



R A P P O R T A N N U E L



**Ensemble,
construisons
les villes de **demain****

Sommaire

04

**RATP Habitat,
filiale d'un groupe engagé**



06

**2024, une année
de co-construction**



**Nanterre (92)
Résidence Olympe de Gougues**

Construction de 91 logements dont 21 sociaux familiaux, 35 intermédiaires, 35 en accession à la propriété à prix maîtrisé, dans le cadre d'un projet NPRU, dans un quartier aménagé par la SEMNA. Ce projet comprend également le réaménagement de deux rues, la création d'un jardin public de plus de 8 000 m² et de deux nouvelles voies d'accès.

**Maîtrise d'ouvrage : RATP Habitat
Architecte : Badia Berger**

08

**Un patrimoine de valeur
en croissance**



10

**Une démarche
participative associant
tous les collaborateurs**



12

**Des villes préparées
au changement climatique**



16

**Des villes favorisant
l'insertion sociale**



20

**Des villes bâties
avec savoir-faire**



23

Comptes 2024





RATP Habitat, constructeur social engagé

RATP Habitat imagine, construit, gère et réhabilite un patrimoine immobilier résidentiel de qualité en Île-de-France, destiné à accueillir les salariés de la RATP ainsi que les candidats proposés par l'État, les collectivités locales et Action Logement.

RATP Habitat développe une offre élargie de logements – **locatifs sociaux, intermédiaires et en accession sociale à la propriété** – **en cœur de ville pour rapprocher les travailleurs essentiels franciliens de leurs lieux de travail.**

Depuis 1959, RATP Habitat accompagne **toutes les dynamiques territoriales** en plaçant l'humain et la **mixité sociale au cœur de villes** plus durables, inclusives et agréables à vivre.

RATP Habitat est également membre associé d'**Habitat Réuni, société de coordination coopérative** rassemblant 35 bailleurs de toute la France.

RATP Habitat, filiale d'un groupe engagé pour une meilleure qualité de ville

En contribuant significativement au développement du réseau de transport, le groupe RATP se positionne comme un acteur structurant de la ville. En intégrant des logements lors de la transformation de ses sites industriels en cœur de ville, il défend une vision de la ville alliant insertion urbaine et mixité d'usages.

“

En 2024, RATP Habitat a vu son capital augmenter de manière significative, passant de 38,9 millions d'euros à 279,8 millions d'euros. Cette hausse importante résulte de l'apport d'actifs du groupe RATP et reflète non seulement la solidité de notre organisation, mais aussi la confiance que notre maison mère place en nous. Cette décision marque un tournant stratégique et souligne l'importance de la mission de RATP Habitat. Répondre aux besoins de logement des travailleurs essentiels dont les salariés RATP et contribuer au bien-être de ses collaborateurs à travers des solutions de logement adaptées, accessibles et proches de leur environnement professionnel est plus que jamais un des défis majeurs des années à venir. »

Paris (15^e) Ateliers Vaugirard – lot D

Construction de 49 Logements Locatifs (dont 47 Sociaux et 2 Intermédiaires) au sein d'un projet urbain d'envergure géré par la RATP dans le cadre de la modernisation de son atelier de maintenance des trains de la ligne 12.

Maîtrise d'ouvrage : RATP / RATP Habitat
Architecte mandataire : Atelier Martel
Architecte associé : Abinal & Ropars



Valère Pelletier
Directeur Général
de RATP Solutions Ville
et Président du conseil d'administration
de RATP Habitat

Les atouts d'un groupe mondial, la proximité d'un acteur de terrain

Acteur majeur de la mobilité et de la ville durable, le groupe RATP agit en partenaire des collectivités et participe à la construction de la ville de demain.

Depuis 2021, il a réuni en une seule filiale son offre de services à destination des villes et des territoires : RATP Solutions Ville. RATP Solutions Ville propose des solutions intégrées autour de ces cinq secteurs clés dans lesquels le Groupe a déjà fait la preuve de son excellence : les télécoms, la logistique urbaine, les nouvelles mobilités, l'énergie et l'immobilier. Ces secteurs clés sont ainsi portés par RATP Capital Innovation, RATP Connect, RATP Real Estate et RATP Habitat.

Au sein de ce collectif, RATP Habitat est dédiée à la construction et à la gestion de logements locatifs.

L'entreprise déploie une offre complète de logements sociaux, intermédiaires et en accession sociale à la propriété. RATP Habitat dispose également de plusieurs résidences pour publics spécifiques en Île-de-France : étudiants, jeunes actifs et bientôt seniors et femmes victimes de violences.

279,8 M€

de capital

80,1 M€

de chiffre d'affaires
augmenté des charges locatives

149

collaborateurs
dont 54 % de femmes
et 45 % de gardien.nes

Au cœur des engagements RSE du groupe RATP

Le groupe RATP prévoit la construction de 2 000 logements sociaux sur des fonciers RATP d'ici 2034 en Île-de-France pour loger 1 200 nouvelles familles de salariés par an. L'objectif est d'améliorer l'attractivité de ses métiers et les conditions de travail de ses salariés, en réduisant leur temps de transport quotidien et en proposant des loyers accessibles pour des logements de qualité en cœur de ville.

Ainsi, le Groupe s'appuie sur RATP Habitat, qui contribue activement au développement de sa marque employeur, ainsi qu'à ses engagements RSE.

En bâtissant de nouveaux logements abordables, des résidences dédiées aux jeunes actifs, des espaces verts ou des équipements de petite enfance, RATP Habitat contribue à transformer les villes et œuvre au quotidien pour une meilleure qualité de vie.

En construisant au-dessus des équipements de la RATP, tel que des centres bus, des ateliers de maintenance ou des stations de métro, RATP Habitat est reconnu comme un acteur expérimenté du Zéro Artificialisation Nette des sols.

44 %

d'agents RATP
et leurs familles
dans le cadre des attributions 2024

87 %

de locataires satisfaits
et très satisfaits

Un savoir-faire unique d'opérations de transformations urbaines

Son appartenance au Groupe amène RATP Habitat à construire au-dessus de sites industriels le plus souvent enclavés en cœur de ville, ce qui nécessite une réelle expertise de conduite de chantiers en environnement contraint et de concertation de proximité. Constructeur social engagé, RATP Habitat se distingue par son expertise en maîtrise d'ouvrage complexe.

La légitimité acquise sur les projets du Groupe permet aujourd'hui à RATP Habitat d'impulser un développement bien au-delà de ses activités historiques et de son foncier. Désormais, RATP Habitat est le partenaire privilégié des villes attentives aux nécessaires évolutions de leur modèle urbain, ouvertes aux transformations et aux idées nouvelles.

9 334

logements
dont 7 550 sociaux,
43 intermédiaires et
1 741 en résidences étudiantes
ou jeunes actifs

88
espaces
commerciaux

6 324
parkings

Entretien
avec **Claire Goudineau**,
Directrice Générale
de RATP Habitat

2024, une année de co-construction

En 2024, RATP Habitat a fait des choix stratégiques pour son avenir, en associant ses collaborateurs.

Ces décisions collectives vont permettre à RATP Habitat d'atteindre ses objectifs ambitieux, visant à adapter son parc immobilier aux enjeux climatiques, à poursuivre sa politique sociale en faveur de ses locataires et contribuer significativement à l'objectif du Groupe de livrer 2 000 nouveaux logements d'ici 2034.

En 2024, RATP Habitat s'est préparé à l'évolution climatique

Cette année, nous avons adapté notre nouveau **Plan Stratégique Patrimonial et Climatique (PSPC)**, de manière anticipée car le plan patrimonial en cours était encore valable trois ans. Cette action marque notre volonté d'aller de l'avant en prenant en compte **les changements climatiques à venir**.

Cette évolution est le fruit d'un travail collaboratif, s'appuyant notamment sur **le diagnostic de nos résidences réalisé par nos gardiens**. Le PSPC adopté en décembre 2024 par le Conseil d'administration prévoit de **doubler nos investissements pour les dix prochaines années, passant de 55 à 129 millions d'euros** (hors taxes et avec honoraires).

Nous avons également obtenu – en moins de 18 mois et sans aucune réserve – **la certification ISO 50001**

« Management de l'énergie ». En adoptant volontairement cette norme, nous nous engageons à **réduire les consommations énergétiques de nos immeubles et donc aussi à contenir voire alléger les charges de nos locataires**.

Notre trajectoire bas-carbone nous encourage, quant à elle, à poursuivre nos efforts pour **limiter nos émissions de gaz à effet de serre**, de la construction à la réhabilitation de notre patrimoine.

Nous sommes également la première filiale du groupe RATP et parmi les premiers bailleurs sociaux à avoir obtenu **le Label Numérique Responsable niveau 2**.

Grâce à ces actions volontaires, nous sommes en ordre de marche pour atteindre nos objectifs !





Nous nous mobilisons toujours plus aux côtés de nos locataires

RATP Habitat exerce sa responsabilité de bailleur en adoptant une vision inclusive de sa mission.

Depuis notre création, nous accompagnons le groupe RATP dans son développement, **en créant des logements dans le prolongement des lignes de métro et plus généralement des nouvelles implantations RATP** afin de rapprocher les agents de leur lieu de travail. Nos programmes s'ouvrent ainsi progressivement à la **deuxième couronne** d'Île-de-France. Fidèles à notre raison d'être, nous y logerons les « travailleurs essentiels » que sont les agents RATP mais aussi les collaborateurs de l'AP-HP, de la préfecture de Police ou du ministère des Armées.

Grâce à nos opérations de sport en pied de résidence et notre partenariat avec le centre de formation de la RATP, nous œuvrons également dans **l'insertion par l'emploi** pour aider nos locataires à retrouver un travail, notamment au sein du groupe RATP. Cette année, avec l'aide de nos partenaires, nous avons lancé un **nouveau dispositif innovant « Engagé pour l'emploi »** pour nos locataires et leurs enfants. Un diagnostic social individuel ainsi qu'une remobilisation sportive et citoyenne permettent de les orienter vers une formation professionnelle et une recherche d'emploi adaptées au marché du travail.

Toutes ces actions démontrent **notre engagement vis-à-vis de nos locataires**, qui va bien au-delà du rôle d'un bailleur.

Et toujours, construire avec savoir-faire

Conformément aux engagements RSE du groupe RATP, nous construisons **en cœur de ville des programmes exigeants dans le respect des normes environnementales**.

Ces constructions, valorisées par les architectes, reflètent l'étendue de nos expertises urbaines complémentaires : le Groupe construit ainsi, avec sa filiale de gestion immobilière RATP Real Estate, des sites industriels au service de son cœur de métier transport, **RATP Habitat bâtit des logements en superposition de ceux-ci** et RATP Solutions Ville assure la promotion privée et le développement de services associés auprès des collectivités locales.

Parmi nos livraisons attendues en 2025, figure le programme de **19 logements érigés au-dessus de la station de métro de La Dhuis à Montreuil, prolongement de la ligne 11**, inaugurée en 2024. D'autres projets sont en cours, au cœur de Paris, à Vaugirard ou à Bastille, où nous allons **construire des logements au-dessus d'un ancien**

garage RATP transformé en postes de commandement de trois lignes de métro.

Grâce à notre expertise en **maîtrise d'ouvrage complexe**, nous créons également, dans ces programmes en superposition, **des espaces verts et des équipements publics**, allant encore plus loin que la loi TRACE (Trajectoire de Réduction de l'Artificialisation Concertée avec les Élus locaux), qui est venue remplacer le Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat et Résilience.

Nous nous préparons à **augmenter notre parc de près de 20 % d'ici 2035**. Nous confirmons cet objectif ambitieux. Nous avons signé en 2024 **400 réservations et promesses de vente !**

Dans un contexte difficile, nous développons encore notre inventivité et notre agilité.

Avec nos partenaires et nos équipes, nous sommes résolument tournés vers l'avenir :

ensemble, nous construisons les villes de demain.

RATP Habitat va mettre en œuvre **un ambitieux programme de réhabilitations**, décliné de son nouveau Plan Stratégique Patrimonial et Climatique (2025-2034).

VAL-D'OISE 100

PARIS 2 583

SEINE-SAINT-DENIS 2 255

VAL-DE-MARNE 2 640

ESSONNE 3

AUTS-DE-SEINE 1 753

Communes and their populations (in thousands):

- Paris: 2 583
- Seine-Saint-Denis: 2 255
- Val-de-Marne: 2 640
- Val d'Oise: 100
- Essonne: 3
- Auts-de-Seine: 1 753
- Bezons: 100
- Asnières-sur-Seine: 14
- Clichy-la-Garenne: 200
- Courbevoie: 363
- Levallois-Perret: 57
- Nanterre: 258
- Puteaux: 100
- Rueil-Malmaison: 53
- Boulogne-Billancourt: 217
- Malakoff: 57
- Montrouge: 90
- Clamart: 43
- Fontenay-aux-Roses: 12
- Sceaux: 27
- Antony: 44
- Gif-sur-Yvette: 3
- Pierrefitte-sur-Seine: 326
- Stains: 80
- Saint-Denis: 319
- Saint-Ouen: 70
- Le Blanc-Mesnil: 122
- Drancy: 11
- Bobigny: 120
- Pantin: 147
- Bondy: 47
- Les Lilas: 113
- Montreuil: 295
- Bagnolet: 159
- Noisy-le-Grand: 112
- Fontenay-sous-Bois: 341
- Saint-Mandé: 28
- Le-Perreux-sur-Marne: 28
- Nogent-sur-Marne: 24
- Bry-sur-Marne: 38
- Saint-Maur: 17
- Maisons-Alfort: 66
- Créteil: 153
- Vitry-sur-Seine: 424
- Choisy-le-Roi: 114
- Valenton: 75
- Orly: 341
- Limeil-Brévannes: 130
- Boissy-Saint-Léger: 278
- Sucy-en-Brie: 11
- Villejuif: 209
- Ivry-sur-Seine: 322
- Charenton-le-Pont: 41
- 12^e: 164
- 13^e: 52
- 14^e: 1 093
- 15^e: 253
- 16^e: 124
- 17^e: 154
- 18^e: 101
- 19^e: 190
- 20^e: 261
- 11^e: 54
- 4^e: 115
- 1^{er}: 5
- 2^e: 17

Chiffres clés

192



logements
mis en chantier

570



logements
faisant l'objet d'un dépôt
d'agrément

583



logements
faisant l'objet d'un dépôt
de permis de construire

169



**nouveaux
logements**

4,67 M€

investis
dans le cadre du Plan
Entretien du Patrimoine



Trois événements notables de 2024



Inauguration de l'extension du jardin Debergue-Rendez-Vous et de la résidence Marthe Condat par Emmanuelle Pierre-Marie, Maire du 12^e arrondissement de Paris, Jacques Baudrier, Adjoint à la Mairie de Paris en charge du logement et de la transition écologique du bâti et Christophe Najdovski, Adjoint à la Mairie de Paris en charge de la végétalisation de l'espace public, des espaces verts, de la biodiversité et de la condition animale.

Cet ensemble de 91 logements dont 48 sociaux et 43 intermédiaires, bénéficiant de plus de 900 m² de terrasses végétalisées, fait partie d'un projet intégrant également une crèche/halte-garderie de 95 berceaux et une voie piétonne.

Maîtrise d'ouvrage
RATP Habitat
Architecte mandataire
R architecture
Architectes associés
NeM / Niney et Marca
Architectes - Studio 1984



Livraison à Clichy-la-Garenne de la résidence étudiante Rose Guérin de 110 logements, intégrée dans un projet de valorisation d'un terrain appartenant à la RATP, comportant également des logements libres et une résidence étudiante privée.

Maîtrise d'ouvrage
co-promotion RATP
RATP Solutions Ville
Cogedim - Groupe SERPI
Architecte
163 Ateliers



Visite de la résidence Jeunes Travailleurs de 74 logements en encorbellement du tramway par Pierre Bell-Lloch, Maire de Vitry-sur-Seine et sa délégation.

Cet immeuble est le quatrième d'un ensemble comprenant 2 résidences pour étudiants de 203 logements et une Résidence Jeunes Actifs de 59 logements.

Maîtrise d'ouvrage
RATP Habitat
Architecte titulaire
Atelier Bethgnies & Leclair
Architecte associé
Fourier Tirard

Une démarche participative associant tous les collaborateurs

Parmi les changements majeurs en cours, figurent l'adaptation de notre parc au changement climatique et l'atténuation de la production de gaz à effet de serre. Sur ces sujets encore nouveaux pour de nombreux bailleurs sociaux, RATP Habitat a perçu la nécessité d'une réflexion coordonnée avec l'ensemble de ses services, de la Direction de l'Immobilier, en charge du développement, des constructions et des réhabilitations à la Direction de la Clientèle et de l'Habitat, qui gère les locataires et le patrimoine existant, sans oublier les fonctions support.



Tous les collaborateurs travaillent sur des problématiques dont les indicateurs font partie de la stratégie de l'entreprise. »



Catherine Nicolas
Directrice des Ressources Humaines de RATP Habitat

Pour aborder ces problématiques, RATP Habitat s'est appuyé sur la **logique collaborative** déjà à l'œuvre en interne, dans le quotidien de ses équipes : le nouveau PSPC (voir pages 12-13) a ainsi été élaboré au terme d'une démarche transversale d'envergure, exemplaire notamment par la contribution des gardiens au diagnostic de son parc.

Par ailleurs, RATP Habitat a reconduit sa **formation à destination de ses gardiens**, en s'appuyant sur des collaborateurs référents dans leur domaine. Ce cycle dit « Parcours + » porte chaque année sur des **thématiques différentes** qui visent à **répondre aux besoins exprimés par les gardiens et leurs managers**. Cette formation régulière permet de **maintenir un haut niveau de respect des procédures internes** et favorise également des **moments d'expression et de partage de bonnes pratiques entre pairs**.



L'esprit collaboratif s'est également invité dans la renégociation d'un **accord d'intéressement** en juin 2024, visant à inclure **l'ensemble des activités de l'entreprise**. L'objectif était de faire de cet accord un outil de **motivation collective**, qui fédère **l'ensemble des collaborateurs autour de la stratégie d'entreprise** sans les segmenter par métiers.

Ainsi, de nouvelles thématiques ont été intégrées, telles que des indicateurs relatifs à la **présence des collaborateurs aux formations** proposées mais aussi à la **vigilance des équipes face aux attaques informatiques malveillantes**. Cette dernière responsabilisation des collaborateurs s'est accompagnée d'une sensibilisation sur un mode original, un « **événement cyber** » organisé en septembre 2024. Lors de cette demi-journée, l'ensemble des collaborateurs (siège et gardiens) ont pu recueillir l'éclairage du Directeur de la sensibilisation de



Parcours +
Formation à destination
des gardiens.

4 300 h

de formation pour
98 %
des collaborateurs
de RATP Habitat

96 %

sont satisfaits
des formations reçues

9 563

candidatures

analysées
pour 22 recrutements
dont 17 CDI et 5 CDD

cybermalveillance.gouv.fr et de témoignages d'experts externes et internes.

Enfin, toujours dans un souci de partage, l'expérience d'un « **Vis ma vie** » pour l'ensemble des collaborateurs a été renouvelée en 2024. La première expérience en 2023 avait été particulièrement **plébiscitée par les collaborateurs**, c'est pourquoi RATP Habitat a pris la décision de la reproduire pour **permettre à chacun de vivre, l'instant d'une journée, la vie de l'un de ses collègues.**

La labellisation Numérique Responsable, une première à l'échelle du Groupe

L'année 2024 a été une année dense en projets structurants pour RATP Habitat, avec, en marge du PSPC, l'obtention de la **certification ISO**

50001 « Management de l'énergie » (voir pages 13) en octobre 2024, ainsi que la **labellisation Numérique Responsable**, équivalent numérique de l'ISO 50001.

RATP Habitat a été la première entité du groupe RATP à obtenir ce **label exigeant**, qui répond au **référentiel Numérique Responsable de niveau 2**, créé par l'Institut du Numérique Responsable France IT et l'Agence LUCIE. Ce label reconnaît les **actions menées depuis 2019** pour réduire son empreinte carbone liée à l'ensemble de ses activités numériques, et engage l'entreprise dans une **démarche d'amélioration en continu jusqu'en 2027.**

RATP Habitat a également été l'une des premières filiales à mettre en place en janvier 2024 un antivirus comportemental contribuant au paramétrage de cette nouvelle technologie avant son extension à l'ensemble du Groupe. **RATP Habitat est fier de contribuer aux politiques de sécurité qui émanent du Groupe.**



Des villes préparées au changement climatique

L'actualité invite les acteurs du logement social et plus globalement l'ensemble des organisations à venir réinterroger leur modèle en positionnant les enjeux climatiques au cœur de leur stratégie.

Les nombreuses conséquences du dérèglement climatique qui émaillent l'actualité incitent les acteurs du logement social à remettre en question leur modèle, en plaçant ces enjeux au cœur de leur stratégie. Ainsi, RATP Habitat a mis en place une démarche visant à passer d'une gestion en réaction aux risques climatiques, à leur anticipation, pour réduire l'impact de ses activités sur le climat (enjeu d'atténuation) et prendre en compte les aléas climatiques affectant ses activités (enjeu d'adaptation).

Une démarche concertée, ambitieuse et responsable au service du nouveau Plan Stratégique de Patrimoine Climatique

RATP Habitat a ainsi procédé en 2024 à la **refonte anticipée de son Plan Stratégique de Patrimoine (2025-2034)** afin d'y intégrer les enjeux du changement climatique. Sa nouvelle trajectoire se dessine, combinant **la décarbonation de ses activités, l'éradication de ses passoires thermiques et l'adaptation de ses actifs** aux aléas climatiques. Cette dynamique, qui a pris appui notamment sur le **bilan carbone**, a permis d'apprécier **l'ampleur et la nature des investissements à réaliser** et des transformations à mener.

Ce plan intègre également **l'anticipation des mutations sociétales et démographiques** : vieillissement de la population, isolement des familles... Les locataires les plus vulnérables seront particulièrement exposés aux **vagues de chaleur**, dont la fréquence, l'intensité et la durée devrait augmenter et constituer un enjeu majeur de santé publique. Adopté en décembre 2024 par le Conseil d'Administration, ce PSC a été **réalisé en concertation**, pour favoriser son appropriation par l'ensemble des collaborateurs, des gardiens aux cadres dirigeants. RATP Habitat fait partie des **premiers bailleurs à élaborer un Plan Stratégique de Patrimoine** « nouvelle génération », développant un construit commun autour de ces nouveaux enjeux environnementaux et sociaux.

Ainsi l'entreprise va réaliser un **effort massif, en doublant son budget** en faveur des réhabilitations et en se dotant d'une enveloppe spécifique dédiée à l'habitabilité de ses logements. En s'engageant dans cette stratégie long terme et cohérente, RATP Habitat **renforce sa résilience tout en planifiant ses investissements**.

Nanterre (92)
Résidence Olympe de Gougues

Maîtrise d'ouvrage : RATP Habitat
Architecte : Badia Berger

21 %

de locataires seniors
(+ 65 ans)

57 %

du parc construit
après 1990

Manager l'énergie avec l'ISO 50001

Un autre événement majeur de 2024 a été l'obtention par RATP Habitat de la **certification ISO 50001** sur l'exploitation de son parc locatif de logements. Cette certification, s'appuyant sur une norme internationale, est une reconnaissance du bien-fondé de la stratégie de RATP Habitat visant à **maîtriser et réduire ses consommations énergétiques**.

En 18 mois, l'entreprise a mis en place un **système de management de l'énergie**, associant la fiabilisation de la remontée de données de consommation et la mise en place d'un outil de monitoring d'énergie, auquel ont été associés des indicateurs de performance permettant d'avoir un **suivi régulier**. Des **actions de sobriété énergétique**, incluant entre autres l'optimisation de ses chaufferies collectives, le remplacement d'une partie des éclairages de ses parties communes (LED et séquençage) et la **sensibilisation de ses locataires**, ont été mises en place.

L'entreprise s'est fixé un objectif ambitieux : **réduire de 6 % sa consommation énergétique entre 2022 et 2026**, tout en maintenant la performance de son siège.

“

RATP Habitat incarne un bailleur social engagé, tourné vers l'intérêt général.

*En facilitant le logement de ses salariés au plus près de leur lieu de travail, RATP Habitat soutient un service public essentiel au quotidien de millions de travailleurs. Par la **qualité de ses rénovations et constructions**, l'entreprise montre l'exemple en matière environnementale, en accord avec la politique menée à Paris. »*



Émile Meunier
Conseiller de Paris
Président de la 5^e commission :
Urbanisme - Logement - Grand
Paris - Politique de la Ville
Élu conseiller métropolitain

“

Face aux effets liés au dérèglement climatique, nous sommes en tant que bailleur social confrontés à un enjeu majeur de santé publique. Le confort d'été et l'habitabilité des logements pendant les canicules vont être les défis auxquels nous allons devoir répondre. Nous logeons des personnes vivant dans un environnement fortement urbanisé, dense et souvent peu végétalisé, autant d'éléments considérés comme aggravants. C'est la raison pour laquelle RATP Habitat a décidé d'anticiper en doublant son effort de rénovation pour protéger l'ensemble de ses locataires, dont les plus vulnérables. »



Laurent Rouas
Responsable des projets
transversaux de RATP Habitat

Des projets globaux de réhabilitation

Le patrimoine de RATP Habitat présente les caractéristiques d'un parc assez récent, sur lequel des remplacements de composants ont été effectués régulièrement et les premières réhabilitations ont commencé il y a cinq ans.

Fort de ce constat, RATP Habitat a lancé en 2024 une **stratégie volontariste de réhabilitation globale** de son patrimoine. L'entreprise planifie ses travaux à la fois **en fonction** des étiquettes **énergétiques** et **en réponse à une forte ambition environnementale** : sortir l'ensemble du parc des étiquettes E, F et G d'ici 2034. Chaque réhabilitation doit ainsi permettre de passer **le cap de 2 à 3 étiquettes**, notamment en prévoyant l'isolation de l'enveloppe des bâtiments et le changement des systèmes de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Les immeubles classés **D et C**, qui représentent respectivement **27 et 52 % du parc**, font également l'objet d'une attention particulière. Les solutions mises en œuvre sont adaptées aux contraintes, par exemple pour ses ensembles immobiliers importants, le **raccordement aux réseaux de chaleur urbains**.

Plus largement, à l'échelle de son parc entier, RATP Habitat favorise **le réemploi et l'utilisation de matériaux biosourcés**.

Voir au-delà de la performance énergétique

Ainsi, RATP Habitat agit pour contenir autant que possible l'augmentation des coûts de l'énergie. L'enjeu est double, à la fois **limiter les charges de ses locataires** (voir page 16) tout en les protégeant autant que possible des **effets du dérèglement climatique**. Ainsi, l'entreprise prend en compte l'occupation sociale de son parc pour décider des travaux. Une **présence importante de seniors** dans une résidence justifie des **travaux d'adaptation** des sanitaires, la pose de volets ou d'occultants, la mise en place de services ou locaux adaptés aux fortes chaleurs, etc.

Dans ses réhabilitations, RATP Habitat répond bien entendu à ses obligations réglementaires, nombreuses et complexes en intégrant également les besoins techniques et d'usage : sécurisation des entrées d'immeuble, modernisation des ascenseurs, résidentialisation...

Avec sa politique de réhabilitation cohérente, RATP Habitat **s'engage sur le long terme**, contribuant à la fois à l'atteinte des objectifs de la



Stratégie Nationale Bas-Carbone, et aux ambitions du **Plan Climat de la Ville de Paris**. Sa stratégie volontariste, qui **multiplie par deux le coût moyen de réhabilitation par logement**, fait de RATP Habitat un contributeur essentiel à la **feuille de route climat du groupe RATP**, sur les enjeux de sobriété, d'adaptation au changement climatique et d'atténuation.



Fontenay-sous-Bois (94)

Réhabilitation énergétique d'une résidence de 80 logements.

Dans une approche globale, RATP Habitat procède à la réalisation de travaux visant à la fois une amélioration de la performance énergétique, une décarbonation du bâti et une évolution notoire du confort des locataires.

Le programme prévoit notamment la réalisation d'une isolation thermique des façades, le changement de tous les convecteurs des logements par des radiateurs électriques à inertie connectés et programmables à distance, le remplacement des panneaux solaires par une pompe à chaleur ECS (Eau Chaude Sanitaire), un remplacement de l'éclairage par LED avec détecteurs de présence dans les parties communes, ... ainsi que l'adaptation de salles de bains aux seniors et PMR dans 13 logements.

Ces opérations vont permettre de diminuer les consommations d'énergie de plus de 50 %, en passant d'une étiquette F à B, avec un objectif BBC Rénovation.

Maitrise d'ouvrage : RATP Habitat

Architecte : Miguel Piano

“

Nous allons augmenter significativement le nombre, le rythme et l'ampleur de nos réhabilitations pour assumer pleinement notre rôle de bailleur social, responsable, engagé, au service de nos locataires et des collectivités.»



Dominique Serre
Directeur technique
de RATP Habitat

13 réhabilitations

énergétiques planifiées

8 % du parc

en étiquettes E, F ou G
à traiter d'ici 2034
(Loi Climat et Résilience)

19 % du parc

en étiquettes A ou B
en adéquation avec la Stratégie
Nationale Bas Carbone

Des villes favorisant l'insertion sociale

En 2024, RATP Habitat a mené un important travail de cartographie des territoires, en écho aux bilans d'occupation sociale de son parc. Fort de cette connaissance fine, RATP Habitat a pu accompagner ses partenaires, mais aussi ses locataires, dans la construction de collectifs sociaux participant à une meilleure intégration.

Allier connaissance des territoires et proximité avec les locataires

RATP Habitat **accompagne les collectivités** dans leur stratégie de développement de logements et dans leur politique d'attribution. Lors d'un premier contact avec une mairie, RATP Habitat sait pouvoir compter sur le groupe RATP, déjà actif sur le sujet des transports, pour l'aider à **appréhender rapidement les besoins et les enjeux des collectivités**.

RATP Habitat accompagne les prolongements de métro ou de tram par la création de logements pour les agents RATP à proximité des lignes ; réciproquement, l'arrivée de la RATP est un **levier de création d'emplois pour un territoire et une opportunité de mieux loger ses habitants**.

Pour les collectivités, l'enjeu est également de **favoriser la mixité nécessaire au « bien vivre ensemble »**. Pour RATP Habitat, cette approche globale combinant travail et emploi a conduit à expérimenter en 2024 un **dispositif à destination de ses locataires en situation précaire, visant à les accompagner dans des parcours vers l'emploi plus dynamiques**.

« Engagé pour l'emploi », une démarche innovante et proactive

Pour expérimenter son dispositif « Engagé pour l'emploi », visant à aider ses locataires à retrouver un emploi pérenne, RATP Habitat **s'est entouré d'Aurore Insertion, d'Emmaüs Solidarité et de Pass'Sport pour l'Emploi, également partenaire de ses opérations « Sport en pied de résidence »**.

Après **identification d'une quarantaine de locataires** au sein des **deux résidences cibles** et un travail d'information et de **promotion** de l'opération auprès des locataires **par les deux gardiens**, les trois associations ont rencontré **quinze locataires** au sein de leur résidence puis leur ont proposé un **accompagnement adapté et personnalisé**. Onze d'entre eux ont bénéficié **d'une semaine de remobilisation professionnelle sportive et citoyenne**. Les accompagnements ont abouti à **cinq retours à l'emploi et quatre accès à la formation en vue d'un emploi**. Le dispositif sera reconduit en 2025 sur les résidences d'origine, Petit et Hainaut (Paris 19^e) et Porte de Bagnolet (Paris 20^e) et **sur deux nouveaux sites**, Poissonniers (Paris 18^e) et Jourdan (Paris 14^e).

Pour ces deux années, le dispositif a obtenu un **financement du Fonds d'innovation sociale de la fédération des ESH**, en raison

du caractère novateur du « **travail collaboratif tant au sein des différentes strates de l'ESH que celui entre l'ESH et l'association Pass'Sport pour l'Emploi** ». Une autre de ses forces a été de **concilier les informations à la disposition** de RATP Habitat – enquête d'occupation du parc social (OPS), procédures de précontentieux en cours, ... – et le **travail de proximité fait au quotidien** par les gardiens, le Centre Relation Client et les Conseillères en Économie Sociale et Familiale.

Les gardiens se sont **particulièrement impliqués** pour motiver les locataires, qui pourraient être intéressés, **en amont des accompagnements individualisés** prodigués par les associations. Actifs dans la prévention des situations d'impayés, ils ont été particulièrement **motivés pour soutenir ce dispositif**.

Des actions sur la solvabilisation des locataires

L'année 2024 a été une seconde année de vigilance accrue en raison de l'augmentation des charges et de la revalorisation des loyers au 1^{er} janvier. Dans ce contexte difficile, RATP Habitat a maintenu **son plan d'action visant à favoriser la solvabilité de ses locataires et le niveau d'impayés a été contenu**.

La satisfaction globale est restée stable en 2024, pour la cinquième année, **10 points** au-dessus du benchmark des autres bailleurs en Île-de-France.

La Direction de la Clientèle et de l'Habitat a déployé plusieurs actions destinées à améliorer la solvabilité de ses locataires et par là même, leur pouvoir d'achat. Parmi elles, figure la **reconduction du partenariat avec Klaro**, une plateforme en ligne recensant les aides accessibles aux locataires. Les connexions à la plateforme ont progressé, passant de 30 % en

2023 à 40 % cette année, soit près de **140 000 euros d'aides supplémentaires** mobilisées par les locataires.

Grâce à RATP Solutions Ville, RATP Habitat a également signé des **accords avec les opérateurs de téléphonie** détenant des antennes sur les toits de certaines de ses résidences. Désormais ils verseront un **loyer revalorisé, accompagné d'un forfait de charges supplémentaire qui viendra directement en déduction des charges collectives de l'immeuble concerné**. Cette opération de valorisation des toitures se répètera à chaque nouvelle installation ou au moment du renouvellement du parc par l'antenniste.

Enfin, un fonds d'aide sur quittance de **130 000 euros** a été mis en place par RATP Habitat. Ce fonds, attribué en fonction de critères très précis, n'entend pas aider seulement des locataires en situation d'impayés, mais aussi **ceux en difficultés, ayant fourni les efforts nécessaires pour éviter la dette** : ils ont représenté en 2024 la moitié des bénéficiaires de ce fonds.

9 %

des logements familiaux
situés dans un Quartier Prioritaire
de la politique de la Ville

90 %

des locataires
ont un emploi

22 %

des locataires
sont des familles monoparentales



Dispositif engagé pour l'emploi
dans l'une des résidences cibles

“

Ce qui a fait la réussite du dispositif « Engagé pour l'emploi », c'est la proximité : les locataires ont apprécié que les associations viennent à eux, qu'elles se mettent à leur disposition pour les accompagner dans la recherche de solutions.

Ainsi, les locataires ont une image très positive de RATP Habitat et ces opérations valorisent toutes les aides que RATP Habitat met déjà en place en leur faveur.

Avec ce dispositif, nous allons encore plus loin, avec une démarche proactive et enrichissante y compris pour nous, collaborateurs. »

”

*En tant qu'association partenaire et pilote, nous avons vraiment apprécié la **qualité de nos échanges avec le gardien, la responsable de territoire, le service communication, la Conseillère en Économie Sociale et Familiale...** Ces riches communications transversales étaient vraiment au service du projet. Ce qui est aussi remarquable, c'est la volonté de la Fédération des ESH de s'investir sur ce volet du retour à l'emploi, et de valider une approche réaliste : accompagner 20 locataires en deux ans, pour être qualitatif, et s'inscrire dans une démarche de capitalisation avant d'ouvrir l'expérience à d'autres résidences. »*



Sandrine Colardot
Responsable de Territoire
de RATP Habitat



Julie Guillermer
Cheffe de projets
de Pass'Sport pour l'Emploi

La gestion en flux, une évolution profonde du métier

Le logement social était jusqu'à l'adoption de la loi ELAN géré en stock : chaque logement était attaché au contingent de son financeur : État, Action Logement, ... Pour être opérationnel à la date de mise en œuvre de la réforme, RATP Habitat s'est préparé tout au long de l'année 2023 à convertir l'ensemble de ses conventions en flux.



Dans le cadre du passage à une gestion en flux, RATP Habitat a mené une réflexion sur **l'équilibre de peuplement de ses résidences**. Grâce à ses outils, RATP Habitat dispose d'une vision très précise des principaux critères qui caractérisent **une résidence « fragile » du point de vue de l'occupation sociale** : un taux de non-emploi élevé, un taux de bénéficiaires de l'APL supérieur à 30 %, une résidence occupée à plus de 25 % par des familles monoparentales, ...

Ce travail a permis d'identifier **13 résidences caractérisées par une « sensibilité » plus importante** au travers des grands critères précités, ce qui représente **10 % du parc de RATP Habitat**. De ce point de vue, 2024 a aussi été une année très

importante en matière de **compréhension de l'occupation sociale de ses logements par RATP Habitat**.

Ces informations ont été partagées avec les chargés de commercialisation et complétées de **règles de gestion pour chacun de ces critères de sensibilité**.

L'enjeu, la sensibilisation des réservataires

RATP Habitat souhaite **échanger encore plus étroitement avec ses réservataires** dans le but de **rééquilibrer le peuplement des résidences** identifiées comme « sensibles ». Le but serait à terme de permettre à RATP Habitat **d'orienter**

les publics prioritaires vers d'autres résidences tout aussi proches des transports et des cœurs de ville.

La gestion en flux offre **plus de souplesse dans l'attribution des logements vacants** à l'échelle du patrimoine, en fonction du profil des candidats et de l'occupation sociale des résidences.



378 logements

attribués
dont 168 à des agents RATP
et leurs familles

12 %

de mutations internes
(locataires déjà logés dans le parc)

79 %

des attributions
à des candidats bénéficiant
d'un emploi stable

Boissy-Saint-Léger (94)
Réhabilitation énergétique d'une résidence de 28 logements
au-dessus de la gare RER.

Dans une approche globale, RATP Habitat procède à la réalisation de travaux visant à la fois une amélioration de la performance énergétique, une décarbonation du bâti et une évolution notoire du confort des locataires.

Le programme prévoit entre autres la réalisation d'une isolation thermique extérieure, un changement des menuiseries, un système de chauffage par pompe à chaleur, un remplacement de l'éclairage par LED avec détecteurs de présence dans les parties communes, ...

Ces opérations vont permettre de diminuer les consommations d'énergie d'environ 70 %, en passant d'une étiquette F à B, avec un objectif BBC Rénovation.

Maitrise d'ouvrage : RATP Habitat
Architecte : Cabinet TRUELLE

“

*Nous souhaitons échanger
encore plus étroitement
avec nos réservataires
pour veiller ensemble
au bon équilibre de nos
résidences. »*



Christophe Etronnier
Directeur de la Clientèle
de RATP Habitat

Des villes bâties avec savoir-faire !

2024 a également été une année importante pour la maîtrise d'ouvrage chez RATP Habitat. Plusieurs projets importants ont mobilisé ses équipes pour pouvoir entrer en chantier dans les années à venir.



Montreuil (93) – boulevard de la Boissière au-dessus de la sortie de la station de métro La Dhuys Construction d'une résidence de 19 logements sociaux

À la suite de la cession du foncier porté par l'EPFIF dans le cadre du prolongement de la ligne 11 à la RATP, RATP Habitat porte un projet particulièrement bien intégré dans l'environnement urbain existant.

Cette résidence de logements sociaux familiaux construite au-dessus de la sortie secondaire du métro, développe le potentiel de construction de cette parcelle d'angle, tout en valorisant la station La Dhuys. Sa désolidarisation structurelle – à la jonction des bâtis de la résidence et de ceux de la station – permet de remédier aux émergences acoustiques vibratoires. Ce programme illustre les compétences de RATP Habitat en maîtrise d'ouvrage complexe ainsi que son accompagnement du Groupe dans les prolongements des lignes du métro.

Maîtrise d'ouvrage : RATP Habitat
Architecte : Richez_Associés

Expertise dans les montages immobiliers complexes

Grand Paris Aménagement et RATP Habitat ont signé, lors du Salon de l'AMIF qui s'est tenu en mai 2024, une convention de partenariat pour renforcer leur collaboration sur les opérations complexes en Île-de-France. Cette signature symbolise la reconnaissance de l'expertise de RATP Habitat à **construire sur des fonciers complexes notamment en superposition de stations de métro ou de gares RER.**

RATP Habitat a également développé une expérience en montages particuliers, comme la **co-maîtrise d'ouvrage ou le transfert de maîtrise d'ouvrage, ou encore la VEFA inversée.** En lien avec le groupe RATP, RATP Habitat peut s'appuyer sur les compétences en promotion immobilière de RATP Solutions Ville pour intégrer des logements en accession libre dans ces programmes. RATP Habitat est donc l'un des rares acteurs en capacité d'apporter une **réponse complète dans le cadre de projets immobiliers mixtes.**

Si ses réalisations, pour la plupart en sites urbains denses, compilent de nombreuses contraintes techniques, elles embarquent souvent, à la demande des collectivités, **d'autres activités** : équipements publics (crèches, halte-garderie, ...), espaces verts, mais aussi des locaux dédiés à l'Économie Sociale et Solidaire ou des habitations dédiées à des publics spécifiques (femmes victimes de violences, seniors, ...).



Paris 4^e – rue Crillon près de la place de la Bastille

Dans le cadre de la restructuration d'un ancien garage, la RATP et RATP Habitat mènent une opération d'aménagement mixte. Le projet comprend trois Postes de Commandement Centralisé de métro nouvelle génération ainsi que la construction de 37 logements répartis sur trois niveaux en surélévation de cette infrastructure.

Le programme comporte 26 logements locatifs sociaux, qui seront gérés par RATP Habitat et 11 logements en accession libre, cédés à RATP Solutions Ville dans le cadre d'une VEFA inversée, en vue de leur commercialisation.

Maîtrise d'ouvrage : RATP / RATP Habitat
Architecte : Palast

583

 logements

faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire

351

 signatures

de contrat de réservation de VEFA

“

Nous avons à cœur de porter des projets immobiliers innovants et adaptés, qui ne répondent pas seulement aux besoins de logement, mais aussi aux autres attentes des villes.

Pour accompagner des projets dans lesquels l'aspect multi-partenarial de la maîtrise d'ouvrage est central, nous développons notre capacité à co-construire et à animer un réseau d'acteurs, en lien avec les collectivités.

Nous allions dynamisme et réactivité, tout en n'ayant pas peur des projets, qui peuvent paraître complexes. »



Hélène Chouf
Directrice de l'immobilier de RATP Habitat

“

Dans un quartier comme celui de la Boissière à Montreuil, l'arrivée d'une ligne de métro est une révolution pour la vie quotidienne de la population mais aussi pour la manière de construire et d'encadrer le développement urbain. La spéculation et la pression immobilière se faisant plus forte, il est primordial de veiller à la continuité d'une offre de logements variée et à leur insertion dans le tissu urbain. Cela est essentiel pour assurer des montants de loyers décents, le respect urbanistique du quartier pré-existant et des objectifs de renaturation essentielle au bien-être en ville. »



Gaylord Le Chéquer
Premier adjoint au Maire de Montreuil, délégué à la ville résiliente, urbanisme, espaces publics, grands travaux de transports et protection des Murs à Pêches

Des villes bâties avec savoir-faire !



En tant que bailleur, nous gérons les constructions toute leur vie durant. Au-delà de leurs performances environnementales, nous sommes donc attentifs aux contraintes d'entretien et d'usage des matériaux et des composants novateurs que nous mettons en œuvre. »



Benoît Garabedian
Responsable du service Maîtrise
d'Ouvrage de RATP Habitat

Parmi les exemples d'opérations sur-mesure, figure la construction d'un ensemble immobilier à Porte de la Villette - Paris 19^e (cf. ci-dessous).

Innovation et qualité architecturale

Ce projet aura également la particularité d'associer montage opérationnel et complexité technique. Si plusieurs contraintes techniques et programmatiques, dont la proximité de la ligne 7 du métro, imposent l'usage de béton jusqu'au R+1, au-delà la construction associera une structure et des planchers en bois.

À cette recherche de solutions, s'ajoute désormais la volonté de RATP Habitat **d'utiliser des matériaux novateurs, notamment biosourcés**, dès la conception des bâtiments. Attentif à l'équilibre entre maîtrise des coûts de construction et exigences de performance, RATP Habitat veille à maintenir une démarche alliant pérennité des ouvrages et expérimentation.

La mise en chantier en 2024 de 14 logements à Sucy-en-Brie (Val-de-Marne) est un exemple de conception novatrice, mettant en œuvre du **béton de chanvre**, un produit dont l'intérêt est à la fois de réduire l'impact carbone, et d'offrir des performances d'isolation thermique, acoustique et de confort l'été.

Dans un contexte où les objectifs de la loi TRACE (Trajectoire de Réduction de l'Artificialisation Concertée avec les Élus locaux), imposent de construire des villes plus sobres, l'esthétique des projets permet de réconcilier les attentes d'un cadre de vie agréable pour les riverains et de répondre aux enjeux de l'habitat de demain.

RATP Habitat mobilise au quotidien des équipes aux savoir-faire importants, sur des opérations complexes. RATP Habitat continuera de s'appuyer sur leur **capacité d'innovation et sur la qualité architecturale de ses constructions**, pour porter son futur développement.

Paris 19^e - Porte de la Villette

Dans le cadre de la valorisation d'un vaste parking de 3 474 m² mis à disposition des agents d'exploitation de la RATP, construction de 252 logements dont 213 sociaux (111 étudiants et 102 familiaux), 20 en Bail Réel Solidaire et 19 intermédiaires ainsi que 2 locaux d'activités pour des entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire (dont une cuisine), une voie piétonne végétalisée rétrocedée à Ville et un double niveau de parkings souterrains de 70 places (dont 38 pour la RATP).

Maîtrise d'ouvrage : RATP Habitat
Architecte : Bruno Mader





RATP Habitat, filiale de RATP Solutions Ville
RATP Habitat, membre associé d'Habitat Réuni, société de coordination coopérative

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 • [LinkedIn](#) - [@ratphabitat](#) • 158, rue de Bagnolet - CS 72011 - 75990 Paris Cedex

© Architectes : R Architecture ; Architectes associés : NeM / Niney et Marca Architectes - Studio 1984 • Richez_Associés • Badia Berger • Atelier Martel ; Architecte associé : Abinal & Ropars • 163 Ateliers • Palast • Bruno Mader ; Atelier Bethgnies & Leclair • Fourier Tirard

© Réhabilitations : Cabinet TRUELLE • Miguel Piano
© Photos : Julie Borde • Franck Badaire / Thomas Guyenet • Service communication RATP Habitat - RATP Solutions Ville

Conception, création et réalisation : Agence Le Monde de Marie