

**Agir
pour
l'habitat...
S'engager
durablement.**

RAPPORT ANNUEL
20
25
RAPPORT ANNUEL



SOMMAIRE

03
**Entretien avec
Clément Lecuivre,**
président du directoire
de CDC Habitat

06
**Panorama
2025**



Résidence La promenade des écrivains
à Trélazé (Maine-et-Loire)

08
**Agir pour
l'habitat**

08
**Adapter nos territoires
au changement climatique**

14
**Reconstruire nos territoires
et nos quartiers**

20
**Accompagner tous les parcours
de vie**

28
Renforcer la cohésion sociale

32
**Agir au cœur
des territoires**

58
**Rapport
financier**



Tribune de Myriam El Khomri, présidente du conseil de surveillance de CDC habitat

« Le Groupe poursuit
ses engagements
pour soutenir l'offre
de logements ainsi
que la cohésion sociale
et territoriale. »

Dans un contexte économique difficile, marqué par de fortes incertitudes et des besoins en logements toujours croissants, le groupe CDC Habitat a confirmé en 2025 son rôle majeur d'opérateur global de l'habitat. Alors que le niveau de mises en chantier en France reste l'un des plus bas depuis 20 ans (274 000 logements), le Groupe a maintenu de hauts niveaux de production et de réhabilitation avec 20 000 logements livrés, 20 000 logements mis en chantier et 10 600 logements engagés en réhabilitation. Le Groupe poursuit ainsi ses engagements pour soutenir l'offre de logements ainsi que la cohésion sociale et territoriale.

Le groupe CDC Habitat a également renforcé son Plan stratégique climat et ses ambitions en matière de décarbonation, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la biodiversité. En 2025, le Groupe s'est fixé l'objectif de zéro émission nette en 2050 et a élargi son périmètre d'action. Les filiales CDC Habitat, CDC Habitat social, La Sainte-Barbe, AMPERE Gestion, Adoma et les 8 sociétés d'Outre-mer sont désormais toutes pleinement intégrées dans cette trajectoire de réduction d'impacts.

Par ailleurs, les efforts engagés en faveur de l'amélioration de la relation clients et de la qualité de service sont restés au cœur des priorités. La satisfaction globale des locataires a progressé de 5 points depuis 2021 pour atteindre 80 %. Des résultats qui traduisent l'investissement des équipes, notamment sur le terrain, au service des locataires et des résidents.

Je tiens à saluer ce riche bilan et à remercier chaleureusement Anne-Sophie Grave pour son action à la tête de la présidence du directoire. Durant son mandat, elle aura conforté la mission d'utilité sociale du Groupe.

Je tiens également à saluer la nomination de Clément Lecuivre, le 30 mars 2026, en qualité de président du directoire de CDC Habitat. Cette nomination est un gage de confiance, elle garantit la poursuite des grandes orientations stratégiques du Groupe et la pleine mobilisation des équipes pour porter des objectifs ambitieux dans un contexte économique contraint.

Plus que jamais, CDC Habitat doit conjuguer solidité, responsabilité et capacité d'adaptation pour poursuivre ses missions au service d'un habitat accessible et durable.

Opérateur global de l'habitat, 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 573 400 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer.



11 200
COLLABORATEURS



EN 2025, PLUS DE
573 400

LOGEMENTS GÉRÉS

DONT

371 300

LOGEMENTS SOCIAUX

83 500

LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS ET PLACES D'HÉBERGEMENT PORTÉS PAR ADOMA

118 600

LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES ET LIBRES



19 600

LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS



21 000

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



10 600

LOGEMENTS ENGAGÉS EN RÉHABILITATION



4,7 Md€

D'INVESTISSEMENT

Entretien avec Clément Lecuivre, président du directoire de CDC Habitat

Le 30 mars 2026, Clément Lecuivre a pris ses fonctions de président du directoire de CDC Habitat, après avoir été directeur général du Groupe. À l'occasion de sa nomination, il revient sur les résultats de l'année 2025 et projette le Groupe vers l'avenir et les enjeux auxquels il devra répondre.

Quel bilan faites-vous de l'année qui vient de s'écouler ?

En 2025, le groupe CDC Habitat a été au rendez-vous des objectifs qu'il s'était fixés aussi bien en termes de volume d'activité que de trajectoire environnementale. Cela est d'autant plus remarquable dans le contexte compliqué et incertain qui est le nôtre et je tiens à saluer ici Anne-Sophie Grave, à qui je succède, qui a insufflé un grand dynamisme et modernisé le Groupe durant les cinq années de son mandat.

20 000 logements ont été livrés et 20 000 autres mis en chantier, une performance que nous maintenons depuis trois ans. 10 600 logements ont été lancés en réhabilitation pour 750 millions d'euros d'investissement, un effort considérable porté notamment par nos filiales en Outre-mer et par Maisons & Cités, pleinement engagées dans l'amélioration de leur parc ancien.

Notre filiale, Adoma continue de renforcer son offre de logements

accompagnés et d'hébergement, avec la livraison de plus de 3 000 logements au sein de résidences sociales, pensions de famille, résidences pour jeunes actifs ou dispositifs dédiés à l'hébergement. Nous avons significativement augmenté notre production de logement social avec 13 400 logements sociaux mis en chantier en 2025, soit une progression de 2 600 logements par rapport à 2024. Nous poursuivons ainsi notre mission et nos engagements d'opérateur global de l'habitat, qui sont de maintenir de hauts niveaux de production et de diversifier l'offre, afin de répondre aux besoins.

2025, c'est aussi la transformation du Village des athlètes en Seine-Saint-Denis. L'ensemble des 1 500 logements portés par le Groupe a été livré et leur commercialisation engagée depuis l'automne. Par ailleurs, les premiers logements du projet Parcs en Scène à Orly et Thiais sont sortis de terre. Ce sont deux projets emblématiques de recyclage foncier qui illustrent parfaitement notre stratégie volontariste en matière de sobriété foncière.

Nous pouvons également nous réjouir des deux nouveaux partenariats signés dans le cadre du réseau CDC Habitat Partenaires avec Lille Métropole Habitat et Cannes Pays de Lérins pour soutenir leur développement et la rénovation de leur parc.

Enfin, malgré les tensions en termes d'investissement sur l'immobilier résidentiel, nous pouvons saluer le closing du nouveau Fonds de logement intermédiaire (FLI III) réalisé par AMPERE Gestion. La gestion pour compte de tiers reste un levier important de développement pour CDC Habitat, notamment pour garantir l'offre de logements intermédiaires. →





Projet Seinerjy de requalification d'un site tertiaire (Paris 13^e) en résidence étudiante.

→ **En matière climatique, vous l'avez évoqué, le groupe CDC Habitat tient ses objectifs. Pouvez-vous nous en dire plus ?**

Nos objectifs d'amélioration de la performance environnementale de notre parc et de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont en effet tenus. Nous disposons désormais d'un bilan carbone, point de référence sur un périmètre incluant CDC Habitat, CDC Habitat social, La Sainte-Barbe, AMPERE Gestion, Adoma et les huit sociétés d'Outre-mer. Cela va nous permettre de renforcer le pilotage de notre trajectoire de décarbonation avec l'objectif de zéro émission nette en 2050. Année après année, nous parvenons à respecter les engagements de notre Plan stratégique Climat. Nous construisons, bien sûr, des logements neufs aux meilleurs standards environnementaux, nous privilégions le recyclage foncier, mais le volet le plus immédiat sur lequel nous pouvons agir, c'est le patrimoine existant. Nous intégrons

l'adaptation au changement climatique dans les travaux de réhabilitation pour améliorer les conditions de vie des locataires et sécuriser notre patrimoine sur le long terme. Nous décarbonons l'énergie utilisée dans notre parc et améliorons la performance énergétique, ce qui contribue également à réduire le montant des charges pour les locataires. Nous travaillons aussi sur le cycle de l'eau à l'échelle des résidences ou encore à la création d'îlots de fraîcheur. Les solutions mises en œuvre dans les départements d'Outre-mer – aux avant-postes du changement climatique – sont progressivement déclinées dans l'Hexagone, notamment au sein des territoires les plus à risque.

Au-delà du climat, quels sont les autres défis auxquels CDC Habitat est confronté ?

Le premier défi est économique. La crise de l'offre et de la demande de logements est persistante, le contexte reste tendu, et nous

devons impérativement maintenir de hauts niveaux de production. Ensuite, nous devons relever le défi de la transition démographique. Nous participons ainsi activement à renforcer l'offre de logements étudiants, notamment dans le cadre du programme AGiLE (Agir pour le logement étudiant) de la Banque des Territoires, qui vise la production de 75 000 logements en cinq ans. Une belle réussite à noter en 2025 : nous avons été retenus pour le projet Seinerjy de requalification d'un site tertiaire (Paris 13^e) en résidence étudiante. Nous allons reconverter 11 000 m² de bureaux en 438 chambres – ce qui s'inscrit pleinement dans notre démarche de réversibilité et respecte la réglementation zéro artificialisation nette.

Plus globalement, nous répondons aux défis sociétaux en proposant des habitats adaptés aux différents moments de vie et en développant le parcours résidentiel. Nous menons des expérimentations sur la modularité des logements pour mieux accueillir les familles monoparentales, par exemple, nous adaptons notre parc pour que les locataires âgés puissent rester chez eux le plus longtemps possible, en nous inspirant notamment des travaux de notre filiale La Sainte-Barbe, et nous développons l'accession à la propriété, avec notamment la cession des premiers logements intermédiaires en 2026.

Intrinsèquement, CDC Habitat contribue au développement des territoires. Comment travaillez-vous avec les collectivités ?

Nous intervenons dans les territoires pour répondre aux priorités des maires et des collectivités en cohérence avec nos projets de territoires. 2026 est une année d'élections municipales et, de ce fait, une année importante pour nous. Elle coïncide avec le début de mon mandat, la conception de notre nouveau plan stratégique et la révision de nos projets de territoires. Grâce à une approche partagée avec les élus, nous continuerons d'apporter des solutions adaptées aux besoins.

« Nous avons le soutien de notre actionnaire qui, en 2025, a renforcé notre capacité d'investissement par une augmentation de capital afin de nous permettre d'accélérer la production de logements sociaux. »

Par ailleurs, nous sommes historiquement très impliqués dans les programmes de renouvellement urbain. CDC Habitat est engagé dans 59 programmes ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) en Hexagone et en Outre-mer, comme en Guadeloupe, à Pointe-à-Pitre, dans le cadre du projet Réinventons Lapwent, qui prévoit de construire et de réhabiliter plus de 1 600 logements d'ici 2035.

Nous poursuivons également le plan de requalification des copropriétés dégradées. Notre expertise sur cette problématique particulière et complexe est aujourd'hui reconnue. Nous intervenons sur 11 des 17 sites nationaux prioritaires, soit plus d'une trentaine de copropriétés.

Ces dernières années, le Groupe a beaucoup œuvré pour renforcer la qualité de service et la satisfaction de ses locataires et résidents. Quelle est aujourd'hui votre ambition en matière de relation clients ?

Depuis 2021, le Groupe a en effet engagé un important travail sur l'amélioration de la qualité de service. En 2025, nous avons pu mesurer de manière tangible les résultats des actions engagées. Nous nous étions fixé pour objectif un taux de satisfaction global des locataires de 80 %. Cet objectif est atteint quasiment partout avec parfois même 90 % de satisfaction. Nous allons poursuivre nos efforts pour les années à venir, avec pour ambition de devenir la référence en matière de qualité de service dans le secteur de l'habitat. Nous pouvons notamment progresser encore sur le traitement des réclamations, les délais de réponse et d'intervention. Et l'intelligence artificielle peut nous y aider.

Où en est, justement, le Groupe dans le déploiement de l'IA ?

En 2025, nous avons accéléré le déploiement de l'IA au service des métiers, des clients et des équipes. Nous avons établi notre feuille de route et une charte d'usage et nous avons engagé l'acculturation de l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Nous avons défini une méthode de déploiement qui a fait l'objet d'un accord signé avec les organisations syndicales. Elle passe par l'expérimentation systématique des solutions envisagées, qui sont évaluées dans le cadre d'une gouvernance dédiée. Une cinquantaine de cas d'usage sont actuellement à l'essai.

Toutes les solutions expérimentées n'ont pas vocation à être déployées, cette démarche sert précisément à identifier celles qui créent le plus de valeur. Les solutions qui seront déployées le seront progressivement en tenant compte des impacts sur les métiers.

Nous apporterons une attention particulière à l'évolution des métiers, des compétences et, bien sûr, à la formation.

La conception d'un nouveau projet stratégique est lancée, envisagez-vous de faire évoluer le modèle économique de CDC Habitat pour répondre aux défis à venir ?

Pour maintenir de hauts niveaux de production, le Groupe doit conforter son modèle économique de foncière d'intérêt général. Ce dernier repose sur la cession de logements pour générer des fonds propres, eux-mêmes réinvestis dans la production de logements neufs. C'est d'ores et déjà ce que nous faisons depuis des années, avec en moyenne 5 000 logements vendus par an.

Dans les années à venir, nous allons poursuivre les ventes en bloc à d'autres bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels, et nous allons augmenter le nombre de ventes en lot à des particuliers. Qu'il s'agisse de logements sociaux ou de logements intermédiaires, cette stratégie vise un double bénéfice : elle sécurisera notre production de logements et améliorera l'accès à la propriété pour les ménages, notamment nos locataires. Cela est d'autant plus nécessaire dans le contexte actuel, où il est difficile d'acquérir son logement pour de nombreux Français ; cela s'inscrit parfaitement dans notre mission d'utilité sociale.



La résidence des Arpenteurs, l'une des premières livraisons du projet Parcs en Scène, dans le quartier Quinze Arpents à Orly : 105 logements intermédiaires.

Panorama 2025

10 ANS POUR AMPERE GESTION



AMPERE Gestion, dix ans déjà !

AMPERE Gestion, filiale de CDC Habitat, a fêté ses 10 ans en 2025. L'occasion pour les collaborateurs de célébrer une belle aventure, qui s'est construite avec les investisseurs, les partenaires financiers et les équipes du groupe CDC Habitat. Depuis 2014, AMPERE Gestion, ce sont 42 000 logements financés et 7 milliards d'euros de capitaux levés auprès d'investisseurs institutionnels pour financer du logement à loyer abordable.

10 ANS DE GRAND PARIS HABITAT



Grand Paris Habitat : dix ans aussi !

En 2025, Grand Paris Habitat a fêté ses 10 ans. Une exposition a été installée à cette occasion au siège de CDC Habitat, retraçant une décennie d'engagement au service du logement en Île-de-France. Dédié à la production de logements et à la revalorisation du patrimoine sur le territoire francilien, Grand Paris Habitat est devenu en quelques années un opérateur majeur de l'habitat et du renouvellement urbain.

VILLAGE DES ATHLÈTES



La nouvelle vie du Village des athlètes

La reconversion du Village des athlètes de Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis est finalisée. Le groupe CDC Habitat y porte désormais plus de 1 500 logements, gérant 500 logements sociaux, 700 logements intermédiaires et libres, une résidence sociale Adoma et étant investisseur pour 300 logements étudiants gérés par des partenaires. Les résidences et leurs abords ont été conçus pour être accessibles à tous. Plus de 500 m² de surfaces commerciales sont disponibles : plusieurs enseignes de proximité arrivent progressivement pour faire vivre le quartier au quotidien.

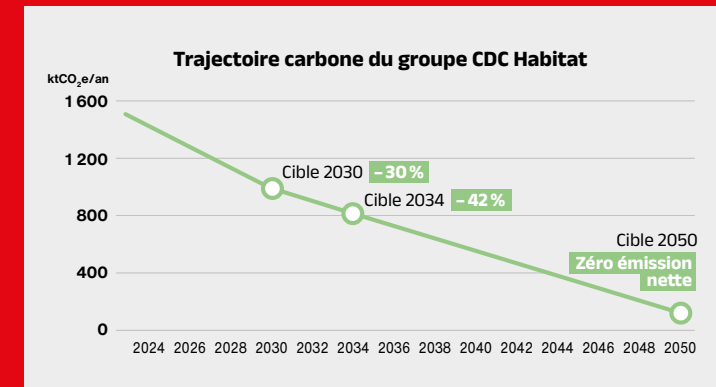
INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

IA : sécuriser et acculturer

Dans le cadre de sa démarche IA, CDC Habitat a conçu une charte pour fixer le cadre en matière de sécurité, d'éthique, de conformité à la réglementation et de respect de l'environnement. Le Groupe a, par ailleurs, conçu un parcours de formation obligatoire et adapté aux réalités professionnelles pour que les collaborateurs s'acculturent à l'IA. Il aide à comprendre les tenants et aboutissants de cette nouvelle technologie, et à commencer à pratiquer. Au 31 décembre 2025, 72 % des collaborateurs¹ avaient suivi la formation, trois mois après le lancement du dispositif.

1. Périmètre CDC Habitat, CDC habitat social, La Sainte-Barbe et AMPERE Gestion.

DÉCARBONATION



Décarbonation : le Groupe cible zéro émission nette d'ici 2050

Depuis 2008, CDC Habitat a diminué de 42 % la consommation énergétique de ses logements familiaux. En 2024, le Groupe a réalisé son premier bilan carbone consolidé sur l'ensemble de son périmètre durable (toutes filiales hors Maisons & Cités), établissant 2024 comme année de référence et traçant une trajectoire d'atténuation des gaz à effet de serre ambitieuse, avec une cible de zéro émission nette en 2050.

CULTURE CLIENTS

La satisfaction des locataires en hausse

En 2025, le taux de satisfaction globale des locataires est de 79,6 %, en progression de près de cinq points depuis 2021. Un résultat qui répond pleinement à l'ambition du Groupe : renforcer la qualité de service et le confort de vie des locataires et devenir la référence du secteur en matière de relation clients. Réalisée auprès de plus de 15 000 clients de CDC Habitat, CDC Habitat social et La Sainte-Barbe, l'enquête annuelle présente des niveaux d'appréciation particulièrement élevés pour les aspects liés à la qualité de vie dans l'habitat.

GRANDE CONVERSATION



Collaborateurs et clients en grande conversation

En 2019, CDC Habitat Auvergne-Rhône-Alpes initiait la Grande Conversation avec ses locataires. Un succès que la direction a renouvelé en 2025 avec CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse et La Sainte-Barbe. Ce dispositif propose à un binôme de collaborateurs de fonctions support et de proximité d'aller à la rencontre de clients âgés de 70 ans et plus (prioritairement ceux vivant seuls dans leur logement) pour un moment d'échanges et de convivialité. Pour cette deuxième édition, 179 collaborateurs ont rencontré 188 clients.

PARTENARIATS

CRÉATION DE L'ASSOCIATION PÉPINIÈRE D'AVENIRS EN FAVEUR DE L'AIDE SOCIALE À L'ENFANCE (ASE)

→ Le groupe CDC Habitat, la Caisse des Dépôts, le Groupe La Poste et Crédit Mutuel Alliance Fédérale s'associent pour améliorer les conditions d'accueil, de vie et de logement des enfants et adolescents confiés à l'ASE et mieux accompagner les jeunes majeurs qui en sortent.

UN PARTENARIAT AVEC NHOOD POUR TRANSFORMER LES FONCIERS COMMERCIAUX

→ L'objectif de ce partenariat est de créer des quartiers mixtes et durables, réunissant logements, commerces, activités et services, sur des fonciers à fort potentiel.

SIGNATURE D'UN PACTE D'ACTIONNAIRES AVEC LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

→ Ce pacte a transformé Lille Métropole Habitat en société d'économie mixte pour réhabiliter, à terme, 12 000 logements et construire 5 000 logements neufs.

DEUX NOUVEAUX FONDS D'INVESTISSEMENT POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS

→ AMPERE Gestion, filiale du groupe CDC Habitat, a levé 325 M€ pour le premier closing de son fonds de logement intermédiaire, le FLI III. Objectif : financer la construction de logements locatifs pour les classes moyennes et les travailleurs clés et de résidences pour les jeunes actifs et étudiants.

→ AMPERE Gestion a par ailleurs développé, pour le compte de la MAIF, le fonds d'investissement MAIF Habitats et Inclusion. Labellisé Finansol et ISR, le fonds financera la construction de logements pour les classes moyennes, les jeunes, les seniors et les personnes en situation de handicap.

Adapter nos territoires au changement climatique

...AGIR POUR L'HABITAT...
AGIR POUR L'HABITAT...

Les territoires sont confrontés à de nombreux défis climatiques : vagues de chaleur, inondations, tempêtes, retrait-gonflement des argiles¹... Pour que les zones les plus exposées restent vivables et sûres dans les années à venir, il faut repenser en profondeur les politiques d'aménagement, les modes constructifs et la gestion du patrimoine.

Conscient du rôle qu'il doit jouer face au dérèglement climatique, le groupe CDC Habitat a mis en place un Plan stratégique climat qui s'articule autour de trois grands axes : atténuer son empreinte carbone, adapter son parc au changement climatique et préserver la biodiversité. Objectif : atteindre zéro émission nette d'ici 2050.

10 %

des émissions totales de gaz à effet de serre en France dues au logement

+ 2,7 °C

en 2050 par rapport à la période préindustrielle

4

fois plus de jours de vagues de chaleur en 2050 en France

Sources : groupe-cdc-habitat.com — météoFrance.com

1. L'argile est très sensible aux variations d'hygrométrie. Comme une éponge, elle se rétracte en période sèche et gonfle en période humide, entraînant des fissures sur le bâti.



LE CONTEXTE Agir pour l'habitat... adapter nos territoires au changement climatique.

Benoît Leguet est directeur général de l'Institut de l'économie pour le climat (I4CE), un think tank¹ indépendant. Il explique pourquoi et comment décarboner et adapter les logements au changement climatique.



INTERVIEW

BENOÎT LEGUET

« Poursuivre avec les énergies fossiles et ne pas tenir compte du changement climatique, c'est fabriquer de la vulnérabilité et du surcoût pour demain. »

En quoi le climat est-il un sujet économique ?

C'est un sujet du seul fait qu'il touche l'économie réelle. L'action climatique affecte la sécurité, la compétitivité, les finances publiques. Elle pèse sur le coût de l'énergie, sur la valeur des actifs, sur la santé, la productivité, la continuité de service... Poursuivre avec les énergies fossiles et ne pas tenir compte du changement climatique, c'est fabriquer de la vulnérabilité et du surcoût pour demain. Nous devons anticiper pour ne pas subir, et cela nécessite une transformation radicale de l'économie.

1. Centre de recherche et de réflexion sur des questions politiques, sociales et économiques.

En quoi le logement et plus globalement les villes sont-ils aux premières loges de la transition ?

Parce que le secteur du logement représente un peu plus de 10 % des émissions de gaz à effet de serre et surtout parce que le logement n'est pas un actif comme les autres. On y vit et parfois on le transmet. Ne pas agir, c'est le rendre invivable et lui faire perdre de la valeur. Mais tout ne se gère pas à l'échelle des bâtiments. La transition concerne aussi l'aménagement des villes. La prévention des inondations, par exemple, ne peut se faire qu'à l'échelle de la collectivité.

Quel rôle les bailleurs sociaux et institutionnels doivent-ils jouer ?

Ils sont au cœur de la transition car ils interviennent auprès des populations les plus vulnérables au changement climatique. Leur structure et leur mode de gestion leur permettent de mettre en place des mesures d'adaptation. Parmi elles, la solution minimale serait d'installer des volets pour diminuer l'apport solaire dans les logements. On peut aussi isoler, bien sûr, mettre en place des systèmes de production de froid, se raccorder à un réseau de chaleur urbain quand c'est possible... et, pourquoi pas, installer des pompes à chaleur. CDC Habitat s'est emparé du sujet et déploie un plan climat, c'est bien, mais il faut aussi le faire savoir. Le Groupe a un rôle de prescripteur : il doit contribuer à produire la norme, à élever le niveau d'exigence et avoir un impact au-delà de son périmètre.



Lire la version longue de ce témoignage



Résidence Les Grandes Terrasses à Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme)

La biodiversité, une richesse à préserver

La biodiversité est un des volets du Plan stratégique climat du groupe CDC Habitat. La préserver permet de soutenir le stockage naturel du carbone et de renforcer la résilience face aux effets du changement climatique.

« Nous ne pouvons pas nous adapter au changement climatique sans prendre en compte la nature, en particulier la biodiversité, affirme Élodie Espéout, responsable stratégie adaptation et biodiversité chez CDC Habitat. Elle joue un rôle essentiel en rafraîchissant les villes, en favorisant l'infiltration des eaux pluviales et en réduisant les risques d'inondation. » Reconnu comme entreprise engagée pour la nature par l'Office français de la biodiversité (OFB), CDC Habitat décline son plan d'action sur quatre engagements concrets : éviter l'étalement urbain et lutter contre l'artificialisation des sols ; renforcer la présence de la nature et favoriser la biodiversité ; améliorer la qualité de vie des locataires dans une démarche inclusive ; favoriser la prise en compte de la

biodiversité à travers la montée en compétence de ses collaborateurs.

La nature comme alliée face à la chaleur

Les mesures qui peuvent être mises en place sont souvent simples comme modifier les habitudes d'entretien des espaces verts : ne pas tondre systématiquement ou encore conserver des espaces en friche pour que la biodiversité s'y installe. Parmi les autres initiatives de CDC Habitat, le plan végétal déployé en Auvergne-Rhône-Alpes. « Nous regardons en détail s'il est possible de planifier des projets de végétalisation sur nos résidences les plus minérales pour réduire les îlots de chaleur et ainsi améliorer le confort des habitants, en particulier sur les métropoles de Lyon ou de Grenoble, qui souffrent terriblement en période

estivale, explique Claire Marthouret, responsable d'opérations chez CDC Habitat. Après analyse des sites, des travaux d'adaptation seront proposés, allant de la désimperméabilisation de certains sols, si possible, et l'installation de nouvelles plantations, jusqu'à la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts. »

Un premier audit réalisé

« Pour mesurer l'efficacité de notre feuille de route, nous avons réalisé en 2025 un premier audit. Parmi les résultats notables, nous avons presque atteint notre engagement de 100 % de contrats espaces verts en gestion durable et nous avons mesuré notre empreinte sur la biodiversité sur l'ensemble de la chaîne de valeur. » À noter, également, la mise en place en 2025 d'une gouvernance dédiée à la biodiversité. Prochaine étape : formaliser pour fin 2026 la politique biodiversité dans le cadre de la CSRD¹.

1. La CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) est une directive européenne qui renforce et harmonise les obligations de reporting extra-financier.



Peinture réfléchissante qui réduit de 3 à 6 °C la température à l'intérieur d'un bâtiment.

Nos Villes à 50 °C : construire nos villes autrement

Face à de futurs pics de chaleur, la ville de demain se construit dès aujourd'hui. C'est pour apporter des réponses à cet enjeu majeur que le collectif Nos Villes à 50 °C a vu le jour en avril 2025. Explications de Romain Malafosse, directeur du patrimoine du groupe CDC Habitat.



Romain Malafosse, directeur du patrimoine Groupe de CDC Habitat

Qui compose le collectif Nos Villes à 50 °C ?

Romain Malafosse : Le collectif a été initié par le groupe CDC Habitat et Seqens, avec A4MT en coordination. Il rassemble un certain nombre d'acteurs de la ville (collectivités, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, entreprises de travaux ou encore sociétés d'ingénierie). Tous partagent un objectif commun : accélérer et faciliter

la prescription, la conception et la mise en œuvre de solutions d'adaptation aux vagues de chaleur, à l'échelle des quartiers comme des bâtiments.

Quels sont les enjeux d'adaptation liés à l'évolution du climat ?

R.M. : Il existe quatre enjeux majeurs : sanitaire pour protéger les personnes les plus vulnérables face aux épisodes extrêmes ; social pour apporter à tous un confort d'été ; technique pour mettre en place des infrastructures robustes et résilientes ; et, enfin, culturel pour faire évoluer nos modes de vie, nos usages et nos façons de concevoir la ville.

Le collectif a été créé pour répondre à ces défis en déployant rapidement des solutions opérationnelles, pérennes et reproductibles.

Comment le collectif fonctionne-t-il ?

R.M. : Le fonctionnement repose sur une logique très opérationnelle : la mutualisation des retours d'expérience afin d'établir un socle commun d'outils, de méthodes et de documents de prescription ; cinq démonstrateurs par an portés par chaque maître d'ouvrage afin de tester des solutions concrètes en conditions réelles ; une cellule d'expertise dédiée, mobilisable rapidement, qui réalise un diagnostic flash pour identifier les solutions les plus pertinentes : techniques (matériaux, ventilation naturelle, végétalisation...), mais aussi contractuelles ou financières. L'ambition est claire : structurer une méthode partagée, capitaliser sur les expérimentations et massifier les pratiques d'adaptation dans nos projets.



Résidence Ikigai à Mauguio (Hérault)

Construire, réhabiliter, entretenir en mode circulaire

Que ce soit en construction neuve, en réhabilitation ou dans l'entretien de son patrimoine, CDC Habitat renforce, d'année en année, la part de l'économie circulaire dans son activité. Cette démarche vertueuse repose notamment sur des partenariats ciblés pour développer les filières de réemploi.

Pour déployer efficacement les principes de l'économie circulaire dans son activité, CDC Habitat a intégré des clauses spécifiques dans ses marchés et a adhéré au programme d'action collective du secteur de la construction : « Booster du réemploi ». Pour concrétiser la démarche sur le terrain, plusieurs partenariats ont par ailleurs été signés : en Île-de-France, le réemploi de sanitaires avec Cycle Up et Acorus, la mise en place d'une démarche optimisée de gestion des déchets avec Tri'nCollect, la valorisation de pièces d'ascenseur avec la start-up Tracklift, et en Auvergne-Rhône-Alpes, la création d'une

matériauthèque pour les bailleurs avec le cabinet d'architecture Atelier Imagine et l'association Métabatik. Autre exemple à Mayotte, où la SIM s'engage à fournir à Soliha Mayotte des matériaux récupérés sur ses chantiers de réhabilitation pour qu'ils soient valorisés. Objectif : réemployer au moins 25 tonnes de matériaux dès la première année du partenariat. La filiale mahoraise de CDC Habitat utilise également de la brique de terre compressée (BTC) via un partenariat avec Dipak, société de production d'unités. Plus de deux millions d'unités peuvent être utilisées dans la construction des bâtiments en récupérant les terres issues des terrassements.

Avec Saint-Gobain pour une construction vertueuse

CDC Habitat a signé en 2025 un partenariat avec le groupe Saint-Gobain pour déployer le recyclage en boucle fermée de matériaux (verre plat, plaques de plâtre et laine de verre), mettre en œuvre des solutions issues du réemploi et incorporer des matières biosourcées et/ou recyclées et/ou géosourcées dans des opérations. Ainsi, le projet de réhabilitation d'Épinay-sur-Seine, dans le quartier d'Orgemont, a intégré la filiale Saint-Gobain Glass Recycling pour recycler le verre plat.

80 résidences diagnostiquées chaque année

Créé par CDC Habitat en partenariat avec le bureau d'études Resalliance, filiale de VINCI Construction, le diagnostic performance resilience (DPR) mesure l'exposition du patrimoine du Groupe aux risques climatiques : canicules, inondations, tempêtes, sécheresses, mouvements de terrain, etc. Il évalue les conséquences concrètes à moyen et long termes et donc les travaux d'adaptation à envisager. CDC Habitat prévoit de réaliser 500 DPR d'ici 2027 et de traiter ainsi 10 % du parc existant le plus à risque.

Parcs en Scène : la sobriété foncière à l'œuvre

Inscrite dans l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN), la sobriété foncière consiste à éviter d'utiliser du foncier issu des terres agricoles ou naturelles pour développer les activités et l'urbanisme en lien avec les besoins de la société et des villes. En la matière, le projet Parcs en Scène, lauréat du concours Inventons la Métropole du Grand Paris et porté par Linkcity et CDC Habitat, en est un bel exemple. Il transforme une ancienne friche industrielle et logistique (la ZAC Thiais-Orly (ex-ZAC du Senia), dans le Val-de-Marne) en un quartier mixte, bas carbone et résilient

face aux enjeux climatiques. Ce nouveau quartier accueillera 3 000 logements (dont environ 1 000 gérés par CDC Habitat), des résidences, commerces, écoles, crèches, ainsi qu'un équipement dédié à l'Esport : la Scène Digitale. Plus de 5,6 hectares seront désimperméabilisés et 8 hectares d'espaces verts créés pour apporter de la fraîcheur, favoriser la biodiversité et une gestion écologique des eaux pluviales. Parcs en Scène sera parmi les premiers quartiers labellisés BiodiverCity® Ready et Ville Arborée, avec des sols renaturés contribuant à la création de puits de carbone. Les premières livraisons de logements ont eu lieu en avril 2026, sur le secteur des Quinze Arpents, à Orly, où CDC Habitat a acquis 105 logements intermédiaires.



Résidences des Arpentiers à Orly (Val de Marne)

Reconstruire nos villes et nos quartiers

...AGIR POUR L'HABITAT...
AGIR POUR L'HABITAT...

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) font l'objet depuis plus de 20 ans d'un programme national de renouvellement conduit par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Depuis sa création, en 2003, cette dernière a permis la transformation de 600 quartiers en Hexagone et en Outre-mer.

CDC Habitat est pleinement engagé dans la démarche, gérant plus de 55 000 logements dans ces quartiers. Au-delà des programmes de rénovation de l'habitat, le Groupe finance de nombreuses actions en faveur de l'insertion professionnelle et de l'amélioration du cadre de vie. Cette expertise se révèle également essentielle pour reconstruire l'habitat en Outre-mer après les épisodes cycloniques.

1 500
quartiers prioritaires
de la politique de la ville

42 %
de personnes vivant sous
le seuil de pauvreté dans
les QPV

+ 20 %
de sinistralité attendue d'ici
2050 en Outre-mer du fait
de l'accroissement de la
fréquence moyenne des
cyclones et de la hausse
du niveau de la mer

Sources : groupe-cdc-habitat.com — statistiques.developpement-durable.gouv.fr

LE CONTEXTE

Agir pour l'habitat... reconstruire nos villes et nos quartiers.

Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU), revient sur l'action de l'établissement public, notamment aux côtés du groupe CDC Habitat.

INTERVIEW ANNE-CLAIRE MIALOT

« Nous avons besoin de bailleurs investis et compétents pour améliorer la vie dans les quartiers et offrir des logements dignes aux habitants. »

Quel premier bilan tirez-vous du NPNRU¹ dont la clôture des engagements est fixée à 2027 ?

À fin 2025, 90 % des opérations ont démarré et 30 % ont été livrées. 82 % des rénovations seront labellisées BBC Rénovation² : l'objectif de 72 % fixé par le législateur est donc amplement dépassé. Nous sommes également satisfaits de la reconstitution de l'offre de logements sociaux avec 15 600 logements autorisés en reconstruction en 2025, un niveau historique. Le NPNRU donne de premiers résultats concrets : dans les quartiers dont le renouvellement est bien avancé, la qualité de vie s'améliore.

Quel regard portez-vous sur les projets ANRU menés par le groupe CDC Habitat ?

CDC Habitat est un partenaire essentiel. Nous travaillons ensemble sur plus de 70 sites avec plus de

4 000 logements en réhabilitation. Nous avons besoin de bailleurs investis et compétents, désireux d'améliorer la vie dans les quartiers et d'offrir des logements dignes. Quand l'expertise et l'engagement sont là, les résultats le sont également : cela garantit des réhabilitations de qualité comme à Sarcelles (Val-d'Oise) et de belles réussites sociales via les clauses d'insertion comme à Pointe-à-Pitre (Guadeloupe) (voir page 18).

La problématique des copropriétés dégradées va croissant : comment traitez-vous leur rénovation aux côtés de l'Anah ?

L'ANRU intervient sur les copropriétés les plus dégradées dans les quartiers, lorsqu'elles ne peuvent être redressées par l'Anah. 150 quartiers du NPNRU rencontrent ce type de problématique. Sans l'intervention de CDC Habitat sur une barre à Saint-Étienne-du-Rouvray (Seine-Maritime), la collectivité seule n'aurait pas pu porter ce projet de relogement. Le groupe CDC Habitat a su développer des expertises nouvelles et c'est primordial pour l'avenir : l'indispensable recyclage urbain concernera aussi bien le logement social que le logement privé.

Comment imaginez-vous le renouvellement urbain post-NPNRU ?

Le Premier ministre Sébastien Lecornu et le ministre de la Ville et du Logement Vincent Jeanbrun ont annoncé le 23 avril dernier un 3^e programme de renouvellement urbain porté par l'ANRU. Les débats au Parlement devraient avoir lieu cet été. C'est une très bonne nouvelle car il est primordial de poursuivre cette politique de solidarité nationale pour les habitants les plus pauvres de notre pays. Les besoins remontés par les collectivités et les bailleurs sont encore importants.



Lire la version longue de ce témoignage

1. Nouveau programme national de renouvellement urbain.
2. Bâtiment basse consommation rénovation.





Épinay-sous-Sénart : rénovation de grande ampleur

Engagé depuis plusieurs années dans la transformation des quartiers d'Épinay-sous-Sénart au titre des programmes de renouvellement urbain de l'ANRU, CDC Habitat a franchi une étape clé en 2025 avec l'achèvement d'un vaste programme de réhabilitation, finalisé en mars 2026.

Une réhabilitation aux multiples vertus

Lors du premier programme de l'ANRU, CDC Habitat avait réhabilité 697 logements. Avec le NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain), 370 logements supplémentaires ont fait l'objet d'une intervention d'ampleur. Le programme, engagé sur plusieurs années et finalisé en mars 2026, a amélioré les performances énergétiques avec l'obtention visée du label BBC Rénovation, renforcé l'accessibilité et la mobilité et réhabilité plusieurs locaux associatifs. Les prochaines étapes

du projet urbain porteront sur la résidentialisation du quartier, ainsi que sur des opérations de démolition et de construction neuve.

L'enjeu du relogement

Sur les 370 logements impactés, 140 vont être démolis et reconstruits d'ici fin 2028. Des ménages plus jeunes, notamment, pourront s'installer dans des T1 ou T2. Les démolitions vont également permettre de créer de nouvelles rues pour une meilleure gestion de l'espace public. Pour les habitants concernés par le relogement, CDC Habitat a organisé des réunions

d'information, mené une enquête sociale (composition familiale, besoins, souhaits de localisation) et proposé plusieurs solutions de relogement. À l'issue de ces temps d'échange, les propositions ont été ajustées aux attentes.

Sur les 10 dernières années, CDC Habitat a investi en moyenne

52 000 €
par logement
lors d'une réhabilitation en QPV
(contre 46 000 € hors QPV)

L'abattement TFPB : un dispositif vertueux pour investir dans les quartiers prioritaires

CDC Habitat mobilise l'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (ou TFPB) pour renforcer durablement le cadre de vie et la qualité de service dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Illustration en chiffres et en exemples.

Exemple de deux de projets financés

Sainte-Suzanne : un accompagnement global pour des jeunes en grande précarité

Depuis 2023, la SEMADER participe au dispositif TAPAJ-TAP PEI (Travail Alternatif Payé À la Journée), destiné à des jeunes de 16 à 25 ans souffrant d'addictions et souvent désocialisés. Cofinancé par l'abattement TFPB du contrat de ville de Sainte-Suzanne (La Réunion), ce programme permet à ces jeunes de reprendre le contrôle de leur vie et de prévenir leurs conduites addictives via un accompagnement global (médico-psycho-social) et une activité professionnelle payée à la journée, ne les engageant pas

immédiatement sur la durée. Outre sa participation financière, la SEMADER a ouvert 14 de ses résidences pour mettre en place des espaces d'apprentissage équipés et outillés les plus diversifiés possibles, afin que les *tapajeurs* puissent acquérir diverses techniques et découvrir plusieurs métiers (entretien d'espaces verts, peinture, gardiennage d'immeuble...). À ce jour, le bilan est de 50 jeunes suivis, 2 162 heures travaillées, 30 jeunes toujours en suivi médico-psycho-social et 22 jeunes en sortie positive (contrat d'apprentissage, formation, etc.).

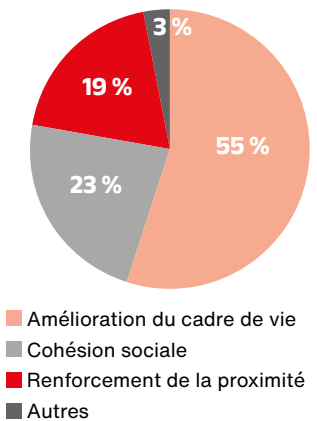


Massy : un chantier jeunes en faveur du tri

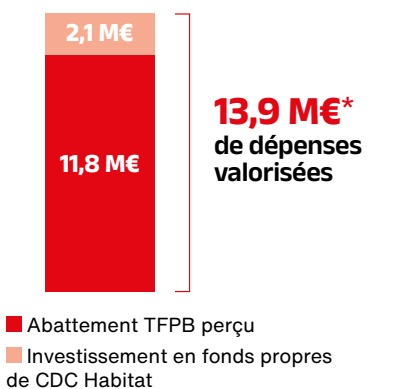
Des lycéennes et étudiantes accompagnées de bénévoles de l'association AFAAM (Association des Familles et Amis de l'Afrique de Massy) ont mené une action de sensibilisation au tri auprès des habitants de la résidence Émile Zola à Massy (Essonne). Elles ont été

formées par l'association Les Fées Récup, avec laquelle CDC Habitat travaille régulièrement sur les thématiques du développement durable et de l'entretien du logement. En 2026, ce chantier jeunes va se poursuivre avec notamment l'organisation d'ateliers en pied d'immeuble, toujours sur la thématique du tri.

Répartition de l'utilisation de l'abattement de TFPB du Groupe en 2024



Décomposition de l'investissement dans les QPV en 2024



* Soit 1,2 fois plus que l'abattement TFPB perçu (11,8 M€ en 2024).



Les clauses d'insertion, tremplin vers l'emploi

CDC Habitat déploie les clauses d'insertion dans ses projets de rénovation urbaine pour favoriser l'emploi local et la cohésion sociale. Le bilan est positif, comme le montrent deux exemples de chantiers menés en 2025 dans le Val-d'Oise et en Guadeloupe.

Depuis 2005, tous les marchés signés dans le cadre de projets de rénovation urbaine subventionnés par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) doivent comporter des clauses d'insertion. Concrètement, 5 à 10 % des heures de travail doivent être réalisées par des publics éloignés de l'emploi, issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville. En une dizaine d'années, ces clauses d'insertion ont généré plus de 25 millions d'heures de travail, effectuées sur les chantiers ou dans le cadre de la gestion de proximité – l'ensemble des prestations qui contribuent au bon fonctionnement et à l'amélioration de la vie quotidienne d'un quartier : du traitement des ordures ménagères à l'animation de la vie sociale, en passant par la conception ou l'entretien des espaces. Pour CDC Habitat, elles

sont un des moyens par lesquels le Groupe affirme sa mission d'intérêt général, au service de l'emploi sur les territoires. Preuve de son importance pour le Groupe, le sujet sera intégré à la politique de cohésion sociale et territoriale qui doit être élaborée d'ici fin 2027 dans le cadre de la CSRD¹.

Un dispositif efficace

Deux exemples de chantiers illustrent l'utilité des clauses d'insertion. Celui de la démolition de la barre AB de la cité Henri IV de Pointe-à-Pitre géré par la SIG : six personnes ont travaillé en insertion sur le chantier, cinq ont été formées au désamiantage et quatre ont été embauchées en CDIC (CDI de chantier) et sont parties pour certaines sur des projets en Guyane, notamment au centre spatial. Second chantier : celui

de la résidence Gaston Vermeire, à Persan (Val d'Oise), où CDC Habitat a confié une partie du curage du site à une association d'insertion par l'activité économique. Les jeunes ont été formés pour identifier les matériaux à déposer, ceux pouvant être valorisés ou pas, et pour procéder à leur enlèvement.

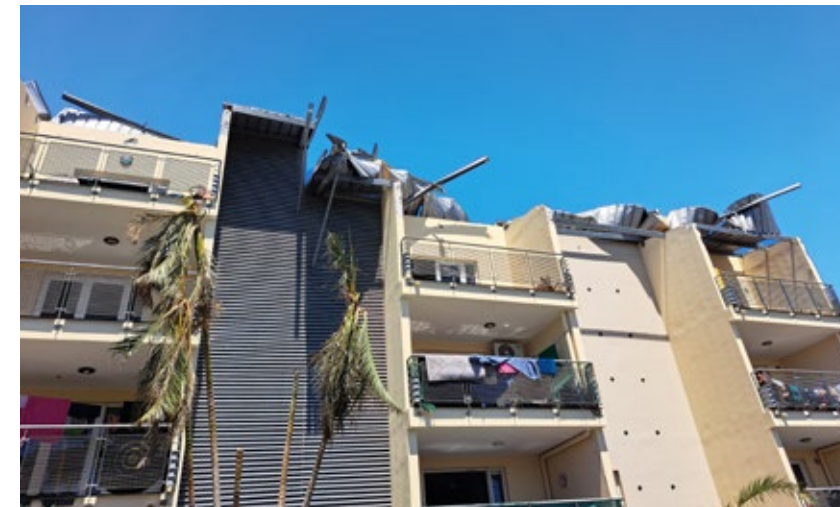
Chantier de curage à la résidence Gaston Vermeire à Persan

3 889
d'heures d'insertion dont
427 heures de formation

15
tonnes de déchets de chantier
valorisées grâce, notamment,
à la participation des jeunes
en insertion

1. Corporate Sustainability Reporting Directive.

Cyclones Chido et Garance, un an après



L'été austral 2024-2025 a été particulièrement difficile pour Mayotte et La Réunion, touchées par de violents cyclones. Ces catastrophes naturelles ont endommagé de nombreuses résidences gérées par les filiales de CDC Habitat. Un an après, le bilan des travaux est positif.

À Mayotte, une reconstruction bien engagée

Le cyclone Chido, survenu le 14 décembre 2024, a fortement impacté le parc immobilier de la Société Immobilière de Mayotte (SIM) : 1 600 logements ont été endommagés, soit près de 50 % du parc. Pour la grande majorité, il s'agissait de dégâts mineurs (infiltration par exemple). Des dégâts plus conséquents (comme une toiture arrachée) ont requis l'évacuation de 300 logements. Face à cette situation exceptionnelle, la SIM a rapidement lancé un vaste plan de travaux de reconstruction pour un montant de 53 millions d'euros. À fin 2025, 1 131 logements avaient été mis en travaux et 574 logements livrés. L'objectif, pour la fin 2026, est que l'ensemble des logements endommagés soient rénovés. « Pour pouvoir par ailleurs poursuivre notre programme de construction neuve, nous avons

bénéficié d'une augmentation de capital de 10 millions d'euros par le groupe CDC Habitat auxquels s'ajoute 600 000 euros de la Caisse des Dépôts », complète Ahmed Ali Mondroha, directeur général de la SIM.

À La Réunion, des travaux en majorité finalisés

Dès la levée de l'alerte qui a suivi le passage du cyclone Garance, le 28 février 2025, les équipes des filiales réunionnaises (SIDR, SEMADER, SODIAC et SEMAC) ont évalué la situation et mis en place des mesures conservatoires pour limiter les dommages et sécuriser les logements. Les parcs de la SEMAC et de la SIDR ont été les plus touchés. La mobilisation interbailleurs et la coordination avec les services publics ont permis des solutions rapides de relogement et d'accompagnement des ménages sinistrés. À fin 2025, les travaux

de réhabilitation étaient à 80 % réalisés pour la SEMAC et seuls les derniers chantiers les plus complexes étaient encore en cours du côté de la SIDR.

Adapter les process pour faire face aux prochaines crises

« Pour améliorer la continuité d'activité, à l'avenir, nous avons investi avec les autres bailleurs réunionnais du Groupe dans des serveurs partagés et sécurisés pour doubler nos serveurs locaux, et dans des antennes Starlink pour pouvoir nous reconnecter à ces serveurs délocalisés », explique Frédéric Pillore, directeur général de la SEMAC.

Dans cette même logique, la SIM, à Mayotte, a mis en place des procédures « avant-pendant-après cyclone » pour mieux faire face à de potentiels futurs événements cycloniques.

MAYOTTE

1 600
logements gérés par la SIM
nécessitant une réhabilitation

41 M€
de prêts bonifiés CATNAT
mis en place par la Banque
des Territoires (Groupe Caisse
des Dépôts)

LA RÉUNION

45 %
des résidences de la SIDR
endommagées

31 %
du parc de la SEMAC
endommagées



Accompagner tous les parcours de vie

Depuis 50 ans, on assiste à une évolution profonde de la société : il y a de plus en plus d'étudiants, de personnes âgées, de familles monoparentales mais aussi de personnes vivant seules. L'offre de logements adaptés à chacun de ces moments de vie n'est pas suffisante ou alors à des prix peu accessibles pour ces ménages.

CDC Habitat développe des solutions adaptées à ces situations, pour que chacun soit logé dignement : des résidences étudiantes et pour jeunes actifs conventionnées, un habitat partagé pour les seniors, mais aussi des pensions de famille pour les personnes précarisées et isolées. Le Groupe mène également des expérimentations pour apporter des services et des logements adaptés aux familles monoparentales.

2,8
millions d'étudiants en 2020, soit 9 fois plus qu'en 1960

15
millions de Français de plus de 60 ans en France en 2025, 20 millions en 2030

38,5 %
des ménages sont composés d'une seule personne (2022)

Sources : observationsociete.fr — groupe-cdc-habitat.com — insee.fr

LE CONTEXTE

Agir pour l'habitat... accompagner tous les parcours de vie.

Camille Duthy est sociologue et spécialiste de la solitude résidentielle. Elle montre que la vie en solo peut désormais concerner tout le monde et qu'elle nécessite une offre de logements adaptés.

INTERVIEW
CAMILLE DUTHY

« Il faut construire plus de logements sociaux adaptés en taille et donc en niveau de loyer. »

Pourquoi vous êtes-vous intéressée à la solitude résidentielle ?

En France, en 1975, un ménage sur cinq vivait seul. En 2022, c'est plus d'un sur trois. Et la tendance continue de s'accroître même si on constate dernièrement un léger ralentissement. Aujourd'hui, tout le monde peut être amené à vivre seul à un moment de sa vie. Je voulais appréhender la complexité de la monorésidentialité, à la fois d'un point de vue pratique et en décrivant les aspects sensibles, en distinguant les versants négatifs et positifs.

Quelles sont, justement, les conséquences de la monorésidentialité sur la vie des personnes concernées ?

Vivre seul peut apporter des satisfactions (pouvoir s'organiser librement, s'approprier son domicile) mais cela a aussi ses limites. Si l'on veut avoir du lien social, il faut faire l'effort de sortir, d'aller vers les autres. On peut recevoir chez soi mais cela nécessite d'être dans une posture sociale de convivialité. Il n'y a pas de relâchement, comme quand on vit avec d'autres personnes qui sont familières. Ensuite, d'un point de vue matériel, il faut assumer seul les coûts du logement. Cela a nécessairement un impact sur le pouvoir d'achat et mène, dans certains cas, à la précarisation des personnes. Il peut y avoir une fatigue mentale de devoir tout gérer seul. Et les conditions de logement sont dégradées du seul fait qu'il est difficile de trouver de petits logements à prix abordable.

Faut-il donc augmenter le nombre de logements sociaux pour les personnes seules ?

Les petits logements représentent 25 % du parc locatif social alors que près de la moitié des demandes HLM émanent de personnes seules¹. Il faut donc construire plus de logements sociaux adaptés en taille et en niveau de loyer. Une autre solution mérite d'être développée, ce sont les habitats partagés, où les personnes vivent seules tout en ayant des moments d'interaction sociale. C'est tout le sens de la démarche du groupe CDC Habitat avec le collectif Soli Logis (voir page 23). Mais la solitude est bien plus qu'un sujet de politique du logement. Elle est une problématique de santé publique dont il va falloir s'emparer collectivement dans les années à venir.

1. Source : rapport annuel de la Fondation pour le logement des défavorisés - L'état du mal-logement en France, seul face au mal-logement (premier cahier)





Un site web dédié au bien-vieillir

CDC Habitat a mis en ligne en 2025 un site web dédié à ses clients seniors et à leurs proches aidants. Véritable guide du quotidien, il aide les utilisateurs à préparer et à accompagner le bien-vieillir grâce à des articles pratiques, à des fiches thématiques (par exemple Aides financières ou Rompre l'isolement) et à des numéros et liens utiles. Les collaborateurs du Groupe (gardiens, personnel en agence) peuvent également s'appuyer sur ce site pour apporter des réponses aux locataires et les orienter, si nécessaire, vers les bons contacts.



Répondre aux besoins des familles solos

En France, une famille sur quatre est monoparentale. Ce public représente une part significative des locataires de CDC Habitat. Pour apporter des réponses durables et innovantes à leurs besoins spécifiques, le Groupe est partie prenante du collectif Soli Logis. Cette collaboration lui permet de renforcer sa capacité à proposer des solutions concrètes et adaptées aux parents solos.

Première expérimentation dans le cadre du programme Soli Logis (d'autres sont à venir), le Groupe a lancé un projet de logement adapté aux familles monoparentales sur le territoire Centre-Val de Loire et Sarthe. Il comprend deux axes : un projet social d'accompagnement et un projet d'aménagement pour intégrer un espace privatif pour le parent dans le séjour. « *Nous menons l'expérimentation sur deux appartements à Tours, explique Christine Aubert, directrice du développement et de la maîtrise d'ouvrage à la direction interrégionale Grand Ouest. Les travaux ont été lancés fin 2025 et les familles pourront intégrer leur logement en 2027.* »

Pour Sandra Beer, responsable du pôle études de marché et analyse spatiale, ce projet illustre tout à fait la démarche de CDC Habitat : « *Dès la phase de conception, nous imaginons des logements qui peuvent s'adapter à différents types de ménage tout au long de leur parcours de vie, notamment aux seniors et aidants familiaux ponctuellement hébergés.* »

Logements pour les jeunes : accélérer la production

En 2025, CDC Habitat a franchi une nouvelle étape dans le développement du logement pour les étudiants et les jeunes actifs. Avec un parc de 28 000 logements et plusieurs livraisons majeures, le Groupe a accéléré sa production, dans le cadre du programme d'investissement AGiLE (Agir pour le logement étudiant) lancé par la Banque des Territoires, afin de répondre à une demande en forte croissance.

Pour faire face à l'importance de la demande, CDC Habitat livre, chaque année, 1 500 à 2 000 nouveaux logements dédiés aux étudiants et jeunes actifs. Ces logements sont soit gérés directement par le Groupe, sous ses marques dédiées Studefi et Kamino, soit confiés à des partenaires spécialisés. Dans tous les cas, il s'agit de proposer des logements abordables couplés à une offre de services de qualité et un accompagnement de proximité.

Studefi pour les étudiants, apprentis et alternants

Les résidences Studefi, gérées par CDC Habitat, accueillent des étudiants, des apprentis et des alternants dans des studios ou des appartements en colocation meublés. La marque connaît une forte croissance : sept résidences

ont été livrées en 2025. Deux à trois sont prévues par an dans les prochaines années.

Kamino pour les jeunes actifs

Les résidences Kamino, gérées par Adoma sont dédiées aux jeunes actifs entre 18 et 35 ans aux ressources limitées et incluent un accompagnement social renforcé. Il existe aujourd'hui 34 résidences Kamino, soit 3 300 logements. L'objectif à horizon 2030 est d'atteindre les 60 et l'ambition de la marque, de devenir l'opérateur de référence du logement des jeunes actifs.

La gestion déléguée à des partenaires

120 résidences sont gérées par des partenaires spécialisés comme le Crous, l'ALJT, l'ARPEJ ou autres

types d'opérateurs privés. Cela représente 19 600 logements en exploitation. Ces partenaires fournissent des services en plus de l'habitat. En 2025, CDC Habitat a ainsi fait l'acquisition, à Bordeaux (Gironde), d'une résidence de 186 logements qui sera gérée par le Crous.

Du nouveau en ligne

CDC Habitat a refondu le site web de Studefi (studefi.fr) pour accompagner le développement de la marque et renouveler l'expérience utilisateurs. Il sera mis en ligne à la rentrée 2026.

À (re)découvrir aussi : le site internet de Kamino (residence-kamino.fr)



Pensions de famille : loger et accompagner les personnes fragilisées

Adoma est le premier opérateur de pensions de famille en France. Une solution d'habitat destinée aux personnes isolées et précarisées qui combine logement pérenne dans de petites structures collectives et fort accompagnement social.

Les pensions de famille sont des lieux uniques. Elles ont vu le jour dans le cadre du programme expérimental initié en 1997 par le Samu Social, pour favoriser l'intégration sociale des personnes en situation de grande exclusion et d'isolement. Elles proposent un accompagnement spécifique basé sur une approche socio-éducative qui s'articule autour de quatre axes : l'accès aux droits et à la santé ; la gestion du logement ; la vie en collectivité et la régulation sociale ; la réinsertion en milieu socio-urbain. Ce dispositif est particulièrement plébiscité par les élus dans le cadre de leur politique sociale. Au 31 décembre 2025, plus de 1 800 personnes étaient accueillies au sein des pensions de famille. Les deux tiers des résidents sont âgés de moins de 60 ans et les trois quarts sont des hommes.

La majorité bénéficient des minima sociaux (61,1 %). Les pensions de famille associent logements privatifs et espaces de vie en commun.

Adoma : acteur majeur du secteur

Adoma est l'un des principaux acteurs en matière de pensions de famille avec 76 structures à fin 2025. Dans le cadre du deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord (2023-2027), elle a intensifié son engagement pour augmenter le nombre de places d'accueil. Sept pensions de famille ont été inaugurées en 2025 et 15 projets sont en chantier. Pour Adoma, les pensions de famille apportent stabilité et bienveillance et les résidents peuvent s'y projeter à nouveau dans l'avenir. Comme le dit si bien Jean-Luc Barbier, résident à la pension de famille Guynemer, à Caen (Calvados) :

« Ici, je peux parler avec mes voisins, j'ai un petit jardin et je participe à l'atelier cuisine : c'est mieux que de rester tout seul dans mon appartement. Je me sens mieux, je me sens plus libre ! ».

76
pensions de famille gérées, soit
1 856
logements à travers la France

Plus de
100
pensions de famille à l'horizon 2028



Portrait de Jean-Luc Barbier, résident de la pension de famille Guynemer à Caen

La Réunion se dote de résidences autonomie pour loger ses seniors

À l'horizon 2050, les plus de 60 ans représenteront 27 % de la population réunionnaise, soit autant que les moins de 20 ans. Il est donc primordial de doter le territoire de structures adaptées comme la résidence autonomie, maillon essentiel entre le domicile et l'Ehpad. Suite à la réforme des logements-foyers de 2023, le département de La Réunion a décidé d'équiper chaque microrégion de l'île d'une résidence autonomie. Le groupe CDC Habitat s'est immédiatement mobilisé, notamment à travers sa filiale la SEMADER, qui a livré la première résidence autonomie de l'île et des Outre-mer en septembre 2025.

Un premier établissement à La Trinité

Les Résidentiales - La Trinité est située à Saint-Denis, en lieu et place d'une ancienne résidence étudiante. Elle compte 52 logements locatifs pour une capacité d'accueil de 66 personnes. Elle propose 280 m² de locaux collectifs (cuisine, réfectoire, buanderie, sanitaires), un patio végétalisé avec terrain de pétanque, ainsi qu'un rooftop de 200 m² dont 150 m² couverts par une pergola. Des panneaux photovoltaïques installés sur le toit assurent l'autoproduction collective et le confort thermique des habitants. Située dans un quartier dense et bien desservi, la résidence illustre le concept de « ville du quart d'heure » à proximité de toutes les commodités.

5
résidences autonomies, totalisant
442
places, doivent être livrées à La Réunion entre 2025 et 2028

Un partenariat Groupe signé avec l'Alefpa

La gestion de la résidence de La Trinité a été confiée à l'Alefpa (Association Laïque pour l'Éducation, la Formation, la Prévention et l'Autonomie), avec qui le groupe CDC Habitat et ses filiales ultramarines ont signé un partenariat en septembre 2025. Objectif : travailler de concert pour renforcer l'habitat inclusif en Outre-mer. Cela signifie répondre conjointement aux appels à projets de manière coordonnée en identifiant notamment au sein du patrimoine détenu par les SIDOM (les filiales ultramarines) les sites pouvant accueillir de nouveaux dispositifs.



À Berck, un partenariat pour loger les soignants

En 2024, CDC Habitat Nord-Est signait un partenariat avec l'hôpital maritime de Berck AP-HP (Pas-de-Calais) afin de donner aux soignants accès à une offre locative qualitative et abordable, à proximité de leur lieu de travail. Bilan un an après.

Depuis la crise sanitaire, l'accès au logement à Berck est plus difficile : nombre de maisons se transforment en résidences secondaires, les loyers ont augmenté et les logements familiaux à prix abordable manquent. Pour l'hôpital maritime de Berck AP-HP, ces difficultés ont un impact direct sur sa capacité à embaucher, certains recrutements échouant faute de solution de logement proche du site hospitalier. La direction interrégionale Nord-Est de CDC Habitat s'est donc rapprochée de l'hôpital pour mettre en place, avec lui, des solutions.

Priorité donnée aux soignants

La directrice des ressources humaines de l'hôpital a identifié les publics prioritaires. CDC Habitat Nord-Est a mobilisé son parc existant, principalement des logements locatifs intermédiaires

et ses programmes en développement à Berck et dans les communes voisines. Les équipes ont tenu un stand d'information dans l'hôpital pour échanger avec le personnel hospitalier avant de précommercialiser les logements et de mettre en place un droit de priorité, sans qu'il soit exclusif, pour les soignants sur tout le parc.

Des logements de qualité

Devant l'attrait pour les logements neufs, CDC Habitat a choisi de proposer des logements intermédiaires sous forme de maisons individuelles et de logements familiaux de qualité. 70 logements seront livrés entre novembre 2025 et novembre 2026. Soit, au total, 18 maisons et 52 logements collectifs, du T2 à la maison, un produit rare sur la commune de Berck. L'hôpital

constate déjà un effet d'attractivité sur ses recrutements, tandis que CDC Habitat renforce son rôle d'opérateur global de l'habitat et sa mission d'utilité sociale.

Le logement intermédiaire, à mi-chemin entre le social et le libre

Avec le logement locatif intermédiaire, les classes moyennes trouvent un logement de qualité à un prix abordable (avec des loyers inférieurs de 10 à 15 % aux prix du marché) dans les zones tendues (métropoles, zones frontalières, bassins d'emploi dynamiques, etc.). Les locataires des logements intermédiaires sont souvent des cadres intermédiaires ou des travailleurs clés cherchant un logement à proximité des bassins d'emploi. Leurs ressources mensuelles moyennes sont de 3 185 euros.



Favoriser l'accession à la propriété

Chaque année, CDC Habitat met en vente des logements de son parc, permettant ainsi aux particuliers, qu'ils soient locataires ou non, de devenir propriétaires. Cette démarche s'inscrit pleinement dans sa mission d'intérêt général.

Le Groupe dispose d'une offre diverse d'accession à la propriété, avec des logements libres mais aussi sociaux proposés à la vente, et d'autres dispositifs d'achat : le prêt social location-accession (PSLA), l'accession à prix maîtrisé, avec une TVA à 5 %, ou encore le bail réel solidaire (BRS). Environ 800 logements sont ainsi vendus chaque année et environ un tiers de ces logements sont acquis par les locataires.

Des conditions avantageuses

Les biens mis en vente sont aux meilleurs standards de qualité et dans des résidences entretenues, qui ne nécessitent aucun gros travaux à court et moyen termes. Leur prix est inférieur au marché et les locataires – à qui les logements sont proposés en priorité – bénéficient d'une décote allant jusqu'à 15 %.

Parmi les autres avantages : il n'y a aucun frais d'agence, les acheteurs ont accès à l'offre d'un courtier et à une plateforme digitale pour constituer leur dossier. Dans le cadre de l'accession sociale, CDC Habitat propose également une garantie de rachat en cas d'accident de la vie et une garantie de logement dans le parc locatif social.

La mise en vente des premiers logements intermédiaires

En 2026, CDC Habitat va vendre ses premiers logements locatifs intermédiaires. Conformément à la réglementation, la cession progressive de ces logements n'est possible qu'à compter de la 11^e année de location. Dans les prochaines années, les mises en vente vont ainsi augmenter progressivement. Les conditions seront avantageuses et les locataires, là encore,

prioritaires. La vente de logements sociaux comme intermédiaires, permettra à CDC Habitat de réinvestir dans la production de logements neufs, soit autant de possibilités d'accession à la propriété offertes aux particuliers dans les années à venir.

« Les logements mis en vente sont proposés en priorité aux locataires, qui représentent 39 % des acquéreurs de logements sociaux et 17 % des acquéreurs de logements intermédiaires et libres. Quant aux locataires du logement social qui ne souhaitent pas acheter, ils restent bien sûr dans les lieux. »

Romain Jordan, directeur service clients du groupe CDC Habitat

Renforcer la cohésion sociale

...AGIR POUR L'HABITAT...
AGIR POUR L'HABITAT...

La cohésion sociale est notre capacité à vivre ensemble. Pour qu'elle émerge et perdure, un accès à un logement digne pour tous et un aménagement qui favorise la mixité résidentielle sont essentiels.

CDC Habitat participe pleinement au développement de cette vie en commun en proposant des logements sociaux et intermédiaires adaptés à tous les types de population (étudiants, seniors, familles monoparentales, etc.). Il contribue également au bien-être des résidents en améliorant leur cadre de vie et en encourageant leur engagement par des initiatives collectives porteuses de lien social.

BAROMÈTRE 2025 DU LIEN SOCIAL – IPSOS-CESI ET LE GROUPE EBRA

29 %

des personnes interrogées estiment que l'état du lien social en France est très bon/plutôt bon

40 %

pensent que le lien intergénérationnel s'est un peu détérioré, ces dernières années, et 30 % qu'il s'est beaucoup détérioré

50 %

placent la violence en tête des éléments nuisant le plus au lien social

1. L'enquête est réalisée auprès d'un échantillon d'environ 3 000 personnes représentatives des 18 ans et plus résidant en France métropolitaine.

LE CONTEXTE

Agir pour l'habitat... renforcer la cohésion sociale.

Sandra Hoibian est directrice générale du Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (Crédoc). Spécialiste de la cohésion sociale, elle souligne que celle-ci doit beaucoup, pour exister, à l'égalité en matière de logement.

INTERVIEW

SANDRA HOIBIAN

« Il faut (re)créer au sein du logement collectif des espaces communs où les habitants peuvent se retrouver. »

Qu'est-ce qui fait la cohésion sociale ?

La cohésion sociale repose sur trois piliers. Économique, tout d'abord, c'est-à-dire que les inégalités de patrimoine et de revenus doivent être limitées. Politique et citoyen, ensuite : il faut que les Français aient confiance dans le personnel politique et les institutions, et qu'ils s'engagent dans la vie de la cité. Culturel, enfin, avec un minimum de valeurs partagées par tous. À en croire de nombreux discours, nous serions une société désunie. Dans les faits, il y a plus de nuances : on peut voir le verre à moitié plein ou à moitié vide.

En quoi le logement est-il un levier important de la cohésion sociale ?

Quand j'évoque les inégalités économiques, l'accession au logement et à la propriété en est l'exemple le plus flagrant. Aujourd'hui, ce sont les plus aisés, les plus âgés et les couples, qui peuvent acheter. Les jeunes, les célibataires, les familles monoparentales... se retrouvent de fait sur le marché locatif et rencontrent souvent des difficultés à assumer leur loyer. Dans le même temps, le logement collectif peut jouer un rôle majeur dans la cohésion sociale : il faut y (re)créer des espaces communs où les habitants peuvent se retrouver, échanger.

Faut-il repenser le vivre-ensemble ?

Aujourd'hui, chacun veut être libre de faire ses choix (affectifs, professionnels, familiaux...), ce qui ne veut pas dire chacun pour soi ! Il existe une voie pour vivre ensemble en tenant compte des attentes de chacun : il faut passer d'une société pensée sur le mode de la concurrence à une société qui fait une large place à la coopération. Et donc, dès l'école, apprendre à coopérer pour mieux valoriser les singularités, et repenser le cadre de la cohésion sociale en mettant en place des gouvernances partagées pour que chacun puisse apporter, vraiment, sa pierre à l'édifice. Pourquoi, par exemple, ne pas développer encore plus les tiers-lieux ?



Lire la version longue de ce témoignage



Résidence Salentine à Orvault (Loire-Atlantique)

L'ISA : l'innovation sociale par CDC Habitat

Dans le cadre de l'appel à projets internes L'ISA (L'Innovation Sociale en Action) lancé en 2022, des projets innovants imaginés par des collaborateurs de CDC Habitat pour améliorer la qualité de vie des locataires sont financés. Illustration avec deux projets lauréats de la 2^e édition déployés en 2025 : le verger urbain et le digital pour tous.

Un verger urbain, bon pour la biodiversité et le vivre-ensemble

Porté par l'agence Nantes Atlantique, le chantier de renaturation de la résidence Salentine à Orvault (Loire-Atlantique) remplit un double objectif : fédérer les habitants et renforcer le lien social, tout en œuvrant à la préservation de la biodiversité. La Sauge, association spécialisée dans l'animation de jardins partagés, a proposé tout au long de l'année 2025 des ateliers durant les vacances scolaires. Petits et grands ont ainsi pu

découvrir le jardinage et la nature. Ce chantier s'inscrit dans la lignée d'un précédent projet distingué par L'ISA : la forêt comestible de la résidence intergénérationnelle Le Bois Habité à Ballan-Miré (Indre-et-Loire).

Lutter contre la fracture numérique

Avec son projet le digital pour tous, l'agence de Marseille (Bouches-du-Rhône) souhaite accompagner les locataires éloignés du numérique dans l'appropriation des démarches en ligne. Objectif : qu'ils accèdent

à leurs droits et sachent bien utiliser l'application CDC Habitat & Moi. L'Association de médiation et de cohésion sociale (AMCS) du groupe Addap 13, reconnue pour son expertise en matière d'accompagnement des habitants et de cohésion sociale, a été choisie comme partenaire pour mener à bien ce projet. Elle a une double mission : repérer les locataires en situation d'éloignement du numérique et mettre en place des ateliers d'accompagnement dans l'utilisation des outils et des sites de CDC Habitat.



Bien-vivre ensemble : les bons gestes en exemple

Pour favoriser le bien-vivre ensemble au sein de ses résidences, CDC Habitat déploie depuis avril 2025 une nouvelle campagne : « Vos petits gestes qui font du bien ». 11 vidéos et autant d'affiches mettent en scène des locataires qui adoptent de bonnes habitudes pour que la vie en collectivité soit agréable à tous. C'est l'effet miroir, qui est recherché, le pari étant d'amener le plus grand nombre de locataires à reproduire ces simples gestes. Lors de la présentation de la campagne, les premières réactions ont été très encourageantes : le changement d'approche suscite une franche adhésion.



Découvrez toute la campagne « Vos petits gestes qui font du bien ».

Mieux appréhender les souffrances psychosociales de nos locataires

Grande cause nationale depuis 2025, la santé mentale est un sujet qui concerne tous les Français. CDC Habitat, comme tous les bailleurs, est confronté depuis la pandémie à une explosion des troubles de la santé mentale chez ses locataires : agressivité, violence, conduites atypiques ou socialement non acceptées... En 2025, CDC Habitat a publié un guide pratique pour aider ses équipes de proximité (gardiens, collaborateurs en agence) à mieux appréhender ces situations complexes auxquelles elles sont régulièrement confrontées. Des actions de sensibilisation et de formation sont également proposées, l'objectif étant de donner aux collaborateurs les bons réflexes et les moyens pour alerter quand ils identifient des situations préoccupantes.



Rapport annuel 2025

Agir au cœur des territoires



34 Directions interrégionales

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

46 Adoma

48 Bassins miniers

- 48 Sainte-Barbe
- 49 Maisons & Cités

50 Nos filiales en Outre-mer

- 51 Guyane – 2TERHABITAT
- 52 Guadeloupe – SIG
- 53 Martinique – SIMAR
- 54 La Réunion – SIDR
- 55 La Réunion – SEMADER et SODIAC
- 56 La Réunion – SEMAC
- 57 Mayotte – SIM



→ **GÉRALDINE GARDETTE**
DIRECTRICE RÉGIONALE
ADJOINTE CDC HABITAT
ÎLE-DE-FRANCE

→ **AUDE DEBREIL,**
PRÉSIDENTE DU DIRECTOIRE
DE GRAND PARIS HABITAT

« En 2025, nous avons amélioré notre organisation, nos process et outils pour adapter nos métiers de bailleur et de développeur aux défis de l’habitat. »

Quel est le bilan de votre activité ?

Aude Debreil : Nous confortons notre position d’acteur majeur de l’habitat francilien avec 6 400 logements livrés dont 3 000 logements sociaux. Parmi les 3 800 logements mis en chantier, plus du quart le sont en maîtrise d’ouvrage directe dont 70 % pour soutenir l’offre locative sociale. Cette production interne incarne notre exigence environnementale puisque 87 % seront réalisés selon les normes 2028 de la RE 2020. En parallèle, nous poursuivons la décarbonation du parc et l’amélioration du cadre de vie des locataires, avec 3 000 logements livrés réhabilités et 2 400 autres lancés en travaux. Nous avons aussi préparé la première réhabilitation bioclimatique à l’échelle d’un quartier (1 000 logements), à Sarcelles, qui sera livrée à partir de 2027.

Géraldine Gardette : Dans la continuité de cette forte production, notre activité de reprise en gestion a été intense, en particulier au dernier trimestre. En effet, les équipes de Grand Paris Habitat ont livré près de 1 000 logements du Village des athlètes à la suite de l’achèvement des travaux de réversibilité. Grâce à la coordination entre nos équipes, les nouveaux

locataires ont été accueillis dans les meilleures conditions. CDC Habitat a aussi été au rendez-vous pour accompagner les locataires les plus fragiles. Dans les quartiers prioritaires de la ville, ce sont 11 millions d’euros d’abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties que nous avons réinvestis en 2025 dans des actions de proximité.

La direction interrégionale a réorganisé sa présence de proximité autour d’agences mixtes.

Quels sont les premiers résultats ?

G.G. : Cette réforme d’ampleur améliore notre qualité de service en tant que bailleur. Désormais, nos 16 agences mixtes gèrent la totalité de l’offre de CDC Habitat – social, intermédiaire, libre – sur un périmètre territorial ajusté au découpage des intercommunalités. L’agence, comme guichet unique de proximité, donne corps à notre mission d’opérateur global. En 2026, nous allons un cran plus loin avec les projets territoriaux d’agence qui déclinent à l’échelle locale la stratégie du Groupe articulée avec celle des collectivités.

A.D. : Ces agences mixtes jouent un rôle central pour promouvoir le développement de l’offre de CDC Habitat auprès des élus.

Meilleure sera la qualité de gestion du parc, plus grande sera la volonté des élus de travailler avec nous.

De son côté, Grand Paris Habitat renforce la performance de ses métiers. De quelles manières ?

A.D. : Nous optimisons notre modèle, nos outils et nos process en réponse aux enjeux de développement de l’offre. Nous avons, en particulier, amélioré l’efficacité de notre maîtrise d’ouvrage directe sur le neuf et adapté nos réhabilitations au traitement massif des petits immeubles. Autre axe majeur de progrès : l’atténuation de l’empreinte carbone de nos opérations. Nous avons constitué un catalogue de solutions bas carbone et de techniques innovantes afin de les proposer aux entreprises qui répondent à nos consultations. Un nouvel outil de mesure du poids carbone de nos travaux nous aide aussi à comparer leurs offres.

G.G. : Notre direction du patrimoine a réalisé un travail similaire d’identification d’axes d’optimisation de la gestion courante qui seront déployés en 2026.

EN ACTIONS

Agir pour l’habitat... agir au cœur des territoires.



À Paris, 11 000 m² de bureaux bientôt transformés en logements pour étudiants

Depuis 2025, CDC Habitat Île-de-France participe au programme AGiLE (Agir pour le logement étudiant), le programme d’investissement de la Banque des Territoires en faveur du logement des jeunes. Sur le campus Paris Diderot (13^e), un immeuble de bureaux, Seinergy, deviendra en 2029 une résidence sociale pour étudiants de 438 logements. Sa gestion sera assurée par CDC Habitat sous la marque Studefi, dédiée au logement pour étudiants. À noter qu’afin d’anticiper l’évolution de la démographie, toutes nos opérations pour étudiants intègrent dès leur conception la réversibilité future des logements.



Un serious game pour simuler le devenir d’un quartier politique de la ville en 2050

Sur la base de scénarios de prospective urbaine, les étudiants du master urbanisme de Sciences Po Paris ont créé un jeu de plateau façon Monopoly qui place les participants dans la peau d’un directeur d’agence de CDC Habitat. Face à divers événements (canicule, dégradations, insécurité...), le but est d’anticiper les effets positifs ou négatifs de chaque décision. Au siège du Groupe comme sur le terrain, ce *serious game* est un outil de dialogue entre les métiers de CDC Habitat.

CDC Habitat renforce son accompagnement social en Île-de-France

Face à la hausse des situations de fragilité, CDC Habitat intensifie son accompagnement des locataires en difficulté en Île-de-France grâce à une action sociale individualisée.

En lien étroit avec les équipes en charge du contentieux et des troubles locatifs, les 29 travailleurs sociaux interviennent pour proposer des solutions adaptées, prévenir les expulsions et sécuriser les parcours résidentiels, en mobilisant notamment le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Ainsi, en 2025, près de 6 300 ménages ont été accompagnés et plus de 1,4 million d’aides ont été attribuées pour répondre à des fragilités accrues liées au coût de la vie ou encore à la santé mentale.

151 237
logements gérés

5 871
logements livrés

3 844
logements mis en chantier

2 414
réhabilitations lancées

2 016
collaborateurs



→ **JÉRÔME FARCOT**
DIRECTEUR INTERRÉGIONAL
CDC HABITAT SUD-OUEST

« Adaptation au réchauffement climatique, production neuve, réhabilitation : transformer aujourd'hui pour habiter demain ! »

Quel est le bilan de votre activité ?

Jérôme Farcot : En 2025, nous avons livré 1 800 logements dont 1 200 intermédiaires issus de nos dernières opérations du plan de relance. Cette offre locative vient soutenir les territoires pour le logement des travailleurs clés. À titre d'exemple, nous avons signé un nouveau partenariat avec la direction départementale de la police de l'Hérault au bénéfice de ses agents. Nous resterons très actifs dans les années à venir ; à compter de 2026, nous aurons 7 500 logements à livrer en trois ans, dont 4 000 logements sociaux.

Dans le même temps, nos équipes de gestion locative ont réalisé un travail remarquable de relation en proximité qui nous a permis d'atteindre le niveau record de 85 % de locataires satisfaits.

Comment ont progressé vos opérations de renouvellement urbain ?

J.F. : À Bordeaux, dans le cadre du NPNRU, nous avons achevé la réhabilitation lourde de la première des deux tours de 17 étages emblématiques du quartier La Benaugue érigées en 1959. Outre l'isolation thermique et le raccordement au réseau de chaleur urbain, le réaménagement des

espaces et l'ajout de balcons ou de loggias ont permis aux locataires de réintégrer 66 logements refaits à neuf. La redistribution des plateaux a créé une majorité de T2 et T3 pour des familles monoparentales. Par le choix de réhabiliter plutôt que démolir-reconstruire, nous avons limité l'empreinte carbone de l'opération. Quand c'est impossible, comme dans le quartier de Sauzelong, à Toulouse, nous réussissons à atteindre un taux exemplaire (99,5 %) de réemploi et de revalorisation des matériaux de déconstruction. Par ailleurs, à Mont-de-Marsan, à l'issue de la la démolition de deux bâtiments du quartier Hélène Boucher, 120 menuiseries extérieures ont été acheminées vers l'Ukraine.

Pour répondre aux besoins de vos locataires seniors, vous avez décidé de leur donner la parole. Pourquoi ?

J.F. : Nos aînés sont les mieux placés pour exprimer leurs envies et besoins. Ensuite, la grande majorité de nos locataires âgés étant autonomes, ils sont souvent désireux d'être acteurs dans le choix de leur activité pour rompre l'isolement. Pour donner vie à ces aspirations dans nos résidences, nous avons engagé un partenariat avec l'association bordelaise Les Cheveux Blancs après une première

expérience réussie au Bouscat, qui a permis de créer des activités telles que la marche pédestre et des groupes de lecture. Nous souhaitons ainsi sensibiliser nos collaborateurs de proximité à cette approche interactive avec les seniors.

Concernant le Plan stratégique climat, quels sont vos nouveaux axes d'action ?

J.F. : L'éradication de nos étiquettes F étant achevée, nous accélérons le raccordement de notre patrimoine aux réseaux de chaleur urbains : il est effectif pour plus de 2 200 logements et en cours d'étude pour 1 400 autres. L'Occitanie étant très impactée par les risques liés au réchauffement climatique (canicule, inondation, retrait des argiles...), nous avons obtenu avec la SAC Garonova et d'autres bailleurs de la région toulousaine représentant 25 000 logements, que la Banque des Territoires finance nos diagnostics de performance résilience à hauteur de 40 % d'ici 2027.

EN ACTIONS

Agir pour l'habitat... agir au cœur des territoires.



À Bordeaux, un nouveau quartier en pierre de taille

Développé en copromotion, Les Échoppes incarne la capacité de CDC Habitat à produire des logements de qualité accessibles à tous. Inspirées du bâti traditionnel bordelais, ses maisons de ville accolées ont été construites en pierre d'origine française, un matériau bas carbone efficace contre les fortes chaleurs. Ses 121 logements (social, intermédiaire, en accession abordable et libre) composent aujourd'hui un habitat de qualité et d'une grande mixité.



À Montpellier, la création de lien social récompensée

Gardienne à la résidence intergénérationnelle Calista, à Jacou, Nathalie Gaillard est une figure incontournable pour les locataires. Bien au-delà de sa mission classique, elle dynamise la vie collective (repas, ateliers créatifs, animations pour rompre l'isolement...) et encourage les résidents à s'y impliquer. Son engagement a été récompensé par le coup de cœur du jury lors des Trophées de la proximité 2025 organisés par la Fédération des ESH et l'association Franchir.

À Montauban, une prévention et une gestion de crise exemplaires

Le 10 août 2025, la canicule (41,1 °C) qui surchauffait les toitures de la résidence Doumerc a occasionné un dysfonctionnement inédit des chauffe-bains alimentés au gaz : les gaz brûlés, au lieu de s'évacuer via les conduits ouvrant en toiture, ont reflué dans les logements. Fort heureusement, l'installation de DAACO (détecteur-avertisseur de monoxyde de carbone), mesure préventive prise par CDC Habitat au niveau national, a évité le pire. Un investissement à saluer de la part des équipes de l'agence Toulouse Garonne, qui ont travaillé d'arrache-pied pour faire remplacer les chauffe-bains gaz par des chauffe-eau électriques et accompagner l'ensemble des locataires.

38 461
logements gérés

1 629
logements livrés

2 572
logements mis en chantier

524
réhabilitations lancées

382
collaborateurs



→ **CAMILLE BONIN**
DIRECTEUR INTERRÉGIONAL
CDC HABITAT GRAND OUEST

« Nous maintenons un haut niveau de production de logements neufs pour apporter notre contribution face à cette crise de l'accès au logement. »

Quel est le bilan de l'activité ?

Camille Bonin : En 2025, nous avons livré 1 100 logements neufs dont 36 % intermédiaires et 30,5 % sociaux. Dans le même temps, nos équipes de la gestion locative ont renforcé notre qualité de service, ce qui se traduit par une hausse de la satisfaction de nos locataires, à 82 %.

Le lancement d'opérations destinées à être livrées en 2026 et 2027 a, de son côté, atteint un niveau record, avec 1 900 logements mis en chantier. Au-delà du volume, cette production 2025 est une grande satisfaction à plusieurs titres. Elle concrétise notre volonté de développer davantage de logements sociaux, qui représentent 43 % de ces mises en chantier. Elle amorce aussi notre recours accru à la maîtrise d'ouvrage directe, 13 % en 2025 et 28 % anticipé en 2026, après plusieurs années de prédominance des acquisitions en VEFA, ce qui nous garantira une pleine maîtrise de la qualité environnementale et architecturale de nos programmes.

En parallèle, comment avez-vous continué à soutenir le développement du logement locatif intermédiaire ?

C.B. : CDC Habitat a signé en 2025 des conventions avec Rennes Métropole et Nantes Métropole

pour y sécuriser la poursuite du développement de cette offre. Le loyer plafonné du logement intermédiaire apporte une réponse au logement des travailleurs clés dans les agglomérations. Outre son public cible de jeunes actifs, cohabitants et ménages monoparentaux, nous constatons dans le Grand Ouest que le logement intermédiaire répond aussi au besoin de personnes âgées qui quittent leur maison individuelle pour retrouver des services en centres-villes.

En 2025, vous avez lancé plusieurs opérations de recyclage du foncier...

C.B. : Pour atténuer l'empreinte carbone de la production, nous optimisons l'usage du foncier. Dans le centre-ville de Caen, nous avons obtenu le permis de construire pour notre toute première opération de transformation de bureaux en logements, avec une surélévation et une offre intégralement destinée au locatif social. À Orléans, sur notre propre foncier, nous démarrons la requalification et l'aménagement d'un îlot de ville de 2 hectares, pour y développer un programme mixte de logements et des commerces. Enfin, à Rezé, dans la métropole nantaise, nous utilisons temporairement un site en attente de programmation pour y

livrer, en mars 2026, une résidence sociale pour Adoma. Construite en modulaire, cette structure est – fait rare – déplaçable et respecte le seuil 2031 de la RE 2020.

Qu'en est-il de l'innovation sociale pour améliorer la qualité de vie dans vos résidences ?

C.B. : Parce que les nudges¹ ont fait leurs preuves ailleurs en France, nous déployons ce dispositif à Rennes, Nantes et Tours afin d'inciter les locataires à adopter les bons comportements s'agissant de la gestion des encombrants et des ordures ménagères. À Rouen, pour lutter contre le sentiment d'insécurité au sein de notre parc du quartier prioritaire de la ville de Grand'Mare, nous avons mené pendant six mois une expérimentation inédite. Avec une association locale de prévention, nous avons recruté et déployé sur place un « gardien social » dont le rôle était d'aller à la rencontre des résidents et d'organiser des animations dans le hall ou les jardins. Ces événements ont renforcé le lien entre les habitants.

EN ACTIONS

Agir pour l'habitat... agir au cœur des territoires.



À Nantes, un programme mixte d'ampleur en co-maîtrise d'ouvrage

CDC Habitat et Galéo ont lancé la construction d'une opération de 148 logements et de commerces répartis sur six bâtiments destinée à réaménager l'entrée de ville entre Nantes et Saint-Herblain. Baptisé O'Corner, en écho à la forme triangulaire du foncier, ce programme comprend 35 logements sociaux, 93 logements intermédiaires et 20 logements en accession à la propriété (bail réel solidaire). La livraison est prévue en 2027.

Des ballons d'eau chaude intelligents bientôt déployés dans 7 000 résidences

Un boîtier qui autoapprend sur les besoins en eau chaude sanitaire des locataires, avec à la clé une consommation électrique du ballon d'eau chaude réduite jusqu'à 25 % et des charges locatives en baisse de 95 euros par an en moyenne : notre territoire Grand Ouest avait été le premier à tester cette innovation de la start-up bretonne Elax Énergie, en 2022. Ce partenariat étant concluant, ce boîtier fabriqué à Lannion a commencé à être installé dans près de 7 000 logements de notre parc social.



Dispositif « nudge » déployé à Rennes, Nantes et Tours pour inciter les locataires à adopter les bons comportements en matière de gestion des encombrants et des ordures ménagères.

Une première opération de résorption de copropriété dégradée pour le Grand Ouest

Depuis 2021, CDC Habitat est chargé par la Métropole de Rouen de la concession d'aménagement du plan de redressement de la copropriété dégradée Robespierre, à Saint-Étienne-du-Rouvray, dont le Groupe a progressivement racheté la totalité des 166 logements. En 2026, le relogement des résidents sera finalisé permettant la démolition des cinq bâtiments. Ces derniers présentaient des désordres trop importants pour être réhabilités.

36 164
logements gérés

1 073
logements livrés

1 925
logements mis en chantier

218
réhabilitations lancées

400
collaborateurs

1. Les nudges sont des incitations discrètes pour orienter les comportements des usagers.



→ **PIERRE FOURNON**
DIRECTEUR INTERRÉGIONAL
CDC HABITAT PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR ET CORSE

« Nous maintenons un rythme élevé de logements neufs tout en poursuivant l'amélioration de notre patrimoine et en contribuant à la résorption de l'habitat dégradé de communes partenaires. »

Quel est le bilan de votre production en 2025 ?

Pierre Fournon : Après les pics de développement liés aux plans nationaux de soutien, nous maintenons un niveau élevé de production neuve, avec 1 900 logements livrés et 1 700 mises en chantier. L'activité des opérateurs privés restant assez dynamique sur notre territoire, nous continuons de leur acheter des programmes en bloc. En parallèle, la mobilisation croissante de notre maîtrise d'ouvrage directe commence à se concrétiser. Dans le centre de Nice, nous avons développé 38 logements sociaux sur une dent creuse. En 2026, nous livrerons des opérations mixtes d'ampleur réalisées en copromotion, à Aubagne (106 logements : 33 logements locatifs intermédiaires, 11 logements locatifs sociaux, 62 logements en accession libre) et à Coudoux, au sein d'un nouvel éco-quartier (200 logements).

S'agissant du logement locatif intermédiaire, nous avons signé deux nouvelles conventions afin que cette offre profite aux travailleurs clés : avec le CHU de Salon-de-Provence et avec la ville de Cagnes-sur-Mer.

En PACA, CDC Habitat contribue à résorber l'habitat insalubre et dégradé en appui à l'action des pouvoirs publics. Avec quelles avancées ?

P.F. : Dégradée et très endettée à l'origine, la copropriété marseillaise La Maurelette (756 logements) s'est vu confirmer le financement par l'État – dans le cadre d'une Orcod-IN¹ – de sa réhabilitation lourde. Depuis 2019, nous y assurons une mission de portage d'urgence qui a permis d'amorcer son redressement financier et de commencer de premiers travaux : nous y avons acquis une centaine de logements. Nous conduisons aussi plusieurs opérations mixant acquisition-amélioration et reconstruction sur du bâti diffus insalubre. Nous nous apprêtons à finaliser une intervention de 13 ans dans le quartier marseillais du Panier. Ce travail se poursuit dans celui de Saint-Mauront, où nous avons déjà recréé plus de 180 logements sociaux et intermédiaires dont une 6^e opération sera livrée en 2026.

Le maintien à domicile des personnes âgées est un autre axe prioritaire...

P.F. : D'autant que le vieillissement de la population régionale est plus marqué qu'en moyenne nationale, avec 11 % de plus de 75 ans. Dans le cadre de la convention signée avec

la Carsat en 2024, 27 logements de notre parc social ont été adaptés. En parallèle, nous développons une offre inclusive favorisant l'autonomie et le maintien à domicile. En 2025, à Cuers, CDC Habitat a livré une résidence en habitat partagé destinée aux seniors et aux familles (80 logements sociaux), avec une salle commune où sont organisées des animations. Dans nos sept résidences intergénérationnelles en exploitation, le retour d'expérience des locataires montre que la création de lien social fonctionne. Une dizaine d'autres sont en cours de construction ou de montage.

Quels sont les autres faits marquants ?

P.F. : 35 de nos résidences ont bénéficié d'actions – 300 au total – qui visaient à améliorer leur cadre de vie et à renforcer le lien social, l'inclusion, l'accès à l'emploi, à la culture et à la santé.

Autre fait marquant : en 2025, CDC Habitat a fait un apport de 9 millions d'euros au capital de l'Office Public de l'Habitat Cannes Pays de Lérins, devenu une SEM en janvier 2026, dans l'objectif de soutenir la production de logement social (7 millions d'euros de CDC Habitat et 2 millions d'euros de la Caisse des Dépôts, soit 8,5 % du capital).

EN ACTIONS

Agir pour l'habitat... agir au cœur des territoires.



Une démarche exemplaire de réemploi de persiennes en bois lors d'une réhabilitation à Marseille

Pour réduire l'impact environnemental de la réhabilitation de la résidence Les Jardins de Clémence, CDC Habitat a déployé un processus sur mesure pour le réemploi intégral des persiennes en bois déposées : diagnostic des possibilités de réutilisation, sélection du repeneur, clause de dépose soignée intégrée dans le marché de réhabilitation. Plus de 8 tonnes de bois ont pu être réemployées sur d'autres sites de construction pour une économie carbone estimée à 744 kilos de CO₂ équivalent.

À Roquebrune-Cap-Martin, la seconde vie d'un immeuble désaffecté

Anciennement propriété de l'État mais vide depuis plusieurs années, l'immeuble a été racheté par CDC Habitat à la demande de la ville pour être rénové et conventionné. Livrée en 2025, la résidence La Plage compte désormais 15 logements sociaux. Cette opération répond pleinement aux enjeux de production de logement social dans un territoire en forte demande et à notre stratégie de sobriété foncière.



À Istres, des logements neufs pour les travailleurs clés

CDC Habitat a inauguré la première tranche de la résidence Les Bellons, qui comprend 67 logements intermédiaires et 44 logements sociaux. Comme sur la seconde tranche, qui sera livrée en 2026, une quinzaine de logements sont réservés au personnel du ministère de la Défense dans le cadre de notre partenariat établi de longue date.

29 987
logements gérés

1 875
logements livrés

1 734
logements mis en chantier

199
réhabilitations lancées

440
collaborateurs

1. Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National.



→ **PHILIPPE BLECH**
DIRECTEUR INTERRÉGIONAL
CDC HABITAT NORD-EST

« Dans chaque bassin de vie de nos trois régions d'implantation, nous déployons la stratégie coconstruite avec les collectivités. »

Quel est le bilan de votre production ?

Philippe Blech : En réponse aux besoins des collectivités, notre production est restée élevée, avec 1 600 logements neufs livrés et 2 000 mis en chantier. Dans la région Grand Est, nous poursuivons le développement de logements accessibles dans les territoires transfrontaliers avec le Luxembourg et la Suisse. En Bourgogne-Franche-Comté, nous avons en particulier soutenu l'offre de logements locatifs sociaux pour étudiants, avec la précommande, à Dijon, de la première résidence étudiante gérée en province par Studefi, filiale de CDC Habitat, qui ouvrira sur l'ancien site de l'usine Terrot dans le cadre d'un recyclage foncier. Le logement des étudiants et jeunes actifs est également une de nos priorités dans les Hauts-de-France : nous avons livré à Roubaix un campus abritant une résidence de 278 logements étudiants et des équipements de formation et de loisirs, qui a représenté un investissement de 34,4 millions d'euros pour CDC Habitat. Dans cette région, notre production s'accroît par ailleurs fortement pour accompagner la réindustrialisation du territoire de Dunkerque et concrétiser l'agrément obtenu en 2023 pour y développer du logement social dans tous ses

départements. En 2025, 900 logements sociaux y ont ainsi été mis en chantier.

Quels sont les autres faits marquants ?

P.B. : Bien que très mobilisées pour commercialiser nos nouveaux logements, les équipes de gestion locative ont réussi à fortement réduire le taux d'impayés de loyers. Depuis deux ans, la direction interrégionale a aussi fait de la qualité de service, dont notre rapidité d'intervention, une priorité dans notre relation avec les locataires. Nous en récoltons les fruits puisque leur satisfaction a progressé de 7 % entre 2024 et 2025.

S'agissant de la gestion de notre patrimoine, nous lançons un programme de réhabilitation conséquent portant sur 2 500 logements d'ici à 2030, dont près de la moitié sont localisés dans le parc social ancien de Bourgogne-Franche-Comté.

Comment progresse la décarbonation de votre parc ?

P.B. : Sur la période 2023-2025, notre patrimoine de logements a réduit de 30 % ses émissions de gaz à effet de serre. Cette baisse est due principalement aux modes

de chauffage moins carbonés – réseaux de chaleur urbains ou électricité – de nos opérations neuves. La part du gaz comme source de chauffage dans notre parc est ainsi passée de 69 % en 2023 à 61 % en 2025. Notre marge de progrès reste importante, c'est pourquoi nos réhabilitations intègrent le raccordement à un réseau de chaleur urbain ou le remplacement des chaudières gaz par une pompe à chaleur ou un système hybride. 905 logements existants ont réalisé cette transition en 2025.

En 2025, Lille Métropole Habitat a rejoint votre réseau local d'organismes de logement social partenaires...

P.B. : En juillet, la Métropole européenne de Lille a choisi CDC Habitat comme partenaire opérationnel et financier de son OPH, Lille Métropole Habitat, devenu une SEM en janvier 2026. Notre apport de 95 millions d'euros au capital (soit 31 % de l'actionnariat) va aider la SEM à réhabiliter 12 000 logements, elle qui en gère 35 000. En 2026, Lille Métropole Habitat a rejoint le réseau CDC Habitat Partenaires qui compte six bailleurs du Nord-Est avec lesquels nous partageons nos expertises.

EN ACTIONS

Agir pour l'habitat... agir au cœur des territoires.



À Dijon Métropole, la création d'une mosaïque du vivre-ensemble

Située face à un collège de la ville de Chenôve, la résidence Le Mail était confrontée à des incivilités dans ses parties communes que la pose de visiophones a jugulées. Pour aller plus loin, CDC Habitat et la municipalité ont associé les résidents à un projet collectif d'embellissement du hall d'entrée. Pendant trois semaines, trois mamans et leurs enfants collégiens ont réalisé une mosaïque avec l'aide d'une association d'insertion professionnelle. Cette initiative a renforcé le lien entre les locataires.



À Strasbourg, l'innovation sociale au cœur d'une réhabilitation

À l'issue d'une réhabilitation de 18 mois menée en maîtrise d'ouvrage directe dans le cadre du NPNRU, la résidence seniors Rembrandt est devenue intergénérationnelle, accueillant 97 logements dont huit nouveaux logements familiaux. Pour accompagner cette transformation, l'association lu² a recueilli l'histoire personnelle des locataires et leurs attentes en matière de vivre-ensemble. Ces échanges ont abouti à la création d'une bande dessinée à travers laquelle les résidents ont appris à mieux se connaître.

Dans l'Eurométropole de Lille, une opération bois primée

À Saint-André-lez-Lille, dans le nouveau quartier Quai 22 qui voit progressivement le jour sur une ancienne friche industrielle, CDC Habitat a acquis en VEFA près de 200 logements locatifs. Le lot E livré en 2025 a reçu le Prix régional de la Construction Bois 2025. Grâce à ce matériau vertueux, le poids carbone total de sa construction a été réduit de plus de 30 % par rapport à un bâtiment en structure béton.



26 286
logements gérés

1 646
logements livrés

2 081
logements mis en chantier

287
réhabilitations lancées

310
collaborateurs



→ ANNE CANOVA
DIRECTRICE RÉGIONALE
CDC HABITAT
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

« Face au réchauffement climatique, nous structurons de nouveaux leviers d'atténuation et d'adaptation comme le réemploi et la végétalisation. »

Quel est le bilan de votre production en 2025 ?

Anne Canova : Nous continuons d'assurer notre rôle contractuel en Auvergne-Rhône-Alpes, avec près de 750 logements neufs livrés dont 52 % en social et plus de 1 300 mis en chantier. L'autre satisfaction est que nous avons atteint deux objectifs forts de notre projet de territoires : 25 % des opérations lancées en 2025 sont en maîtrise d'ouvrage directe et la diversification de notre offre se confirme. Nous développons, notamment, de nouveaux logements sociaux étudiants à Lyon (137 chambres) et Annemasse (136 chambres). Nous finançons également la création de quatre nouveaux habitats pour seniors (20 à 30 logements chacun) avec l'exploitant La Maison de Blandine, qui intègrent du coliving pour étudiants. Les personnes âgées peuvent y vivre en autonomie mais ne sont jamais seules grâce à la présence d'animateurs, dont les jeunes, en résidence.

Comment ont progressé vos opérations de rénovation urbaine ?

A.C. : À Grenoble, dans le cadre du NPNRU du quartier de Villeneuve, la transformation de notre résidence L'Arlequin, rebaptisée « Horizon »,

entre dans sa phase de réhabilitation lourde après la démolition de 95 logements qui a ouvert son parc sur la ville. D'ici à 2027, nous restructurerons entièrement les 96 logements sociaux restants afin de diversifier leurs usages (seniors, étudiants, familles) pour davantage de mixité. À Saint-Priest, nous réaménageons la résidence L'Industrie ; outre la réhabilitation des bâtiments (69 logements sociaux), nous y construisons 32 logements intermédiaires et végétalisons les espaces extérieurs.

La direction interrégionale s'est dotée d'un « plan végétal » inédit dans le Groupe (voir page 10). Quelles sont les prochaines étapes ?

A.C. : Nous sommes dans la phase de diagnostic du potentiel de végétalisation de notre patrimoine et de l'analyse des besoins au regard des îlots de chaleur. Ce travail réalisé à Lyon s'élargit en 2026 à Clermont-Ferrand, Annecy et Grenoble. Ce plan de végétalisation sera progressif. À Lyon, par exemple, nous avons « décroûté » une cour d'immeuble, c'est-à-dire remplacé le bitume par de la pleine terre plantée. L'enjeu, en 2026, est aussi d'embarquer tous les collaborateurs de la direction interrégionale car cette stratégie s'intègre dans

leur travail quotidien. Pour bien poser les enjeux de notre action face au changement climatique, 250 collaborateurs ont réalisé la Fresque du climat en 2025.

Quels sont les autres faits marquants ?

A.C. : Toujours sur l'atténuation-adaptation, nous avons raccordé 361 logements supplémentaires à des réseaux de chaleur urbains peu carbonés, avec à la clé 55 % d'émissions de gaz à effet de serre en moins par rapport au chauffage gaz. En matière de réemploi des matériaux, nos cahiers des charges pour la réhabilitation et la construction sont finalisés et seront appliqués à un maximum de nos appels d'offres d'ici à fin 2026. Nous élargissons, notamment, le réemploi à nos travaux d'entretien courant.

Nous avons aussi accompagné nos locataires sur ces enjeux environnementaux. Dans le cadre de l'opération Les Trioux (*lire ci-contre*), des Compagnons Bâisseurs viennent sensibiliser les locataires au réemploi pour l'autoréhabilitation des logements. Notre dispositif de nudges¹ se déploie sur de nouvelles résidences pour améliorer le tri des déchets et la gestion des encombrants. C'est une démarche de longue haleine mais qui fonctionne.

EN ACTIONS

Agir pour l'habitat... agir au cœur des territoires.



À Clermont-Ferrand, Les Trioux 1 entame une seconde vie

Dédensification (40 logements démolis), isolation thermique, raccordement au réseau de chaleur urbain, réfection des salles de bains, extensions de balcons ; après 19 mois de travaux, la résidence Les Trioux et ses 189 logements offrent un confort de vie amélioré. Réalisée dans le cadre du NPNRU du quartier La Gauthière, cette réhabilitation s'est accompagnée du réemploi *in situ* et *ex situ* des matériaux et équipements (claustras, garde-corps, radiateurs en fonte, marches d'escaliers...).



La Grande Conversation : une journée d'échanges avec les locataires seniors

Le 11 décembre 2025, plus de 80 collaborateurs de la direction régionale se sont rendus en binômes (fonctions supports et de proximité) chez 90 locataires âgés de plus de 70 ans à Annecy, Lyon, Clermont-Ferrand et Grenoble. L'objectif était de mieux comprendre leurs attentes en matière de logement et de relation avec leur bailleur. Initiée en 2019 en Auvergne-Rhône-Alpes, cette démarche d'« aller vers », baptisée la Grande Conversation, a cette année été étendue aux locataires et collaborateurs de Provence-Alpes-Côte d'Azur et de la Sainte-Barbe.

À Thonon-les-Bains, CDC Habitat renforce l'offre de logements sociaux

La construction d'une résidence de 93 logements sociaux, dont une partie destinée aux travailleurs clés du territoire, a été lancée en maîtrise d'ouvrage directe. Le pied d'immeuble accueillera une crèche. À quelques centaines de mètres, dans le centre historique, une opération complémentaire est en cours : la réhabilitation lourde d'un immeuble classé aux Monuments historiques de 53 logements sociaux occupés.



25 447
logements gérés

749
logements livrés

1 437
logements mis en chantier

361
réhabilitations lancées

300
collaborateurs

1. Les nudges sont des incitations discrètes pour orienter les comportements des usagers.



→ EMMANUEL BALLU
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ADOMA

« Notre offre de logements accompagnés se renforce. Nous sommes en bonne voie pour atteindre 100 pensions de famille et 60 résidences Kamino en 2030. »

Quel est le bilan de votre activité ?

Emmanuel Ballu : Je veux d'abord saluer la mobilisation des équipes d'Adoma pour tenir nos engagements à l'égard des personnes les plus fragiles car, en 2025, nous avons accueilli plus de 11 000 nouveaux résidents dans nos logements accompagnés et près de 20 000 nouveaux demandeurs d'asile en hébergement. Cela se traduit par un taux d'occupation moyen de notre parc de plus de 99 % qui montre qu'Adoma est exemplaire dans sa capacité à mobiliser son patrimoine dans les meilleurs délais.

S'agissant de notre offre, nous continuons à renforcer nos capacités d'accueil en logements accompagnés, en particulier en résidences Kamino pour jeunes actifs (quatre inaugurations et quatre mises en chantier en 2025) et en pensions de famille, qui sont très appréciées des élus (voir page 24). Au global, Adoma a mis en chantier près de 4 200 logements neufs ou à réhabiliter, ce qui constitue un record.

Deux ans après son lancement, quelles sont les avancées de votre projet d'entreprise ?

E.B. : Pour améliorer les conditions d'accueil de nos publics, notre offre

se renouvelle à un rythme soutenu. Nous avons achevé près de 70 % du plan de transformation de nos anciens foyers de travailleurs migrants en logements accompagnés. Sur ceux destinés à rester des foyers dédiés à l'hébergement, nous poursuivons nos travaux d'amélioration du confort et de la performance énergétique. Autre priorité pour laquelle les indicateurs s'améliorent depuis trois ans : la sécurité des équipes et résidents face aux agressions. Nos collaborateurs sont formés, tous leurs espaces de travail auront bénéficié de travaux de sécurisation complémentaires d'ici fin 2026 et nous complétons progressivement nos partenariats dédiés à l'accompagnement en termes de santé mentale.

En appui à la décarbonation de son parc, Adoma a poursuivi son plan de sobriété énergétique. Avec quel résultat en 2025 ?

E.B. : Le meilleur pilotage de nos équipements de chauffage et la sensibilisation de nos résidents aux écogestes ont réduit de 3,5 % nos consommations de gaz lors de la saison de chauffe 2024-2025, soit une baisse cumulée de 20,5 % sur trois hivers. L'achèvement, fin 2025, de la pose de capteurs et sondes de température dans

nos 800 bâtiments va pousser encore plus loin l'optimisation de nos consommations.

Quels sont vos enjeux en 2026 ?

E.B. : S'agissant des financements publics indispensables à nos activités, nous entrons dans une période de restrictions et de grande incertitude. Adoma entend être force de proposition afin que les arbitrages à venir contribuent à consolider les modèles de l'hébergement et du logement accompagné. Nous appuyons ces propositions sur notre rôle de tremplin social et sur notre qualité de service, tous deux bien reconnus.

Par ailleurs, nous renforçons les liens entre nos métiers de l'hébergement et du logement afin de bien accompagner les personnes qui viennent d'obtenir leur statut de réfugié. Le délai d'instruction des demandes d'asile s'étant raccourci, ces publics doivent trouver dans nos résidences un soutien renforcé, en particulier d'apprentissage du français, de familiarisation au marché de l'emploi et aux démarches administratives.

EN ACTIONS

Agir pour l'habitat... agir au cœur des territoires.



À Grenoble (Isère), notre parc se transforme

Au cœur du quartier en pleine mutation de la Presqu'île, un ancien foyer Adoma démolit a laissé la place à trois nouvelles résidences sociales dont une de 102 logements meublés, avec des espaces partagés pour des personnes isolées, des couples et des familles monoparentales qui y bénéficient d'un accompagnement social personnalisé. L'ambition environnementale de cette résidence se traduit en particulier par l'usage de la géothermie pour le chauffage et par des terrasses végétalisées.

Réorganisation territoriale avec la création d'une direction interrégionale Sud-Ouest

Le 1^{er} juillet 2025, Adoma a créé une sixième direction interrégionale : la direction Sud-Ouest, dont le siège est basé à Bordeaux (Gironde) et qui couvre les régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie. Objectifs : y renforcer l'ancrage territorial, le développement de l'offre et le soutien aux équipes locales grâce à un pilotage de proximité. Il s'agit aussi de faire en sorte que les directions interrégionales Nord-Ouest et Sud-Est d'Adoma concentrent leurs moyens sur des territoires moins étendus.



Village de l'emploi et de la formation à Castelnaud-le-Lez, dans l'Hérault.

4^e édition de la Semaine de l'insertion professionnelle

Comme chaque année, en octobre, les directions territoriales d'Adoma se sont mobilisées, avec des structures et associations partenaires, pour rapprocher ses résidents de l'emploi et de la formation, avec 33 événements adaptés aux besoins locaux : forums, visites, rencontres métiers ou cafés emploi.



SAINTE-BARBE Bassins miniers



→ **GUILLAUME EXINGER**
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE LA SAINTE-BARBE

« Depuis janvier 2023, nos travaux de décarbonation ont déjà permis de réduire de 23 % les émissions de gaz à effet de serre de notre patrimoine. »

Quels sont les faits marquants de votre activité en 2025 ?

Guillaume Exinger : Conformément à notre projet de territoires, notre premier engagement est la décarbonation de notre patrimoine. Ce vaste chantier, qui mobilise un investissement de 69 millions d'euros sur cinq ans vise à diviser par deux nos émissions de gaz à effet de serre, pour atteindre 15 kilos de CO₂/m²/an en 2030. Aujourd'hui, nous avons éradiqué de notre parc les étiquettes énergétiques F et G et nous avons diminué nos émissions de CO₂ de 23 % depuis 2023.

À la suite des conventions NPNRU signées en 2024, les travaux ont démarré à Hombourg-Haut et Behren-lès-Forbach pour réhabiliter respectivement 48 et 268 logements, tandis que 134 et 387 autres seront démolis.

Enfin, nos équipes de la gestion locative sont fières de maintenir une satisfaction client à plus de 84 % depuis plusieurs années, ce qui récompense nos efforts !

Votre territoire est à l'avant-garde pour adapter le logement au vieillissement de la population. Quelles sont les avancées en 2025 ?

G.E. : Nous poursuivons notre action. Lors des rénovations, le remplacement des baignoires par des douches évolutives est systématique. En partenariat avec l'ANGDM¹, nous traitons aussi les demandes individuelles de nos locataires, avec 60 logements adaptés en 2025, portant leur nombre à plus de 1 555 depuis 2011. Du côté de notre programme d'ascenseurs, nous sommes en ligne avec notre objectif : plus de 1 300 logements sont desservis et le bilan locatif est très positif en termes d'attractivité du parc et de satisfaction clients.

En parallèle, nous développons des résidences pour seniors. En 2025, à Porcelette, nous avons livré notre première opération « seconde vie des bâtiments » qui a consisté à transformer une ancienne école primaire en 14 logements. La cour de

récréation, désimperméabilisée, est devenue un parc. Deux programmes du même type sont en cours de montage. Nous participons également à la création de centres médicaux de proximité, en lien avec les communes et des professionnels de santé.

Enfin, dans le cadre de la Grande Conversation initiée par le Groupe, les équipes de La Sainte-Barbe sont allées à la rencontre des locataires de plus de 80 ans, pour mieux appréhender leur cadre de vie et leurs besoins.

La Sainte-Barbe est un acteur engagé sur son territoire. Avez-vous un exemple de résultats marquants ?

G.E. : Nos achats annuels dépassent 40 millions d'euros, majoritairement auprès d'entreprises locales. Par ailleurs, la généralisation des clauses d'insertion à l'ensemble de nos marchés a généré plus de 103 000 heures de travail en 2025, rapprochant 250 personnes de l'emploi.

12 456
logements gérés

63
logements livrés

87
logements mis en chantier

330
réhabilitations lancées

150
collaborateurs

1. Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs.

MAISONS & CITÉS Bassins miniers



→ **JEAN-FRANÇOIS CAMPION**
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE MAISONS & CITÉS

« Notre programme Engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM) a franchi le cap du 20 000^e logement lancé en rénovation thermique. »

Quel est le bilan d'étape de vos réhabilitations ERBM ?

Jean-François Campion : Nous avons livré 3 372 logements rénovés en 2025 et, à fin décembre, 2 milliards d'euros d'investissement étaient engagés sur les 3 milliards planifiés. Pour rappel, l'ERBM vise à rénover, entre 2018 et fin 2033, tous nos logements étiquetés E, F et G – soit entre 33 000 et 35 000 maisons – pour atteindre à cette échéance une réduction de 45 % des gaz à effet de serre émis par l'usage de notre patrimoine. Avec une baisse de 5 % constatée en 2025, Maisons & Cités est en ligne avec cet objectif. Pour nos locataires, les économies réalisées sont conséquentes, de l'ordre de 60 à 80 euros par mois en moyenne sur la base de leurs factures gaz. En parallèle, la décarbonation du vecteur énergétique s'accélère : 30 % de nos réhabilitations thermiques ERBM s'accompagnent désormais du remplacement du chauffage gaz par une pompe à chaleur.

Nous avons aussi préparé le lancement de nos premiers chantiers en milieux occupés. Environ 10 000 logements étiquetés E et destinés à passer en D sont concernés d'ici à 2030. Cela, tout en poursuivant nos rénovations les plus lourdes en sites inoccupés.

Quels sont vos autres leviers d'atténuation de votre empreinte carbone ?

J.-F.C. : Nous développons l'usage de matériaux bas carbone. 40 % des logements rénovés en 2025 ont utilisé des isolants biosourcés. Pour la production neuve, le recours accru à la maîtrise d'ouvrage directe renforce l'exigence environnementale avec deux opérations mises en chantier qui anticipent le seuil 2028 de la RE 2020.

En 2025, vos métiers ont consolidé leurs performances. À travers quelles évolutions ?

J.-F.C. : Nos équipes de la gestion locative, soit la moitié de nos effectifs, ont adopté une nouvelle

organisation en janvier 2026. Pour améliorer l'accompagnement de nos locataires tout au long de leur parcours client, la plupart des métiers évoluent. En particulier, nos chargés de clientèle deviennent des conseillers de proximité et nous renforçons notre capacité à innover avec des partenaires pour accroître l'accès de nos locataires à l'emploi, la formation et la santé et leur accompagnement.

En septembre, avec trois autres acteurs du logement social en Hauts-de-France, nous avons créé un GIE – Corésial qui rassemble Pas-de-Calais Habitat, Maisons & Cités, Coopertois et Maisons & Cités Accession – pour mutualiser nos équipes de la maîtrise d'ouvrage, du développement, de la vente de patrimoine et des copropriétés. L'objectif est de partager nos expertises, nos enjeux territoriaux et d'apporter une réflexion globale sur l'habitat aux élus de nos intercommunalités.

64 890
logements gérés

711
logements neufs livrés

917
logements mis en chantier

1 976
réhabilitations lancées

802
collaborateurs

Nos filiales en Outre-mer



Résidence Le Komoe à Sainte-Marie (La Réunion)



- 51 Guyane – 2TERHABITAT
- 52 Guadeloupe – SIG
- 53 Martinique – SIMAR
- 54 La Réunion – SIDR
- 55 La Réunion – SEMADER & SODIAC
- 56 La Réunion – SEMAC
- 57 Mayotte – SIM

2TERHABITAT Guyane



« En 2025, nous avons mené à bien la fusion de la SIGUY et de la SIMKO tout en maintenant un très haut niveau de production et de réhabilitation. »

→ **CRYSTELLE DIB-PITROLLE**
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE 2TERHABITAT

Le 1^{er} janvier 2026, la SIGUY et la SIMKO ont fusionné pour devenir 2terHabitat. Dans quel objectif ?

Crystelle Dib-Pitrolle : La mise en commun des capacités d'action de la SIGUY et de la SIMKO étant engagée depuis quelques années, il s'agissait de la rendre lisible pour nos locataires et partenaires institutionnels. Aujourd'hui, 2terHabitat est un opérateur global capable de répondre à la grande diversité des besoins d'habitat d'intérêt public en Guyane. Les 18 mois de préparation de cette fusion ont notamment permis de professionnaliser nos filières métiers : 85 collaborateurs ont suivi une formation certifiante. De son côté, la nouvelle organisation déployée en janvier apporte des améliorations tangibles à nos locataires : un point de contact unique, un espace en ligne modernisé et une application mobile, ainsi qu'une meilleure présence de proximité de nos agences sur le territoire.

Quel est le bilan de l'activité ?

C.D.-P. : Avec 1 200 logements sociaux et très sociaux livrés, 2025 est une année record de production et la diversification de notre offre se poursuit. Cayenne accueille ainsi son premier foyer de jeunes travailleurs et une nouvelle résidence pour seniors qui a été l'occasion de tester un accompagnement de plusieurs mois pour bien préparer nos locataires à leur déménagement. Bien qu'elle ne représente aujourd'hui que 7 % des Guyanais, la population des plus de 60 ans croît chaque année de 10 à 15 % dans nos villes. En parallèle, nous avons livré 306 logements réhabilités.

En matière d'accompagnement social, 2terHabitat a déployé le dispositif national d'aides sur quittance dont ont bénéficié 143 locataires en six mois. À compter de 2026, nous œuvrons aussi, avec deux associations, à insérer socialement par le logement 480 ménages par an dans le cadre du programme Accompagnement Vers et Dans le Logement soutenu par l'État.

Nous avons également engagé avec les collectivités territoriales des partenariats pour renforcer l'accompagnement social des locataires dans les quartiers

prioritaires de la politique de la ville, dans le cadre des contrats de ville.

Quels sont vos progrès dans le déploiement du Plan stratégique climat ?

C.D.-P. : Depuis 2024, nous testons plusieurs leviers d'atténuation et d'adaptation en vue de les généraliser. La végétalisation de nos résidences est désormais intégrée dans toutes nos réhabilitations et constructions sur la communauté d'agglomération du Centre Littoral. 400 logements en ont bénéficié en 2025. Le label Gestion Intégrée des Eaux Pluviales est en phase d'expérimentation, dans l'objectif de définir un cahier des charges en 2026. La production d'électricité par panneaux photovoltaïques a prouvé son efficacité pour l'ex-siège de la SIMKO avec 54 % d'économies sur sa facture énergétique et nous poursuivons son déploiement dans nos agences et bureaux, ainsi que l'équipement progressif des logements en eau chaude sanitaire produite par des dispositifs économes en énergie.

19 950
logements gérés

1 199
logements livrés

853
logements mis en chantier

169
réhabilitations lancées

290
collaborateurs

SIG Guadeloupe



→ OLIVIER BAJARD
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE LA SIG

« Pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers, la SIG et ses partenaires lancent une grande dynamique d'actions sociales et d'animations. »

Quel est le bilan de votre activité ?

Olivier Bajard : En 2025, nous avons livré 561 logements réhabilités et 114 logements neufs dont notre première résidence pour seniors, qui a la particularité d'intégrer le recyclage des eaux de pluie pour alimenter les sanitaires. C'est un système que nous allons développer dans un souci de diminution des charges des locataires, mais également pour pallier les fréquentes coupures d'eau liées à la fragilité du réseau de distribution. Ce bilan est satisfaisant car le contexte reste compliqué. Le niveau élevé d'impayés de loyers et les retards de chantiers occasionnés par les difficultés du secteur du BTP fragilisent la santé des bailleurs guadeloupéens. Cette situation nous a amenés à doubler nos ventes de logements et de terrains par rapport aux objectifs annuels, afin de reconstituer nos fonds propres et de renforcer nos capacités d'intervention. Sur nos deux grands programmes de rénovation urbaine (qui s'étendent sur Pointe-à-Pitre, Baie-Mahault et Les Abymes), l'année a été intense pour

reloger les occupants des résidences dont nous allons engager la démolition en 2026 (425 logements).

Vous avez fortement renforcé l'animation sociale...

O.B. : Oui, il faut être présent en proximité dans les quartiers à travers des événements et dispositifs qui créent de l'inclusion et de l'espoir. Nous avons beaucoup innové en 2025, avec notamment des actions de proximité avec les associations de quartier, des rencontres post-relogement, un tournoi de basket interquartiers qui a réuni 200 jeunes autour de stars de la NBA¹ et des concerts de musique en pied d'immeuble. Cette dynamique va continuer de s'amplifier. En 2026, nous allons aussi ouvrir trois premiers tiers-lieux solidaires Bik Bô Kaz (« un abri près de chez vous ») gérés par des habitants qui organiseront des animations pour leurs voisins. Tous les acteurs guadeloupéens de l'action sociale y proposeront des informations, du conseil et de l'accompagnement.

En appui, avec le démarrage des formations en 2025, nous déployons les premiers gardiens dans les résidences de plus de 100 logements. Nous avons également renforcé notre partenariat avec les collectivités territoriales, dans le cadre du renouvellement des contrats de ville, pour intensifier notre action sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Comment progresse votre action environnementale ?

O.B. : La déclinaison par la SIG du Plan stratégique climat du Groupe est en cours. Nous avons lancé en 2025 deux plans d'action qui vont réduire notre empreinte carbone et nos consommations énergétiques et faire baisser les charges de nos locataires. Nous allons équiper en panneaux photovoltaïques tout notre patrimoine et foncier éligible, en démarrant par notre siège et cinq résidences. Nous déployons aussi un éclairage et une production d'eau chaude basse consommation. Ces mesures devraient être achevées d'ici trois à cinq ans.

19 424
logements gérés

114
logements livrés

221
logements mis en chantier

262
réhabilitations lancées

210
collaborateurs

1. National Basketball Association.

SIMAR Martinique



→ JEAN-LUC GALY
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE LA SIMAR

« Nous avons préparé l'accélération de notre production mais aussi lancé un plan d'action sur cinq ans pour accompagner le vieillissement de la population. »

Quels sont vos faits marquants ?

Jean-Luc Galy : 2025 est une année charnière avant une accélération de notre développement. Depuis quelques années, en effet, nos chantiers (106 logements livrés en 2025) subissent des retards dus aux difficultés de construction – hausse des coûts, fragilité et raréfaction des entreprises du BTP. Par un effet de rattrapage, nous devrions pouvoir livrer environ 400 logements en 2026. En parallèle, nous avons reconstitué notre portefeuille d'opérations pour les années à venir, avec 600 logements déjà lancés en chantier. Cette dynamique s'appuie sur une diversification de notre production : d'une part, du logement intermédiaire et libre, complémentaires de notre parc social ; d'autre part, du logement social spécifique pour les seniors et les jeunes actifs. Nous avons notamment bouclé le financement des quatre résidences autonomie dont nous avons remporté la production, dans le cadre d'appels à projets.

Le plan de la SIMAR pour les seniors est déployé. Quelles sont les premières réalisations ?

J.-L.G. : Au service du bien-vieillir en Martinique, nous avons commencé à activer les trois leviers de notre plan : créer un parcours résidentiel adapté, accompagner nos aînés grâce à un réseau de partenaires, mieux informer et orienter. Tout d'abord, la signature d'une convention avec la Caisse générale de sécurité sociale et l'appui de la Banque des Territoires sécurisent les prêts et subventions nécessaires, en particulier pour adapter nos logements et réaliser des actions de prévention de la perte d'autonomie. Ensuite, avec l'EPCI Cap Nord, nous avons signé un partenariat dont les premières concrétisations sont la mise en place d'un bus itinérant pour faciliter la mobilité des seniors et l'expérimentation dans deux de nos résidences d'un dispositif de prévention et d'alerte en cas de chute dans le logement. En 2026,

nous signerons des conventions avec les autres EPCI de Martinique. La SIMAR était aussi présente sur les salons spécialisés pour informer nos aînés et leurs aidants sur son offre ainsi que les dispositifs publics et associatifs d'accompagnement.

Quelles sont vos nouvelles actions d'atténuation du changement climatique ?

J.-L.G. : Nous poursuivons le développement des énergies renouvelables. Près de 70 % de notre parc sont aujourd'hui alimentés en eau chaude solaire et, à l'horizon 2028-2029, nous devrions atteindre 56 000 m² de toitures équipées de panneaux photovoltaïques pour une production d'électricité réinjectée sur le réseau – nous produisons déjà 3 mégawatts¹ par an actuellement.

12 457
logements gérés

106
logements livrés

251
logements mis en chantier

156
collaborateurs

1. 1 mégawatt équivaut à un million de watts, soit 50 ordinateurs de bureau utilisés 20 heures chacun.

SIDR La Réunion



SEMADER & SODIAC La Réunion



« Nous avons dépassé nos objectifs de développement et réduit les impayés de loyers grâce à un accompagnement renforcé de nos locataires. »

→ LAURENT PINSEL
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE LA SIDR

« Nos objectifs sont clairs : accélérer la production de logements à loyer maîtrisé, intensifier la réhabilitation et améliorer la qualité de service. »

Quel est le bilan en matière de production ?

Laurent Pinsel : Les besoins en logement social continuant de progresser à La Réunion, construire une offre diversifiée à loyers maîtrisés est une priorité de la SIDR. Avec 576 logements livrés en 2025, nos équipes ont maintenu un bon niveau de production en dépit de leur mobilisation sur les travaux de réparation de nos 920 logements endommagés par le cyclone Garance, survenu en février 2025. À travers nos opérations neuves, nous répondons à des enjeux territoriaux variés. En 2025, par exemple, nous avons accompagné le développement des communes du Tampon et de La Possession, avec 400 nouveaux logements sociaux, intermédiaires et seniors. Dans la ville du Port, nous avons livré une de nos dernières opérations destinées à résorber l'habitat insalubre, tandis que deux nouvelles résidences locatives revitalisent son centre-ville.

Quelles actions ont été entreprises pour moderniser et réhabiliter le parc ?

L.P. : La SIDR étant propriétaire du parc locatif le plus ancien de l'île, nous y avons de nouveau investi 73 millions d'euros en maintenance et en travaux de performance thermique, de confort d'usage et de sécurisation. Par ailleurs, dans les six communes où nous réalisons des opérations NPNRU (environ 10 000 résidents concernés), nos chantiers ont franchi un cap : les principales démolitions sont achevées et les reconstructions vont pouvoir commencer.

Quels sont les autres faits marquants ?

L.P. : Engagé en 2022, le renforcement de la relation de proximité avec nos locataires est désormais porté par 93 gardiens d'immeuble qui agissent au quotidien pour améliorer le vivre-

ensemble dans nos résidences, en particulier à travers la sensibilisation au tri des déchets et des animations pour nos résidents seniors. En parallèle, la SIDR a consacré 2,6 millions d'euros à des actions de cohésion sociale dans les quartiers prioritaires de la ville et a conforté cette orientation partenariale pour le futur avec le renouvellement des contrats de ville.

Par ailleurs, pour renforcer la prévention des risques professionnels sur nos chantiers, la SIDR et les trois autres bailleurs réunionnais de CDC Habitat se sont engagés, dans le cadre d'une convention avec la Caisse générale de sécurité sociale, à déployer des mesures spécifiques dès la phase de conception des projets immobiliers. En 2025, une de nos opérations de construction a servi de pilote, avec une base vie améliorée pour le confort des ouvriers et le maintien sur site de la grue durant neuf mois après le gros œuvre, pour servir aux autres manutentions lourdes.

→ ANNE SÉRY
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE LA SEMADER ET DE LA SODIAC

Quel est le bilan de l'activité en 2025 ?

Anne Séry : En raison, notamment, de retards dans le raccordement de nos opérations neuves au réseau électrique, nous n'avons pu réaliser que 60 % des livraisons (337 logements) prévues en 2025, dont la première résidence autonomie de La Réunion (*lire page 25*). Dans un contexte de rareté du foncier et de coûts de construction très élevés depuis 2022, l'acquisition-amélioration de logements occupés a représenté environ 45 % des logements livrés en 2025. Quand ce n'est pas déjà le cas, nous conventionnons ce parc en social. Du côté du développement, nous avons largement dépassé nos objectifs avec 566 logements mis en chantier et 809 ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. Nous avons en particulier confirmé notre participation, à travers des acquisitions en VEFA, à deux importants programmes de

revitalisation des centres-villes qui seront livrés en 2029 : à Saint-André (opération Îlot Grande Place), la SODIAC doit finaliser en 2026 l'achat de 81 logements et Actisem, filiale immobilière d'entreprise de la SEMADER, gèrera 1800 m² de commerces ; à Saint-Paul, dans le cadre d'une opération (Kour Gaby) de recyclage foncier d'un ancien hôpital, Actisem a acquis les bureaux et commerces tandis que notre homologue la SIDR a acquis les 125 logements.

Quels sont les autres faits marquants ?

A.S. : S'agissant de la copropriété dégradée La Chaumière (environ 400 logements) à Saint-Denis, la SEMADER lance en 2026 la phase d'étude des travaux d'urgence à réaliser. Le démarrage de ce premier plan de sauvegarde en Outre-mer a été complexe mais, suite au déblocage des fonds par l'Anah, nous allons pouvoir améliorer la qualité de vie des habitants.

L'actualité de 2025, c'est également le cyclone Garance qui a causé des dégâts relativement limités au patrimoine (800 000 euros) mais a

cependant généré de nombreuses réclamations (1 200 environ) et a mobilisé les équipes des agences et de la filière technique.

Avec les deux autres bailleurs de CDC Habitat à La Réunion (SIDR et SEMAC), nous avons procédé à des ajustements sur notre projet de territoires pour l'île, qui est notre feuille de route commune. La sécurité-sûreté dans notre patrimoine en devient un des 6 axes prioritaires, au même titre que l'adaptation au changement climatique comme évoqué par Frédéric Pillore.

La RSE devient un enjeu transverse à tout votre projet de territoires. Quelle sont les prochaines étapes ?

A.S. : En 2025, nos quatre sociétés ont nommé un chargé de décarbonation commun et fixé un premier objectif de production d'électricité photovoltaïque pour nos patrimoines. En 2026, nous lançons la déclinaison à La Réunion du Plan stratégique climat du groupe CDC Habitat et l'identification, pour chaque axe prioritaire de notre projet de territoires, d'indicateurs RSE de suivi.

SEMADER

9 029
logements gérés

279
logements neufs livrés

447
logements mis en chantier

67
réhabilitations lancées

177
collaborateurs

SODIAC

4 297
logements gérés

58
logements neufs livrés

119
logements mis en chantier

41
réhabilitations lancées

96
collaborateurs

27 656
logements gérés

576
logements livrés

592
logements mis en chantier

1 126
réhabilitations lancées

459
collaborateurs

SEMAC La Réunion



→ **FRÉDÉRIC PILLORE**
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE LA SEMAC

« Le cyclone Garance a éprouvé la robustesse de la SEMAC qui, malgré les difficultés, a réussi à passer le cap du 6 000^e logement géré. »

Le 28 février 2025, le cyclone Garance a endommagé un tiers de votre parc. Comment la SEMAC a-t-elle géré cette situation de crise ?

Frédéric Pillore : Nos équipes se sont mobilisées toute l'année pour piloter les réparations et accompagner nos locataires impactés en pénalisant le moins possible nos activités du quotidien. Ainsi, si le taux d'impayés de loyers a été impacté par nos pertes d'exploitation liées à Garance, nous avons atteint nos objectifs de vacance et de production. Avec 280 logements livrés, la SEMAC a franchi le cap symbolique du 6 000^e logement géré, soit une croissance de 20 % en quatre ans.

Nous avons aussi tiré des enseignements de cette crise car ces cyclones violents vont devenir plus fréquents. La SEMAC a renforcé son plan de continuité d'activité (voir page 19) et, avec les trois autres bailleurs réunionnais de CDC Habitat, nous avons ajouté l'adaptation au changement

climatique, dont la gestion de crise, parmi les axes prioritaires de notre projet de territoire.

Pour les personnes âgées et en situation de handicap, vous développez votre propre concept de résidences sociales, Kaz Trankil. Quelle est sa force ?

F.P. : Effectivement, après une première résidence Kaz Trankil en 2024, nous en avons inauguré trois en 2025. Le premier atout est son implantation qui permet aux Réunionnais de bien vieillir, dans un logement adapté, ce qui assure une inclusion réussie. Ce concept cible des personnes âgées autonomes, ou en début de perte d'autonomie, porteuses de handicap, ou en rupture de lien social. Leur besoin d'accompagnement collectif et de lien social est pris en charge par l'animation dans les Kaz Trankil, assurée par les CCAS et des associations, qui cherchent à s'ouvrir le plus possible sur le quartier. C'est un concept que nous souhaitons désormais labelliser.

Quels sont les autres faits marquants ?

F.P. : CDC Habitat est devenu majoritaire dans le capital de la SEMAC, ce qui renforce notre intégration au Groupe, avec le projet à l'étude d'adhérer au GIE Territoire Océan Indien et au GIE CDC Habitat Outre-mer en 2027.

Avec Qualitel et le cabinet d'ingénierie Ellenly, nous avons décliné, pour la réhabilitation et l'aménagement urbain, le label Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) que nous avons développé ensemble pour la construction en 2023. Avec ce label, les professionnels réunionnais et ultramarins du bâtiment disposent d'une démarche qualité encadrée pour déployer une gestion des eaux pluviales fondée uniquement sur la nature, donc contribuant à la décarbonation et au maintien de la biodiversité. L'expérience de la SEMAC montre que la GIEP limite le ruissellement et les îlots de chaleur, tout en réduisant d'environ 30 % les investissements en voirie-réseaux de nos opérations.

6 156
logements gérés

280
logements livrés

252
logements mis en chantier

88
réhabilitations lancées

88
collaborateurs

SIM Mayotte



→ **AHMED ALI MONDROHA**
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE LA SIM

« En parallèle des lourds travaux de réparation post-Chido, les équipes de la SIM sont fières d'avoir poursuivi la livraison de nouveaux logements et l'engagement de nouvelles opérations. »

2025 a été largement consacrée aux réparations des dommages causés par le cyclone Chido. Comment progressent les travaux ?

Ahmed Ali Mondroha : Les réhabilitations et démolitions-reconstructions des 1 600 logements sinistrés avancent bien (voir page 19) et seront achevées d'ici la fin de l'année 2026. En 2025, la SIM a engagé 32 millions d'euros de travaux et, à mi-mai 2026, nous avons pu remettre en exploitation un total de 885 logements et lancer les chantiers pour 605 autres. Nous en profitons pour améliorer la qualité et la durabilité de notre parc face aux risques climatiques extrêmes. S'agissant du coût financier de Chido pour la SIM, il s'élève à 72 millions d'euros : 53 millions d'euros pour les remises en état, auxquels s'ajoutent des sorties d'actifs (11 millions d'euros) et des pertes d'exploitation (8 millions d'euros sur deux ans). Nous avons en effet accordé à nos locataires des remises de loyer allant de 20 % à 100 %

selon l'ampleur des dégâts. Pour le financement, outre les 20 millions d'euros d'indemnités perçues de notre assureur, la SIM a obtenu 41 millions d'euros de prêts bonifiés CATNAT (ndlr : catastrophe naturelle) auprès de la Banque des Territoires. Leur différé total de remboursement pendant cinq ans nous laisse envisager sereinement ces coûts exceptionnels.

En parallèle, votre production est restée dynamique...

A.A.M. : Oui, en 2025, nous avons livré 388 logements neufs, représentant une croissance de 12 % de notre patrimoine, et en avons mis 321 en construction. Le risque aurait été d'être obligés, faute de moyens financiers suffisants, de nous concentrer uniquement sur les réparations post-Chido. C'est pourquoi le groupe CDC Habitat et la Caisse des Dépôts ont procédé à un renforcement des fonds propres de la SIM, respectivement à hauteur de 10 millions d'euros et 600 000 euros.

Je tiens aussi à rendre hommage à l'extrême résilience des salariés de la SIM, qui ont mené de front ce développement et la gestion post-cyclone alors qu'ils avaient eux-mêmes été durement éprouvés par Chido.

La SIM a pris de nouveaux engagements environnementaux. Lesquels ?

A.A.M. : Toutes nos nouvelles opérations seront désormais certifiées NF Habitat HQE, ce qui nous amène à expérimenter la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP). Par ailleurs, en partenariat avec SOLIHA Mayotte, nous structurons une filière de réemploi des matériaux issus de nos chantiers de réhabilitation (menuiseries, sanitaires, revêtements...) afin qu'ils soient donnés aux ménages les plus précaires ou revendus à prix solidaire. Nous nous sommes fixé l'objectif ambitieux d'au moins 25 tonnes réemployées dès la première année.

3 354
logements gérés

53 %
logements réhabilités et livrés¹

605
logements en travaux²

388
logements neufs livrés

321
logements neufs mis en chantier

134
collaborateurs

1. À la suite du cyclone Chido (sur un total de 1 600 endommagés).
2. Sur les 1 600 impactés par le cyclone Chido.

Rapport financier 2025

Contexte économique

En 2025, l'économie française montre une certaine résistance malgré un climat politique et international encore instable. L'inflation ralentit nettement, à 0,9 % en moyenne annuelle, après 2 % en 2024. Parallèlement, la politique monétaire devient moins restrictive : le taux de refinancement de la BCE recule à 2,15 % dès juin 2025, s'éloignant des niveaux élevés de 2023-2024.

Sur le marché du logement, les mises en chantier progressent légèrement, sans retrouver leurs niveaux historiques : 274 600 logements ont été mis en chantier en 2025.

Malgré l'amélioration des conditions financières, les investisseurs restent prudents, ce qui limite la reprise des volumes d'investissement et maintient les valorisations d'actifs à un niveau stable.

Dans ce contexte, le groupe CDC Habitat (y compris filiales non consolidées et Maisons & Cités) a continué d'agir en faveur de la cohésion territoriale de l'habitat avec plus de 20 000 logements mis en chantier et environ 20 000 logements livrés sur l'année 2025.

Par ailleurs, des dossiers représentant un peu moins de 5 400 logements en maîtrise d'ouvrage directe ont été validés durant l'année (73 % en logement social). Ces opérations alimenteront la production à moyen terme du Groupe.

Une production qui reste dynamique en 2025

Durant l'année 2025, CDC habitat a lancé la construction de près de 6 500 logements, dont 5 250 pour son compte propre (CDC habitat et Sainte-Barbe) et 1 243 pour le compte des fonds gérés. Près de 90 % de cette production est constituée de logements intermédiaires, 8 % de logements libres et le solde de résidences gérées et logements sociaux (très marginaux sur ce périmètre).

Les livraisons de construction neuve de CDC habitat progressent de 13 % sur un an pour atteindre 9 188 logements en 2025, dont 6 699 pour compte propre et 2 489 pour compte de fonds gérés. Ces livraisons, en grande partie issues des opérations du plan de relance de 2020, sont constituées de 61 % de logements libres, 33 % de logements intermédiaires, 3 % de logements sociaux, le solde correspondant à des résidences gérées.

En complément, 149 logements ont été acquis dans le cadre des interventions du Groupe dans les copropriétés dégradées (hors conventions d'urgence).

Par ailleurs CDC habitat social, ADOMA, les SIDOM (Sociétés immobilières d'Outre-mer) et Maisons & Cités ont lancé la construction ou acquis 14 431 logements durant

l'année 2025 et livré 11 335 logements, pour l'essentiel des logements sociaux. On note une augmentation sur un an de 16 % des logements sociaux mis en chantier par CDC habitat social.

Engagements environnementaux

Dans le prolongement de la rédaction de l'état de durabilité en 2024, CDC habitat a finalisé en 2025 la rédaction de son plan de transition climatique. Ce plan présente les modalités retenues par le Groupe qui confirme ainsi son ambition d'alignement avec la deuxième Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC 2), la feuille de route de la France pour contribuer à la limitation du réchauffement planétaire à 1,5 °C et atteindre la neutralité carbone en 2050, selon l'Accord de Paris. Ce plan a été présenté au comité d'orientation stratégique et au conseil de surveillance fin 2025.

Ce plan s'appuie notamment sur le plan bâtiment-énergie du pôle consolidé (CDC habitat, CDC habitat social et Sainte-Barbe) qui s'est fixé pour objectif de ramener ses émissions moyennes de CO₂ à 15 kg CO₂/m²/an d'ici à 2030 sur son patrimoine en phase d'exploitation.

Cela représente, en valeur d'intensité, une réduction de 55 % des émissions de gaz à effet de serre depuis 2014 et une réduction de 23 % entre 2024 et 2030. Cette cible est définie sur la base d'un scénario de référence contribuant au respect de la trajectoire 1,5°C, selon la SNBC 2, et prend en compte les consommations d'énergie liées à la gestion du patrimoine de logements familiaux dont les entités sont à la fois propriétaire et gestionnaire (scopes 1 et 2).

La trajectoire des émissions de CO₂ du patrimoine en phase exploitation arrêtée au 31/12/2025 fait état d'une moyenne globale de 18,2 kg CO₂/m²/an, soit une amélioration de 6,2 % par rapport à 2024.

Cessions intragroupe

En 2025, CDC habitat a engagé la cession de logements sociaux au profit de sa filiale CDC habitat social conformément aux décisions prises en conseil de surveillance le 26 juin 2025. Les premières ventes ont été réalisées en 2025 avec la cession de 1 002 logements pour une valeur de 167 M€ et une plus-value de 112 M€. Les ventes se poursuivront en 2026.

Le Village des athlètes

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).

À l'issue de d'une première phase d'utilisation des logements durant les Jeux Olympiques, les ouvrages ont été restitués aux opérateurs début novembre 2024 pour initier la phase de réversibilité et les premiers locataires ont été accueillis en octobre 2025.

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).

Malgré ce contexte peu porteur pour l'immobilier résidentiel, le fonds FLI 3, troisième fonds de logement intermédiaire, a été constitué en avril 2025 suite au 1^{er} closing avec 325 M€ d'engagements. CDC habitat assurera la gestion locative et patrimoniale des actifs immobiliers du fonds.

Les investissements du fonds portent sur du logement intermédiaire, ainsi que sur des résidences gérées et de co-living, avec pour ambition d'améliorer l'accès au marché locatif des classes moyennes et des travailleurs clés et de répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et étudiants.

L'investisseur dans le fonds MENDES avait pris la décision courant 2024 d'engager une cession de l'ensemble du portefeuille à court terme (objectif de cession de 3 000 logements avant fin 2025). Dans le contexte économique actuel défavorable pour l'investissement dans l'immobilier, la stratégie de programmation de cessions d'actifs du fonds MENDES a été modifiée avec une stratégie de cession qui s'oriente, à présent, vers une majorité de cessions en lot étalées sur plusieurs années, après une première cession partielle en bloc qui a eu lieu fin 2025 (1 370 logements).

Maisons & Cités

Le programme de réhabilitation de l'ensemble du patrimoine de Maisons & Cités, notamment dans le cadre de l'ERBM (Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier) 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 2025.

1 976 ordres de service (OS) ont ainsi été lancés en 2025 (dont 578 ERBM) pour un montant de 172,4 M€ (dont 58,0 M€ sur l'ERBM).

à fin 2025, un total de 7 840 OS ont été lancés dans le cadre de l'ERBM depuis l'origine, pour un montant d'investissement engagé de 880,1 M€ et 5 540 livraisons ont déjà été effectuées.

Copropriétés dégradées

À fin 2025, 35 contrats ont été conclus 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). Ces contrats représentent un total de 2 374 logements à acquérir. À fin 2025, les actions engagées ont permis :

- l'acquisition de 1 593 logements, incluant les logements revendus ou démolis,
- le lancement de deux concessions d'aménagement pour CDC habitat Action Copropriétés :
 - le recyclage de la concession Les Joyeux à Aubervilliers
 - la Commanderie à Nogent-sur-Oise

SIDOM – Sociétés immobilières d'Outre-Mer

En décembre 2024, l'île de Mayotte a été durement touchée par le passage du cyclone Chido avec d'importants dégâts humains et matériels ainsi que des 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 qui perdure. 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. Un programme de réparation et réhabilitations a été défini pour 2025 et 2026 pour un montant d'environ 53 M€, financé en partie par la Banque des Territoires. CDC habitat a également apporté son soutien à sa filiale par l'apport de 10 M€ sous la forme d'augmentation en capital en numéraire. À fin 2025, les travaux ont été lancés sur 1 131 logements pour un montant de 32 M€ et ont été livrés sur 574 logements.

En Guyane, le principe de la fusion de la SIGUY et la SIMKO avait été acté par les conseils d'administration respectifs des deux sociétés en juillet 2024. Le traité de fusion entre les 2 entités a été signé en octobre 2025 et la fusion est effective à compter du 31 décembre 2025 avec la création de la nouvelle entité 2terHabitat qui compte près de 20 000 logements gérés et plus de 250 collaborateurs.

D'une façon générale, les territoires d'Outre-Mer connaissent toujours des difficultés sur les chantiers en cours compte tenu du contexte inflationniste (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.

ADOMA

L'année 2025 est marquée par la suppression de près de 1 000 places d'Hébergement Asile à la demande des pouvoirs publics en 2025, partiellement compensée par l'ouverture de nouveaux dispositifs d'urgence (centres d'hébergement d'urgence en Île-de-France).

Les travaux dans le cadre du plan de modernisation et de réhabilitation des logements se sont poursuivis en 2025. 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 (-584 équivalents logements entre 2024 et 2025).

Évolution des participations

En 2025, le groupe CDC habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur du logement social à travers sa filiale ADESTIA, en concluant de nouveaux accords de partenariat et des prises de participation dans des opérateurs du secteur, dont principalement :

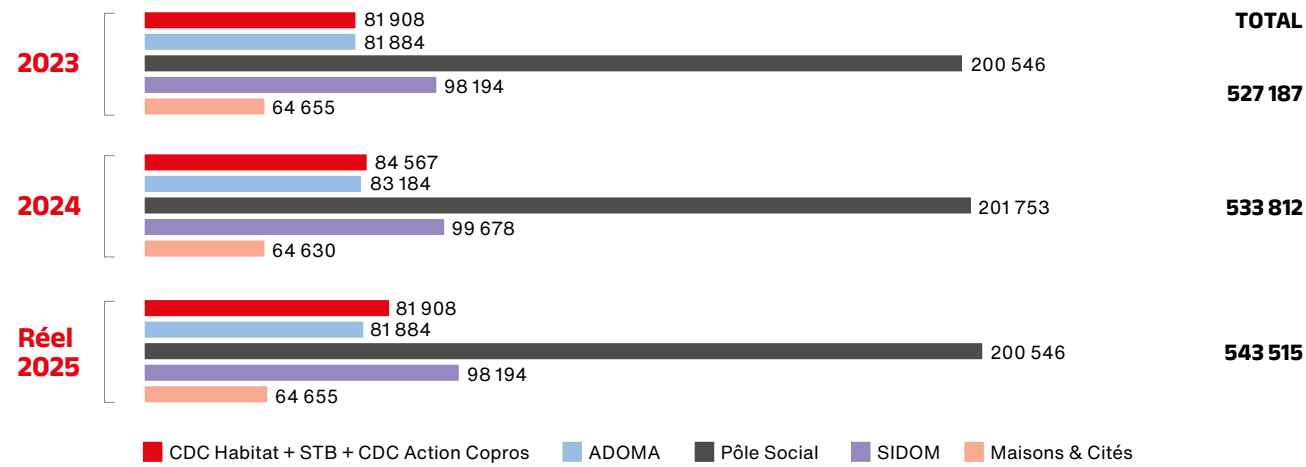
- prise de participation dans la société d'économie mixte (SEM) Lille Métropole Habitat pour un montant de 95 M€, représentant une quote-part de détention totale de 31,0 % ;
- prise de participation dans la SEM Habitat 77 pour un montant de 36 M€, représentant une quote-part de détention totale de 29,0 % ;
- entrée au capital de la SA Société Cannoise de Construction et d'Aménagement (SOCACONAM) pour un montant de 7 M€, représentant une quote-part de détention totale de 7,0 %.

Par ailleurs, CDC habitat a complété ses participations dans le réseau d'Outre-Mer avec l'augmentation de capital de la SIM pour un montant de 10 M€, détention à 67,2% et des rachats de titres de la SEMAC et de la SODIAC pour 7 M€ au total.

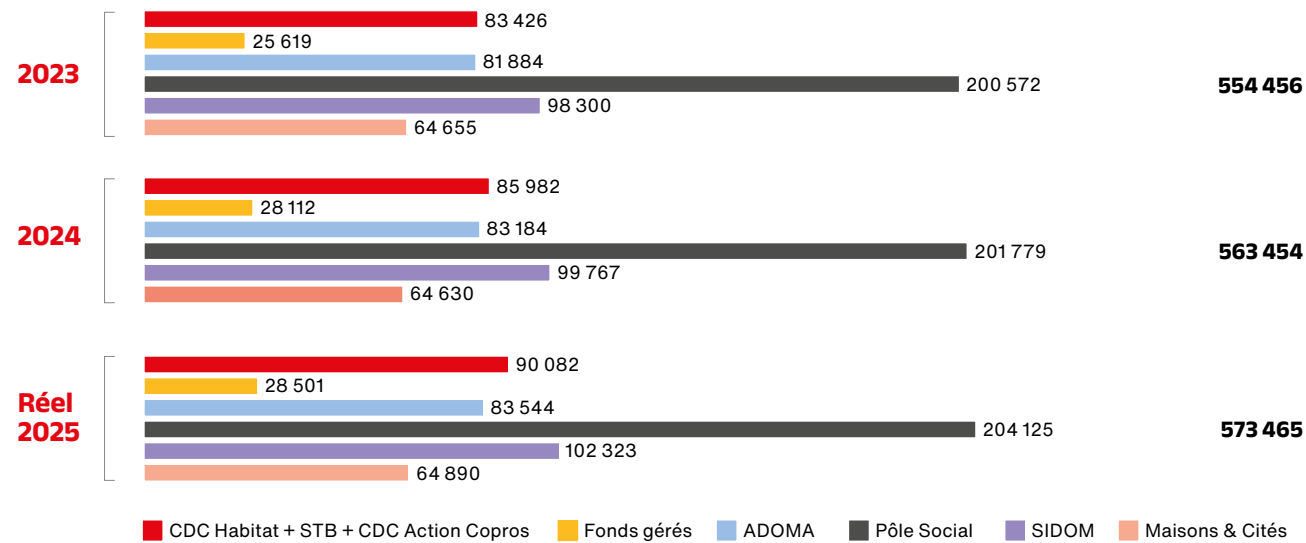
Aucune cession significative n'a été réalisée sur l'exercice.

1. Augmentation du parc

ÉVOLUTION DU PARC DÉTENU (en nombre de logements)



ÉVOLUTION DU PARC GÉRÉ (en nombre de logements)



En 2025, le parc géré du groupe CDC Habitat augmente de 1,8 % à 573 465 logements sous l'effet des mouvements suivants :

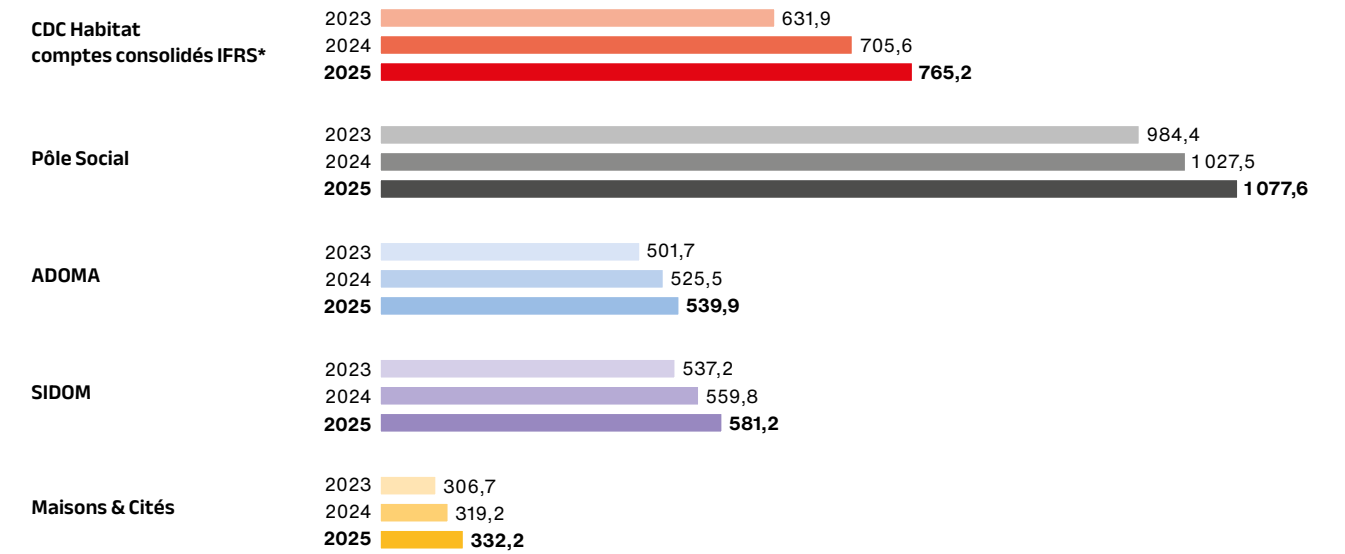
- la livraison de 20 091 logements (dont 2 099 pour compte des fonds, non détenus, hors commerces et promotion),
- la cession de 6 429 logements (hors promotion),
- la démolition de 2 501 logements, essentiellement sur ADOMA (pour 1 755 logements),

- une perte nette de 666 logements, essentiellement des fins de baux emphytéotiques ou BEA,
- des mouvements divers de -875 logements, principalement sous l'effet des restructurations de logements ou des foyers d'ADOMA.

Le parc détenu s'établit à 543 515 logements, en progression de 1,8% également sur l'année.

2. Évolution des produits nets

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 5,1 % pour atteindre 3 296,1 M€ en 2025 :

Sur les comptes consolidés, les produits nets s'établissent à 765,2 M€, en hausse de 8,5 % par rapport à 2024 (+59,6 M€) :

- les loyers nets (706,0 M€ en 2025) augmentent de 55,5 M€ essentiellement sous l'effet des livraisons sur l'exercice,
- les revenus des autres activités (59,3 M€ en 2025), correspondant à la rémunération de l'activité de gestion pour compte de tiers, progressent de 4,2 M€.

Sur le pôle social, les produits nets s'établissent à 1 077,6 M€, en hausse par rapport à 2024 (+50,1 M€, soit +4,9 %) essentiellement du fait des effets combinés de :

- La hausse des loyers de +40 M€ dont 33,1 M€ sur le parc constant (indexation des loyers à 3,26 % et amélioration du taux de vacance) et l'effet des livraisons (+15,5 M€) minorés de -8,6 M€ d'impact des ventes réalisées et des démolitions,
- la diminution de la réduction de loyer de solidarité (RLS) de 7,2 M€ entre 2024 et 2025 conformément à l'arrêté du 21 Mai 2025.

ADOMA dégage un chiffre d'affaires de 539,9 M€, en augmentation de 2,7% dont +11,6 M€ sur les loyers nets.

Sur les SIDOM, les produits sont en hausse par rapport à l'année passée de 3,8% à 581,2 M€, essentiellement liée à une progression des loyers de +20,0 M€.

Maisons & Cités génère 332,2 M€ de produits nets, en hausse par rapport à 2024 de 4,1% sous l'effet de l'évolution des loyers (+14,1 M€) et de la baisse de la RLS (+3,0 M€).

3. Effort d'investissement

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

Investissement en développement (en M€)	Réel 2023	Réel 2024	Réel 2025	Cumul 2023/2025
CDC Habitat + STB + CDC Action Copros	2 063,2	1 677,9	1 251,2	4 992,3
Fonds gérés	262,6	542,1	309,7	1 114,4
ADOMA	231,9	233,1	301,1	766,2
Pôle Social	467,4	740,4	1 244,3	2 452,1
SIDOM	509,7	456,0	674,4	1 640,1
Maisons & Cités	33,1	74,6	173,1	280,8
Groupe CDC Habitat	3 568,0	3 724,1	3 953,8	11 245,8

Investissement en travaux sur le parc existant (en M€)	Réel 2023	Réel 2024	Réel 2025	Cumul 2023/2025
CDC Habitat + STB + CDC Habitat Action Copropriétés	92,0	98,8	84,1	274,9
ADOMA	55,7	41,0	50,2	146,8
Pôle Social	216,1	258,7	217,8	692,6
SIDOM	76,2	150,4	163,0	389,5
Maisons & Cités	353,3	456,8	235,7	1 045,8
Total groupe CDC Habitat	793,2	1 005,6	750,7	2 549,6

Total investissement à l'OS	Réel 2023	Réel 2024	Réel 2025	Cumul 2023/2025
CDC Habitat + STB + CDC Habitat Action Copropriétés	2 155,2	1 776,7	1 335,2	5 267,2
Fonds gérés	262,6	542,1	309,7	1 114,4
ADOMA	287,6	274,1	351,3	913,0
Pôle Social	683,5	999,0	1 462,2	3 144,7
SIDOM	585,8	606,4	837,4	2 029,6
Maisons & Cités	386,4	531,3	408,8	1 326,6
Total groupe CDC Habitat	4 361,2	4 729,7	4 704,5	13 795,4

Au global, l'effort d'investissement du Groupe reste très important en 2025 avec plus de 4,7 Md€ engagés dont près de 4,0 Md€ en développement (inclus 181 M€ en acquisitions intra-groupe), et plus de 750 M€ de travaux d'investissements sur le parc existant. Sur les 3 dernières années, le Groupe a engagé près de 13,8 Md€ d'investissements.

4. Indicateurs de gestion

DONNÉES OPÉRATIONNELLES 2025

	GROUPE	CDC Habitat comptes consolidés IFRS	CDC Habitat Social + MEECAM	ADOMA	SIDOM	Maisons & Cités
Gestion locative						
Taux de vacance moyenne relouable	1,39%	2,14%	1,12%	0,94%	1,54%	0,98%
<i>Rappel 2024</i>	<i>1,33%</i>	<i>1,72%</i>	<i>1,06%</i>	<i>1,12%</i>	<i>1,89%</i>	<i>0,78%</i>
Taux de vacance moyenne relouable > 1mois	0,67%	0,99%	0,55%	nd	nd	0,50%
<i>Rappel 2024</i>	<i>0,58%</i>	<i>0,76%</i>	<i>0,56%</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>0,32%</i>
Taux d'impayés	2,2%	1,3%	1,5%	2,2%	3,8%	1,2%
<i>Rappel 2024</i>	<i>2,3%</i>	<i>1,3%</i>	<i>1,4%</i>	<i>1,7%</i>	<i>4,4%</i>	<i>2,0%</i>

Coûts de gestion (en % des produits nets)

	28,0%	29,5%	27,6%	34,1%	26,9%	22,3%
<i>Rappel 2024</i>	<i>28,6%</i>	<i>29,9%</i>	<i>28,2%</i>	<i>34,7%</i>	<i>27,1%</i>	<i>23,7%</i>

Gestion patrimoniale

Maintenance / en € par éq logement	584 €	656 €	566 €	516 €	620 €	571 €
<i>Rappel 2024</i>	<i>584 €</i>	<i>661 €</i>	<i>556 €</i>	<i>495 €</i>	<i>638 €</i>	<i>595 €</i>
Maintenance / en % des Produits nets	10,5%	8,1%	10,3%	15,9%	10,8%	11,0%
<i>Rappel 2024</i>	<i>10,8%</i>	<i>8,4%</i>	<i>10,4%</i>	<i>16,0%</i>	<i>11,3%</i>	<i>11,9%</i>
Taux d'activité réhabilitations / Résidentialisations	1,9%	2,6%	1,2%	1,0%	2,9%	3,0%
<i>Rappel 2024</i>	<i>2,6%</i>	<i>3,1%</i>	<i>2,1%</i>	<i>0,7%</i>	<i>2,6%</i>	<i>5,8%</i>

DONNÉES FINANCIÈRES 2025

	GRUPE	CDC Habitat comptes consolidés IFRS	CDC Habitat Social + MEECAM	ADOMA	SIDOM	Maisons & Cités
Compte de résultat						
Produits nets ou CA (Adoma)	3 296,1	765,2	1 077,6	539,9	581,2	332,2
<i>Rappel 2024</i>	<i>3 137,6</i>	<i>705,6</i>	<i>1 027,5</i>	<i>525,5</i>	<i>559,8</i>	<i>319,2</i>
EBOC ou EBE / Produits nets*	47,8%	51,6%	48,7%	40,5%	51,5%	57,5%
<i>Rappel 2024</i>	<i>46,6%</i>	<i>52,1%</i>	<i>47,2%</i>	<i>38,2%</i>	<i>50,2%</i>	<i>54,7%</i>
PVC / EBOC ou EBE**	33,4%	69,4%	20,7%	0,4%	7,3%	11,0%
<i>Rappel 2024</i>	<i>34,6%</i>	<i>58,2%</i>	<i>30,8%</i>	<i>0,7%</i>	<i>8,5%</i>	<i>12,8%</i>
Dettes nettes / produits nets						
	3 296,1	765,2	1 077,6	539,9	581,2	332,2
<i>Rappel 2024</i>	<i>3 296,1</i>	<i>765,2</i>	<i>1 077,6</i>	<i>539,9</i>	<i>581,2</i>	<i>332,2</i>
GEARING (Dettes nettes / Capitaux propres)						
	1,5	1,3	1,9	1,0	1,5	1,7
<i>Rappel 2024</i>	<i>1,5</i>	<i>1,2</i>	<i>1,8</i>	<i>0,9</i>	<i>1,5</i>	<i>1,5</i>
LTV (Loan To Value) ***						
	-	48,3%	43,0%	nc	nc	nc
<i>Rappel 2024</i>	<i>-</i>	<i>45,7%</i>	<i>40,3%</i>	<i>nc</i>	<i>nc</i>	<i>nc</i>
Annuités / Produits Nets						
	46,7%	56,2%	44,6%	25,3%	45,4%	51,0%
<i>Rappel 2024</i>	<i>47,4%</i>	<i>64,9%</i>	<i>45,0%</i>	<i>23,6%</i>	<i>41,2%</i>	<i>46,0%</i>

* 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)

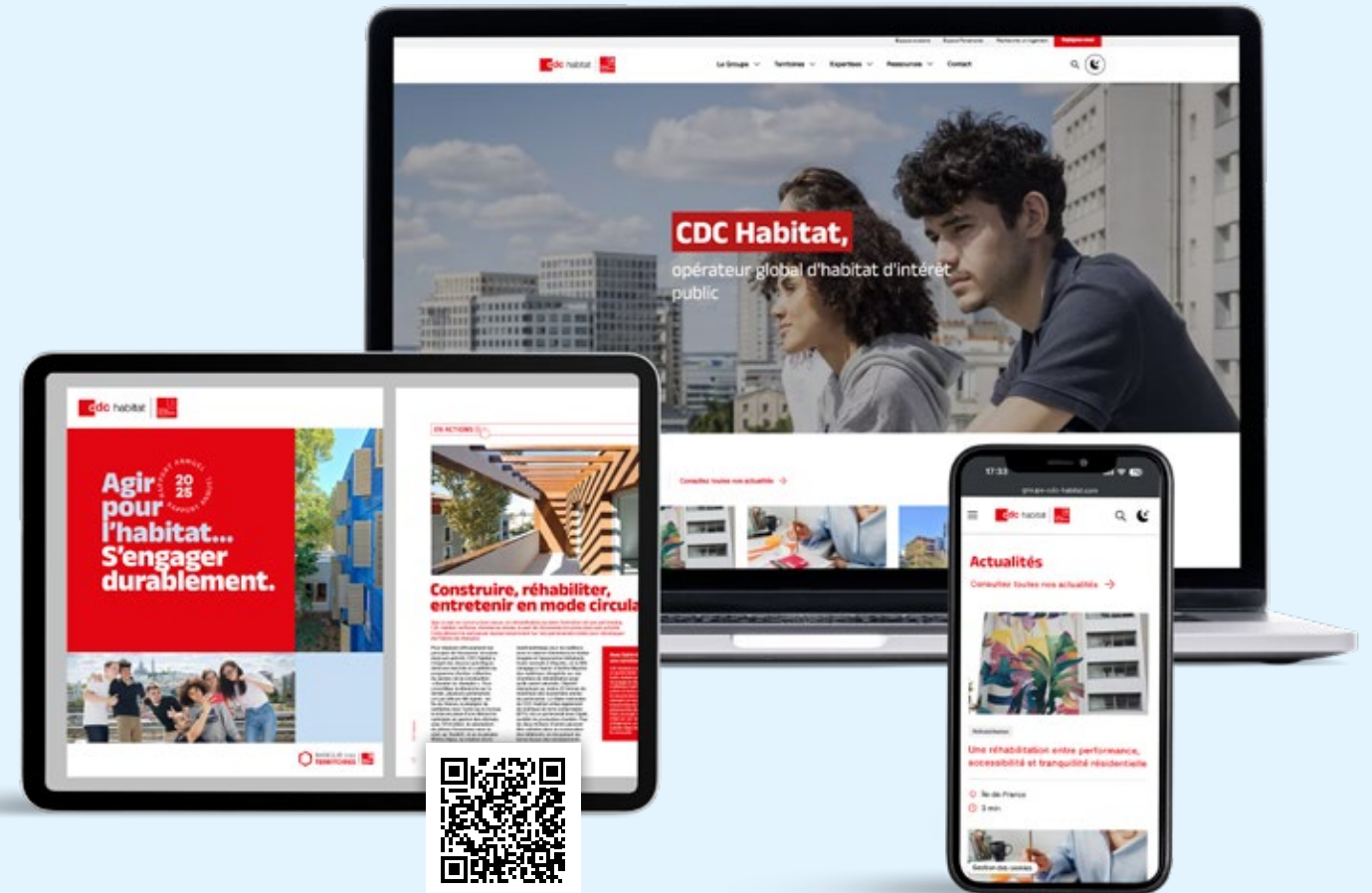
*** Pour le Pôle Social concerne uniquement CDC Habitat Social (hors Ysalia Garonne Habitat et Ysalia Centre Loire Habitat et MEECAM)

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

- La vacance à la relocation du Groupe s'établit à 1,39 % contre 1,33 % en 2024, soit +0,06 point. La hausse est davantage marquée sur CDC Habitat (notamment suite à des livraisons importantes en fin d'année en cours de remplissage), ainsi que Maisons & Cités.
- Le taux d'impayés est en légère baisse par rapport l'année dernière (2,2%), notamment grâce à une amélioration sur Maisons & Cités et sur les SIDOM (qui restent néanmoins à un niveau élevé à 3,8%)
- Le ratio de coûts de gestion s'établit à 28,0% des produits nets en moyenne sur le Groupe, en diminution de 0,6 point par rapport à 2024 au global, avec une diminution par rapport à 2024 sur l'ensemble des entités du Groupe malgré d'importantes disparités entre entités en ce qui concerne la structure de coûts et de produits.
- Les dépenses de maintenance représentent 10,5% des produits nets du Groupe, en baisse sur l'ensemble des sociétés du Groupe, avec un maximum à 15,9% chez ADOMA. En moyenne 584 €/logement ont été réalisés en 2025 en maintenance courante au sein du Groupe, stable par rapport à l'année dernière. 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 47,8 % des produits nets à fin 2025, en progression, sous l'effet d'une évolution moins rapide des charges (salaires, contrats d'entretien...) que des produits. L'EBOC de CDC Habitat se voit minoré par une importante provision fiscale.
- Le ratio de dette nette/produits nets est en hausse sur l'ensemble des entités du Groupe (stable sur les SIDOM), conséquence de l'effort d'investissement réalisé.

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 2025 en version digitale sur :

groupe-cdc-habitat.com/rapport-annuel-2025

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
Responsable éditoriale : Ophélie Diaz
Conception, réalisation, rédaction : Tambour Battant

Crédits photo couverture : © CDC Habitat / Résidence Les Mûriers à Castelnau-le-Lez (Hérault) -
© Sophie Loubaton / Résidence pour étudiants Studefi Evariste Galois (Paris 18)

Crédits photo : © AER Architecture – © Anthony Berger – © Denis Paillard – © Emmanuel Blivet – © Enercool – © Fleur Mounier – © François Sotter –
© J. Cabanel – © Jean Fotso – © Jérôme Balleydier – © Jim Wallace – © Julien Magre – © Kordiance – © Ljubisa Danilovic – © Martin Barraud / GettyImages –
© Mathieu Delmestre – © Maya Angelsen – © Mille Architectes / David Desrousseaux – © OTALY MEDIA – © Pascal Léopold – © Pauline Meunier –
© Pierre Marchal – © Samuel Dhote – © Sommersein Bertrand – © Sophie Loubaton – © Sylvain Duffard – © Tempura / GettyImages – © Thomas
Dupaigne – © ZeynepKaya / GettyImages – © Droits réservés.

Impression : Graphik Plus, imprimé sur du papier Respecta Silk – 100 % recyclé.
Date de publication : Juin 2026



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