

Arnaud Berthonnet



## **LOGIAL-OPH (1921-2008)**

# **Petite et grande histoire d'un office public de l'habitat**

*Un acteur majeur de la vie sociale et économique d'Alfortville*



# PRÉFACE

Madame, Monsieur, Chers amis,

Préoccupation majeure de nos concitoyens, au même titre que l'emploi ou la sécurité, la politique du logement social dans notre pays a fait l'objet de constantes évolutions. Ces dernières années, et plus encore depuis la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" votée le 13 décembre 2000 sous le Gouvernement Jospin, l'obligation a été instaurée aux villes de détenir au moins 20 % de logements sociaux sur leur territoire.

Cette mesure montre plus que jamais, combien les élus et les décideurs sont aujourd'hui pleinement concernés par la mise en oeuvre de la politique en faveur du logement. Celle-ci constitue aujourd'hui, plus encore à la lumière de la crise qui frappe notre pays, l'un des socles de la solidarité nationale, de la cohésion et de la mixité sociale à laquelle nous sommes historiquement attachés, à Alfortville.

Dans notre ville où le taux de logements sociaux est très supérieur à la moyenne nationale, ces valeurs sont au cœur de l'action menée ces dernières années sous l'impulsion de René Rouquet, qui a œuvré pendant vingt ans à la Présidence de l'Office de l'Habitat Social pour désormais permettre à Logial-OPH de voir le jour avec, aujourd'hui comme hier, une même priorité : un habitat de qualité pour le plus grand nombre.

Notre nouvel office s'inscrit pleinement dans cette histoire : celle d'Alfortville, qui se confond avec celle du logement social en France. Je ne peux qu'en être fier et mesurer les responsabilités qui m'incombent en tant que nouveau Président, entouré d'un Conseil d'Administration et d'une direction générale rassemblés autour d'un objectif commun : celui d'être utile à nos locataires.

C'est à ce titre que je salue la parution de cet ouvrage, qui retrace l'histoire de Logial.

Au travers des différentes phases de développement du logement social dans notre commune, je suis heureux de vous faire partager la lecture de ce livre, qui revient sur les étapes marquantes de cette évolution sur plusieurs décennies, depuis la mobilisation des premiers décideurs et des acteurs locaux en faveur de l'aménagement de l'espace communal à la construction des immeubles d'habitat collectif, en passant par l'évolution de la gestion des logements.

Ce document de référence, qui fourmille d'enseignements et d'informations, apporte, sans nul doute, à tous ceux qui sont intéressés par l'histoire de notre ville, comme à ceux qui sont attachés au logement social, des réponses concrètes et précises à leur curiosité.

Avec 2009 s'ouvre pour Logial une année nourrie d'ambitions pour la réussite de la mission d'intérêt général qui nous incombe, afin de relever les défis de demain.

Plus que jamais, avec toutes celles et ceux qui m'entourent, c'est collectivement que nous dessinerons un nouvel art de vivre pour les familles alfortvillaises. Je vous souhaite une bonne lecture.

Luc Carvounas, Président de Logial-OPH

A handwritten signature in black ink that reads "Luc Carvounas". The signature is written in a cursive style and is positioned above a long, horizontal, slightly curved line that serves as a decorative underline.

“À Alfortville, on aime vivre ensemble !”  
Devise chère aux Alfortvillais

## INTRODUCTION

**TOUT AU LONG DU XIX<sup>e</sup> SIÈCLE, LA MENACE DES "CLASSES DANGEREUSES" OBSÉDERA L'ESPRIT DE LA CLASSE BOURGEOISE LIBÉRALE** qui s'interroge sur les meilleurs moyens d'apporter des solutions pour améliorer les conditions de vie des ouvriers. L'une des premières conséquences de la Révolution industrielle est une croissante urbanisation de plus en plus incontrôlable. Au sein des plus grandes villes, de véritables taudis fleurissent dans les quartiers populaires où les conditions d'hygiène sont déplorables. S'y entassent des ouvriers déracinés, le plus souvent aux maigres revenus. Ces quartiers déshérités sont touchés plus gravement par les épidémies de choléra. À Paris, on dénombre plus de 18.000 morts au printemps 1832 et 19.184 en 1849. L'un des seuls moyens dont disposent les responsables économiques de l'époque est de donner à leurs ouvriers entassés dans ces taudis des conditions de logement plus décentes, donc plus maîtrisables.



Charles Fourier,  
un précurseur.

**DANS LA PREMIÈRE PARTIE DU XIX<sup>e</sup> SIÈCLE, LES RÉFLEXIONS DES UTOPISTES ET DES HYGIÉNISTES SUR CETTE QUESTION SONT FONDAMENTALES.** En 1829, Charles Fourier (1772-1837)<sup>2</sup> imagine un type nouveau de communauté qu'il baptise "phalanstère" tandis qu'Étienne Cabet (1788-1856), influencé par l'anglais Thomas More (1478-1535)<sup>3</sup>, Jean-Jacques Rousseau (1712-1778) et Robert Owen (1771-1858), son contemporain<sup>4</sup>, présente dans son Voyage en Icarie – publié pour la première fois en 1839 sans nom d'auteur – une forme d'organisation sociale et politique qu'il considère comme presque parfaite<sup>5</sup>. Les idées de ces philosophes et utopistes joueront un grand rôle dans le développement des premiers modèles d'habitat social en orientant les réflexions dans une direction progressiste, voire même futuriste.

### LES PRÉCURSEURS

En 1849, l'une des premières initiatives en matière de logement social est la création de la Société des cités ouvrières de Paris. Sous les ordres de l'architecte Gabriel de Veugny (1785-1850), celle-ci édifie le phalanstère du 58, rue de Rochechouart entre 1849 et 1853. Le 2 novembre, Louis Napoléon Bonaparte visite le chantier. La conception du projet s'inspire des idées de l'utopiste Charles Fourier. Construits sur trois étages autour d'une cour jardin, les quatre-vingt-six appartements proposent à leurs locataires un progrès considérable, inconnu alors dans l'habitat bourgeois. Le principe de ses larges escaliers débouchant sur des rues galeries inspirera cent ans plus tard l'architecte Le Corbusier dans la conception de La "Cité Radieuse" de Marseille (1947-1952). Dès mars 1851, les premières familles s'installent dans ce phalanstère, baptisé "cité Napoléon".

Sous l'œil bienveillant de l'empereur Napoléon III qui s'intéresse de près à la question ouvrière, le Second Empire est une période assez féconde. Des industriels d'une part, et l'État par le biais d'une législation sociale d'autre part<sup>6</sup>, cherchent, avec plus ou moins de succès, à mettre au point des formules d'habitat populaire ouvrier. Par exemple, en 1867, un groupe de 41 maisons individuelles est édifié avenue Daumesnil à Paris dans le 12<sup>e</sup> arrondissement. La même année, l'Exposition universelle de Paris offre aux défenseurs du logement social une tribune. Ces derniers présentent des projets originaux d'habitat social. Il est construit au Champs de Mars la "Maison des ouvriers de Paris". Mais l'avenir du logement social dans les grandes villes se situe dans l'édification de grands immeubles, car le prix des terrains, notamment dans la capitale, s'avère dissuasif. Les efforts en ce domaine reprendront avec un nouveau dynamisme après la Commune de Paris.

1. En témoignent les nombreuses enquêtes sociales réalisées à partir des années 1830 comme celle du Docteur Deville sur le quartier de l'Hôtel de Ville en 1832 ou celle du Docteur Guichard la même année sur le quartier des Invalides. L'une des plus célèbres reste celle que le docteur Louis-René Villermé consacre à l'industrie textile française, publiée en 1840 : *Tableau de l'état physique et moral des ouvriers employés dans les manufactures de coton, de laine et de soie*. Cette enquête n'apporte néanmoins que des précisions partielles sur le logement ouvrier.

2. Fils d'un riche drapier, cet écrivain prolifique a publié notamment, le *Traité de l'association domestique-agricole* (en 1812, réédité en 1834 sous le titre *Théorie de l'unité universelle*), *Le Nouveau Monde industriel et sociétaire* (1829), *La Fausse industrie* (1835-1836) ainsi que de nombreux articles dans *Le Phalanstère* ou *La Réforme industrielle*.

3. MORE Thomas, *Utopie*, Paris, Éditions Sociales, 1982.

4. Robert Owen, avant de devenir l'un des premiers fondateurs du socialisme européen, crée dans l'Indiana aux États-Unis une communauté baptisée *New Harmony*. C'est un échec cuisant : il perd les 4/5<sup>e</sup> de sa fortune et doit rentrer en Europe en 1829.

5. C'est l'histoire de William Carisdall qui, en 1835, passe quelques mois en Icarie, grande communauté de plus d'un million d'habitants, au sein d'une société communiste à l'industrie organisée et développée. La capitale en est Icara, une ville circulaire à l'architecture géométrique où coule un fleuve rectiligne et dont les rues sont bordées de seize maisons de chaque côté avec un édifice public au milieu et à chacune des extrémités. La ville est propre ; elle ne comporte ni café ni hôtel particulier, et quatre principes l'organisent : "Premier droit : vivre", "Premier devoir : travailler", "A chacun selon ses besoins", "De chacun selon ses forces".

6. Le 13 avril 1850, sur proposition d'Armand de Melun, l'Assemblée législative élue en mai 1849 vote une loi visant à lutter contre le logement insalubre. Pour la faire admettre, ses promoteurs en ont volontairement limité la portée. Le Vicomte Armand de Melun est un conservateur socio-catholique qui a créé en 1847 la Société d'économie charitable.

# Origine et premiers développements (1921-1947)

Le déclenchement de la Première Guerre mondiale a porté un coup d'arrêt brutal au développement de l'habitat social en France. Le moratoire sur les loyers du 5 août 1914 ne fait rien pour améliorer la situation<sup>1</sup>. La paix retrouvée, de nombreuses opérations seront lancées et se concrétiseront d'abord par la création d'offices d'HBM municipaux ou départementaux. Ces offices au nombre de 169 en 1920 passent à 294 en 1925. Alfortville est à classer parmi les villes pionnières en ce domaine. Dans l'ordre des créations d'Offices publics d'habitations à bon marché (OPHBM) dans le département de la Seine, elle se situe au huitième rang. Ses édiles ont bien compris les effets d'une telle politique sur la vie de leur commune. D'autant plus que dans cette ville de création récente – 1885 – vit majoritairement une population d'origine ouvrière. Quatre périodes rythment la première partie du livre.

La première période (1921-1927) se caractérise par la création de l'OPHBM d'Alfortville et la construction du premier groupe habitation Dolet achevée en 1927. La seconde période (1928-1933) constitue les belles années de l'Office entre les deux guerres. Se succèdent deux opérations importantes qui sont menées à bien en moins de six ans : le groupe Véron-Berthelot, inauguré en 1931, et Vaillant en 1933. La troisième période (1933-1944) est marquée par la crise économique, la guerre et ses conséquences socio-économiques sur le marché de la construction. L'Office consolide ses positions sans construire. La Seconde Guerre mondiale est une période singulière de l'histoire de l'Office où la mission principale de ses responsables est de gérer au mieux les pénuries. Enfin, le dernier chapitre de cette partie restitue les premières années de l'après-guerre et de la reconstruction de la France (1945-1947) au cours desquelles l'Office connaît une période de renouvellement des hommes et des structures. Elles préparent l'Office aux grandes opérations de construction des années 1950.

PREMIERE PARTIE

000

1. La loi du 5 août 1914 prévoit une allocation pour les familles nécessiteuses dont le soutien est mobilisé et décrète un moratoire sur les loyers. Au mois de mars 1916, le gouvernement est contraint d'instaurer par décret un moratoire permettant aux locataires de suspendre le paiement des loyers pour les familles des mobilisés, les veuves et autres victimes de la guerre. Ces dispositions ont pour conséquence de suspendre totalement la construction de nouveaux logements durant la guerre. Cette mesure sera reprise en 1919 : une loi du 31 mars accorde aux locataires des prolongations de jouissance aux conditions de bail en cours.

## CHAPITRE\_1

### Origine et débuts de l'Office (1921-1927)

À LA SUITE DES LOIS DE 1894 (SIEGFRIED), DE 1906 (STRAUSS), DE 1908 (RIBOT) ET SURTOUT DE 1912 (BONNEVAY) instituant les grands principes des Habitations à bon marché (HBM), le premier office public d'HBM en France est créé le 3 août 1913 à la Rochelle. Le second, celui de Nantes, voit le jour le 7 septembre de la même année ; puis suivent ceux de Paris le 28 janvier 1914<sup>2</sup>, Vienne le 17 avril et Boulogne-sur-Mer le 7 mai 1914. Le même jour que l'Office municipal de Vienne est fondé le premier office départemental : il s'agit de celui de l'arrondissement de Saint-Etienne<sup>3</sup>. La loi Bonnevay est une avancée décisive car elle offre aux collectivités locales la faculté de demander au Conseil d'État la création d'Offices publics d'HBM, notamment là où il n'existe pas de sociétés anonymes d'HBM. La loi du 24 octobre 1919 modifie et complète les lois précédentes, notamment en unifiant les systèmes de financement par l'État des sociétés et offices d'HBM et de sociétés de crédit immobilier<sup>4</sup>.

#### UNE PREMIÈRE : L'OFFICE PUBLIC D'HBM DE LA ROCHELLE (1913)<sup>5</sup>

Depuis 1891 existe à la Rochelle une société d'HBM qui a construit quelques pavillons. À l'Exposition universelle de 1900, elle reçoit même une médaille de Bronze d'encouragement. Néanmoins elle ne se développe pas jusqu'aux nouvelles lois Strauss et Bonnevay. Le 3 août 1913, le journal officiel publie l'annonce de création de l'Office public d'HBM de la Rochelle. C'est la première création de ce type en France. Le conseil municipal rochelais s'engage à le doter de 100.000 francs et à lui céder gracieusement un terrain de 20.000 m<sup>2</sup>. Son premier conseil d'administration qui se réunit en novembre de la même année se compose de personnalités locales et régionales : des conseillers municipaux, le vice-président de la Caisse d'Épargne, le président de la société philanthropique de la ville, le délégué de l'Union des syndicats ouvriers, deux docteurs, un pharmacien, etc. En mai 1914, le conseil d'administration adopte, à la suite d'un concours, un programme de réalisation de trois groupes d'HBM de 108 logements. Mais rien ne sortira de terre, la déclaration de guerre paralysant tout les initiatives. Le programme relancé en 1920 s'est transformé en la construction d'une centaine de pavillons.



Alfortville au début des années 1900 : tramway à l'intersection des rues Victor-Hugo et de la Station.

2. L'architecte Labussière, architecte de la fondation Lebaudy, en devient l'administrateur délégué. Sous l'impulsion d'Henri Sellier, cet Office se dotera en 1919 d'une agence d'architecture.  
3. Celui de la Rochelle reçoit 10.000 fr. de la municipalité, Nantes, 20.000 fr. ; Paris, 500.000 fr. ; Vienne, 10.000 fr. ; Saint-Etienne, 72.000 fr. et un immeuble d'une valeur de 400.000 fr. ; Boulogne-sur-Mer, 1.000 fr. annuellement pendant 8 ans. Sources : *Bulletin de la Société française des HBM*.  
4. Pour la reconstitution des régions dévastées, la loi du 27 octobre 1919 tend même à faciliter le fonctionnement de la société et offices d'HBM en les autorisant à racheter les immeubles endommagés par faits de guerre.  
5. GUERRAND R. et QUILLIOT R.-H., *Cent ans d'habitat social. Une utopie réaliste*, Paris, Albin Michel, 1989, p. 69.

Achèvement du Groupe d'HBM Véron-Berthelot de 329 logements.

Marcel Capron, maire communiste d'Alfortville (1929-1939 ; 1942-1944) et troisième président de l'Office (1929-1939).

**AVANT LE LANCEMENT DE LA PREMIÈRE OPÉRATION DE MISE EN VALEUR**, les responsables du projet qui n'ont aucune connaissance de la promotion immobilière s'enquière de renseignements. Ils décident de se rapprocher de l'Office public d'HBM de Puteaux – créé le 27 juin 1914<sup>1</sup> – pour prendre "tous renseignements utiles en vue de cette construction". Après plusieurs déplacements, le secrétaire général fait part au conseil d'administration des démarches que le bureau a effectué auprès de l'Office de Puteaux<sup>2</sup>. Il fait un exposé aux membres sur les conditions dans lesquelles est réalisée la construction du groupe d'HBM Courtault à Puteaux. C'est certainement lors de ces rencontres que les membres de l'Office prennent contact avec l'architecte Auguste Labussière (1863-1956). En effet, pour la réalisation des plans, il est fait appel à cet homme déjà reconnu comme architecte de la fondation Lebaudy et de l'Office public d'HBM de Puteaux ainsi qu'administrateur délégué de l'OPHBM de la ville de Paris.

**AUGUSTE LABUSSIÈRE COMMUNIQUE À LA SÉANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 3 JUILLET 1923** les premiers plans de construction qu'il a établis en vue de l'utilisation du terrain, rue Véron. Le 2 février 1924, il présente son projet de construction, et les bilans techniques et financiers du programme de construction sont approuvés par le conseil d'administration de l'Office. Le 10 novembre suivant, le projet Étienne Dolet est adopté en remplacement de Véron : l'architecte estime qu'il peut tirer un profit tout aussi bon de ce nouveau terrain. Les projets sont approuvés tels qu'ils sont présentés et Auguste Labussière devient désormais l'architecte en chef de l'OPHBM d'Alfortville. Il le demeurera jusqu'à la fin des années 1940. Son successeur est Marcel Réby, son associé depuis le milieu des années 1920. Le travail de cet architecte ingénieur aux approches éclectiques et proche des idées hygiénistes s'inscrit dans un processus de transformation des représentations architecturales en matière de logement social.

### AUGUSTE LABUSSIÈRE (1863-1956) : UN INGÉNIEUR ARCHITECTE SPÉCIALISÉ DANS L'HABITAT SOCIAL<sup>3</sup>

Né à Bénévent-l'Abbaye, le 21 septembre 1863, cet ingénieur de l'École Centrale des Arts et Manufactures, promotion 1884, apprend son métier à Limoges dans l'entreprise de travaux publics de son frère Émile. Il dirige successivement la construction d'un viaduc, divers ouvrages d'art sur une ligne de chemin de fer dans la Creuse, des maisons particulières à Limoges et des travaux de charpente. En 1890, il travaille au Service des travaux au sous-secrétariat des Colonies pour lequel il réalise des études. Il passe le concours d'architecte voyer organisé par la ville de Paris en mars 1890. Recruté comme commissaire voyer adjoint à la ville de Paris, le 19 avril 1890, il a en charge les 3<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements. Architecte voyer en 1903, il monte dans la hiérarchie et devient en février 1920 architecte voyer divisionnaire, responsable de la division Est de Paris. Il prend sa retraite à 60 ans, le 1<sup>er</sup> octobre 1923. Mais sa carrière ne se termine pas à cette date...



Pour la fondation Lebaudy, l'architecte Auguste Labussière construit rue Saïda à Paris des logements sociaux de conception nouvelle.

Entre-temps, A. Labussière s'est fait un nom en tant qu'architecte des maisons ouvrières de la Fondation Lebaudy de 1903 à 1917<sup>4</sup>. Il mène en parallèle son activité d'ingénieur voyer et sa collaboration avec Eugène Hatton, président des Maisons Ouvrières, et Madame Lebaudy. Il réalise les logements sociaux du 5, rue de la Saïda, de conception nouvelle<sup>5</sup>. En 1913, il est un des organisateurs et le rapporteur du premier concours organisé par la ville de Paris pour la construction d'habitations à bon marché, avenue Émile Zola et rue Henri Berque. En 1914, il est coopté administrateur délégué de l'Office d'habitations à Bon Marché de la Ville de Paris, créé en janvier. Il y crée l'agence d'architecture. En 1917, au décès de Madame Lebaudy, il quitte la fondation Lebaudy. À sa mise en retraite, il ouvre un cabinet d'architecte et s'associe avec Marcel Réby, ingénieur ETP. Leur activité est très diversifiée : des sièges sociaux comme celui de Péchiney au 23, rue Balzac à Paris en 1926, central téléphonique à Angers en 1928, usine à Conflans-Sainte-Honorine de 1922 à 1929, etc.



Sa passion pour le logement social est intacte. Lorsque Henri Sellier, conseiller municipal de Puteaux, fait appel à lui pour conduire les travaux des trois premiers groupes d'HBM de la ville (1921-1932), il est certainement l'un des architectes qui a construit le plus grand nombre de logements sociaux en France. À Puteaux, il a toute latitude de mettre en pratique ses conceptions architecturales de l'habitat social. Il répète dans ces constructions les dispositifs intérieurs et d'équipement de ses précédentes réalisations. Les bonnes relations politiques qu'entretiennent depuis des années Henri Sellier et le maire d'Alfortville Jules Cuillier font qu'Auguste Labussière se retrouve à "plancher" sur les premiers HBM d'Alfortville. Le 2 février 1924, il présente au conseil d'administration de l'Office public d'Alfortville les plans de construction du premier groupe. Architecte de l'Office, il dirigera l'ensemble des constructions de 1925 à 1933 ainsi que les premières opérations de l'après-guerre toujours avec son associé Marcel Réby.

Cet ingénieur bâtisseur qui semble ne pas avoir eu d'autre formation que celle de Centrale<sup>6</sup>, utilise des modes de construction avant-gardistes. Le thème central de sa réflexion est l'habitat minimum à une époque où la construction de logement populaire n'est pas considérée comme faisant partie de l'art architectural. Proche des artisans et des entrepreneurs à qui il confie les travaux, il s'affranchit en quelques années de son statut de constructeur pour devenir un véritable ingénieur architecte reconnu par ses pairs. Il s'avère capable de construire des immeubles de qualité à faible coût économique tout en ne négligeant pas les beaux matériaux. Ses constructions hardies marquées par le souci d'une harmonie décorative et par la volonté méthodique d'installer des dispositifs nouveaux donnent une image plus respectable et plus moderne au logement populaire. Il met à exécution ses conceptions à Puteaux et Alfortville mais aussi à Nanterre et Issy-les-Moulineaux<sup>7</sup>. Jusqu'à sa mort en 1956, il ne cesse d'œuvrer : on lui doit aussi un certain nombre d'usines et d'immeubles de bureau notamment pour la Poste et la Direction générale des télécommunications. Il décède en 1956 à l'âge de 93 ans.



Auguste Labussière s'associe avec l'architecte Marcel Réby.

1. Il s'agit du second office municipal créé en Région parisienne après celui de Paris en janvier 1914. Sa dotation initiale est de 100.000 fr.  
2. Ce groupe d'habitations à bon marché est construit entre 1922 et 1925 par l'architecte Auguste Labussière. Il comprend deux groupes d'immeubles disposés en peigne de part et d'autre de la rue Cartault aménagée lors de leur construction. Les bains-douches seront transformés plus tard en appartements pour des handicapés.  
3. Sur Auguste Labussière : ÉLEB M., *L'apprentissage "chez soi". Le groupe des maisons ouvrières*, Paris, avenue Daumesnil, 1908. Marseille, Editions Parenthèses, 1994, p. 12-13 ; Archives de Paris, dossier de personnel VK2 1088.

5. Voir l'encadré suivant : Petite histoire de l'architecture du logement social (1890-1930).  
6. En 1942, il fera une demande d'inscription à l'ordre des architectes.  
7. Sur les constructions d'Auguste Labussière voir la base de données *Mérimée*. Riche d'environ 160.000 notices, *Mérimée* recense le patrimoine monumental français dans toute sa diversité : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire et industrielle. Elle est mise à jour régulièrement. [www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine](http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine).

### LES ARMÉNIENS D'ALFORTVILLE ET L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS À BON MARCHÉ OU L'HISTOIRE D'UN RENDEZ-VOUS RETARDÉ<sup>1</sup>

À leur arrivée en France, les Arméniens, qui ont fui le génocide perpétré par le gouvernement Ottoman et l'arrivée de Mustapha Kémal au pouvoir en Turquie, sont des réfugiés sans État : c'est-à-dire des apatrides. L'histoire de leur installation à Alfortville dans l'entre-deux-guerres est singulière puisqu'il s'agit d'une intégration réussie<sup>2</sup>. En matière de logement, cette assimilation constitue un cas particulier puisque les Arméniens d'Alfortville, et jusqu'à ces dernières décennies, n'ont jamais été logés par l'Office public d'habitat de la ville. Dès leur arrivée, les Arméniens se regroupent en majorité dans l'Île-Saint-Pierre au Sud de la commune, un marais encore insalubre. Cette population s'installe, entre 1926 et 1930, notamment dans les rues situées entre le Fossé des Marais et la Seine. Plus de la moitié des Arméniens d'Alfortville y habitent, soit 41 % de l'ensemble du quartier en 1931 et près de 50 % cinq ans plus tard.

Avant tout, les Arméniens veulent construire leur propre maison car la plupart d'entre eux n'entretient plus l'illusion d'un retour au pays natal. Par exemple, la presque totalité des permis de construire de la rue de Lyon dans le quartier Saint-Pierre leur est accordée entre 1925 et la fin des années 1930. Cette communauté prend une part active dans l'urbanisation de certains quartiers d'Alfortville malgré la crise profonde des années 1930 qui touche la vie de la commune. En effet, le nombre des chômeurs à Alfortville est supérieur à celui des municipalités voisines et ce taux est la conséquence non seulement de l'absence d'une véritable industrie sur place mais aussi de la forte présence arménienne. En 1936, 1/5<sup>e</sup> des chômeurs secourus de la commune sont des Arméniens. Mais la construction d'une maison est entreprise comme une œuvre communautaire qui renforce les liens de cette même communauté. Il s'agit d'un objectif quasi-obsessionnel malgré l'utilisation de prêts à taux usuraire. La construction d'un foyer passe avant tout et s'inscrit dans le désir profond de refonder un nouveau village arménien.

Dans l'histoire de l'intégration des Arméniens d'Alfortville, le rôle des édiles et leur volontarisme ont été déterminants. En effet, tandis que les Arméniens n'accéderont pas au logement social avant les années 1970 – il s'agit de la seconde voire même la troisième génération –, la municipalité communiste des années 1930 conduite par Marcel Capron favorise leur intégration en leur octroyant une relative souplesse dans l'acquisition des terrains et l'édification des maisons tout en pourvoyant l'Île-Saint-Pierre d'équipements publics : voirie, réseaux d'eau potable, d'égouts, de gaz et d'électricité, etc. Cette ferme volonté de la municipalité d'améliorer l'état sanitaire de ce quartier à un coût financier important mais la commune ne s'arrête pas là puisqu'elle accorde aux étrangers l'allocation chômage, ce qui aura comme principale conséquence d'attirer un nouveau flux d'Arméniens dans la commune entre 1933 et 1937. Cette communauté de l'ordre de plus de 2.000 membres en 1933 passe à 2.681 en 1935 et à près de 3.000 avant 1939.

**FIN 1927, L'ENSEMBLE DES TRAVAUX DU GROUPE DOLET À PEINE ACHÉVÉ**, le conseil d'administration de l'Office soutenu par la municipalité entérine le second projet de construction d'un groupe d'HBM, rue Véron. Le projet est déposé en préfecture le 8 mars 1928. La mise en exécution de celui-ci – qui aurait dû être le premier – a été retardée à la suite d'un désaccord survenu entre la municipalité et le vendeur du terrain au sujet du prix d'acquisition et de la désaffectation de l'ancienne usine de la Société du gaz de Paris. En effet, c'est le terrain de l'ancienne usine à gaz d'Alfortville. Le coût du projet d'acquisition du terrain et de construction du groupe est estimé à 14,3 millions de francs. À l'instar du montage financier précédent, il est emprunté 15 % de la somme au Crédit Foncier et 85 % auprès de la Caisse des dépôts et consignations par le montant cumulé d'une subvention de l'État et d'un emprunt à 3,5 %.



Louis Loucheur (1872-1931), entrepreneur et homme politique. La loi qui porte son nom du 13 juillet 1928 instaure un vaste programme de financement pour la construction de 200.000 HBM et 60.000 habitations à loyer moyen.

**LE LANCEMENT DE CETTE SECONDE OPÉRATION SE DÉROULE DANS UNE ÉPOQUE FAVORABLE AU LOGEMENT SOCIAL.** Les mouvements sociaux et la crise du logement qui s'intensifie en raison de la construction très restreinte de logements depuis la guerre<sup>3</sup> ont conduit le 13 juillet 1928 au vote de la fameuse loi Loucheur<sup>4</sup> qui marque l'aboutissement d'une longue lutte engagée dès la fin de la guerre par Louis Loucheur<sup>5</sup>. Si elle ne touche pratiquement pas aux dispositions antérieures, en revanche elle introduit deux innovations importantes.

**LA PREMIÈRE INSTAURE UNE NOUVELLE CATÉGORIE DE LOGEMENTS AIDÉS PAR L'ÉTAT :** "les habitations à loyer moyen". Les offices sont autorisés à réaliser des logements plus grands et donc à loyers plus chers, destinés à une nouvelle population qui n'est plus uniquement populaire. D'autre part, cette loi engage l'État pour une durée de cinq ans, sur un programme de financement permettant la réalisation de 200.000 habitations à bon marché et de 60.000 habitations à loyer moyen<sup>6</sup>.

1. ANANIAN S., *Alfortville et les Arméniens, l'intégration réciproque 1920-1997*, Collection "Alfortville Mémoire", Éditions Val Arno, 1999, 230 p.  
2. Évolution de la population arménienne d'Alfortville de 1921 à 1937

1921	1927	1926	1927	1931	1935	1937
10	207	476	850	1820	2.681	3.000 environ

Source : ANANIAN S., *Alfortville et les Arméniens, l'intégration réciproque 1920-1997*, Collection "Alfortville Mémoire", Éditions Val Arno, 1999, p. 30.

3. Une enquête du Bureau international du travail (BIT) publiée en 1923 estime qu'il manque au total 500.000 logements, dont au moins 50.000 à Paris. Henri Sellier rappelle en 1926 dans le Rapport annuel de l'UNFOHBM que "la France est de tous les pays de l'Europe celui qui, à beaucoup près, a fait l'effort le plus faible pour la construction d'habitations".

4. KAMOUN P., "La Loi Loucheur, première loi-programme du logement en France", *Vie Sociale, autour de l'année 1928 le social et l'urbain*, n° 3 et 4, 1999, p. 59-73.

5. Louis Loucheur (1872-1931) est le fils d'un architecte roubaisien. Dès sa sortie de Polytechnique, il fait ses premières armes à la Compagnie des chemins de fer du Nord. Puis il se lance dans les affaires en 1899 en créant avec Alexandre Giros une entreprise qui devient en 1908 la Société générale d'entreprises (SGE), aujourd'hui Vinci. Sous-secrétaire d'État à l'Artillerie et aux Munitions en décembre 1916, puis ministre de l'Armement en septembre 1917, il est ministre de la Reconstitution industrielle et des Régions libérées de novembre 1918 à janvier 1920. Élu député d'Avesne en novembre 1919, réélu en 1924 et 1928, il s'appuie sur de puissants organes de presse, notamment le *Petit Journal*. C'est en tant que ministre du Travail et de la Prévoyance sociale (1926-1930) et président du Conseil supérieur des HBM qu'il fait voter la célèbre loi portant son nom : son programme sera exécuté grâce à l'aide de Jean Tannery, alors directeur général de la Caisse des dépôts et consignations. Il meurt le 28 janvier 1931 à Paris. Sur le Loucheur politique voir : CARLS S., *Louis Loucheur (1872-1932). Ingénieur, homme d'État, modernisateur de la France*, Villeneuve d'Ascq, Presses universitaires du Septentrion, 2000, 333 p. Sur le Loucheur entrepreneur voir les travaux de Dominique Barjot.

6. Cet effort financier est possible du fait que le franc vient d'être stabilisé au cinquième de sa valeur de 1914. L'assainissement des finances publiques ouvre de nouvelles lignes budgétaires pour la construction de logements.

Marius Minot est désigné cinquième président de l'Office (1947-1953).

Le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme est chargé des Habitations à bon marché (HBM) placé avant sous la tutelle de la Santé publique.

LA PART DU BUDGET QUE CONSACRE À L'ÉPOQUE UNE FAMILLE FRANÇAISE AU PAIEMENT DE SON LOYER ne cesse de baisser pour atteindre 3,5 % en 1945 et moins de 2 % en 1948 ! Les conséquences en sont multiples et graves<sup>1</sup> : dégradation des immeubles par manque d'entretien, revenus négatifs pour les petits propriétaires, multiplication des taudis, mauvais équipement, etc. En 1946, 47,8 % des logements n'ont pas l'eau courante, plus de 80 % sont sans toilette intérieure et 90 % n'ont ni douche ni baignoire. Près de 640.000 personnes vivent alors à l'hôtel<sup>2</sup>. Dans une telle situation, un grand nombre de responsables politiques et économiques semble s'accorder pour que les organismes d'HBM soient associés étroitement à une nouvelle politique du logement bien plus ambitieuse.



Ticket de rationnement "matières grasses" (1949). Le ravitaillement alimentaire et le logement demeurent les deux principaux soucis des Français à la fin des années 1940.

UN OFFICE PUBLIC D'HBM COMME CELUI D'ALFORTVILLE SE TROUVE ALORS À LA CROISÉE DES CHEMINS. Depuis le début des années 1930, son activité proprement dite sommeille. Une des missions principales étant de construire des habitations à bon marché pour loger des personnes à revenu modeste, celle-ci n'est plus véritablement assurée. Depuis la crise économique des années 1930, la situation du logement social s'est dégradée aussi bien à Alfortville qu'en France en général. Le conflit mondial n'a pas amélioré la situation bien au contraire... Néanmoins, comme on l'a vu, les édiles communistes d'Alfortville ont privilégié de 1930 à 1938 le développement social, éducatif et hygiéniste de leur ville et les résultats pour la population ont été souvent à la hauteur des investissements municipaux. En 1945, il faut repartir de très bas. Une nouvelle fois des choix draconiens doivent être faits. La question de nouvelles constructions d'HBM dans la ville n'est pas dans un premier temps d'actualité.

LES ORDRES DU JOUR DES PREMIERS CONSEILS D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE D'APRÈS-GUERRE confirment le fait que la première préoccupation est la revalorisation des salaires des employés<sup>3</sup>. L'inflation étant telle, il est accordé d'abord et conformément à une circulaire préfectorale du 1<sup>er</sup> octobre 1944 une augmentation de l'indemnité de résidence pour les fonctionnaires communaux alors que sont augmentés respectivement les salaires des concierges de 1.000 francs, des hommes de service de 2.000 francs et des femmes de service – lesquelles ont un statut de l'industrie privée – de 9 francs à 14 francs l'heure. Le salaire du directeur temporaire, L. Dufour, est de 57.000 francs par an ; il se décompose ainsi : 30.000 francs de traitement, 18.000 francs d'indemnités supplémentaires et 9.000 francs d'indemnités de résidence.



Vue du groupe d'HBM Édouard Vaillant en 1950. Depuis près de vingt ans, l'Office d'Alfortville n'a lancé aucun programme de construction de logements sociaux.

LE 21 JUIN 1946, POUR LA PREMIÈRE FOIS DEPUIS SA NOMINATION, le nouveau conseil d'administration est au complet. Les questions de revalorisation des salaires sont évoquées, puis les comptes des années 1944 et 1945 sont présentés par M. Lavigne, receveur de l'Office, et l'administrateur délégué fait son rapport en précisant que le déficit de l'Office est 2,5 millions de francs. Celui-ci résulte d'une part des retards de loyers importants et des frais de contentieux durant le conflit et à la Libération et, d'autre part, des frais de réparations immédiats – notamment de toitures – suite aux bombardements des années 1943 et 1944. L'Office espère que l'indemnité de l'État dans le cadre des dommages de guerre couvrira 80 % des dépenses engagées.

CE DOSSIER DES DOMMAGES DE GUERRE PREND DU RETARD PUISQUE LES PREMIERS REMBOURSEMENTS auront lieu à la fin de l'année 1947. Les contentieux en matière de loyer restent encore nombreux et une somme de 101.598 francs de loyers et de taxes impayés doit être passée en non-valeurs. L'année 1945 voit les charges générales de l'Office augmenter de 20 % : eau, électricité, frais de personnel. La période 1944-1952 se caractérise par la plus forte inflation enregistrée en France à l'époque contemporaine<sup>4</sup>. Après sept années de progression sensible de l'inflation mais encore tolérable de 1938 à 1944 (+ 19 % par an), deux périodes se succèdent et s'opposent : 1945-1948 (+ 55 % d'augmentation des prix par an), c'est-à-dire les quatre années où la pénurie persiste et où les contrôles sont démantelés, et 1949 à 1952 (+ 10,5 % par an) lorsque l'offre équilibre à peu près la demande.

Tableau n° 8 - Exemples de prix représentatifs de 1938 à 1956

(Base 100 en 1938)	1944	1948	1952	1956
Moyenne prix de gros (x prix de détail)	271	1643	2553	2544
Prix de détail	285	1632	2437	2475
Prix de gros	259	1655	2676	2615
Prix de gros alimentaires	277	1713	2419	2388
Prix de gros industriels	252	1711	2921	2800
Charbon, tout-venant Flénus (tonne)	175	1991	2401	2619
kWh électrique, haute tension	155	1033	1637	1621
Ciment, Portland (tonne)	208	1366	2241	2154
Loyers d'habitation (Paris)	118	228	919	1424
SNCF, billet voyageur 2 <sup>nd</sup> e classe (km)	188	834	1420	1420
PTT, lettre < 20g	166	111	1666	1666
Hôtel, chambre moyenne, Paris	125	475	1386	1718

Source : Insee, *Annuaire statistique rétrospectif*, 1966, p. 376, 403 et suivantes ; Insee, *Annuaire rétrospectif de la France*, 1948-1988, 1990, p. 286 et 302.

1. "Les problèmes du logement et de la reconstruction", *La Documentation française illustrée*, janvier 1951, n° 49, 31 p.  
 2. Chiffres cités par : VOLDMAN D. et RUFFAT M., *Permanences et changements aux HLM. L'évolution historique des missions*, op. cit., p. 48.  
 3. Procès verbaux des conseils d'administration de l'Office des 23 janvier et 21 juin 1945.

4. La période 1944-1952, marque un moment unique de crise inflationniste dans le siècle : les prix augmentent de huit fois en huit ans, soit de + 30 % par an environ, un rythme trois fois supérieur à la moyenne séculaire française (+ 10 %). Plusieurs facteurs ont conduit à cette situation. Au-delà d'une simple politique des prix, rapidement dépassée en 1945, la volatilité des salaires, le déficit public et la dégradation du solde de la balance des paiements ont également joué un rôle important.

## L'essor (1948-1974)

*"La crise du logement est aussi vigoureusement dénoncée que faiblement combattue". Alfred Sauvy (1953)*

Cette période que l'on appelle les "trente glorieuses" de l'économie française se caractérise dans l'histoire de l'Office d'HLM d'Alfortville par une politique soutenue d'acquisitions foncières et de valorisation des terrains. Elle s'inscrit, dans les faits, par le lancement de nombreux projets de constructions au nord, au centre et au sud de la commune. Parmi les facteurs qui expliquent ce renouveau, on retiendra la croissance rapide de la population urbaine due à la poursuite de l'exode rural – processus qui prend sa source dans l'entre-deux-guerres – et son corollaire, une très importante demande de logements sociaux ; il convient de noter également la volonté politique d'une équipe communale qui se préoccupe de plus en plus de la question du logement social.

Trois périodes rythment cette seconde partie. Le premier chapitre (1948-1958) reviendra sur les années de l'après-Seconde Guerre mondiale où le problème du logement social devient progressivement une priorité nationale pour les édiles. Les constructions se multiplient dans une conjoncture nationale et internationale toujours aussi difficile du point de vue économique et social : (re)construction de l'Europe, guerre d'Indochine et début de la guerre d'Algérie. L'Office d'Alfortville décide néanmoins de passer à la vitesse supérieure et de rattraper le retard pris dans les années 1930 et 1940. Les dirigeants décident une politique de construction d'ensembles de taille moyenne.

Le second chapitre (1959-1965) correspond aux belles années de la construction des premiers grands ensembles d'HLM – image de la modernité d'alors – qui fleurissent sur l'ensemble du territoire français. Raoul Bleuse, député-maire d'Alfortville, crée une société d'économie mixte immobilière, la Semva. Celle-ci et l'Office vont coopérer notamment sur le projet du "Grand Ensemble" d'Alfortville. La création de la Semva change néanmoins la donne. Le troisième chapitre (1966-1974) constitue une période qui se démarque de la précédente. S'impose alors la forte personnalité politique de Joseph Franceschi, élu maire en 1965, puis député-maire d'Alfortville en 1973 et président de l'Office et de la Semva à partir de 1965. Sous sa direction, l'Office poursuit son essor et innove en lançant des opérations de construction pionnières (foyer-résidence pour personnes âgées, ILM, etc.) dans une conjoncture où apparaissent les premiers signes d'essoufflement économique.

DEUXIEME PARTIE

000

## CHAPITRE\_5

### Rattraper le temps perdu (1948-1958)

**APRÈS LE TEMPS DE L'ATTENTE ET DE LA RÉFLEXION VIENT CELUI TANT ATTENDU DE L'ACTION.** L'objectif est simple : il faut à tout prix relancer la mission de l'Office d'HLM d'Alfortville qui est de construire des logements sociaux. Il s'agit d'une véritable prise de conscience collective et les élections municipales d'octobre 1947 vont jouer leur propre rôle. En favorisant l'arrivée d'une nouvelle majorité à la tête de la commune, le paysage politique d'Alfortville va en être transformé jusqu'à nos jours.

#### À nouvelle majorité municipale, changement de politique à l'Office (1947-1953)

**LES ÉLECTIONS DU 13 OCTOBRE 1947 MARQUENT SANS CONTESTE UN TOURNANT DÉCISIF** dans l'histoire de la vie politique et municipale d'Alfortville<sup>1</sup>. Depuis le 5 septembre 1947, les conseils municipaux doivent être élus au scrutin de liste avec représentation proportionnelle. Les partis politiques sont incités de ce fait à présenter chacun leur liste. Le parti communiste confie la direction de la sienne au maire sortant Eugène Gauchard tandis que Louis Loreau représente le MRP<sup>2</sup>, Georges Malavas<sup>3</sup> les socialistes et Jean Fave, le Rassemblement du Peuple Français (RPF)<sup>4</sup>. Excepté le MRP Louis Loreau, les autres candidats sont administrateurs de l'Office. Ces élections auront un effet immédiat sur la vie de l'Office.



Carte postale du groupe d'HLM Dolet au début des années 1950. Depuis près de vingt ans, aucun programme de logements sociaux n'a été édifié à Alfortville. Pour rappel, la dernière opération, Édouard Vaillant, a été inaugurée en 1933.

1. FRANCESCHI Joseph, *Alfortville. Notre ville*, Paris, Sudel, 1980 (1<sup>ère</sup> édition), p. 71-72.

2. Le MRP ou Mouvement Républicain Populaire est fondé le 26 novembre 1944 par des chrétiens démocrates. Son premier président est Maurice Schumann. Aux élections législatives d'octobre 1945, le MRP remporte avec 23,90 % des voix au premier tour 150 sièges à la Chambre des Députés sur 586. En 1946, le MRP rompt avec le Général de Gaulle lorsque celui-ci dénonce la Constitution. Aux élections législatives de juin 1946, le MRP renforce ses positions avec 28,20 % des voix au premier tour et 166 sièges sur 586. Aux élections législatives de novembre 1946, le MRP conserve son assise avec 25,90 % des voix au premier tour et 173 sièges sur 586.

#### 3. Georges Malavas : artisan du renouveau de l'Office de 1945 à 1953

Né le 5 avril 1900 à Quissac, Georges Malavas est cheminot et membre de la CGT. Médaillé de la Reconnaissance française au titre de la résistance, membre socialiste du Comité local de libération d'Alfortville, vice-président du CLL, puis membre de la délégation spéciale et de la municipalité provisoire, il est élu 3<sup>e</sup> maire-adjoint à la suite des élections municipales du 13 mai 1945. Il est nommé vice-président (1945-1947), puis administrateur délégué (1947-1953) de l'Office. Aux élections suivantes du 19 octobre 1947, en tant que tête de liste SFIO, il est élu avec 1.778 voix. C'est R. Bleuse qui est élu maire tandis que G. Malavas est son 1<sup>er</sup> adjoint. Il ne vote pas le budget supplémentaire de 1950 (séance du 30 décembre 1950) et se désolidarise de la SFIO et de l'équipe Bleuse. Aux élections de décembre 1951, il conduit une liste d'Union Républicaine et Laïque présentée par le Parti socialiste unitaire (PSU) et n'obtient aucun élu. Sa carrière politique s'achève sur cet échec.

4. Il s'agit du parti gaulliste qui vient de se constituer le 14 avril 1947.

### LES RAISONS D'UN TEL RETARD DE CONSTRUCTION<sup>1</sup>

Entre 1919 et 1948, 1,9 million de logements a été construit dont un dixième seulement d'HBM. Or, pour assurer le renouvellement du parc, il aurait fallu un rythme de construction double. Ce chiffre correspond à 40-45 % de ce qui s'est construit pendant la même période au Royaume-Uni ou en Allemagne. Cette situation grave prend racine dans le décret de 1916 qui instaure le blocage des loyers dans le but de protéger les familles des mobilisés. Dans les années 1920, les mesures d'exception prises durant le conflit sont reconduites. Entre 1914 et 1948, sur trente-neuf textes réglementaires relatifs au logement, vingt concernent la fixation des loyers, seule la loi Loucheur constitue une exception dans la période.

Il résulte de ce constat que les loyers ont augmenté entre 1914 et 1948 deux fois moins vite que l'ensemble des prix de détail et, entre 1939 et 1948, neuf fois moins rapidement. Le loyer de 1948 ne vaut plus que 5 % de celui de 1914. Lors d'un débat à l'Assemblée nationale, un député rappelle que les Français ont dépensé en 1948 15 milliards de francs pour leur loyer et plus de 100 milliards pour leur tabac. La charge de loyer correspond en France à 3 % des revenus des ménages contre 5,5 % aux Pays-Bas, 7 % en Belgique et au Royaume-Uni et 8 % en Suède<sup>2</sup>. Si le parc de logement est quantitativement très insuffisant, il est tout aussi vétuste. Le recensement de 1954 souligne que 40 % des logements n'ont pas d'eau courante, les trois-quarts ne disposent pas de WC et 90 % ni de baignoire ou de douche. Quinze pour cent des ménages vivent en meublé et la moitié des jeunes ménages habite chez leurs parents. L'hiver rigoureux de 1954 constituera l'un des éléments déclencheurs d'une prise de conscience de tous.



Le groupe Émile Eudes de 125 logements sociaux en phase d'achèvement (1957). Dans les années 1950, l'office d'Alfortville relance une politique de construction intensive mais il s'agit néanmoins d'opérations de taille assez modeste.

### Une prise de conscience de tous les acteurs (1954-1958)

L'HIVER 1954 VOIT MOURIR DE FROID UN ENFANT DANS UN ABRÍ DE FORTUNE et une femme qui vient d'être expulsée de son logement. L'appel vibrant de l'abbé Pierre (1912-2007)<sup>3</sup>, dont l'une des premières associations est installée à Alfortville, est entendu par la France entière<sup>4</sup> : il provoque un sursaut de solidarité dans tout le pays, qui oblige le gouvernement à adopter aussitôt un programme de 12.000 logements en cités d'urgence, destinées à accueillir les familles ou les personnes isolées qui sont à la rue. On pare au plus pressé avec la création des Logements populaires familiaux ou *Lopofa* et des fameuses opérations "million"<sup>5</sup>.



Pendant l'hiver très rigoureux de 1954, l'abbé Pierre remet au premier plan la question du logement social.

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, par l'intermédiaire de la création de filiales – des SEM notamment –, contrôlera la quasi-totalité des projets<sup>6</sup>. En 1955, 50.000 logements dont 13.000 en accession à la propriété sont construits par les organismes d'HLM<sup>7</sup>. Si ce chiffre est loin de suffire à répondre à la pénurie, on passe toutefois dans ces années de la période de reconstruction à celle de construction<sup>8</sup>.

L'OFFICE D'HLM D'ALFORTVILLE POURSUIT UNE POLITIQUE DE CONSTRUCTION INTENSIVE en privilégiant des opérations de taille toujours assez modeste. Avec le soutien des pouvoirs publics, l'organisme cherche à rationaliser la diversification de son parc locatif : opération "million", logements économiques, etc. Raoul Bleuse remporte les élections municipales d'avril 1953 d'une courte tête avec 45,1 % des suffrages (13 élus) devançant le candidat communiste le général Malleret-Joinville (41,3 %, 11 élus), Jean Fave le candidat RPF (7,1 %, 2 élus) et Yvonne Desbois représentante du MRP (5,5 %, 1 élu). Cette victoire électorale conforte la position de R. Bleuse qui peut installer un homme de son équipe à la tête de l'Office. Il s'agit de Louis Leleu (1892-1967), élu en dixième position sur sa liste.

- Fils d'un soyeux lyonnais, Henri Grouès, dit l'abbé Pierre, est né le 5 août 1912 à Lyon. Il est le cinquième enfant d'une famille de huit. Il entre à dix-huit ans dans l'ordre des Capucins. Ordonné prêtre en 1938, il est nommé vicaire à la cathédrale de Grenoble. Sous-officier en Alsace avant de s'engager dans la Résistance pendant la Seconde Guerre mondiale, il aide notamment plusieurs personnes à gagner la Suisse. C'est de cette époque que lui restera son nom de résistant "Abbé Pierre". Aumônier de la Marine nationale à la Libération, il est député MRP de Meurthe-et-Moselle de 1945 à 1951. Fondateur de l'association Emmaüs en 1949, communauté de chiffonniers-bâisseurs, il se consacre à la frange la plus démunie de la population pour laquelle son disciple, le père Joseph Wrésinski, trouvera la dénomination de "Quart-Monde". On lui doit les Cités d'Urgence. Toujours laïque, le mouvement Emmaüs est aujourd'hui constitué de 115 communautés dans lesquelles vivent et travaillent plus de 4.000 compagnons, réparties dans 30 pays sur les 5 continents. L'abbé Pierre décède le 22 janvier 2007.
- "Mes amis, au secours...". Le 1<sup>er</sup> février 1954, au cœur de l'un des hivers les plus rigoureux du siècle, une voix inconnue touche la France. "Une femme vient de mourir gelée, cette nuit...". Au journal de 13 heures, Henri Grouès, dit l'abbé Pierre, lance son "insurrection de la bonté" des studios de Radio-Luxembourg.
- L'objectif est de construire des trois pièces de 50 m<sup>2</sup> pour la moitié du coût d'un logement d'alors sur la base d'un concours conception-réalisation.
- LANDAUER Paul, "La Caisse de dépôts et consignations face à la crise du logement (1945-1955)", dans *La Caisse des dépôts et consignations, la Seconde Guerre mondiale et le XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Albin Michel, 2003, p. 197-212.
- Union nationale des fédérations d'organismes d'HLM de Paris, "Un siècle d'habitat social. Les chemins de la solidarité", *Habitat et société*, numéro hors série, décembre 1997, p. 57.
- L'État intervient également sous la forme d'une aide financière publique à la construction privée en mettant en place le principe du logement aidé dont l'âge d'or se situe entre 1953 et 1962. Durant cette période, les logements financés par les primes et prêts spéciaux du Crédit Foncier représentent près de 40 % des logements mis en chantier contre 28 % pour le secteur des HLM et de 12 % pour le secteur libre. EFFOSSE Sabine, *L'invention du logement aidé en France. L'immobilier au temps des Trente Glorieuses*, Paris, Comité pour l'Histoire économique et financière de la France, 2003, p. 273.



L'abbé Pierre

1. PEILLON Pierre, *Utopie et désordre urbains. Essai sur les grands ensembles d'habitation*, Paris, Éditions de l'Aube, 2001, p. 18-19.  
2. Conseil économique, *Le problème du logement*, Paris, PUF, 1955, p. 79.

**LA POLITIQUE D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE CONNAÎT DÈS LORS UN SUCCÈS CROISSANT** alors que l'on fait le premier procès des grands ensembles. En 1972, Albin Chalandon est remplacé par Olivier Guichard en tant que ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme. Le passage de ce dernier à ce poste marque la fin d'une époque en matière d'urbanisme. À partir de 1970, les critiques de la politique du logement social se multiplient dans l'hexagone. Le rapport du conseiller d'État Pierre Consigny de 1970 sur l'aide publique au logement qui paraît en 1972 ouvre le débat.

**DANS LA FOULÉE, LA CIRCULAIRE "GUICHARD" DU 21 MARS 1973** lance un pavé dans la mare en donnant le coup de grâce à la construction des grands ensembles : dorénavant il n'est plus possible de réaliser en France des opérations de plus de 500 logements d'un seul tenant. Il est fixé pour les ZAC un temps d'exécution plus court et plus ferme de cinq ou six ans et des limites de dimensions : 2.000 ou 1.000 logements selon la taille de l'agglomération contre 4.000 en moyenne pour les ZUP déjà réalisées.

**UNE SEULE CIRCULAIRE GOMME VINGT-CINQ ANS D'URBANISME ET PORTE LE COUP FATAL AUX GRANDS ENSEMBLES.** Avec le début du septennat de Valéry Giscard d'Estaing, c'est la notion de "qualité de la vie" qui devient l'une des priorités gouvernementales en matière de logement. Cependant les conséquences du premier choc pétrolier de 1973 contraignent le gouvernement à revoir, sans attendre, ses priorités en matière de politique du logement.

### LE CHOC PÉTROLIER DE 1973, RÉVÉLATEUR DE L'ESSOUFFLEMENT DE LA CROISSANCE

La crise pétrolière qui survient en 1973 dans la plupart des pays industrialisés met fin à vingt années de prospérité économique. Suite à la guerre du Kippour, Le 18 octobre 1973, l'Organisation des pays exportateurs de pétrole (OPEP) décide de multiplier par deux les prix du pétrole et de réduire de 5 % la production. À la fin du mois de décembre, les prix doublent de nouveau. Ce premier "choc" pétrolier frappe de plein fouet les économies les plus dépendantes pour leur énergie de l'importation du pétrole. Pourtant, divers signes indiquent depuis quelques années un certain essoufflement de la croissance.

Le premier choc pétrolier n'est en ce sens qu'un révélateur. Au premier semestre 1974, la hausse du prix du brut entraîne une inflation importante accentuée par des achats massifs de produits pétroliers à des fins de stockage. Dans plusieurs pays, les prix flambent : + 25 % au Japon, + 17 % au Royaume-Uni, + 15 % en France. Toutefois le choc pétrolier frappe des économies où existent déjà des tensions inflationnistes.

Les mécanismes cumulatifs de la crise s'enchaînent. L'endettement croissant des entreprises entraîne l'augmentation du crédit. Les faillites augmentent de 17 % en France dans le courant de l'année 1974, le chômage dépasse 900.000 personnes l'année suivante. Pour la première fois depuis 1945, la production industrielle décroît de 1974 à 1975, passant de l'indice de 123 à 114. Néanmoins, à long terme, ces hausses ne font que rééquilibrer le prix du pétrole sur celles du marché. Elles permettent également pour les pays producteurs de renverser le mouvement de détérioration des termes de l'échange du commerce extérieur. Pour le logement social, cette crise est grave et change les fondamentaux. Cependant, l'année 1973 restera comme la plus belle des années dans l'histoire de la construction !

**PENDANT LA PÉRIODE 1949 AU MILIEU DES ANNÉES 1970, LES FONCTIONS DES OFFICES D'HLM SONT DEVENUES CENTRALES.** Leur mission de participer à la résorption de la crise du logement, à l'essor de la construction et à la modernisation du pays semble avoir été remplie avec une certaine réussite. Si l'État a été d'une aide déterminante, il s'est néanmoins servi des Offices souvent comme de simples instruments. En 1955, le parc d'HLM ne comptait que 300.000 logements locatifs.

**EN 1975, CE CHIFFRE S'ÉLÈVE À PLUS DE DEUX MILLIONS,** ce qui signifie que 85 % à 90 % de ce patrimoine a été édifié en moins de vingt ans. En ce qui concerne l'OPHLM d'Alfortville, celui-ci a joué un rôle important en logeant un grand nombre de familles, principalement alfortvillaises, qui vivaient auparavant dans des logements souvent précaires et insalubres. L'Office a réussi également à pallier l'arrivée des rapatriés d'Algérie et à loger un certain nombre de jeunes ménages.



Alfortville : la place Salvador Allende dans les années 1970.

# Ralentissement et mutations (1975-1988)

"(...) car ce fut une révision déchirante que de quitter les temps de la construction à tout va pour l'aménagement des quartiers ; d'abandonner la gestion facile de prêts abondants pour la gestion pointue d'une trésorerie raréfiée ; d'intégrer dans les comptes les impayés et les vacances (...)" . Roger Quilliot<sup>1</sup>

## TROISIÈME PARTIE

Cette période charnière entre deux époques – les Trente Glorieuses et les années 1990 – se distingue par un renforcement du personnel administratif de l'Office, la création d'un embryon de régie d'entretien, le rapprochement progressif avec la Semva et le transfert du siège social dans des locaux plus spacieux, rue Édouard Vaillant. Ces années resteront avant tout l'ère de la présidence de Joseph Franceschi, laquelle, malgré une faible activité de construction qui caractérise l'époque, est marquée par la réalisation de plusieurs programmes aussi originaux les uns que les autres : deux petits programmes de Prêt locatif aidé (PLA) de 24 et 36 logements, un Centre d'aide par le travail (CAT), un foyer pour handicapés mentaux adultes, des Résidences pour personnes âgées (RPA) et une Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD). Cette dernière constitue l'une des toutes premières réalisations de ce genre en France.

Les années 1975-1981 correspondent à un cycle de faible activité pour l'office qui entre dans une période de transition. L'arrivée d'un nouveau directeur apporte un souffle frais dans un esprit de réforme : reprise de l'activité, lancement de la première réhabilitation et ébauche d'une modernisation des structures administratives. Si plusieurs projets de grande ampleur d'aménagement de Zone d'aménagement concerté (ZAC) avorteront comme celles de Catel et Farcy et du Front de Seine, néanmoins elles permettront la constitution d'un volume non négligeable de réserves foncières. Celles-ci auront toute leur importance plus tard dans le développement de l'Office.

La période suivante, 1982-1988, est marquée par la première réhabilitation lourde du plus ancien groupe d'HLM de la ville, au 27 rue Étienne Dolet, tandis que les "fameux" LEN construits au début des années 1950 sont démolis pour laisser la place à des logements neufs. Enfin, l'OPHLM et la Semva amorcent les premières négociations de rapprochement des deux organismes de gestion de logements sociaux de la commune. L'arrivée de René Rouquet à la Présidence de l'Office le 5 avril 1988, à la suite du décès de Joseph Franceschi le 10 mars, ouvre un temps nouveau de l'histoire d'Alfortville et de son Office public d'HLM, qui se concrétisera par un redémarrage de l'activité de construction et une reprise en main de l'Office en matière de gestion.

000

1. Cité dans : GUERRAND Roger-Henri et QUILLIOT Roger, *Cent ans d'habitat social. Une utopie réaliste*, Paris, Albin Michel, 1989, p. 171.

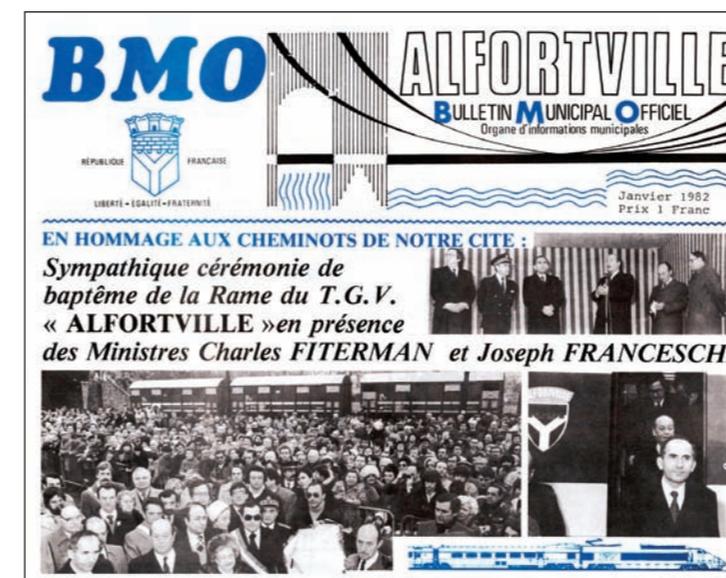
# CHAPITRE 8

## Une faible activité de construction (1975-1981)

**LA PREMIÈRE VAGUE DE DÉSINDUSTRIALISATION S'INSCRIT DANS LE CONTEXTE DE CRISE DES ANNÉES 1970 :** renforcement du secteur tertiaire où les créations d'emplois compensent en partie seulement les pertes du secteur industriel, montée du chômage, licenciements économiques, etc. Les transferts et fermetures d'usines se multiplient à la fin des années 1970 et au début des années 1980. L'Île-de-France est alors en pleine transformation urbaine : villes nouvelles, autoroutes, transports en commun avec le développement du Réseau express régional (RER), implantation de grandes surfaces et de centres commerciaux, etc. Dans cette crise somme toute plus structurelle que conjoncturelle, le logement social reste le parent pauvre des priorités gouvernementales. Les politiques doivent d'abord s'atteler à résoudre les problèmes de l'inflation et d'un chômage en hausse continue.

**Alfortville, une ville en évolution lente au cœur d'un département en mutation rapide**

**LA ROUTE RESTE LE MODE ESSENTIEL DE CIRCULATION DES BANLIEUES AUX BANLIEUES** où chaque jour se déplacent sur leur lieu de travail des dizaines de milliers de personnes. L'ouverture de l'autoroute du Sud en 1961, puis celle de l'Est en 1976, qui recevra un tronçon de la rocade A. 86 dès 1981, améliorent progressivement la situation des transports dans le Val-de-Marne. Révolution des transports rime avec transformation des villes et de leur périphérie. Les tours et les barres des grands ensembles construites d'abord dans les communes de l'ancien département de la Seine comme Ivry, Cachan, Arcueil, Bonneuil, Fresnes ou Orly et les premières ZUP de Fontenay, Vitry, Créteil, modifient radicalement le paysage urbain qui, dans les années 1970, intègre les premières grandes restructurations des centres-villes et les implantations des grandes surfaces et centres commerciaux comme ceux de Belle-Épine à Thiais et de Créteil-Soleil, pour les principales. Le rôle de la gauche dans ce département – créé en 1964 – sera déterminant en matière d'aménagement du territoire.



Création d'un embryon de régie d'entretien sous la direction de Jean-Lucas Diaz et Didier Pieri.

Semva : ZAC Allende 426 logements (1982-1986).



La ZAC Allende de 428 logements est édiée entre 1982 et 1988 par la Semva.

**CONSTITUÉ DE QUINZE MEMBRES, CE CONSEIL D'ADMINISTRATION SE COMPOSE** de treize hommes et deux femmes. La moyenne d'âge est de 52 ans et 4 mois, alors que la durée moyenne du mandat en cours s'élève à un peu plus de six ans. Ce conseil d'administration a connu depuis quatre ans une petite cure de rajeunissement. Plus particulièrement, les délégués du conseil municipal d'Alfortville, à l'exception de Joseph Franceschi, ont quarante ans au plus.

**LE PLUS ÂGÉ EST ROBERT MONNET REPRÉSENTANT LE PRÉFET** tandis que les deux plus jeunes – 34 ans – sont le représentant des locataires Daniel Isabey et le vice-président délégué Jacques Colliard. Avec ce dernier, J. Franceschi renforcera ses liens avec l'Élysée. En effet, son frère, Jean-Claude Colliard, agrégé de droit public, est directeur adjoint de cabinet du Président de la République de 1981 à 1982, puis directeur de cabinet du Président de la République de 1982 à 1988.

### PORTRAITS DE QUELQUES ADMINISTRATEURS DE L'OFFICE EN DÉCEMBRE 1983

**Robert Monnet** est né le 30 juillet 1911. Conseiller municipal à partir de 1965, maire-adjoint de 1971 à 1983, il est délégué de la commune d'avril 1965 à 1983 et vice-président de l'Office de 1965 à 1985, puis délégué désigné par le Préfet de 1983 à août 1988. Ce retraité de la SNCF s'investira totalement dans son mandat d'administrateur jusqu'à la fin de sa vie. Cet homme affable, plein d'humour et rigoureux à la fois, décède le 12 août 1988. Il était également membre de "l'équipe paroissiale".

**Jacques Colliard** est né le 6 avril 1949. Il vient également de la SNCF où il occupe un poste de responsabilité en tant qu'ingénieur subdivisionnaire. Il est désigné par le Préfet à l'OPHLM le 31 janvier 1980 pour achever le mandat du colonel Jean Dauphinot coopté au conseil d'administration le 20 décembre 1972 et décédé. En 1982, il est conseiller technique au ministère de la Solidarité nationale et administrateur délégué à l'OHSA. En 1983, il est délégué de la commune à l'Office en tant qu'administrateur délégué. Maire-adjoint et chef de cabinet de Joseph Franceschi, alors secrétaire d'État chargé de la Sécurité Publique, il représente la nouvelle génération politique. Il sera un soutien important pour Charles Montecatine dans sa politique de rénovation des structures de l'OPHLM.

**Jean-Louis Loviot** est né le 4 décembre 1944. Cet enseignant est délégué par le conseil municipal à partir du 28 mai 1983. Le 26 juin 1989, il est nommé vice-président délégué de l'Office jusqu'à la date du 27 février 1993. À la date de reconstitution du conseil d'administration de l'OHSA le 11 mars 1993, il est nommé premier vice-président de l'OHSA, il assurera cette fonction jusqu'au 30 juin 2001.

Tableau n° 2 - Liste des administrateurs de l'OPHLM d'Alfortville en décembre 1983

Noms et prénoms	Profession	Fonction au sein du Conseil d'administraion	Qualité	Âge	Date d'entrée en fonction
Franceschi Joseph	Secrétaire d'État	Président	Délégué par le conseil municipal	61 ans	3 mars 1965
Colliard Jacques	Directeur de cabinet du secrétaire d'État J. Franceschi	Vice-président délégué	Délégué par le conseil municipal	34 ans	31 janvier 1980
Loviot Jean-Louis	Instituteur	Administrateur	Délégué par le conseil municipal	40 ans	24 mai 1983
Vincisini Augustin	Cadre dans le privé	Administrateur	Délégué par le conseil municipal	38 ans	24 mai 1983
Mayet Jean	Cadre SNCF	Administrateur	Délégué par le conseil municipal	39 ans	24 mai 1983
Laligue Marcel	Retraité	Administrateur	Désigné par le Préfet	67 ans	26 février 1979
Français Roger	Retraité	Administrateur	Désigné par le Préfet	66 ans	27 mars 1968
Gali Claude	Professeur de musique	Administrateur	Désignée par le Préfet	61 ans	9 avril 1964
Monnet Robert	Retraité SNCF	Vice-président	Désigné par le Préfet	74 ans	3 avril 1965
Sebban Charles	Chirurgien-dentiste	Administrateur	Désigné par le Préfet	64 ans	24 mai 1983
Bidon Christian	Directeur du GIMAC	Administrateur	Désigné par la Caisse des allocations familiales	52 ans	26 février 1979
Pelletier Robert		Administrateur	Désigné par l'OCIL 94	61 ans	24 mai 1983
Isabey Daniel	Ingénieur	Administrateur	Élu par les locataires	34 ans	25 février 1979
Gastinel Georges	Agent PTT	Administrateur	Élu par les locataires	43 ans	24 mai 1983
Guilbert Geneviève	Sans profession	Administrateur	Élu par les locataires	52 ans	25 février 1979

Sources : Conseil d'administration de l'Office HLM d'Alfortville.

### Réhabilitation du premier groupe d'HLM Dolet (1982-1988)

**DEPUIS LE MILIEU DES ANNÉES 1970**, des interventions de plus en plus sérieuses et lourdes deviennent nécessaires pour l'entretien des différents groupes d'HLM d'Alfortville. Par exemple, en 1980, les dépenses totales allouées aux grosses réparations se montent à plus d'un million de francs<sup>1</sup>. Elles concernent notamment les travaux de couverture du groupe Dolet, l'étanchéité de la terrasse de Choisy, la peinture des volets et fenêtres de l'immeuble Grenoble, la réparation des balcons de Mâcon, la réfection des trottoirs des LEN, etc. Par ailleurs, il faut remettre en état, chaque année, en moyenne, une quinzaine de logements qui en raison de leur état dégradé – à la limite de l'insalubrité – sont refusés par les nouveaux attributaires.

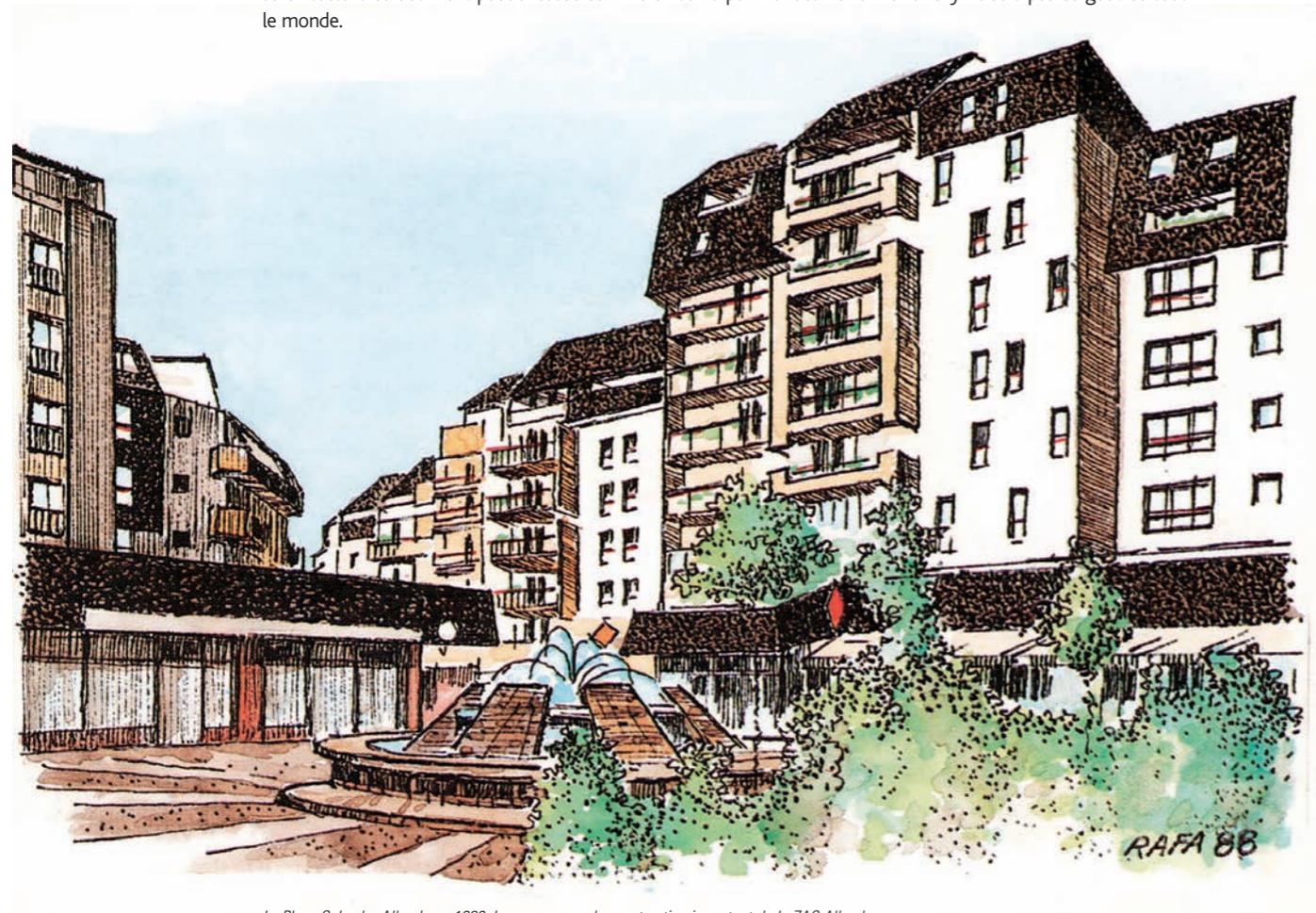
1. Conseil d'administration de l'Office du 25 septembre 1981.

Ouverture du CAT, le 1<sup>er</sup> octobre.

Décision de démolir les LEM rue de Grenoble, suite aux intempéries de décembre 1984 et janvier 1985. Déplacement des familles.

EN 1965, J. FRANCESCHI AURAIT DÉCLARÉ : "Je veux que nos aînés vivent dans les meilleures conditions possibles et pour cela construire neuf RPA à Alfortville !". En 1985, la boucle semble bouclée... C'est alors qu'il décide de son propre chef d'édifier une dernière infrastructure de conception encore plus dédiée à cette population : une MAPAD ou Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes. Cette construction dont les travaux débutent en 1986 sur un terrain de 2.000 m<sup>2</sup> situé au 6, rue Marcel Bourdarias, fera beaucoup parler d'elle, puisque le projet architectural n'est pas commun. Cette opération s'inscrit dans le prolongement de l'action menée par le député-maire pour les personnes âgées depuis vingt ans. Il s'agit de logements sociaux pour lesquels le Centre communal d'action sociale (CCAS) d'Alfortville paye un loyer aux organismes propriétaires, assure un gardiennage et la gestion, et prend lui-même comme locataires des personnes âgées, en principe valides.

JOSEPH FRANCESCHI VEUT QUE CHAQUE PERSONNE ÂGÉE PRÉSENTANT UNE PERTE D'AUTONOMIE puisse rester, si telle est sa volonté, dans sa commune. En tant que secrétaire d'État aux personnes âgées, il montre l'exemple et fait un important lobbying sur la question. La toute première MAPAD de France ouvre ses portes le 14 décembre 1987 au 67, rue Louis Blanc, face au groupe d'HLM du même nom. Cette inauguration en grande pompe se déroule trois mois avant la mort de son initiateur, le 10 mars 1988. C'est dans cette Maison neuve et étincelante que les Alfortvillais iront se recueillir et rendre un dernier hommage à leur député-maire. Il s'agit certainement de son œuvre testamentaire qu'il lègue, pour ainsi dire, au centre d'Alfortville à tous ses concitoyens. Cependant, l'architecture du bâtiment public réalisé comme on l'a vu par Manuel Nuñez-Yanowsky ne sera pas du goût de tout le monde.

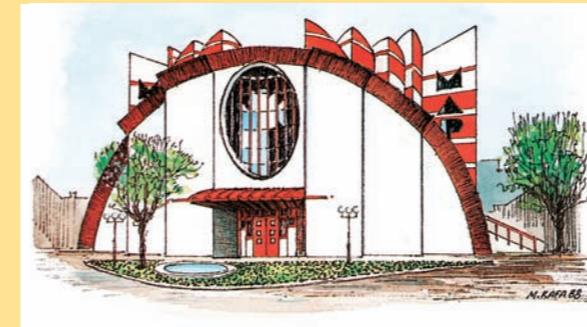


La Place Salvador Allende en 1986. Le programme de construction important de la ZAC Allende achevé en 1988 revivifie ce quartier central de la commune.

### LES MAISONS D'ACCUEIL POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES : UNE VOLONTÉ DE JOSEPH FRANCESCHI<sup>1</sup>

Ces maisons d'accueil de nouvelle génération apportent une solution aux personnes âgées atteintes d'affaiblissement cérébral, appelé aussi démence sénile ou détérioration mentale. Ces personnes ont plus besoin que l'on prenne soin d'elles que d'être soignées dans un établissement hospitalier au sens strict du terme. D'après les études américaines d'alors, une personne âgée sur cinq de plus de quatre-vingts ans est touchée et leur maintien à domicile est souvent impossible, voire dangereux.

Voilà la raison pour laquelle Joseph Franceschi décide de créer une structure de ce type. Originale et nouvelle, elle comporte deux types d'accueil : une unité destinée aux personnes âgées non autonomes nécessitant des soins infirmiers ou de kinésithérapie et une seconde unité séparée et autonome, mais architecturalement intégrée dans l'établissement, réservée aux personnes séniles. Selon son concepteur, une Mapad doit être à échelle humaine ; c'est-à-dire d'une capacité de 60 à 80 lits implantés au cœur des villes pour que ces personnes âgées puissent continuer à habiter dans leur cadre de vie habituel.



La Mapad d'Alfortville est une première en France et en Europe.

Des financements spécifiques peuvent être attribués aux constructions ; les décrets du 16 août 1984 et ses arrêtés d'application du 6 décembre 1985 permettent d'utiliser les crédits Prêts locatifs aidés (PLA), dans une limite de 60 % d'un prix référence. En 1986, la Caisse nationale vieillesse des travailleurs salariés décide d'apporter son appui financier à un programme de trente-deux opérations dans la limite d'un prix plafond. Ces maisons de retraite répondant à une nouvelle

demande constituent une véritable création *in extenso* de J. Franceschi. Inaugurée le 14 décembre 1987, la Mapad d'Alfortville porte aujourd'hui le nom de son initiateur.

CETTE MAISON D'UN NOUVEAU TYPE RETRANSCRIT SUR LE TERRAIN LA FERME VOLONTÉ du maire d'aider les personnes âgées. Elle complète l'ensemble du dispositif qui a été mis en place depuis la fin des années 1960 pour cette catégorie de la population. Son successeur, le député-maire René Rouquet, poursuivra cette politique d'accueil. C'est ainsi que la résidence *Bonheur* sera mise en service le 5 mars 1995, après travaux de médicalisation réalisés par l'Office. Aujourd'hui, l'ensemble *Grand Age* constitue l'établissement public médico-social qui regroupe deux sites. La *Mapad*, baptisée Joseph Franceschi, comporte 65 lits et la résidence *Bonheur*, située au 50, rue du Groupe Manouchian, offre 42 lits. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, a été adjoint à cet ensemble le service de soins infirmiers à domicile.

1. FRANCESCHI Joseph, *La vieillesse à la conquête du bonheur*, Paris, Éditions Carrère, 1986, p. 109-112.

Population d'Alfortville : 36.119 habitants.  
Mise en place d'une nouvelle organisation au sein de l'Office.

Contrat avec RSCG Public en matière de stratégie de communication.



Groupe Dolet, rénové entre 1988 et 1993.

**GABRIEL PICH POURSUIT SON OBJECTIF** : faire de l'Office une véritable "entreprise" sociale. En 1992, les six départements sont opérationnels<sup>1</sup>. Les résultats des actions engagées montrent l'ampleur du chemin parcouru en vingt-quatre mois. Deux éléments sont à retenir : la disparition des faiblesses organisationnelles et la volonté de mobiliser le personnel autour d'un véritable projet d'entreprise, passant par la réalisation de nouveaux objectifs à partir de 1991.

**NÉANMOINS, PERSISTENT DES BLOCAGES IMPORTANTS<sup>2</sup>** qui sont dus notamment à l'immobilisme du mode de gestion des différents personnels en place et à l'impossibilité d'harmoniser les différents statuts de ces dits personnels – sept modes de rémunération différents coexistent alors ! – pour développer une véritable politique d'intéressement. Cette inaptitude au changement vient du fait que les organismes en question sont vécus comme des outils "privilégiés" de la politique communale du logement alors que, pour G. Pich, le savoir-faire de l'Office doit lui permettre de devenir le partenaire privilégié de la commune pour la mise en œuvre d'une politique de longue durée de l'habitat sur la ville. Pour cela, une réforme des statuts est indispensable. Il s'agit de transformer l'organisme en un Établissement public industriel et commercial (EPIC). Parallèlement à cette réflexion de fonds, le nouveau directeur général engage un vaste plan de réhabilitation du patrimoine immobilier.

### La réhabilitation du patrimoine bâti social

**DANS LE CADRE DE LA PROBLÉMATIQUE DES RÉHABILITATIONS**, les HLM – et plus particulièrement les anciens HBM –, occupent une place particulière dans le paysage de l'habitat car ces logements ne présentent pas les mêmes critères "d'inhabitation" que les autres patrimoines plus récemment construits. Sous plusieurs aspects – grande durabilité, qualité architecturale incontestable, forte urbanité, bonne intégration urbanistique, faible taux de vacance et de rotation, diversité de leurs populations –, les ex-HBM forment un patrimoine collectif dit "historique"<sup>4</sup>. Les Cités-Jardins de Suresnes en sont un parfait exemple. D'autres programmes du même type, mais moins importants, tels que les trois premiers groupes d'HBM d'Alfortville construits dans l'entre-deux-guerres, relèvent aussi de ce patrimoine dit "historique".



Groupe Véron, réhabilité en 1992.

**À L'OPPOSÉ, CES EX-HBM DÉPOURVUS LE PLUS SOUVENT** de tous les éléments "classiques" de confort – installation moderne de chauffage, équipements sanitaires et ménagers, isolation, etc. – et certains éléments de leur construction – les fenêtres, les installations électriques, etc. – sont obsolètes, voire même dangereux. Enfin, les appartements, souvent exigus, sont occupés par des populations vieillissantes. En règle générale, ces groupes d'habitation de l'entre-deux-guerres ont d'une part, influencé l'activité des quartiers où ils ont été bâtis et, d'autre part, contribué à façonner l'image et la vie des habitants de la commune.

### LE LOGEMENT : PREMIER BUDGET DES FRANÇAIS

En 1991, le logement dépasse pour la première fois l'alimentation dans le budget des français. L'habitat s'est nettement amélioré depuis vingt ans : l'espace de vie a crû tandis que se sont multipliés les éléments de confort. En 1995, une enquête de l'INSEE montre que près de 80 % des locataires d'HLM sont satisfaits de leur logement : les réhabilitations d'une part, et les nouveaux programmes de construction à l'architecture plus harmonieuse d'autre part, ont modifié profondément les cadres de vie.

Ces nouvelles constructions rompent avec l'époque des grands ensembles. Néanmoins, ces tours et barres marquent toujours le paysage des banlieues et leur gestion patrimoniale s'avère très délicate. Pour apporter une solution appropriée sur le terrain, une véritable politique de réhabilitation est conduite. Au début des années 1980, les Offices réhabilitent chaque année environ 50.000 logements, dont les 4/5<sup>e</sup> dans le cadre d'une opération Palulos. À la fin de la décennie, ce sont plus de 100.000 logements qui sont revalorisés chaque année avec la Palulos<sup>3</sup>. En 1988-1989, un million de logements HLM est encore à réhabiliter.



Groupe Macon, réhabilité 40 ans après sa construction en 1954.

**LA RÉHABILITATION EST D'ABORD UNE OPÉRATION QUI RÉPOND AUX INTÉRÊTS DES SEULS LOCATAIRES**, puisque un grand nombre de ceux-ci passe la majeure partie de leur vie dans le même appartement et immeuble. En vu de pérenniser ces constructions "identitaires" au cœur de la ville, tout en ne modifiant en rien la structure d'une population qui, dans son ensemble, dispose de bas revenus, il convient de mettre en adéquation des améliorations d'équipement du logement aux moyens personnels des locataires.



Le groupe d'HLM Véron de nos jours.

1. Département de l'administration générale (M.-F. Gallini) ; Département des finances et de l'informatique (M. Chastagnol) ; Département des ressources humaines (Joël Chauffour) ; Département maîtrise d'ouvrage et marché (J.-F. Bolu) ; Département de la prévention et du suivi des impayés (C. Simonian Goubeau) ; Département du suivi du patrimoine (J.-L. Diaz).  
2. Gabriel PICH, *OPHLM-SEMVA, Bilan d'activité*, Alfortville, décembre 1990.  
3. Fédération nationale des offices HLM, *La modernité des HLM. 90 ans d'engagement des offices pour un habitat solidaire*, Paris, La Découverte, 2003, p. 112.

4. À la tribune du cinquantième congrès HLM en 1989, le Président de la République François Mitterrand s'engage à ce que soit achevée en quelques années la réhabilitation du patrimoine social.

# Nouveau départ et diversification des activités (1989 à nos jours)

"Votre maison est votre plus grand corps".

Kahlil GIBRAN, dans *Le Prophète*

## QUATRIÈME PARTIE

Les années 1989-2004 se caractérisent par une montée en puissance du rôle de l'OPHLM dans la ville d'Alfortville. Les organismes de logement social dont le patrimoine immobilier représente comme à Alfortville 40 % du parc de logements de la ville – OPHLM et Semva –, doivent participer de plus en plus activement aux actions communales. La crise économique rend impérieuse une gestion plus pointue des problèmes. Surtout, elle doit être plus proche des réalités sociales. En 1991, pour la première fois, le logement se classe au premier rang du budget des ménages français.

Les collectivités locales, par les lois de décentralisation de 1982-1983, en voyant leur responsabilité croître, ont dû faire des choix parfois draconiens. La question du logement et la lutte contre le chômage constituent deux des missions principales des actions politiques communales. Dans un contexte général difficile, l'Office d'Alfortville s'efforce avec ses propres compétences d'accompagner les mutations sociales, économiques et urbaines en cours.

La nomination de Gabriel Pich à la direction générale de l'Office marque une césure importante. S'ouvre alors une nouvelle période au cours de laquelle l'Office enrichira largement ses compétences. Mais, en 1988, l'organisme fonctionne toujours avec les habitudes et les méthodes bureaucratiques d'antan. Pour répondre au défi de la modernisation, il lui faut réformer en profondeur, en procédant à une restructuration complète des services (chapitre 1). Un personnel mieux formé et plus expérimenté est recruté alors que l'Office est transformé en Office public d'aménagement et de construction (OPAC) en 1992, lequel est baptisé "Office de l'Habitat Social d'Alfortville" (OHSA), le 11 mars 1993. Après une réorganisation interne qui s'avère déterminante, l'OPAC d'Alfortville s'adapte aux conditions économiques et sociales de plus en plus difficiles, en raison de la crise économique et sociale qui sévit dans les années 1992-1997.

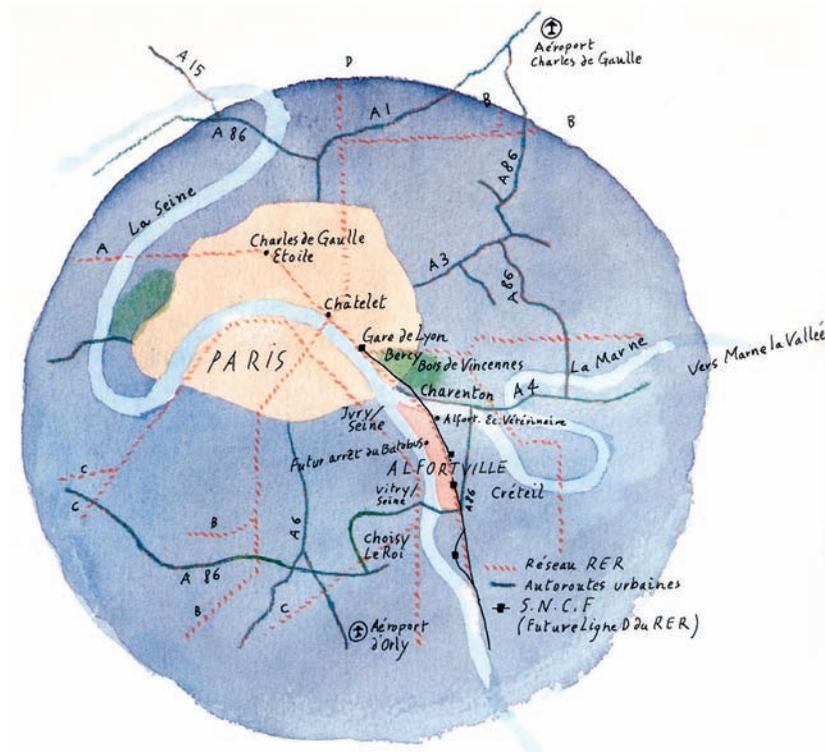
Mais l'adaptation des structures ne suffit pas encore à créer un véritable esprit d'entreprise. Il faut du temps et accompagner les réformes. Le travail est approfondi dans plusieurs domaines comme la gestion et l'informatique. D'abord, l'OPAC poursuit sa mutation profonde en cherchant à répondre au mieux aux besoins des locataires, ses clients (chapitre 2). Les années 2001-2004, charnières et stratégiques, parachèvent tout un travail de fond de structuration et de modernisation de l'OHSA. Après l'intégration réussie de la Semva en 2001-2002, l'Office amorce en 2005, dans le cadre de l'intercommunalité, une première sortie du territoire communal. Cette perspective d'essor dans un cadre régional se confirme l'année suivante. Les années 2005-2008 concrétisent sur le terrain toute une politique de développement et de diversification, mise en œuvre depuis 1988 (chapitre 3).

000

# CHAPITRE\_10

## Les années de restructuration (1989-1993)

DEPUIS LA FIN DES ANNÉES 1960, l'activité industrielle qui est située au cœur des villes a connu un long et irrésistible déclin, laissant apparaître des espaces dégradés et en friches. Pour la commune, qui ne s'est que très peu préoccupée de son essor économique depuis l'après-guerre, ces espaces constituent une chance et inaugurent des perspectives de développement<sup>1</sup>. En 1988, la ville d'Alfortville dispose d'un certain nombre de sites "aménageables". Réhabilités ou restructurés, ces espaces représentent un beau potentiel, à l'exemple de Chinagora, Activille, le Parc Volta, les Jardins d'Alfortville, le site Roger Bellon, les cinquante hectares de Gaz de France et le parc d'activités Sud. Avec l'élection de René Rouquet à la mairie, la ville va connaître en vingt ans une évolution fondamentale, voire même radicale dans certaines zones, de son paysage urbain.



**LE DÉPUTÉ-MAIRE SOUHAITE RÉACTIVER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LA VILLE.** Pour accompagner cette politique de changement, il pose la question du rôle à tenir par l'Office d'habitat. Détenant un portefeuille de réserves foncières et logeant après son rapprochement avec la Semva 40 % des habitants de la commune, l'Office doit être l'un des principaux acteurs et accompagnateurs du changement. Élu président de l'OPHLM, René Rouquet – qui n'a jamais été auparavant administrateur de l'Office – accepte de laisser les coudées franches au directeur général Gabriel Pich pour conduire les réformes nécessaires à sa modernisation.

**LE NOUVEAU PRÉSIDENT DÉSIRE INSCRIRE CETTE MUTATION DANS LA PLUS TOTALE TRANSPARENCE.** Tout en se préoccupant de sa restructuration interne, l'Office lance une vaste opération de réhabilitation de son patrimoine bâti : la plus grosse du Val-de-Marne au début des années 1990. Ces deux actions ont un coût élevé qui ne permet pas à l'Office d'envisager d'autres opérations de grande envergure, à l'instar de la construction de nouveaux ensembles de logements sociaux.

1. Alfortville. *L'équilibre est une force. Projets et réalisations d'urbanisme*, Alfortville, janvier 1992, 50 p.

Cession de la RPA Colly au Conseil Général.

En fin d'année, l'Office prend 20 % du capital de la SEM Avenir à Limeil-Brevannes, créée en juillet.



Tournoi de football inter-quartiers. Une action sociale parmi d'autres organisée par l'Office.

DANS CE CADRE OUVERT À LA CONCERTATION ET À LA DISCUSSION, il devient obligatoire pour l'Office de renouer avec une politique de communication efficace et ciblée. Une chargée de communication est recrutée : Françoise Comby, qui laisse la place, le 28 avril 2003, à Clément Jocteur-Monrozier<sup>1</sup>. Fin 2001, l'Office rédige un plan d'action et de développement pour 2002-2007. Il s'adresse aux locataires et propose trois axes<sup>2</sup> : améliorer l'environnement de proximité, maintenir en adéquation le patrimoine et développer l'offre locative. La même année, l'OHSa et la ville signent un accord de partenariat pour permettre la mise en œuvre en commun de projets culturels et sociaux.

LE 6 OCTOBRE 2001, LES DEUX PARTENAIRES ORGANISENT SUR TROIS SITES DE LA COMMUNE – Chantereine, Grand Ensemble et Centre-Ville – la Journée nationale des quartiers au cours de laquelle se déroulent des animations musicales, artistiques et sportives ainsi qu'un repas de quartier sur le thème "Saveurs du Monde", après l'inauguration des locaux de l'Association culturelle algérienne. Désormais, en concertation avec la ville, l'Office met

tout en œuvre pour atteindre ses objectifs en tant qu'acteur du développement local. En 2002, il participe à la Journée internationale de la Femme, au tournoi de football inter-quartiers, à une fête de quartier de l'école Octobre, à la Coupe du monde de football pour laquelle il acquiert un matériel de projection audiovisuel permettant la retransmission dans une salle de 25 matches sur écran géant, à deux sorties familiales à la mer, à la Journée nationale des quartiers, etc.<sup>3</sup>. En conduisant des opérations socio-culturelles de ce type, l'Office ajoute une nouvelle corde sociale à son arc et propose une compétence complémentaire.



Au nouveau logo de 2002 est associée une charte graphique rénovée.

EN OCTOBRE 2002, L'OFFICE DÉVOILE SON NOUVEAU LOGO ; il est associé à une nouvelle charte graphique. Suite à une convention de jumelage signée en 2001 avec l'Office municipal de l'habitat de Sherbrooke au Québec, un projet d'actions est engagé en 2002 pour promouvoir l'échange culturel et professionnel sur trois ans. La même année, les 1.441 demandeurs (1.525 en 2003) de logement font l'objet d'un rendez-vous d'accueil alors que les 1.231 demandeurs (1.186 en 2003) ayant déposé un dossier de ressources bénéficient d'un entretien d'évaluation de leur demande<sup>4</sup>. En 2003, l'Office se penche sur son histoire en faisant appel à un historien d'entreprise, chercheur en histoire économique et sociale à Paris-Sorbonne-Paris IV, Arnaud Berthonnet. Rares sont les organismes d'HLM qui se sont lancés dans un tel projet mémoriel et de recherche identitaire.



La Ville et l'Office se penchent sur leur histoire. Jules Cuillerier en couverture du BMO de mars 2004.

- Né le 17 avril 1977, il est titulaire d'un Master de management de la communication dans les organisations de service aux publics. En décembre 2006, il devient directeur de la Communication et de la Qualité.
- Conseil d'administration de l'Office du 17 décembre 2001.
- Rapport d'activité du conseil d'administration de l'Office du 23 juin 2003.
- Tableau des demandeurs de logement dont les dossiers sont acceptables (chiffres pour 2002).

Demandeurs suivant l'âge	Nombre	%	Demandeurs suivant la composition familiale	Nombre	%
< à 30 ans	449	44,3	- Personne isolée	465	45,9
30 à 39 ans	285	28,1	- Couple sans enfant	184	18,1
40 à 49 ans	153	15,1	- Couple ou personne isolée avec un enfant	158	15,6
50 à 64 ans	101	9,9	- Couple ou personne isolée avec deux enfants	113	11,1
65 et plus	26	2,6	- Couple ou personne isolée avec trois enfants	85	8,4
			- Autres	9	0,9
Total	1.014	100		1.014	100

Source : Rapport d'activité du conseil d'administration de l'Office du 23 juin 2003.

L'OHSa SE TROUVE À LA CROISÉE DES CHEMINS. Dix ans après sa transformation en OPAC, son action s'inscrit dans le cadre plus large d'une politique de l'intercommunalité, voire même régionale. Outre le fait de remémorer son passé le plus fidèlement possible, la reconstitution précise de ce développement lui permet de renforcer ses fondations tout en précisant son image pour préparer l'avenir. La création de l'ANRU en 2003 participe à ce changement d'échelle. Cette Agence nationale pour la rénovation urbaine ouvre des perspectives nouvelles en matière de logement social, en particulier pour des villes moyennes comme Alfortville.

L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE (ANRU) : UN PROGRAMME QUI RÉCLAME DES MOYENS<sup>5</sup>

L'ANRU a été créée dans le but de simplifier et d'accélérer les démarches des collectivités locales et des bailleurs désireux de conduire des opérations de rénovation dans les quartiers prioritaires. Le programme national de rénovation urbaine défini par la loi du 12 août 2003 prévoit, pour la période 2004-2008, une offre nouvelle de 200.000 logements locatifs sociaux, la réhabilitation de 200.000 logements locatifs sociaux, la démolition de 200.000 logements ainsi que la création d'espaces et d'équipements publics (voirie, groupes scolaires, équipements associatifs et culturels, etc.).

L'ANRU est un Établissement public industriel et commercial (EPIC), créé par le décret du 9 février 2004. Son conseil d'administration comprend vingt-quatre membres qui réunit l'État, l'Union d'économie sociale du logement (UESL) gestionnaire du 1 % logement, l'Union sociale pour l'habitat (USH), la Caisse des dépôts et consignations (CDC), l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), des représentants des communes, des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), des départements et des régions ainsi que des personnalités qualifiées.



Le slogan qui accompagne cette mission, "200.000 logements à démolir, 200.000 logements à reconstruire et 200.000 logements à réhabiliter", est très volontariste. Mais derrière la simplicité de la formule subsiste la complexité du terrain ! Se posent également plusieurs questions fondamentales. Quelle ville pour demain ? Quel engagement de l'État alors que ses subventions ne cessent de baisser depuis 2007 !



5. Le Moniteur du BTP, "Spécial Aménagement", Paris, Éditions Le Moniteur, 2004 ; www.anru.fr ; www.ville.gouv.fr/infos/dossiers/anru.html. C'est lors du congrès HLM d'octobre 2002 à Lyon que le ministre délégué à la Ville Jean-Louis Borloo présente ce "programme national pour la rénovation urbaine" qui aboutira à la loi d'août 2003.

2008

Première charte d'engagement de services (février).

2008

Création de la COOP HLM Domaxia dont Logial-OPH est actionnaire majoritaire.

Cohérence et aboutissement de tout un projet d'entreprise (2008)

**2008 EST L'ANNÉE D'ABOUTISSEMENT ET DE STRUCTURATION FINALE** de toute une politique de développement de l'Office, lancée vingt ans auparavant. C'est dans ce cadre riche en événements que René Rouquet, président de l'Office depuis 1988, laisse la place à un jeune socialiste alfortvillais, Luc Carvounas. Adjoint au maire d'Alfortville depuis 2001, ce dernier succède à son mentor à la tête de l'Office, le 18 avril 2008. Il prend les commandes d'un Office rénové en effervescence !



Le Député-Maire René Rouquet durant la Fête des Voisins. Une manifestation créatrice de lien social portée par l'Office depuis 2003.

**DURANT CETTE CONVENTION, L'ACCENT EST MIS SUR LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX PRODUITS**, dits "d'accession sociale à la propriété". Un premier projet de ce type est porté par l'Office sur la commune de Limeil-Brevannes : 17 maisons de ville, avenue des deux Clochers. Le directeur général, épaulé par son président, souhaite poursuivre cette politique de diversification qui répond aux besoins des habitants en petite couronne parisienne.



À dénomination nouvelle, image visuelle rénovée.

**LA CRÉATION EN 2008 DE LA COOP HLM DOMAXIA DONT LOGIAL-OPH** est actionnaire majoritaire s'inscrit dans un mouvement d'ensemble de réanimation des coopératives d'HLM, amorcé depuis quelques années. La mise en place de ce nouvel outil s'insère dans une politique générale de l'Office qui participe à la cohérence et à la concrétisation du projet d'entreprise. Une coopérative est une organisation économique particulière au projet social affirmé. Dans la famille des sociétés d'HLM, c'est la plus petite. Constituées en réaction aux conséquences de la révolution économique, les coopératives ont fait depuis leur preuve dans de nombreux secteurs d'activité.

**EN MATIÈRE D'HABITAT, LES COOPÉRATIVES D'HLM SE SONT DÉVELOPPÉES FORTEMENT** entre 1900 et les années 1960 et ont connu entre 1970 et 2000 un passage difficile. Depuis leur apparition à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, elles ont construit environ 400.000 logements en France<sup>2</sup>. La production de logements des coopératives d'HLM a progressé en 2006 de 11 % par rapport à 2005 (contre 3 % en 2005). Ces chiffres confirment les tendances observées depuis dix ans. Début 2007, les quelque 160 coopératives d'HLM comptent 43.196 sociétaires, font travailler 1.000 salariés et gèrent un parc locatif de 19.000 logements.

## LUC CARVOUNAS : UN ALFORTVILLAIS DE NAISSANCE, NOUVEAU PRÉSIDENT DE L'OFFICE



Né le 8 juin 1971, Luc Carvounas est le dernier d'une famille modeste alfortvillaise de quatre enfants. Diplômé d'un 3<sup>e</sup> cycle universitaire, ce cadre territorial est élu en 2001 Adjoint au Maire d'Alfortville. Il a alors 29 ans.

Réélu en mars 2008 aux côtés de René Rouquet, il se présente aussi pour la première fois aux élections cantonales. Élu avec près de 72 % des suffrages, il prend les fonctions de Vice-Président du Conseil Général du Val-de-Marne. Le 18 avril 2008, sur proposition de René Rouquet, il succède à ce dernier à la Présidence de l'Office, élu à l'unanimité par son Conseil d'administration.

**AU PREMIER SEMESTRE 2008, L'OFFICE VALIDE SON PROJET D'ENTREPRISE<sup>1</sup>.** En s'appuyant sur un audit, la direction générale fixe des objectifs quantitatifs clairs en cohérence avec la ligne politique définie par le nouveau président : plus de 1.200 logements neufs construits avant fin 2013. Dans cette perspective, plusieurs chantiers stratégiques, pilotés par plusieurs collaborateurs en interne, sont lancés : développement de l'offre ; parcours du client locataire ; amélioration du parc et rénovation urbaine ; partenariat ; "travailler ensemble" ; responsabilité sociale de l'entreprise.

**LE CHANGEMENT DE STATUT DE L'OHSA EN OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT (OPH)** est l'occasion pour ses dirigeants d'adopter une nouvelle dénomination : Logial-OPH. Ce nom traduit toute l'ambition d'une équipe de professionnels et son attachement à une mission d'intérêt général. Le projet d'entreprise et la nouvelle appellation sont présentés aux salariés lors de la convention de septembre 2008.

## LES COOPÉRATIVES D'HLM À TRAVERS LES ÂGES

Les premières coopératives d'habitation sont apparues à la fin XIX<sup>e</sup> siècle et se sont spécialisées dans l'accession "à la petite propriété" pour les ouvriers et salariés les plus modestes. Faisant preuve d'imagination, elles ont recours à la formule de la location-attribution. Celle-ci procure au coopérateur un logement en location construit à son intention avec la promesse de l'attribuer en pleine propriété lorsque le coopérateur a remboursé le prêt consenti par la coopérative. Le 13 janvier 1908, 50 coopératives d'HBM fondent à Paris la Fédération nationale des sociétés coopératives d'habitations à bon marché. C'est la première fédération d'organismes d'HBM à se constituer. Leur nombre ne va pas cesser de croître pour atteindre 437 sociétés en 1940.

Après 1945, elles profitent pleinement de la dynamique de reconstruction des "trente glorieuses" en se distinguant. C'est une coopérative d'HLM qui édifie en 1956 La Cité Radieuse de Le Corbusier à Rezé. C'est une autre qui est choisie par les pouvoirs publics pour conduire en 1966 le premier *Villagexpo*, opération commerciale visant à promouvoir la maison individuelle. En 1965, puis en 1971, les pouvoirs publics restreignent leurs compétences. Elles doivent attendre 1983 et 1992 (Loi du 13 juillet) pour retrouver une partie de leurs prérogatives et surtout la loi "Solidarité et renouvellement urbains" du 13 décembre 2000 pour redevenir de véritables acteurs du logement social en France. La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 introduit un nouveau statut d'organisme d'HLM : celui de société coopérative d'intérêt collectif.

1. Dans le cadre de cette réflexion, l'Office est accompagné par le cabinet de conseils Ernst & Young.

2. Conseil supérieur de la coopération, *Rapport du Conseil supérieur de la coopération 2007*, Paris, La Documentation Française, 2007, p. 14-15.

**Tableau synchronique de l'histoire d'Alfortville, de son Office de l'habitat social et plus généralement du logement social en France (XIX<sup>e</sup>, XX<sup>e</sup> et XXI<sup>e</sup> siècles)**

	Histoire d'Alfortville et de son Office de l'habitat social	Construction, législation et administration	Réflexions, livres, revues, rapports et congrès	Autres événements
1874	- Inondations de 1876, 1880 et 1881.	- E.-J. Menier (1826-1881) édifie à Noisiel près de sa chocolaterie une cité ouvrière.		- Limitation de l'âge d'admission à l'embauche à 12 ans, interdiction du travail de nuit et repos obligatoire le dimanche pour les moins de 16 ans.
1878			- <i>Sans Famille</i> d'Hector Malot.	
1882		- Création de la Société anonyme des habitations ouvrières de Passy par le sénateur Dietz-Monnin et l'économiste Paul Leroy-Baulieu. L'architecte Émile Cacheux édifiera 67 pavillons en plusieurs tranches.		- Création du Parti ouvrier français.
1883	- Suite à une pétition, il est demandé à la municipalité de Maisons-Alfort la mise en commune distincte d'Alfortville (15 avril). <i>Population d'Alfortville : 4.000 habitants</i>			
1884			- <i>La réforme sociale</i> de Le Play.	- Reconnaissance légale des syndicats.
1885	<b>Création par la loi du 1<sup>er</sup> avril de la commune d'Alfortville.</b> Maire : Louis Warnier (1885-1886), intérêts communaux.	- Fondation à Rouen de la Société immobilière des petits logements dont la première réalisation est achevée dès 1886 et primée à l'Exposition universelle de 1889.		
1886	<i>Population d'Alfortville : 6.603 habitants</i> Maire : Jean-Baptiste Surloppé (1886-1888), intérêts communaux.			
1887	- Construction de la mairie d'Alfortville.	- Achèvement du premier groupe de logements sociaux dans le quartier de la Mouche, à la Guillotière à Lyon (projet Mangini).		
1888	Maire : Paul Gabriel Meynet (1888-1889), Radical-socialiste.			
1889	Maire : Félix Mothiron (1889-1891), intérêts communaux.	- Construction par la Société havraise des cités ouvrières de 40 maisons individuelles ou accolées deux à deux. - Création de la Société des habitations salubres et à bon marché de Marseille.	- Premier congrès international des HBM à Paris dans le cadre de l'Exposition universelle. <b>Les habitations ouvrières prennent pour nom "habitations à bon marché (HBM)".</b>	- Exposition universelle de Paris. <b>1890 : suppression du livret ouvrier.</b>
1892	Maire : Ferdinand Laurent (1892-1893), Radical-socialiste.		- Premier numéro du <i>Bulletin de la société française des HBM.</i>	
1893	Maire : François Lemainque (1893-1900), intérêts communaux.		- <i>En Famille</i> d'Hector Malot.	
1894		- <b>Loi Siegfried du 30 novembre prévoyant la possibilité de prêter des fonds aux Habitations à bon marché (HBM).</b> - <b>Création de la Société française des HBM à l'initiative de l'industriel Jules Siegfried (1837-1922) et du magistrat Georges Picot (1838-1909).</b> <i>Depuis 1870, seulement 28 sociétés immobilières sur le principe philanthropique ont été constituées, soit 1.787 logements dont la moitié à Lyon par Mangini.</i>	- <i>L'esthétique des villes</i> de Charles Buis (Belgique).	- Fondation du Musée Social.
1895			<b>Le mouvement en faveur de l'habitat social prend de l'ampleur dans toute l'Europe.</b>	- <i>Code des devoirs professionnels des architectes</i> de J. Guagdet. - Création de la Confédération générale du travail (CGT).

**Tableau synchronique de l'histoire d'Alfortville, de son Office de l'habitat social et plus généralement du logement social en France (XIX<sup>e</sup>, XX<sup>e</sup> et XXI<sup>e</sup> siècles)**

	Histoire d'Alfortville et de son Office de l'habitat social	Construction, législation et administration	Réflexions, livres, revues, rapports et congrès	Autres événements
1896				- Création par le docteur Jacques Bertillon, de l'Alliance nationale pour l'accroissement de la population française (1896). - Fondation de la Ligue du Coin de Terre et du Foyer par l'Abbé Lemire.
1898			- <i>Histoire de l'architecture</i> d'Auguste Choisy. - <i>Tomorrow : a peaceful path to real reform</i> d'Ebenezer Howard.	- <b>Fondation de la ligue des Droits de l'Homme.</b>
1899				- Immeuble en béton armé par Hennebique pour son siège social à Paris.
1900				- <b>Exposition universelle à Paris.</b> - Fondation de la Société pour la protection des sites et paysages. - Mise en service du 1 <sup>er</sup> tronçon du métro (juillet).
1901	<i>Population d'Alfortville : 15.980 habitants</i>		- <i>La formation des villes de l'Europe occidentale</i> de Funck-Brentano. - 1901 à 1904 - <i>La cité industrielle</i> de Tony Garnier. - <i>Esthétique de la rue</i> de Gustave Kahn.	- Loi sur les Associations (juillet).
1902		- Loi sur la Protection de la Santé Publique qui prescrit un règlement sanitaire départemental (15 février). - Loi du 13 août à Paris qui modifie le règlement de voirie, autorise les encorbellements et définit le retrait des étages supérieurs pour les constructions.		
1903			- 1903 à 1909 - <i>Études sur la transformation de Paris</i> d'Eugène Henard. - <i>Cours d'histoire de Paris</i> de Marcel Poète.	- Création de la Deutsche Gartenstadtgesellschaft ou société allemande des cités-jardins.
1904	Maire : Jules Cuillerier (1904-1922), SFIO.		- Premier Congrès international d'assainissement et de salubrité de l'habitation (novembre). - Congrès international d'hygiène à Dresde, apparition des préoccupations urbanistiques. - 1 <sup>er</sup> numéro de la revue allemande : <i>Der Stadtebau.</i>	- Participation de Léon Jaussely au concours pour l'aménagement de Barcelone. - Développement du béton armé.
1905		- La loi Siegfried n'a pas atteint ses objectifs, la Caisse des dépôts n'a placé que 9 millions de francs. Grand décalage avec l'Allemagne où il existe près de 500 sociétés d'HBM contre 109 en France. - Concours pour des HBM rue de Prague à Paris, organisé par la fondation Rothschild. 321 logements, 36 ateliers. Architectes : Rey et Provensal.	- <i>Questions de salubrité</i> d'Émile Trelat.	- Loi sur la Séparation de l'Église et de l'État (9 décembre). - Création de l'Association Générale des Ingénieurs Architectes et Hygiénistes Municipaux (AGIAHM). - Création de la SFIO.
1906	<i>Population d'Alfortville : 17.455 habitants</i>	- <b>Loi Strauss du 12 avril renforçant la loi Siegfried et répondant à une nouvelle condition : la salubrité.</b> Les comités de patronage des HBM deviennent obligatoires dans chaque département. Paul Strauss (1852-1943), fondateur de la Revue philanthropique, prend le relais de l'œuvre initiée par J. Siegfried et G. Picot. - Loi Beauquier sur la protection des monuments et des sites naturels d'intérêt artistique (21 avril).	- Enquête sur les conditions de logement des français. - <i>Grandes villes et systèmes de parcs</i> de Jean-Claude Nicolas Forestier. - Congrès d'hygiène sociale de Nancy. - Congrès d'hygiène et de salubrité sociale de Marseille.	- Loi sur le repos hebdomadaire pour tous les travailleurs. Semaine de 60 heures et instauration d'un jour de repos hebdomadaire.

# TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos de René Rouquet	3	<b>Chapitre 2</b>	
Préface de Luc Carvounas	5	<b>Les années de grâce de la construction (1928-1933)</b>	37
<b>Introduction générale</b>	7		
- Les précurseurs		- Les conditions géographiques et sociales	
- Du logement ouvrier au logement social : le temps des législateurs		- À nouvelle équipe, priorités différentes	
- Jules Siegfried (1837-1922) : un philanthrope passionné par le logement social		- La dernière grande crue d'Alfortville : 1924	
- Alexandre Ribot (1842-1923) : édile et praticien à la fois		- Les Arméniens d'Alfortville et l'Office public d'habitations à bon marché ou l'histoire d'un rendez-vous retardé	
- Laurent-Marie Bonnevey (1870-1957) : un promoteur de l'initiative publique dans le domaine social		- La Caisse des dépôts et consignations et le financement du logement social dans l'entre-deux-guerres	
		- Georges Lejeune (1891-1953) : un militant communiste, premier gérant de l'Office	
		- Le groupe Édouard Vaillant (1930-1933) : un plan architectural en épis	
<b>PREMIÈRE PARTIE</b>		<b>Chapitre 3</b>	
<b>ORIGINE ET PREMIERS DÉVELOPPEMENTS (1921-1947)</b>	14	<b>De la crise économique à la fin de la guerre (1934-1944) : statu quo en matière de construction d'habitat social</b>	49
<b>Chapitre 1</b>			
<b>Origine et débuts de l'Office (1921-1927)</b>	15		
- Les prémices : un projet important qui avorte !		- Crise des offices publics d'HBM	
- La création de l'Office (juin 1921)		- Alfortville, un laboratoire social en matière d'édifices publics	
- La construction du premier groupe d'HBM : Dolet		- La guerre : une période à vite oublier	
- Une première : l'Office public d'HBM de la Rochelle (1913)		- Marcel Capron (1896-1982) : un parcours politique difficilement explicable	
- Qu'est ce qu'un Office public d'habitations à bon marché (OPHBM) ?		- Deux exemples caractéristiques de cette politique édilitaire : l'aménagement de l'île-Saint-Pierre et l'édification du groupe scolaire "Octobre"	
- Décret de création de l'OPHBM d'Alfortville		- Alfortville : les 13 et 14 juin 1940	
- Jules Cuillerier (1869-1922) : un édile préoccupé par les questions sociales		- Les bombardements du 31 décembre 1943 et du 4 juin 1944 touchent les HBM d'Alfortville	
- Deux personnalités d'Alfortville au conseil d'administration de l'Office à sa création : les docteurs Charles Capdeville (1858- ?) et Édgar Longuet (1879-1950)		- Vichy et le logement social : une histoire avortée	
- Constitution et rôle des membres du bureau de l'Office public d'HBM d'Alfortville		- Eugène Gauchard (1901-1970) : militant communiste, ouvrier cordonnier et Maire d'Alfortville	
- Lucien Brenot : un président constructeur		<b>Chapitre 4</b>	
- Auguste Labussière (1863-1956) : un ingénieur architecte spécialisé dans l'habitat social		<b>Le temps du provisoire et de la réflexion (1945-1947)</b>	69
- Petite histoire de l'architecture du logement social (1890-1930)		- Purger la période de guerre	
- Le groupe Dolet, des équipements modernes et innovants pour l'époque : la marque "Labussière"		- Vers une prise de conscience des acteurs	
- Dolet : nombre de logements et revenus des locations par type		- Reconstruction et modernisation de la France	
- Marcel Plissier (1894-1948) : administrateur délégué de l'Office de janvier 1926 à mai 1929		- Eugène Claudius-Petit (1907-1989) : un pionnier de l'urbanisme	
		- Lucien Baujard (1906-1983) : un militant dévoué à son parti	

<b>DEUXIÈME PARTIE</b>		<b>Chapitre 7</b>	
<b>L'ESSOR (1948-1974)</b>	80	<b>Mise en place d'une nouvelle politique urbaine et sociale (1965-1974)</b>	121
<b>Chapitre 5</b>			
<b>Rattraper le temps perdu (1948-1958)</b>	81	- Prise de pouvoir dans une période de grand développement	
- À nouvelle majorité municipale, changement de politique à l'Office (1947-1953)		- Les premiers signes d'un essoufflement	
- Une reprise de la construction : l'intervention du législateur (1948-1953)		- L'âge d'or de l'industrialisation du bâtiment (1965-1970)	
- Une prise de conscience de tous les acteurs (1954-1958)		- Joseph Franceschi (1924-1988) : une personnalité politique aux multiples facettes	
- Raoul Bleuse (1895-1984) : de l'ombre à la lumière		- Le temps béni de l'aménagement (1960-1975)	
- Les raisons d'un tel retard de construction		- Le rôle moteur des Comités interprofessionnels du logement (CIL)	
- Georges Marrane (1888-1976) : un grand personnage politique. Délégué du Comité de patronage des HLM de la Seine à l'Office d'HLM d'Alfortville		- Le choc pétrolier de 1973, révélateur de l'essoufflement de la croissance	
- Gisèle Hamon (1921-?) : directrice de l'OPHLM d'Alfortville de 1964 à 1981		<b>TROISIÈME PARTIE</b>	
- Le décret du 27 mars 1954 : une tempête dans un verre d'eau !		<b>RALENTISSEMENT ET MUTATIONS (1975-1988)</b>	136
<b>Chapitre 6</b>		<b>Chapitre 8</b>	
<b>Naissance d'un nouveau mode de vie urbain : les "Grands Ensembles" (1959-1964)</b>	103	<b>Une faible activité de construction (1975-1981)</b>	137
- Raoul Bleuse et sa nouvelle équipe gèrent les affaires courantes de l'Office		- Alfortville, une ville en évolution lente au cœur d'un département en mutation rapide	
- Naissance de la SEMVA - Genèse du "Grand Ensemble"		- Recherche d'une nouvelle politique en matière de logement social	
- Les débuts de l'industrialisation du bâtiment		- Un Office d'HLM dans une période de transition	
- Le boom du logement (1953-1973) : une période faste pour les entreprises de bâtiment		- L'Office s'ouvre aux réformes !	
- Un exemple de développement rapide : l'entreprise de gros œuvre Oger		- Le Val-de-Marne : un département à gauche	
- Marcel Réby : un architecte en mal de reconnaissance		- La vie politique d'Alfortville de 1971 à 1986 : les années de gloire de Joseph Franceschi	
- Nouveau bras de fer autour du décret du 19 décembre 1963 réformant les conseils d'administration des offices d'HLM		- Les années d'inflation (1975-1984) : s'endetter ne coûte pas cher !	
- Administrateurs et répartition du capital de la SEMVA		- De l'aide à la pierre à l'aide à la personne : la réforme de 1977 change la donne pour longtemps	
- Les industriels actionnaires de la Semva : des exemples d'implantations industrielles à Alfortville		- SICRA : l'exemple d'une entreprise de bâtiment du Val-de-Marne spécialisée dans la construction de programmes d'HLM	
- Genèse et développement des "Grands Ensembles"		- Joseph Franceschi et les personnes âgées : une longue idylle politique	
		- Qu'est-ce qu'une Résidence pour personnes âgées (RPA) ?	
		- La réforme des conseils d'administration des Offices d'HLM (1978)	
		- Charles Montecatine : impulser un nouvel esprit de management	

**Chapitre 9**  
**Un nouveau départ (1982-1988)**

157

- Se réformer pour s'émanciper
- Réhabilitation du premier groupe d'HLM Dolet (1982-1988)
- Reprise de l'activité de construction et politique d'achat de terrains
- Première ébauche d'une modernisation des structures
- État des lieux en 1988 à l'arrivée du directeur général Gabriel Pich

- Les grandes lois de décentralisation et le logement social : la montagne accouche d'une souris
- Les Palulos : redonner un nouveau souffle à l'activité
- Portraits de quelques administrateurs de l'Office en décembre 1983
- Réhabiliter les logements sociaux : une action vers la qualité
- Les grands principes des programmes de travaux de réhabilitation
- Manuel Nunez-Yanowsky (1942-) : audace et déraison
- Les maisons d'accueil pour personnes âgées dépendantes : une volonté de Joseph Franceschi
- Conclusions de l'audit du 1<sup>er</sup> trimestre 1989 concernant l'OPHLM, la Semva et la Régie d'entretien

**QUATRIÈME PARTIE**  
**NOUVEAU DÉPART ET DIVERSIFICATION**  
**DES ACTIVITÉS (1989 À NOS JOURS)**

176

**Chapitre 10**  
**Les années de restructuration (1989-1993)**

177

- La restructuration interne
- La réhabilitation du patrimoine bâti social
- Les actions engagées en direction des locataires et des salariés de l'Office

- René Rouquet : un socialiste pragmatique, alfortvillais de cœur
- Gabriel Pich : un manager visionnaire à la tête de l'Office
- Le logement : premier budget des Français
- Poursuivre l'œuvre fondatrice en matière d'accueil des personnes âgées dans un contexte de désengagement de l'Office

**Chapitre 11**  
**Poursuite de la modernisation des structures et renforcement des acquis (1994-2001)**

193

- Le passage en OPAC : adapter la stratégie à un projet de développement
- Rapprochement avec la SEMVA et poursuite de la modernisation des services
- À la recherche d'un second souffle
- Renouer avec les réformes et apporter des solutions à la précarité

- Marie-France Gallini : vingt-sept ans de loyauté à l'Office
- Marc Chastagnol : l'homme de la modernisation informatique et financière
- État des lieux du logement social et de sa population au milieu des années 1990
- Le Conseil général du Val-de-Marne : une politique ambitieuse en matière de logement social (1990-2008)
- Prise en compte de la dégradation rapide de la situation : création du "PLUS" (1999)

**Chapitre 12**  
**Concrétisation de toute une politique de développement (2002-2008)**

211

- Une période charnière et de réflexion stratégique (2002-2005)
  - *Le logement social : une prise de conscience du défi à relever par les acteurs*
  - *Renforcement de la relation de proximité*
- Les belles années de concrétisation de toute une politique de développement (2006-2008)
  - *De la valorisation du patrimoine historique à la sortie du territoire communal*
  - *Diversifier les produits et innover*
  - *Relever le défi de la qualité de service*
  - *Cohérence et aboutissement de tout un projet d'entreprise (2008)*

- Repères et chiffres-clés du logement en France en 2002
- La loi "SRU" (2000) : solidarité et renouvellement urbains
- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) : un programme qui réclame des moyens
- Une gestion informatique pionnière au plus proche des clients-locataires
- La convention État-USH du 21 décembre 2004. L'objectif : construire 80.000 logements sociaux par an sur cinq ans

- L'action de l'ANRU (2003-2008). Un projet global tendant à désenclaver durablement l'espace urbain
- Une opportunité de développement : la Communauté d'Agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne
- Quand projet urbanistique rime avec développement écologique. L'OHSA participe à la création d'un des premiers quartiers durables français (2003-2008)
- Qu'est-ce que le développement durable en construction ?
- La VEFA : éclairage sur un type de montage encore mal connu
- Jean-Lucas Diaz : un homme fidèle à sa ville
- Luc Carvounas : un alfortvillais de naissance, nouveau président de l'Office
- Les coopératives d'HLM à travers les âges

**TABLEAUX**

**1<sup>ÈRE</sup> PARTIE**

- Tableau n°1**  
- Les premières créations d'Offices publics d'HBM dans le département de la Seine (1914-1921) 17
- Tableau n°2**  
- Les créations d'Offices publics d'HBM en France en juin 1921 20
- Tableau n°3**  
- Les représentants du conseil d'administration de l'OPHBM d'Alfortville à sa création (1922) 22
- Tableau n°4**  
- Évolution de la population d'Alfortville de 1883 à 1931 37
- Tableau n°5**  
- Logements construits en Région parisienne de 1920 à 1939 43
- Tableau n°6**  
- Nombre de chômeurs déclarés à Alfortville de décembre 1930 à septembre 1937 51
- Tableau n°7**  
- Où travaillent les alfortvillais ? 52
- Tableau n°8**  
- Exemples de prix représentatifs de 1938 à 1956 75
- Tableau n°9**  
- Compte administratif des recettes et dépenses de l'Office public d'habitations à bon marché d'Alfortville (1924-1948) 79

**2<sup>E</sup> PARTIE**

- Tableau n°1**  
- Évolution de la population d'Alfortville, comparée à celle de la Région parisienne et de la France (1946-1968) 83
- Tableau n°2**  
- Compte administratif des recettes et dépenses (1948-1951) et compte d'exploitation (1952-1959) de l'OPHLM d'Alfortville 101
- Tableau n°3**  
- Répartition du patrimoine du "Grand Ensemble" d'Alfortville 116
- Tableau n°4**  
- Statistiques annuelles de la construction de logements (1949-1955-1963-1973-1976) 134

**3<sup>E</sup> PARTIE**

- Tableau n°1**  
- Évolution de la population d'Alfortville comparée à celle de la France et de l'Île-de-France (1954-1982) 140
- Tableau n°2**  
- Liste des administrateurs de l'OPHLM d'Alfortville en décembre 1983 161
- Tableau n°3**  
- Comparaison des mises en chantier de logements en France en 1977, 1983 et 1990 175

**4<sup>E</sup> PARTIE**

- Tableau n°1**  
- Les dépenses de la collectivité en faveur du logement - En % du PIB (1977-1995) 201
- Tableau n°2**  
- Enquête du parc social en 1997 - National (N), Île-de-France (I-d-F), Alfortville (Alf) - 205
- Tableau n°3**  
- Les grandes lois et l'habitat de 1989 à 2004 212
- Tableau n°4**  
- Nombre de logements sociaux construits, réhabilités et démolis en France de 1997 à 2002 218

**Tableau synchronique de l'histoire d'Alfortville, de son Office de l'habitat social et plus généralement du logement social en France (XIX<sup>e</sup>, XX<sup>e</sup> et XXI<sup>e</sup> siècles)** 237

**Bibliographie et sources** 263

**Index des noms de personnes** 266

**Table des matières** 268

**Sigles et abréviations** 272

# LOGIAL-OPH (1921-2008)

## Petite et grande histoire d'un office public de l'habitat

Un acteur majeur de la vie sociale et économique d'Alfortville

DEPUIS SA CRÉATION EN 1921, l'Office d'HLM d'Alfortville, rebaptisé en 2008 Logial-OPH, a façonné la vie de la commune en assumant son rôle de bailleur social et de copilote de la politique urbaine et sociale. Par son action, il s'est légitimement inscrit dans la grande histoire du logement social. Des années pionnières qui ont vu sortir de terre en 1927 les premières habitations sociales d'Alfortville – le groupe Dolet en 1927 – à la période faste des “trente glorieuses”, puis à l'avènement récent de Logial-OPH, que de chemin parcouru ! Que d'anecdotes, que de personnalités marquantes dans ce récit ! Cette histoire attachante éclaire d'un jour nouveau l'histoire d'Alfortville sur près d'un siècle. En racontant dans le détail son évolution, Logial-OPH vous livre tout ce qui a forgé son identité, et vous propose de partager son histoire et ses valeurs.

AUJOURD'HUI, LA VOCATION DE LOGIAL-OPH EST DOUBLE : poursuivre sa mission sur Alfortville tout en recherchant à l'extérieur de son territoire d'origine de nouvelles opportunités de construction et d'aménagement. Il est déjà le premier opérateur de la Communauté d'agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne et il étend ses compétences et son savoir-faire à l'ensemble de l'Île-de-France. Dans ce cadre géographique élargi, les nouveaux objectifs qui lui sont assignés font de lui l'un des Offices publics de l'habitat référent sur l'est de la Région parisienne. Ce challenge de taille lui ouvre des réelles perspectives de développement.



### Arnaud Berthonnet



Né en 1963 à Rueil-Malmaison, père de deux enfants, Antoine et Tristan, Arnaud Berthonnet exerce le métier d'historien d'entreprises depuis 1994. Chercheur à l'université de Paris-Sorbonne (Paris IV), il est titulaire d'un doctorat en histoire économique et sociale de l'université de la Sorbonne, thèse dirigée par le professeur Dominique Barjot. Chargé de cours à l'université de Cergy-Pontoise, spécialiste de l'histoire des entreprises de construction et de réseaux, l'auteur a écrit ou participé à l'élaboration d'un certain nombre d'ouvrages et d'articles sur les entreprises suivantes : BAPH, Chagnaud, Colas, EDF, Eurovia, Guilbert, Sacer, Viafrance et Vinci, pour les principales. Il vient de publier une histoire économique de Rueil-Malmaison (2005) – *Rueil-Malmaison. Terre d'entreprises* –, un livre sur l'industrie routière (2005) – *Un siècle de construction routière* –, une réédition enrichie de l'histoire de Chagnaud (2007) – *Histoire et renaissance d'un grand bâtisseur* – et une biographie à deux têtes (2007) : *Les frères bâtisseurs. Pierre et André Chaufour*. En 2004, il s'est associé avec Sylvie Gousset pour fonder la maison d'édition InSiglo, spécialisée dans les livres et les DVD d'histoire économique et d'entreprise.