

Paris,
le 17 mai 2024

Bilan 2023 et perspectives de CDC Habitat en Ile-de-France

Soutenir la production et faciliter l'accès au logement

Le groupe CDC Habitat, avec la direction interrégionale Île-de-France et Grand Paris Habitat, réaffirme sa mobilisation au service des territoires 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 de CDC Habitat en Île-de-France.

Les chiffres clés 2023 de CDC Habitat Île-de-France

		
5 762 logements neufs livrés	plus de 5 000 logements mis en chantier	plus de 3 400 logements en cours de réhabilitation
		
Plus de 1,9 Md€ d'investissement <i>dont 1,8 Md€ en production neuve et dont 104 M€ pour l'entretien du patrimoine (réhabilitations, résidentialisations et remplacement des composants)</i>	plus de 145 000 logements gérés	près de 2 200 collaborateurs



« En Ile-de-France, où CDC Habitat gère 113 000 logements sociaux et 32 000 logements intermédiaires, le Groupe joue pleinement son rôle contra-cyclique, social et environnemental, conformément à notre projet de territoires. Face à la crise du logement et à l'inflation, nous restons particulièrement mobilisés, aux côtés des collectivités locales, pour continuer à proposer des logements accessibles à tous les Franciliens, accompagner nos locataires, qui sont particulièrement pénalisés par la hausse des prix, et contribuer à engager le parc francilien sur la voie de la neutralité carbone. »

Eric Dubertrand, directeur interrégional CDC Habitat Île-de-France



« Les équipes de Grand Paris Habitat sont pleinement mobilisées dans la production de logements pour CDC Habitat et ses 21 adhérents, afin de répondre aux besoins de tous les types de ménages Franciliens et être exemplaires sur le plan environnemental. En 2023, nous avons accompagné le plan de soutien au logement annoncé par le Groupe, avec à ce jour plus de 5 000 logements réservés. L'année 2023, fut une année exceptionnelle en termes de livraisons de logements. »

Aude Debreil, présidente du directoire de Grand Paris Habitat

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

Acteur majeur de l'habitat sur le territoire francilien, avec 145 000 logements gérés, CDC Habitat Île-de-France 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 livraison 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 francilien, plus de 5 700 logements ont été livrés, dont 4 500 logements en VEFA et 600 logements en maîtrise d'ouvrage directe, avec par exemple :

- **A Paris (XIII^e)**, la résidence (éco-conçue) *New Génération* où CDC Habitat a acquis 29 logements abordables, qui favorise l'ouverture des espaces, le lien entre les habitants et le respect de l'environnement (75012).
- **En Seine-et-Marne (77)**, la résidence *Les Balcons Valorée* où CDC Habitat a acquis 77 logements sociaux, 33 logements intermédiaires et 29 logements abordables à Lognes.
- **Dans les Yvelines (78)**, la résidence *Parc Princesse*, (réalisée en maîtrise d'ouvrage directe) de 50 logements sociaux au Vésinet.
- **Dans les Hauts-de-Seine (92)**, la résidence *Prysm* où CDC Habitat a acquis 123 logements abordables à Clichy. Une résidence conçue par le cabinet d'architecture Wilmotte.
- **Dans le Val d'Oise (95)**, la résidence *Grand Centre* où CDC Habitat a acquis 64 logements intermédiaire à Cergy.
- **Dans l'Essonne (91)**, la résidence *A'tmosphère* de 13 logements sociaux à Sainte-Geneviève-des-Bois
- **En Seine-Saint-Denis (93)**, la résidence *Rue des Arts* où CDC Habitat a acquis 45 logements abordables à Aubervilliers.
- **Dans le Val de Marne (94)**, la résidence *Beaux Accords* où CDC Habitat a acquis 43 logements abordables à Thiais.

Un rythme de production soutenu pour les années à venir. Sous l'impulsion du plan de soutien national lancé en mai 2023, CDC Habitat en Île-de-France *via* le groupement d'intérêt économique Grand Paris Habitat a acquis plus de 5 000 logements neufs au titre de la pré-réservation. Ces logements sont particulièrement concentrés sur les Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis. Cette dynamique illustre la capacité du Groupe, opérateur global de l'habitat d'intérêt public, à jouer pleinement son rôle contra-cyclique en soutenant la production de logements au service des territoires et d'un habitat accessible à tous.

Se positionner davantage en amont de la chaîne de production de logements. Pour accroître son développement, CDC Habitat Île-de-France, avec Grand Paris Habitat, diversifie ses modes d'intervention et recourt plus activement à la maîtrise d'ouvrage directe, approche sur mesure qui répond aux besoins spécifiques des territoires, en collaborant étroitement avec les municipalités. Une stratégie qui se concrétise d'ores et déjà avec de nouvelles opérations :

- La résidence *Les Colibris* à Maurecourt (Yvelines), composée de 25 logements sociaux. La résidence s'intègre parfaitement dans le tissu pavillonnaire. Elle a été construite par le même architecte que la résidence voisine Le Cèdre, livrée en 2015.
- La résidence *Les Toits de Belleville* (Paris XIX) de 300 logements a été agrémentée d'une surélévation réalisée en MOD, de 44 logements en bois, sur 7 bâtiments de 1 à 4 niveaux. Ces logements neufs seront répartis entre 11 logements sociaux et 33 logements intermédiaires, principalement réservés au personnel de l'Assistance Publique-Hôpital de Paris.

Faciliter l'accès des personnels hospitaliers à des logements situés à proximité de leur lieu de travail. En 2022, CDC Habitat Ile-de-France a conclu un partenariat avec l'AP-HP de Paris : à fin 2023, ce sont 1 800 logements sociaux et intermédiaires qui étaient mis à la disposition des personnels soignants.

Proposer un lieu de vie convivial et confortable pour les seniors. Afin de répondre au besoin des seniors d'avoir un cadre de vie adapté techniquement et financièrement, ainsi qu'un panel de services optionnels, CDC Habitat Ile-de-France a développé son patrimoine, avec par exemple :

- La résidence senior *Prysm* à Clichy-la-Garenne (92), programme mixte livré en décembre 2023 : la résidence est composée de 373 logements répartis en trois bâtiments. 123 logements libres ont été acquis par CDC Habitat dont 60 logements par AMPERE Gestion pour le compte d'un de ses mandats. Une résidence service seniors de 108 logements a également été acquise par AMPERE Gestion pour le compte de l'un de ses mandats. La résidence services seniors, dont l'exploitation est assurée par Montana, est équipée de plusieurs espaces de services (restaurant, piscine, salle TV, salle fitness, salon de beauté, salon de thé, salle de jeux, ateliers).
- La résidence *Clairefontaine* à Étampes (Essonne) composée de 73 logements seniors, a été réhabilitée par les équipes du GIE Générations de CDC Habitat, afin d'améliorer son accessibilité à un public âgé et la qualité de vie des résidents par isolation thermique extérieure, installation de volets roulants, adaptation des salles de bain, réfection des sols, etc.

Faciliter l'accès aux logements aux étudiants et aux jeunes. Pour répondre aux besoins majeurs de logements pour étudiants et jeunes actifs particulièrement exposés à l'inflation et la hausse des prix en Île-de-France, CDC Habitat étend, notamment grâce à sa marque STUDEFI mais également via des partenariats, son offre de logements pour étudiants et jeunes actifs, avec par exemple :

- La résidence étudiante *Andrée Michel* à Montreuil (93) de 145 logements étudiants, acquise en VEFA. A l'instar des autres résidences STUDEFI, la résidence comprend des espaces communs : salle de détente, salle de travail, laverie connectée et est entièrement sécurisée, tandis que tous les logements sont entièrement meublés.
- La future résidence *Les Frères Caudrons*, à Vélizy-Villacoublay (78) proposera 206 logements étudiants et 109 logements pour jeunes actifs. Prévue pour une livraison en 2026, elle sera gérée par STUDEFI et bénéficiera de l'ensemble de l'offre prévue.
- La réhabilitation du foyer de Reuilly (Paris XII), a été réalisée par CDC Habitat en partenariat avec l'État, la Ville et le Foyer des Jeunes Travailleurs de Reuilly. Les travaux de réhabilitation avaient plusieurs objectifs allant de la rénovation thermique à la mise en accessibilité des espaces communs et privatifs. Les chambres ont également été transformées, passant de 127 à 94, pour offrir des espaces de vie plus confortable et fonctionnel aux jeunes travailleurs.
- Depuis 2023 CDC Habitat Ile-de-France développe une offre de colocation avec la société Colivys comme par exemple avec la résidence du Président Wilson à Saint-Denis où 10 logements sont proposés à la colocation. Cette offre est particulièrement adaptée aux étudiants, aux jeunes actifs en CDD ou en mobilité. En effet, le loyer inclut toutes les charges telles qu'Internet, l'électricité ou encore l'assurance habitation. Ce mode de vie en coliving permet d'offrir non seulement des chambres abordables avec des services mais aussi l'appartenance à une communauté au travers l'organisation d'événements festifs et culturels réguliers.

CDC Habitat Île-de-France un acteur engagé de l'habitat bas-carbone et durable

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 du Groupe. Pour permettre cette transition, plusieurs leviers sont déjà déployés ou à l'étude.

Retravailler les choix de production d'énergie pour le parc. A ce titre, CDC Habitat Île-de-France prévoit de raccorder près de 15 000 logements à des réseaux de chaleur urbain afin de décarboner son parc, 1 700 logements ont déjà été raccordés depuis fin 2022. Comme pour la résidence *Sous-Coudray* au Blanc-Mesnil (Seine-Saint-Denis) qui est raccordée à une station de géothermie. Cette station produit plus de 80 % d'énergie renouvelable sur le réseau de chaleur du Blanc-Mesnil. Les réseaux de chaleur alimentés par de l'énergie renouvelable sont des leviers essentiels de la transition énergétique. Leur développement doit permettre de limiter les émissions de gaz à effet de serre en substituant des énergies vertes aux énergies fossiles.

Autre exemple avec la résidence *Didot Bardinnet* à Paris, composée de 600 logements répartis sur 2 bâtiments. Cette résidence est en cours de réhabilitation dont la fin, des travaux est prévue pour septembre 2024. L'objectif est de mettre en place sur le toit de la résidence une centrale photovoltaïque afin d'assurer l'autosuffisance en électricité des parties communes.

Utiliser tous les leviers envisageables pour viser la neutralité carbone. Dans cette perspective, CDC Habitat Ile-de-France met l'accent sur la performance environnementale avec de plus en plus d'opérations affichant des performances en phase avec les exigences de la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020), fixant des seuils ambitieux à atteindre d'ici 2025 ou 2028 :

- La résidence *Catherine Leroy* à Sannois (95) construite en maîtrise d'ouvrage direct (MOD) par Grand Paris Habitat, est composée de 27 logements sociaux répartis en deux bâtiments bois. Pour répondre aux enjeux de la densification, les deux bâtiments ont été élevés sur la dalle d'un parking sous-terrain de la résidence *Bel Air*, également patrimoine de CDC Habitat Ile-de-France. La résidence affiche de nombreux labels : NF Habitat HQE, E+C-, BBC A. La résidence a été sélectionnée dans le cadre du Palmarès de la Construction Durable en Val-d'Oise 2024
- La résidence *Sequoia* à Sceaux (92) acquise par CDC Habitat auprès du groupe RATP et de Woodeum / Pitch Immo, et conforme au seuil 2028 de la nouvelle Réglementation RE2020. Cette résidence bas carbone, dont la livraison est prévue en 2026, sera réalisée en bois massif. Sa mise en œuvre nécessitera 6 à 8 fois moins de flux de camions que pour une construction traditionnelle, soit moins de nuisances pour les riverains.
- La résidence *Castiglione* à Trappes (78) où Grand Paris Habitat vient d'achever une opération de réhabilitation énergétique initiée en 2022. Cette réhabilitation a permis, grâce à des procédés de rénovation innovants (notamment la production de façades en hors-site) et à l'utilisation de matériaux durables, de diviser par 3,5 les consommations énergétiques et de diminuer par 5 l'empreinte carbone de cette résidence composée de 140 logements sociaux.

CDC Habitat Île-de-France, acteur engagé dans l'attractivité et le dynamisme territorial

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

Participer à la reconversion de sites industriels. Dans les communes de Thiais et Orly (91/94) le groupe CDC Habitat s'est engagé dans le projet *Parcs en Scène*, lauréat de la première édition de l'appel à projets "Inventons la métropole du Grand Paris", qui consiste en une reconversion de l'ancien site logistique de 14 hectares de la Zone Sénia, et qui aboutira à la création d'un nouveau quartier d'environ 2 600 logements (sociaux, intermédiaires ou en accession à la propriété), ainsi que des résidences étudiantes et intergénérationnelles. Depuis avril 2024, le projet se concrétise. La première phase de *Parcs en Scène*, le quartier des Quinze Arpents à Orly, permettra de créer 10 lots (85 000 m² SDP) qui s'étend sur plus de 4 hectares organisé autour d'un jardin central. Linkcity et CDC Habitat, ont officiellement lancé les travaux portants sur les 2 premiers lots (lots 2.4 et 3.2), composés chacun de 2 bâtiments. A l'horizon 2026, ce ne sont pas moins de 172 logements locatifs intermédiaires et 103 logements locatifs sociaux qui seront livrés pour ces deux lots, accompagnés de commerces de proximité.

Participer aux projets de renouvellement urbain. Depuis de nombreuses années, le Groupe participe à revitaliser le tissu urbain pour améliorer les conditions de vie et le confort des logements pour les locataires des quartiers. Sur le territoire francilien, CDC Habitat Île-de-France participe à 19 programmes de l'ANRU dont 5 pour les adhérents du GIE Grand Paris Habitat, avec par exemple :

- A Sarcelles (95), dans le cadre de l'ANRU, les résidences *Paul Valéry* et *Provence*, dites *Les Biscottes*, ont bénéficié d'une mue impressionnante : les anciennes façades ont été intégralement déposés pour permettre la pose de façades neuves, fabriqués sur-mesure en usine. Au total, la consommation globale d'énergie de cette résidence devrait passer de 155 à 58 kWh/m² par an. Les 2 700 m² de façade bois capturent 52 tonnes de CO₂. La résidence est sélectionnée pour le Palmarès de la Construction Durable dans la Val-d'Oise (95).
- Le quartier d'Orgemont à Epinay-sur-Seine (93) fait l'objet d'un vaste programme de rénovation qui verra la démolition de 1 100 logements et la construction de 1 700 neufs. Le projet va porter sur 2 214 logements au total, dont 1 112 vont être démolis et 1102 logements rachetés à Icade que le Groupe s'est engagé à réhabiliter. Un investissement de plus de 100 M€. Le projet vise également à valoriser les atouts du quartier d'Orgemont,

qu'il s'agisse de son accessibilité (RER, tram, gare), de ses nombreux jardins et espaces verts, ou encore de ses espaces publics de qualité.

- A Epinay-sous-Senart (91), CDC Habitat Île-de-France s'implique depuis 2017 dans la rénovation du quartier La Plaine. 237 logements seront réhabilités en 2024 et 133 logements seront démolis dans les années à venir pour permettre la rénovation du quartier.

De plus, dans le cadre de cette dynamique partenariale en décembre 2023, Grand Paris Aménagement et CDC Habitat ont signé une convention de partenariat pour renforcer durablement leur collaboration dans leurs projets immobiliers, urbains existants et à venir, en matière environnementale, de qualité d'usage et de logements abordables, en explorant des approches innovantes – par exemple en soutenant la structuration de la filière hors-site ou encore dans la lutte contre l'habitat indigne et tout particulièrement le redressement des copropriétés dégradées.

Maintenir l'attractivité du patrimoine. Le groupe CDC Habitat a fait de la requalification de l'habitat dégradé une orientation stratégique prioritaire. Main dans la main avec tous les acteurs concernés, le Groupe a ainsi une contribution décisive au Plan Initiative Copropriétés lancé par l'Etat. En Ile-de-France, CDC Habitat mène depuis plusieurs années des actions pour aider la ville à résorber l'habitat insalubre :

- La résidence *Le Palacio (Espaces d'Abraxas)* à Noisy-le-Grand (93), un des sites les plus remarquables du patrimoine de CDC Habitat par son architecture néo-futuriste, a fini par se dégrader au fil des années. Le Groupe propriétaire de 329 logements sur les 440 que compte l'ensemble a entrepris depuis 2019, les négociations et l'étude d'un projet de réhabilitation pour améliorer la qualité de vie des locataires. Les travaux devraient démarrer en septembre 2024 et durer plusieurs années du fait de l'ampleur du projet.
- Depuis 2006, CDC Habitat Île-de-France est partenaire de la Ville de Sarcelles (95) dans le cadre de son Projet de Rénovation Urbaine (PRU). Les programmes *Lochères I* et *Lochères II*, visent à métamorphoser la ville à travers de la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la reconstruction de logements. D'ici le premier trimestre 2025, tous les logements devraient être rénovés.

CDC Habitat Île-de-France contribue activement au dynamisme économique et à la cohésion sociale et le bien vivre des locataires

Depuis de nombreuses années, CDC Habitat Île-de-France a mis en place un réseau dédié de conseillères sociales. Ces professionnelles sont là pour offrir un accompagnement personnalisé à chaque locataire faisant face à des imprévus, notamment des difficultés de paiement de loyer. A ce titre, en 2023, la direction interrégionale a accompagné plus de 4 400 ménages sur 240 communes en Île-de-France.

Agir en faveur du pouvoir d'achat des clients. Au-delà de son rôle de gestionnaire, le Groupe agit chaque jour pour apporter des solutions aux difficultés économiques et sociales que peuvent rencontrer les locataires. À l'heure où les coûts de l'énergie ne cessent d'augmenter, la lutte contre la précarité énergétique est un des engagements forts de CDC Habitat pour protéger durablement ses locataires. Si la réhabilitation énergétique du patrimoine reste le principal levier d'action, d'autres moyens sont mis en œuvre comme par exemple à Évry (91), CDC Habitat Île-de-France s'est associé à l'association « Voisin Malin » pour mener une campagne de sensibilisation en porte à porte dans le quartier des Pyramides sur la question des impayés. Au total, sur les 169 logements visités, 70 % des portes se sont ouvertes et 92 entretiens ont pu être réalisés.

Favoriser les dispositifs d'insertion dans l'emploi. La direction interrégionale mène aussi régulièrement des actions sur le terrain en faveur du retour vers l'emploi des locataires qui s'en sont éloignés, notamment grâce à des actions auprès des jeunes :

- Sur le territoire de Plaine Commune (93), CDC Habitat Île-de-France a lancé aux côtés des bailleurs Sequens et ICF Habitat La Sablière, une expérimentation du dispositif « pack emploi/logement » destiné aux jeunes : 7 jeunes locataires éligibles ont participé à une semaine d'activités comprenant des ateliers de développement personnel et professionnel, des rencontres avec des entreprises et des experts en emploi, ainsi que des services personnalisés adaptés à leurs besoins. Une fois leur projet professionnel

défini, ils entament une recherche de logement chez CDC Habitat, tout en bénéficiant d'un suivi pendant plusieurs mois.

- Avec le service du développement social et urbain (DSU), CDC Habitat Ile-de-France intervient dans les résidences situées dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) afin d'améliorer la qualité de vie et de favoriser le vivre-ensemble des résidents, en lien avec les collectivités locales. Ainsi, en 2023, 45 chantiers éducatifs et d'insertion ont été réalisés : 174 jeunes qui ont pu ainsi acquérir de nouvelles compétences et retourner progressivement vers l'emploi.
- Au sein de la résidence *Les Aunettes* à Fleury-Mérogis (91), un chantier d'insertion est en cours depuis plusieurs mois. Six jeunes locataires entre 16 et 18 ans, ont été recrutés pour participer à la rénovation de trois halls d'immeubles dans leur résidence. En dix jours, ils ont peint et réalisé deux fresques en mosaïque dans deux halls de la résidence, avec l'aide de Michael Leroy, artiste et fondateur de l'association « Wall & Colors ». Un troisième hall sera également rénové. L'objectif : aider les personnes qui traversent des problématiques sociales et professionnelles en les recrutant, les accompagnant, en les encadrant et en les formant pour qu'ils puissent rebondir dans le monde du travail.

CDC Habitat Île-de-France accompagne également ses locataires face à des problématiques telles que des femmes victimes de violences intrafamiliales. A cette fin, CDC Habitat Île-de-France s'est investi de manière concrète depuis plusieurs années aux côtés d'associations comme la FNSF¹. En 2023, plus de 200 collaborateurs ont été formés pour écouter, informer, orienter, et conseiller les femmes victimes de violences.

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://twitter.com/CDC_Habitat)

Grand Paris Habitat

Grand Paris Habitat est un GIE (Groupement d'Intérêt Economique) créé par le groupe CDC Habitat, qui compte aujourd'hui 23 adhérents dont 20 organismes de logement social (OLS) représentant les trois grandes familles d'OLS (les offices communaux ou départementaux, les SEM et les ESH) et les 3 CROUS franciliens de Versailles, Créteil et Paris. Ses équipes sont constituées de collaborateurs aux expertises pointues et complémentaires, mis à disposition aujourd'hui par CDC Habitat. Le GIE propose ainsi aux territoires, en lien et aux côtés de leurs opérateurs locaux, une offre globale adaptée aux spécificités de chacun, pouvant porter sur des domaines variés : développement de tous types de logements, réhabilitation, rénovation urbaine, mais aussi intervention sur les copropriétés dégradées.



CDC Habitat Ile-de-France

Enguerrand MEGLIOLI
06 25 81 67 25

enguerrand.meglioli@cdc-habitat.fr

Cabinet CLAI

Alexane LIRZIN
07 72 45 78 41

cdchabitat@clai2.com

¹ Fédération Nationale Solidarité Femmes