

Marseille,  
le 4 juin 2024

## ***Bilan 2023 et perspectives de CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse***

Soutenir la production et faciliter l'accès au logement

**CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse réaffirme sa mobilisation au service du territoire et pour un habitat accessible à tous dans un contexte particulièrement tendu 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 Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse**



<p><b>2 992</b> logements neufs livrés</p>	<p><b>1 945</b> logements mis en chantier</p>	<p><b>253</b> logements réhabilités et en cours de réhabilitation</p>
<p><b>484 M€</b> d'investissements</p>	<p><b>27 630</b> logements et commerces gérés</p>	<p><b>439</b> collaborateurs</p>

*« L'année a été exceptionnelle en termes de développement puisque nous avons réceptionné une grande partie des opérations du plan de relance initié pendant la crise sanitaire de 2020. Ces nouveaux logements accroissent notre parc de plus de 10 %. Ceci, sans impacter nos indicateurs de gestion locative qui se maintiennent à un très bon niveau. »*

*De plus notre activité de co-promotion monte en puissance avec le lancement de deux opérations en 2023, à Coudoux et à Aubagne. »*

**Pierre Fournon**, directeur interrégional CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

## 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 sur le territoire Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Corse, avec 27 630 logements et commerces gérés**, CDC Habitat 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 logements accessibles à tous qui répondent aux défis environnementaux, économiques et sociaux.

**Une année de livraison exceptionnelle.** L'année 2023 a été marquée par la livraison d'une grande partie des opérations issues du plan de relance initié en 2020 par le Groupe : sur le territoire Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, en 2023 CDC Habitat a livré 2 992 logements, dont :

- **1 278 logements livrés dans les Bouches-du-Rhône (13)**, avec par exemple les résidences *Jardin Augustin* de 53 logements abordables à Marseille, *Corniche de Caronte* de 120 logements intermédiaires à Port de Bourc, ou encore *Cœur Duranne II* de 66 logements intermédiaires et 26 logements sociaux à Aix-en-Provence.
- **821 logements livrés dans le Var (83)**, avec par exemple les résidences *Fleur de Ville* de 109 logements sociaux en résidence intergénérationnelle et 42 logements intermédiaires à La Farlède, *Les Allées du Château* de 77 logements intermédiaires à Solliès-Pont ou encore *Les Sarments* de 37 logements abordables à Cogolin.
- **824 logements livrés dans les Alpes-Maritimes (06)**, avec par exemple les résidences *Solférino* de 13 logements sociaux et 27 logements intermédiaires à Nice, *Villa Azur* de 22 logements sociaux et 34 logements intermédiaires à Antibes ou encore *Cours des Arts* de 109 logements abordables à Mougins.
- **69 logements livrés dans le Vaucluse (84)**, avec par exemple *La Résidence du Lac* de 47 logements intermédiaires à Montoux et *Le Hamo* de 22 logements intermédiaires à Bédarrides.

**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 Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse a précommandé 2 700 logements neufs, principalement en intermédiaire et situés sur les métropoles en tension. Cette dynamique illustre la capacité du Groupe, opérateur global de l'habitat d'intérêt public, à jouer pleinement un 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 Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse garde un rythme de production élevé pour les années à venir puisqu'au global, la construction de 1 945 nouveaux logements a été lancée en 2023, comme :

- A Bouc-Bel-Air (13), la résidence *Raimu* comptera 60 logements intermédiaires et 20 logements sociaux et dont la livraison est prévue en 2026 ;
- A Cagnes-sur-Mer (06), la résidence *Les Espartes*, qui devrait être livrée en 2025, sera composée de 47 logements intermédiaires et 21 logements sociaux ;
- A Saint-Maximin – La Sainte-Baume (83), la résidence du *Chemin de la Gare* comptera 32 logements intermédiaires et 14 logements sociaux pour une livraison prévue en 2026.

**Se positionner davantage en amont de la chaîne de production.** Pour renforcer son soutien au développement, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse 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 dans les Bouches-du-Rhône :

- A Aubagne sur le projet *Les Passons* réalisé en co-promotion avec Eiffage Immobilier et dont la construction devrait démarrer en 2025, qui prévoit à la construction de 106 logements collectifs dont 63 logements intermédiaires, 11 logements sociaux et 32 logements libres.
- A Coudoux, réalisé en co-promotion avec SPIRIT et en partenariat avec la commune, un nouvel éco-quartier de 200 logements devrait être livré à partir 2026 pour la première tranche et 2027 pour la deuxième tranche. Des efforts environnementaux ont été mis en place dès la conception des bâtiments pour limiter les pollutions environnementales, la consommation des ressources naturelles, ou encore la quantité de déchet de chantier.

**Faciliter l'accès des personnels hospitaliers à des logements situés à proximité de leur lieu de travail.** À ce titre, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse a conclu en 2023 un partenariat avec le CHU de Nice afin d'ouvrir à leur personnel hospitalier le parc de logements intermédiaires du Groupe : premier partenariat du genre sur le territoire.

En 2024, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse poursuit sa mobilisation auprès d'autres centres hospitaliers et partenaires institutionnels tels que le ministère de la Défense et des Armées.

**Proposer un lieu de vie convivial grâce à la cohabitation intergénérationnelle.** Afin de répondre à la volonté du maintien à domicile des personnes âgées, le plus longtemps possible, en leur procurant un logement et un cadre de vie adaptés techniquement et financièrement, ainsi qu'un panel de services optionnels, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse a développé son patrimoine :

- Six résidences intergénérationnelles dans les Bouches-du-Rhône, avec des logements destinés aux seniors, munies d'une salle de convivialité et de la présence d'un animateur : *Les Maisons de Marianne* de 103 logements et la résidence *Les Cigales* de 103 logements, situées toutes deux à Meyreuil, *Le Bertagne* de 50 logements à Gémenos ; les résidences *Complicity*, une de 107 logements à La Farlède et une de 80 logements à Cuers, et avec les résidences *Le Village d'Or*, une de 56 logements à Grimaud et une de 82 logements à La Fare-les-Oliviers.
- Trois résidences destinées aux seniors gérées par des gestionnaires dédiés : *Belle fontaine* de 120 logements à Marseille gérée par Happy, *Casa Barbara* de 105 logements à Nice (06) gérée par Korian et la résidence *API Seniors* de 78 logements à Vitrolles (13) gérée par le Groupe Api Résidences.

**Favoriser l'émergence d'une offre toujours plus large en matière d'habitat inclusif.** Depuis 2008, CDC Habitat et l'association « HandiToit » entretiennent une collaboration fructueuse pour conduire des initiatives concrètes en priorisant l'accès aux logements dédiés aux personnes en situation de handicap : des projets sont menés à Marseille, Bandol, Hyères, Cassis, Grimaud, Carqueiranne ou encore Aix-en-Provence. Depuis le début de la convention CDC Habitat a conçu et réalisé pour des ménages en situation de handicap 93 logements neufs conformes au cahier des charges de l'association (lavabo réglable en hauteur, possibilité d'automatisation des portes, etc.). En octobre 2023 ce partenariat a été renouvelé pour 3 ans. En 2024, ce sont 18 logements supplémentaires qui seront livrés avec les normes d'Usager en Fauteuil Roulant (UFR).

### **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.

La Direction Interrégionale Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse fait évoluer son patrimoine, seulement 55 logements soit 0,2 % ont une étiquette DPE F et G (8 logements en G, 47 logements en F).

Dans cette perspective, CDC Habitat PACAC poursuit son programme de rénovations thermiques :

- Bandol – *Vallongues* : 34 logements réhabilités livrés en 2023
- Roquevaire – *Le Cannel* : 68 logements en cours de réhabilitation
- Marseille 15ème – *Les Tilleuls* : 86 logements en cours de réhabilitation

Par ailleurs, la majorité des constructions neuves de CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse appliqueront avec un an d'avance les seuils fixés pour 2025, dans la réglementation actuelle (RE2020), et anticipent déjà ceux de 2028 sur certaines opérations, telles que :

- La résidence *La Corniche de Caronte* à Port-de-Bouc (Bouches-du-Rhône), composée de 119 logements intermédiaires, qui sera alimentée par le réseau de chaleur et de refroidissement par thalassothermie urbain. Cette technologie permet de récupérer les calories et frigorifiques en zone littorale de la mer Méditerranée pour alimenter les systèmes de chauffage, de climatisation et de production d'eau chaude sanitaire, en fonction des besoins. Ce raccordement s'inscrit dans un projet plus vaste visant à installer 20 MW de chaleur et de 2 MW de froid pour alimenter 4 000 équivalents logements, ainsi que tous les bailleurs de la commune (13H, Unicil, Logirem et CDC Habitat). Au total, le réseau sera alimenté à 97 % par des énergies renouvelables. Cela

représente 165 000 tonnes de CO2 évitées. L'ensemble de ce projet devrait être inauguré en octobre 2026 après deux années de chantier.

- Le déploiement de l'économie circulaire par le réemploi des matériaux/équipements comme sur le projet de *Lurian 7* à Salon de Provence ou celui de Tivole à Saint Tropez. Sur le projet *Lurian 7*, ce sont par exemple 50 portes intérieur qui ont été démontées et transformées en table de travail, et 24 portes de cave qui ont été réutilisées pour créer les bardages intérieurs, permettant ainsi d'éviter la production de déchets supplémentaires.

### **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.** Afin de répondre à un réel besoin d'évolution de la qualité d'habitation, d'amélioration du confort de vie des locataires ainsi que la prise en compte de leurs usages, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse a entrepris la restructuration d'une partie de son patrimoine existant :

- Initiée en 2009, la restructuration urbaine du quartier de *Lurian* à Salon-de-Provence entre dans son ultime phase : la dernière tranche *Lurian 7* de 147 logements devrait être livrée d'ici à 2027, dont 66 villas individuelles et 81 logements collectifs (33 logements intermédiaires et 30 logements sociaux). Cette opération met l'accent sur la qualité environnementale, en favorisant le bio-climatisme, les économies d'énergie et le maintien d'une végétation adaptée au climat local. Un projet conséquent que le Groupe réalise en maîtrise d'ouvrage directe.
- La résidence *Bassens 2* à Marseille, composée de 95 logements, a vocation à être démolie, car elle est située à l'emplacement prévu pour la sortie du tunnel de la nouvelle ligne Grande Vitesse SNCF, dont l'objectif est de fluidifier le trafic ferroviaire dans la cité phocéenne. CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse accompagne le relogement des locataires.
- A Marseille, le projet de restructuration Boulevard Schloësing entame sa troisième tranche *Besançon 3*, qui prévoit la démolition de 50 logements et la reconstruction de 66 logements à horizon 2025.

**Résorber l'habitat dégradé et 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. A Marseille, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse mène depuis plusieurs années des actions pour aider la ville à résorber l'habitat insalubre :

- Dans les quartiers du Panier et de Saint-Mauront, de nouvelles opérations démarrent en 2024 pour la réhabilitation de 8 petits immeubles insalubres, soit une trentaine de logements sociaux. A date, 5 immeubles ont déjà été livrés et les trois autres chantiers sont en cours.
- Dans le centre-ville de Marseille dans le cadre des appels à manifestation d'intérêt de la SPLA-IN, relatif aux opérations de construction, réhabilitation et restructuration, CDC Habitat s'est vu céder 7 logements très dégradés et a la charge de les réhabiliter.
- Dans le cadre d'une concession d'aménagement, CDC Habitat mène une action de réhabilitation du *Parc Corot*. Le Groupe a entamé les premiers travaux sur la tour A en vue de sa future démolition d'ici mi-2024.

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

Pour améliorer la cohésion sociale et le bien vivre de ses locataires, CDC Habitat initie des projets innovants visant à renforcer les liens communautaires et à améliorer les conditions de vie dans les résidences.

**Améliorer le cadre de vie des habitants.** Depuis 2018, CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse finance et développe des projets pour permettre la réalisation d'actions de prévention et des animations pour les résidences situées en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), en partenariat avec les collectivités territoriales et l'État. 14 QPV, 28 résidences, 2 150 logements concernés :

- A Nice dans le quartier des Moulins par exemple, CDC Habitat adhère avec d'autres bailleurs (CAH, Erilia et Logirem) à un Groupement de Sureté Résidentiel Inter-bailleurs pour prévenir et intervenir dans la lutte contre les nuisances, les occupations des parties communes et les dégradations ; afin de garantir la sécurité des locataires.
- En restaurant la confiance des jeunes grâce aux chantiers éducatifs. Dans la résidence *Canto-Perdrix* à Martigues, CDC Habitat, le centre social Pistoun, l'AACS et le groupe ADDAP ont initié un chantier éducatif, permettant à 4 jeunes de mettre en pratique leurs apprentissages et les aider dans leur insertion professionnelle et sociale, tout en renforçant leur confiance en eux.
- En favorisant l'insertion sociales et professionnelle : CDC Habitat demande aux entreprises intervenant sur ses chantiers de construction ou de réhabilitation de mettre en œuvre des actions en faveur de l'insertion des personnes en difficultés ou éloignées de l'emploi. Sur le chantier de *La Presqu'île* à Saint-Mandrier-sur-Mer, ce sont près de 10 000 heures de travail sous contrat d'insertion qui ont été réalisées, permettant à la fin du chantier la signature de 3 contrat en CDI, 3 en CDD et 1 contrat d'apprentissage.

**Inciter les résidents à devenir acteur de leur bien-être.** Au-delà de son rôle de gestionnaire, le Groupe agit chaque jour pour améliorer les conditions de vie des locataires. Dans ce sens, CDC Habitat a lancé les « Hackathon des territoires » permettant de faire émerger des idées innovantes pour adapter les logements aux changements climatiques. Une problématique qui prend tout son sens dans cette région où le plan local d'urbanisme intercommunal doit nécessairement intégrer ces contraintes, comme :

- La récupération des eaux grises / Green Fresh water : à Aubagne dans la résidence *Les Passons*, CDC Habitat a lancé un projet en co-promotion avec Eiffage Immobilier, pour le recyclage des eaux grises issues des douches, lavabos/évier, lave-linges ou encore des lave-vaisselles, pour arroser les espaces verts extérieurs. Cette technique sera aussi expérimentée à Gémenos dans la résidence *Le Bertagne* et à Martigues dans la résidence *Canto-Perdrix* pour implanter des îlots de fraîcheur.
- Le confort thermique d'été : dans la résidence *Lou Souléïadou* à Roquefort la Bédoule par exemple, des ambassadeurs ont été choisis parmi les locataires pour faire remonter les besoins des locataires et relayer les bonnes pratiques (éco-gestes, leviers comportementaux, etc.) auprès des autres locataires. Ces ambassadeurs sont coordonnés par des coordinateurs CDC Habitat qui organisent régulièrement des réunions d'information pour transmettre les bonnes pratiques et identifier les solutions techniques faciles à mettre en œuvre pour améliorer les bâtis existants et concevoir au mieux les nouveaux bâtiments.

### 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](http://cdc-habitat.com)

[@CDC\\_Habitat](https://twitter.com/CDC_Habitat)



#### CDC Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

Rachida DJELLOULI  
04 96 20 20 32  
[rachida.djellouli@cdc-habitat.fr](mailto:rachida.djellouli@cdc-habitat.fr)

#### Cabinet CLAI

Alexane LIRZIN  
07 72 45 78 41  
[cdchabitat@clai2.com](mailto:cdchabitat@clai2.com)