

Bordeaux,
le 16 mai 2024

Bilan 2023 et perspectives de CDC Habitat Sud-Ouest

Soutenir la production et faciliter l'accès au logement

CDC Habitat Sud-Ouest réaffirme sa mobilisation au service du territoire et d'un habitat accessible à tous dans un contexte particulièrement bousculé par la crise du secteur du logement : production de logements, décarbonation du patrimoine, partenariats avec les collectivités ou accompagnement des locataires sont les piliers de l'action du Groupe.

Les chiffres clés 2023 de CDC Habitat Sud-Ouest

		
2 411 logements neufs livrés	1 671 logements mis en chantier	498 logements réhabilités et en cours de réhabilitation
		
34 M€ d'investissements	36 668 logements et commerces gérés	368 collaborateurs



« Cette année écoulée a été, une fois de plus, intense dans la conduite de nos projets ! Nous sommes fiers des actions que nous menons tant sur la production de logements qu'envers nos locataires. 2023 a notamment été marquée par la commande de 3 800 logements dans le Sud-Ouest grâce au plan de soutien du groupe CDC Habitat. Cela représente 22 % de l'engagement national (17 000 logements) et confirme la forte volonté du Groupe de poursuivre pleinement l'accompagnement des régions Occitanie et Nouvelle-Aquitaine dont le développement économique et démographique se poursuit.

Grâce aux différents acteurs de l'habitat, nous savons innover pour faire émerger des projets ambitieux au service des habitants et nous portons un intérêt très particulier à l'effort de construction de logements efficaces et durables.

En 2024, nous poursuivons notre mission avec détermination en plaçant l'innovation, la durabilité et l'inclusion au cœur de nos actions pour un avenir meilleur pour tou(te)s ! »

Jérôme Farcot, directeur interrégional de CDC Habitat Sud-Ouest

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

Acteur majeur de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie, avec 36 668 logements gérés, CDC Habitat Sud-Ouest maintient le cap de la production et s'engage dans les politiques publiques locales sur les territoires en forte tension. La priorité du Groupe reste la même : apporter des solutions de logement accessibles à tous qui répondent aux défis environnementaux, économiques et sociaux.

Une année de livraisons exceptionnelle. L'année 2023 a été marquée par la réception d'une grande partie des opérations issues du plan de relance lancé en 2020 par le Groupe : sur le territoire Sud-Ouest, CDC Habitat a livré 2 411 logements, avec près de 1 000 logements sociaux et 1 400 logements intermédiaires dont :

- 600 logements livrés en **Nouvelle-Aquitaine**, avec plus de la moitié en métropole bordelaise, comme par exemple les résidences *Le Belvédère* de 51 logements intermédiaires à Bordeaux, *Couleurs Jardins* de 9 logements sociaux à Le Taillan-Médoc ou encore *Garden VO* de 21 logements abordables à Villenave-d'Ornon ;
- plus de 1 800 logements livrés en **Occitanie**, principalement dans les aires d'influence toulousaines et montpelliéraines, comme par exemple à Toulouse avec les résidences *Campmas* de 81 logements sociaux à et *Variations* de 92 logements intermédiaires, et à Montpellier avec les résidence *Alive* de 45 logements intermédiaires et *Graphik* de 22 logements abordables.

Un rythme de production soutenu pour les années à venir. Sous l'impulsion du plan de soutien national lancé par le Groupe en mai 2023, CDC Habitat Sud-Ouest a précommandé 3 800 logements neufs, principalement en logements intermédiaires et situés sur les territoires tendus. Cette dynamique illustre la capacité du Groupe, opérateur global de l'habitat d'intérêt public, à jouer pleinement son rôle contra-cyclique en soutenant le secteur immobilier dans une période critique et donc de permettre la production de logements au service des territoires et d'un habitat accessible à tous.

Aussi et malgré un contexte difficile, CDC Habitat Sud-Ouest garde un rythme de production soutenu pour les années à venir puisqu'au global, la construction de presque 1 700 nouveaux logements a été lancée en 2023.

Se positionner davantage en amont de la chaîne de production. Pour renforcer son soutien au développement, CDC Habitat Sud-Ouest intervient plus activement sur du foncier et en maîtrise d'ouvrage directe. Une stratégie qui se concrétise d'ores et déjà avec de nouvelles opérations, comme par exemple à Pessac (Gironde), au Domaine de Chanterelle où est prévue la construction de 41 logements sociaux. Une valorisation foncière avec une opération qualitative et respectueuse du cadre paysager.

Proposer une réelle alternative en matière de logement pour les personnes âgées. Le groupe CDC Habitat porte une ambition forte en faveur du développement de l'habitat partagé et inclusif, dont l'objectif est de concilier sécurité et environnement adapté en garantissant l'inclusion sociale et la vie autonome des personnes âgées. Face aux enjeux du vieillissement de la population, le Groupe travaille sur des solutions logement diversifiées :

- Dans le cadre du partenariat entre le groupe CDC Habitat et Domani, CDC Habitat Sud-Ouest a déjà ouvert trois résidences d'habitat inclusif avec : *Le Balcon des pêcheurs* qui peut accueillir 9 personnes âgées à Mimizan (Landes), la *Villa Hortus* à Villenave-d'Ornon (Gironde) et *La Villa Clélia* à Blagnac (Haute-Garonne) comprenant chacune deux habitats pour accueillir 9 personnes âgées. Fort de ce partenariat, ce sont trois nouvelles résidences d'habitats partagés qui devraient être livrées sur les 3 prochaines années en Sud-Ouest : en 2025, au Bouscat (Gironde), deux habitats partagés de 9 logements chacun et en 2026, à Saint-Médard-en-Jalles et Artigues-près-Bordeaux (Gironde), deux habitats partagés de 9 logements chacun sur chaque site.
- A Beaucaire (Gard), la résidence services seniors *La Capitainerie* qui devrait être livrée en 2026, sera composée de 95 logements.

Renforcer l'accès des jeunes et des étudiants à des logements abordables de qualité. A ce titre, CDC Habitat Sud-Ouest a livré en juillet 2023 la nouvelle résidence universitaire toulousaine *Déodat de Séverac* et le centre de formation *Marguerite Canal*. Composée de 332 logements, la résidence gérée par le CROUS de Toulouse-Occitanie dispose également d'espaces de vie partagée destinés aux étudiants et d'un espace dédié aux formations exploité par le GRETA-CFA Midi-Pyrénées Centre.

Faciliter l'accès à des logements au plus près des bassins d'emploi. Le Groupe s'engage pour faciliter l'accès à des logements situés à proximité des lieux de travail et des zones économiques, notamment par le biais du logement intermédiaire. En 2018, CDC Habitat a signé une convention avec le CHU de Bordeaux qui a permis de loger, près de 180 infirmiers, aides-soignants et personnels administratifs. Fort de cette réussite le partenariat a été renouvelé en 2023 pour une période de 5 ans. CDC Habitat Sud-Ouest a également signé un partenariat avec le Centre Hospitalier de la Côte Basque (Pyrénées-Atlantiques) en 2023 et avec la 4^{ème} Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (UIISC4) à Libourne (Gironde) en 2024.

CDC Habitat, acteur engagé pour un habitat durable et décarboné

Pour une ville sobre, durable et inclusive, le groupe CDC Habitat inscrit son action dans la stratégie nationale bas carbone, en cohérence avec la trajectoire 1,5 °C du plan climat. Il s'agit d'un enjeu majeur du plan stratégique Impulse 2026. Pour permettre cette transition, plusieurs leviers sont déjà déployés ou à l'étude.

Poursuivre les réhabilitations thermiques. Afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des locataires, CDC Habitat Sud-Ouest poursuit son programme ambitieux de rénovation. L'objectif : améliorer la qualité de vie, le confort et les consommations d'énergie.

- à Mazères-Lezons (Pyrénées-Atlantiques), les travaux de réhabilitation de la résidence *Le Sulky 2*, construite en 1987 et composée de 71 logements, ont été lancés en janvier 2024 et devrait se terminer à l'été 2025. Les travaux porteront notamment sur la sécurisation des halls d'entrée (accès par badge et interphonie), le ravalement des façades, l'installation de robinets thermostatiques, le changement des menuiseries extérieures ou encore la rénovation des salles de bains par le remplacement des équipements sanitaires, des revêtements de sol et de la faïence, travaux permettant d'atteindre une étiquette B en performance thermique et une empreinte carbone à 15kg de CO2.
- à Nîmes (Gard), les travaux de réhabilitation de la résidence *Le Goya*, construite en 1981 et composée de 93 logements, ont été lancés en mars 2024 et devrait se terminer fin 2025. Les travaux porteront notamment dans les logements, sur la rénovation des salles de bains, l'amélioration de la ventilation, dans les parties communes sur la création d'un sas dans les halls avec mise en place d'une interphonie ainsi qu'une sécurisation accrue par l'installation d'une vidéosurveillance sur l'ensemble de la résidence et au niveau des espaces extérieurs, un réaménagement des parkings et la création d'espaces verts. Ces travaux permettent d'atteindre une étiquette B en performance énergétique et une empreinte carbone à 7 kg de CO2.

Recourir plus systématiquement aux énergies vertes. Dans le cadre de la stratégie de décarbonation de son patrimoine et afin d'en limiter l'impact carbone, CDC Habitat Sud-Ouest a récemment procédé au raccordement de deux résidences au réseau de chaleur urbain de Plaine Garonne Energies avec la création de sous-stations dans des bâtiments *La Benauge* et *La Bastide*. De plus, une étude technique est menée pour la résidence *Le Grand Ramier* à Toulouse (Haute-Garonne) où 78 % du réseau de chaleur est alimenté en énergie renouvelable par la chaleur fatale¹ issue de l'incinération des ordures ménagères, permettant de décarboner en grande partie l'énergie de cette résidence.

Faire face aux aléas climatiques actuels et futurs. Parmi les outils mis en place par le Groupe dans le cadre de son plan d'adaptation aux aléas climatiques, le Diagnostic de Performances Résilience (DPR) va permettre d'évaluer la résilience du parc, en mesurant notamment l'exposition du patrimoine à d'éventuels risques climatiques (inondations, tempêtes, sécheresses, mouvements de terrains, etc.) actuels et à venir. A ce titre, CDC Habitat, après une première expérimentation, va lancer des diagnostics sur des sites représentatifs de la diversité du patrimoine sur le territoire Sud-Ouest avec à la fois des zones potentiellement concernées par les vagues de chaleurs, des inondations ou des mouvements de terrains. Grâce à ces diagnostics, les résidences concernées auront la possibilité de bénéficier d'actions visant à adapter le patrimoine aux évolutions climatiques dans le cadre de programmes de travaux et de réhabilitations.

Un autre enjeu pour CDC Habitat est d'apporter des solutions à la problématique du confort d'été et de permettre à ses locataires de « mieux vivre » les pics de chaleurs au sein des logements et d'éviter l'installation d'équipements de climatisation individuels dans un contexte de sobriété énergétique ; avec deux exemples d'expérimentation qui vont être lancés :

¹ Chaleur fatale : Lors du fonctionnement de certains procédés de production ou de transformation, l'énergie thermique produite n'est pas utilisée en totalité. On parle alors de "chaleur fatale". La chaleur fatale peut être utilisée pour répondre aux besoins de chaleur d'entreprises ou d'usagers par le biais d'un réseau de chaleur. [ADEME – avril 2024]

- L'application d'une peinture réfléchissante sur 300m² de toiture, soit 20 % des logements, afin de mesurer l'impact sur la réduction de la température à l'intérieur des logements, expérimentée à Castelnau-le-Lez (Occitanie), sur la résidence *Villa Urbana*. Cette peinture vise à atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et à réduire la température des zones urbaines. Elle permet de réfléchir une plus grande quantité de rayonnement solaire et, la réduction de la température dans les logements, permet de réduire l'utilisation de la climatisation. Le démarrage de l'application est prévu fin mai 2024.
- L'application d'une peinture réfléchissante, sur le même principe que *Villa Urbana* mais avec une teinte beige-tuile claire sur les toitures pentues en tuile (terre cuite) de la résidence *Terres Rouges* à Saint-Georges d'Orques (Occitanie).

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

Pour contribuer à l'aménagement équilibré des quartiers de villes et du territoire, CDC Habitat est aux côtés des collectivités en mettant en commun ressources et expertises.

Participer aux projets de rénovation urbaine. Le Groupe participe aux grands projets d'aménagement urbain en partenariat avec les collectivités, tout en travaillant sur de multiples aspects : reconstruction de la ville sur la ville, aménagement urbain, diversité de l'offre de logements, sobriété, mixité d'usages, etc. A ce titre, sur le territoire Sud-Ouest, CDC Habitat intervient par exemple :

- Sur le quartier de *Sauzelong* à Toulouse (Haute-Garonne), un projet d'aménagement et de requalification urbaine est mené en étroite collaboration avec la Ville de Toulouse et Toulouse Métropole. Il permettra à terme, après la démolition de 360 logements sociaux, la reconstruction de 810 nouveaux logements avec une préservation du nombre de logements sociaux. Seul, le bâtiment au 115 Bedouce composé de 140 logements sociaux, reste en place sur ce quartier et a bénéficié de travaux de réhabilitation finalisés fin 2021. En 2023, la première résidence neuve du quartier a été livrée : la résidence *Campmas*, un ensemble de 81 logements (74 logements sociaux et 7 maisons en accession sociale). Ce projet de rénovation du quartier *Sauzelong* se poursuit en 2024 sur les îlots *Canal* et *Bourget*.
- À Bordeaux (Gironde), en partenariat avec la ville de Bordeaux, le projet de renouvellement urbain de *Grand-Parc* vise à valoriser le quartier, améliorer son fonctionnement et le rendre plus agréable pour ses habitants. CDC Habitat Sud-Ouest est propriétaire d'un bâtiment de 195 logements qui vont être réhabilités et, ces travaux doivent permettre d'optimiser le bâtiment pour créer 8 nouveaux logements en duplex en rez-de-chaussée, en lieu et place des caves. Ces 8 logements seront proposés en accession. L'objectif de ces travaux est notamment d'améliorer la performance énergétique (BBC rénovation) du bâtiment ainsi que son image architecturale.
- Sur le quartier *Cité Blanche* à Toulouse (Haute-Garonne) CDC Habitat participe activement à la transformation de cette cité ouvrière construite dans les années 1960 par l'aménagement des 3 ha du site. L'objectif est de proposer une diversité de logements en location (individuels, semi-collectifs, collectifs) en partenariat avec d'autres bailleurs sociaux et des promoteurs, afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs résidents. 2024 marquera la fin du nouvel aménagement de ce quartier toulousain qui disposera de près de 400 logements.
- À Mourenx (Pyrénées-Atlantiques), CDC Habitat Sud-Ouest, partenaire historique de la ville, accompagne les habitants pour améliorer leur qualité de vie en accord avec les enjeux de la ville et les nouvelles attentes de la population en matière d'habitat. Ainsi, en lieu et place de la *Tour des Célibataires* qui a été démolie en novembre 2023, est prévue une nouvelle résidence de 22 logements sociaux intergénérationnels.
- À Mont-de-Marsan (Les Landes), CDC Habitat a répondu favorablement au souhait de la Ville et de l'Agglomération de poursuivre, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la dynamique de requalification du quartier du Peyrouat et d'y rattacher le site de la résidence *Hélène Boucher* où CDC Habitat gère 224 logements. 2 bâtiments de 40 logements chacun sont prévus en démolition permettant ainsi de mieux adapter l'offre à la demande et les autres bâtiments seront réhabilités. Les travaux de réhabilitation sont en cours de définition et de concertation en collaboration avec les locataires.

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

Conscient que l'innovation sociale est une affaire de collectif, le Groupe a déployé des initiatives avec ses collaborateurs et ses locataires, pour apporter des solutions concrètes en termes de nouveaux produits, services et modes de faire.

Mettre en œuvre des dispositifs d'innovations sociales au service des locataires. En 2022, le Groupe a mis en place pour la première fois l'appel à projets L'ISA (L'Innovation sociale en actions), dispositif interne de soutien à l'innovation sociale. L'objectif est de faire émerger et de soutenir des projets innovants au service des locataires, portés par les collaborateurs du Groupe et en lien avec les acteurs du territoire. En 2023 et 2024, plusieurs projets se concrétisent :

- à Bordeaux (Gironde) dans la résidence *Les Portes de Caudéran*, il a été décidé de transformer l'usage du hall d'entrée en espace de partage, convivial et enrichissant avec la mise en place d'actions choisies par et avec les locataires : la création d'un hall inclusif. Ce dernier a été co-conçu avec l'association « Les Compagnons Bâisseurs » et visent à aider les locataires à s'approprier les lieux et à être autonomes dans sa gestion. Des ateliers de bricolage ont permis aux locataires de créer des jeux, deux jardinières, une boîte à lire et un salon de jardin en bois, utilisables par tous. Ce nouvel espace commun permet d'améliorer la tranquillité résidentielle et la qualité de vie des locataires, de réduire l'isolement des personnes âgées et des locataires les plus isolés, de favoriser les relations intergénérationnelles et de susciter le pouvoir d'agir des locataires. Ce dernier a pu être inauguré en juin 2023 en présence des locataires et des différents partenaires.
- À Bordeaux (Gironde), l'installation d'un appartement pédagogique, inauguré en mars 2024 dans le quartier de *La Benauges*, permet, grâce à des permanences et des ateliers collectifs à destination des locataires, de faciliter l'appropriation et l'occupation paisible des logements et sensibiliser les locataires aux éco-gestes et à la prévention des déchets.
- Dans la résidence *Les Chênes* à Toulouse (Haute-Garonne), en partenariat avec l'association « A chacun son cocon » des ateliers d'initiations au bricolage et de customisation sont proposés aux locataires.
- Dans la résidence *Mas de Bagnères* à Montpellier (Hérault), est proposé aux locataires un accompagnement aux éco-gestes à travers des ateliers sur la prévention des consommations d'eau et d'énergie. Dans ce sens, sera distribuée aux locataires d'ici fin juin 2024, une douchette économe afin qu'ils puissent optimiser leur débit d'eau et la consommation d'énergie nécessaire pour la chauffer.

Groupe CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec plus de 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 directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

cdc-habitat.com

[@CDC_Habitat](https://www.instagram.com/CDC_Habitat)



CDC Habitat Sud Ouest

Danielle GOLFETTO
06 34 63 15 95
danielle.golfetto@cdc-habitat.fr

Cabinet CLAI

Valentine BUSNEL
07 78 41 52 50
cdchabitat@clai2.com