Conseil de Paris

Séance du 15, 16, 17,18 Juillet 2026

REPONSE A LA QUESTION ECRITE N° 2026 – 37

Posée par Monsieur Roland Timsit et les élu·es du groupe Nouveau Paris Populaire à Monsieur le Maire de Paris relative à la réhabilitation du groupe Ourcq / Léon-Giraud (19e)

Depuis 2001, la Ville de Paris a mis au cœur de ses priorités la politique du logement et de l'habitat en se fixant des objectifs ambitieux pour la production de nouveaux logements publics et atteindre aujourd'hui les 25% de logements sociaux (soit la production de plus de 120 000 logements sociaux supplémentaires), pour une politique de résorption de l'habitat insalubre et pour la rénovation du parc social existant.

La Ville a mis en place avec ses bailleurs une stratégie ambitieuse et exigeante pour la rénovation et l'entretien du parc existant. Cette politique a permis de garantir un niveau de qualité des logements et cela grâce à un accompagnement financier conséquent de la collectivité tant pour les réhabilitations thermiques et énergétiques, pour l'amélioration des parties communes et dernièrement avec la mise en place d'une aide pour l'adaptation climatique dans le cadre du fond "Ilot de Fraicheur".

Depuis le vote du 1er Plan climat en 2009, la ville de Paris a accompagné les bailleurs pour la rénovation thermique et énergétique en finançant 5000 logements par an. Elle sera une des rares collectivités à respecter la stratégie nationale bas carbone en 2035.

En complément des interventions lourdes sur le bâti (changement de menuiserie et chauffage, isolation de l'enveloppe), des travaux supplémentaires d'entretien du bâti sont programmés, reprise des pièces humides, amélioration dans les parties communes (traitement paysager, mise en accessibilité, ...), et création de locaux communs. Afin que ces interventions ne soient pas portées uniquement sur les fonds propres des bailleurs (donc par les loyers des locataires), les bailleurs bénéficient aussi d'une aide financière de la ville de Paris avec le dispositif "Amélioration de la Qualité de Services" (AQS).

Depuis 2020, la Ville de Paris demande aux bailleurs de prendre en compte l'habitabilité des logements durant les périodes de fortes chaleurs. La ville a mis en place une aide pour accélérer l'adaptation des bâtiments en finançant la végétalisation des résidences, l'installation des protections solaires sur les menuiseries extérieures... La ville s'est donnée pour objectif 100% des logements du parc social équipés de volets d'ici la fin de la mandature.

Ces opérations de transformation et d'entretien du parc sont financés dans sa quasi intégralité par les fonds propres du bailleur, par les subventions de la Ville et comme l'autorise le code de la construction et de l'habitation avec la possibilité d'une augmentation de loyer ainsi que la possibilité d'une participation des locataires comme prévu par la loi Molle. Aujourd'hui, l'ensemble de ces programmes ne bénéficient d'aucune aide de l'État et d'autres collectivités comme la Région Ile de France.

Les bailleurs sociaux en lien avec la ville, restent vigilants pour que ces augmentations de loyers ou la mise en place de la 3e ligne ne soient pas supérieures aux économies des consommations énergétiques obtenues par les travaux et permettent ainsi des économies de charges pour les locataires.

En juin 2025, les bailleurs, les associations de locataires et la Ville de Paris ont signé une Charte sur la concertation des opérations de rénovation dites "Plan Climat". À travers cette Charte, les bailleurs s'engagent à mettre en place une information complète et accessible, collective et individuelle, à tous les locataires sur l'ensemble les travaux et les interventions énergétiques et techniques. Cette Charte prévoit la mise en place d'un vote à la fin des études et avant le début des travaux. Lors de la phase travaux, des temps d'information et d'échanges sont prévus avec les locataires jusqu'à la livraison du chantier.

Par ailleurs, à titre d'exemples pour illustrer le fort investissement de Paris Habitat pour l'entretien et la maintenance de son patrimoine existant, l'office public pour la seule année 2025 a investi sur ces fonds propres :

- 89,3 millions d'euros pour l'entretien et réparations courantes
- 66,4 millions d'euros pour le gros entretien
- 58,6 millions d'euros pour le renouvellement des composants
- 11,5 millions d'euros ont été consacrés au remplacement de 90 cabines d'ascenseur
- 5 millions d'euros pour la modernisation de plus de 100 cabines d'ascenseur
- 7 millions d'euros pour le Plan humidité

Concernant la résidence Ourcq Leon Giraud, le dispositif de concertation et d'information collective et individuelle prévu par la Charte a été déployé par Paris Habitat auprès de l'ensemble des locataires lors de la période d'étude de maitrise d'œuvre. Par le vote du 3 juin dernier, les locataires ont approuvé l'opération dans son ensemble. En amont du vote, le bailleur a mis en place des réunions de concertation avec l'ensemble des locataires et des réunions et des visites du site avec l'association. Ces temps d'échanges ont permis de faire évoluer le projet et d'adapter au mieux en fonction des différents besoins. Par ailleurs des permanences et des envois de documents personnalisés ont permis à chaque locataire d'avoir une connaissance complète du projet et de ses impacts.

Avec un investissement de plus de 28 millions d'euros dont 18 995 000 € de coûts travaux hors taxes, la résidence Ourcq Léon Giraud va bénéficier d'une opération d'envergure, avec l'isolation de l'enveloppe, une amélioration de la ventilation, le remplacement des fenêtres, la pose d'occultations… qui va permettre d'améliorer le confort thermique de chaque logement tant sur les périodes de froid que de canicule. Ces interventions vont permettre de baisser de 50% les consommations énergétiques, soit plus de 270€ d'économie par an et par foyer. L'opération vise aussi à améliorer la qualité du cadre de vie de la résidence et des logements avec le développement de la végétalisation (plus de 30 nouveaux arbres plantés avec un nouvel aménagement paysager), la construction de

nouveaux locaux communs (vélos et ordures ménagères), l'amélioration de l'accessibilité, l'amélioration des sanitaires et des salles de bain, et la rénovation des sols des logements.

Sur les 18 995 000 millions de travaux, la partie rénovation énergétique représente 15 891000 €, 2 459 000 € pour l'amélioration du confort des logements ainsi que 645 000 € pour les travaux de maintenance et d'entretien qui auraient été fait même si le vote avait été négatif.

Par ailleurs, Paris Habitat n'a pas suspendu la maintenance et l'entretien de la résidence durant les phases d'étude de l'opération, plus de 1 590 000 € ont été investis durant ces 5 dernières années.

Enfin, les bailleurs sociaux sont inspectés, contrôlés et surveillés de tous les côtés par de nombreuses instances et dispositifs qui permettent de vérifier leurs diverses actions dont celles dans le domaine des travaux : les contrôles fiscaux, les contrôles de l'URSSAF, les contrôles de l'ANCOLS, les contrôles de légalité assurés sur toutes les délibérations sur les financements de la ville et la participation des élus aux Conseils d'administration des bailleurs.