

Rapport d'évaluation

Plan d'action
CDC HABITAT



Septembre 2025

Rapport d'évaluation des engagements pris par l'entreprise CDC HABITAT dans le cadre du programme Entreprises engagées pour la nature

CDC HABITAT			
Date d'adhésion au programme	2023-01-23	Date d'engagement dans le programme	2022-09-29
Durée prévue pour la mise en œuvre du plan d'action déposé	5 ans (2022-2027)		

Date de transmission du rapport de suivi	29/08/2025
Plan d'action évalué	1er plan d'action
Période couverte par ce rapport (période de référence)	2022-2025
Date de publication du rapport d'évaluation	Septembre 2025

Méthodologie d'évaluation

L'attribution de la reconnaissance est basée sur une évaluation du plan d'action déposé par l'entreprise lors de son engagement dans le programme et de son rapport de suivi transmis après deux ans de mise en œuvre. L'évaluation est basée uniquement sur les éléments transmis par l'entreprise dans ce cadre, elle se déroule en deux étapes :

1. **L'analyse technique** du plan d'action : assurée par un groupement des bureaux d'études mandaté par l'OFB, elle permet d'apprécier le caractère significatif de l'engagement et la mise en œuvre du plan d'action selon 9 critères détaillés dans la partie II de ce présent rapport. Pour chaque critère, l'entreprise se voit attribuer une classification (à renforcer, satisfaisant, exemplaire).
2. **La relecture de l'analyse technique** : assurée par un collectif d'acteurs représentatif des trois collèges de la gouvernance du programme (*Représentants d'entreprises, associations d'entreprises et entreprises; ONG, fondations; Autorités publiques, collectivités locales, établissement de recherche et personnalités qualifiées*), elle permet de compléter ou d'amender l'analyse technique en ajoutant des **avis motivés et pluriels des différentes parties prenantes des entreprises**. Ces avis sont à retrouver en partie IV de ce présent rapport.

L'évaluation permet ainsi d'attribuer à l'entreprise un **des recommandations** dans une démarche d'amélioration continue.

Table des matières

I. Présentation de l'entreprise et du plan d'action.....	4
I.1 Engagements préexistants.....	4
I.2 Synthèse des principaux enjeux identifiés.....	4
I.3 Cadre mis en place et description des actions	5
II. Evaluation	7
II.1 Synthèse de l'évaluation	7
II.1.1 Adéquation des informations fournies	7
II.1.2 Résultats synthétiques de l'analyse.....	7
II.1.3 Conclusion évaluative.....	7
II.1.4 Actions coups de cœur	7
III. Recommandations	8
III.1 Recommandations relatives à la significativité.....	8
III.1.1 Précision du plan d'action.....	8
III.1.2 Complément au plan d'action	8
III.2 Recommandations relatives à la mise en œuvre	9
IV. Synthèse du jury.....	Erreur ! Signet non défini.

I. Présentation de l'entreprise et du plan d'action

Organisation et zone géographique	Groupe CDC Habitat – opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts. Implantation nationale : toutes les régions de France métropolitaine et Outre-mer. Zones géographiques concernées par le PA : Auvergne-Rhône-Alpes, Grand Est, Bourgogne-Franche-Comté, Bretagne, Centre-Val de Loire, Corse, Hauts-de-France, Île-de-France, Normandie, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Pays de la Loire, Provence-Alpes-Côte d'Azur
Secteurs d'activité	Logement social et intermédiaire, logement libre, résidences étudiantes et pour jeunes actifs, résidences seniors et intergénérationnelles, EHPAD, accession sociale et libre à la propriété
Chiffre d'affaires	Non communiqué
Nombre d'employés	Non communiqué
Site web de l'entreprise	https://www.cdc-habitat.fr/

I.1 Engagements préexistants

Depuis 2015, CDC Habitat a structuré sa stratégie biodiversité autour du triptyque Éviter – Réduire – Compenser :

- Éviter : suivi systématique de l'étalement urbain sur les projets, dont 89 % avaient un impact faible ou nul en 2021.
- Réduire : déploiement d'un contrat de gestion durable des espaces extérieurs, adapté aux spécificités écologiques des sites et favorisant aussi le lien social.
- Compenser : engagement volontaire depuis 2016 dans le programme Nature 2050, avec 235 500 m² de surfaces restaurées.

I.2 Synthèse des principaux enjeux identifiés

Les enjeux prioritaires pour le Groupe sont la maîtrise et la lutte contre l'artificialisation des sols, la gestion durable des espaces verts et le déploiement d'actions sur les projets neufs, et réhabilitations.

L'accompagnement des locataires et la montée en compétence des collaborateurs figurent parmi les étapes indispensables à l'intégration de la biodiversité dans les process du Groupe.

1.3 Cadre mis en place et description des actions

Périmètre du plan d'action	Ce plan d'action concerne le groupe CDC Habitat. Le périmètre intègre les sociétés CDC Habitat, Sainte Barbe et CDC Habitat Social. Les autres filiales Adoma, Maisons & Cités et les SIDOM sont parties prenantes du groupe de travail dédié et sont encouragées à se rattacher au plan d'actions.
-----------------------------------	---

Durée prévue pour la mise en œuvre	5 ans
Nombre d'actions cœur de métier	7

Nombre d'actions complémentaires	3
---	---

Actions cœur de métier	<ul style="list-style-type: none">1. Afin de favoriser la biodiversité sur les opérations de constructions neuves, celles-ci feront l'objet d'un diagnostic socio-écologique et d'un accompagnement pour la mise en place des préconisations durant toute l'opération (à partir des OS 2024).2. Le Groupe s'engage à mesurer son empreinte biodiversité d'ici 2024 sur ses activités opérationnelles et à identifier le potentiel d'amélioration.3. D'ici 2023, le Groupe s'engage à définir une méthodologie en vue de mesurer – à partir de 2024 - son impact sur l'artificialisation des sols et de déployer une stratégie Zéro Artificialisation Nette.4. Dans le cadre de l'exploitation de son patrimoine, le Groupe déploie progressivement le contrat de gestion durable des espaces verts et vise un objectif de 100% de contrats signés à horizon 2025.5. Dans le cadre de son plan d'adaptation au changement climatique et notamment la réalisation des Diagnostics de Performance Résilience (DPR) des ensembles immobiliers les plus critiques à horizon 2050 (100 ensembles immobiliers par an jusqu'en 2027), le Groupe identifie les actions à mener pour limiter les effets d'îlots de chaleur urbain et pour favoriser la gestion des eaux à travers les solutions fondées sur la nature.6. Le groupe vise la certification environnementale systématique de toutes ses opérations neuves. Les certifications relatives à la biodiversité (Effinature, Biodivercity, profil biodiversité Cerqual, etc.) seront valorisées en particulier sur les fonds à travers le label ISR.7. Afin de favoriser la biodiversité sur les opérations de réhabilitation avec aménagements extérieurs, celles-ci feront l'objet d'un diagnostic socio-écologique et d'un accompagnement pour la mise en place des préconisations durant toute l'opération (à partir des OS 2024). Les réhabilitations thermiques avec isolation par l'extérieur ainsi que les autres interventions sur le bâti (démolition, densification par exemple) feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à la préservation de la faune (diagnostic LPO par exemple).
-------------------------------	--

Action complémentaire

- 1. Le Groupe souhaite encourager et faciliter le déploiement des actions d'accompagnement et de sensibilisation des locataires. A minima 50 % des résidences auront bénéficiées d'une action de sensibilisation en faveur de la biodiversité et ou d'agriculture urbaine d'ici 2027.
- 2. Afin d'améliorer la prise en compte de la biodiversité dans toute la chaîne de valeur, le Groupe vise la formation à minima de 50 % du personnel en charge du contrat de gestion des espaces extérieurs d'ici 2025 (100% d'ici 2027).
- 3. Afin d'agir au plus près des territoires, le Groupe poursuit sa participation au programme Nature 2050. Depuis 2016, le groupe a financé la restauration écologique de plus de 235 000 m² et s'engage, à partir de 2022, à financer 30 000 m²/an pendant 3 ans (2024).

II. Evaluation

II.1 Synthèse de l'évaluation

II.1.1 Adéquation des informations fournies

Les informations fournies sont de qualité et détaillées permettant une évaluation efficace.

II.1.2 Résultats synthétiques de l'analyse

Significativité du plan d'action initial

Spécifique	Mesurable	Additionnel / Pertinent	Réaliste	Temporellement cadré
Suffisant	Suffisant	Suffisant	À renforcer	Suffisant

Mise en œuvre à 2 ans

Parties prenantes	Amélioration continue	Suivi indicateurs / Planning	Cohérences Résultats / Enjeux
Exemplaire	Exemplaire	Exemplaire	Suffisant

II.1.3 Conclusion évaluative

Le plan d'action présente de nombreuses actions bien détaillées, avec un phasage clair et une gouvernance adaptée. Les différentes directions et métiers sont associés à sa mise en œuvre. L'accent est mis sur la gestion de la biodiversité in situ et sur l'adaptation du patrimoine au changement climatique. En revanche, l'impact de la chaîne de valeur reste peu exploré, alors qu'il constitue un enjeu important. Dans l'ensemble, il s'agit toutefois d'un plan solide et ambitieux, riche en actions concrètes.

II.1.4 Actions coups de cœur

Les actions coup de cœur sont des actions ambitieuses ou originales que nous invitons à poursuivre et à développer.

Action cœur de métier n°6 : Certification environnementale systématique de toutes les opérations neuves

L'engagement de CDC Habitat à viser la certification environnementale systématique de l'ensemble de ses opérations neuves constitue une orientation ambitieuse et cohérente avec sa capacité d'action. Cette démarche, qui représente un travail conséquent, devrait renforcer la structuration interne et pourrait contribuer à diffuser plus largement les pratiques de certification dans le secteur.

Action complémentaire n°1 : Accompagnement et sensibilisation des locataires

L'association des locataires à l'aménagement et aux actions de sensibilisation autour de la biodiversité permet d'élargir la portée des initiatives et de favoriser leur appropriation, tout en contribuant à renforcer leurs connaissances sur ces enjeux.

III. Recommandations

Sur la base de l'évaluation réalisée, des points d'amélioration ont été détectés. Des recommandations sont dès lors émises afin de permettre à l'entreprise de s'inscrire dans une logique d'amélioration continue. Ces recommandations doivent permettre à l'entreprise de renforcer son engagement en faveur de la biodiversité. Elles visent à faciliter la mise en œuvre des points d'amélioration mais ne constituent pas l'ensemble des réponses à apporter pour accéder au niveau de reconnaissance supérieur.

III.1 Recommandations relatives à la significativité

III.1.1 Précision du plan d'action

Certaines actions manquent de précisions, en particulier sur les points suivants :

- La mesure de l'empreinte biodiversité mentionne un indicateur « à définir »,
- Les certifications environnementales s'appuient sur des labels externes sans préciser l'ampleur du déploiement attendu.

Plus largement, certaines actions gagneraient à être précisées avec des cibles, une description des méthodologies et un calendrier clair, en particulier concernant l'action 3 relative à la création d'un outil interne de mesure de l'impact sur le ZAN. Il serait important de préciser les indicateurs retenus pour construire cet outil. A noter qu'une attention particulière doit être portée au choix d'indicateurs robustes directement liés au ZAN ; si d'autres composantes sont également intégrées, il conviendrait de les expliciter. Les moyens financiers et matériels associés devraient également être davantage détaillés et chiffrés.

Au vu des indicateurs proposés, il est important d'envisager le partage des données collectées via le SINP.

III.1.2 Complément au plan d'action

- **Lien entre actions et résultats**
 - Il serait pertinent de relier davantage les actions aux résultats concrets sur la biodiversité, en suivant par exemple l'impact réel des certifications ou des diagnostics, au-delà de leur seule mise en œuvre.
 - La majorité des actions cœur de métier disposent déjà de processus de suivi intégrés aux outils métiers ; il reste toutefois à démontrer le passage effectif à l'opérationnalité des actions encore en construction (notamment actions 2 et 3)
- **Chaîne de valeur**
 - Le plan d'action se concentre surtout sur la gestion et l'exploitation du patrimoine in-situ (espaces verts, résilience, sensibilisation). A l'inverse, les impacts liés à la chaîne de valeur amont (extraction des matériaux, fabrication des produits de construction, choix des filières d'approvisionnement) sont peu couverts, alors qu'ils représentent une part importante des pressions sur la biodiversité. Ce dernier aspect serait à approfondir.
 - L'action 2 complémentaire de sensibilisation des collaborateurs à la biodiversité le long de la chaîne de valeur est pertinente et pourrait constituer un premier pas vers une action cœur de métier plus structurante.
 - Pour aller plus loin, un diagnostic élargi des pressions exercées par l'activité serait nécessaire ; l'action 2 cœur de métier sur la mesure d'empreinte peut constituer une première étape en ce sens.

- **Suivi et crédibilité**
 - La mise en place d'un suivi externe, par exemple via un comité scientifique ou des associations, renforcerait la crédibilité du dispositif.
 - Les projets de restauration écologique (objectif de 30 000 m²/an pendant trois ans) doivent être conduits avec un suivi rigoureux alliant expertise scientifique et technique.
- **Périmètre**
 - Le périmètre du plan est cohérent, mais il serait optimal que l'ensemble des filiales soient pleinement intégrées.
 - Certaines pressions restent non couvertes, en particulier l'exploitation directe des matières premières et la question des espèces exotiques envahissantes (EEE).
- **Ancrage territorial**
 - Renforcer la cohérence écologique des actions, en intégrant l'adaptation territoriale (prise en compte de la trame verte et bleue, plantation d'espèces locales, articulation avec des associations locales).
 - Préciser la capacité d'adaptation du plan d'action au niveau des branches territoriales, compte tenu des enjeux multirégionaux de CDC Habitat
- **Engrais et produits phytosanitaires**
 - S'aligner sur les pratiques déjà en vigueur dans les espaces publics en matière de suppression des engrais et produits phytosanitaires.
- **Energie**
 - En matière d'énergie, envisager un basculement progressif des approvisionnements en gaz/fioul vers des sources renouvelables.

III.2 Recommandations relatives à la mise en œuvre

Il est recommandé d'intégrer davantage de mesures centrées sur les impacts directs sur la biodiversité (état des habitats, évolution des espèces, qualité des milieux).

Celles-ci devraient être croisées avec les indicateurs de réduction des pressions afin de mieux évaluer l'efficacité du plan d'action.

l'efficacité du plan d'action.

IV. Synthèse du jury

La relecture est effectuée par un jury composé des représentants de 3 collèges :

- Collège « représentants d'entreprises, associations d'entreprises »
- Collège « ONG, fondations »
- Collège « Autorités publiques, collectivités locales, établissements de recherche et personnalités qualifiées ».

Cette relecture vise à aboutir à une évaluation équilibrée et n'est pas une contre – expertise d'où une restitution synthétique de la part des relecteurs.

Les résultats sont retranscrits de manière synthétique ci-après.

CONCLUSIONS EVALUATIVES

L'ensemble des membres du jury était en accord avec les conclusions évaluatives.

Les relecteurs ont émis les avis complémentaires suivants :

Le jury souhaite souligner la bonne mise en œuvre du plan d'action et encourage CDC Habitat à poursuivre sa démarche.

RECOMMANDATIONS

L'ensemble des relecteurs était en accord avec les recommandations.

Les relecteurs ont émis les recommandations complémentaires suivantes :

Dans le cadre du prochain plan d'action, le jury invite l'entreprise à :

- Définir des actions permettant d'adresser les enjeux de la chaîne amont (matériaux).
- Associer à chaque indicateur un objectif chiffré
- Développer la cohérence entre l'aménagement des sites et les continuités écologiques selon les enjeux spécifiques des territoires.