué l'état du patrimoine endommagé afin d'engager rapidement les travaux de réhabilitation. Plus que jamais, notre volonté est d'accompagner le développement d'un habitat durable et pérenne à Mayotte, à travers l'action de notre filiale la SIM. En tant qu'opérateur principal de l'île, avec 3 000 logements, la SIM prendra évidemment toute sa part dans le renouveau de l'habitat de Mayotte, avec le soutien déterminé de l'actionnaire CDC Habitat.

Quels sont les autres faits qui ont marqué l'année 2024 et le début 2025 ? Quelles réussites mettre en avant ?

C.L. : Nous avons fêté les dix ans du logement locatif intermédiaire et de notre filiale AMPERE Gestion, créée spécifiquement en 2014 pour financer ce nouveau type de logement et qui s'est diversifiée depuis. Ce sont deux formidables réussites, le logement intermédiaire ayant démontré sa pertinence en zones tendues pour les ménages qui peinent à se loger dans le locatif libre.
Parmi les faits marquants de 2024, je pense aussi à l'accord Groupe signé avec les organisations syndicales sur la qualité de vie et les conditions de travail. C'est une démarche ambitieuse qui enrichit les droits des salariés, notamment en matière de conciliation de vie personnelle et vie professionnelle, et qui s'appuie sur notre baromètre social. Cet accord engage aussi l'ensemble des entités du Groupe sur des thématiques telles que la prévention des violences et le harcèlement au travail, le droit à la déconnexion ou encore, entre autres, la prévention du risque routier.

Quels sont les faits notables concernant les filiales de CDC Habitat ? Les partenaires ?

C.L. : 2024 a été une année d'activité intense pour nos filiales ultramarines, à l'image de l'opération de requalification urbaine de 1 700 logements à Pointe-à-Pitre, en Guadeloupe, qui démontre ce que peuvent apporter nos filiales à l'habitat en Outre-mer. On peut citer aussi, dans l'objectif d'optimiser notre action et de gagner en efficacité opérationnelle, le rapprochement de nos deux filiales guyanaises, la SIGUY et la SIMKO, sur un territoire où les besoins sont nombreux. La fusion a été actée en 2024 et sera effective fin 2025.
Notre filiale Adoma continue d'investir fortement pour adapter et renforcer son offre de résidences sociales et a connu un volume record de livraisons. La livraison de la première tranche de travaux de La Boulangerie, un des principaux centres d'hébergement d'Île-de-France, est un bel exemple de transformation de structure d'accueil (*voir page 28*).
Maisons & Cités a poursuivi son rythme soutenu de réhabilitation dans le cadre de l'engagement pour le renouveau du bassin minier, qui a été conclu lors de notre arrivée dans le capital de la société. Au total, 22 000 logements, soit un tiers du patrimoine de Maisons & Cités, seront réhabilités à l'horizon 2028.
Enfin, deux nouveaux partenariats ont été signés avec Habitat 77, d'une part, et avec Versailles Habitat, d'autre part. Dans les deux cas, notre objectif est d'apporter notre expertise, nos ressources financières et notre capacité opérationnelle notamment pour mettre en œuvre les plans de réhabilitation du patrimoine en mettant l'accent sur la performance environnementale.

Panorama 2024

Un voyage d'échange sportif entre jeunes des Mureaux et de Guyane à l'occasion des Jeux de Paris. Cet été, 19 jeunes, sportifs et locataires de CDC Habitat Île-de-France et des filiales la SIGUY et la SIMKO, ont participé à un voyage d'échange entre Les Mureaux et Kourou. Au programme : des activités sportives, une visite du Centre national d'études spatiales (Cnes) et la joie d'assister à une épreuve des Jeux de Paris. Le Groupe a également offert des billets pour la compétition à ses locataires vivant en QPV franciliens, via un concours sur les valeurs olympiques.

Inauguration de Cassiopée, le nouveau siège de l'établissement administratif de Montpellier regroupant 500 collaborateurs du groupe CDC Habitat (*voir page 23*).

10e anniversaire de la création du logement intermédiaire et d'AMPERE Gestion (*voir page 32*).

Livraison du Village des athlètes à Paris 2024. Restitution du Village à CDC Habitat et ses partenaires en octobre 2024, pour commencer la transformation des chambres en logements (*voir page 16*).

Convention des managers. En octobre, 750 collaborateurs du Groupe étaient réunis pour une journée d'échanges autour de nos grands enjeux, dont l'intelligence artificielle (IA) et l'innovation. Un événement labellisé éco-conçu et inspirant, marqué notamment par les réflexions de Jérémy Lamri, entrepreneur et chercheur français sur le travail à l'ère de l'IA.

Réorganisation des agences de proximité en Île-de-France en 16 agences mixtes qui géreront à la fois le logement social et le logement intermédiaire et libre. Adossée au découpage intercommunal, cette organisation va faciliter la coordination avec les collectivités locales, qui auront désormais un interlocuteur unique. Une nouvelle organisation effective en juin 2025.

7es rencontres du réseau CDC Habitat Partenaires. Au programme : des ateliers collaboratifs sur le climat, les nouveaux modes de travail et la relation client mais aussi des tables rondes sur la production de logements sociaux et l'attractivité RH des bailleurs.

Démolition du 1er immeuble du Parc Corot (Marseille) : une étape importante dans la requalification de cette vaste copropriété dégradée, qui fait l'objet d'une concession d'aménagement dont est titulaire le groupe CDC Habitat pour le compte de la Métropole Aix-Marseille-Provence. À terme, le Groupe acquerra 5 bâtiments (sur un total de 6) pour démolition ou réhabilitation. L'opération prévoit également la construction d'environ 150 logements.

2e édition de l'appel à projets L'ISA (L'Innovation Sociale en Action), destiné à financer des projets d'innovation sociale portés par les collaborateurs du Groupe en local.

SIGNATURE DE NOMBREUX PARTENARIATS...

... en septembre, lors du Congrès HLM, avec :

- **l'Union sociale pour l'habitat (USH), Action Logement Immobilier, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et buildingSMART** portant sur un référentiel openBIM de données communes entre les domaines de la construction et de l'exploitation immobilière ;
- **la Fédération nationale du bois et Bois France** pour augmenter la part de bois dans les constructions et les réhabilitations de logements, transformer le mix énergétique, et ainsi diminuer l'empreinte carbone du parc du groupe CDC Habitat ;
- **la compagnie Lu²** pour repenser le lien social par l'accompagnement artistique dans le Nord-Est ;
- **Cap Sciences et Emmaüs Connect** pour respectivement sensibiliser les locataires à la question du handicap et développer les compétences numériques des familles monoparentales dans le Sud-Ouest ;

et tout au long de l'année, pour loger les travailleurs clés, avec :

- le Centre hospitalier universitaire de Montpellier (Hérault) ;
- Vivalto Santé ;
- le Centre hospitalier d'Arles (Bouches-du-Rhône) ;
- les Hôpitaux des Portes de Camargue ;
- le Centre hospitalier intercommunal de Fréjus Saint-Raphaël (Var) et la ville de Fréjus ;
- l'UIISC4 (4e unité d'instruction et d'intervention de la Sécurité civile) à Libourne (Gironde) ;
- la métropole de Montpellier, les Transports de l'Agglomération de Montpellier (TAM) et le CHU de Montpellier ;
- l'Hôpital Alexandra Lepève à Dunkerque (Nord).

HISTOIRE D'HABITAT

Le Village des athlètes entre innovation, durabilité et sobriété

Interview croisée

1 Élodie Benoît, directrice générale Villes & Projets de Nexity

2 Delphine Bachet, directrice opérationnelle d'Icade

Concevoir un Village des athlètes réversible a été un véritable défi pour les acteurs de ce projet emblématique. Dès son lancement, l'ambition était claire : garantir un héritage durable et adapté aux habitants de la Seine-Saint-Denis, en développant des logements performants et résilients. Retour d'expérience avec Élodie Benoît, directrice générale Villes & Projets de Nexity, et Delphine Bachet, directrice opérationnelle d'Icade, qui respectivement pilotent la phase héritage des lots E (Les Belvédères) et D (Les Quinconces), les deux groupements dont fait partie CDC Habitat.

Le Village des athlètes a été pensé pour être réversible et évolutif. Comment cela s'est-il traduit en termes de conception et de construction ?

Élodie Benoît : Nous avions deux principes fondateurs. Le premier était de considérer que nous réalisions in fine le village héritage et que le Village des athlètes n'était qu'une phase transitoire. Le second s'appuyait sur un principe de frugalité. Nous avons ainsi limité au maximum les interventions de réversibilité sur les ouvrages et évité les aménagements qui ne pouvaient pas être pérennisés. Par exemple, nous avons réutilisé les cages d'ascenseur pour créer de nouveaux espaces après démontage des ascenseurs excédentaires.

Delphine Bachet : La conception architecturale et technique a dû prendre en compte les deux finalités de ce projet inédit : l'efficience du Village des athlètes mais aussi la vision d'un quartier pérenne. La structure poteaux-poutres qui a été retenue a apporté beaucoup de souplesse au projet pour modeler l'intérieur des appartements et du bâtiment. Les cloisons posées pour le Village des athlètes ont été pensées dans le même esprit avec le souci d'être réemployées pour la phase héritage sans générer de gros travaux. Enfin, les escaliers et ascenseurs ont été placés en centralité pour faciliter le travail de réversibilité.

En quoi « le permis double-état » est-il une avancée pour répondre aux enjeux de durabilité ?

E.B. : C'est une véritable avancée qui donne un cadre administratif dans lequel on arrive à penser les ouvrages, non pas pour une seule utilisation ou configuration. Il complète le permis d'innover qui laisse imaginer des volumes capables d'accueillir du tertiaire, du logement ou d'autres fonctionnalités d'hébergement. Ce permis va encore évoluer et donner la possibilité d'imaginer de multiples vies à un bâtiment pour s'adapter aux besoins de durabilité.

D.B. : Le permis double-état est une innovation juridique forte qui procure, dans le cadre d'une seule instruction, une autorisation administrative unique couvrant plusieurs destinations dans des temporalités différentes.
Dans notre cas, les travaux de la phase héritage ont pu démarrer dès le départ des athlètes. En matière de durabilité, le fait d'anticiper les différentes vies d'un programme, et donc de limiter les travaux de reconversion, va considérablement réduire l'empreinte carbone d'un chantier.

Les procédés expérimentés vous semblent-ils reproductibles pour des projets plus classiques ?

D.B. : Ce projet a fait l'objet de plusieurs ATEX (appréciations techniques d'expérimentation) du fait d'innovations qui ont constitué des avancées dans des domaines très différents. En matière de construction bois, notamment, mais aussi sur des innovations dans l'installation d'équipements, à l'instar des douches sans ressaut sur plancher bois qui diminuent l'empreinte carbone lors de la construction avec une accessibilité universelle dans leur usage. Toutes ces innovations, nous les répliquons déjà sur d'autres programmes. Enfin, le bâtiment Cycle que nous avons imaginé est aussi le premier démonstrateur en France de la gestion de l'eau et des biodéchets en totale autonomie.

E.B. : Ce projet marque une transition dans notre façon de penser la ville et les modes de construction. L'approche décarbonée de la construction est aujourd'hui une condition essentielle de l'acceptabilité de nos projets et doit pouvoir s'appuyer sur les innovations constructives réussies du Village : construction bois avec maintien des poutres en bois non encoffrées dans les bâtiments en R+5 et utilisation de plus de 80 % de bois français, cinq ATEX déposées en ce qui concerne le secteur E, utilisation récurrente de matériaux issus du réemploi et revalorisation quasi systématique dans l'économie circulaire de matériaux déposés dans le cadre de la réversibilité.

Village des athlètes : un héritage urbain durable

À Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine, les 1 500 logements acquis par CDC Habitat se transforment pour entamer leur seconde vie et devenir des logements pérennes destinés à la location.

Un quartier adapté aux changements d'usage et au changement climatique

Démonstrateur de la ville bas carbone et de la réversibilité, le Village des athlètes illustre l'objectif de pérenniser les bâtiments en les rendant facilement adaptables à l'évolution des usages et en anticipant les conditions climatiques à horizon 2050.

Une réversibilité minimale

La meilleure réversibilité est la réversibilité minimale, c'est-à-dire conçue pour réduire au maximum les travaux de reprise et la consommation de matériaux et, in fine, le bilan carbone et les délais de livraison. En pratique, la réversibilité à l'œuvre dans le Village des athlètes permet de conserver la structure, l'enveloppe de l'immeuble, et de ne bouger qu'un ou deux éléments à l'intérieur pour adapter l'appartement. Pendant la compétition, les logements ne disposaient pas de cuisine, ce qui donnait des T3 avec trois chambres, lesquels doivent maintenant être convertis en T3 plus classiques, avec deux chambres, un salon et un espace cuisine. Cette transformation avait été anticipée par les opérateurs : les arrivées d'eau étaient déjà prêtes, certains carrelages posés et, le plus souvent, seules des cloisons provisoires étaient à déposer (*voir interview page 14*).

Un quartier à l'épreuve du réchauffement climatique

En parallèle de cette architecture pensée pour être réversible, la conception bioclimatique des bâtiments apporte un confort d'été, sans climatisation, adapté aux températures prévues en 2050. Les appartements sont ainsi très bien orientés et traversants, dotés de façades particulièrement étanches et d'isolants biosourcés, de brise-soleil, ou encore de balcons filants de différentes hauteurs faisant office de pare-soleil. Dans certaines parties du Village, l'accent est mis sur la lutte contre les îlots de chaleur via une végétalisation importante, telle qu'une forêt fraîche, des jardins verticaux et suspendus, ou encore des jardins comestibles.
« *La fin des travaux est prévue pour le dernier trimestre 2025, mais nous préparons depuis janvier 2025 la mise en exploitation et la commercialisation des différents programmes. Ce sont des sites où il n'y avait rien auparavant et où tout est à créer. C'est un vrai défi pour l'ensemble des acteurs* », témoigne Astrid Douguet-Le Coz, directrice adjointe des programmes VEFA de Grand Paris Habitat, la structure en charge du développement et de la maîtrise d'ouvrage chez CDC Habitat Île-de-France.

Les grandes étapes de la phase héritage pour CDC Habitat

Novembre 2024
au 4e trimestre 2025

Travaux de réversibilité et de remise en état

+ de 1 500 logements

Transformation des chambres en plus de 1 500 logements sociaux, intermédiaires et abordables et en résidences étudiantes ou sociales sur l'ensemble du Village des athlètes

1 antenne de gestion dédiée

À partir
de l'été 2025

Commercialisation

Le groupe CDC Habitat gérera plus de 1 500 logements

505
logements locatifs sociaux

337
logements locatifs intermédiaires

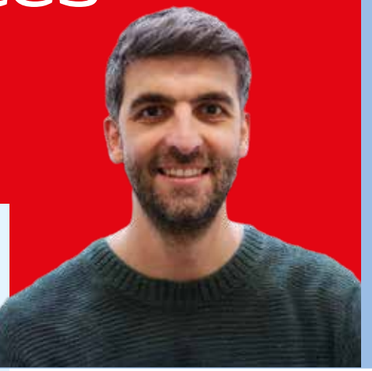
372
logements locatifs abordables

299
logements en résidence étudiante

60
logements ciblant en priorité des personnes en situation de handicap et des femmes victimes de violences conjugales via sa filiale Adoma

HISTOIRE D'HABITAT

Face au changement climatique, des solutions innovantes



Le noir absorbe les rayons infrarouges, le blanc les repousse. Disposée sur le toit d'un immeuble, la peinture réfléchissante, ou *cool roofing*, fait partie des innovations testées par CDC Habitat sur son parc de résidences pour limiter les îlots de chaleur urbains, que ce soit à l'échelle des bâtiments ou du quartier. Le fondateur d'Enercool, start-up partenaire du Groupe, nous en dit plus.

> La peinture réfléchissante permet de réduire la température de 3 à 6 °C à l'intérieur d'un bâtiment.

Rencontre

Maxime Claval,

fondateur d'Enercool

Pouvez-vous nous présenter Enercool ?

Maxime Claval : Enercool est une société nantaise, née il y a cinq ans d'une volonté d'entreprendre et de participer aux défis que pose le réchauffement climatique. Le principe de la peinture réfléchissante n'est pas nouveau en soi puisque les pays méditerranéens utilisaient déjà la chaux il y a 1 000 ans. Nous avons développé une peinture réflective très efficace, fabriquée en France avec 100 % de matières premières venant d'Europe et des matériaux biosourcés comme les coquilles d'œuf pour remplacer le carbonate de calcium venant des mines.

Quel est le gain de la technique cool roof ?

M.C. : Cette technique représente une alternative à la climatisation pour apporter un gain thermique significatif dans les étages supérieurs, où les occupants sont les plus exposés aux effets des canicules, et privilégier ainsi la sobriété énergétique. L'été, le soleil, qui est au zénith, réchauffe considérablement les constructions par le toit. Nous constatons des réductions de la température entre 3 et 6 °C. La satisfaction de nos clients est excellente, qu'il s'agisse de clients particuliers, professionnels ou bailleurs sociaux.

Pouvez-vous nous décrire votre produit ?

M.C. : Nos peintures réfléchissantes intègrent un gel (l'aérogel de silice) contenant 95 % d'air ayant la capacité de renvoyer un maximum de rayons infrarouges. Les peintures blanches sont les plus efficaces, mais nous avons aussi décliné le produit avec des teintes se rapprochant de celles des tuiles, des ardoises et du zinc pour répondre aux exigences de certains plans locaux d'urbanisme (PLU) et garder une uniformité sur les toitures. Ces peintures de couleur sont tout de même capables de faire baisser la température de 2 à 3 °C. À Saint-Georges-d'Orques (Hérault), par exemple, nous avons peint les tuiles en terre cuite des toitures pentues de la résidence Les Terres Rouges de CDC Habitat, amenant 4 °C de baisse de température par rapport à un bâtiment témoin, avec des baisses de 8 °C pendant les pics de chaleur.

Tour d'horizon de solutions durables

LA RÉUNION

Une résidence en autoconsommation collective

À La Réunion, la SEMADER[1] a la culture de la « recherche-action » dans son ADN. Une approche pragmatique qui place l'entreprise à la pointe de l'innovation, en particulier sur les questions énergétiques. Dernière réalisation en date : Tipolka, résidence de 111 logements répartis en quatre bâtiments dans l'écoquartier du cœur de ville La Possession. Livré en octobre 2024, ce programme intergénérationnel est alimenté en électricité par une centrale d'autoconsommation collective située sur le toit de la résidence qui produit 100 % de l'énergie grâce au photovoltaïque. Cette première permet de partager l'électricité produite entre les résidents à partir d'une clé de répartition définie avec EDF, et de diminuer leur facture d'électricité. Le surplus est revendu à l'opérateur d'énergie. Une évaluation menée par un bureau d'études techniques est en cours pour optimiser, encore, le fonctionnement et atteindre le taux d'autoconsommation optimal.

1. SEMADER : société d'économie mixte d'aménagement de développement et d'équipement de La Réunion.

ÎLE-DE-FRANCE

Plus de sobriété avec l'économie circulaire et le réemploi des matériaux

Grand Paris Habitat, la structure en charge du développement et de la maîtrise d'ouvrage pour CDC Habitat Île-de-France, et Cycle Up, spécialisé notamment dans le reconditionnement et la revente de sanitaires, ont conclu un partenariat. Objectif : généraliser l'envoi en filière de reconditionnement des sanitaires déposés lors de travaux pour obliger les entreprises de travaux à transformer leurs pratiques et garantir à Grand Paris Habitat des flux d'approvisionnement en sanitaires reconditionnés pour ses opérations (réhabilitation, neuf, maintenance). Les deux partenaires souhaitent récupérer 4 500 unités en 2025 issues de réhabilitations, mais aussi de démolitions, ce qui évitera l'émission de 15 tonnes de CO_2. Deux projets pilotes ont été lancés en janvier 2025 à Épinay-sur-Seine (quartier Orgemont) et Noisy-le-Grand (résidence Le Palacio).

GRAND EST

Bâtir la ville sur la ville et renaturer

À Strasbourg, le Groupe et l'aménageur Crédit Mutuel Aménagement Foncier, en partenariat avec la ville et en concertation avec les habitants, mènent 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 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.

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET CORSE

Optimiser le cycle précieux de l'eau

Hydrovitae est née d'une idée lauréate d'un hackathon des territoires, organisé en 2022 par la direction Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, ainsi que d'une réflexion menée par la mission innovation du Groupe dans le cadre d'ateliers d'idéation. L'expérimentation consiste à récupérer les eaux usées issues des salles de bains, à les traiter, puis à les réutiliser pour arroser les espaces verts des résidences. Le projet sera déployé en 2025 dans les Bouches-du-Rhône, à Gémenos, au sein d'une résidence intergénérationnelle, et à Martigues, dans un ensemble de logements sociaux. 11 logements seront mobilisés sur le premier site (pour une production de l'ordre de 1 m^3/jour) et 18 logements sur le second (3 m^3/jour).

> **Les fortes chaleurs sont de plus en plus fréquentes, et le fait de pouvoir disposer de réserves d'eau sera utile non seulement pour faire pousser des végétaux,** mais aussi pour assurer leur survie en cas de restriction. L'évapotranspiration issue des végétaux augmentera l'humidité de l'air environnant, créant ainsi des îlots de fraîcheur et un microclimat. Nous pourrons également élargir les zones plantées et favoriser la biodiversité et la richesse de ces écohabitats.
>
> **Pascal Remy,**
> DIRECTEUR ADJOINT DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE À LA DIRECTION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET CORSE

GROUPE

Un outil pour monitorer la décarbonation et réaliser les bons arbitrages

La décarbonation du patrimoine est un enjeu majeur du plan stratégique climat de CDC Habitat, aligné sur la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris. Dans ce cadre, la direction du patrimoine Groupe expérimente le développement et l'utilisation d'un outil de projection de sa trajectoire de décarbonation. À travers des simulations de travaux, comme une isolation thermique extérieure ou le remplacement d'une chaudière gaz par une pompe à chaleur, l'outil calcule un résultat projeté en matière d'économie d'énergie et de carbone, et évalue le ratio entre le coût des travaux potentiels engagés et leur résultat. Il simule les réhabilitations et la performance énergétique projetée des résidences et du patrimoine à l'échelle du Groupe et optimise les arbitrages en matière d'engagement de travaux. La centralisation des données rendra possible l'optimisation « en temps réel » des performances du parc, en fonction des arbitrages, facilitant en cela la définition de scénarios d'ensemble pour atteindre l'objectif collectif d'émission de 15 kg de CO_2 par mètre carré d'ici 2030.

Transformation urbaine : repenser la ville

Essentielle et centrale, la question du logement touche à la dignité des personnes, au pouvoir d'achat, à la conception de nos villes et de nos espaces, ainsi qu'au vivre-ensemble. Montpellier Méditerranée Métropole mène une politique volontariste en matière d'habitat. Quatre programmes locaux de l'habitat (PLH) se sont ainsi succédé pour répondre aux besoins croissants de logements dans un contexte de précarité économique d'une partie de la population.

Rencontre

Michaël Delafosse,

maire de Montpellier et président de Montpellier Méditerranée Métropole

Quelle est la politique de la métropole en matière de logement et, plus largement, votre vision de la ville ?

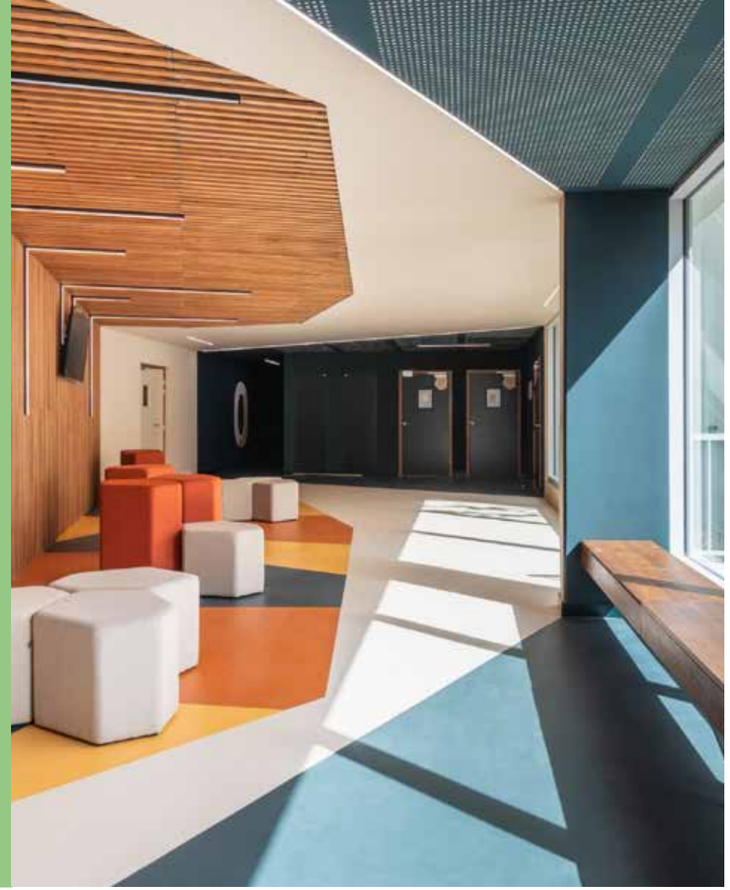
Michaël Delafosse : Construire du logement social, c'est bien plus que bâtir des immeubles : c'est façonner une ville où chacun a sa place. À Montpellier, cette vision ne date pas d'hier. Il y a 40 ans, le quartier Antigone voyait le jour sous la houlette de l'architecte catalan Ricardo Bofill. Pour la première fois, des résidences sociales s'implantaient au cœur de la ville plutôt qu'en périphérie. Depuis, nous avons fait du logement social un pilier de notre projet urbain. Nous tenons notre engagement : 25 % de logements sociaux, avec une croissance démographique soutenue – 4 000 nouveaux habitants s'installent ici chaque année. Dans chaque quartier, nous veillons à garantir la mixité sociale en équilibrant logements sociaux, logements privés et accession à la propriété. Et pour renforcer cette cohésion, nous avons mis en place la gratuité des transports publics pour tous les habitants de la métropole. Mais notre responsabilité va au-delà du logement. Avec les nouvelles réglementations et la loi ZAN, nous devons penser la ville autrement. L'innovation est essentielle, que ce soit pour améliorer le cadre de vie des habitants, relever le défi de la sobriété énergétique ou lutter contre les îlots de chaleur, un enjeu crucial dans notre région. Concrètement, nous avons transformé de nombreuses dalles au pied des immeubles en jardins partagés. Ce sont ces petites révolutions du quotidien qui font évoluer la ville et la rendent plus vivante.

Vous avez signé en mai 2024 une convention de partenariat avec CDC Habitat ; quelles en sont les grandes lignes ?

M.D. : La convention de partenariat prévoit le développement d'une offre locative intermédiaire significative, afin de loger les salariés de la classe moyenne au plus près de leur lieu d'emploi et de favoriser la mixité sociale. Avec CDC Habitat, la métropole souhaite accompagner les grands employeurs, notamment publics, tels que le CHU de Montpellier ou les Transports de l'Agglomération de Montpellier (TAM), et les travailleurs dits « essentiels » dans l'accès à des logements de qualité, au loyer abordable et situés à proximité des lieux de travail et des zones d'activité.

Pouvez-vous nous parler de la résidence Le Lavandin, qui est une opération exemplaire en matière d'accueil des populations très précaires ?

M.D. : Le logement, c'est la dignité de la personne et Le Lavandin illustre notre détermination en la matière.



C'est une opération de destruction puis de reconstruction du foyer des travailleurs migrants de l'avenue du Père Soulas qui a permis de réhabiliter 282 logements, dont 252 logements accompagnés en résidence sociale et 30 en pension de famille. Soutenu par l'État et la métropole de Montpellier, le projet est dirigé par Adoma, filiale de CDC Habitat. Pour réapprendre le vivre-ensemble, de nombreux espaces communs existent : coin cuisine, buanderie/laverie, salle TV et détente, bibliothèque, ateliers ludiques... Les résidents peuvent stabiliser leur situation personnelle et se reconstruire. Dans le même esprit, l'hôtel des Fauvettes a aussi été racheté pour en faire un lieu d'hospitalité d'urgence. Notre objectif est de pouvoir proposer 15 pensions de famille sur le territoire métropolitain.

Un mot sur Cassiopée, le nouvel établissement du groupe CDC Habitat que vous avez inauguré en avril 2024 à Montpellier ?

M.D. : CDC Habitat est présent depuis de nombreuses années dans la métropole de Montpellier et nous apprécions cette fidélité au territoire. En 2024, le Groupe a livré et inauguré Cassiopée, son nouvel établissement administratif destiné à ses 500 collaborateurs, situé au cœur de la ZAC Beausoleil, un quartier animé doté d'espaces publics végétalisés, de services et de commerces et desservi par de nombreux moyens de transport. L'ancien bâtiment de l'établissement sera recyclé en un programme mixte composé de logements, de commerces et de services. Un démonstrateur du futur des politiques urbaines en devenir.

À Maisons-Alfort, CDC Habitat Partenaires innove en matière d'accompagnement

Le Groupe accompagne l'ESH Maisons-Alfort Habitat (Val-de-Marne) dans la transformation de friches urbaines, dont l'une fait l'objet d'un partenariat innovant, qui prévoit une programmation mixte en termes de publics et d'usages. Un projet de société d'aménagement avec le bailleur est en cours pour porter l'opération de A à Z. Explications avec **Zahir Arroudj, directeur en charge du codéveloppement CDC Habitat Partenaires**.

Comment est né ce projet inédit ?

Zahir Arroudj : Tout a commencé par l'acquisition par l'ESH Maisons-Alfort Habitat d'un terrain d'environ un hectare, avec l'ambition d'y réaliser une opération d'aménagement et de construction de logements sociaux. Mais avec le contexte de crise, de hausse du coût des financements et des matières premières, ce projet d'envergure et aux contraintes techniques conséquentes s'est révélé plus compliqué que prévu à mettre en œuvre. Maisons-Alfort Habitat étant membre du réseau CDC Habitat Partenaires, le Groupe est intervenu pour proposer, en commun, une solution pérenne qui est en train de se concrétiser par la création d'une société d'aménagement, filiale de l'ESH, et dans laquelle CDC Habitat sera également investisseur. Grâce à notre savoir-faire en gestion de projets, en ingénierie financière et en expertise technique, nous allons pouvoir relancer, ensemble, un projet qui demeurait en réserve foncière depuis des années et qui pesait financièrement.

Pouvez-vous le décrire ?

Z.A. : Le projet comporte deux volets. Le premier, avec la création de la société d'aménagement pour porter financièrement le foncier et son aménagement, notamment la démolition et la dépollution du site de l'entrepôt. Le second, la cession des lots à différents acteurs pour la réalisation d'un programme prévisionnel mixte composé de logements locatifs sociaux, d'une résidence étudiante sociale, de logements en accession à la propriété et d'un pôle d'activités intégrant une maison médicale. Le lot de logements locatifs sociaux sera réalisé par Maisons-Alfort Habitat, tandis que la résidence étudiante sociale sera portée par le Groupe et réalisée en co-maitrise d'ouvrage avec le partenaire ESH.

En quoi ce projet préfigure-t-il le futur ?

Z.A. : Avec la loi ZAN, et la nécessité toujours croissante de produire des logements, nous devons apprendre à reconstruire la ville sur la ville, comme c'est le cas pour cette opération. Les transformations urbaines vont être de plus en plus fréquentes sur les territoires tendus et notre expertise à la fois financière et technique constitue un véritable atout pour accompagner nos partenaires. Ce projet va nous permettre de le démontrer.

CDC Habitat mobilise ses experts pour réhabiliter le centre ancien de Vichy

La ville de Vichy (Allier) a choisi de se réinventer en transformant deux quartiers, dont son centre-ville ancien. CDC Habitat mettra à profit son expertise en redressement de copropriétés dégradées pour mener ce chantier complexe.

Dans ce cadre, CDC Habitat, via son entité CDC Habitat Action Copropriétés, œuvre à la redynamisation du centre ancien et démontre ainsi toute son expertise en la matière. « *Le centre ancien concerne essentiellement des petites copropriétés, voire des monopropriétés qui nécessitent un savoir-faire juridique et technique spécifique*, explique Alexandra Lescaut, directrice de la rénovation des copropriétés dégradées[1]. *C'est un travail de dentelle, car il nous faut diagnostiquer chaque bâtiment pour savoir s'il est possible de le réhabiliter ou pas, si le propriétaire peut lui-même réaliser des travaux ou si nous devons mener des acquisitions puis des rénovations lourdes ou des démolitions.* »

L'objectif de la municipalité est d'apporter de la cohérence à son aménagement urbain, afin que le développement du nouveau quartier et de ses 700 logements neufs ne se fasse pas au détriment de la remise sur le marché des 120 logements, mais aussi commerces et espaces publics du centre-ville, qui seront réhabilités.

Créer deux pôles d'attractivité parfaitement complémentaires au sein de la ville

La ville de Vichy a choisi une approche multisites originale qui vise à s'appuyer sur les atouts de deux zones, le centre-ancien et la ZAC Vichy Lac, et à créer ainsi des dynamiques entre les deux sites. Tandis que CDC Habitat travaille sur le centre ancien, UrbanEra, du Groupe Bouygues est en charge de l'aménagement des 17 hectares de la ZAC Vichy Lac.
Un travail de coordination va être mené durant les 11 prochaines années. L'objectif étant que les différents lots commercialisés ne se concurrencent pas. Cela passe par la recherche d'une vraie cohérence dans les tarifs, dans les typologies proposées, les équipements publics et les commerces, ou encore un équilibre entre les offres en accession et en location.

1. La direction de la rénovation des copropriétés dégradées a été créée en 2019, à l'issue de la mise en place du plan Initiative copropriétés par l'État pour accompagner les collectivités dans la rénovation ou la démolition de copropriétés qui ne font plus face à l'entretien de leur patrimoine.

HISTOIRE D'HABITAT

Accompagner les parcours de vie

28 % des locataires du parc social de CDC Habitat ont plus de 60 ans, en hausse de 5 % en 20 ans, et la proportion des 75 ans et plus augmente rapidement, soulevant l'enjeu du maintien en autonomie dans l'habitat. Depuis 2020, CDC Habitat possède une ligne métier, le GIE Générations, consacrée au développement de résidences gérées avec services. Delphine Pavy, sa directrice, nous présente la stratégie du Groupe pour l'habitat des seniors.

Rencontre

Delphine Pavy,
directrice du pôle médicosocial et des résidences gérées, administratrice du GIE Générations de CDC Habitat

> Nous comptons 48 400 logements et 198 résidences avec services, avec une volonté d'innover par le développement de nouvelles formes d'habitat répondant aux attentes de nos aînés.

Comment CDC Habitat adapte-t-il son parc au vieillissement de la population ?

Delphine Pavy : Notre premier levier est de faire en sorte que nos locataires âgés restent vivre à leur domicile. Pour cela, nous renforçons la part des logements accessibles – 48 400 aujourd'hui – au sein de notre parc classique. Nos réhabilitations intègrent l'adaptation des parties communes (portes de hall, rampes d'accès, pose d'ascenseur le cas échéant…). Cette politique, mise en place par chaque territoire, intègre aussi un volet d'adaptation des logements – 14 800 aujourd'hui –, en nous appuyant sur l'expérience de notre filiale la Sainte-Barbe, dont 59 % des locataires ont déjà plus de 60 ans. Notre second levier est de proposer des résidences spécifiques aux personnes âgées qui ont besoin de services.

Quelle est votre stratégie en matière de résidences avec services ?

D.P. : Offrir des solutions d'habitat les plus diverses possibles pour accompagner les parcours de vie de 60 à 100 ans et plus. Nos 198 résidences avec services (12 480 logements), dont 70 % sont gérées par des partenaires tiers, répondent aussi bien aux besoins de personnes autonomes, en particulier nos 76 résidences autonomie en parc social, que dépendantes (38 Ehpad). Ces dernières années, CDC Habitat a beaucoup innové. En gestion directe, nous expérimentons trois types de résidences (Papy Loft, résidences sociales adaptées et résidences intergénérationnelles) pour les rendre pérennes. Suite à notre partenariat avec le gestionnaire Domani signé début 2022, nos six premiers habitats partagés ont ouvert et 14 sont en construction. Nous sommes fiers de cette colocation pour personnes en perte d'autonomie car les résidents, d'un âge moyen de 85 ans, s'y sentent bien.

Quels sont vos enjeux à court terme ?

D.P. : Continuer à développer un habitat alternatif à l'Ehpad pour les personnes qui ne peuvent plus vivre seules chez elles, notamment en déployant des solutions d'habitat partagé dans le parc social. Et poursuivre nos efforts d'investissement pour la réhabilitation et la rénovation de résidences autonomie et d'Ehpad, malgré des modèles économiques actuellement fragilisés.

NOUVELLES FORMES D'HABITAT : L'EXEMPLE DE LA RÉSIDENCE TURQUOISE, À DIJON (21)

Ce programme de 85 logements sociaux a été pensé pour accueillir exclusivement des personnes de plus de 60 ans aux revenus modestes. Le programme combine des petits logements T2 et T3 accessibles et adaptés et un « club-house » géré par les Villages d'Or qui propose des animations quotidiennes.

"Nos résidents ont des plafonds de ressources très divers, ce qui crée une véritable mixité. Cela va d'un locataire qui était en foyer d'hébergement jusqu'alors à des locataires propriétaires avec de petites ressources qui ont revendu leur bien et se sont tournés vers nous pour trouver un logement adapté."

Céline Rabier, ADJOINTE AU RESPONSABLE DE SECTEUR, CDC HABITAT

"La résidence est très bien située, à proximité des commerces, du tram et de la voie verte ; on peut tout faire à pied. Et puis il y a le club-house, animé par Céline, qui permet de ne pas rester seul dans son coin et de participer à des activités artistiques et des sorties."

Denise Flipeau, LOCATAIRE DE LA RÉSIDENCE TURQUOISE

Accompagner les parcours de vie : quatre exemples

PERSONNES SANS ABRI

DEMANDEURS D'ASILE

La Boulangerie : une réhabilitation ambitieuse pour un centre d'hébergement emblématique

Hiver 2004-2005 : une ancienne boulangerie militaire située boulevard Ney, dans le nord de Paris, est transformée en refuge d'urgence lors du plan Grand froid. Depuis, son rôle d'accompagnement des plus précaires n'a cessé de grandir. Le site, nommé La Boulangerie, comprend désormais un centre d'hébergement d'urgence (CHU) et un centre d'hébergement et de stabilisation (CHS), pour un séjour plus long, tous deux gérés par Adoma. « *Nous accueillons des hommes isolés orientés par le Samu social*, détaille Candice Guilbert, intervenante sociale chez Adoma. *Outre la mise en œuvre d'un parcours d'accompagnement de ces personnes, nous tissons des liens informels en continu avec elles, que ce soit dans les espaces communs ou au moment des repas que nous partageons avec les résidents. Nous organisons aussi des moments "à part", tels que des sorties culturelles ou des séjours à la mer.* » « *Nous cherchons à redonner du sens à la vie de ces personnes, que ce soit pour accompagner nos résidents dans leur parcours de soins ou pour les démarches administratives, pour ceux qui n'ont pas de titre de séjour* », ajoute Cédire Mboda, directeur d'hébergement. Depuis 2023, Adoma est engagée dans un ambitieux projet de rénovation pour apporter de meilleures conditions d'accueil : isolation thermique, remise en état de l'étanchéité, création d'une nouvelle chaufferie, réfection et peinture du bâtiment, etc.). La première phase, achevée fin 2024, a transformé les dortoirs en chambres et intégré des services tels qu'une bagagerie, des cuisines, ainsi que des lieux d'accueil pour les associations locales. La phase 2 des travaux s'achèvera en 2026.

Une superficie portée de **4 900 m²** à **11 000 m²**
Un CHU de **150 places** (50 chambres)
Un CHS de **104 places** (52 chambres)
Un CHU "insertion" de **184 places** (92 chambres)

©Bechu & Associés mandataire et Atelier Herbez Associés.

JEUNES ACTIFS

Des châteaux d'eau transformés en logements

À Saint-Germain-en-Laye, dans les Yvelines, un vaste programme de transformation urbaine, le Clos Saint-Louis, va intégrer la conversion de deux châteaux d'eau en une résidence de coliving (mix de logements privatifs et d'espaces communs) pour jeunes actifs. Cette métamorphose constituera la signature architecturale du projet. Une fois achevée, la résidence comptera 60 logements. Acquise par AMPERE Gestion, filiale de CDC Habitat, pour le compte du fonds Éco Résid, cette résidence spectaculaire est un exemple innovant de recyclage foncier pour limiter l'artificialisation des sols.

PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Handitoit et CDC Habitat : un partenariat fort en faveur de l'inclusion

Handitoit est une association créée en 2002 dans la région PACA par des personnes en situation de handicap pour améliorer le logement de leurs pairs. Récit d'un partenariat au long cours avec les équipes locales de CDC Habitat. « *Notre objectif est de trouver des solutions de logement adaptées que les personnes en situation de handicap puissent vivre en milieu ordinaire, c'est-à-dire à domicile et de manière autonome*, explique Pascal Carrez, directeur adjoint d'Handitoit. *Pour ce faire, nous avons réalisé un guide de préconisations techniques qui va plus loin que la simple réglementation relative aux personnes à mobilité réduite, afin que les utilisateurs de fauteuil roulant puissent avoir une qualité d'usage optimale au sein des logements. Cela concerne, par exemple, la largeur des portes et couloirs, les circulations, la domotique (automatisation des portes, éclairage, interphones...), les équipements techniques des sanitaires, la hauteur des ressauts entre l'intérieur du logement et le balcon ou la terrasse.* »

Au sein d'Handitoit, une architecte-conseil accompagne les bailleurs sur l'adaptation des logements et un organisme de formation a même été créé à cet usage... « *Grâce à sa plateforme régionale du logement adapté, Handitoit Provence met en relation des personnes en situation de handicap à la recherche d'un logement adapté, avec des bailleurs qui les produisent* », ajoute Pascal Carrez.
« *La convention qui nous lie est renouvelée tous les trois ans depuis 2008. 10 % de notre production de logements dans les Bouches-du-Rhône, le Vaucluse, le Gard et le Var répondent au guide de préconisations techniques d'Handitoit. Plus de 50 logements adaptés ont été produits ces quatre dernières années et 72 sont en cours de réalisation au sein de résidences neuves et, depuis peu, de résidences réhabilitées. Nous sommes fiers de cette collaboration et de sa pérennité, qui incarnent bien notre mission de bailleur au service de l'intérêt général* », conclut Perrine Saura, responsable d'opérations de CDC Habitat.

PRIMO-ACCÉDANTS

Bail réel solidaire : les premiers acquéreurs sont nantais !

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif qui dissocie le foncier du bâti et favorise l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes. L'acquéreur achète uniquement le logement et loue à faible coût le terrain à un organisme foncier solidaire (OFS), en signant un bail réel solidaire d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. Cela permet de baisser le prix d'achat de 30 à 50 % par rapport au marché, en sachant que les prix de revente du logement sont encadrés afin d'éviter toute spéculation immobilière. À Nantes, CDC Habitat a construit et livré en 2024 ses 14 premiers logements en BRS, placés sous l'égide de l'OFS nantais, Atlantique Accession Solidaire. Concrètement, ces premiers logements livrés par CDC Habitat dans les Pays de la Loire seront proposés à des prix inférieurs de 45 % à ceux du marché libre, parking compris. Une offre très attractive, située à proximité immédiate du centre-ville dans un quartier très prisé, destinée à des primo-accédants et des familles monoparentales issus de la classe moyenne (enseignants, infirmiers...).

129 000 € à **158 000 €** pour les T2
178 000 € à **180 000 €** pour les T3
226 000 € à **230 000 €** pour les T4 (parking compris)
Un bail mensuel variant entre **7** et **13 €/m²**

> **Je travaille et vis à Nantes et je souhaitais devenir propriétaire en centre-ville, même si cela me paraissait impossible en termes de prix, en étant seule avec un petit salaire.** Mais ce dispositif de vente en BRS a rendu la chose possible et j'ai pu effectuer mon tout premier achat immobilier. J'ai découvert un monde nouveau dans lequel CDC Habitat m'a accompagnée et rassurée à toutes les étapes.
>
> **Anaëlle,**
> ACQUÉREUSE EN BRS À NANTES

HISTOIRE D'HABITAT

Diversifier l'offre locative avec le logement intermédiaire

L'agglomération de Dunkerque connaît un essor économique important. Face à ce contexte porteur, les enjeux en matière de logement sont nombreux. L'action publique entend agir sur les différents segments du logement en diversifiant les parcours résidentiels pour tous dans l'objectif de construire le nouveau Dunkerquois d'ici dix ans.

Programme Nordik, à Dunkerque : 62 nouveaux logements locatifs intermédiaires développés par CDC Habitat et Linkcity. Livraison prévue en 2026. ©Q Imagées.

Rencontre

Patrice Vergriete,

maire de Dunkerque et président de la communauté urbaine de Dunkerque

> Nous avons pensé notre plan décennal « 12 000 logements » de manière équilibrée pour les Dunkerquois et les nouveaux arrivants.

Le territoire dunkerquois est passé en zone B1 depuis 2023 ; quels bénéfices en attendez-vous ?

Patrice Vergriete : Même si les prix de vente et les loyers restent inférieurs à la moyenne nationale, leur renchérissement continue de progresser. Les coûts de construction sont plus élevés que sur le reste du département, alors que nos chantiers sont nombreux pour développer une offre nouvelle, tant dans le parc social que dans le parc privé. En outre, la hausse de l'attractivité touristique du territoire augmente le nombre de résidences secondaires et de meublés touristiques, qui gèlent une part du parc privé. Le classement en zone B1 va nous permettre d'agir sur les différents segments du logement en diversifiant les parcours résidentiels pour tous. Dans ce cadre, le logement locatif intermédiaire y trouve toute sa place.

20 000 nouveaux emplois sont attendus sur le Dunkerquois dans les dix ans à venir. Quel en sera l'impact sur les logements et les équipements ?

P.V. : Je suis fier et heureux que le territoire passe de nouveau la barre démographique des 200 000 habitants et que tous profitent de notre essor économique. C'est l'esprit de la démarche « 200 000 gagnants » initiée en 2024. Grâce à ces 20 000 nouveaux emplois, nos jeunes vont rester, se former, travailler, fonder leur famille. Dans ce cadre, nous avons pensé notre plan décennal « 12 000 logements » de manière équilibrée car il a vocation à répondre à la fois aux 9 000 demandes actuelles des Dunkerquois, et en même temps à accueillir de nouveaux arrivants. Ce contexte représente une opportunité incroyable de travail collectif entre acteurs publics, privés, bailleurs, acteurs économiques, pour accélérer la sortie de nouveaux logements et innover pour proposer de nouvelles façons d'habiter pour les salariés comme pour les seniors.

Quels sont vos objectifs de construction de logements ?

P.V. : 12 000 logements sont prévus, répartis en 40 % de logement locatif social, 40 % d'offre libre, 5 % d'accession sociale à la propriété, et 15 % de logement locatif intermédiaire. L'offre de logement locatif intermédiaire constitue une offre pertinente à destination des nouveaux arrivants sur le territoire, qu'ils soient salariés des industries ou professionnels de santé, par exemple, dont nous avons besoin. Par ailleurs, nous avons aussi l'exigence de produire près de 6 000 places d'habitat temporaire, pour les salariés des chantiers, les salariés en mobilité, et les nouveaux arrivants au moment de leur accueil. Ces publics spécifiques nous invitent à imaginer des offres d'habitat nouvelles, réversibles et innovantes.

Qu'attendez-vous d'un acteur comme CDC Habitat ?

P.V. : CDC Habitat, qui est un acteur reconnu du logement, est déjà un partenaire essentiel de plusieurs opérations que nous menons. Dans cette dynamique qui s'ouvre à nous, nous misons sur sa capacité d'innovation et d'audace, pour continuer de porter de nouveaux projets dans toutes les dimensions du marché : logement locatif intermédiaire, logement locatif social, voire habitat temporaire. Je me réjouis également que ce lien puisse encore se renforcer par une implantation locale du Groupe en 2025, afin que la gestion des logements soit au plus près des besoins des habitants.

Le logement locatif intermédiaire fête ses 10 ans

10 ans après son lancement, le logement locatif intermédiaire (LLI) a démontré la pertinence de son modèle. Avec des loyers réglementés inférieurs aux prix du marché, le logement intermédiaire permet aux classes moyennes d'habiter dans les grandes villes, près de leur lieu de travail, sans consacrer une part trop importante de leur budget à leur logement.

Tout part d'un constat effectué en 2014 : difficile, pour les classes moyennes, de trouver un logement de qualité à un prix abordable dans les zones tendues (métropoles, zones frontalières, bassins d'emploi dynamiques…). L'objectif était non seulement d'apporter une solution intermédiaire à ces personnes qui ne pouvaient pas accéder au logement social, mais qui rencontraient des difficultés pour se loger dans le secteur libre compte tenu des niveaux de loyer, mais aussi de faire revenir les investisseurs institutionnels sur le segment du résidentiel.

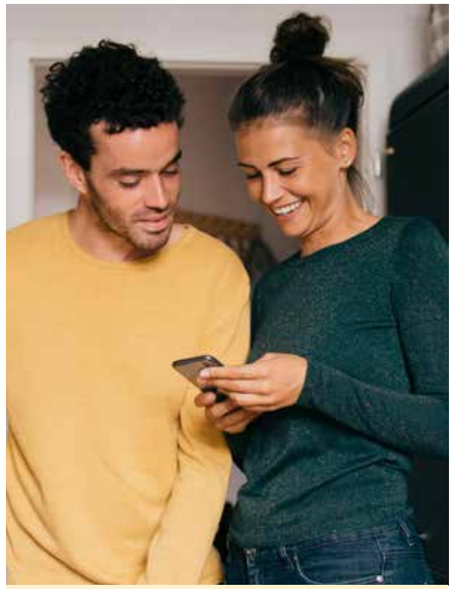
Un produit locatif à mi-chemin entre le social et le libre

La solution s'est matérialisée, depuis, par la création de logements locatifs intermédiaires qui sont situés dans des quartiers attractifs, proches des transports en commun, des commerces et des infrastructures. Non seulement les ménages limitent leur trajet domicile-travail, mais avec un loyer inférieur de 10 à 15 % aux prix du marché, ils économisent en moyenne 1 500 euros par an de loyer. Construits selon les meilleurs standards du marché pour garantir confort et performance énergétique, ces logements sont accessibles sous conditions de ressources. Leur commercialisation se fait via le site commercial de CDC Habitat, www.cdc-habitat.fr, un accès rapide et simplifié. Autre atout pour les collectivités locales : les logements intermédiaires permettent de développer la mixité sociale.

Radioscopie d'un succès

CDC Habitat a joué un rôle moteur dans le développement de logements intermédiaires avec le lancement dès 2014 du premier Fonds de logement intermédiaire (FLI), géré par sa filiale AMPERE Gestion. Ce fonds a financé la production de 10 000 logements intermédiaires, en région parisienne et dans les grandes métropoles françaises, et a donné suite à la création de plusieurs fonds d'investissement similaires (*voir page 33*).

10 à 15 %
de loyers inférieurs aux prix du marché



LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES LLI

DES JEUNES ACTIFS ISSUS DE LA CLASSE MOYENNE…

Souvent des cadres intermédiaires ou travailleurs clés cherchant un premier logement à proximité des bassins d'emploi.

Managers, Comptables, Conducteurs, Techniciens, Enseignants, Aides-soignantes, Infirmiers, Commercials, Animateurs, Chauffeurs, Fonctionnaires, Gestionnaires, Adjoints, Directeurs, Techniciens, Vendeurs, Ingénieurs, Responsables, Cadres, Assistants, Militaires, Assistants de direction, Agents, Informaticiens, Secrétaires

… AVEC

3 185 €
de ressources mensuelles moyennes

Deux questions à…

Nathalie Caillard,
PRÉSIDENTE D'AMPERE GESTION

Quel bilan tirez-vous dix ans après la création d'AMPERE Gestion et du premier Fonds de logement intermédiaire (FLI) ?

Nathalie Caillard : Un peu plus de 22 000 logements intermédiaires ont été financés par les fonds d'AMPERE Gestion dans les zones tendues de France, que ce soit en Île-de-France ou autour des grandes métropoles. Aujourd'hui, environ 40 000 personnes sous conditions de ressources bénéficient ainsi d'une économie de loyer de l'ordre de 1 300 euros par an. Cela représente un investissement de 4,6 milliards d'euros apporté par les investisseurs institutionnels. L'ambition, qui était initialement de les faire revenir en leur proposant ce nouveau type d'investissement résidentiel, a atteint ses objectifs. Nous avons d'ailleurs lancé le FLI 3 en mai 2025, l'investissement en logement intermédiaire ayant trouvé sa place dans les stratégies d'investissement des investisseurs.

Quelles sont les perspectives d'AMPERE Gestion ?

N.C. : Nous poursuivons la diversification de notre portefeuille d'actifs pour couvrir l'ensemble des besoins locatifs et accompagner le locataire tout au long de son parcours résidentiel. Nous nous appuyons, pour cela, sur le savoir-faire du groupe CDC Habitat en matière de solutions d'hébergement d'urgence, de résidences étudiantes, seniors, de logement intermédiaire sur les zones tendues et, d'une manière générale, dans les nouvelles formes d'habitat telles que l'habitat partagé et accompagné pour les personnes âgées ou encore le coliving. L'activité d'AMPERE Gestion représente aujourd'hui 10 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

44 000
logements financés (dont 22 400 LLI)

37 500
logements livrés (dont 17 301 LLI)

10 Md€
d'actifs sous gestion

Agir au cœur des territoires

36 Directions interrégionales

36 CDC Habitat Île-de-France
38 CDC Habitat Sud-Ouest
40 CDC Habitat Grand Ouest
42 CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse
44 CDC Habitat Nord-Est
46 CDC Habitat Auvergne-Rhône-Alpes

48 Adoma

50 Bassins miniers

50 Sainte-Barbe
51 Maisons & Cités

52 Nos filiales en Outre-mer

53 La Réunion – SIDR
54 La Réunion – SEMADER et SODIAC
55 La Réunion – SEMAC
56 Mayotte – SIM
57 Guadeloupe – SIG
58 Martinique – SIMAR
59 Guyane – SIMKO et SIGUY

CDC HABITAT
Île-de-France

> En 2024, nous avons créé les conditions pour réduire notre empreinte carbone et la qualité du service rendu à nos locataires et aux collectivités.

Éric Dubertrand
DIRECTEUR INTERRÉGIONAL
CDC HABITAT ÎLE-DE-FRANCE

Aude Debreil
PRÉSIDENTE DU DIRECTOIRE
DE GRAND PARIS HABITAT

EN CHIFFRES

147 383
logements gérés

3 746
logements livrés

4 211
logements mis en chantier

3 577
réhabilitations lancées

1 943
collaborateurs

Quel est le bilan de l'activité ?

Aude Debreil : Avec 7 822 logements neufs ou réhabilités livrés pour le compte de CDC Habitat et des 21 organismes de logement social adhérents de notre GIE, la contribution de Grand Paris Habitat au développement du parc inclusif et durable d'Île-de-France se renforce. Autre satisfaction : la création de 2 200 logements locatifs sociaux, grâce notamment à la relance de la maîtrise d'ouvrage directe et à nos opérations d'acquisition/amélioration dans le parc libre.

Éric Dubertrand : La direction interrégionale a été au rendez-vous de ses objectifs de gestion locative et patrimoniale, avec des actions fortes pour améliorer son taux d'occupation et l'accompagnement de nos publics fragiles. En particulier, nous préparons le vieillissement de nos 29 % de locataires de plus de 60 ans, grâce à des travaux d'adaptation de nos logements et résidences, avec l'aide de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV). De nouveaux partenariats facilitent aussi le logement et l'accompagnement des ménages précaires et des femmes victimes de violences conjugales.

Vous avez décliné en Île-de-France le Plan stratégique climat du Groupe…

E.D. : En 15 ans, 50 000 de nos logements ont bénéficié d'une réhabilitation thermique, pour des économies d'énergie moyennes de 25 %, et les équipes de Grand Paris Habitat continuent. Désormais, nous engageons le changement de vecteur énergétique à grande échelle, avec le raccordement de 14 500 logements à un réseau de chaleur d'ici 2030. En appui, nous continuons à sensibiliser nos locataires à la sobriété. Pour préserver la biodiversité, nous avons déployé la gestion différenciée sur nos 300 hectares d'espaces verts.

A.D. : Nous avons intégré les trois piliers du Groupe – atténuation, adaptation, biodiversité – dans notre stratégie de production et de réhabilitation, avec des leviers activés progressivement. Nos cahiers des charges étant sans cesse plus exigeants, nous aidons aussi la filière du BTP à progresser. Pour lui apporter des solutions techniques clés en main, nous avons par exemple conclu des partenariats (Cycle Up, Tri'n'Collect) pour le tri et le recyclage des déchets de nos chantiers et le réemploi de matériaux et d'équipements.

Quels sont les autres faits marquants ?

E.D. : La direction interrégionale a préparé la réorganisation de sa présence de proximité en 16 agences mixtes (logement social, intermédiaire et libre) dont le déploiement débute en juin 2025. Nos locataires y bénéficieront d'expertises et d'équipes renforcées, pour un service et un accompagnement améliorés. Adossée au découpage intercommunal, cette organisation va aussi faciliter la coordination avec les collectivités locales, qui auront désormais un interlocuteur unique. En 2025, nous allons d'ailleurs décliner notre projet de territoires à l'échelle de chaque agence.

A.D. : Grand Paris Habitat s'est également réorganisé pour tenir la cadence d'une production à la fois toujours plus soutenue et exigeante qualitativement. En 2025, nous prévoyons de livrer 5 300 logements neufs, dont ceux du Village des athlètes (*lire p.16*). En appui, nous avons bâti une feuille de route alignée sur la stratégie du Groupe et le projet de territoires.

FAITS MARQUANTS

01

UN AMBITIEUX PROJET DE DENSIFICATION URBAINE

Construite en bois sur la dalle d'un parking sous-terrain, la nouvelle résidence Bel Air (27 logements sociaux) de Sannois (95) est un bel exemple de densification urbaine.

02

À TRAPPES (78) : DES PROCÉDÉS INNOVANTS DE RÉNOVATION THERMIQUE

En partie financée par le dispositif MassiRéno, qui teste des innovations industrialisables pour accélérer la décarbonation du parc social, la rénovation thermique de la résidence Castiglione a divisé par 3,5 les consommations d'énergie de ses 140 logements et par 3 leur empreinte carbone. Grâce aux façades préfabriquées hors site, ces travaux ont été réalisés en milieu occupé en 18 mois tandis que les 80 % de matériaux recyclés garantissent une isolation bas carbone.

1 000 LOCATAIRES SENSIBILISÉS À PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

Tandis que Grand Paris Habitat a lancé une réflexion sur le cycle de l'eau, la direction interrégionale a commencé à sensibiliser aux écogestes ses locataires du parc social, à Gagny et Pierrefitte-sur-Seine (93). Grâce au programme Eau Solidaire, plusieurs associations y ont fait du porte-à-porte, avec un message clé : « Réduire ses consommations d'eau, c'est bon pour le budget comme pour la planète ».

03

CDC HABITAT
Sud-Ouest

> Nous avons lancé des actions concrètes pour adapter nos logements au réchauffement climatique.

Jérôme Farcot
DIRECTEUR INTERRÉGIONAL
CDC HABITAT SUD-OUEST

EN CHIFFRES

37 592
logements gérés

1 961
logements livrés

3 977
logements mis en chantier

1 202
réhabilitations lancées

372
collaborateurs

En 2024, comment avez-vous répondu au besoin de logements ?

Jérôme Farcot : Après une année 2023 record, nos livraisons de logements neufs ont retrouvé un niveau dans la moyenne de ces dernières années. Répartis de manière équilibrée entre la Nouvelle-Aquitaine et l'Occitanie, nos 1 961 nouveaux logements sont constitués pour un tiers de locatif social et, pour deux tiers, de locatif intermédiaire en réponse aux besoins des travailleurs clés. À ce titre, pour en faciliter l'accès à leur personnel, en 2024, nous avons signé une convention de partenariat avec les sapeurs-sauveteurs de l'UIISC4 de Libourne.

Vous avez aussi préparé une commercialisation qui s'annonce soutenue…

J.F. : Oui, nous avons mis en chantier 3 977 logements neufs et préréservé plus de 4 500 autres qui s'ajoutent aux 3 800 précommandés en 2023 dans le cadre du plan de soutien national. Notre volume de livraisons sera donc très important en 2026 et 2027.

Quel est le bilan sur la gestion locative ?

J.F. : Nos équipes ont fait un énorme travail qui a permis d'atteindre nos objectifs en matière d'impayés et de vacance. Sur le volet de l'accompagnement social de nos locataires, nous continuons à élargir notre champ d'action. Avec Emmaüs Connect, nous avons conçu un parcours de formation numérique pour les familles monoparentales ayant des enfants scolarisés. Avec deux objectifs : la maîtrise des outils de suivi de la scolarité et des risques d'un usage inapproprié du numérique.

Quels sont vos projets phares ?

J.F. : Développer la biodiversité autour de nos résidences pour créer des îlots de fraîcheur est un de nos axes de travail dans le cadre de notre Plan stratégique climat. En 2024, CDC Biodiversité a réalisé un état des lieux de la biodiversité au sein de notre patrimoine de la métropole toulousaine. Ses préconisations commencent à être mises en œuvre en 2025 et seront duplicables ailleurs. Ce partenariat s'est aussi concrétisé par l'élaboration d'un « arbre de décision » qui rend nos collaborateurs autonomes pour réaliser un premier diagnostic de l'état de la biodiversité dans nos résidences et lancer les bonnes actions. Il s'agit de diversifier les essences végétales de nos haies et de créer des passages pour la petite faune dans les clôtures.

D'ici à 2026, nous mettrons en chantier six résidences sociales pour étudiants, à Bordeaux, Toulouse et Montpellier, soit 1 097 logements qui vont accroître notre parc étudiants d'environ 25 % à l'horizon 2028. Courant 2025, nous allons livrer à Bordeaux un programme (Les Échoppes, 83 logements) réalisé en pierre de taille, un matériau constructible d'autrefois peu carboné, très bon isolant et réutilisable. En fin d'année, à Mont-de-Marsan, nous démarrons une réhabilitation d'ampleur dans le cadre d'un projet Anru de renouvellement urbain du quartier Hélène Boucher. Pour adapter notre patrimoine au réchauffement climatique, l'enjeu en 2025 est aussi de commencer à déployer la solution *cool roof* à grande échelle (*voir p.18*). Enfin, nous souhaitons maîtriser notre développement en augmentant notre part de production en maîtrise d'ouvrage interne (MOI) ; nous produirons cinq fois plus en MOI en 2025 qu'en 2024, soit près de 840 logements.

FAITS MARQUANTS

01

UN AMBITIEUX PROJET DE RÉHABILITATION DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS À MONTPELLIER (34)

Parc Montcalm : réhabilitation de 169 logements, alliant modernité, durabilité et confort d'usage, menée en collaboration avec la ville et le CROUS de Montpellier.

02

RENOUVELLEMENT URBAIN À TOULOUSE (31) : UNE VITRINE DE TOUS NOS SAVOIR-FAIRE

Démarrée en 2008, la transformation du quartier de la Cité Blanche est achevée : ses 100 maisons obsolètes ont laissé la place à 437 logements neufs. CDC Habitat y a mobilisé toutes ses expertises d'aménageur : la transformation des espaces urbains (voiries, espaces verts, équipements publics), la restructuration foncière en îlots revendus à des promoteurs (résidence seniors, logement libre, etc.) et la maîtrise d'ouvrage de logements sociaux et intermédiaires.

À BORDEAUX (33), RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE DE 195 LOGEMENTS

En 2024, CDC Habitat a lancé les travaux (plus de 11 millions d'euros) de la résidence Émile Counord. Sont prévus : l'isolation thermique par l'extérieur de l'immeuble, la rénovation des logements (électricité, eau chaude collective sur réseau de chaleur, etc.), la mise en valeur des rez-de-chaussée intégrant la création de huit logements, et des aménagements paysagers en pied d'immeuble.

03

CDC HABITAT
Grand Ouest

> Engagés pour produire plus de 4 000 logements ces trois prochaines années et répondre aux besoins de tous les publics.

Camille Bonin
DIRECTEUR INTERRÉGIONAL
CDC HABITAT GRAND OUEST

EN CHIFFRES

35 703
logements gérés

1 225
logements livrés

1 338
logements mis en chantier

128
réhabilitations lancées

399
collaborateurs

Quels sont vos faits marquants en 2024 ?

Camille Bonin : Nous sommes restés très mobilisés pour continuer de soutenir la production de logements, en maintenant un haut niveau de livraisons et de mises en chantier. 2 216 logements ont également été précommandés, dont 47 % en locatif social. Au total, c'est un peu plus de 4 000 logements, qui seront livrés dans le Grand Ouest sur les trois prochaines années. Nos acquisitions foncières vont permettre d'accroître la part de production réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. 20 % des autorisations d'urbanisme obtenues en 2024 répondent à des normes environnementales plus exigeantes que la réglementation, au stade RE 2025, notamment. Enfin, notre production intègre une part plus élevée de logements sociaux, alors que 832 agréments ont été obtenus dans le Grand Ouest.
Par ailleurs, pour répondre aux besoins des travailleurs clés, nous poursuivons notre développement en locatif intermédiaire. En 2024, nous avons lancé nos premières opérations à Lorient et à Caen, et sommes en discussion avec les collectivités de l'agglomération de Vannes et de Brest.

Vous avez aussi contenu la hausse des impayés de loyers…

C.B. : Oui, c'est un indicateur que nous suivons avec attention, plus particulièrement sur notre parc social, où loge notre clientèle la plus fragile. Le taux d'impayés a ainsi été ramené de 1,22 % en 2023 à 0,90 % en 2024. Ce résultat est le fruit du partenariat local avec les collectivités et les associations, très mobilisées sur le sujet. J'y vois aussi la traduction du travail engagé par nos agents de proximité, formés à la lutte contre la précarité énergétique, et les effets bénéfiques du fonds de solidarité énergie mis en place par CDC Habitat.

Début 2025, votre innovation sociale a aussi été récompensée…

C.B. : Six de nos expérimentations ont été retenues comme lauréates de l'appel à projets d'innovation sociale lancé en interne au niveau national par CDC Habitat. Nous allons même essaimer notre concept de « forêt comestible » déjà testé à Ballan-Miré. Il s'agit de proposer au sein de nos résidences des espaces végétalisés, à la fois îlots de fraîcheur et jardins productifs (herbes aromatiques, fruitiers…), qui créent du lien social tout en étant très frugaux en eau et en entretien.

Quels sont vos grands enjeux en 2025 ?

C.B. : Du côté de la production, nous avons un grand défi à relever, celui de concrétiser toutes nos précommandes de logements. Nous prévoyons ainsi de mettre en chantier au moins 1 700 logements neufs, un nombre inédit dans le Grand Ouest.
Dans le même temps, nous livrerons un peu moins de logements que les années passées. Nos équipes d'exploitation vont pouvoir se consacrer plus pleinement à l'amélioration de notre qualité de service. Le taux de satisfaction de nos locataires (80,7 %) est déjà bon mais nous pouvons encore progresser. La fin du déploiement de notre démarche « Culture clients », dans nos agences à Rouen et à Caen, va nous y aider.
Concernant notre parc existant, l'enjeu est d'affiner notre programmation de travaux de réhabilitation thermique et de finaliser les audits énergétiques de nos logements les plus carbonés.

FAITS MARQUANTS

01

UN TRAIT D'UNION ENTRE NANTES ET SAINT-HERBLAIN (44)

La place Mendès-France, dans le quartier de Bellevue, entame son réaménagement suite à la démolition de deux bâtiments (104 logements, 31 commerces).

02

À BALLAN-MIRÉ (37), UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE QUI INNOVE

Réalisé en maîtrise d'ouvrage directe par CDC Habitat, le programme Le Bois Habité (45 logements, trois bâtiments, une salle commune) est une alternative sociale aux foyers-logements pour personnes âgées à la différence qu'ils y côtoient des résidents de tous âges. Outre la « forêt comestible » (*lire ci-contre*), le Groupe y teste pour la première fois une colocation seniors de quatre personnes (150 m²) combinant espaces privatifs et communs, située en rez-de-jardin.

SENIORS : UN PREMIER HABITAT PARTAGÉ DOMANI EN NORMANDIE

Suite au partenariat national entre le gestionnaire Domani et CDC Habitat, le premier des trois habitats partagés qui seront produits d'ici à 2026 en Normandie a ouvert ses portes à Giberville (14). Le programme Le Réveil des Sens intègre deux T9 pour des personnes en perte d'autonomie, un habitat partagé pour malades d'Alzheimer ou apparentés et 18 logements intergénérationnels destinés à des seniors autonomes, des familles et des jeunes actifs.

03

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

EN CHIFFRES

29 026
logements gérés

2 596
logements livrés

1 414
logements mis en chantier

235
réhabilitations lancées

443
collaborateurs

> « Nous suivons l'élan du Groupe pour développer la production de logements sociaux et la maîtrise d'ouvrage directe. »

Pierre Fournon
DIRECTEUR INTERRÉGIONAL
CDC HABITAT PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET CORSE

Quel est le bilan de l'activité en 2024 ?

Pierre Fournon : Le développement de logements est resté soutenu puisque nos livraisons ont représenté 8,7 % du patrimoine géré. Cela, tout en maintenant notre rythme de réhabilitations pour améliorer l'attractivité du parc et sa performance thermique, ainsi que nos fondamentaux de gestion à un très bon niveau. Autre fait marquant : sur notre production qui sera lancée en 2025 et 2026, nous renforçons les opérations en maîtrise d'ouvrage directe conformément à la stratégie du Groupe. Nous avons obtenu, par exemple, un permis de construire pour 66 logements sociaux et intermédiaires dans le centre-ville de Marseille, dans le cadre de la restructuration de notre patrimoine situé sur le boulevard Schlœsing.

À Marseille, vous poursuivez aussi votre mission d'intérêt général de résorption de l'habitat insalubre…

P.F. : Oui, en appui aux décisions des pouvoirs publics, nous apportons des solutions sur mesure. Suite au rachat de deux immeubles très dégradés de la copropriété du Parc Corot, l'un a été démoli mi-2024 et le second le sera à partir de fin 2025. Quatre autres vont être acquis dont trois seront réhabilités, et nous allons, à terme, réaménager ce quartier de 4,8 hectares autour d'une offre diversifiée de logements. Dans plusieurs autres quartiers de Marseille, nous poursuivons la réhabilitation de petits immeubles insalubres ou leur reconstruction afin de produire du logement social.

Quels sont vos autres faits marquants ?

P.F. : En 2024, nous avons lancé un plan d'action pour optimiser les réponses apportées à nos locataires seniors. En particulier, une convention a été signée avec la CARSAT pour réaliser des travaux d'adaptation dans 30 logements occupés par des locataires retraités.

Comment déclinez-vous localement le Plan stratégique climat ?

P.F. : S'agissant des émissions de gaz à effet de serre, nous avons la chance d'avoir un patrimoine récent dont l'impact carbone se situe déjà en dessous de l'objectif de 15 kg de CO_2 par m^2 et par an fixé par le Groupe à l'horizon 2030. De ce fait, notre programmation annuelle de réhabilitations sera suffisante pour requalifier les derniers logements énergivores de notre parc et diminuer nos émissions. En revanche, notre territoire est très impacté par les pics de chaleur et nous travaillons ardemment à améliorer le confort thermique d'été de nos logements dans l'objectif de réduire le recours aux climatiseurs.

En quoi consistent vos actions pour le confort d'été ?

P.F. : Nous activons simultanément plusieurs leviers. Nous incitons nos locataires à devenir acteurs de leur bien-être grâce à diverses initiatives déployées localement. Sur les toitures du patrimoine existant, nous expérimentons la solution cool roof pour réduire la température ressentie à l'intérieur des bâtiments (*voir p.18*). Sur nos opérations neuves, l'application du seuil 2028 de la réglementation thermique RE 2020, nous permet de déployer des réponses nouvelles comme le brasseur d'air et les îlots de fraîcheur, auxquels nous adjoignons la récupération des eaux grises pour l'arrosage.

FAITS MARQUANTS

01

CDC HABITAT SOUTIENT LES HÔPITAUX POUR FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR LEUR PERSONNEL HOSPITALIER

Dans le cadre de leur politique d'attractivité et de fidélisation des personnels hospitaliers, les Hôpitaux des Portes de Camargue, le CH d'Arles, le CHI de Fréjus Saint-Raphaël et l'Hôpital du Pays Salonais ont signé en 2024 et 2025 une convention de partenariat avec le groupe CDC Habitat pour faciliter l'accès de leur personnel hospitalier à des logements du parc du Groupe situés à proximité de leur lieu de travail et bénéficiant d'un loyer maîtrisé.

02

CDC HABITAT PACAC FAIT ÉVOLUER SON PATRIMOINE EXISTANT ET POURSUIT SON PROGRAMME DE RÉNOVATIONS THERMIQUES

Roquevaire – Le Cannet : 68 logements en cours de réhabilitation (isolation des façades et des combles, révision de l'étanchéité, remplacement des fenêtres, remplacement de la VMC, etc.). Marseille 15e – Les Tilleuls : 86 logements en cours de réhabilitation (ravalement des façades, toitures et vides sanitaires, remplacement des fenêtres, travaux de chaufferie, installation de la VMC, remplacement des réseaux de chauffage extérieurs, etc.).

CDC HABITAT PARTICIPE AU PLAN DE RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

La résidence du Parc Corot, à Marseille, qui comprend six bâtiments, en fait partie. En juin 2024, le bâtiment A a été déconstruit par grignotage dans le cadre d'une concession d'aménagement.

03

CDC HABITAT
Nord-Est

> En réponse aux besoins nouveaux de logements sur nos territoires, nous avons significativement accru notre production, y compris sociale.

Philippe Blech
DIRECTEUR INTERRÉGIONAL
CDC HABITAT NORD-EST

EN CHIFFRES

25 732
logements gérés

1 397
logements livrés

1 539
logements mis en chantier

597
réhabilitations lancées

317
collaborateurs

Quel est le bilan de 2024 ?

Philippe Blech : Nous avons commencé à concrétiser avec succès les réorientations de développement intégrées en 2024 dans notre projet de territoires, qui est notre feuille de route stratégique. Ainsi, nous avons renforcé notre production dans les secteurs de Lille, de la Côte d'Opale, de Dunkerque et d'Arras. Suite à l'obtention de l'agrément pour développer des logements sociaux partout dans les Hauts-de-France, nous en avons précommandé 300 à des promoteurs. CDC Habitat se déploie aussi de manière significative sur les régions frontalières avec le Luxembourg et la Suisse. Au final, nous avons en 2024 quasiment triplé notre production par rapport à ce que nous faisions il y a encore quatre ans, avec des précommandes et des dépôts de permis de construire pour 2 400 logements. Cette montée en puissance se poursuit en 2025 et s'accompagne d'un recours accru à la maîtrise d'ouvrage et d'un développement important du logement social.

Votre Plan stratégique climat est validé. Quelle est votre feuille de route ?

P.B. : D'ici à 2030, nous allons réaliser des travaux de réhabilitation dans 2 800 logements, dans près de 170 ensembles immobiliers, pour un coût de 15 millions d'euros. Ces chantiers montent en cadence dès 2025, avec plus de 700 logements traités. Ils intègrent l'isolation thermique par l'extérieur, le raccordement à un réseau de chaleur urbain quand c'est possible ou le remplacement des chaudières gaz par une pompe à chaleur ou un système hybride.

Ces actions feront-ils l'objet d'un partage d'expertises avec les cinq organismes de logements sociaux partenaires du Nord-Est ?

P.B. : Oui, cela dans le cadre d'un échange mutuel de bonnes pratiques qui couvrira tous nos enjeux communs dans les domaines de la gestion locative, du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage. Cette approche plus opérationnelle des partenariats a été engagée en 2024 avec la création d'un réseau RH au sein duquel nos responsables respectifs des ressources humaines ont pu discuter chaque trimestre de sujets comme le partage d'un vivier de candidats et la création de passerelles entre nos organismes pour faciliter l'évolution professionnelle. Au sein du Groupe, la Sainte-Barbe et la direction Nord-Est d'Adoma nous ont également rejoints dans cette initiative. À nous tous, nous gérons plus de 85 000 logements dans nos territoires Nord-Est et avons beaucoup à apprendre les uns des autres.

Quels sont les autres faits marquants ?

P.B. : Les deux opérations de portage foncier se poursuivent à Lambersart (Briqueteries du Nord) et Strasbourg (ancien foncier de l'industriel Heppner) ; au final, plus de 1 000 logements seront produits sur ces deux sites réunis. Dans le cadre de l'aide au logement des travailleurs clés, nous avons conclu des partenariats avec l'Hôpital Alexandra Lepève de Dunkerque et le Centre hospitalier d'Arras afin que leurs personnels soient informés en priorité de la disponibilité de nos logements locatifs. Des partenariats identiques sont en cours d'élaboration avec les hôpitaux de Metz et Strasbourg.

FAITS MARQUANTS

01

RECOURIR DAVANTAGE AUX MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

CDC Habitat Nord-Est a signé, pour les Hauts-de-France en 2023 et le Grand Est en avril 2024, le Pacte Construction Bois Biosourcés, initié par l'interprofession de la forêt et du bois (Fibois). Ce pacte implique de consacrer 20 % de surface de plancher moyenne à des solutions bois et biosourcées. Les programmes réalisés au sein de l'écoquartier de Cantebonne, à Villerupt, près de la frontière luxembourgeoise, illustrent cet engagement.

02

LE VERT PRÉ, BEL EXEMPLE DE LA DYNAMIQUE DE PRODUCTION DANS LES HAUTS-DE-FRANCE

La résidence de 61 logements intermédiaires, réalisée par Kaufman & Broad, s'inscrit dans le cadre du renouvellement d'un quartier de Lys-lez-Lannoy, au cœur de la métropole lilloise. Implantée sur une ancienne friche commerciale, elle bénéficie d'un vaste espace vert central et de la proximité d'équipements publics et de commerces.

NOUVEL ENSEMBLE D'HABITAT MIXTE SUR L'ANCIEN SITE DE L'USINE TERROT À DIJON (21)

En reconstruisant la ville sur la ville, ce projet d'envergure vient répondre à un besoin réel en logements dans un marché locatif tendu, tout en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Ainsi, CDC Habitat Nord-Est a livré en 2024 un Ehpad de 165 lits et une résidence seniors de 15 logements locatifs sociaux, une résidence de 16 logements intermédiaires et une résidence de 41 logements abordables et en 2025, lance en études une résidence étudiants de 215 logements sociaux.

03

CDC HABITAT
Auvergne-Rhône-Alpes

> Nous avons déployé nos expertises en aménagement, réhabilitation de copropriétés et logements pour publics spécifiques.

Anne Canova
DIRECTRICE RÉGIONALE
CDC HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

EN CHIFFRES

25 217
logements gérés

1 156
logements livrés

836
logements mis en chantier

234
réhabilitations lancées

290
collaborateurs

Quel est le bilan de l'activité en 2024 ?

Anne Canova : Nous avons investi 149 millions d'euros dans la production neuve et 16 millions d'euros en réhabilitation et entretien. En 2024, notre développement a connu deux inflexions importantes : 35 % des 1194 logements déjà planifiés pour une mise en chantier en 2025 et 2026 le seront en maîtrise d'ouvrage directe et il s'agira à 67 % de logements sociaux. Du côté du logement intermédiaire, nous continuons à orienter leur commercialisation en priorité vers les salariés des collectivités et des services publics. Autre avancée : nous intervenons désormais dans notre territoire avec toutes les expertises de CDC Habitat. En témoignent la confiance du CROUS pour la réalisation d'une résidence sociale pour étudiants à Annecy et celle de la ville de Vichy pour la concession d'aménagement de son centre ancien.

Vous avez aussi engagé une démarche de réemploi des matériaux…

A.C. : Grâce à l'actualisation de nos DPE, la feuille de route pour décarboner notre parc est claire : en dix ans, nous allons réhabiliter 2 500 logements, ce qui ramènera dès 2030 l'impact carbone moyen de notre parc à 15 kg de CO_2 par m^2 et par an, contre 18,6 kg à fin 2024. En appui, nous professionnalisons une démarche de réemploi des matériaux dans nos propres chantiers. Depuis 2024, notre partenaire Booster du Réemploi nous aide à intégrer cette circularité dans les cahiers des charges de nos marchés, avec quatre opérations-tests, qui vont être lancées. En termes de procédés constructifs, de matériaux, mais aussi de pratiques de nos prestataires du bâtiment, les clauses environnementales de nos contrats seront de plus en plus exigeantes. C'est notamment dans cette perspective que nous avons rejoint en 2024 le parcours de formation Terra BTP, organisé par BTP Rhône et construit avec l'Institut CEC, aux côtés d'autres acteurs du bâtiment qui, comme nous, veulent progresser rapidement vers un modèle régénératif et adapté aux limites planétaires.

Comment avez-vous progressé sur les autres volets d'action du Plan stratégique climat ?

A.C. : Les Alpes et la région lyonnaise sont parmi les territoires français qui se réchauffent le plus vite. Il est donc important de renaturer nos résidences situées en zone urbaine dense pour lutter contre les îlots de chaleur. Nous démarrons l'inventaire du parc éligible dans les métropoles de Grenoble et de Lyon, où nous réalisons en 2025 une première opération de « décroutage » d'une cour intérieure en plein centre-ville.

Quelles sont vos ambitions sociétales en 2025 ?

A.C. : La première, c'est de redynamiser le parcours résidentiel au sein du parc du Groupe. Celui de nos propres locataires, mais aussi celui des résidents d'Adoma, afin de favoriser des sorties de logement accompagné. La seconde, c'est de faire de l'accompagnement de nos locataires de plus de 65 ans une cause régionale pour nos équipes. À l'heure de la digitalisation, prendre soin de ceux qui vieillissent n'est pas qu'une question d'adaptation des logements. Il faut réinstaurer « l'aller-vers » et le contact humain en redéfinissant nos manières de travailler au service de ces clients.

FAITS MARQUANTS

01

SÉCURISER LES LOGEMENTS AU GAZ

CDC Habitat Auvergne-Rhône-Alpes prévoit d'installer plus de 5 600 détecteurs de monoxyde de carbone dans les logements équipés de chaudière individuelle au gaz (avec conduits de fumée collectifs).

02

RÉHABILITATION DU CENTRE ANCIEN DE VICHY (03)

CDC Habitat a démarré la première phase de cette concession d'aménagement, qui devrait durer 11 ans, avec le diagnostic de chaque bâtiment – dont des copropriétés dégradées – afin de déterminer s'ils seront réhabilités ou démolis puis reconstruits. À terme, l'objectif est de remettre 120 logements sur le marché en plus de commerces et de services. Cela, en totale coordination avec le coaménageur sur cette concession, UrbanEra, qui gère pour sa part l'aménagement de la ZAC voisine Vichy Lac.

1ER PARTENARIAT AVEC LE CROUS À ANNECY (74)

De la conception à la construction en passant par le montage financier, CDC Habitat va produire 300 logements sociaux étudiants pour le CROUS, en partenariat avec Bouygues Bâtiment Sud-Est et Milk Architectes. Réalisés aux normes du seuil 2025 de la RE 2020, les deux bâtiments seront chauffés par des pompes à chaleur et dotés de toitures végétalisées. La livraison est prévue pour l'été 2026.

03

ADOMA

> 12 000 personnes quittent chaque année nos résidences sociales pour un logement de droit commun, validant l'efficacité de notre rôle de pourvoyeur de logements tremplins.

Emmanuel Ballu
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ADOMA

EN CHIFFRES

67 148
logements accompagnés

27 250
places d'hébergement

3 458
logements livrés

2 867
logements neufs mis en chantier

587
réhabilitations lancées

3 250
collaborateurs

Quel est le bilan de votre développement en 2024 ?

Emmanuel Ballu : Avec un record de livraisons de logements accompagnés et une centaine de chantiers en cours, Adoma continue d'investir fortement pour adapter et renforcer son offre de résidences sociales. Toujours dans sa phase la plus intense, le plan de transformation de nos foyers de travailleurs migrants en résidences sociales a concerné 3 664 logements, qui ont été réhabilités ou reconstruits après démolition. Cette adaptation de notre patrimoine existant et nos développements nouveaux ont aussi donné naissance à quatre nouvelles pensions de famille et trois résidences Kamino pour jeunes actifs. S'agissant de notre activité d'hébergement de demandeurs d'asile, conformément aux décisions de l'État, nous avons en 2024 préparé les modalités d'une diminution de nos capacités, qui sera effective en 2025. Cela, en veillant à avoir un impact le plus limité possible pour nos collaborateurs concernés.

Vos résidences Kamino pour jeunes actifs de moins de 35 ans ont fêté leur première année fin 2024. Avec quels premiers résultats ?

E.B. : Ces résidences sociales, qui intègrent un accompagnement renforcé vers l'insertion professionnelle dans une logique de logement tremplin, ont trouvé leur place tant auprès des élus que des jeunes en situation d'alternance ou d'emploi précaire. 90,5 % de nos résidents apprécient les actions socioprofessionnelles dont ils bénéficient : l'accès à des formations, le soutien à l'orientation, l'inclusion numérique, etc. Beaucoup de ces jeunes actifs ne pouvant prétendre au montant maximal de l'APL, nous sommes aussi très attentifs à prévenir la précarité budgétaire.

En interne, vous avez lancé votre projet d'entreprise Ambitions 2030…

E.B. : Dans le prolongement de nos projets de territoires, il était important de préciser nos objectifs et moyens d'action de façon très concrète pour nos collaborateurs, autour d'une ambition centrale : « accueillir encore mieux, en préservant l'avenir ». En 2024, dans ce cadre, nous avons investi 6,2 millions d'euros pour sécuriser nos espaces de travail.

Adoma a aussi affiné sa trajectoire de décarbonation alignée sur les objectifs du Groupe…

E.B. : Oui, en 2024, nous avons lancé la réalisation de DPE sur notre patrimoine[1] et l'élaboration de notre plan simplifié de stratégie énergétique et de décarbonation avec l'objectif de réaliser d'ici à 2032 des travaux pour ramener le parc existant à une étiquette moyenne C. Selon une première évaluation, 200 de nos sites seront concernés, dont une partie faisant déjà l'objet d'une programmation de travaux. En parallèle, nous poursuivons la diversification de nos sources d'approvisionnement énergétique, notamment via l'installation de panneaux photovoltaïques et de pompes à chaleur ou le raccordement aux réseaux de chauffage urbain. En appui, notre plan de sobriété énergétique a réduit de 7 % nos consommations de gaz sur la saison de chauffe 2023-2024, qui s'ajoutent aux 10 % gagnés l'hiver précédent.

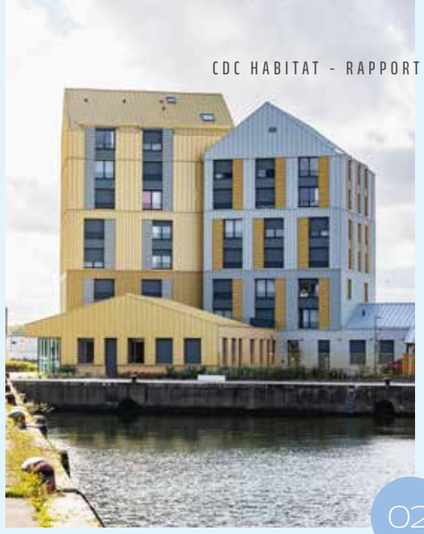
1. Le DPE est une obligation réglementaire récente pour les structures d'hébergement et de logement accompagné et porte sur le bâtiment et non sur les logements.

FAITS MARQUANTS

01

À CRANVES-SALES (74), UNE RÉSIDENCE KAMINO

Les 51 logements pour jeunes actifs de la nouvelle résidence Kamino Françoise Giroud sont venus renforcer l'offre d'Adoma en Auvergne-Rhône-Alpes (120 résidences sociales).



02

À DUNKERQUE (59), UNE RÉSIDENCE SOLIDAIRE ET DURABLE

Au cœur du quartier des Darses, qui est en pleine transformation, la résidence Nadia Farissi offre 70 logements sécurisés à des résidents souhaitant se reconstruire ou rebondir. Cinq partenaires locaux sont présents aux côtés des équipes Adoma pour leur proposer un accompagnement social adapté. Cette construction neuve, qui s'inspire du paysage portuaire, a été certifiée BEE+ (Bâtiment Économe en Énergie) et E2C1 (empreinte carbone réduite).

NOTRE PARC POURSUIT SA TRANSFORMATION

À Montpellier (34), l'ancien foyer de travailleurs migrants de 282 chambres, inadaptées aux besoins des publics accueillis aujourd'hui, démoli, a laissé place à la nouvelle résidence Le Lavandin. Dans ses 252 logements accompagnés et ses 30 logements en pension de famille, les résidents vont de l'avant dans des appartements de qualité et des espaces communs invitant au vivre-ensemble.

03

SAINTE-BARBE

Bassins miniers

EN CHIFFRES

12 550 logements gérés

38 logements livrés

257 logements mis en chantier

497 réhabilitations lancées

153 collaborateurs

Guillaume Exinger
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SAINTE-BARBE

D'ici 2030, nous mobiliserons 55 M€ supplémentaires pour réduire de moitié notre empreinte carbone.

Quel est le bilan de votre développement en 2024 ?

Guillaume Exinger :
Conformément à notre projet de territoires, notre production porte sur deux axes. Pour répondre aux besoins du bassin houiller mosellan, nous développons une offre favorisant le maintien à domicile des seniors. 89 logements dédiés ont ainsi été mis en chantier en maîtrise d'ouvrage directe en 2024. Certaines opérations donnent une seconde vie à des bâtiments, comme c'est le cas à Porcelette, où une ancienne école deviendra une résidence pour seniors de 14 logements, et à Saint-Avold où les laboratoires Guisard seront transformés en logements dans le cadre d'un projet Action Cœur de ville.

Par ailleurs, afin de diversifier son offre, la Sainte-Barbe a mis en chantier 155 logements sur l'eurométropole de Metz, dont les premiers ont été achevés début 2025. D'ici à 2027, notre objectif est d'en produire 325.

Votre territoire est en pointe sur l'adaptation du logement au vieillissement de la population…

G.E. : Oui, au-delà des programmes neufs adaptés, nous investissons de manière significative dans le parc ancien. En 2024, nous avons investi 10 millions d'euros dans l'ajout d'ascenseurs en façade (soit 168 logements équipés) et 700 000 euros dans la transformation de 70 salles de bains. En un peu plus de dix ans, 1 076 logements sont devenus accessibles et 12 % des salles d'eau ont bénéficié d'une adaptation spécifique en partenariat avec l'Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs.

D'ici à 2030, votre objectif est de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre de votre parc. Avec quelles avancées en 2024 ?

G.E. : Rappelons que ce parc immobilier était, il y a 25 ans, majoritairement chauffé au charbon, faiblement isolé, et classé en moyenne en F. Suite à nos programmes d'isolation, cette étiquette est aujourd'hui en C. Nous accélérons désormais nos efforts sur deux angles : la réhabilitation thermique des dernières étiquettes F, qui devrait s'achever fin 2025, et la décarbonation de nos modes de chauffage. À fin 2024, nous avons ramené notre empreinte carbone moyenne à 23 kg CO_2 /m²/an. Pour atteindre l'objectif de 15 kg d'ici à 2030, la Sainte-Barbe va mobiliser près de 55 millions d'euros d'investissements complémentaires, soit un budget total de 69 millions d'euros.

En 2024, La Sainte-Barbe a renforcé son impact sur le territoire…

G.E. : Oui, nous avons intégré des clauses d'insertion professionnelle à l'ensemble de nos marchés. Elles ont déjà profité à 204 Mosellans en situation de précarité ou éloignés de l'emploi, pour plus de 80 000 heures de travail !

MAISONS & CITÉS

Bassins miniers

EN CHIFFRES

64 630 logements gérés

504 logements mis en chantier

687 logements neufs livrés

3 772 réhabilitations lancées

820 collaborateurs

Jean-François Campion
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE MAISONS & CITÉS

Nous avons déployé nos expertises en aménagement, réhabilitation de copropriétés et logements pour publics spécifiques.

Quel est le bilan de 2024 ?

Jean-François Campion :
L'activité a été très intense. Entre les rénovations thermiques du programme Engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM) et nos constructions, nous avons livré, chaque jour ouvré, en moyenne 16 logements réhabilités ou neufs ! Et ce rythme se poursuit puisque nous avons lancé 4 600 ordres de service en 2024, dont 480 logements neufs.

Quels sont les autres faits marquants ?

J-.F.C. : Sur le volet de l'innovation sociale, nous avons commencé à concrétiser la convention signée avec le Conseil départemental du Nord pour accompagner des jeunes majeurs sortant de l'aide sociale à l'enfance (ASE). Outre la mise à disposition d'un logement, il s'agit de les accompagner vers la stabilité résidentielle, notamment en les aidant à maîtriser leur budget. Cette initiative va prendre de l'ampleur, pour accompagner davantage de jeunes vers l'autonomie.
Pour chacune de nos huit intercommunalités d'implantation, nous avons détaillé notre projet de territoires et sommes actuellement en train de le présenter aux élus. C'est l'occasion d'affiner ensemble, avec une vision à 360°, toutes les actions que nous allons engager, qu'il s'agisse de l'offre de logements, de leur attribution, de la qualité de vie de nos locataires ou de leur accompagnement social.
En interne, nous avons aussi lancé un important plan d'action pour améliorer notre gestion de la relation client. En 2024, nous avons repensé l'ensemble de nos parcours client et, sur cette base, défini les outils digitaux à développer et les évolutions nécessaires dans nos métiers de la gestion locative. Dans nos directions territoriales et leurs antennes de proximité, l'objectif est de clarifier et de simplifier le rôle de chacun. La mise en œuvre opérationnelle débutera à l'été 2025.

En 2024, vous avez aussi finalisé votre Plan stratégique climat…

J-.F.C. : Oui, nous aurons thermiquement isolé 33 000 logements entre 2018 et 2033, grâce à l'ERBM notamment.
À cette échéance, l'objectif de notre Plan climat est d'avoir divisé par deux l'empreinte carbone de Maisons & Cités et, quasiment dans la même proportion, la consommation énergétique moyenne de nos logements. C'est pourquoi nous lançons la deuxième étape : intégrer dans l'ERBM des travaux pour substituer au gaz des vecteurs de chauffage moins carbonés. Ainsi, certains lots de réhabilitations incluront jusqu'à 30 % de maisons équipées d'une pompe à chaleur. Une étude est aussi en cours pour identifier les cités que nous pourrons raccorder à des réseaux de chaleur existants.

Nos filiales en Outre-mer

53 La Réunion – SIDR
54 La Réunion – SEMADER et SODIAC
55 La Réunion – SEMAC
56 Mayotte – SIM
57 Guadeloupe – SIG
58 Martinique – SIMAR
59 Guyane – SIMKO et SIGUY

SIDR
La Réunion

EN CHIFFRES

27 237 logements gérés

238 logements neufs livrés

329 logements mis en chantier

975 réhabilitations lancées

456 collaborateurs

Laurent Pinsel
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SIDR

> Malgré une équation économique complexe, nous avons avancé sur nos axes stratégiques et renforcé notre proximité avec les locataires.

Comment a évolué votre environnement en 2024 ?

Laurent Pinsel : La crise du logement social s'accentue à La Réunion, avec 45 000 demandeurs en attente, tandis que nos difficultés de production se sont accrues. La fragilisation économique de nos locataires a entraîné une hausse des impayés de loyers et nos charges financières liées au taux du livret A restent élevées. Dans le même temps, le coût moyen de construction a continué de progresser (+16 % par rapport à 2023) et les défaillances d'entreprises du BTP ont rallongé la durée de nos opérations de construction. Pour ces raisons, nous avons dû décaler d'un an des mises en chantier et des livraisons. Ce contexte devrait perdurer en 2025 mais la SIDR maintient son objectif de 700 nouveaux logements par an. En parallèle, nous poursuivons l'amélioration de notre patrimoine avec 975 logements engagés en travaux pour un investissement de 51 millions d'euros. Pour exemple, le quartier Vauban à Saint-Denis fait aujourd'hui l'objet d'un ambitieux projet de rénovation urbaine. Les travaux de démolition engagés en 2024 permettront la réalisation de nouveaux logements, d'une résidence senior et d'espaces commerciaux et tertiaires.

Quelles sont vos grandes réalisations ?

L.P. : La SIDR[1] a progressé sur tous ses axes stratégiques. Avec les trois autres filiales de CDC Habitat à La Réunion, nous avons finalisé notre projet de territoires commun qui est notre feuille de route pour les 3 ans à venir. La SIDR a innové dans l'accompagnement de ses locataires en lançant une garantie spécifique pour les non détenteurs d'assurance habitation. En réponse à la crise que traverse le BTP réunionnais, nous avons inauguré en juillet un temps d'échanges avec ses acteurs afin de leur donner de la visibilité sur la commande publique des entités de CDC Habitat. Cette initiative est reconduite en 2025.

Et vos priorités en 2025 ?

L.P. : Renforcer notre qualité de service et la proximité avec nos locataires, ce qui implique la mobilisation de tous nos collaborateurs. Nos agences vont voir leur rôle accru pour accompagner nos gardiens, dont le déploiement au sein de notre parc se poursuit.

Quel a été l'impact du cyclone Garance sur la SIDR ?

L.P. : Près de 45 % de notre parc immobilier a été touché et 23 ensembles immobiliers ont subi d'importants dégâts sur les toitures. Nous avons accompagné près de 60 familles qui ont dû être relogées. Plus de 9 millions d'euros de travaux devront être conduits pour rétablir le cadre de vie des locataires.

1. Société Immobilière du Département de La Réunion.

SEMADER ET SODIAC La Réunion

EN CHIFFRES

SEMADER

8 794	278	95	287	182
logements gérés	logements neufs livrés	logements mis en chantier	réhabilitations lancées	collaborateurs

SODIAC

4 238	89	360	91	96
logements gérés	logements neufs livrés	logements mis en chantier	réhabilitations lancées	collaborateurs

Anne Séry
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA SEMADER ET DE LA SODIAC

Coconstruit avec la SIDR et la SEMAC, notre projet de territoires unit nos forces pour relever les défis du logement à La Réunion.

Quel est le bilan de votre développement en 2024 ?

Anne Séry : Avec 367 nouveaux logements sociaux et très sociaux livrés et 455 mises en chantier, il demeure honorable au regard du contexte exposé par Laurent Pinsel (*lire page 52*). Néanmoins, beaucoup de communes ayant atteint leur quota SRU, nous allons devoir redoubler d'agilité en 2025 pour réaliser nos objectifs. En particulier, nous appuyer sur des achats en VEFA et des acquisitions-améliorations dans le parc libre. S'agissant de notre expertise en aménagement urbain, nous allons là aussi adapter notre modèle en réponse à la rareté et au coût du foncier. En 2025, nous prospectons davantage les parcelles privées et souhaitons renforcer notre coopération avec l'Établissement public foncier de La Réunion. Autre enjeu : capitaliser sur les forces du Groupe pour proposer aux communes une offre globale différenciante. Le projet de territoires, que nous avons finalisé en 2024 avec les deux autres entités de CDC Habitat à La Réunion, la SIDR et la SEMAC (Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de Construction), va nous y aider. En parallèle, nous diversifions notre production. Après avoir conjointement remporté, en 2023, la réalisation des premières résidences autonomie de l'île, la SEMADER[1] et la SODIAC[2] sont lauréates pour la création de trois Ehpad.

Quelles sont les principales orientations stratégiques de ce projet de territoires commun ?

A.S. : Sa finalité est de mieux articuler nos complémentarités et les points forts de chacun dans l'objectif de produire 1 400 logements par an à La Réunion, soit 50 % de ce qui est prévu dans le PLU des communes, et d'améliorer le service offert à nos locataires. Ce projet de territoires, coconstruit par 120 collaborateurs issus de nos quatre sociétés, prévoit donc la mise en œuvre d'actions conjointes dans tous nos métiers et fonctions supports. En 2025 et 2026, l'enjeu sera d'identifier et de décider comment nous pouvons mieux nous organiser pour répondre aux défis du logement à La Réunion, autour de deux mots d'ordre : l'efficacité et le résultat.

En 2024, vous avez aussi lancé votre Plan stratégique climat…

A.S. : C'est une traduction très concrète de la mise en commun de nos expertises pour progresser plus rapidement. La SEMADER, qui est en pointe sur l'énergie photovoltaïque, a finalisé l'inventaire des toitures pouvant être équipées, pour son parc et celui de la SODIAC. Nous allons capitaliser sur les bonnes pratiques de la SEMAC en matière de gestion des eaux pluviales, et sur celles de la SIDR pour les chauffe-eau solaires, déjà installés dans 20 500 de ses logements.

1. Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Équipement de La Réunion.
2. Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction.

SEMAC La Réunion

EN CHIFFRES

5 881	351	277
logements gérés	logements livrés	logements mis en chantier

82
collaborateurs

Frédéric Pillore
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SEMAC

Notre parc a crû de 20 % depuis 2021, l'année des 30 ans de la SEMAC et de la livraison du 5000e logement. Nous poursuivons sur ce rythme, en diversifiant notre développement avec des résidences destinées aux personnes âgées et aux publics fragiles.

La SEMAC a rejoint le groupe CDC Habitat en septembre 2023. Avec quels bénéfices mutuels ?

Frédéric Pillore : Dans un environnement en forte mutation, le rapprochement avec CDC Habitat sécurise notre développement et nous dote d'une vision à long terme. De son côté, la SEMAC apporte au Groupe son agilité et la force d'une équipe soudée et polyvalente au service de nos locataires, ce qui s'est traduit en 2024 par une satisfaction client de 79 %. Ce très bon résultat reflète la grande proximité que nous entretenons tant avec nos locataires qu'avec les collectivités. La SEMAC s'était préparée depuis plusieurs années à rejoindre un groupe comme CDC Habitat, ce qui nous a permis rapidement d'entamer notre collaboration. En 2024, nous avons participé à la préparation du projet de territoires commun avec les trois autres filiales de CDC Habitat à La Réunion.

Quel est le bilan de votre développement en 2024 ?

F.P. : Malgré le contexte difficile exposé par Laurent Pinsel, la SEMAC a réalisé ses objectifs sur le fil en fin d'année grâce à l'opiniâtreté des équipes : nous avons livré 351 logements neufs et maintenu nos indicateurs de gestion locative à un bon niveau. Cette production intègre nos premiers logements intermédiaires, à Saint-Denis pour loger des salariés en zone tendue, à proximité des bassins d'emploi, et nous poursuivons le développement, dans des programmes familiaux, de résidences pour personnes âgées avec une offre de services et un accompagnement en collaboration avec les CCAS et des associations. Ce concept de résidence, destiné aux personnes en situation de handicap, constituera l'essentiel de nos 275 livraisons prévues en 2025. À La Réunion, le besoin en logements sociaux adaptés est d'autant plus élevé que la population âgée a rarement les moyens de financer un hébergement en résidence spécifique.

Quels sont vos projets en 2025 ?

F.P. : Nous avons dû nous mettre en organisation de crise suite au passage du cyclone Garance, en février 2025, qui a endommagé un tiers de notre parc qui est situé à 75 % sur la côte est, la plus impactée. Mais nous maintenons nos objectifs de développement et allons passer le cap des 6 000 logements gérés. Dans le courant de l'année, CDC Habitat va devenir majoritaire dans notre capital suite au rachat des parts de la Caisse des Dépôts et nous allons entamer la deuxième étape de notre intégration, notamment la migration vers les outils informatiques du Groupe qui devrait être effective début 2027.

SIM
Mayotte

EN CHIFFRES

3 007 logements gérés dont

47 % endommagés par le cyclone

509 livraisons prévues en 2025

132 collaborateurs

Ahmed Ali Mondroha
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le cyclone Chido a endommagé la moitié du parc et percuté notre développement. Avec l'aide du Groupe, la reconstruction est engagée.

Le 14 décembre 2024, Mayotte a subi son pire cyclone depuis 90 ans. Quel est le bilan des dégâts pour la SIM ?

Ahmed Ali Mondroha : 1460 de nos logements ont subi des dommages : 910 légèrement, 300 sur le second œuvre (isolation, revêtement, plomberie, électricité…) et 250 avec des détériorations impactant la structure et la sécurité des bâtiments. Grâce au soutien du groupe CDC Habitat et à la mobilisation de nos partenaires, nous avons rapidement pu sécuriser le patrimoine et accompagner les habitants touchés. Dès le lendemain du cyclone, le Groupe a mis en place une cellule de crise, pour nous aider dans la gestion des interventions d'urgence et dans le plan de continuité de notre activité (paie, relation client, etc.). Un chargé de mission dépêché par CDC Habitat a été physiquement localisé à La Réunion en appui à la SIM[1] pour répertorier les besoins, chiffrer et préparer la phase de reconstruction. Deux collaborateurs du Groupe ont rejoint la SIM pour renforcer la maîtrise d'ouvrage (et deux autres doivent être détachés pour des longues missions). Ce dispositif est toujours actif à ce jour (juin 2025). Je remercie les collaborateurs de la SIM pour leur mobilisation et nos collègues à La Réunion et dans l'Hexagone pour leur solidarité.

Comment se déroulent les réparations ?

A.A.M. : Nous les priorisons. En mars 2025, nous avons démarré la réparation des logements les moins touchés afin de les exploiter normalement le plus rapidement possible. Sur la base des diagnostics des bureaux d'études et de notre maîtrise d'ouvrage, les structures les plus lourdement endommagées seront renforcées ou démolies pour être reconstruites, car l'expérience montre que l'habitat mahorais doit être suffisamment résilient face à des vents pouvant atteindre 300 km/h.

Quelles sont vos autres priorités en 2025 ?

A.A.M. : Mi-2024, la SIM avait franchi l'étape importante de 3 000 logements gérés. En 2025, il s'agit donc de relancer progressivement les chantiers reportés en raison du cyclone. 1541 logements sont en cours de construction, dont 509 prévus en livraison en 2025. 1200 logements sont également à l'étude, avec des permis de construire obtenus pour l'essentiel, dont les chantiers concernés sont envisagés en 2026-2027. Au niveau de la gestion locative, nous poursuivons le déploiement de gardiens d'immeuble sur notre parc afin de renforcer la proximité de la SIM avec ses locataires. Nous allons aussi développer nos dispositifs d'innovation sociale. Depuis septembre 2024, plusieurs dizaines d'enfants, du CP à la terminale, bénéficient gratuitement d'un soutien scolaire en ligne grâce au partenariat conclu avec Acadomia.

1. Société Immobilière de Mayotte

SIG
Guadeloupe

EN CHIFFRES

19 356 logements gérés

249 logements livrés

128 logements mis en chantier

424 réhabilitations lancées

194 collaborateurs

Olivier Bajard
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SIG

Face aux fragilités du territoire, la SIG se doit d'être une référence, par la qualité de ses logements, sa présence de proximité et son action RSE.

Quels sont les faits marquants en 2024 ?

Olivier Bajard : Dans un contexte très complexe pour le secteur du BTP et pour nos locataires, et alors que toutes les problématiques hexagonales sont exacerbées dans notre territoire, la SIG[1] a gardé le cap. Nous avons investi 66 millions d'euros, soit quatre fois plus qu'en 2023, pour produire, entretenir et réhabiliter des logements. En particulier, nous avons livré notre première résidence seniors, lancé la réhabilitation de plus de 15 résidences et démarré les travaux de sécurisation dans une partie du patrimoine racheté à la ville de Pointe-à-Pitre fin 2023.Pour alimenter notre production tout en limitant l'artificialisation des sols, nous avons conclu un partenariat stratégique avec l'Établissement public foncier de Guadeloupe. Ensemble, nous allons valoriser plusieurs réserves de foncier (friches urbaines, dents creuses, parc libre vacant) pour diversifier notre offre. Par exemple, créer du logement étudiant ou de l'accession à la propriété via le bail réel solidaire.

Vous avez encore travaillé votre proximité avec vos locataires…

O.B. : Il faut reprendre possession des quartiers par l'espoir et l'inclusion à travers une action sociale ambitieuse. En 2024, nous avons renouvelé et noué un grand nombre de partenariats avec des associations. Avec le Conseil départemental, la SIG est aussi le coordinateur de la création, en 2025, de tiers-lieux solidaires dans des quartiers sensibles qui vont regrouper des acteurs publics et associatifs œuvrant pour le soutien social et le retour à l'emploi. À travers nos chantiers, nous contribuons aussi à l'insertion par le travail. La démolition de la barre AB du quartier de Cap Excellence a été l'occasion de former au désamiantage cinq jeunes du quartier dans le cadre d'un parcours certifiant et qui ont, depuis, trouvé un emploi.

Comment contribuez-vous au Plan stratégique climat du Groupe ?

O.B. : Déjà, en développant des résidences de qualité. Toutes nos constructions neuves sont certifiées NF Habitat ou NF Habitat HQE, sobres en consommation d'énergie, notamment grâce à des installations photovoltaïques, et dotées d'un système de recyclage des eaux pluviales. En 2024, nous avons aussi mis à niveau nos installations d'assainissement et nos espaces d'entreposage des déchets. Par ailleurs, pour remédier au risque sismique sur notre patrimoine, nous allons investir 30 millions d'euros sur 10 ans. En partenariat avec la SAFER[2], nous avons mis gratuitement à la disposition de 12 agriculteurs en agroforesterie qui démarrent 180 hectares de foncier agricole à Pointe-Noire.

1. Société Immobilière de Guadeloupe.
2. Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural.

SIMAR
Martinique

EN CHIFFRES

12 355 logements gérés

119 logements livrés

182 logements mis en chantier

529 réhabilitations lancées

152 collaborateurs

Jean-Luc Galy
DIRECTEUR GÉNÉRAL PAR INTÉRIM DE LA SIMAR

Petit à petit, la SIMAR se positionne comme un bailleur en pointe pour son organisation, ses outils relationnels et l'accompagnement social.

Quel est le bilan de 2024 ?

Jean-Luc Galy : La production de logements neufs reste affectée par la conjoncture du BTP avec la hausse des coûts, la raréfaction et la fragilité des entreprises. Au final, 65 % des mises en chantier prévues ont été réalisés. Afin d'accroître sa production de logements, la SIMAR[1] poursuit sa politique de rachat de patrimoine en fin de défiscalisation, ce qui représente un volume d'acquisitions de 37 logements libres sur l'année. De nouveaux produits ont été développés, notamment le lancement d'une opération pour les étudiants et jeunes actifs. Pour la deuxième année consécutive, la SIMAR a été lauréate d'un appel à projets pour produire une résidence autonomie. Et pour des seniors nécessitant un accompagnement renforcé, nous allons construire nos premiers habitats inclusifs. Après la réalisation de sa programmation de confortement sismique (4 200 logements), la société entame son programme de réhabilitation d'environ 2 000 logements, dont 326 ont été lancés en 2024.

Vous avez aussi lancé votre plan d'action pour mieux accompagner le vieillissement…

J-.L.G. : Oui, face à la transition démographique, la SIMAR a développé, en collaboration avec ALOGIA, une politique en faveur des seniors pour améliorer leur maintien à domicile et répondre à leurs besoins spécifiques. 40 % de nos locataires ont plus de 60 ans et des actions telles que l'adaptation des logements, l'accompagnement et la prévention, ainsi que les services à la personne, en partenariat avec les institutionnels et les associations, sont mises en œuvre.

La SIMAR disposait déjà de 30 000 m² de toitures équipées de panneaux photovoltaïques. Où en est cet axe fort de votre action environnementale ?

J-.L.G. : En 2024, nous en avons équipé 24 000 m² supplémentaires, ainsi que 10 000 m² en ombrières. Grâce aux ombrières, nous avons aussi commencé à déployer une quinzaine de bornes de rechargement pour véhicules électriques. Et nous avons aussi lancé un appel d'offres pour une trentaine de véhicules de service hybrides.

1. Société Immobilière de la Martinique.

SIMKO ET SIGUY
Guyane

EN CHIFFRES

SIMKO

10 627 logements gérés

646 logements livrés

482 logements mis en chantier

93 réhabilitations lancées

143 collaborateurs

SIGUY

8 272 logements gérés

203 logements livrés

352 logements mis en chantier

152 réhabilitations lancées

147 collaborateurs

Crystelle Dib-Pitrolle
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA SIMKO ET DE LA SIGUY

Nos deux sociétés se préparent à fusionner au 1er janvier 2026 pour combiner nos forces et nos moyens au service de l'habitat en Guyane.

Quel est le bilan de l'activité ?

Crystelle Dib-Pitrolle : Avec un total de 809 logements neufs livrés, qui conduisent à une croissance de 4 % du parc géré, la SIMKO[1] et la SIGUY[2] ont continué à développer l'offre sociale et très sociale en Guyane. Par ailleurs, dans un contexte économique compliqué pour nos locataires, nos actions de prévention ont permis de réduire nettement les impayés de loyers. Je pense notamment au déploiement du dispositif Klaro, utilisé par plus de 1 000 de nos locataires pour faire valoir leurs droits et percevoir les aides jusqu'ici non réclamées. 2024 marque aussi le lancement de la requalification de patrimoines situés en QPV à Cayenne : la Cité Mont-Lucas (693 logements) et le quartier de Cabassou (345 logements). À Mont-Lucas, nous avons démarré la réhabilitation d'une première phase de logements en milieu habité, ce qui est une première pour nos équipes. Nous y réaliserons aussi de la dé-densification et l'aménagement des abords avec la volonté de donner à ce quartier une forte identité « verte » (végétalisation, jardins partagés, valorisation d'une crique naturelle, mobilités douces).

La 2e année de mise en œuvre de votre projet de territoires a aussi vu des avancées structurantes…

C.D-.P. : Oui, avec la communauté d'agglomération du Centre Littoral et quatre de ses communes, nous avons signé une charte de qualité urbaine, architecturale et environnementale. Sur la base de bonnes pratiques remontées par nos collaborateurs et locataires, nous y prenons des engagements mutuels pour, notamment, assurer la tranquillité de nos résidences et résorber les îlots de chaleur. En 2024, nous avons aussi réactivé l'ARMOS Guyane, une association réunissant les maîtres d'ouvrage organismes de logements sociaux qui nous permet de porter des problématiques et propositions communes auprès de l'État et des collectivités. En 2025, nous lançons conjointement une étude de qualification de l'occupation du parc social qui permettra aux élus de mieux appréhender nos publics et leurs besoins en logement.

En 2024, vous avez commencé à préparer la fusion de vos deux sociétés…

C.D-.P. : Cette fusion, qui sera effective au 1er janvier 2026, a été annoncée aux équipes en juillet 2024. L'harmonisation des fiches de poste est finalisée et celle des process est en cours. La mobilisation des collaborateurs est au rendez-vous puisque 91 % souhaitent s'investir dans sa réussite. Suite à la préparation conjointe, en 2022, de notre projet de territoires commun, cela fait sens, désormais, de combiner nos forces et nos moyens au service des populations guyanaises.

1. Société Immobilière de Kourou.
2. Société Immobilière de Guyane.

Rapport financier

SYNTHÈSE GROUPE

Contexte économique

L'année 2024 a été caractérisée par un contexte économique incertain renforcé par une instabilité politique qui a complexifié les conditions d'exploitation et d'investissement. Au niveau national, 263 000 logements ont été mis en chantier, ce qui représentent un plus bas historique. Toutefois, des signes d'amélioration apparaissent sur le second semestre avec :

- un taux d'inflation annuel pour l'année de 2,0 %, en net recul par rapport à 2023 (hausse de 4,9 %) ;
- des taux d'intérêts qui demeurent élevés mais en repli : le taux de refinancement de la BCE s'établit à 3,15 % en décembre 2024 contre un maximum de 4,50 % en septembre 2023.

Dans ce contexte, le groupe CDC Habitat a poursuivi sa politique de soutien à ses locataires au travers d'actions comme le Fonds de Solidarité Énergie, dont les modalités de mobilisation ont été élargies. Par ailleurs, conformément aux dispositions de la Loi Pouvoir d'Achat, l'indice de révision des loyers (IRL) a été plafonné à 3,50 % jusqu'au premier trimestre 2024.

Activité de développement du Groupe

Dans le contexte économique défavorable pour l'investissement dans l'immobilier et face à la crise de la demande sans précédent de la promotion immobilière, couplée au manque d'offre, CDC Habitat avait lancé au printemps 2023 un plan de soutien à la production de logements ciblant la commande de 17 000 logements en VEFA (dont 12 000 logements intermédiaires et 5 000 logements sociaux). Une augmentation de capital de 650 M€ a été effectuée en juillet 2023 par la CDC, avec une libération de 162,5 M€ à la souscription et de 100 M€ sur 2024.
Fin 2024, 11 792 ordres de service (OS) du plan de soutien 2023 ont été lancés (dont 2 % en logement libre, 76 % en logement intermédiaire et 22 % en logement social) pour un investissement total de 3 Mds€ (dont 389 M€ sur CDC Habitat social) sur des opérations commandées dans le cadre de ce plan.

Par ailleurs, en 2024, l'activité de développement de CDC Habitat (pour compte propre et pour compte de tiers) et CDC Habitat social est restée dynamique et à un niveau comparable à celui de 2023, avec près de 17 500 précommandes de logements en VEFA, dont 60 % en logement intermédiaire et 40 % en logement social. Par ailleurs, des dossiers représentant un peu moins de 4 000 logements en maîtrise d'ouvrage directe ont été validés durant l'année (75 % en logement social). Ces opérations alimenteront la production à moyen terme du Groupe.
La production globale du Groupe a représenté, en 2024, 19 400 mises en chantier et 18 700 livraisons. Les investissements du Groupe ont représenté 4,7 Md€, dont 3,7 Md€ pour la production nouvelle.

Le Village des athlètes – JOP 2024

Dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, CDC habitat a agi en qualité d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public à la fois co-promoteur, constructeur et investisseur d'environ 1 500 logements sur le Village des athlètes (du logement social, intermédiaire, libre et résidences spécifiques étudiantes et handicap) soit 508 M€ TTC d'investissements dont 160 M€ HT au titre des sociétés de projet constituées. Le Groupe intervient à la fois :

- en maîtrise d'ouvrage directe de l'opération de construction d'une résidence étudiante sociale de 131 logements sur le site Supmeca (qui jouxte le lot E de la SCCV « Saint-Ouen Héritage »). Il s'agit du premier ouvrage livré sur le Village (inauguration de la résidence en avril 2023) ;
- en tant que co-promoteur (Nexity/Eiffage sur le lot E et Icade/CDC sur le lot D) et investisseur à Saint-Ouen-sur-Seine ;
- en tant qu'investisseur sur Universeine (logement intermédiaire/libre/résidence étudiante privée), sur L'Ile-Saint-Denis (logement social uniquement).

La mise à disposition des installations au COJOP 2024 a eu lieu le 1er mars 2024. Au 1er novembre 2024, la phase d'exclusivité attribuée au COJOP 2024 a pris fin et les ouvrages ont été restitués aux opérateurs pour initier la phase de réversibilité en vue de la réalisation de la phase Héritage. Les livraisons définitives interviendront entre l'été 2025 et le début d'année 2026.

Engagements environnementaux

En 2022, CDC Habitat a choisi d'inscrire son activité dans la trajectoire 1,5 °C de la Stratégie Nationale Bas Carbone. Ce défi repose sur une ambition forte qui consiste à s'engager dans un Plan stratégique climat visant l'atteinte d'une émission moyenne de gaz à effet de serre (GES) du patrimoine inférieure à 15 $kgCO_2/m^2/an$ à horizon 2030, soit une réduction de 29 % entre 2023 et 2030.

La consommation moyenne du parc de logement familial du Groupe a été ramenée de 229 $kWhep/m^2/an$ en 2008 à 135 $kWhep/m^2/an$ à fin 2024 (DPE - étiquette C en consommation énergétique), soit une réduction de 40 %, qui atteindra 65 % d'ici 2050. La valeur moyenne d'émission de GES calculée à fin 2024 est de 19,4 $kgCO_2/m^2/an$.

Cette ambition forte s'appuie sur les leviers de la construction, de la rénovation et des modes d'énergie.
Le Plan stratégie climat, engagé en 2023 et finalisé en 2024, se décline en 3 composantes :

- Plan bâtiment énergie (PBE) : plan d'action sur l'exploitation, la rénovation du parc et les modes d'énergie (éradication des passoires thermiques, rénover le patrimoine le plus énergivore et le plus émetteur en carbone, diversifier le mix énergétique, favoriser le recours aux énergies renouvelables, etc.) ;
- Plan fonctionnement interne responsable : plans d'actions pour décarboner les activités du Groupe par métier (numérique responsable, achats responsables, communication responsable, etc.) ;
- Plan d'adaptation au changement climatique : déploiement des diagnostics de performance résilience (DPR) sur la base de la cartographie d'exposition et de vulnérabilité du patrimoine aux aléas climatiques et mise en œuvre des travaux correctifs.

AMPERE Gestion

La conjoncture économique actuelle (incertitude des perspectives du marché à moyen terme et le coût élevé du financement) conduit les fonds gérés par AMPERE Gestion à conserver une position attentiste avec un ralentissement des investissements particulièrement marqué sur le marché du résidentiel géré (résidences étudiantes, seniors, co-living). Le fonds SOLINTER fait exception, suite à la décision de l'État de porter le capital du fonds à 1 Md€ par un abondement de 250 M€, dans le cadre des mesures de soutien au secteur de la construction/logement, ce qui a permis une relance de l'investissement sur 2024 avec le lancement d'environ 1 500 nouveaux logements et un volume prévisionnel de 1 650 logements sur 2025.
Le fonds MAIF, support d'assurance vie en unité de compte géré par AMPERE Gestion, a été constitué au premier semestre 2024. CDC Habitat assurera la gestion locative et patrimoniale des actifs immobiliers du fonds.
Les investissements du fonds porteront sur du logement libre et intermédiaire, ainsi que sur des résidences gérées et de co-living. La commercialisation devrait démarrer au 2e trimestre 2025.

Réseau CDC Habitat Partenaires

En 2024, le groupe CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur du logement social en concluant de nouveaux accords de partenariat. À fin 2024 et hors filiales dédiées, 41 partenariats ont été signés (dont 27 partenariats capitalistiques), avec des opérateurs représentant environ 330 000 logements, pour un engagement cumulé de 413 M€.
L'année 2024 a été marquée par les éléments suivants :

- Versailles Habitat a rejoint le réseau de CDC Habitat Partenaires : suite à un appel à manifestation d'intérêt lancé en juin 2023, le groupe CDC Habitat a été retenu par la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc pour accompagner la transformation de l'OPH de Versailles en société d'économie mixte (5 400 logements). La transformation de l'OPH en SEM est effective depuis le 31 décembre 2024, avec une participation de CDC Habitat.
- L'OFS de la Métropole de Montpellier auquel CDC Habitat social avait adhéré en 2023 a acté sa transformation en société coopérative d'intérêt collectif (précédemment sous statut associatif). CDC Habitat Social a accompagné ce projet d'évolution statutaire et participé à l'augmentation de capital à hauteur de 100 000 €. L'objectif de l'OFS de la Métropole de Montpellier est de produire 400 logements par an pendant 10 ans.
- Métropole Européenne de Lille : réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en septembre 2024 pour envisager un projet d'évolution de son opérateur HLM, Lille Métropole Habitat (35 000 logements), afin de lui permettre de réaliser son programme d'investissement patrimonial et d'engager sa politique de réhabilitation thermique.

Perspectives : l'offre de CDC Habitat avait été retenue dans le cadre de la consultation lancée par Habitat 77, OPH départemental de Seine-et-Marne gérant environ 20 000 logements, pour accompagner l'organisme dans un important programme de réhabilitations thermiques et dans sa transformation en SEM.

SIDOM

En décembre 2024, l'île de Mayotte a été durement touchée par le passage du cyclone Chido avec d'importants dégâts humains et matériels et dommages sur les services essentiels (coupures d'électricité, interruption de l'approvisionnement en eau potable et perturbations des réseaux de communication) sur un territoire déjà fragilisé avec un climat de tension sociale et d'insécurité. Le cyclone a eu un impact majeur sur le patrimoine de la SIM (3 007 logements à fin 2024) avec environ la moitié du patrimoine affecté.

L'année 2024 a également été marquée par le passage du cyclone BELAL sur l'île de La Réunion (janvier 2024) et plusieurs cyclones tropicaux aux Antilles ayant eu un impact sur le patrimoine mais également par une mobilisation sociale contre la vie chère à la Martinique.
En Guyane, le principe de la fusion de la SIGUY et la SIMKO a été acté par les conseils d'administration respectifs des deux sociétés au mois de juillet 2024.
D'une façon générale, les territoires d'Outre-mer connaissent toujours des difficultés sur les chantiers en cours compte tenu du contexte, avec la hausse des coûts de construction, des défaillances d'entreprises sous-traitantes, ainsi que du climat économique et social difficile générant une dégradation générale du taux d'impayés.

Maisons & Cités

Le programme de réhabilitation de l'ensemble du patrimoine de Maisons & Cités, notamment dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) bénéficiant de l'appui de CDC Habitat (22 000 réhabilitations prévues sur le parc de Maisons & Cités sur la période 2018-2028, dont 12 000 sur l'ERBM), s'est poursuivi en 2024.
Le rythme des travaux de réhabilitation initiés depuis 2018 dans le cadre du programme ERBM s'accélère dans le respect du plan à 10 ans. 3 772 OS ont ainsi été lancés en 2024 (dont 2 772 ERBM) pour un montant de 403,5 M€ (dont 307,0 M€ sur l'ERBM).

Adoma

L'année 2024 est marquée par la poursuite des travaux en lien avec le plan de modernisation et de réhabilitation des logements. La mise en œuvre de ce plan a une incidence sur le parc Adoma, et se traduit par la baisse du nombre de chambres au profit de logements autonomes (- 746 équivalents logements entre 2023 et 2024).

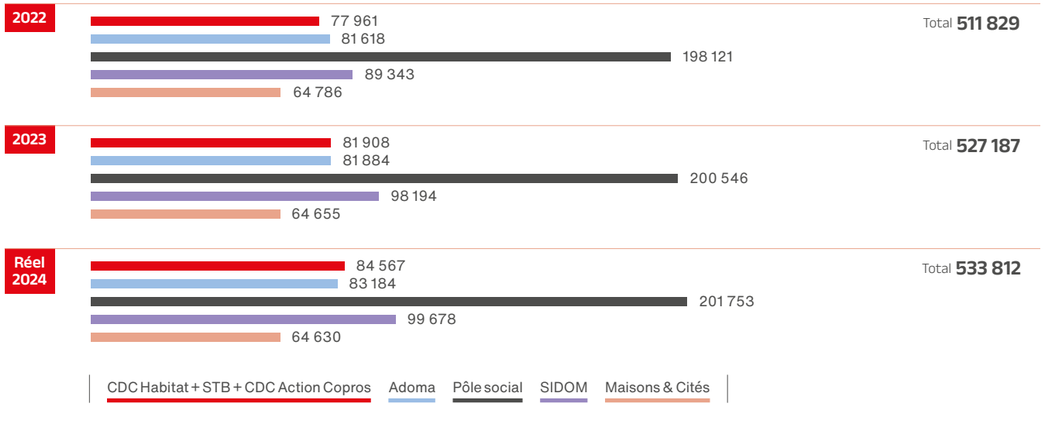
- La mise en œuvre du plan d'actions issu des assises de la sécurité, ainsi que le déploiement de la marque Kamino d'Adoma, qui cible un public jeune, se sont poursuivis en 2024.

Copropriétés dégradées

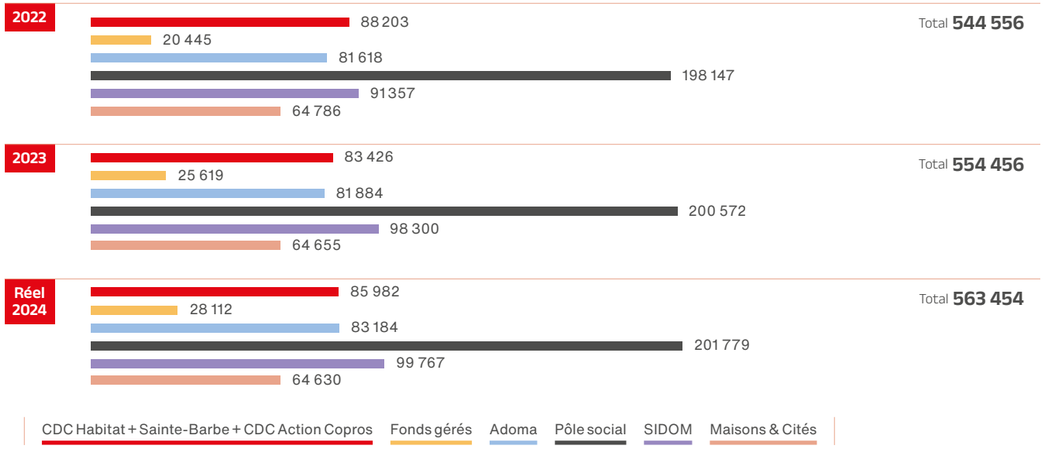
À fin 2024, 32 contrats ont été signés avec des collectivités locales par CDC Habitat social (conventions d'urgence principalement), par CDC Habitat Action Copropriétés (concessions d'aménagement) et par ACIF (concessions services et travaux) représentant un total de 2 215 logements à acquérir. A date, les actions menées ont permis :

- l'acquisition de 1 240 logements à fin décembre, dont 674 par CDC Habitat social et 565 par CDC Habitat Action Copropriétés ;
- la conclusion d'un partenariat stratégique avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) avec le lancement en activité 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 (ORCOD-IN) à Clichy, Grigny et Mantes ;
- le lancement de six concessions d'aménagement pour CDC Habitat Action Copropriétés : le recyclage de la copropriété Parc Corot à Marseille en partenariat avec Marseille Habitat et Urbanis, le recyclage de la copropriété Robespierre à Saint-Etienne-du-Rouvray, le recyclage de la copropriété Obélisque à Epinay-sur-Seine, le recyclage des 2 tours Plein Ciel à Mulhouse, le recyclage de Vichy dans le centre ancien et le recyclage de de la copropriété Faucigny à Saint-Etienne-du-Rouvray ;
- la mise en œuvre d'une concession de services et travaux pour ACIF : Argenteuil Val d'argent.

ÉVOLUTION DU PARC DÉTENU (en nombre de logements)



ÉVOLUTION DU PARC GÉRÉ (en nombre de logements)

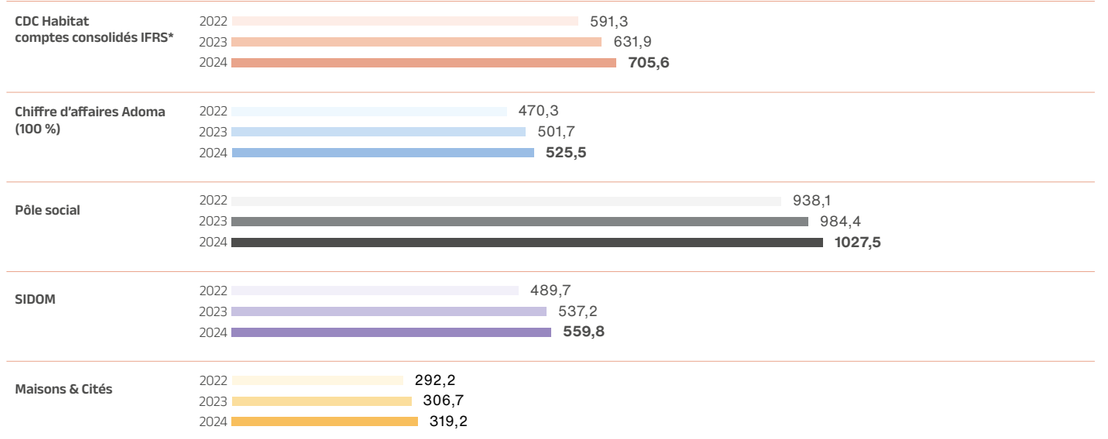


En 2024, le parc géré du groupe CDC Habitat augmente de 1,6 % à 563 454 logements sous l'effet des mouvements suivants :

- la livraison de 18 447 logements (dont 3 019 pour compte des fonds, non détenus, hors commerces et promotion),
- la cession de 4 759 logements (hors promotion),
- la démolition de 2 101 logements, essentiellement dans le parc d'Adoma (pour 890 logements),
- une perte nette de 999 logements, essentiellement des fins de baux,
- des mouvements divers de - 1 340 logements, principalement sous l'effet des restructurations de logements ou des foyers d'Adoma.

Le parc détenu s'établit à 533 812 logements, en progression de 1,3 % sur l'année.

PRODUITS NETS ET CHIFFRE D'AFFAIRES ADOMA (en M€)



*CDC Habitat comptes consolidés, comptabilité en norme IFRS, pour les autres entités, comptabilité en norme française.

Les produits nets cumulés du Groupe progressent de 5,9 % pour atteindre 3 137,6 M€ en 2024.
Sur les comptes consolidés, les produits nets s'établissent à 705,6 M€, en hausse de 11,7 % par rapport à 2023 (+ 73,7 M€) :

- Les revenus locatifs bruts sont en augmentation de 68,6 M€ sous l'effet notamment des livraisons 2023/2024 (+ 51,6 M€) et de l'amélioration de la vacance sur le parc constant (+ 14 M€), minorés par les ventes (- 5,8 M€).
- Les revenus des autres activités sont en hausse de 4,0 M€ et s'établissent à 55,1 M€, correspondant à la rémunération de l'activité de gestion pour compte de tiers.
- Les pertes sur charges récupérables évoluent favorablement (baisse de 1,1 M€).
- Sur le pôle social, les produits nets s'établissent à 1 027,5 M€, en hausse par rapport à 2023 (+ 43,2 M€, + 4,4 %) du fait des effets combinés de :
- la hausse des loyers de + 50,2 M€ : parc constant + 34,1 M€ (+ 30,1 M€ d'indexation des loyers à 3,5 % et + 4,0 M€ d'amélioration de la vacance financière), livraisons + 20,4 M€, minorés de - 4,4 M€ d'impact des ventes réalisées et des démolitions,
- l'augmentation de la réduction du loyer de solidarité (RLS) entre 2023 et 2024 suivant la hausse des loyers (- 2,0 M€),
- l'augmentation des pertes sur créances (- 3,0 M€) et sur charges récupérables (- 0,3 M€),
- la stabilité des autres produits (- 0,2 M€).

Adoma dégage un chiffre d'affaires de 525,5 M€, en augmentation de 4,8 % (dont + 15,0 M€ sur les loyers nets).
Sur les SIDOM, les produits sont en hausse par rapport à l'année passée à 559,8 M€ contre 537,2 M€ (soit + 4,2 %), essentiellement liée à une progression des loyers de + 27,6 M€.
Maisons & Cités génère 319,2 M€ de produits nets, en hausse par rapport à 2023 (+ 12,5 M€ soit + 4,1 %) sous l'effet de l'évolution des loyers de 13,4 M€.

INVESTISSEMENTS À L'ORDRE DE SERVICE (OS) PAR STRUCTURE GROUPE CDC HABITAT (EN M€)

	RÉEL 2022	RÉEL 2023	RÉEL 2024	CUMUL 2022/2024
Investissement en développement (en M€)				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action Copropriétés	1 132,6	2 063,2	1 677,9	4 873,7
Fonds gérés	340,7	262,6	542,1	1 145,4
Adoma	210,8	231,9	233,1	675,9
Pôle social	509,9	467,4	740,4	1 717,7
SIDOM	492,9	509,7	456,0	1 458,6
Maisons & Cités	103,5	33,1	74,6	211,2
Groupe CDC Habitat	**2 790,4**	**3 568,0**	**3 724,1**	**10 082,5**
Investissement en travaux sur le parc existant (en M€)				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action Copropriétés	72,4	92,0	98,8	263,3
Adoma	40,7	55,7	41,0	137,3
Pôle social	184,2	216,1	258,7	658,9
SIDOM	68,7	76,2	150,4	295,2
Maisons & Cités	277,5	353,3	456,8	1 087,5
Total groupe CDC Habitat	**643,4**	**793,2**	**1 005,6**	**2 442,2**
Total investissement à l'OS				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action Copropriétés	1 205,0	2 155,2	1 776,7	5 136,9
Fonds gérés	340,7	262,6	542,1	1 145,4
Adoma	251,5	287,6	274,1	813,3
Pôle social	694,1	683,5	999,0	2 376,6
SIDOM	561,6	585,8	606,4	1 753,8
Maisons & Cités	381,0	386,4	531,3	1 298,7
Total groupe CDC Habitat	**3 433,8**	**4 361,2**	**4 729,7**	**12 524,7**

Au global, l'effort d'investissement du Groupe reste très important en 2024 avec plus de 4,7 Mds€ engagés dont plus de 3,7 Mds€ en développement et plus de 1,0 Md€ de travaux d'investissements sur le parc existant. Sur les 3 dernières années, le Groupe a engagé près de 12,5 Mds€ d'investissements.

DONNÉES OPÉRATIONNELLES (HORS YSALIA GARONNE HABITAT ET YSALIA CENTRE LOIRE HABITAT)

	GROUPE	CDC Habitat comptes consolidés IFRS	CDC Habitat social + MEECAM	ADOMA	SIDOM	Maisons & Cités
Gestion locative						
Taux de vacance moyenne relouable	1,33 %	1,72 %	1,06 %	1,12 %	1,89 %	0,78 %
Rappel 2023	*1,59 %*	*2,44 %*	*1,35 %*	*1,16 %*	*1,85 %*	*0,70 %*
Taux de vacance moyenne relouable > 1 mois	0,58 %	0,76 %	0,56 %	nd	nd	0,32 %
Rappel 2023	*0,89 %*	*1,41 %*	*0,80 %*	*nd*	*nd*	*0,31 %*
Taux d'impayés	2,35 %	1,33 %	1,41 %	1,71 %	4,40 %	1,95 %
Rappel 2023	*1,92 %*	*1,35 %*	*1,27 %*	*1,81 %*	*3,31 %*	*1,29 %*
Coûts de gestion (en % des produits nets)	**28,6 %**	**29,9 %**	**28,2 %**	**34,7 %**	**27,1 %**	**23,7 %**
Rappel 2023	*28,5 %*	*31,8 %*	*27,4 %*	*34,5 %*	*26,3 %*	*24,6 %*
Gestion patrimoniale						
Maintenance / en € par éq. logement	584 €	661 €	556 €	495 €	638 €	595 €
Rappel 2023	*559 €*	*642 €*	*552 €*	*503 €*	*550 €*	*558 €*
Maintenance / en % des produits nets	10,8 %	8,4 %	10,4 %	16,0 %	11,3 %	11,9 %
Rappel 2023	*10,8 %*	*8,9 %*	*10,8 %*	*16,6 %*	*10,0 %*	*11,6 %*

DONNÉES FINANCIÈRES

	GROUPE	CDC Habitat comptes consolidés IFRS	CDC Habitat social + MEECAM	ADOMA	SIDOM	Maisons & Cités
Compte de résultat						
Produits nets ou CA (Adoma)	3 137,6	705,6	1 027,5	525,5	559,8	319,2
Rappel 2023	*2 961,8*	*631,9*	*984,4*	*501,7*	*537,2*	*306,7*
EBOC ou EBE / Produits nets*	46,6 %	52,1 %	47,2 %	38,2 %	50,2 %	54,7 %
Rappel 2023	*44,8 %*	*48,7 %*	*47,3 %*	*43,2 %*	*52,5 %*	*53,9 %*
PVC / EBOC ou EBE**	34,6 %	58,2 %	30,8 %	0,7 %	8,5 %	12,8 %
Rappel 2023	*22,6 %*	*55,6 %*	*20,5 %*	*-0,7 %*	*6,4 %*	*9,9 %*
Dette nette / Produits nets	**8,5**	**10,5**	**8,0**	**4,3**	**8,6**	**6,5**
Rappel 2023	*8,0*	*10,0*	*8,2*	*4,1*	*8,7*	*5,7*
Gearing (dette nette / capitaux propres)	**1,5**	**1,2**	**1,8**	**0,9**	**1,5**	**1,5**
Rappel 2023	*1,3*	*1,1*	*1,7*	*0,9*	*1,5*	*1,4*
LTV (*Loan to value*) ***	**-**	**45,7 %**	**40,3 %**	**nc**	**nc**	**nc**
Rappel 2023	*-*	*41,9 %*	*39,0 %*	*nc*	*nc*	*nc*
Annuités / Produits Nets	**47,4 %**	**64,9 %**	**45,0 %**	**23,6 %**	**41,2 %**	**46,0 %**
Rappel 2023	*47,6 %*	*65,0 %*	*47,0 %*	*21,0 %*	*45,0 %*	*41,7 %*

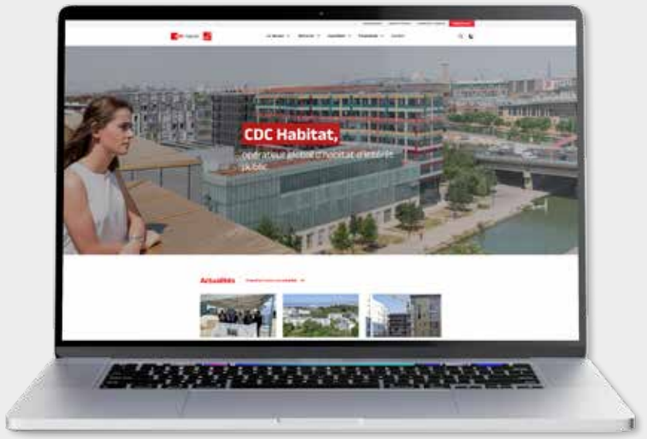
* Pour CDC Habitat comptes consolidés EBOC hors promotion / (loyers nets + revenus des autres activités) ; Adoma EBE toutes activités/CA ; autres : EBE/PN.
** Pour CDC Habitat comptes consolidés PVC/RAI (retraité des provisions pour Swap).
*** Pour le Pôle Social concerne uniquement CDC Habitat Social (hors Ysalia Garonne Habitat et Ysalia Centre Loire Habitat et MEECAM).
EBOC : Excédent brut opérationnel courant.
EBE : Excédent brut d'exploitation.

La synthèse des ratios d'activité et financiers met en exergue les points suivants :

- La vacance à la relocation du Groupe s'établit à 1,33 % contre 1,59 % en 2023, soit - 0,16 point. La baisse est davantage marquée sur CDC Habitat et CDC Habitat social.
- Le taux d'impayés est en hausse par rapport l'année dernière (2,3 %) et plus particulièrement dans les SIDOM.
- Le ratio de coûts de gestion s'établit à 28,6 % des produits nets en moyenne sur le Groupe, avec d'importantes disparités entre entités en ce qui concerne la structure de coûts et de produits, en progression de 0,1 point par rapport à 2023 au global mais en retrait sur CDC Habitat et Maisons & Cités.
- Les dépenses de maintenance représentent 10,8 % des produits nets du Groupe, et restent stables par rapport à l'année passée avec un plafond de 16,0 % chez Adoma. En moyenne 584 €/logement ont été réalisés en 2024 en maintenance courante au sein du Groupe. Proportionnellement aux produits nets, les ratios du pôle très social sont plus élevés du fait des particularités du parc concerné et d'un niveau de loyers plus bas.
- Le ratio d'EBOC ou d'EBE rapporté aux produits nets s'établit en moyenne à 46,6 % des produits nets à fin 2024, en progression, à l'exception de SIDOM et Adoma, sous l'effet d'une évolution moins rapide des charges (salaires, contrats d'entretien…) que des produits.
- Le ratio de dette nette/produits nets est en hausse sur l'ensemble des entités du Groupe, hormis sur le pôle social et SIDOM en légère diminution.

INSCRIVEZ-VOUS À NOS NEWSLETTERS TERRITORIALES ET À NOTRE MAGAZINE DE L'HABITAT

groupe-cdc-habitat.com/abonnez-vous-a-nos-newsletters



RETROUVEZ L'ESSENTIEL DU RAPPORT ANNUEL 2024 EN VERSION DIGITALE SUR :

groupe-cdc-habitat.com/rapport-annuel-2024

AINSI QUE TOUTES NOS ACTUALITÉS ET FAITS MARQUANTS SUR :

groupe-cdc-habitat.com
www.linkedin.com/company/cdchabitat

Publication : Direction de la communication de CDC Habitat. Conception, réalisation et rédaction : Tambour Battant. Crédits photo : ©Adrien Guitard - ©Alexis Delespierre - ©AlamyImages / ©Hemis - ©Antoine Le Roux - ©A.Marzouk - ©Bechu & Associés mandataire et Atelier Herbez Associés - ©Benoit Ravier Bollard - ©Benoit Wehrle - ©Camille Malissen - ©CDC Habitat social - ©Christophe Caudroy - ©Christophe Picci - ©Communauté urbaine de Dunkerque - ©D.Moulinet - ©@David Leforestier - ©Emmanuel Fradin - ©Enercool - ©Francis Rhodes - ©GettyImages / ©Catherine Falls Commercial - ©GettyImages / ©Davidf - Getty Images / ©Maskot - ©Jérome Cabanel - ©Jérôme Balleydier - ©Julien Magre - ©Maya Angelsen - ©Milk Architectes - ©Pierre Marchal - ©Q Imagées - ©Samuel Dhote - ©Stéphane Faye - ©Tand'M Architecte - ©Thomas Dupaigne - ©Thomas O'Brien - ©Ville de Montpellier - © Droits réservés. Impression : Progrès Graphic, imprimé sur du papier Offset Inapa o'natural blanc. Date de publication : Juin 2025.

33, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
Tél. : 01 55 03 30 00
www.groupe-cdc-habitat.com