



# Conférence de presse GROUPE CDC HABITAT

RÉSULTATS 2023  
ET PERSPECTIVES 2024

25 AVRIL 2024

**SOLUTIONS  
D'HABITAT  
INCLUSIVES  
& DURABLES**



# Sommaire

---

01

CHIFFRES CLÉS 2023 – page 4

02

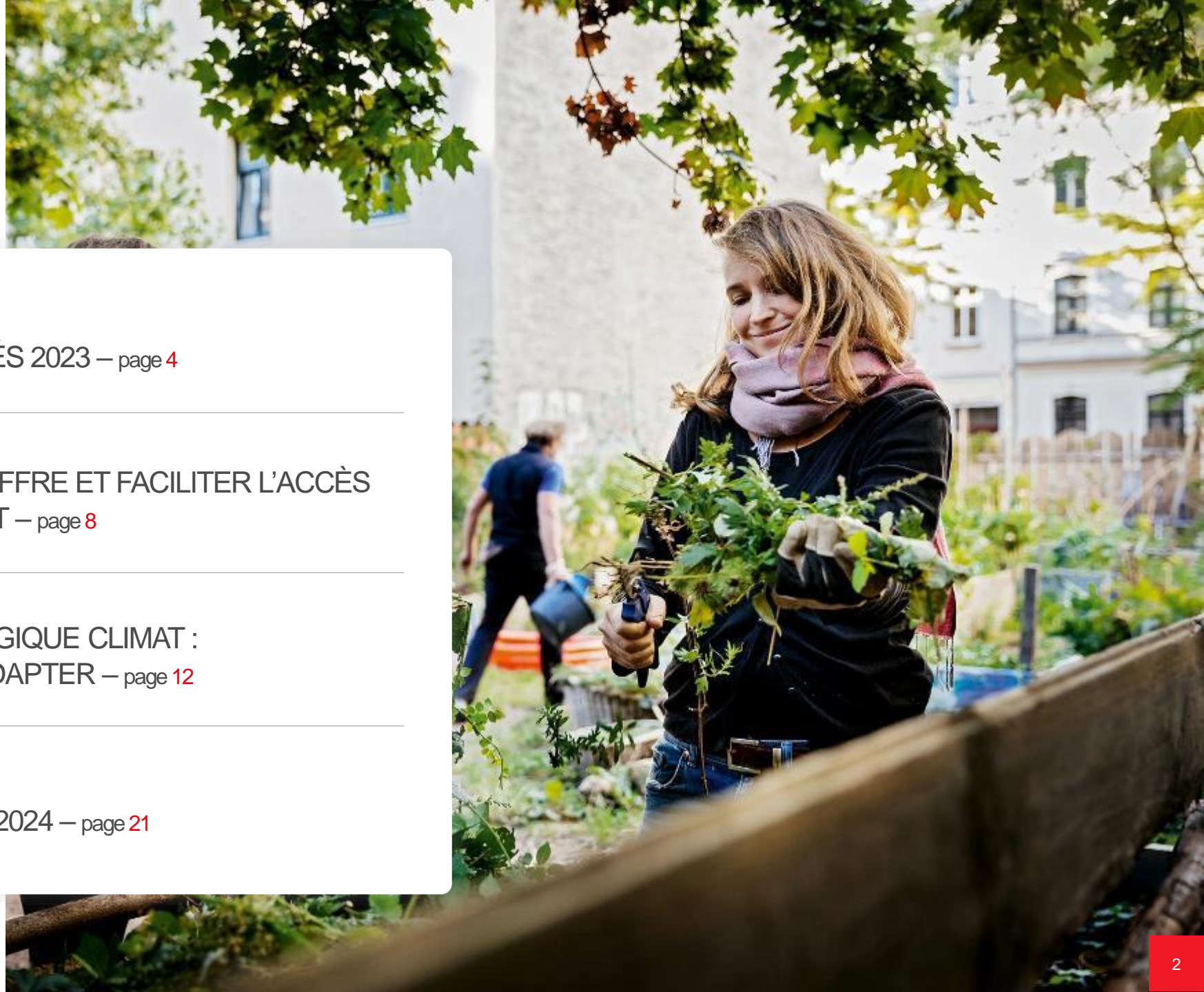
SOUTENIR L'OFFRE ET FACILITER L'ACCÈS  
AU LOGEMENT – page 8

03

PLAN STRATÉGIQUE CLIMAT :  
ATTÉNUER, ADAPTER – page 12

04

FOCUS 2023 / 2024 – page 21



# 2023 : un contexte inédit pour le secteur du logement

Une crise de l'offre et de la demande

## UN EFFONDREMENT DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

En 2023, les ventes aux particuliers ont été divisées par deux, les investissements institutionnels sont en recul de - 54 % en raison :

- de l'augmentation très rapide des taux d'intérêt
- de la poursuite de la hausse des coûts de construction
- des prix de foncier qui demeurent élevés

## UNE FORTE CHUTE DE LA PRODUCTION AU NIVEAU NATIONAL

qui pèse sur l'offre de nouveaux logements, notamment sociaux

- 373 000 autorisations de permis de construire en 2023, soit un recul de 24% vs 2022 \*
- 287 100 logements mis en chantier, soit un recul de 22% sur un an \*
- le niveau le plus bas depuis 10 ans

## UNE TENSION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Les tensions sur l'offre de logement et le pouvoir d'achat des ménages ont pour incidence :

- de ralentir l'accession à la propriété
- d'impacter à la baisse le taux de rotation dans le parc locatif
- de fragiliser le parcours résidentiel

\* Données publiées le 30 janvier 2024  
par le ministère de la Transition écologique



01

# CHIFFRES CLÉS 2023

# CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public

Filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires

**554 456** logements gérés

**+ de 10 800**  
collaborateurs et collaboratrices engagés  
au service de nos clients

## LOGEMENT TRÈS SOCIAL

- **65 574** logements accompagnés
- **16 310** logements dédiés à l'hébergement

### Adoma

- 416 résidences sociales dont 25 résidences pour jeunes
- 67 pensions de famille
- 103 foyers travailleurs migrants

## LOGEMENT SOCIAL

- **200 572** logements sociaux en métropole
- **98 300** logements sociaux Outre-mer
- **64 655** logements sociaux Maisons & Cités

### CDC Habitat social

#### 9 Sociétés immobilières d'outre-mer

- Réunion : **SIDR – SEMADER – SODIAC – SEMAC**
- Mayotte : **SIM**
- Guadeloupe : **SIG**
- Martinique : **SIMAR**
- Guyane : **SIGUY - SIMKO**

## LOGEMENT INTERMÉDIAIRE ET ABORDABLE

- **108 620** logements intermédiaires et abordables

### CDC Habitat

#### La Sainte-Barbe

# L'activité 2023

Une année de livraisons record  
Un niveau élevé de mises en chantier

Plus de  
**19 500 logements**  
mis en chantier

17 000 logements en 2022

Près de  
**23 400 logements**  
neufs livrés

17 500 logements en 2022

Plus de  
**11 600 logements**  
engagés en réhabilitation

10 400 logements en 2022

# Résultats et investissements 2023

## UN NIVEAU ÉLEVÉ D'INVESTISSEMENTS

### 4,4 Mds€ d'investissements

- 3,6 Mds€ investis dans la production neuve
- 793 M€ investis dans le parc existant

## DES RÉSULTATS FINANCIERS GROUPE SOLIDES

- 3 Mds€ de produits nets
- 223 M€ de résultat net \*

Un résultat net en baisse notamment du fait de l'impact sur le pôle social de la hausse du taux du livret A (0,5 % en 2022 vs 3 % à l'été 2023)

\* Résultat agrégé : CDC Habitat + CDC Habitat social + SIDOM + Maisons et Cités





# 02

## SOUTENIR L'OFFRE ET FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT

Résidence seniors Tipolka  
Ecoquartier de Cœur de Ville de la Possession (97) - Réunion  
111 logements sociaux et intermédiaires



# Livraisons et mises en chantier

2023 : une année exceptionnelle

En assurant d'importants volumes de livraisons et de mises en chantier, le groupe CDC Habitat joue pleinement son rôle contra-cyclique :

- près de **23 400 logements livrés** dont **10 600 logements intermédiaires et abordables**, année record dans l'histoire du Groupe, conséquence notamment du plan de relance de 2020
- plus de **19 500 logements mis en chantier**



## 2023, UN NOUVEAU PLAN DE SOUTIEN

Afin de palier le fort ralentissement de la production de logements, le groupe CDC Habitat a lancé, dès le mois de mai 2023, un plan de soutien au secteur.

Le Groupe s'est alors engagé à renforcer sa production en 2023, avec la commande de **17 000 logements** :

- **12 000 logements intermédiaires**, représentant une augmentation de plus de 50 % par rapport à la période avant Covid
- **5 000 logements sociaux**

Soit un **investissement de 3,7 Mds€**, accompagné par une augmentation de capital de la Caisse des Dépôts de 500 M€.

A fin décembre 2023 :

- **17 406 logements** ont été **précommandés** auprès de **120 promoteurs régionaux et nationaux**
- 40 % en Ile-de-France, 22 % dans le Sud-Ouest, 17 % en PACAC et 21 % répartis en Auvergne Rhône-Alpes, Grand Ouest et Nord-Est

**Le Pacte pour le Logement intermédiaire**, signé entre l'Etat et les opérateurs de logements intermédiaires en mars 2024 avec un objectif de production de 75 000 logements en 3 ans, devra permettre d'amplifier le développement de l'offre.



# Logements des travailleurs clés

Des partenariats pour renforcer l'accès  
au logement, au plus près des bassins d'emploi



## 2023 : 6 nouvelles conventions

- Centre Hospitalier Côte Basque
- Centre Hospitalier Alpes-Léman
- Centre Hospitalier Universitaire de Nantes
- Maison des internes – Centre Hospitalier Le Mans
- Cautioneo pour les agents du ministère de la Justice
- Comité interministériel du logement des agents publics

**Le Groupe est mobilisé** pour faciliter l'accès des travailleurs clés à des logements situés à proximité de leur lieu de travail, notamment **par le biais du logement intermédiaire.**

Les partenariats ont été diversifiés ces dernières années pour faciliter l'accès aux offres de logements. **Les partenaires bénéficient d'accès privilégiés via un traitement prioritaire sur l'ensemble du parc de logements intermédiaires et abordables du Groupe**, notamment : ERAFP et Préfon pour les trois fonctions publiques (Etat, territoriale, hospitalière), AP-HP, Hospices Civils de Lyon (69), Ville de Lyon (69), Centres Hospitaliers Universitaires de Bordeaux (33), de Nice (06) et de Toulouse Purpan (31).

**Le groupe CDC Habitat accompagne la stratégie de l'AP-HP :**

- fin 2023 : près de 1 800 logements sociaux et intermédiaires sont mis à la disposition des personnels soignants

## FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES AGENTS PUBLICS

En 2023, le groupe CDC Habitat a signé un partenariat avec le **ministère de la Transformation et de la Fonction publique, le ministère des Comptes publics, le ministère du Logement ou encore le ministère de la Justice.**

Le Groupe s'engage à faciliter l'accès des agents publics à son parc social et intermédiaire et à se projeter sur des opérations conjointes de mobilisation du foncier public pour développer une nouvelle offre de logements.

## CDC HABITAT ET LE CHU DE BORDEAUX RENOUVELLENT LEUR PARTENARIAT

Le groupe CDC Habitat et le Centre Hospitalier Universitaire de Bordeaux ont décidé de renouveler le partenariat, de nouveau pour une période de 5 ans. Initié en 2018, **ce partenariat a déjà permis de loger 183 agents\* du CHU** au sein du parc du groupe CDC Habitat dans la métropole de Bordeaux. **55 % ont bénéficié d'un rapprochement domicile / travail.**

*\* chiffres à fin mars 2024*

# Un accès facilité aux offres de logement

Pour répondre plus rapidement aux demandes



## UN DISPOSITIF DE COMMERCIALISATION OPTIMISÉ

En 2023, le groupe CDC Habitat a livré 23 400 logements dont **10 600 logements intermédiaires et abordables**.

Afin d'accélérer la mise à disposition de ces logements, le Groupe a optimisé ses dispositifs de commercialisation locative permettant :

- de **réduire de 50 % le délai de commercialisation** ;
- la signature de **plus de 19 000 baux** (intermédiaires et abordables) sur l'année intégrant la rotation sur le parc.

## UNE NOUVELLE BOURSE D'ÉCHANGES DE LOGEMENTS

Afin de **faciliter les parcours résidentiels**, le Groupe a ouvert fin 2023 une bourse d'échanges de logements au sein de son parc avec **180 000 logements éligibles**.

Les locataires de CDC Habitat, CDC Habitat social et la Sainte-Barbe peuvent en bénéficier, qu'il s'agisse de répondre à des besoins de mobilité, de traiter la sur ou la sous-occupation de leur logement.



# 03

## PLAN STRATÉGIQUE CLIMAT : ATTÉNUER, ADAPTER

La Clairière Habitée, Vertou (44)  
23 logements sociaux, 13 en accession sociale  
et 21 en location-accession  
Label bas carbone E+C-

# Le plan stratégique Climat du Groupe

Des ambitions renforcées en termes d'**atténuation** et d'**adaptation**, soutenues par une stratégie d'accélération

**Création de la Mission décarbonation du Groupe :** un pilotage renforcé afin de coordonner l'ensemble des chantiers du Groupe et d'assurer son alignement dans la Stratégie Nationale Bas-Carbone et la Trajectoire 1,5°C du plan Climat

## SOBRIÉTÉ

**Poursuivre la réduction de nos émissions en diminuant nos besoins énergétiques :**

- Eradiquer les derniers logements énergivores : **0,8 % du parc en étiquettes F et G** traités d'ici 2025 **moins de 7 % du parc en étiquette E** traités avant 2032
- Anticiper les obligations réglementaires et les paliers de la RE 2020 pour la construction neuve :  
En 2023, 19 % des opérations neuves sont déjà au palier 2025 dans le cadre du plan de soutien

**Renforcer la stratégie de production diversifiée et de sobriété foncière :**

- Développer le recyclage de bâtiment et la reconversion foncière

## DÉCARBONATION

**Mettre en œuvre la transition vers un mix énergétique moins carboné :**

- Energies renouvelables, raccordement aux réseaux de chaleur urbains (RCU) pour diminuer la dépendance au gaz naturel (60 % du parc fin 2023).  
Pour exemple : le raccordement au RCU de 15 000 logements (110 sites) est en cours d'étude en Ile-de-France, 1 700 logements déjà raccordés depuis fin 2022

**Favoriser les procédés constructifs bas-carbone et l'économie circulaire**

- Recours aux matériaux biosourcés, recyclage et réemploi des matériaux

**Encourager la renaturation au sein de nos projets de réhabilitation et des nouvelles opérations**

- Depuis 2023, le groupe CDC Habitat est reconnu « Entreprise engagée pour la nature » par l'Office Français de la Biodiversité



## CHANGEMENT CLIMATIQUE

**Conception bioclimatique des quartiers et résidences :**

- Confort d'été : anticiper la hausse des températures et concevoir des résidences exemplaires
- Préserver la biodiversité, développer les îlots de fraîcheur

**Renforcer l'innovation pour adapter les résidences et les comportements :**

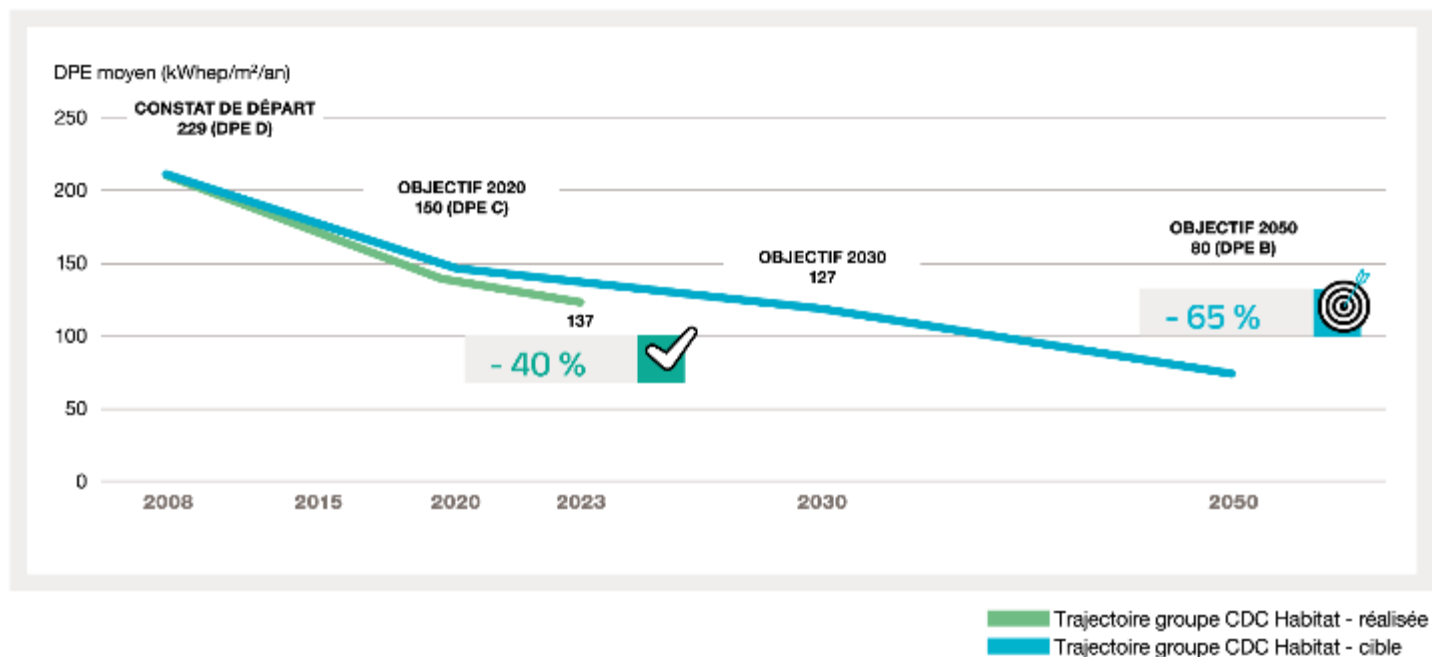
Pour exemples :

- expérimentations issues de la démarche d'*Open innovation* du Groupe pour le recyclage des eaux grises et l'application de peintures réfléchissantes en toiture en PACAC
- Fraich'Attitude, projet lauréat du Hackathon, challenge écogestes pour nos locataires en période de forte chaleur

# La trajectoire de réhabilitation thermique

Réduction de 40 % des consommations moyennes d'énergie depuis 2008  
137 kWhep/m<sup>2</sup>/an de consommation moyenne (étiquette C) - calcul réalisé en 2023 (intégrant 40 % de nouveaux DPE)

**TRAJECTOIRE 2050 - PLAN STRATÉGIQUE ÉNERGÉTIQUE**  
Évolution des consommations énergétiques moyennes du patrimoine du groupe CDC Habitat



## Résidence Castiglione à Trappes (78)

- 140 logements sociaux réhabilités
- Performance énergétique : étiquette de D à B
- Consommations énergétiques divisées par 3,5
- Près de 80 % de matériaux recyclés utilisés pour l'isolation de la résidence
- Etiquette carbone de E à C
- Les panneaux de la nouvelle façade ont été produits en usine (hors-site)



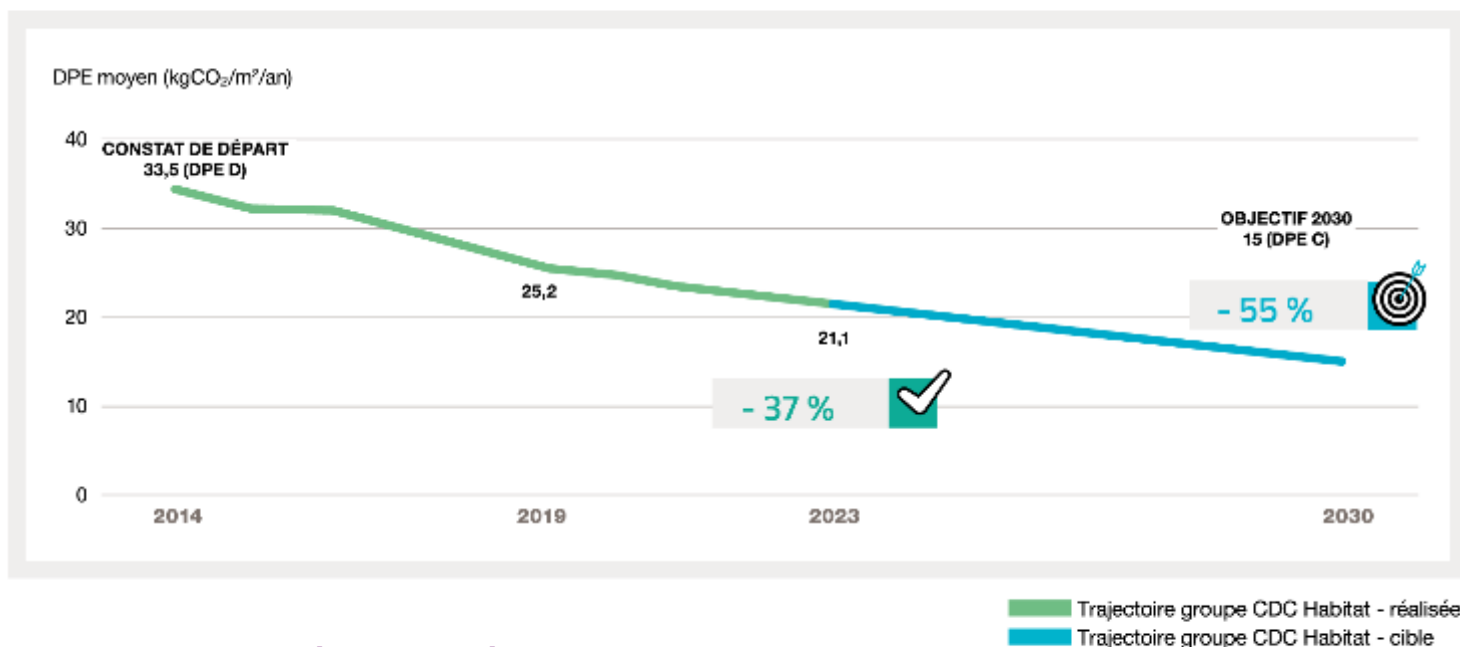
## Centrale photovoltaïque à Joué-les-Tours (37)

- 200 panneaux sur 372 m<sup>2</sup> mis en service fin 2023
- Production estimée égale à la consommation de 29 foyers/an hors chauffage
- 20 sites équipés d'ici 2026

# La trajectoire de décarbonation

Emissions moyennes de CO2 : 21 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an,  
soit - 5 % par rapport à 2022, - 37 % depuis 2015

TRAJECTOIRE 2030 - PLAN BATIMENT ENERGIE  
Évolution des émissions moyennes de CO2 du patrimoine du groupe CDC Habitat



A partir de 2023 : étude systématique des alternatives  
au gaz pour toutes les réhabilitations



## Projet ANRU La Benaugue (33)

- Réhabilitation de deux tours en R+15 soit 154 logements
- Choix de la restructuration / réhabilitation plutôt que la démolition / reconstruction
- Raccordement complet au réseau de chaleur urbain
- Etiquette énergétique D à B
- Etiquette carbone de E à C
- Les panneaux de la nouvelle façade ont été produits en usine (hors-site)

## 2023 - signatures de partenariats :

- « Sobriété énergétique, transformation énergétique et décarbonation » avec EDF pour contribuer à l'émergence de solutions innovantes adaptées au secteur du logement.
- Avec GRDF pour intégrer plus de gaz vert dans le parc

# Sobriété foncière : le Groupe développe son expertise

---

Depuis 2022, le Groupe développe **une stratégie de production diversifiée et économe en foncier** afin de poursuivre ses objectifs de production tout en artificialisant moins les sols :

- recyclage de foncier : reconversion de friches, de zones d'activités, commerciales ;
- recyclage de bâtiments

Le Groupe **intervient très en amont des opérations** pour en assurer le portage foncier, avec d'autres partenaires promoteurs ou opérateurs publics

## EN 2023 :

**Une trentaine d'opérations de portage foncier et/ou de co-promotion en cours** représentant un potentiel de plus de **6 500 logements neufs** (sociaux, intermédiaires et en accession).

## Des stratégies dédiées pour :

- La transformation de bureaux en logements
- La transformation des zones commerciales en entrées de ville en nouveaux quartiers mixtes : avec la foncière **Repenser La Ville**, (partenariat Groupe Frey, Banque des Territoires et CDC Habitat) d'une dotation initiale de 200 M€.  
1 projet lancé à Montigny-lès-Cormeilles (95) et 6 projets à l'étude dans les premières aires urbaines françaises.



# Sobriété foncière : le Groupe développe son expertise



## **BRIQUETERIES DU NORD** LAMBERSART (59)

### **CDC Habitat réinvente la ville en vert**

Près de Lille, le site de 5,7 hectares des anciennes Briqueteries du Nord fait l'objet d'une reconversion menée par CDC Habitat et le promoteur Quartus, en partenariat avec la Ville et en concertation avec les habitants.

Le futur « quartier-jardin » sera renaturé et végétalisé, avec 50 % de pleine terre et accueillera à terme environ 500 logements, une résidence étudiante, une crèche, des commerces et des équipements. Il privilégiera les modes de transport doux et l'ensemble des constructions sera raccordé au réseau de chauffage urbain alimenté par une chaufferie biomasse construite sur le site.



## **PARCS EN SCÈNE** THIAIS/ORLY (94)

### **Une opération exemplaire en matière de recyclage foncier**

Porté par CDC Habitat et Linkcity, ce projet repose sur la transformation d'une zone logistique de 14 hectares, située sur les communes de Thiais et Orly, en un nouveau quartier de ville vert, bas carbone, qui accueillera à terme plus de 2 500 logements (locatifs sociaux, intermédiaires et accession privée, étudiants, seniors, etc.) ainsi que des équipements publics, des commerces et une scène digitale pour l'e-sport. Par la désimperméabilisation, 8 hectares seront redonnés à la nature, favorisant la réintroduction de la biodiversité et la lutte contre les îlots de chaleur.



## **REPENSER LA VILLE** MONTIGNY-LÈS-CORMEILLES (95)

### **Le premier démonstrateur du partenariat dédié à la transformation des entrées de ville**

Le projet de Montigny-lès-Cormeilles prévoit la réalisation d'un centre-ville, composé de 900 logements à horizon 2030 avec des services publics (école, crèche, cabinet médical...), d'une végétalisation accrue et d'une rue piétonne avec, en rez-de-chaussée, des locaux de commerces, d'activités et de services.

# Le Village des Athlètes

Un village éphémère pour plus de 15 000 sportifs  
Un quartier durable pour près de 6 000 habitants

Présent sur l'ensemble du Village des Athlètes, le groupe CDC Habitat contribue, en qualité de co-promoteur, de maître d'ouvrage, d'investisseur et de bailleur de l'héritage, à un **projet d'ensemble, unique par son envergure et ses ambitions en matière d'architecture, de performance carbone, d'innovations sociales et urbaines.**

Dans sa conception comme dans son exploitation future, le projet est **démonstrateur d'un quartier réversible, durable, bioclimatique, inclusif, mixte et solidaire.**

**Le bâtiment CYCLE du quartier des Quinconces : une première à l'échelle mondiale sur la gestion de l'eau et des biodéchets**

Bâtiment pilote, il vise à limiter les impacts environnementaux du bâti et des usages dans la mise en place de nouvelles solutions de circuits-courts pour l'eau et les biodéchets. **Objectif : recycler 90 % des eaux usées et réduire de 60 % la consommation d'eau potable.** Il comptera 26 logements locatifs intermédiaires acquis et gérés par CDC Habitat.



## UN PROJET EXEMPLAIRE ET INNOVANT

- **Des modes constructifs frugaux** mixant bois et béton bas carbone, permettant de réduire de 50 % l'empreinte carbone dans la structure des bâtiments
- **Une conception bioclimatique des bâtiments**, avec une double orientation, jeu de hauteur entre les différents bâtiments pour maximiser l'ensoleillement, balcons en façades faisant office de pare-soleil...
- **Une accessibilité universelle**, avec 100 % des bâtiments et des espaces de vie accessibles aux personnes à mobilité réduite, tant en phase Jeux qu'en phase Héritage
- **Une réversibilité des bâtiments**, conçus pour un double usage avec un permis de construire à double état. Ainsi, les logements des athlètes seront reconvertis en logements familiaux et en bureaux grâce à un système de cloisonnement temporaire, dont les matériaux sont réemployés à 75 %. **La phase de réversibilité débutera après les Jeux, en novembre 2024, avec une livraison prévue aux futurs habitants fin 2025 / début 2026.**

**Décembre 2023 : fin du chantier / Février 2024 : remise des clés à Paris 2024**

# Paris 2024 : l'Héritage

Conçu pour un double usage, le Village des Athlètes deviendra un nouveau quartier résidentiel à l'issu des Jeux.

Le groupe CDC Habitat gèrera 1 500 logements au sein du futur quartier résidentiel mixte par ses usages et sa population. Le projet Héritage a été pensé au service des futurs habitants et plus largement de l'attractivité du territoire.

L'ambition du Groupe est de **préparer la pérennité de ce futur quartier dans le respect des ambitions environnementales et sociétales** portées en phase Jeux, et d'en permettre une gestion durable.



ARRIVÉE DES PREMIERS HABITANTS FIN 2025



## Un quartier durable avec plus de 1 500 logements gérés

- 500 logements sociaux
- 700 logements intermédiaires et abordables
- 300 logements étudiants
- 60 logements au sein d'une résidence sociale dédiée aux personnes en situation de handicap



« Contribuer à l'aménagement équilibré des quartiers de villes et du territoire, c'est renforcer la cohésion sociale.

Dessiner un cadre de vie plus vertueux pour le climat, c'est bâtir un monde durable et désirable pour les générations futures.

Penser l'habitat pour aujourd'hui mais aussi pour demain, c'est comprendre et anticiper l'évolution de tous les usages.

Chez CDC Habitat, nous sommes porteurs d'une mission d'utilité sociale.

Nos domaines d'intervention s'étendent du logement très social destiné aux personnes les plus fragiles, au logement locatif social pour les ménages aux ressources modestes, au logement intermédiaire et abordable qui s'adresse aux ménages issus des classes moyennes et aux travailleurs clés, aux résidences destinées aux étudiants, jeunes actifs, personnes âgées et personnes en situation de handicap, ou encore à l'accession sociale et à prix maîtrisé pour les primo-accédant et futurs propriétaires.

Filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, nous concevons, développons et gérons des solutions d'habitat sur mesure, aux côtés des collectivités locales et territoriales. Nous agrégeons les expertises pour porter des projets urbains complexes et accompagner les politiques publiques.

Chaque jour, nos 10 800 collaborateurs s'engagent concrètement au service de l'intérêt général.

Chez CDC Habitat, nous imaginons des solutions d'habitat inclusives et durables partout dans l'Hexagone et en Outre-mer. »

## Notre Raison d'être

Co-construite avec les équipes, la Raison d'être du Groupe a été inscrite aux statuts fin 2023.

Les collaborateurs et collaboratrices du Groupe ont pris part à la conception de notre Raison d'être *via* « **La Grande consultation** », un processus collaboratif sans précédent à l'échelle du Groupe avec **3 800 participants**.

Cette large participation a permis de doter le Groupe d'une Raison d'être pour soutenir son ambition, **inscrite aux statuts fin 2023** :

« **Engagés pour un habitat durable accessible à tous, nous œuvrons dans les territoires, pour concevoir des cadres de vie adaptés à la diversité des locataires et des résidents, aux évolutions sociétales et aux défis environnementaux.** »



04

## FOCUS 2023 / 2024

# CDC Habitat en Outre-mer



En Guyane, aux Antilles et dans l’océan Indien, le groupe CDC Habitat soutient ses filiales Sociétés Immobilières d’Outre-mer (SIDOM), dans leur développement et leurs programmes de réhabilitation pour répondre aux enjeux des territoires : rareté du foncier, risques climatiques, précarité, très forts besoins en logements selon la démographie...

- 9 sociétés immobilières (SIDOM)
- 103 000 logements et commerces gérés à fin 2023
- 50 % du parc social Outre-mer
- 1 logement social sur 2 construit dans les 5 DOM
- 10 % de la population d’Outre-mer logée par les SIDOM



Résidence Miboukini  
92 logements sociaux  
Combani – Mayotte



Résidence senior Ideno Bigey  
78 logements  
Le Tampon – Réunion



Résidence Les Moringas  
57 logements sociaux  
Le Gros-Morne – Martinique

## EN 2023 :

Le Groupe a poursuivi sa stratégie d’investissement en faveur de l’amélioration du patrimoine existant et du développement de l’offre d’habitat :

- 609 M€ d’investissements engagés en 2023
- 10 250 logements neufs en cours de chantier

Acquisition par la Société Immobilière de Guadeloupe (SIG) du parc de logements de la ville de Pointe-à-Pitre concernés par l’opération de renouvellement urbain « Réinventons Lapwent ». Le projet prévoit de construire et de réhabiliter 1 645 logements dans 3 quartiers de Pointe-à-Pitre d’ici 15 ans, et de redynamiser la vie économique, culturelle et sociale des quartiers soit un investissement d’environ 300 M€.

Le groupe CDC Habitat est devenu actionnaire de référence de la SEMAC, à hauteur de 32,91 %, aux côtés de la Caisse des Dépôts et des collectivités territoriales. Cette opération permet d’engager une nouvelle dynamique pour la SEMAC, de conforter son développement et de lui apporter un support financier et opérationnel dans toutes ses opérations de construction et de rénovation.

# Adoma, l'insertion par le logement

Construire des solutions d'habitat tremplin  
et accompagner tous les parcours de vie



**81 884 logements** dont :

**65 574 logements accompagnés au sein de :**

- **416** résidences sociales dont 27 résidences pour jeunes
- **67** pensions de famille
- **103** foyers de travailleurs migrants

**16 310 logements dédiés à l'hébergement**

**EN 2023 :**

- **4 319 logements** mis en chantier
- 11 nouvelles résidences sociales
- 5 pensions de famille

**225 M€ d'investissement travaux** dont :

- 104 M€ pour les nouvelles opérations
- 93 M€ en restructuration lourde
- 28 M€ en réhabilitation

**37,3 M€ de travaux d'entretien** sur le parc

Lancement des travaux de **réhabilitation de "La Boulangerie"** (Paris 18<sup>e</sup>), centre d'hébergement d'urgence revêtant une importance particulière de par sa très grande capacité d'accueil (586 places d'hébergement). Livraison prévue pour fin 2024.



La résidence Le Lavandin à Montpellier (34)  
252 logements en résidence sociale  
et 30 logements en pension de famille

**Kamino, la marque dédiée aux jeunes !**

Adoma lance une nouvelle offre de logement destinée aux jeunes pour favoriser leur insertion dans la vie professionnelle.

Fin 2023, Kamino compte **27 résidences, soit 2 839 logements** répartis dans toute la France, dont plus de 30 % en Ile-de-France, région où le déficit de logements est particulièrement marqué.

L'ambition d'Adoma est d'atteindre 60 résidences à l'horizon 2032, soit 5 525 logements.



# Des stratégies d'investissement diversifiées au service de l'habitat durable

AMPERE Gestion est aujourd'hui, en France, l'acteur de référence de la gestion pour compte de tiers dans le secteur du logement avec :

- **10 mds€ d'actifs résidentiels sous gestion**
- **plus de 42 000 logements livrés ou en construction\***

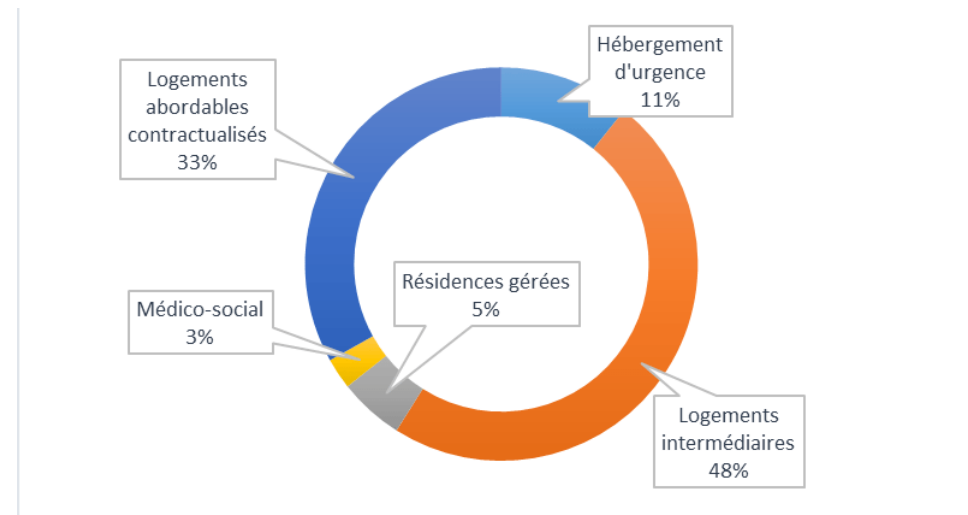
AMPERE Gestion déploie ses stratégies d'investissement dans le respect d'**engagements sociétaux et environnementaux exigeants, évalués et suivis**. Ils portent notamment sur le développement d'une offre de logements abordables, la limitation de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre des portefeuilles immobiliers pour accompagner la transition énergétique.

En 2023, cette ambition se traduit par :

- **la labellisation ISR de deux nouveaux fonds**
- **90 % des encours sous gestion prenant en compte des critères sociaux et/ou environnementaux ou présentant un objectif d'investissement durable** (articles 8 et 9 du règlement SFDR - Sustainable Finance Disclosure Regulation)

\* 35 000 logements et 7 700 chambres et places d'hébergement

## RÉPARTITION PAR SECTEUR DES ACTIFS SOUS GESTION : 10 Mds€ / 42 000 logements\* (% en nombre de logements)



## 2023 : un marché de l'investissement résidentiel en forte baisse (- 54 % en France)

- AMPERE Gestion maintient un volume d'investissement comparable à celui de 2022 soit **320 M€ investis en 2023**
- **Diversification sectorielle au service des nouveaux usages des jeunes actifs et des seniors**
- **Lancement d'Eco-Resid** : SCI dotée d'une stratégie d'investissement résidentiel responsable et durable, proposée par APICIL en unités de compte au sein de ses contrats d'assurance-vie.



# Bassins miniers

## MAISONS & CITÉS

### CDC Habitat renforce sa participation au capital

Début 2023, le Groupe a renforcé sa participation au capital, en la portant à **49 %** et amenant des ressources supplémentaires de 49 M€ à Maisons & Cités pour soutenir les enjeux de réhabilitation de son parc dans le cadre du programme l'ERBM\*.

2023, une année record en termes de livraisons et de mises en chantier :

- Livraison de 2 600 logements réhabilités
- 2 955 réhabilitations lancées

\* Engagement pour le renouveau du bassin minier du Nord et du Pas-de-Calais)



Maisons & Cités  
Cité Bruno à Dourges (62)  
Patrimoine mondial de l'UNESCO



## LA SAINTE-BARBE

### Laboratoire d'adaptation du patrimoine au vieillissement

Confrontée depuis des années au vieillissement de ses locataires, la Sainte-Barbe a multiplié les **actions en faveur du maintien à domicile** et fait désormais figure de laboratoire d'expérimentation pour le Groupe sur ces questions.

Elle réalise d'importants **travaux d'adaptation de son parc**, comme l'ajout d'ascenseurs en façade, sur des immeubles qui n'en disposaient pas, ou encore le traitement des salles de bain.

Le programme d'investissement et de gros entretien de la Sainte Barbe représente **24 M€ en 2024, dont 30 % pour les ascenseurs** :

- A fin 2023 : 86 ascenseurs pour 908 logements
- A fin 2024 : 105 ascenseurs pour 1 076 logements

La Sainte-Barbe développe une **offre de résidences à taille humaine, adaptées aux seniors**, permettant un parcours résidentiel au cœur des quartiers. Elle participe également au **maintien de l'offre de soins** en produisant des centres médicaux au cœur du bassin minier Mosellan. Des expérimentations sont également en cours en matière de lutte contre la fracture numérique.

# CDC Habitat Partenaires

## Agir en réseau

**CDC Habitat** accompagne ses partenaires organismes de logements sociaux dans leur **développement et la réhabilitation thermique de leur parc**. Ces partenariats concourent pleinement au développement d'une offre de logements adaptée aux territoires ainsi qu'à la réalisation du programme Action Cœur de Ville.

**40 partenariats\*** signés au 31 décembre 2023 avec des opérateurs de logements sociaux représentant plus de **300 000 logements** et **393 M€** engagés

2 organismes dont les pactes d'actionnaires sont en cours de finalisation, représentant **25 000 logements** et un investissement à venir de **60 M€**.

*\* hors 4 filiales du Groupe membres des SAC*



### Les regroupements de la loi ELAN

- 26 prises de participations assorties d'un contrôle conjoint ou minoritaire représentant plus de 171 000 logements (19 SEM, 4 ESH, 2 COOP et 1 SA)

### D'autres formes de partenariats

- 5 adhésions à des SAC (117 600 logements)
- 1 partenariat opérationnel avec un OPH (40 000 logements)
- 8 adhésions à des OFS, **dont un OFS signé en 2023**, intervenant sur des territoires tendus

### EN 2023 :

Le soutien financier apporté par CDC Habitat aux partenaires a permis d'**accélérer le traitement de leurs logements les plus énergivores** et notamment les étiquettes F et G qui représentent **3,63 % contre 6 % en 2022**.

**Une animation du réseau CDC Habitat Partenaires avec 9 rencontres en 2023** sous la forme de séminaires, webinaires, ateliers thématiques, et le lancement d'une plateforme numérique d'échanges pour les 40 organismes du réseau et 76 utilisateurs.

**Une offre de service métiers**, avec la possibilité pour les partenaires d'adhérer aux GIE et aux groupements de commande du Groupe.

# Etudiants, jeunes actifs, seniors

Poursuivre le développement  
de solutions d'habitat spécifiques

Le groupe CDC Habitat renforce sa stratégie au service de l'habitat des jeunes et des seniors en développant des résidences dédiées ou de nouvelles formes d'habitat tel que le coliving.

L'offre est à ce jour de :

- **4 325 logements étudiants** en gestion directe, portés par la marque **STUDEFI**
- **14 148 logements étudiants gérés par des tiers**
- **122 résidences pour personnes âgées** soit 8 276 places

**Depuis 2020, 608 M€ ont été investis  
pour les résidences spécifiques**



## EN 2023 :

**8 acquisitions représentant 339 logements et un investissement de 57 M€**

**2 résidences en coliving pour étudiants et jeunes actifs de 75 logements** à Saint-Germain-en-Laye avec Sharies, et à Avrillé avec Compose.

**6 résidences pour personnes âgées soit 264 places**

- 4 résidences en habitats partagés avec Domani à Blagnac, Mimizan, Epron et Giberville
- la reprise d'un EHPAD à Ermont par la foncière médico-sociale
- l'acquisition d'une résidence services seniors à Beaucaire

**10 résidences livrées représentant plus de 1 200 logements**

**pour étudiants et jeunes actifs :**

- 3 résidences étudiantes soit 588 logements dont :
  - 2 résidences en logement social gérées par le Crous à Besançon et Toulouse
  - 1 résidence en logement libre gérée par Studea à Saint-Ouen-sur-Seine
- 1 internat de 117 logements pour les étudiants du Centre Hospitalier du Mans
- 1 résidence de coliving de 94 logements à Bron gérée par Compose

**pour personnes âgées :**

- 4 résidences seniors services soit 407 logements à Villeneuve d'Ascq, Nice, Clichy et Saint-Ouen-sur-Seine
- 1 habitat partagé Domani à Mimizan pour 9 résidents

# Copropriétés dégradées

Favoriser la rénovation de copropriétés dégradées par l'acquisition de 5 000 logements

Depuis 2019, CDC Habitat accompagne l'État et les collectivités locales dans le Plan Initiative Copropriétés destiné à requalifier les copropriétés dégradées.

**Le Groupe engage des actions d'acquisition et de portage de logements dans des copropriétés en difficulté en vue de leur redressement ou de leur recyclage.**

Une société a été créée spécifiquement pour cela, CDC Habitat Action Copropriétés, dont l'objectif est d'acquérir 5 000 logements pour permettre de rénover 15 000 logements sur 15 ans.

**30 conventions et concessions signées**

À fin 2023, 30 contrats étaient signés avec des collectivités locales par CDC Habitat social (conventions d'urgence) et CDC Habitat Action Copropriétés représentant 2 422 logements à acquérir :

- **1 133 logements acquis** dont 369 sur l'année
- **3 réponses à des concessions en 2023** : une concession de service pour du redressement à Argenteuil (signée en janvier 2024), et deux concessions d'aménagement à Vichy et Mulhouse dont les résultats sont attendus en 2024.
- Une intervention sur 12 des 17 sites « nationaux prioritaires »
- Un partenariat stratégique avec l'Établissement Public Foncier Île-de-France : création d'une filiale commune (ACIF) en charge de projets de redressement et participation du Groupe à la mise en œuvre des Opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national.
- **3 concessions d'aménagement** : le recyclage des copropriétés Parc Corot à Marseille en partenariat avec Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, de la copropriété Robespierre à Saint-Etienne-du-Rouvray et de la tour Obélisque à Epinay-sur-Seine

# Innovation sociale

2023 : zoom sur deux projets

Hackathons des territoires, appel à projets interne « L'innovation sociale en action(s) »... De nombreux projets visent à proposer des solutions innovantes pour améliorer la qualité de vie de nos clients, le bien vivre au sein des résidences, et accompagner au mieux les locataires en difficulté. Qu'il s'agisse de tranquillité résidentielle, de fracture numérique, de renforcer la convivialité au sein des immeubles, de sensibilisation aux éco-gestes ou encore de santé mentale : **la cohésion sociale est au cœur de nos missions.**

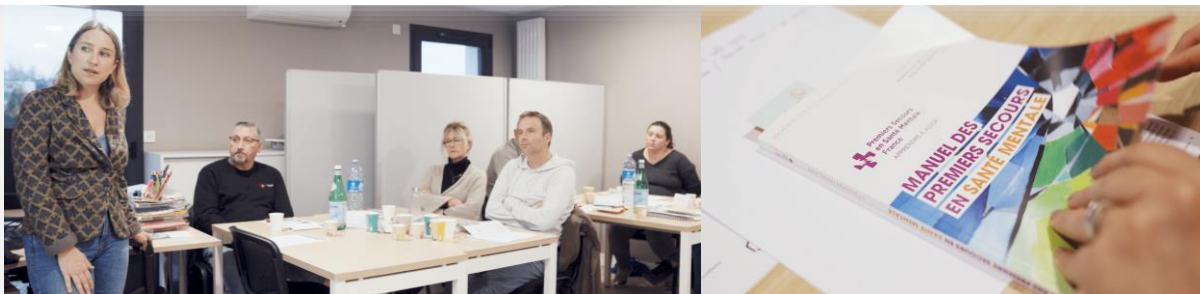
## PROTÉGER LA SANTÉ MENTALE

### Des formations aux premiers secours

Lauréat de l'appel à projets « L'innovation sociale en action(s) », l'agence de Nantes Atlantique propose aux **collaborateurs de proximité et aux locataires** une formation de premiers secours en santé mentale et d'identifier ensuite un « référent » par résidence sur la base du volontariat. L'objectif est de repérer les signes de fragilité mentale et « d'accompagner » les locataires en difficulté jusqu'à l'arrivée des secours ou des partenaires identifiés.

- 4 sessions de formation dispensées en 2023 par l'association Premier secours en santé mentale (PSSM) avec de très bons retours des équipes et des locataires

Le dispositif de formation poursuit son déploiement en 2024.



## L'EXPÉRIMENTATION « NUDGE »

### Ou comment s'appuyer sur les sciences comportementales pour encourager la propreté et réduire les incivilités

- Deux sites pilotes : Villejuif (94) et Grenoble (38)
- Les objectifs : changer de point de vue, créer une nouvelle réciprocité, développer le sentiment d'appartenance et activer les valeurs et intentions de propreté
- Une méthodologie dédiée reposant sur l'implication des locataires et des équipes, soutenue par des experts « Nudge »
- Résultats : une **diminution de moitié des déchets au sol et des encombrants, des retours positifs** des locataires et des équipes

Le déploiement du Nudge à d'autres thématiques est à l'étude.





Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France, avec plus de 554 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

[www.cdc-habitat.com](http://www.cdc-habitat.com)

[X @CDC Habitat](https://twitter.com/CDC_Habitat)





## Contacts presse

### Groupe CDC Habitat

Isaline Ollivier  
07 63 34 67 97  
[isaline.ollivier@cdc-habitat.fr](mailto:isaline.ollivier@cdc-habitat.fr)

Léa Peuré  
07 52 67 24 77  
[lea.peure@cdc-habitat.fr](mailto:lea.peure@cdc-habitat.fr)

### Cabinet CLAI

Stéphanie Barré-Lesauvage  
06 42 58 95 25  
[cdchabitat@clai2.com](mailto:cdchabitat@clai2.com)

