

RAPPORT ANNUEL 2025



Ensemble, construisons les villes de demain



RATP
HABITAT



Face aux défis du logement en Île-de-France, RATP Habitat fait de l'exigence et du temps long sa méthode

Sous l'effet de la hausse des coûts de construction, de financements plus contraints et de besoins toujours plus importants pour se loger en cœur de ville, le secteur du logement social est sous tension. Pour Claire Goudineau, Directrice générale de RATP Habitat, ces difficultés ne doivent pas conduire à renoncer ni à agir dans l'urgence. Elle plaide au contraire pour une action exigeante dans la durée pour continuer à produire et réhabiliter des logements utiles aux territoires et à leurs habitants.



Partout en France, les territoires font face à une équation exigeante. Tout en construisant et réhabilitant des logements, ils doivent :

- > loger celles et ceux qui y travaillent,
- > préserver la mixité sociale
- > et conduire la transition environnementale.

Ces objectifs, aussi légitimes soient-ils, se heurtent à une réalité qui met à l'épreuve l'ensemble de l'écosystème du logement.

Raréfaction des financements publics, hausse durable des coûts de construction, fragilisation de certaines entreprises du secteur, paupérisation d'une partie des locataires :

chacun de ces phénomènes pèse sur notre capacité collective à agir.

Derrière chaque opération, derrière chaque programme livré ou réhabilité, se joue bien plus qu'un projet immobilier.

Cela questionne la capacité même des territoires à rester attractifs et à permettre à celles et ceux qui les font fonctionner d'y habiter. Il s'agit aussi, au fond, de permettre à chacune et chacun d'accéder à un logement digne et financièrement

accessible, sans sacrifier l'essentiel de leur pouvoir d'achat.

Chez RATP Habitat, nous sommes conscients de la complexité et de l'importance de ces différents enjeux. Mais nous sommes confiants.

Le logement social traverse une période de profondes tensions. Pourtant, la responsabilité qui nous incombe n'a jamais été aussi forte.



Nanterre (92) – Résidence
Olympe de Gouges,
Pour en savoir plus consulter les
pages 14-15
de ce rapport annuel

Maitrise d'ouvrage :
RATP Habitat

Architecte :
Badia Berger

Nos fondamentaux sont solides :
une compétence avérée dans la maîtrise
d'ouvrage, une vision de long terme
de notre patrimoine, une gestion
exigeante de nos équilibres financiers
et une attention constante portée
à nos locataires. Ils se traduisent
également par un engagement :
celui de concevoir et de réaliser
une grande partie de nos opérations
en maîtrise d'ouvrage afin de garantir
la qualité des logements que nous livrons.

Ces choix ne relèvent pas du principe.
Ils structurent concrètement,
au quotidien, notre action. Le rapport
annuel 2025 en présente la traduction
opérationnelle : projets engagés,
patrimoine transformé et actions
menées au service des habitants
et des territoires.

Ces réalisations et perspectives,
nous vous invitons à les découvrir
dans les pages qui suivent.



Claire Goudineau

Directrice générale
de RATP Habitat

9 506

logements gérés

Un patrimoine au service
des territoires franciliens

110

**logements rénovés
énergétiquement**

Un parc progressivement
transformé

58,1

**millions d'euros
investis en 2025**

13 % consacrés
à la réhabilitation
et aux changements
de composants
et **87 %** consacrés
à la production
de logements neufs

207

logements livrés

+22 % par rapport
à 2024. Une production
soutenue malgré
un contexte tendu

**RATP Habitat
tient le cap.
Nous le devons
à des équipes
profondément
engagées.
Nous le devons
également
à une méthode
éprouvée.**

**Élues et élus des collectivités territoriales,
aménageurs, partenaires institutionnels,
acteurs du logement social,**

ce rapport s'adresse à vous

Permettre à celles et ceux qui font vivre les territoires d'y habiter constitue aujourd'hui l'un des plus grands défis urbains. À cette responsabilité s'ajoutent d'autres exigences tout aussi

concrètes : rénover un patrimoine souvent ancien pour améliorer la performance énergétique et le confort des logements, continuer à produire de nouveaux logements dans des territoires où le foncier se raréfie, ou encore accompagner des locataires confrontés à des situations économiques fragiles.

Ces défis se jouent à l'échelle des territoires et mobilisent l'ensemble des acteurs qui contribuent à la fabrique de la ville.

Plus qu'une rétrospective, ce rapport annuel a été conçu comme un outil de compréhension et de dialogue. Il présente les projets engagés par RATP Habitat en 2025, les choix qui structurent son action et les réponses apportées, aux côtés de ses partenaires, aux enjeux du logement en Île-de-France.

Vous y trouverez des repères concrets sur les opérations menées, la transformation du patrimoine et les actions conduites au service des habitants et des territoires.

**Ce que vous trouverez
dans ce rapport**



La méthode RATP Habitat

Maîtrise d'ouvrage directe, ancrage territorial, exigence environnementale et gestion dans le temps long sont les quatre principes qui guident les projets de RATP Habitat.

06



Les repères clés de l'année

Chiffres clés et carte du patrimoine pour situer l'activité de RATP Habitat et ses opérations en 2025.

08



Les temps forts 2025

Partenariats, livraisons, acquisitions, certifications renforcement financier.

10



Un modèle confronté à de nouvelles contraintes

L'éclairage de François Bourvic, Directeur général de Marne-au-Bois SPL, sur l'évolution du cadre dans lequel évoluent les bailleurs sociaux.

SOMMAIRE

14



L'exemple de la résidence Olympe de Gougues, à Nanterre

Un projet emblématique qui illustre concrètement la méthode et les exigences de RATP Habitat.

16



Deux engagements pour un habitat qui dure

Rénover le bâti et accompagner les locataires.

18



Regards croisés

d'Hélène Chouf, Directrice de l'Immobilier de RATP Habitat, et de Théodore Badia Berger, architecte, sur ce que construire durablement veut dire.

20



Le Grand Paris Express transforme les territoires

Valère Pelletier, Directeur Général de RATP Solutions Ville, sur les enjeux de logement que cette mutation ouvre pour les collectivités.

22

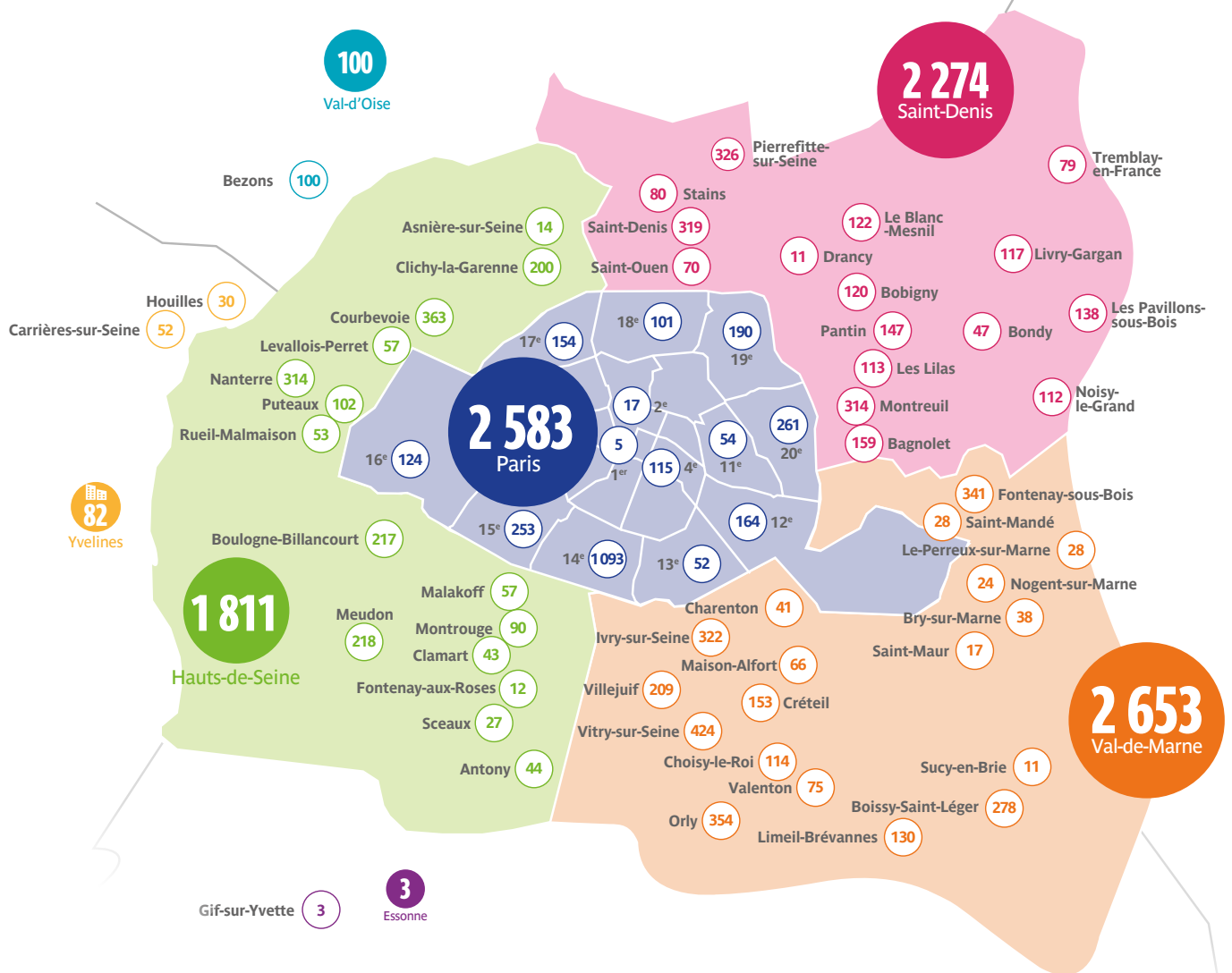


Construire avec RATP Habitat, c'est choisir un partenaire qui connaît le territoire

Le point de vue de Céline Mazières, Directrice des Relations Institutionnelles du groupe RATP.

L'empreinte territoriale

de RATP Habitat en Île-de-France



9 506
logements
au total

7 687
logements sociaux

78
logements intermédiaires

1 741
logements en résidences
pour étudiants ou jeunes actifs

88
espaces commerciaux

6 554
places de stationnement

54
communes d'implantation
en Île-de-France

Repères clés 2025



297,2
millions d'euros
de capital

81,1
millions d'euros
de chiffre d'affaires
augmenté des charges
locatives



318
nouveaux locataires
accueillis
et **35** ayant bénéficié
d'une mutation

45 %
des attributions
pour des agents RATP
et leurs familles

82 %
de locataires satisfaits
et très satisfaits
(**87 %** des locataires séniors)



207
logements livrés

668
logements
mis en chantier
dont **303** en maîtrise
d'ouvrage directe

110
logements réhabilités

583
logements engagés
dans de nouveaux
projets immobiliers



Juin 2025 - Jean Castex, Président-Directeur général du groupe RATP reçoit nos gardien.nes et nos équipes de proximité pour les remercier.

FOCUS sur l'engagement des salariés RATP Habitat

152 collaborateurs composent aujourd'hui les équipes de RATP Habitat, dont 44 % de gardiens et gardiennes présents chaque jour dans les résidences au contact direct des locataires.

Chaque année, un baromètre interne permet de recueillir l'avis des salariés sur leurs conditions de travail et sur le fonctionnement de l'entreprise. Les résultats 2025 mettent en évidence un niveau d'engagement élevé :

85 %

des salariés se disent
fiers de travailler
pour RATP Habitat

75 %

la recommanderaient
comme employeur

68 %

expriment un niveau
d'engagement global
positif

Plusieurs éléments ressortent particulièrement : la fluidité de la circulation de l'information, la qualité des relations de travail et un esprit de cohésion très présent autour des projets portés par l'entreprise. **À ce titre, 89 % des salariés perçoivent positivement la contribution de RATP Habitat aux enjeux environnementaux.**



Pour Catherine Nicolas, Directrice des Ressources Humaines de RATP Habitat "RATP Habitat est une entreprise à taille humaine, où les relations sont simples et proches et où chacun mesure le sens de son engagement. Cette mission sociale nourrit un attachement profond au travail bien fait et à la qualité de service rendue aux locataires. C'est l'une des forces de notre entreprise."

Les temps forts 2025

Partenariats



VILLE DE PARIS

1 500

logements d'ici 2034.



SADEV 94

1 000

logements dans le Val-de-Marne d'ici 2035.

VILLE DE FONTENAY-SOUS-BOIS ET SPL MARNE-AU-BOIS SPL

500

logements d'ici 2030.

SOCIÉTÉ DES GRANDS PROJETS ET LA VILLE DE VILLEJUIF

200

logements autour du futur pôle de la ligne 15 sud d'ici 2030.

Certifications renouvelées



ISO 9001
jusqu'en février 2027



ISO 50001
Zéro non-conformité



Label Numérique
Responsable niveau 2



Acquisitions

CARRIÈRES-SUR-SEINE (78)

52

logements sociaux familiaux dont 45 dans 4 bâtiments avec parking en sous-sol de 56 places et 7 maisons avec jardinets.

HOUILLES (78)

30

logements sociaux familiaux avec parking en sous-sol de 31 places.



Livraisons



AVRIL 2025

Montreuil (93), La Dhuis

19 logements sociaux familiaux au-dessus de la station de métro de la ligne 11.

Maîtrise d'ouvrage : RATP Habitat
Architecte : Richez_Associés

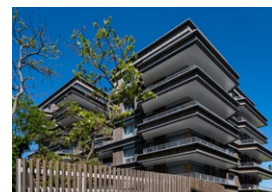


JUIN 2025

Orly (94), Villa des Érables

13 logements intermédiaires.

Promoteur : Groupe Pierre Val
Architecte : Alternative Architecture



DÉCEMBRE 2025

Nanterre (92), Olympe de Gougues

91 logements (21 sociaux familiaux, 35 intermédiaires, 35 en Bail Réel Solidaire).

Maîtrise d'ouvrage : RATP Habitat
Architecte : Badia Berger



Renforcement financier

Le Conseil d'Administration de la RATP a renouvelé sa confiance à RATP Habitat : augmentation de capital de 15 millions d'euros pour soutenir la livraison de 2 450 logements entre 2025 et 2035 et loger 1 200 nouvelles familles de salariés par an.

Un modèle confronté à de nouvelles contraintes

**Entretien avec François Bourvic,
Directeur général de Marne-au-Bois SPL
(Société Publique Locale)**

Directeur général de Marne-au-Bois SPL depuis 2018, François Bourvic est aménageur : il prépare et cède les terrains sur lesquels promoteurs et bailleurs construisent. Il revient sur les fragilités du modèle de production hérité des années 2000, sur les comportements qu'ont révélés les années de turbulences et sur ce qu'un renouveau du logement locatif pourrait changer à l'équation.

Le secteur du logement fonctionnait selon des règles stables depuis des décennies. Qu'est-ce qui les a remises en cause ?

F.B. : Pendant vingt ans, la production de logements sociaux en Île-de-France a reposé sur un modèle dont personne ne voyait vraiment la fragilité, parce qu'il fonctionnait. Les bailleurs achetaient en VEFA des produits standardisés, à des prix convenus d'avance. Les promoteurs, eux, vivaient de la production d'un volume de logements neufs considéré comme extensible à l'infini et alimenté par la défiscalisation privée : ces dispositifs constituaient la perfusion du système.



**80 %
des bâtiments
qui constitueront
la ville en 2050
sont déjà construits.**

Quant aux exigences environnementales, elles existaient, mais comme variable d'ajustement plutôt que comme contrainte réelle. Résultat : beaucoup de béton et peu de questions posées sur la durabilité de ce qu'on produisait.

Ce qui a fragilisé ce modèle, c'est d'abord une réalité que le secteur n'a pas voulu regarder en face : 80 % des bâtiments qui constitueront la ville en 2050 sont déjà construits. Le travail qui est devant nous est donc, pour l'essentiel, de transformer l'existant.

À cela s'ajoute la fin des dispositifs de défiscalisation, la hausse des coûts de construction et des exigences environnementales qui ne peuvent plus être traitées

comme une option. Le modèle ne s'est pas effondré brutalement. Il s'est simplement retrouvé sans appuis.

Depuis 2020, les crises se sont succédées sans discontinuer : COVID, crise énergétique, effondrement du marché résidentiel. Qu'avez-vous observé dans les façons d'y répondre ?

F.B. : Deux attitudes très distinctes. La première est cynique : dès 2022, nombre d'acteurs ont fait machine arrière sur leurs engagements environnementaux sans états d'âme... Des projets qui affichaient six mois plus tôt des ambitions exemplaires sont revenus à des produits beaucoup plus étroits, au nom de la solvabilité. Cynique aussi, le réflexe de relance : les réponses avancées ont été exactement celles que le secteur

avait déjà expérimentées, à savoir réactiver un dispositif de défiscalisation pour le petit investisseur privé. Ces solutions sont obsolètes. Elles ne produiront pas le volume de logements dont l'Île-de-France a besoin, elles maintiendront des ménages sous un taux d'effort insoutenable, et elles généreront dans dix ans les copropriétés dégradées d'après-demain.

Les bailleurs sociaux, eux, ont joué le jeu. Ils ont repris des opérations que les promoteurs ne parvenaient plus à sortir. Ils ont reconstitué des équipes de maîtrise d'ouvrage directe pour mieux maîtriser leurs coûts. Et ils ont été les seuls à se positionner massivement sur les transformations de bureaux en logements : sur mon seul territoire, ce sont près de 70 000 mètres carrés engagés, avec une part du logement social ultra-majoritaire dans les bilans.

Le modèle est fragilisé, les réponses sont obsolètes. Sur quoi pariez-vous ?

FB. : Le premier changement nécessaire consiste à réhabiliter le logement locatif comme colonne vertébrale du système. Pas seulement le logement social : le locatif dans toute sa gamme, du PLAI au libre en passant par l'accession sociale et l'intermédiaire. L'objectif devrait être simple : faire en sorte que les ménages consacrent moins de 30 % de leurs revenus au logement.

Aujourd'hui, le taux d'effort réel est souvent à 35, parfois à 40 %. En restant dans une logique d'accession à la propriété à tout prix, ce niveau d'effort se maintient, quelle que soit la taille du bien.

Le deuxième changement, c'est d'élargir la palette des investisseurs. Les bailleurs sociaux ont fait leur part. Mais les mutuelles, les assureurs, les institutionnels disposent de capitaux considérables et d'horizons de détention longs. Exactement ce qu'il faut pour construire mieux : un propriétaire qui reste quarante ou cinquante ans dans un immeuble a intérêt à ce que les matériaux durent.

RÉHABILITER LE LOGEMENT LOCATIF COMME COLONNE VERTÉBRALE DU SYSTÈME.

Le troisième changement, enfin : ne pas avoir peur d'innover sur les montages. Les coopératives d'habitants à l'autrichienne ou à la suisse, le bail réel solidaire, les community land trusts inspirés du modèle anglo-saxon... ces outils permettent de dissocier foncier et bâti, de donner aux ménages une forme de maîtrise de leur habitat sans les soumettre à un endettement disproportionné. Pas une révolution, mais simplement de l'ingénierie au service d'un objectif : loger correctement, durablement, à un coût maîtrisé.



En juillet 2025, la Ville de Fontenay-sous-Bois, la SPL Marne-aux-Bois et le groupe RATP, via sa filiale RATP Habitat, ont signé un protocole portant sur la production de 500 logements d'ici 2030, dont au moins 50 % de logements sociaux familiaux.

Le projet s'inscrit dans le programme d'aménagement de 80 hectares autour du pôle gare Val de Fontenay, en anticipation de l'arrivée de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et du tramway T1.

Selon François Bourvic,



Par ce protocole, le groupe RATP entend loger ses salariés au plus près de leur lieu de travail. L'écrire noir sur blanc, dans un accord avec le territoire, c'est assumer pleinement un rôle social. Et se projeter ensemble sur plusieurs années pour y parvenir, c'est une forme d'engagement que je trouve, pour ma part, extrêmement prometteuse.



Quatre leviers indissociables structurent l'activité de RATP Habitat

Dans un contexte où les marges de manœuvre se réduisent, le bailleur social du groupe RATP fait le choix de la méthode. La chaîne de responsabilités est maîtrisée de bout en bout pour chaque projet. C'est la garantie d'une cohérence de long terme.



Gif-sur-Yvette (91) – ZAC de Moulon

56 logements sociaux construits en structure mixte bois-béton, avec une performance énergétique anticipant le seuil RE 2020 de 2028.

Maîtrise d'ouvrage :
RATP Habitat

Architecte :
Hush Architectes & Adamo Faiden



La maîtrise d'ouvrage directe

RATP Habitat assure la conception et la réalisation de ses opérations en maîtrise d'ouvrage directe chaque fois que les conditions foncières le permettent, tout en recourant à l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) lorsque le contexte l'exige. Cette capacité à intervenir sur l'ensemble du spectre des montages lui confère une souplesse opérationnelle réelle. Lorsqu'il opère en maîtrise d'ouvrage directe, RATP Habitat dispose d'une maîtrise complète des partis pris architecturaux, des matériaux et des équipements, au service de logements conçus pour être conservés et exploités sur le long terme.

Paris (19^e) Porte de la Villette

Construction de 252 logements dont 213 sociaux (111 étudiants et 102 familiaux), 19 intermédiaires et 20 en Bail Réel Solidaire - BRS - au-dessus d'un parking de 3 474 m² réservé aux agents d'exploitation de la RATP. Locaux d'activité dédiés à l'Economie Sociale et Solidaire et voie piétonne végétalisée rétrocedée à la Ville.

Maîtrise d'ouvrage :
RATP Habitat

Architecte :
Bruno Mader Architectes





Le lien emploi-logement

RATP Habitat inscrit ses projets en cohérence avec les bassins d'emploi du groupe RATP et les besoins documentés des territoires franciliens. Ses résidences accueillent en priorité les travailleurs essentiels, agents de transport, personnels hospitaliers, salariés des services publics, dont la proximité avec leur lieu de travail conditionne directement le fonctionnement des services urbains.

Montreuil (93) – La Dhuys

19 logements sociaux familiaux construits au-dessus de la sortie secondaire de la station de métro La Dhuys, ligne 11, à moins de dix minutes à pied des dépôts et centres bus du secteur. Un projet qui traduit concrètement la vocation première de RATP Habitat : loger les agents du groupe au plus près de leur lieu de travail. Programme livré en avril 2025.

Maîtrise d'ouvrage :
RATP / RATP Habitat

Architecte :
Richez Associés

L'exigence environnementale

Les enjeux climatiques sont intégrés en amont de chaque opération, dès la phase d'études. Choix des matériaux, performance énergétique, adaptation aux aléas climatiques, réduction des consommations : l'ensemble des décisions de conception s'inscrit dans la trajectoire bas carbone définie par le Plan Stratégique Patrimonial et Climatique 2025-2034. RATP Habitat figure parmi les premiers bailleurs à s'en être doté.



Qualité de vie et temps long

RATP Habitat assure la gestion directe de l'ensemble de son patrimoine. Ses équipes interviennent au quotidien dans les résidences, assurent le suivi technique des logements, conduisent les opérations de réhabilitation et accompagnent les locataires, y compris dans les situations les plus fragiles. Cette continuité entre conception, livraison et exploitation constitue l'un des fondements du modèle.

Paris (15^e) – Ateliers Vaugirard

285 logements dont 104 sociaux construits au-dessus d'un atelier de maintenance RATP en activité. Pour garantir le confort des habitants dans la durée, le projet intègre des dispositifs anti-vibratoires isolant les logements des activités de l'atelier, 10 000 m² de surfaces végétalisées, des toitures-terrasses et balcons aménagés, ainsi qu'une halte-garderie et des commerces en pied d'immeuble.

Maîtrise d'ouvrage :
RATP / RATP Habitat

Architecte :
Christ & Gantenbein
Architecte associé :
Margot-Duclo



La résidence Olympe de Gouges à Nanterre : la méthode RATP Habitat à l'œuvre

Maîtrise d'ouvrage directe

Opération conçue et réalisée par RATP Habitat sur un foncier acquis auprès d'Adoma et du département des Hauts-de-Seine. Les anciens occupants de la cité de transit ont été relogés sur le patrimoine existant avant démolition et reconstruction. La chaîne de responsabilités est maîtrisée de bout en bout.

Qualité de vie et temps long

Continuité paysagère entre le jardin de la résidence et le futur jardin japonais public de 8 000 m², conçue dès l'origine pour s'inscrire dans le renouvellement urbain du Petit-Nanterre sur le long terme. Espaces extérieurs privatifs pour chaque logement, cheminement piéton vers le parc public.



Depuis le concours jusqu'à la livraison, nous avons travaillé en contact direct avec les services de la ville.

Le projet architectural a été présenté aux habitants, le nom de la résidence aussi.

Pour les attributions, nous avons privilégié les candidats ayant un lien, qu'il soit professionnel, familial ou personnel, avec Nanterre.

La résidence a été livrée le 1^{er} décembre 2025. Trois jours plus tard, les trois quarts des locataires avaient leurs clés. Parce que les dossiers étaient prêts, les commissions tenues, les réservataires coordonnés bien avant la réception.

C'est ce pilotage intégré, méthodique, qui définit notre façon de travailler en maîtrise d'ouvrage directe. Il permet que chaque arbitrage soit rendu en pensant à ceux qui vont s'approprier les lieux : un balcon sur chaque logement, y compris les plus petits, des pièces d'eau bien pensées, des rangements intégrés. Ces décisions ne s'improvisent pas en fin de chantier : elles se prennent en conception, et les habitants en mesurent la valeur au quotidien.

Lien emploi-logement

Mix programmatique pensé pour loger ceux qui font fonctionner le territoire : 21 logements sociaux familiaux, 35 intermédiaires, 35 en accession sociale via Bail Réel Solidaire. Réservataires : RATP, Action Logement, hôpital Max Fourestier (voisin immédiat), État et ville.

Exigence environnementale

Les logements intermédiaires et en accession sont équipés d'une chaudière bois pour l'eau chaude sanitaire et d'une pompe à chaleur pour le chauffage. Dans les logements sociaux, une pompe à chaleur remplace les chaudières gaz individuelles initialement prévues. Les façades sont habillées d'un bardage bois et les logements sont traversants pour assurer le confort d'été. Certifications obtenues : RT2012 -10 %, Bâtiment Biosourcé, E+C-, NF Habitat HQE.



Théodore Badia Berger

Architecte
du projet



Lorsque nous avons visité le site en 2020, nous avons immédiatement senti le poids de ce qu'il allait falloir réparer. Le site des Potagers abritait la dernière cité de transit d'Île-de-France. Construite pour durer dix ans, encore habitée soixante ans plus tard... Le quartier portait cette histoire dans sa chair, et avec elle, une absence de réparation de la ville qui était presque palpable. Notre responsabilité était double : refermer une blessure urbaine ancienne, tout en posant les bases d'un nouveau quartier dont le visage restait entièrement à inventer.



Julien Amodia

Responsable
de programme
de RATP Habitat

Fatima Guilli

Responsable
de secteur de RATP
Habitat

Suturer un tissu urbain abîmé suppose de répondre à chaque situation avec précision. Trois bâtiments, trois réponses : une volumétrie basse et domestique au contact des pavillons, une émergence en R+6 ouverte sur le grand paysage du parc et un troisième bâtiment délibérément neutre pour ne pas contraindre le projet voisin à venir. Il faut aussi penser à ce qui n'existe pas encore.

Ce niveau d'exigence ne tient que si le maître d'ouvrage le partage. Dans un secteur où la standardisation est trop souvent le fruit d'une paresse, RATP Habitat a fait le choix inverse : celui de l'exigence, du temps long, et d'un projet qui tient ses promesses du concours jusqu'à la remise des clés.

Deux engagements pour un habitat qui dure

Rénover le bâti

En 2025, RATP Habitat a poursuivi la réhabilitation de son patrimoine avec une ambition qui dépasse les obligations réglementaires : atteindre l'étiquette C là où la loi n'impose que la D. Deux opérations exemplaires illustrent dès cette année la méthode : à Fontenay-sous-Bois et à Boissy-Saint-Léger.



L'opération visait l'étiquette B. Elle a obtenu l'étiquette A. Un résultat rare dans le secteur.

Bertrand Mathieu
Chef de Projet
Réhabilitations
de RATP Habitat

À Fontenay-sous-Bois (94)

80 logements réhabilités en site occupé : isolation thermique des façades, remplacement de l'ensemble des convecteurs par des radiateurs électriques à inertie connectés et programmables à distance, pompe à chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire, adaptation des salles de bains pour les seniors et les personnes à mobilité réduite dans 13 logements.

Pour les locataires, cette transformation se traduit concrètement : des charges énergétiques allégées, des logements plus confortables en toute saison et un patrimoine durablement valorisé au cœur de la commune.

Maîtrise d'ouvrage :
RATP Habitat

Architecte :
Miguel Piano



À Boissy-Saint-Léger (94)

28 logements réhabilités au-dessus de la gare RER, dans un environnement contraint. Isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries, système de chauffage par pompe à chaleur, éclairage LED avec détecteurs de présence en parties communes. Résultat : une réduction de la consommation énergétique de l'ordre de 70 %, pour un passage de l'étiquette F à B, avec un objectif BBC Rénovation atteint.

Maîtrise d'ouvrage :
RATP Habitat

Architecte :
Cabinet Truelle



146
millions d'euros
investis sur 10 ans

844
logements réhabilités
sur la période 2025-2029

-9%
de consommation
énergétique
depuis 2022,
objectif atteint avant terme



Accompagner les locataires

Livrer un logement de qualité ne suffit pas. Ce qui fait la différence sur le long terme, c'est la capacité à rester présent dans les résidences, auprès des locataires, en lien avec les communes. Cette continuité entre conception, réhabilitation et gestion quotidienne constitue l'une des singularités les plus concrètes du modèle RATP Habitat.

Deux questions à Christophe Etronnier, Directeur de la Clientèle et de l'Habitat

Que recouvre concrètement la gestion de proximité chez RATP Habitat ?

La gestion de proximité représente le "temps long" illustré par nos actes fondamentaux au quotidien : attribution des logements, entrée des locataires, suivi des baux, traitement des réclamations, accompagnement des situations fragiles, entretien du patrimoine au quotidien... C'est une présence humaine, incarnée en premier rang dans chaque résidence par des gardiens, premiers interlocuteurs des locataires. Ils connaissent bien nos immeubles, leurs résidents, leur situation. C'est aussi un accompagnement spécifique, notamment pour nos locataires seniors, qui représentent 25 % de notre parc et pour lesquels nous avons mis en place, en partenariat avec la Caisse nationale de l'Assurance retraite (CNAV), des actions dédiées : adaptation des logements, ateliers bien-être, accompagnement administratif, aides dédiées.

En quoi la qualité de gestion d'une résidence contribue-t-elle à la stabilité sociale d'un quartier ?

Un locataire bien accompagné est un locataire fidèle. La stabilité d'une résidence ne se décrète pas : elle se construit dans la durée, par la qualité du lien entre les équipes de proximité et les habitants. Nos gardiens jouent un rôle central dans cet équilibre. Ils détectent les situations fragiles, facilitent le dialogue au quotidien. Ce travail de fond est important pour une commune tout entière : une résidence bien gérée est un élément stabilisateur du quartier. Les communes qui nous font confiance depuis plusieurs années peuvent le mesurer concrètement.



82 % des locataires satisfaits/très satisfaits de la gestion de leur résidence.



Un Centre de Relation Client dédié traite 80 % des demandes des locataires, en complément de la présence terrain des gardiens.



Premiers interlocuteurs des locataires, les gardiens assurent une présence quotidienne dans chaque résidence.



Ce que nous construisons aujourd'hui, nous le gérons pendant 40 ans.

Hélène Chouf
Directrice
de l'Immobilier
de RATP Habitat

Regards croisés

Ce que construire durablement veut dire

Hélène Chouf, Directrice de l'Immobilier de RATP Habitat, et celui de Théodore Badia Berger, architecte.

Comment arbitrez-vous entre l'ambition et les contraintes du moment ?

En résistant aux soubresauts. Le logement social, par nature, s'inscrit dans le temps long. Ce que nous construisons aujourd'hui, nous le gérons pendant quarante ans. Cette logique induit une réflexion différente de celle d'un promoteur, qui fait sa marge à la vente et passe à autre chose. C'est une vraie force : cela nous oblige à ne pas céder aux injonctions du moment.

encore du logement et pourrait le devenir : bureaux vacants, bâtiments sous-utilisés, acquisitions-améliorations. C'est là que se joue une partie importante de la réponse à la crise.

Où situez-vous RATP Habitat dans ce mouvement ?

Dans une position favorable, mais sans triomphalisme.

Nous avons des atouts réels : un patrimoine bien positionné, un adossement au groupe RATP, des pratiques de sobriété foncière déjà ancrées. Ce qui compte maintenant, c'est de tenir la trajectoire : continuer à réhabiliter, continuer à construire, sans sacrifier l'un pour l'autre. Le vrai risque, pour tous les bailleurs, c'est la fonte des financements publics. Tant que nous pouvons mener les deux de front, nous le faisons.

Qu'est-ce que le logement social doit impérativement intégrer dans les dix ans à venir ?

La sobriété, sous toutes ses formes : foncière, matérielle, énergétique. Construire sur des terrains déjà bâtis plutôt que d'artificialiser de nouveaux sols. Réutiliser les matériaux plutôt que de tout démolir pour tout refaire. Chez RATP Habitat, ces réflexes existent déjà : beaucoup de nos projets s'implantent sur des fonciers déjà construits, déjà imperméabilisés. Et puis il y a un enjeu massif sur le stock existant, tout ce qui n'est pas



Nanterre (92) –
Résidence Olympe
de Gouges

Maîtrise d'ouvrage :
RATP Habitat

Architecte :
Badia Berger



Qu'est-ce qui a changé ces dernières années dans votre façon de concevoir un logement social ?

Les enjeux environnementaux sont désormais infusés dans notre pratique dès le premier trait de crayon. Ma génération n'a jamais travaillé sans ces contraintes et je m'en réjouis. Mais je vois un risque croissant : celui de se réfugier derrière l'environnemental pour faire l'économie de la réflexion sur l'usage. Réduire les apports de vitrage, supprimer l'éclairage des parties communes parce que ce sont des perditifs énergétiques... tout ce qui s'est construit depuis des décennies sur la qualité réelle du logement, sur le confort des habitants, sur leur manière de vivre, est en train d'être déconstruit par des approches purement normatives.

Comment le logement est-il voué à se transformer dans les zones urbaines denses ?

Chaque ville a ses particularités, son histoire, ses contradictions. La densité est trop souvent improvisée. On voit beaucoup de décideurs qui cherchent à importer des modèles qui ont fonctionné quelque part, sans vraiment se demander si leurs territoires ont les mêmes réalités. Dans ce cadre, le travail d'architecte est aussi d'aider les élus à regarder leur ville autrement, à en faire une force plutôt qu'un point de départ générique.

Quel rôle peut jouer un opérateur comme RATP Habitat dans ce mouvement ?

Un rôle d'exemple, pas d'exemplarité au sens incantatoire du terme, mais d'exemple concret. Montrer que les choses sont possibles. Qu'un opérateur peut travailler des sites difficiles, en zones tendues, avec des complexités financières, techniques et environnementales, en maîtrise d'ouvrage directe, et livrer. Pendant la crise, RATP Habitat a tenu là où des opérateurs privés environnants n'ont pas sorti leurs opérations. Si des acteurs de cette qualité se désengagent, quel horizon reste-t-il pour ceux qui le sont moins ? Il faut prouver que ce modèle tient.



Le travail d'architecte est aussi d'aider les élus à regarder leur ville autrement, à en faire une force.

**Théodore
Badia Berger**
architecte
Badia Berger
Architectes





Le groupe RATP opère des réseaux de transport. Il se donne aussi les moyens, partout en Ile-de-France, de loger celles et ceux qui les font fonctionner.

Valère Pelletier,
Directeur Général de RATP Solutions Ville
et Président de RATP Habitat

Le Grand Paris Express, imminent, n'est pas seulement une révolution des mobilités franciliennes. C'est une transformation profonde des territoires, qui déplace les bassins d'emploi, reconfigure les trajets domicile-travail et crée de nouveaux pôles d'attraction.

Le Grand Paris reconfigure les bassins d'emploi

C'est pour répondre aux besoins des territoires urbains en forte mutation que RATP Solutions Ville existe. Autour des nouvelles gares, des centres bus, des dépôts de tramway, nous mobilisons l'ensemble des expertises du Groupe RATP, qu'il s'agisse d'immobilier, d'énergie, de télécommunications, de services urbains pour accompagner les collectivités dans la transformation durable de leur territoire. Grâce aux nouvelles infrastructures du Grand Paris, des gares s'ouvrent dans des communes qui n'avaient jamais été connectées au réseau de transport dense. Celles-ci accueilleront des milliers d'agents — conducteurs de bus et de tramways, agents de station, techniciens de maintenance, etc. — qui assurent au quotidien le fonctionnement

de la ville, de l'aube jusqu'aux heures les plus tardives. Permettre à ces agents de se loger à proximité de leur lieu de travail ne relève pas d'un objectif secondaire, mais constitue une **condition essentielle à la continuité et à la qualité du service public de transport.**

RATP Habitat, pivot de l'offre territoriale du Groupe

Au cœur de cette démarche se trouve RATP Habitat : un bailleur engagé, qui construit dans la durée et accompagne les locataires au quotidien. RATP Habitat est l'un des piliers majeurs de l'offre RATP Solutions Ville.

Ensemble, nous accompagnons le défi de la transition sociale et écologique des villes et contribuons à bâtir une ville plus verte et plus vertueuse.

Les collectivités qui accueillent le Grand Paris Express bénéficient d'une opportunité historique. Nous sommes prêts à la saisir à leurs côtés.

Le Val-de-Marne, terrain d'engagement concret

Le Val-de-Marne en est une belle illustration : un bassin d'emploi dense, un vivier d'agents important et des perspectives de développement auxquelles RATP Habitat est prête à répondre

en partenariat avec les communes.

Il s'agira de poursuivre pleinement **notre mission d'intérêt général, en accompagnant les villes dans leur transition écologique et sociale.** Quelle belle finalité collective !



Le groupe RATP dans le Val-de-Marne (Île-de-France, 94)



Patrimoine RATP
Habitat existant

Sites opérationnels RATP :

- 1 M1 - Fontenay-sous-Bois
- 2 RER A - Sucy-en-Brie
- 3 T7 - Vitry-sur-Seine
- 4 M8 - Créteil Pointe du Lac (horizon 2029)
- 5 M15 - Vitry-sur-Seine (horizon fin 2026)
- 6 CCU¹ - Vincennes
- 7 COB² de Saint-Maur
- 8 COB² de Créteil
- 9 COB² de Thiais

¹Centre de Commandement Unifié

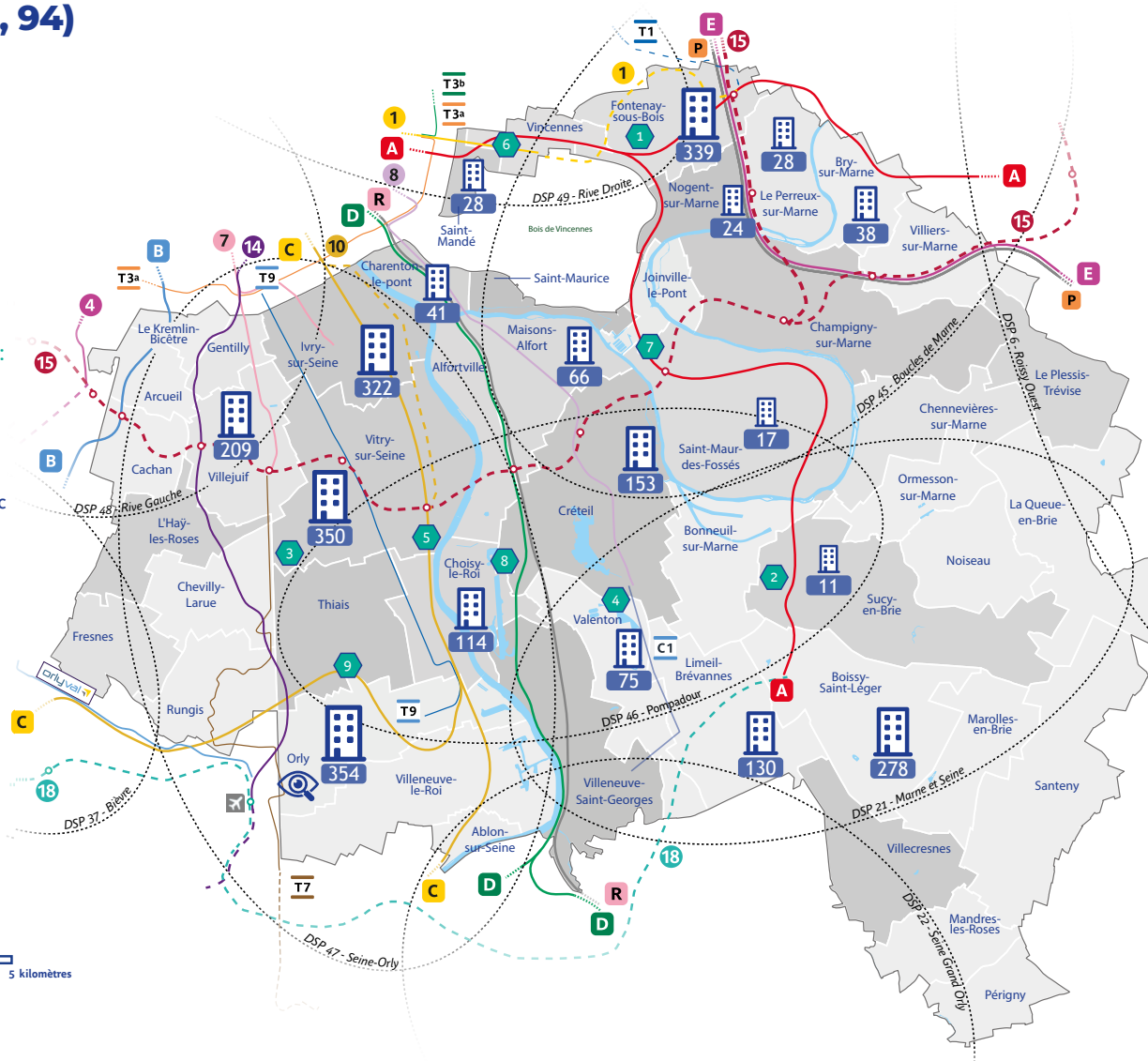
²Centre Opérationnel Bus

Proportion d'habitants
salariés de la RATP +

Zone de délégation de
service public (lot de bus)

0 2,5 5 kilomètres

Sources : IDFM, IGN, RATP



FOCUS sur RATP Habitat à Orly

Patrimoine actuel 354 logements

Rue du verger
Résidence
de 67 logements
sociaux familiaux

**Avenue
Adrien Raynal**
Résidence
de 28 logements
sociaux familiaux

Rue Louis Arago
Résidence pour étudiants
de 221 chambres

Rue Bassot
Résidence
de 25 logements
sociaux familiaux

Villa des érables
13 intermédiaires
dans une résidence
de 50 logements

Projets en cours de réalisation 446 logements

Dans la ZAC de Thiais-Orly (ex SENIA)

Dans un ensemble
de 2 600 logements,
140 sociaux familiaux
et 13 intermédiaires -
Maîtrise d'ouvrage :
linkcity / CDC Habitat -
Architecte : ABF LAB

Ilot Constellation

Résidence
de 123 logements
dont 81 sociaux
et 42 intermédiaires -
Promoteur : Pierreal /
Vinci - Architecte : Jean-
Christophe Quinton

Pasteur-Méliès

Résidence
intergénérationnelle
comportant 95 logements
pour des étudiants
et 75 pour des seniors -
Maîtrise d'ouvrage :
RATP Habitat - Architecte :
Rivoalen Audrey Architecte
et Archi F

Construire avec RATP Habitat, une opportunité structurante pour les collectivités locales

Derrière chaque rame qui démarre à l'aube, chaque dépôt qui s'anime avant le lever du jour, chaque centre de maintenance qui tourne la nuit, des milliers de femmes et d'hommes. Ils sont conducteurs, agents de station, techniciens, contrôleurs et font fonctionner un réseau qui ne s'arrête presque jamais. Pour beaucoup d'entre eux, la question du logement n'a rien d'anodin.

Cette réalité, Céline Mazières, Directrice des relations institutionnelles du groupe RATP, la porte dans le dialogue avec les collectivités, convaincue que le logement des agents constitue un sujet structurant, au service des équilibres territoriaux et de la mission de service public. La construction de logements peut en effet s'inscrire dans une démarche partenariale, adaptée aux priorités locales.



Le point de vue de Céline Mazières, Directrice des Relations Institutionnelles du groupe RATP

RATP Habitat est née en 1959 d'une nécessité simple et implacable : **un conducteur de bus qui prend son poste à cinq heures du matin ne peut pas habiter à deux heures de son dépôt.**

Soixante-cinq ans plus tard, cette évidence reste au cœur de notre identité.

L'Île-de-France change de visage à vive allure. De nouveaux quartiers émergent, d'anciens sites industriels se transforment, des fonciers longtemps délaissés deviennent stratégiques.

Dans ce contexte, chaque mètre carré compte.

Le groupe RATP connaît ce territoire mieux que quiconque : il l'opère, il le cartographie,

il en comprend les dynamiques de long terme. Cette connaissance, nous la mettons au service des élus qui souhaitent agir avec méthode, construire des logements de qualité là où le besoin est réel, sur des fonciers bien identifiés, avec un partenaire qui sait ce qu'il fait.

Pour un élu qui doit à la fois répondre à ses obligations de construction de logements sociaux et veiller à l'équilibre de son territoire, passer par le groupe RATP est une garantie. Celle d'échanger, de bâtir des solutions durables, avec un interlocuteur qui connaît l'Île-de-France, ses bassins d'emploi, ses dynamiques territoriales, et qui met cette connaissance au service des élus qui souhaitent agir se saisir avec méthode de cette problématique.

Pour un élu qui doit à la fois répondre à ses obligations de construction de logements sociaux et veiller à l'équilibre de son territoire, passer par le groupe RATP est une garantie.

Les réseaux en Île-de-France, opérés par la RATP et RATP Cap Île-de-France, en chiffres :

Plus de

3 milliards
de voyages
assurés en 2025

563 km
de réseau ferré opéré
(métro, RER, tramway
cumulés)

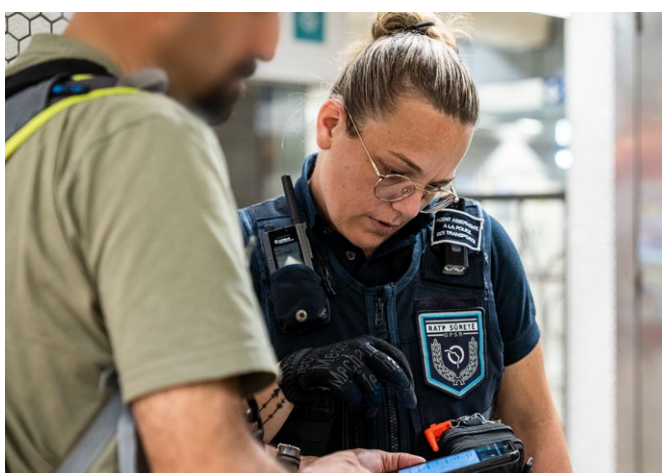
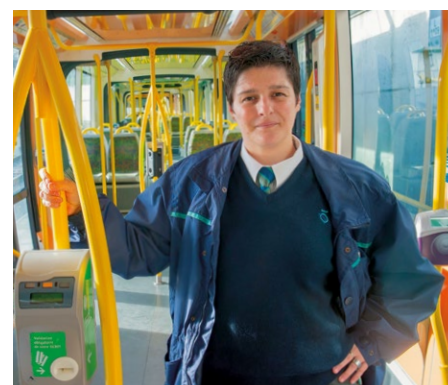
5 407
bus au total
dans la flotte
exploitée

Près de

300
sites industriels
(ateliers de
maintenance, poste
de commandement
centralisé, etc.)

En Île-de-France, le groupe RATP se positionne comme un acteur clé de l'emploi avec 3 500 postes en CDI proposés en 2026.

Ce plan a pour objectif de maintenir une offre et une qualité de service quotidiennes conformes aux attentes des voyageurs et d'Île-de-France Mobilités.



**La mission
de RATP Habitat :**
loger les travailleurs essentiels
dont les agents RATP
en Île-de-France.



RATP Habitat, filiale de RATP Solutions Ville
RATP Habitat, membre associé d'Habitat Réuni, Société Anonyme de Coordination (SAC)

RATP Habitat est certifié ISO 9001
sur l'ensemble de ses activités.

RATP Habitat est également
certifié ISO 50001 sur l'exploitation
de son parc locatif de logements.

RATP Habitat dispose d'un label
Numérique Responsable niveau 2
(label LUCIE).

www.ratphabitat.com

@ratphabitat
158, rue de Bagnolet
CS 72011
75990 Paris Cedex

© **Architectes** : Badia Berger • Bruno Mader
Architectes • Hush Architectes & Adamo Faiden •
Richez Associés • Christ & Gatenbein – Associé :
Margot-Duclot
© **Architectes réhabilitations** : Cabinet Truelle •
Miguel Piano
© **Carte du groupe RATP dans le Val-de-Marne** :
MOP / RATP EPIC 2026

© **Photos** : Franck Badaire / Thomas Guyenent • Mahana
Prod • Julie Borde • Pierre Charlier pour la RATP • Studio
Bontant • Benjamin Barda • bonjour garçon studio •
Perceval-Galaad Briclot • Services communication RATP
Habitat & RATP Solutions Ville • RATP - Xavier Chibout -
Hamdi Chref - Bruno Marguerite - Denis Sutton
© **Création et réalisation** : 32 Décembre
© **Rédaction** : Camille Diaz