

Strasbourg,
le 14 juin 2024

Bilan 2023 et perspectives de CDC Habitat Nord-Est

Soutenir la production et faciliter l'accès au logement

CDC Habitat Nord-Est 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 Nord-Est

		
2 103 logements neufs livrés	1 090 logements mis en chantier	371 logements réhabilités et en cours de réhabilitation
		
196 M€ d'investissements	 25 099 logements gérés	 315 collaborateurs



« En 2023, nous avons continué notre développement dans les Hauts-de-France, en particulier sur la Métropole Européenne de Lille, la côte d'Opale, le territoire de Dunkerque et d'Arras, pour intégrer dans notre stratégie le fort besoin en logements généré par la réindustrialisation de la région. Ce qui représente la livraison de plus de 1 000 logements libres et intermédiaires en 2024 dans les Hauts-de-France.

D'autre part l'évolution du zonage ouvre le logement intermédiaire à de nouveaux territoires notamment sur l'axe Nancy-Metz-Luxembourg, où nous allons nous déployer pour anticiper le besoin en logement de 40 000 travailleurs transfrontaliers supplémentaires d'ici 5 ans ; et sur l'axe Nord-Sud entre Haguenau-Sélestat-Colmar et la frontière suisse.

Enfin en Bourgogne-Franche-Comté, le Groupe poursuit ses engagements en matière de construction pour un habitat plus responsable et accessible à tous les publics, notamment les étudiants et les seniors, avec des résidences spécifiques à Besançon et Dijon. »

Philippe Blech, directeur interrégional CDC Habitat Nord-Est

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 Nord-Est (Hauts-de-France, Bourgogne-Franche-Comté et Grand Est), avec **25 100 logements 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 réception d'une grande partie des opérations issues du plan de relance lancé en 2020 par le Groupe : sur le territoire Nord-Est, CDC Habitat a livré 2 103 logements, dont :

- **près de 1 300 logements livrés dans les Hauts-de-France**, avec par exemple, au cœur de la Métropole Européenne de Lille (MEL), les résidences *Ecrin de Lys* de 42 logements intermédiaires à Lys-lez-Lannoy, *Cime et Parc* de 67 logements intermédiaires dans le quartier de l'Union à Tourcoing et *Travertse* de 26 logements intermédiaires à Halluin ;
- **plus de 300 logements livrés dans le Grand Est**, avec par exemple les résidences *Carré des Muses* de 15 logements abordables et *Grimling* de 16 logements abordables et 5 logements sociaux à Strasbourg, *Polaris* de 26 logements intermédiaires à Ostwald et *Allur* de 21 logements intermédiaires à Reichstett ;
- **plus de 400 logements livrés en Bourgogne-Franche-Comté**, avec par exemple la résidence *Plein Cœur* de 24 logements intermédiaires à Chenove.

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 Nord-Est a précommandé 1 005 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 en permettant la production de logements au service des territoires et d'un habitat accessible à tous.

Aussi et malgré un contexte difficile, CDC Habitat Nord-Est garde un rythme de production élevé pour les années à venir puisqu'au global, la construction de 1 090 logements a été lancée en 2023, avec par exemple :

- **dans les Hauts-de-France**, la résidence *Renaissance* de 25 logements intermédiaires à Linselles (MEL) prévue en 2025, un programme de 42 logements intermédiaires, rue de Loison à Lens, et un programme de 36 logements intermédiaires, rue Guynemer à Douai, dont les livraisons sont prévues au dernier trimestre 2024.
- **dans le Grand Est**, 62 logements intermédiaires à Schiltigheim, 106 logements abordables en Alsace répartis sur Haguenau, Issenheim et Rixheim, et 236 logements sociaux répartis sur Strasbourg, Haguenau et Rixheim ;
- **en Bourgogne-Franche-Comté**, la résidence *Charles Vignes* de 33 logements abordables au sein de l'éco quartier *Hyacinthe Vincent* (livraison 4^e trimestre 2024), et un programme de 47 logements intermédiaires et 16 logements sociaux, rue de Larrey à Dijon (livraison prévue pour début 2025).

Se positionner davantage en amont de la chaîne de production de logements. Pour accroître son développement, CDC Habitat Nord-Est, diversifie ses modes d'intervention et recourt plus activement à la maîtrise d'ouvrage directe (MOD), 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 :

- à Dijon (Bourgogne-Franche-Comté), le Groupe mène depuis 2008 un vaste programme de reconversion d'un ancien site militaire de 8 ha en un éco-quartier : *Hyacinthe Vincent*. CDC Habitat a déjà livré en 2012, 190 logements, dont 138 logements sociaux et 52 logements libres réalisés en maîtrise d'ouvrage directe. Au deuxième semestre 2024, ce sont 33 logements abordables qui seront livrés et 26 logements abordables mis en chantier.
- à Strasbourg (Grand Est) au cœur de la ZAC des *Deux Rives* dans le quartier *Citadelle*, CDC Habitat Nord-Est réalisera en maîtrise d'ouvrage directe 45 logements sociaux et 45 logements intermédiaires. Les travaux devraient démarrer d'ici à fin 2024 pour une livraison à fin 2026.

- dans l'Oise (Hauts-de-France), la résidence *Henri IV* de 26 logements sociaux à Verneuil-en-Halatte, également réalisée en maîtrise d'ouvrage directe, a été livrée en 2023 pour l'armée et est gérée par CDC Habitat.

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. 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, comme par exemple à Dijon (Bourgogne-Franche-Comté), avec deux habitats spécifiques :

- le programme mixte sur le site des anciennes usines Terrot avec l'EHPAD *Les Jardins de Voltaire* de 165 lits destiné aux seniors ayant besoin d'un accompagnement et géré en partenariat avec l'Etablissement public communal d'accueil des personnes âgées de Dijon, et une résidence de 15 logements sociaux adaptés aux seniors autonomes afin de leur proposer un parcours résidentiel adapté à toutes les étapes de leur vie. Ce programme vient en complément de deux opérations acquises en VEFA¹ auprès de Nexity : la résidence *1887 Tempo*, de 16 logements intermédiaires livrés en mai 2023, et de la résidence *1887 Tenor*, de 41 logements abordables avec une livraison prévue fin 2024.
- sur le quartier Arsenal avec la résidence seniors *Turquoise-Village d'Or* de 84 logements livrés en avril 2023, adaptés aux besoins des seniors et qui dispose d'une salle de convivialité et de jardins partagés pour lutter contre l'isolement.

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 et de la signature de partenariats :

- pour le personnel hospitalier, CDC Habitat Nord-Est a conclu fin 2023 un partenariat avec le Centre Hospitalier de Tourcoing et début 2024 avec l'hôpital Alexandra Lepève de Dunkerque, afin d'ouvrir à leurs personnels hospitaliers le parc de logements du Groupe : premiers partenariats du genre sur le territoire. En 2024, CDC Habitat Nord-Est poursuit sa mobilisation auprès d'autres centres hospitaliers et partenaires institutionnels, comme avec le Centre Hospitalier d'Arras.
- pour les travailleurs transfrontaliers, CDC Habitat Nord-Est déploie aussi une stratégie sur-mesure afin d'accompagner les zones proches des frontières, à la fois pour développer l'offre locale, répondre aux besoins des travailleurs transfrontaliers et maintenir une mixité de logements dans ces secteurs très recherchés. Par exemple, en 2024, ont été livrés la résidence *Les Etangs* de 54 logements abordables à Rédange ainsi que 15 logements abordables à Mondelange, en sus des projets en cours de construction comme à Yutz (55 logements abordables, livraison prévue à l'été 2024), Thionville (44 logements abordables, livraison prévue en octobre 2024), et Villerupt (36 logements abordables, livraison prévue au 1^{er} trimestre 2025).

Renforcer l'accès des jeunes et des étudiants à des logements abordables de qualité. A ce titre, CDC Habitat Nord-Est a notamment livré en 2023 les résidences *La Comtoise* à Besançon (Bourgogne-Franche-Comté) de 105 logements étudiants, gérée par le CROUS, et *Les Compagnons du Devoir et du Tour de France* à Strasbourg (Grand Est) de 55 logements destinés à accueillir 100 jeunes dans le cadre de leur formation. Dans les Hauts-de-France, une résidence étudiante est en cours de chantier dans le hub économique La Plaine Images à Roubaix-Tourcoing, comprenant 278 logements étudiants, et dont la livraison est prévue pour 2025.

Accompagner le développement des organismes de logements sociaux. Depuis 2019, le Groupe a noué de nombreux partenariats avec des organismes de logement sociaux (OLS), réunis au sein du réseau dédié, CDC Habitat Partenaires. L'objectif : travailler main dans la main en valorisant les complémentarités entre organismes pour identifier et mettre en œuvre des solutions efficaces au service des territoires et des locataires. Sur le territoire Nord-Est, en 2023, CDC Habitat est devenue membre fondateur et administrateur de l'Organisme du Foncier Solidaire (OFS) du Sillon Lorrain, accentuant son ancrage local en cohérence avec son projet de territoires. De plus, la phase de co-développement de projets a été enclenchée avec les OLS dont CDC Habitat Nord-Est est actionnaire comme avec l'OFS d'Alsace, avec la mise en place du Bail Réel et Solidaire, notamment sur l'ensemble immobilier du *Clos Mélanie*, pour favoriser l'accession à la propriété à prix maîtrisé².

¹ VEFA : vente en l'état futur d'achèvement

² L'accession à prix maîtrisé est un dispositif d'aide à l'achat qui permet d'acheter un logement neuf à un prix inférieur à celui du marché. Les logements à prix maîtrisés découlent d'un partenariat entre une municipalité à un promoteur et sont accessibles sous conditions de ressources.

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

Poursuivre les réhabilitations thermiques. Dès 2008, le Groupe s'est engagé à améliorer la performance énergétique de son parc, dont 70 % dispose aujourd'hui d'une étiquette A, B ou C sur le territoire Nord-Est. Cet ambitieux programme de rénovation se poursuit :

- à Talant (Bourgogne-Franche-Comté) avec l'achèvement de la vaste opération de réhabilitation en site occupé du *Belvédère* : au total, 331 logements sociaux répartis sur 11 bâtiments ont vu leurs étiquettes énergétiques passer de F à B ou C, correspondant au label BBC Rénovation et ont été raccordés au réseau de chaleur urbain.
- à Metz (Grand Est) CDC Habitat Nord-Est a acquis en VEFA un bâtiment de bureaux *Rue de Queuleu* pour les transformer d'ici mi-2024, en 74 logements abordables. Les travaux de transformation et d'amélioration intègrent la réfection et l'isolation des façades, le changement des menuiseries et le raccordement du bâtiment au réseau de chaleur urbain et permettront d'atteindre une étiquette énergétique C.

Recourir davantage aux matériaux biosourcés. CDC Habitat Nord-Est a signé pour les Hauts-de-France en 2023, et le Grand Est en avril 2024, le « Pacte Bois et Biosourcés », initié par l'interprofession de la forêt et du bois (Fibois). Cela implique de consacrer 20 % de surface de plancher moyenne, en construction neuve et en rénovation, à des solutions bois et biosourcées. Plusieurs programmes illustrent cet engagement : *l'Ilot Bois*, à Strasbourg, les *Ecureuils* à Muttersholtz, et, à Villerupt, près de la frontière luxembourgeoise, les résidences *L'Erable* (livraison prévue 1^{er} trimestre 2025) et *L'alliage* (livraison prévue fin 2026).

Recourir plus systématiquement aux énergies vertes et au réemploi de matériaux. Dans le cadre de la stratégie de décarbonation de son patrimoine et afin d'en limiter l'impact carbone, CDC Habitat mène plusieurs projets comme :

- A Wolfisheim (Grand Est), la résidence *Les vergers du Fort Kleber* de 66 logements abordables livrés en 2023, bénéficie d'un système de pompes à chaleur air/eau pour les logements individuels et d'un réseau de chaleur biomasse pour les bâtiments collectifs : ce mode de chauffage plus écologique consomme moins d'énergie et apporte plus de confort d'utilisation.
- A l'occasion de la reconversion de la gendarmerie d'Arras (Hauts-de-France), bâtiment classé du centre-ville, en un programme de 70 logements mixtes (accession libre, logements libres et sociaux) et dont la livraison est prévue en 2025, CDC Habitat Nord-Est met en place plusieurs actions socialement responsables comme le raccordement au réseau de chauffage urbain, le réemploi sur site des bois de charpente pour créer des passerelles d'accès ou encore le réemploi des sanitaires et chaudières. Ces derniers pourront soit être reconditionnés sur site et réutilisés ailleurs ; soit réutilisés directement sur site en fonction de leur état.
- A Saint-André-lez-Lille (Hauts-de-France) la construction en ossature bois de la résidence *Quai 22* de 122 logements (42 logements sociaux et 80 logements intermédiaires), réalisée en VEFA avec LinkCity sur une ancienne friche industrielle, doit permettre la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction et le raccordement à un système de chauffage et d'eau sanitaire par pompes à chaleur hybride et chaudière d'appoint à gaz. La livraison est prévue à fin 2025.

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.

Contribuer aux projets de rénovation urbaine. Le Groupe participe à l'aménagement équilibré des quartiers de villes et du territoire dans le but de répondre aux besoins d'évolution de la qualité d'habitation, d'amélioration du confort de vie des locataires et de la prise en compte de leurs usages. Ainsi, CDC Habitat Nord-Est entreprend la restructuration de son patrimoine existant :

- Au sein du quartier Elsau de Strasbourg (Grand Est), CDC Habitat Nord-Est porte la rénovation de la résidence *Rembrandt* composée de 88 logements seniors. La réhabilitation qui sera achevée fin 2024 concerne l'isolation

thermique, l'embellissement des espaces communs, l'amélioration des espaces extérieurs et la résidentialisation ainsi que la construction de 8 logements sociaux supplémentaires permettant d'accueillir des familles en vue d'une orientation intergénérationnelle de la résidence.

- A Strasbourg (Grand Est), CDC Habitat Nord-Est réalise une opération de portage foncier en partenariat avec Crédit Mutuel Aménagement Foncier sur un ancien terrain industriel de 4,8 ha afin d'y construire, dans le cadre du programme de renouvellement urbain, environ 500 logements et des résidences gérées. Ce projet vise à transformer un site aujourd'hui entièrement imperméabilisé en quartier mixte comprenant 60 % d'espaces non bâtis. Ce projet prévoit une offre de logements diversifiés (dont au moins 50 % de logements abordables), la construction d'équipements publics et un quartier axé sur les mobilités douces.

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

Au-delà de son rôle de gestionnaire, le Groupe initie chaque jour des projets innovants pour promouvoir l'inclusion sociale, la cohésion des territoires, dépassant la simple amélioration des conditions de vie des locataires.

Favoriser les dispositifs d'insertion dans l'emploi. CDC Habitat mène régulièrement des actions sur le terrain en faveur du retour vers l'emploi des personnes qui s'en sont éloignées, comme par exemple :

- A Arras (Hauts-de-France) où pour la reconversion de la gendarmerie, CDC Habitat Nord-Est fait appel sur le chantier à des personnes éloignées de l'emploi pour leur permettre de se réinsérer.
- Dans l'Oise, un travail de réinsertion professionnelle par le logement auprès de jeunes de 18 à 25 ans est mené en collaboration avec l'association « Coallia », pour répondre à des situations de fragilité économique ou sociale, ou pour les accompagner vers un logement autonome.
- A Strasbourg (Grand Est), CDC Habitat Nord-Est a anticipé la mise en œuvre des clauses sociales dans les marchés de travaux en maîtrise d'ouvrage directe, avec ses partenaires locaux comme Relais 2D (Relais Chantiers), comme pour le de réhabilitation de la résidence *Rembrandt*. En 2024, le groupe CDC Habitat s'est rapproché d'Alliance Villes Emploi pour améliorer ses pratiques et renforcer l'utilisation des clauses sociales dans ses marchés.

Accompagner les locataires dans les démarches numériques et administratives. CDC Habitat a mis à disposition de la ville de Quetigny (Bourgogne-Franche-Comté), depuis avril 2024, l'« Appart'Services », un logement dont la vocation est de rapprocher les services des habitants. La collectivité, en partenariat avec les associations *ORE*, *CESAM* et *Rédigeons*, propose des permanences hebdomadaires numériques et informatiques, des cours de français et de langues étrangères ainsi que du soutien aux démarches administratives à travers les services d'un écrivain public.

Lutter contre l'isolement des locataires grâce de nouveaux modes d'habitat. Dans le cadre de l'appel à projets interne d'Innovation Sociale en Action (L'ISA), CDC Habitat en partenariat avec l'association *La Passerelle* a co-construit avec les locataires de la résidence *InterG* de Quetigny (Bourgogne-Franche-Comté) un projet de studio partagé. Depuis septembre 2023, les 98 locataires de la résidence intergénérationnelle disposent d'un studio meublé et aménagé pour loger leurs visiteurs, amis ou famille : le studio est ainsi occupé une à deux fois par mois.

Valoriser l'image et la mémoire des quartiers. A Strasbourg (Grand Est), dans le quartier prioritaire *Elsau*, CDC Habitat Nord-Est a confié depuis 2021 à l'association « Compagnie Lu² » l'accompagnement des habitants de la résidence *Watteau* au travers de démarches artistiques qui s'articulent autour de trois axes : l'embellissement des communs avec des chantiers participatifs et du street art ; la valorisation de l'image et de la mémoire du quartier de l'Elsau avec la réalisation d'un street album à partir du regard de ses habitants et l'édition d'un album de vignettes autocollantes ; et l'accompagnement au changement des habitants de la résidence *Watteau* avec de nombreuses rencontres entre voisins, et la création immersive d'un appartement-témoin dédié à la mémoire de la résidence. Au vu du succès de cette démarche, CDC Habitat Nord-Est a approfondi en avril 2024 son partenariat avec l'association Lu² en signant une convention cadre pour une durée de 3 ans ; cette convention va permettre de poursuivre les démarches artistiques sur *Watteau* et d'en initier de nouvelles sur d'autres résidences telles que *Rembrandt* à Strasbourg.

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)

CDC Habitat DIR Nord-Est

Alice GRAIRE
06 63 68 25 73
alice.graire@cdc-habitat.fr

Cabinet CLAI

Stéphanie Barré-Lesauvage
07 78 41 52 50
cdchabitat@clai2.com