



Direction du Logement et de l'Habitat

Mesdames, Messieurs,

Depuis 16 ans, la Ville de Paris se tient aux côtés des bailleurs sociaux pour accompagner et soutenir une politique de rénovation du patrimoine très ambitieuse.

Forts d'un patrimoine de plus de 280 000 logements, les bailleurs sociaux contribuent avec détermination et efficacité à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre du territoire parisien. À l'heure de l'urgence climatique, une forte dynamique est engagée et porte d'ores et déjà ses fruits.

La Ville de Paris mobilise des moyens financiers importants et s'engage auprès des bailleurs sociaux pour leur permettre de réaliser des opérations de travaux les plus complètes et qualitatives possibles. Dans le cadre de leurs stratégies patrimoniales, ces derniers sont encouragés par la Ville à interroger chaque programme de travaux et à étudier l'ensemble des leviers d'action permettant l'amélioration des performances, notamment énergétiques, des logements ainsi que leur qualité d'usage et de confort.

La crise énergétique a confirmé l'importance de réduire les consommations énergétiques des logements. Dans ce contexte, les bailleurs sociaux ont démontré leur capacité à agir efficacement au service de la maîtrise des charges de leurs locataires répondant aux enjeux de lutte contre la précarité énergétique et d'atténuation des conséquences sociales des hausses de prix.

Bien que la dimension énergétique soit essentielle, elle n'est pas exclusive. Les rénovations « Plan Climat » des bailleurs sociaux intègrent la dimension environnementale notamment par l'utilisation de matériaux décarbonés, biosourcés, recyclés ainsi que de réemploi. Au-delà, tous les aspects écologiques sont étudiés pour améliorer la gestion des déchets, favoriser les mobilités douces et l'usage du vélo.

Les étés caniculaires à Paris soulèvent avec force la question de l'adaptation de l'habitat au changement climatique, notamment en ce qui concerne le confort d'été. Les bailleurs sociaux intègrent ainsi systématiquement cette problématique dans leurs rénovations et déploient des stratégies contre les îlots de chaleur urbains.

Face à l'ensemble de ses enjeux, les bailleurs sociaux portent avec professionnalisme une multitude de programmes de travaux complexes qu'ils étudient de manière approfondie. En apportant son soutien financier opération par opération, la Ville de Paris s'assure de la performance et de la cohérence de ces projets.

En raison de la très grande diversité du patrimoine social, véritable richesse parisienne, la Ville de Paris déploie également une démarche partenariale ambitieuse via le Comité de la Transition Écologique du Bâti (« CotéBâti »). Mobilisant expertises internes et externes, celle-ci vise à organiser ateliers de partage, échanges de bonne pratiques, visites de terrain, avec pour objectif la bonne mise en œuvre opérationnelle des projets. Les comités « CotéBâti » s'attachent également à lever les éventuels freins et à réduire les délais sans sacrifier les étapes fondamentales d'étude et de concertation des projets.

En 2024, les trois bailleurs sociaux parisiens se sont accordés sur le contenu d'une charte de la concertation destinée à harmoniser leurs pratiques et à mieux associer les locataires aux projets de rénovation énergétique et environnementale. Elle répond à la multiplication des chantiers et à la demande des associations de renforcer l'information et l'implication des habitants. Signée par Elogie-Siemp, Paris Habitat, la RIVP et les associations de locataires, cette charte, pilotée par la Ville de Paris, a été officialisée le 26 juin 2025.

En 2024, les 3 bailleurs ont également participé aux réunions de concertation aux côtés d'une vingtaine d'autres organismes pour élaborer le contenu de l'axe « Un bâtiment sobre » du programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés qui a été voté au conseil de Paris de décembre 2024.

Le bilan des rénovations déjà financées est très positif. Depuis 2009, les bailleurs sociaux ont consacré près de 4 milliards d'euros pour rénover et valoriser leur patrimoine. La Ville de Paris prend une part active dans cette politique essentielle en faveur du climat et de la protection des locataires avec 829 M€ de subventions accordées. Cela a permis l'engagement de la rénovation de plus de 70 000 logements répartis sur 921 adresses (dont près de 39 000 logements livrés, soit 14% du parc social parisien). Les résultats en matière d'économies d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont très significatifs (respectivement de 55% et 58%¹). Ces rénovations, essentielles pour lutter contre le réchauffement climatique et en atténuer ses conséquences, permettent également aux locataires de réaliser des économies sur leurs charges, estimées à près de 411€ par an et par logement, hors variations de coûts.

Focus sur le bilan 2024 en matière de rénovation du parc social

En 2024, 111 opérations de rénovation environnementale (5 057 logements sociaux) ont fait l'objet d'un accompagnement financier de la Ville de Paris à hauteur de 73 M€ de subvention. Les gains prévisionnels des projets étudiés s'élèvent à 51% d'économie d'énergie et 55% de réduction des GES¹.

Du point de vue technique, la tendance de ces dernières années s'accroît encore avec une majorité d'opérations qui concerne le bâti ancien. Ainsi, 65% des opérations financées en 2024 concernent des immeubles construits avant la seconde guerre mondiale. Disposant d'une valeur patrimoniale et souvent constitués de petits logements, ces immeubles sont complexes à traiter.

L'adaptation du parc social au réchauffement climatique se poursuit en 2024 avec le financement de 49 îlots de fraîcheur (50 en 2023 et 39 en 2022, année de création du dispositif). Les projets financés prévoient la création de 33 846 m² végétalisés (dont 17 300 m² de massification du végétal) et 23 200 m² désimperméabilisés. Ces îlots de fraîcheur amélioreront significativement le confort d'été des locataires du parc social. Ils ont également permis la création de 11 367 occultants, isolés ou en complément de volets déjà présents.

Par ailleurs, parmi ces 49 nouveaux îlots de fraîcheur, 17 sont associés à une opération d'amélioration de la qualité de service (AQS), traduisant la volonté des bailleurs sociaux de conjuguer aspects environnementaux et préoccupations liées à l'accessibilité, la mobilité, la sécurité ou encore la tranquillité des espaces communs.

Parallèlement, une dynamique très vertueuse en faveur de l'économie circulaire se concrétise. De plus en plus de projets développent le réemploi et la réutilisation des matériaux et produits de construction.

¹ Économies calculées via les méthodes règlementaires d'évaluation dite TH-C-E-Ex ou 3CL

Les certificateurs avec lesquels les bailleurs contractualisent (Cerqual, Promotelec et Prestaterre) observent que les bailleurs commencent à réaliser de plus en plus de diagnostics réemploi et à s'approvisionner en produits issus de la seconde vie. Pour les aider, la Ville de Paris a contribué à la mise en place d'une méta-plateforme de mise en relation entre l'offre et la demande, BTP Match, avec Plaine Commune et Est Ensemble et le soutien technique et financier de la Métropole du Grand Paris. BTP Match va centraliser les annonces d'offres et de recherches de produits de réemploi. Pour répondre aux besoins des acteurs, les bailleurs ont été associés à la conception de l'outil.

La politique de valorisation des déchets s'intensifie : lors des travaux de rénovation, les trois bailleurs adoptent des pratiques de plus en plus vertueuses. À titre d'exemple, plus de 11 510 fenêtres remplacées dans le cadre des opérations en cours font l'objet d'un recyclage en boucle fermée, en remplacement d'un traitement par enfouissement. Le recyclage en boucle fermée des fenêtres a vocation à préserver davantage de matière première non renouvelable comme le sable, de réduire les déchets ainsi que les émissions de gaz à effet de serre liées à la fabrication du verre. En effet, ces fenêtres représentent plus de 30 % du poids des déchets et constituent un gisement potentiel important pour la réutilisation et le recyclage des matériaux.

Ces résultats, très positifs prennent forme dans un contexte de forte inflation. Dans ces conditions, à l'image de 2023, les projets financés en 2024 sont marqués par un fort renchérissement des opérations, notamment sur le volet énergétique qui représente désormais 58% du budget global des opérations.

Les 137 chantiers actuellement actifs permettront la livraison prochaine de 15 528 logements rénovés, embellis et économes, au bénéfice de leurs occupants. Chacun d'eux a fait l'objet de concertations préalables qui ont été menées en relations étroites avec les locataires et leurs représentants.

Les consommations réelles après travaux des logements sociaux

Dans l'étude réalisée par l'Apur en 2023 relative au retour d'expériences sur les consommations énergétiques réelles avant et après travaux de rénovation des premières opérations Plan Climat financées à Paris, (soit 51 opérations et plus de 9 000 logements), les premiers résultats montraient une baisse moyenne de 28 %. Ils faisaient aussi ressortir des gains très variables d'une opération à l'autre en lien notamment avec le niveau de consommation de départ de chaque opération, le mode de chauffage et la nature des travaux réalisés.

En 2024, l'Apur a actualisé les résultats de son étude à partir des données de consommation de l'année 2023. Celles-ci révèlent une baisse moyenne de 34 % des consommations énergétiques observée sur le patrimoine rénové. Ce résultat s'explique à la fois par la hausse des prix de l'énergie et par les efforts de sobriété engagés, qui tendent désormais à s'inscrire dans la durée.

La rénovation environnementale du parc social s'inscrit pleinement dans les ambitions climatiques de la Ville de Paris. Grâce à des initiatives structurantes et des partenariats solides avec les bailleurs sociaux, la lutte contre les passoires énergétiques et l'adaptation au changement climatique sont au cœur de cette transformation, avec des objectifs clairs de réduction des émissions et d'amélioration du confort de vie des habitants.

Ce volontarisme, soutenu par des dispositifs financiers conséquents et une mobilisation sans faille des bailleurs sociaux, permet à Paris de se diriger résolument vers la neutralité carbone à l'horizon 2050, tout en assurant une transition juste et durable pour l'ensemble de ses habitants.

