

Arnaud Berthonnet

1921-2021
LOGIAL-COOP
100 ans au service
du logement social





Avant-propos
de Luc CARVOUNAS,
président de Logial-COOP
maire d'Alfortville

Chère Madame, Cher Monsieur,

Habiter dans un logement digne est un droit fondamental et un élément essentiel de lutte contre la précarité sociale.

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 pleinement concernés par la mise en œuvre 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 depuis de nombreuses par LOGIAL-OPH – et aujourd'hui par LOGIAL-COOP – avec une même priorité : un habitat de qualité pour le plus grand nombre.

Alors que notre Office fête cette année ses 100 ans, il n'aura eu de cesse de se développer et de se moderniser. Par exemple dernièrement, afin de répondre le plus efficacement possible aux nombreuses demandes qui nous parviennent en ciblant de manière objective les plus urgentes et prioritaires, nous avons anticipé la mise en place du système de « cotation obligatoire » dès janvier 2021. Cela revient à établir une liste précise de critères objectifs – comme la situation de famille, le niveau de revenu, la présence d'un handicap... – pour assurer le traitement le plus équitable et le plus juste possible de l'ensemble des demandes de logements sociaux.

Je ne peux qu'en être fier et mesurer les responsabilités qui m'incombent en tant que 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 désormais centenaire 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.

La création nouvelle de LOGIAL-COOP renforce davantage nos 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.



INTRODUCTION

Les origines du logement social



Tout au long du XIX^e 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.

Dans la première partie du XIX^e siècle, les réflexions des utopistes et des hygiénistes¹ sur cette question sont fondamentales. En 1829, Charles Fourier² (1772-1837) imagine un type nouveau de communauté qu'il baptise « phalanstère » tandis qu'Étienne Cabet (1788-1856), influencé par l'Anglais Thomas More³ (1478-1535), Jean-Jacques Rousseau (1712-1778) et Robert Owen (1771-1858), son contemporain⁴, 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 parfaite⁵. 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.



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^e 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 », « À chacun selon ses besoins », « De chacun selon ses forces ».

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 part¹, 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^e arrondissement.



Charles Fourier, un précurseur du logement social en France.

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 Champ-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.



La cité Napoléon de l'architecte Gabriel de Veugny.

1. 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.

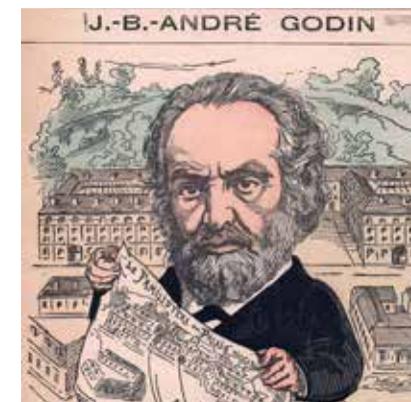
Dans ces années, des projets de grande ampleur sont portés à bout de bras par des industriels visionnaires. L'entrepreneur ingénieur Jean-Baptiste-André Godin (1817-1888) fait réaliser à Guise dans l'Aisne à proximité de son entreprise d'appareils de chauffage un ensemble d'habitation de 465 logements, dénommé « Familistère »².

La construction de ce « Palais social », inspiré des idées de Fourier unissant habitat et travail, se déroule de 1859 à 1884. Dans le même temps, à l'initiative de manufacturiers de Mulhouse, la Société mulhousienne des cités ouvrières – qui vient d'être créée – construit entre 1853 et 1895 1.240 maisons ouvrières, payables par mensualités. Dix mille habitants logeront dans cette cité³.



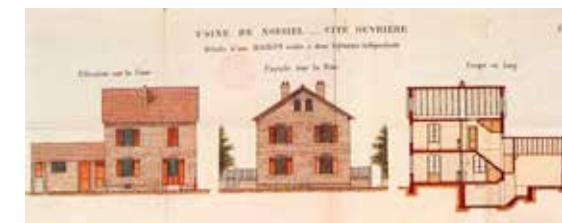
Le Familistère Godin à Guise, aussi appelé Palais social.

Quant au chocolatier Émile-Justin Menier (1826-1881), il fait édifier à Noisiel, près de sa chocolaterie, une cité pour ses ouvriers⁴. Ces différentes initiatives sont des réussites indéniables. À Paris, une opération de ce type connaît un succès similaire. En 1882, le sénateur Dietz-Monnin et l'économiste Paul Leroy-Baulieu, ami de Le Play, créent la Société anonyme des habitations ouvrières de Passy-Auteuil. L'architecte Émile Cacheux, spécialisé dans la construction de petits logements, édifie pour cette société 67 pavillons en trois tranches⁵. Cet ensemble prend le nom de Cité Dolfuss.



Lors de l'Exposition universelle de 1889 qui se tient à l'occasion du centenaire de la Révolution française, un Congrès international des habitations ouvrières est programmé dans le cadre du groupe de l'Économie sociale. Sur l'esplanade des Invalides, une rue des habitations sociales est bâtie en vraie grandeur. En parallèle à cette Exposition d'économie sociale, la Société française des habitations à bon marché est fondée le 17 décembre par des réformateurs libéraux comme Jules Simon, Jules Siegfried et Georges Picot.

Ces hommes sont préoccupés par la question du « paupérisme ». Elle compte dans ses rangs non seulement des industriels et des banquiers, dont certains ont déjà mis en pratique leurs idées en construisant des logements ouvriers, mais aussi des membres de la noblesse connus pour leur implication dans les œuvres charitables, des hommes politiques, des hauts fonctionnaires, des médecins engagés dans la mise en œuvre des politiques de santé publique et des hygiénistes. Son premier président en est Jules Siegfried.



Les maisons de la cité ouvrière de Noisiel (1875).

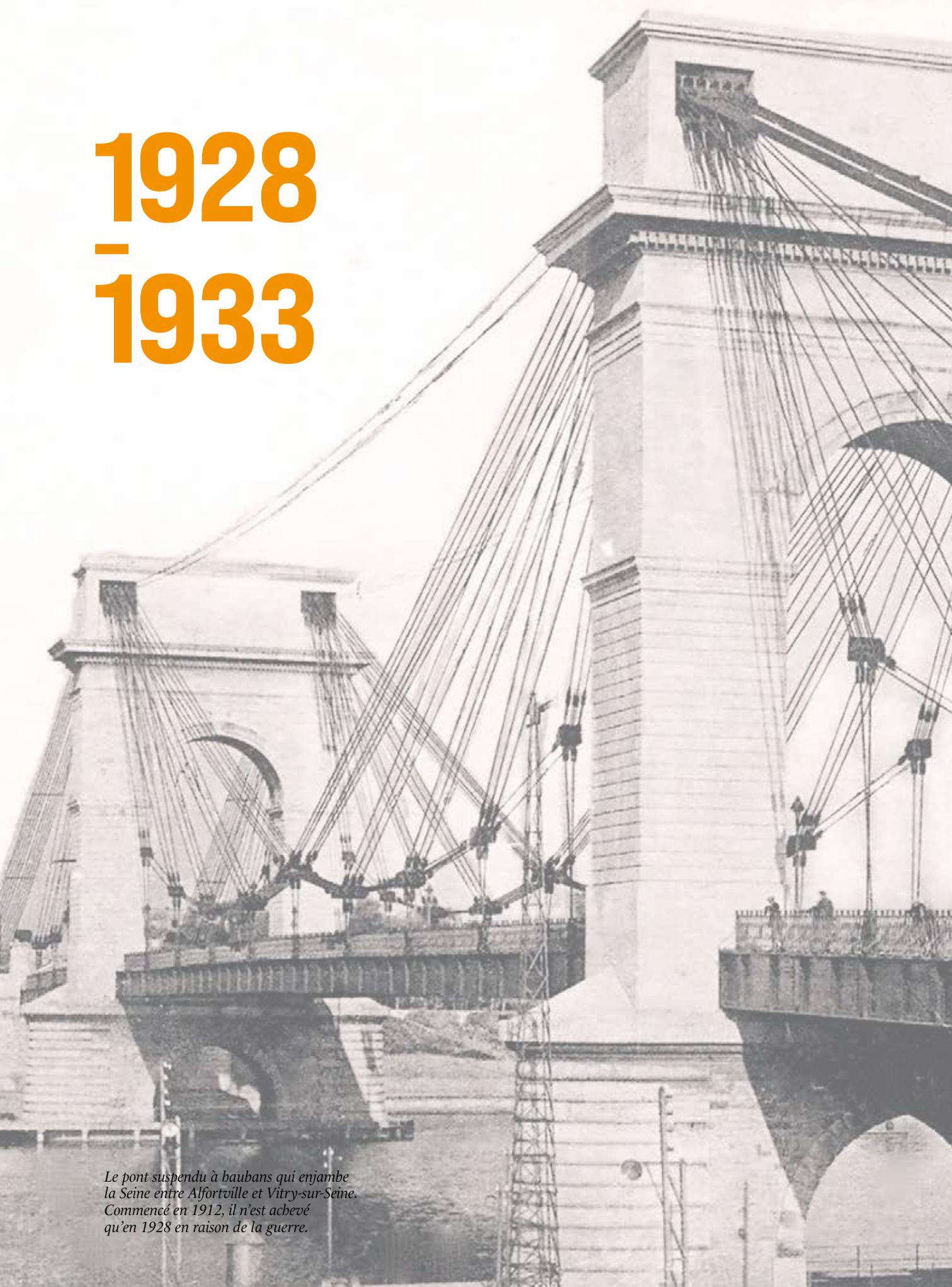
2. Godin a dessiné lui-même les plans qui s'inspirent à la fois du phalanstère de Charles Fourier, lequel s'est inspiré du château de Versailles, et du palais des familles de l'architecte Victor Calland. PAQUOT Th., sous la direction de, *Le familistère Godin à Guise. Habiter l'utopie*, Paris, Éditions de la Villette, 2003 (nouvelle édition), 208 p.

3. Soit plus de 10 % de la population de la ville. Le principe de construction est simple : des maisons individuelles dotées d'un potager toutes identiques groupées en fonction de trois hiérarchies socio-professionnelles. JONAS S., *Mulhouse industrielle, un siècle d'histoire urbaine*, Paris, L'Harmattan, 1995.

4. En 1853, Émile-Justin Menier succède à son père, fondateur de l'entreprise en 1825. Il fait entrer le chocolat dans l'ère de la consommation de masse. Dans son usine de Noisiel, ce penseur libre-échangiste lance la première chaîne de production industrielle qui assure uniformité et sécurité de la production. Parallèlement, il s'approvisionne dans le monde entier pour contrôler les ressources nécessaires à la production de la chaîne du cacao.

5. Cet architecte s'est fait remarquer en construisant la villa des Lilas, pour la commune des Lilas en 1872 et le groupe du boulevard Murat en 1876. TARICAT J. et VILLARS M., *Le logement à bon marché, chronique*, Paris 1850-1930, Boulogne, Éditions Apogée, 1982.

1928 - 1933



Le pont suspendu à haubans qui enjambe la Seine entre Alfortville et Vitry-sur-Seine. Commencé en 1912, il n'est achevé qu'en 1928 en raison de la guerre.

CHAPITRE 2

Les années de grâce de la construction

Dès sa création, l'office public d'HBM d'Alfortville met en chantier des programmes ambitieux de construction de logements sociaux. Trois d'entre eux sont inaugurés entre fin 1927 et 1933 : Dolet, on l'a vu, en décembre 1927, puis successivement les ensembles Véron-Berthelot en 1931 et Édouard Vaillant en 1933.

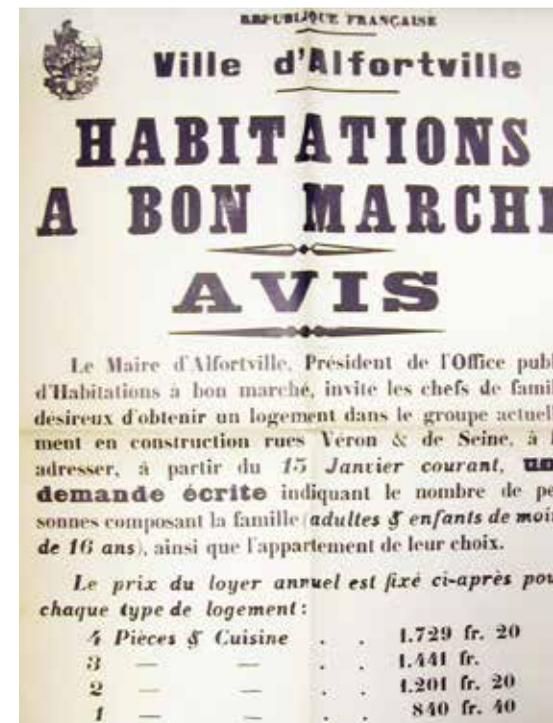
Les conditions géographiques et sociales

Ces opérations importantes ont pour but de lutter contre l'habitat insalubre dans une commune où la population est en constante augmentation. De 1921 à 1931, elle a progressé de 40 % (tableau ci-dessous).

Au-delà des questions de l'insalubrité et de la croissance démographique, le problème des crues de la Seine est un élément à prendre en considération à l'époque par les aménageurs de la ville. La chronique d'Alfortville est intimement liée à l'histoire de la Seine. Le fleuve qui fixe en partie les limites naturelles de la commune dès sa création en 1885 demeure jusqu'aux années 1920 un élément naturel souvent incontrôlable et très difficile à maîtriser.

Pour faire face à ces inondations répétées et protéger la commune, la capitale et les communes en aval, il s'est agi de chercher à minimiser les risques. Il a été créé en amont de Paris un dispositif de réservoirs capables de retenir les eaux en période de crue.

Le territoire d'Alfortville en 1773, au confluent de la Seine et de la Marne.



Avis de l'Office d'HBM, invitant les chefs de famille désireux d'obtenir un logement dans le nouveau groupe en construction, rue Véron.



Évolution de la population d'Alfortville de 1883 à 1931

1883	1886	1895	1911	1921	1926	1931
4.000 habitants	7.934	11.634	18.267	22.779	24.552	29.743

Sources : Archives municipales d'Alfortville.

Rien ne pouvait laisser imaginer qu'un tel homme aux idées marxistes-léninistes franchirait en quelques années l'espace qui sépare le communisme le plus authentique de la droite la plus extrême. Dans les années 1930, Marcel Capron – qui est baptisé à l'époque par ses adversaires le « Petit Capron Rouge » – et son équipe d'adjoints incarnent ce qu'un conseil municipal d'une commune ouvrière comme Alfortville peut faire de mieux pour leurs concitoyens et le développement de leur ville.

Dès sa prise de fonction en 1929, une action de grande ampleur est entreprise modifiant profondément la vie de la commune : poursuite de la construction des HBM avec le groupe Vaillant de 207 logements, élimination des taudis, protection contre les inondations, assainissement de l'Île-Saint-Pierre, aménagement de réseaux de voirie, d'égout, d'éclairage, d'électricité et de gaz¹, amélioration de l'hygiène et de la santé publique avec la construction de lavoirs, bains-douches, dispensaire², construction des groupes scolaires « Octobre » et « Henri Barbusse », création de crèches, etc. Aussi l'accroissement de la population se poursuivant, les locaux de la mairie ne permettent plus d'accueillir les services nécessaires à la population, il est donc décidé de réaliser leur agrandissement³.



Travaux de viabilité achevés rue de Rome et place de l'Europe (1938).

Les oeuvres sociales réalisées sont nombreuses. Le bureau de bienfaisance apporte une assistance médicale gratuite aux plus démunis⁴, aux personnes âgées et aux infirmes. L'envoi des enfants de la commune en colonie de vacances à Huriel dans le Morvan représente un effort croissant : 181 enfants en bénéficient en 1928, près de 600 en 1937. Tandis que les familles nombreuses et les chômeurs reçoivent une aide, la mairie ira jusqu'à accorder une allocation pour les étrangers de la commune sans travail.

Ce geste aura comme première conséquence de faire grimper le taux de la population étrangère d'Alfortville à la fin des années 1930, notamment celle d'origine arménienne. Une autre des grandes ambitions de la mairie communiste est la dotation de la bibliothèque municipale. Le fonds recense près de 20.000 livres ; des oeuvres de théorie politique mais surtout des romans qui sont les documents les plus empruntés par les Alfortvillais. Ce programme général recherche en priorité à améliorer les conditions de vie d'une population essentiellement ouvrière. Les communistes ont la volonté de transformer la vie des habitants et de faire de leur ville une des communes les plus agréables de la Région parisienne.

1. Entre 1929 et 1938, il a été aménagé : 454 lampes pour l'éclairage des rues (de 108 à 562 lampes), 25 kilomètres de canalisations d'eau (de 12,5 à 37,5 km), 90 bouches de lavage et 22 bouches d'incendie, 31 kilomètres d'égouts, 11 kilomètres de conduite de gaz, 28 kilomètres de viabilité (de 11 à 39 km), etc. Conseil municipal d'Alfortville, « Neuf ans », numéro spécial de 1938.

2. Où sont installées trois salles de radiologie, chirurgie et rayons ultraviolets.

3. La mairie d'Alfortville a déjà connu un premier agrandissement en 1922.

4. En 1937, on compte 4.692 bénéficiaires de cette assistance médicale gratuite.

LA POLITIQUE DE LA VILLE : L'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLE-SAINT-PIERRE⁵ ET L'ÉDIFICATION DU GROUPE SCOLAIRE « OCTOBRE »⁶

Durant cette période, l'Île-Saint-Pierre, qui est un véritable marais en 1928, est assaini et transformé en un quartier aménageable. Dès le 28 janvier 1930, le conseil municipal vote le plan de travaux à exécuter. Il s'agit d'abord de couvrir le Fossé des Marais et conduire le Ruisseau à l'aval du barrage du Port-à-l'Anglais. Il faut ensuite construire un collecteur et un égout communal desservant les lotissements. Le conseil général accorde en 1931 une subvention de 2,2 millions de francs. Les travaux se poursuivent dans une conjoncture économique et sociale de crise ; 18 syndicats de copropriétaires se sont constitués qui vont bénéficier de l'aide municipale. Puis sont aménagées les principales rues des lotissements en réseaux divers : eau, égout, électricité, gaz, voirie, éclairage. En dix ans, le quartier Saint-Pierre est intégré à la vie de la commune.

Pour le groupe scolaire « Octobre » (M. Berthelot aujourd'hui), l'architecte Georges Gautier imagine un projet moderniste répondant aux nouvelles méthodes pédagogiques. Les bâtiments forment un ensemble « où tout ce qui n'est pas utile à l'enfant est dédaigné et rejeté au second plan ». L'établissement est ouvert sur l'extérieur, la lumière y entre à flot. Ce choix architectural novateur en 1934 est à l'opposé de la tradition

qui consiste à couper les élèves du monde extérieur. Les classes lumineuses possèdent chacune leur matériel pour l'instruction. Par exemple, une salle de cinéma est installée dans l'école et dans chaque classe un poste de TSF permet de faire entendre aux enfants des concerts, des conférences et des cours qui prolongent l'enseignement primaire classique.

Ce groupe scolaire comporte également un vaste solarium, un cabinet médical, une salle dessin et un terrain de jeu aéré. À son inauguration en avril 1934, les plus critiques estiment qu'il s'agit de pur art soviétique, mais le conseil municipal a osé faire construire un ensemble qui est, pour l'époque, de conception très moderne. Le groupe Octobre à peine inauguré, la mairie entreprend la construction du groupe Henri Barbusse qui sera toujours l'oeuvre de l'architecte Gautier et installe dix classes provisoires dans des lotissements en dur au sud de l'Île-Saint-Pierre.



Le groupe scolaire « Octobre » est inauguré le 1^{er} avril 1934. Cette oeuvre avant-gardiste est signée par l'architecte Georges Gautier.



Les équipements modernes de l'école : le solarium, la salle de dessin, le terrain de gymnastique, le dortoir et la salle de projection audiovisuelle.



5. COMBY L., *Alfortville, au confluent des libertés (1830-1939)*, Paris, Val d'Arno, 1996, p. 319-320.

6. Voir sur ce groupe scolaire plusieurs numéros du *Bulletin municipal d'Alfortville* des années 1930.

1948 - 1974

« La crise du logement est aussi vigoureusement
dénoncée que faiblement combattue. »

Alfred Sauvy (1953)

Les habitations de l'Office public
d'HBM d'Alfortville de la rue Bertelot
et du 108, rue Véron (1950).

DEUXIÈME PARTIE

L'essor

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 (1959-1964) 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 (1965-1974) 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.

1948 - 1958



Les 75 logements de Grenoble « B », square Saint-Pierre, sont achevés en 1958.

CHAPITRE 5 Rattraper le temps perdu

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'HBM 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.

La nouvelle majorité municipale change la 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'Alfortville¹. 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 MRP², Georges Malavas³ les socialistes et Jean Fave, le Rassemblement du peuple Français (RPF)⁴. 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.

La consultation démocratique n'est pas favorable aux communistes. Autant les événements nationaux comme l'éviction de leurs ministres du gouvernement Ramadier que leur sectarisme municipal font qu'ils n'obtiennent que 13 sièges sur les 27 composant l'assemblée municipale alfortvillaise. Le reste des sièges se partage entre les représentants du RPF (9), les socialistes (3) et le MRP (2). Rien ne laisse encore pressentir ce qui va se passer. Le ministre de l'intérieur Édouard Depreux, membre de la SFIO, décide de tout entreprendre pour infliger une défaite au candidat communiste. Il décide de constituer une coalition anti-communiste et obtient du RPF et du MRP que soit désigné au poste de maire un socialiste.

Évolution de la population d'Alfortville, de la Région parisienne et de la France (1946-1968)

	1946	1954	1962	1968
Alfortville	27.940	30.195	32.332	35.023
Région parisienne	6.598.000	7.317.000	8.470.000	9.270.000
France	40.503.000	42.774.000	46.520.000	49.699.000

Source : Franceschi Joseph, Alfortville. Sociologie humaine et politique, Paris, Sudel, 1968, p. 35.

1. FRANCESCHI Joseph, *Alfortville. Notre ville*, Paris, Sudel, 1980 (1^{re} 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 est 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^e 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 Raoul Bleuse qui est élu maire tandis que G. Malavas est son 1^{er} 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.

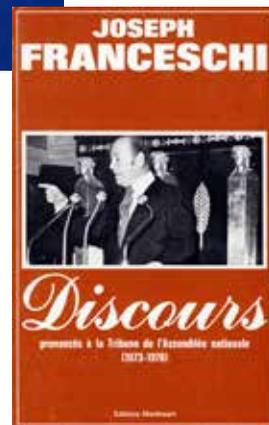
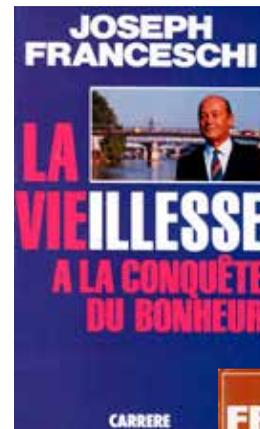
Cette initiative de la municipalité d'édifier des résidences « troisième âge » va apporter une certaine notoriété à Joseph Franceschi. Dès son intronisation en tant que député de la 4^e circonscription du Val-de-Marne le 11 mars 1973, après avoir battu au second tour le candidat de la majorité présidentielle Alain Griotteray de 280 voix seulement¹, Joseph Franceschi présente à l'Assemblée Nationale une proposition de loi tendant à la création d'un secrétariat d'État au Troisième âge².

Il s'agit d'une proposition qui fera son chemin puisqu'en mai 1981 François Mitterrand nomme pour la première fois un secrétaire d'État chargé des Personnes âgées auprès du ministre des Affaires sociales Gaston Defferre. Joseph Franceschi servira à ce poste du 22 juin 1981 au 17 août 1982. Son action pour les personnes âgées à Alfortville tout comme sa fidélité à F. Mitterrand ont contribué à cette nomination ministérielle.

Qui est cet homme, premier maire d'Alfortville à entrer au gouvernement ? Joseph Franceschi a déjà derrière lui une belle carrière d' élu : il a fait ses classes au tout début des années 1950 en tant que premier adjoint de Raoul Bleuse. Puis, à la fin des années 1950, il se dégage de l'emprise de son mentor en rompant politiquement tout lien avec lui, pour devenir dans les années 1970 l'un des hommes forts des socialistes dans le département du Val-de-Marne.

Ce proche de Mitterrand se révèle vite un homme d'action plein d'énergie sur lequel le futur président de la République peut s'appuyer pour mener à bien des missions difficiles. Par exemple, certaines campagnes électorales de François Mitterrand sont préparées à Alfortville sous les auspices mêmes de Joseph Franceschi³. Chargé de l'organisation des meetings électoraux du candidat en 1974, il sera même chargé de sa sécurité pendant la campagne présidentielle de 1981.

La philosophie de Joseph Franceschi en tant que Secrétaire d'État aux personnes âgées, est simple : il souhaite que toute personne âgée présentant une perte d'autonomie puisse rester, si telle est sa volonté, dans sa commune. Cette action particulière est relayée par l'OPHLM de la ville pour la construction et la gestion de ce patrimoine de foyers résidences. En quelques années, six résidences pour personnes âgées comprenant 314 studios seront édifiées sur la commune d'Alfortville, dont trois construites entre 1966 et 1975. Un long chemin a été parcouru depuis 1952 où le premier projet de ce type n'a pas pu être entrepris. Si Joseph Franceschi s'intéresse de près aux intérêts des personnes âgées, il n'oublie pourtant pas une autre préoccupation prioritaire pour lui et sa commune : la question du logement en Région parisienne et notamment dans son département.



JOSEPH FRANCESCHI (1924-1988) : UNE PERSONNALITÉ POLITIQUE AUX MULTIPLES FACETTES



D'origine corse, Joseph Franceschi est né le 15 janvier 1924 à Tunis d'un père chef de gare. Il épouse Simone Dufour, institutrice qui finira sa carrière comme directrice d'école. Le couple aura trois enfants : Daniel, Serge et Françoise. Licencié ès lettres et en droit, titulaire d'un diplôme d'études supérieures de droit public, il soutient une thèse en science politique. Dès 1938, il a adhéré aux Jeunesses socialistes. D'abord instituteur à Alfortville à l'École Victor Hugo, il devient chargé d'enseignement. Dans la première équipe Bleuse, il est maire-adjoint d'Alfortville en 1951.

En s'alliant avec le PC, il conquiert en 1965 la mairie à son mentor Raoul Bleuse. Il conserve cette magistrature jusqu'à son décès en 1988. Franc-maçon comme son prédécesseur à la mairie, il fait partie de la loge du Grand Orient de France « Athéna » de Maisons-Alfort. Il est élu conseiller général du canton d'Alfortville en 1967⁴, puis réélu en 1973, 1979 et 1985. Il est un des vice-présidents du conseil général de 1979 à 1988. Élu député PS du Val-de-Marne en 1973 – 4^e circonscription : Maisons-Alfort, Alfortville, Charenton –, il est réélu en 1978 et 1981. Il est l'un des vice-présidents de l'Assemblée nationale de 1977 à 1979.

Son implication dans la victoire de François Mitterrand aux présidentielles de 1981 lui ouvre les portes du pouvoir. Il est nommé secrétaire d'État auprès du ministre d'État chargé de la Solidarité nationale dans le premier gouvernement Mauroy, du 21 mai 1981 au 22 juin 1981. Dans le deuxième gouvernement Mauroy, secrétaire d'État auprès du ministre des Affaires sociales, il est chargé des personnes âgées, du 22 juin 1981 au 17 août 1982. Il cède alors son siège de député à René Rouquet⁵, son adjoint à la mairie d'Alfortville depuis 1971.

Pour réagir contre le terrorisme de l'été 1982, et considérant que les moyens sont insuffisants, le président Mitterrand annonce la création d'un secrétariat d'État à la Sécurité publique auprès du ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation Gaston Defferre⁶. Il nomme à ce poste le 17 août Joseph Franceschi, ancien responsable de sa protection lorsqu'il était Premier Secrétaire du Parti socialiste. Il conserve ce poste jusqu'à la date du 17 juillet 1984⁷. Sous le gouvernement Fabius (1984-1986), il est appelé de nouveau au poste de secrétaire d'État auprès du ministre des Affaires sociales et de la Solidarité nationale, chargé des retraites et des personnes âgées, du 17 juillet 1984 au 20 mars 1986.

Après la défaite de la gauche en mars 1986, il est réélu député socialiste du Val-de-Marne. Il décède le 10 mars 1988. Si tout est dit sur sa carrière politique en ces quelques phrases, néanmoins celles-ci ne permettent pas de saisir l'entière complexité de cette personnalité aux multiples facettes.



En présence de François Mitterrand, le député-maire Joseph Franceschi et Madame la Principale inaugurent le CES Léon Blum.

1. 29.147 voix pour Joseph Franceschi et 28.867 voix pour Alain Griotteray. C'est une victoire très importante pour les socialistes dans le département – la « Grande Victoire » pour les acteurs qui ont fait la campagne – puisqu'aux élections législatives de mars 1967 et de l'année suivante qui font suite à la dissolution de l'Assemblée consécutive aux événements de mai, A. Griotteray l'a emporté sur le candidat communiste. En 1968, la victoire s'est jouée à presque rien : 28 voix séparent les deux candidats.

2. Il la présente avec Gaston Defferre, François Mitterrand et des membres des groupes des socialistes et des radicaux de gauche. L'exposé des motifs est clair : « l'ensemble des hommes et des femmes de 65 ans et plus compte 7 millions de personnes, 7 millions de personnes, cela représente 15 % de la population française et le quart du corps électoral. » Il ajoute que « ce nombre sera de 12 millions en 1988 » et « qu'il est donc urgent d'apporter sans tarder des solutions aux trop nombreux problèmes qui restent, aujourd'hui encore, posés dans ce domaine ». La proposition de loi est entièrement retranscrite dans le Bulletin municipal d'Alfortville, d'avril 1973.

3. Aux élections présidentielles de 1974, François Mitterrand réalise à Alfortville un très bon score avec 62,7 % des voix contre 37,3 % pour Valéry Giscard d'Estaing.

4. Au premier tour, il arrive en tête avec 5.375 voix contre 3.488 au candidat communiste et 1.798 au candidat gaulliste. Au second tour, après désistement du candidat PC, il est élu sans difficulté avec 9.017 voix.

5. Adjoint au maire d'Alfortville en 1971, il est proclamé le 21 juillet 1981 député du Val-de-Marne en remplacement de Joseph Franceschi, nommé secrétaire d'État auprès du ministre des Affaires sociales.

6. Au cours de l'été 1982, sept attentats ont lieu à Paris contre des locaux et des diplomates israéliens, des banques et des écoles américaines, le représentant de l'OLP, l'ambassade d'Irak, le siège du journal d'extrême droite *Minute*, le Pub Saint-Germain et, le 9 août, contre le célèbre restaurant Goldenberg, rue des Rosiers. Ces attentats sont soit anonymes soit signés par « Action directe » ou le groupe arménien « Orly ». Pour réagir contre le terrorisme, François Mitterrand annonce la création d'un secrétariat d'État à la Sécurité Publique. Il nomme à ce poste le 17 août Joseph Franceschi. Est créée en outre une « mission de coordination, d'information et d'action contre le terrorisme », bientôt surnommée la « cellule anti-terroriste », rattachée directement à sa personne, et commandée par Christian Prouteau, déjà commandant du Groupement d'intervention de la Gendarmerie Nationale (GIGN).

7. Le secrétariat d'État à la Sécurité Publique disparaîtra en juillet 1984, sans gloire : Affaire des Irlandais de Vincennes, affaires corses, etc.

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 Quilliot¹

TROISIÈME PARTIE

Ralentissement et mutations

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 la 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 Zones d'aménagement concerté (ZAC) avorteront, comme celles de Catel et Farcy et du Front de Seine, néanmoins les projets 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.

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

1982
-
1988

*La réhabilitation des habitations
sociales du square Dolet.*

CHAPITRE 9

Un nouveau départ

Les années 1982 à 1988 préparent la mutation de l'Office qui s'opérera véritablement à partir de la décennie suivante. Le rôle du nouveau directeur Charles Montecatine est à mettre en avant. Appuyé par Jacques Colliard, soutenu par Robert Monnet, il fait passer un premier cap à l'Office, une sorte de révolution de velours. Nonobstant une période de crise économique et sociale – la première moitié des années 1980 –, il lance plusieurs projets de grande ampleur : le premier programme de rénovation lourde de logements anciens avec la réhabilitation du groupe Dolet, les débuts du rapprochement avec la SEMVA dans le cadre de la création d'un embryon de régie d'entretien, le recrutement de nouveaux agents à des postes administratifs et techniques afin de renforcer les équipes de travail.

Sous sa direction, d'autres évolutions importantes s'élaborent graduellement. Le nouveau directeur ouvre les dossiers de la télésurveillance, de l'informatisation de l'Office, de la réalisation d'une étude de faisabilité concernant la géothermie en coopération avec la SEMVA et le Grand Ensemble. Il s'attache à développer une politique d'achat de terrains pour constituer des réserves foncières. Ce processus se déroule dans une période de réformes de l'État français et de ses pouvoirs régionaux.

Se réformer pour s'émanciper

La loi Quilliot¹ du 22 juin 1982 portant sur les droits et les obligations des locataires et des propriétaires reconnaît pour la première fois le droit à l'habitat. Après la loi de modération des loyers votée le 31 décembre 1981, cette nouvelle loi régule les rapports des bailleurs et des locataires. L'année suivante, la première grande loi de décentralisation du 2 mars est votée au Parlement. Toutes deux ouvrent de nouvelles perspectives aux communes. L'époque est propice aux réformes de fonds.

La décision se rapproche progressivement du terrain : conseils départementaux de l'habitat, fongibilité des aides publiques pour le locatif et la réhabilitation, contrats de villes, etc. Les usagers ont la possibilité désormais de participer pleinement à la gestion, à l'image de ce qui se pratique dans les Offices d'HLM qui ont, depuis 1979, deux représentants au conseil d'administration, puis un troisième à partir de 1983. Dans ces années, la crise est telle qu'elle rend obligatoire une gestion plus pragmatique et proche des réalités sociales et économiques.



*La place Jean Jaurès à Alfortville
au début des années 1980.*

1. Roger Quilliot (1925-1998) est docteur ès lettres : il a soutenu une thèse sur Albert Camus dont il est l'un des spécialistes reconnus. C'est le seul homme politique venant du monde universitaire qui se soit intéressé à la question épineuse du logement. Inscrit jeune au Parti socialiste, il est conseiller municipal d'Angers en 1954 puis s'installe à Clermont-Ferrand qui en fait son maire en 1973. Ministre de l'Urbanisme et du Logement en 1981, il est nommé président de l'Union des HLM de 1985 à 1998. En tant que ministre, il fait voter une loi qui marque une date importante et charnière dans l'histoire du logement. Pour la première fois en France, les rapports entre les propriétaires et les locataires sont clairement définis dans l'équité.



1989 - 2007

« Votre maison est votre plus grand corps. »

Kahlil GIBRAN, dans *Le Prophète*

QUATRIÈME PARTIE

Nouveau départ et diversification des activités

Les années 1989-2007 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 10). 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 un accompagnement des 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 11). 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 2005-2007 concrétisent sur le terrain toute une politique de développement et de diversification, mise en œuvre depuis 1988 (chapitre 12).

1989
-
1993

Une des tours des Alouettes,
réhabilitées en 1991-1992.

CHAPITRE 10

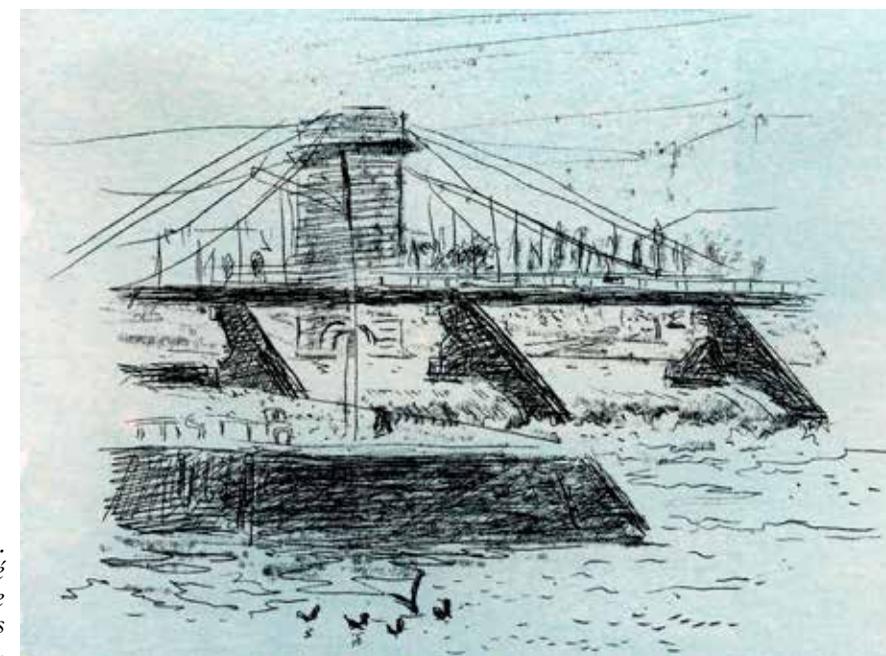
Les années de restructuration

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 développement¹.

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.



Esquisse du Port-à-l'Anglais.
L'Office s'est installé
tout près de cet ouvrage
historique dont les écluses
viennent d'être rénovées.

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

La restructuration interne

La période qui suit la mort de Joseph Franceschi est propice au changement. René Rouquet souhaite des réformes de fond dans la plus grande transparence politique. Il veut mettre un terme aux manœuvres de jadis ! Dans le cadre du logement social, il charge le directeur général Gabriel Pich de restructurer l'Office, lui offrant les pleins pouvoirs aussi bien sur la forme que le fond des réformes à conduire.

Dès sa prise de fonction, le maire voit d'un bon œil le rapprochement de la SEMVA – outil électoral de l'ancien député-maire – avec l'Office. René Rouquet aspire à n'avoir affaire sur la commune qu'à un seul organisme social.

Gabriel Pich s'avère immédiatement l'homme de la situation. Sa personnalité entière et son tempérament d'entrepreneur rompent avec l'image de ses prédécesseurs. Pour mettre en œuvre les réformes envisagées, ses deux atouts majeurs sont une prise de décision rapide et une faculté à déléguer les responsabilités à ses plus proches collaborateurs.

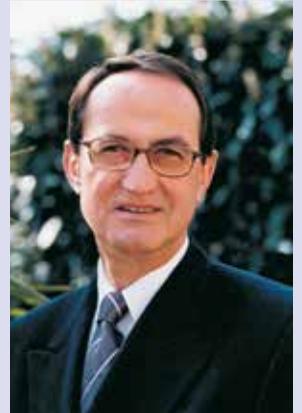
Le nouveau directeur général va s'entourer d'hommes et de femmes aux compétences élargies et construire un organigramme solide qui pose les assises d'une réflexion stratégique à long terme. Dès sa nomination, il prend la décision de ne plus faire de politique pour se consacrer entièrement à sa mission qui consiste à faire entrer l'Office d'HLM d'Alfortville dans le XXI^e siècle.



La troisième tranche de la ZAC Allende est achevée en 1987-1988.

RENÉ ROUQUET : UN SOCIALISTE PRAGMATIQUE, ALFORTVILLAIS DE CŒUR

Né le 15 février 1946 à Charenton-le-Pont dans le Val-de-Marne, ce fils d'un employé de préfecture débute sa carrière professionnelle en tant qu'électromécanicien. Élu adjoint au maire d'Alfortville Joseph Franceschi en 1971, il lui succède le 21 juin 1981 comme député du Val-de-Marne lorsque celui-ci est appelé au gouvernement par le président de la République François Mitterrand.



Élu sénateur le 24 septembre 1995, René Rouquet retrouve son siège de député le 1^{er} juin 1997, puis a été réélu à l'Assemblée nationale en 2002, 2007 et 2012. Il ne brigue pas un nouveau mandat en 2017. Conseiller régional d'Île-de-France de 1986 à 1988, René Rouquet est élu maire d'Alfortville en 1988 et a été réélu sans interruption lors des élections municipales successives. Il est maire d'Alfortville jusqu'au 8 mars 2012, soit pendant près de 24 ans. C'est Luc Carvounas qui lui succède à la mairie le 18 mars 2012 et à l'Assemblée nationale le 18 juin 2017. Parallèlement, René Rouquet siège dans de nombreuses instances internationales et, en particulier, au sein du Réseau « Habitat et Francophonie ».

Dès son élection à la mairie d'Alfortville, René Rouquet n'a eu de cesse de rechercher les équilibres budgétaires de la commune, en menant une politique incitative en matière d'emplois, active sur le plan de la solidarité et

Le député-maire René Rouquet, vingt ans de présidence à l'OHSA (1988-2008).

volontariste pour les services à la population. Soucieux du développement équilibré d'Alfortville et d'y garantir la mixité sociale, il conduit depuis lors de grands projets d'aménagement urbain et économique.



Campagne municipale de René Rouquet en 1989.

Ces vingt dernières années, la ville a retrouvé des couleurs vives et les activités économiques reprennent pied sur le sol de la commune. Légitimement attaché à défendre le logement social auprès des pouvoirs publics et au Parlement, il est l'un des membres du Groupe socialiste à intervenir régulièrement à l'Assemblée nationale sur ce sujet. Cet Alfortvillais de cœur a présidé l'Office d'habitat social d'avril 1988 à avril 2008. Il transmet alors le témoin à Luc Carvounas. Le 12 juin 2019, il sera fait citoyen de la république d'Arménie.



René Rouquet et son équipe lors de sa réélection à la mairie d'Alfortville en juin 1995.

2002 - 2007

CHAPITRE 12

Concrétisation de toute une politique de développement

Le député-maire René Rouquet est réélu président de l'OHSA, le 30 juin 2001. Dans le même cadre, politique, Gabriel Pich poursuit son œuvre de modernisation et d'ouverture de l'Office en dehors du périmètre communal. Une nouvelle étape sera franchie en 2005-2006, laquelle changera radicalement la donne et modifiera la stratégie d'un OPAC tel que celui d'Alfortville. Le directeur général s'appuie sur la même équipe de collaborateurs qui n'a été que très peu modifiée depuis 1988, bien que l'organigramme se soit adapté avec le recrutement de jeunes diplômés venus se greffer au noyau dur.

Par exemple, un poste de juriste a été créé en 2001. Ce rajeunissement de la pyramide des âges autorise une régénération des approches du métier et stimule le renouvellement des forces. Dans le même temps, la question du logement social redevient un thème politique de premier plan.

C'est dans un cadre législatif en évolution qu'est pris le virage du nouveau millénaire. Pour l'Office, les années 2002-2005 sont charnières dans son évolution tandis que les suivantes, 2006-2007, sont celles de la concrétisation de toute une politique menée depuis plus de quinze ans.

Une période charnière de réflexion stratégique (2002-2005)

En quinze ans, huit lois importantes ont été votées par le Parlement concernant le logement social. Les hommes et femmes politiques comprennent bien que la question du logement constitue l'un des principaux défis à relever dans les années futures. Dans ce cadre législatif élargi, l'Office cherche à mettre en œuvre une stratégie de développement originale.

VEFA Dolet : 40 logements en PLUS et PLA-1 livrés en 2007 à Alfortville.



Une manifestation sportive de quartier organisée par l'OHSA aux Alouettes.

Renforcement de la relation de proximité

C'est dans un cadre législatif traduisant une volonté de développer des politiques urbaines plus cohérentes que l'Office d'Alfortville poursuit sa métamorphose au plus proche de ses clients-utilisateurs. Après une décennie presque entièrement consacrée aux réhabilitations du bâti, années qui ont eu comme mérite de fidéliser les locataires, l'Office décide, en sa qualité de partenaire privilégié de la ville, de procéder au renouvellement de son patrimoine. C'est d'abord la réponse à une demande alfortvillaise en constante évolution.

La mise en oeuvre d'une gestion de proximité renforcée répond à une priorité de l'Office pour satisfaire ses « clients ». Cette politique s'inscrit dans le plan d'action et de développement élaboré pour la période 2002-2007. Ce plan insiste sur la polyvalence du personnel, capable non seulement d'être à l'écoute des besoins et des demandes des locataires mais également de prendre en compte leur demande pour déclencher et suivre les interventions nécessaires. Il s'agit d'inventer de nouveaux métiers à la croisée du technique, de l'économique, du sociologique et du relationnel. Cette conception généraliste du métier rompt avec la vision technicienne du passé.

Choisy-Goujons : 17 maisons de ville dans un style architectural original achevées en janvier 2004.



Nombre de logements sociaux construits, réhabilités et démolis en France de 1997 à 2002

	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Nombre de logements construits	55.401	46.476	42.827	38.036	47.651	44.491
Nombre de logements réhabilités	156.073	139.531	134.075	123.248	88.102	76.000
Nombre de logements démolis	3.061	3.155	6.149	6.500	7.217	8.086

Source : Statistique de la Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction (DGUHC).

Le 1^{er} janvier 2002, les 5.692 logements de l'OHSA sont répartis en trois services de Gestion urbaine de proximité (GUP) : les zones urbaines sensibles (ZUS), les « Grands collectifs » et les « Petits collectifs ». Ces services par catégorie de logements, rattachés directement au département « Exploitation », sont censés permettre le règlement de l'ensemble des problèmes, techniques ou administratifs, liés à la vie dans les logements.

Cette action au plus proche des clients se poursuit avec l'informatisation des loges de gardiens et le développement du réseau Intranet. L'OHSA a été l'un des premiers offices franciliens à informatiser les loges des gardiens d'immeubles. Ce développement de l'informatique a un coût de gestion (matériel, installation, formation) mais il ouvre des perspectives de gestion inédites et pionnières, s'avérant d'une grande réceptivité. Toutefois, le quittancement, le recouvrement et le contentieux restent de la compétence du siège.

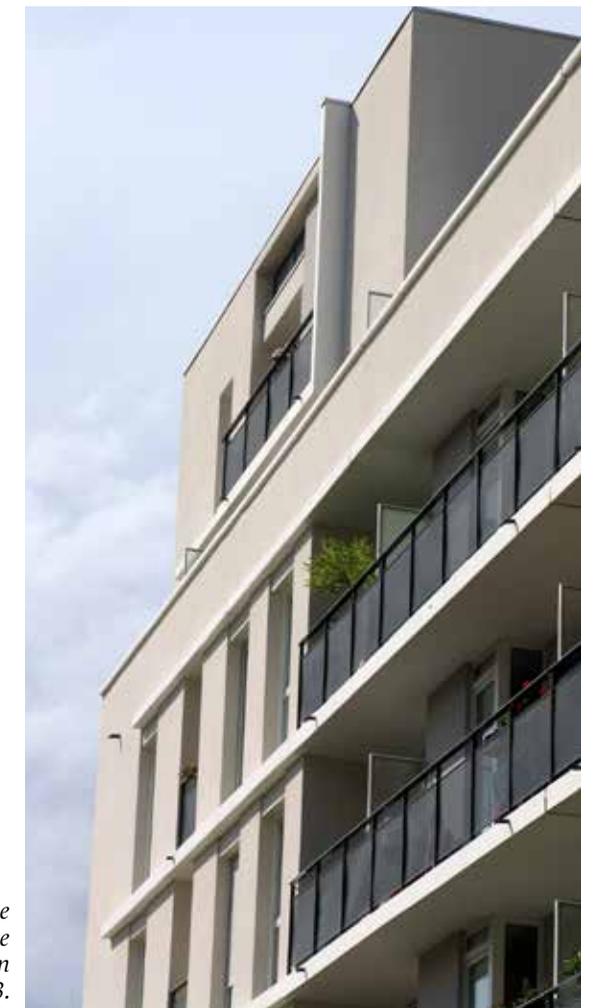
En décembre 2003, l'OHSA décide de mener une enquête de satisfaction auprès d'un nouvel échantillon de 700 locataires¹. L'enquête a pour but de disposer d'indicateurs précis mesurant la satisfaction (et/ou l'insatisfaction) des locataires sur la vie dans le logement (propreté, maintenance, traitement des réclamations, etc.), de diagnostiquer les dysfonctionnements et d'appréhender et hiérarchiser les attentes des locataires.

Les résultats fournis par le prestataire sont les suivants². En matière de cadre de vie, 64 % des interrogés expriment une satisfaction générale. Ils apprécient la proximité des transports en commun et leur habitation. Les locataires dissocient bien le sentiment de sécurité et le manque de civisme. Concernant la vie associative, les actions conduites par l'Office ont un impact positif, notamment à l'agence Sud.

Les 66 appartements du programme Choisy-Goujons (2002-2003) qui confirme la reprise de l'activité de construction de l'Office sont livrés en novembre 2003.

Sur le logement, le niveau de satisfaction est élevé : 88 %. Il augmente en fonction de l'âge des locataires et de la taille des logements. Les trois quarts des locataires sont satisfaits de l'état d'entretien général du logement et 70 % de l'état général des immeubles. En matière d'information, les résultats sont également encourageants, puisque celle-ci semble bien relayée auprès des destinataires. Enfin, les relations avec l'Office sont dans l'ensemble bonnes, puisque le taux de satisfaction est de 71 %.

Quel chemin parcouru depuis la fin des années 1980 où l'Office devait vivre en partie retranché dans ses locaux de la rue Édouard Vaillant ! Malgré les bons résultats d'ensemble enregistrés par l'enquête de satisfaction, Gabriel Pich poursuit sa politique de réorganisation des services, axée sur le développement de la relation de proximité amorcée en 2002.



1. Conseil d'administration de l'Office du 29 juin 2004. Les réalisations. Enquête de satisfaction.
2. Ibid.

CONSTRUIRE RESPONSABLE : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le secteur de la construction est au cœur des enjeux du changement climatique. Dès les années 1990, la démarche haute qualité environnementale (HQE), appliquée aux bâtiments neufs ou à la rénovation, avait initié le mouvement. L'action des pouvoirs publics s'est ensuite accélérée sous la pression de l'urgence climatique : à la suite du Grenelle Environnement (octobre 2007), le Plan bâtiment durable a été publié en 2009, afin de fédérer les acteurs de la construction et de l'immobilier autour d'objectifs ambitieux d'efficacité énergétique et environnementale.

La loi pour la transition énergétique de juillet 2015 a fixé les règles et réaffirmé l'objectif déjà inscrit dans la loi en 2005 : réduire par quatre les émissions de CO² du secteur du bâtiment en 2050. La filière construction doit se conformer strictement à la réglementation thermique (RT) et aux normes qu'elle impose. La référence de la RT 2012 était le label « Bâtiments basse consommation » (BBC). La réglementation environnementale 2020 (RE 2020) qui entrera progressivement en application en 2021, vise le label « Bâtiment à énergie positive et réduction carbone » (BEPOS) pour les constructions neuves : de conception bioclimatique, le bâtiment doit produire plus d'énergie qu'il n'en consomme pour fonctionner.



VÉFA-Dolet, rue de Marseille à Alfortville.

L'Office intervient également dans le tissu ancien par des opérations d'acquisition-amélioration¹. Cette politique active et d'intérêt général permet non seulement d'accompagner la commune d'Alfortville dans sa lutte contre le logement insalubre mais aussi à l'Office de diversifier son parc de logements. En partenariat avec la mairie, l'Office acquiert des immeubles dont l'ancienneté varie et il remet aux normes les équipements pour des loyers relevant du secteur social. Ceux-ci ouvrent droit à l'APL, grâce à un conventionnement avec l'État. Les loyers sont maintenus pour les locataires déjà en place qui dépassent les plafonds de ressources.

L'originalité de ces opérations réside dans l'intégration de logements sociaux dans le tissu urbain ordinaire là où le logement social est généralement absent. C'est un outil formidable pour favoriser la mixité sociale, notamment en centre-ville. Dans le cadre de cette action, l'OHSa acquiert trois immeubles sur Alfortville, respectivement de 18 logements rue de Charenton dans un quartier pavillonnaire, de 8 logements au 69, rue Édouard Vaillant- Couturier et de 20 logements et 3 commerces au rez-de-chaussée au 167, rue Paul Vaillant- Couturier ainsi qu'un immeuble de six appartements à Athis-Mons dans le quartier du Val.



Relever le défi de la qualité de service

Interrogés en 2006, 89 % des locataires de l'OHSa se déclarent satisfaits de leur logement. Ce bon chiffre résulte de toute une politique de l'Office qui, depuis cinq ans, a tourné résolument son organisation vers ses clients-locataires et leur écoute². Ce résultat a été obtenu notamment par la création des agences décentralisées et la mise en place de nouveaux outils de gestion comme l'informatisation de l'accompagnement individuel de la clientèle.

Suite aux résultats encourageants de cette enquête, l'Office va définir trois priorités de qualité de service : agir sur la propreté des immeubles, traiter les interventions techniques dans les meilleurs délais et améliorer la qualité du cadre de vie. Cela se traduit concrètement par un contrôle systématique des entreprises d'entretien sous contrat ou encore la mise en place de nouveaux indicateurs pour déterminer les prestations jugées prioritaires.

Plus qu'un simple thème, la qualité de service est un défi important à relever pour l'Office. C'est surtout l'un des objectifs principaux que s'est fixés le nouveau directeur général Jean-Lucas Diaz qui a succédé à Gabriel Pich, le 11 décembre 2006. Jean-Lucas Diaz a la volonté de communiquer les résultats.

Selon lui, « la qualité de service est un objectif qui façonnera à l'avenir l'image professionnelle de l'Office et, par là même, sa capacité à porter de nouveaux projets sur de nouveaux territoires ». Le nouveau directeur général s'appuie sur une équipe qu'il connaît bien, notamment Jessica Chiaroni qui a été promue directrice de la Clientèle et du Patrimoine en 2006 (portrait au chapitre suivant) et Norbert Cataudella.

En février 2008, l'OHSa diffuse auprès de ses clients-locataires une charte d'engagement de services qui annonce cinq grands engagements : écoute, sérénité et prévention, efficacité, transparence et information, propreté. Un plan de contrôle est mis en place pour chaque engagement. Suivi par un groupe de collaborateurs référents, ce plan vise à vérifier au moyen de différents indicateurs que les engagements pris sont bien tenus. Ces résultats sont présentés régulièrement aux représentants des amicales de locataires qui signent à l'unanimité le plan de concertation locatif de l'Office en avril 2008. 2007 prépare 2008, l'année de la formalisation de toute une politique de développement.

NORBERT CATAUDELLA : HOMME DE TERRAIN ATTACHÉ À L'OFFICE

Né le 17 août 1960 à Bourges, Norbert Cataudella a cinq ans lorsque sa famille arrive à Alfortville. Il entre en novembre 1978 à la SEMVA (Société d'économie mixte de la ville d'Alfortville) sur le groupe Blanqui comme ouvrier de régie polyvalent juste après son ami Didier Pieri. À la fin des années 1980, Jean-Lucas Diaz lui propose de reprendre la régie puis il rejoint le siège de l'Office comme technicien. Il quitte l'Office deux ans avant d'y revenir à la création des antennes, et devient responsable de l'antenne Sud. De 2007 à septembre 2019, il est l'adjoint de Jessica Chiaroni à la direction de la Clientèle et du Patrimoine et lui succède à ce poste de directeur le 1^{er} octobre 2019.



JEAN-LUCAS DIAZ : UN HOMME FIDÈLE À SA VILLE

Né le 10 septembre 1955, Jean-Lucas Diaz est le fils de Francisco Diaz, secrétaire général de la ville d'Alfortville de 1967 à 1987. Ce pied-noir de retour d'Algérie en juin 1964 a été jusqu'à son départ secrétaire général de la mairie de Saïda (Oran). La famille Diaz s'installe à Alfortville. Jean-Lucas Diaz passe un DEUG de sciences économiques. De 1974 à 1981, il tient une librairie-papeterie proche de l'ensemble d'habitations « Jardin-Alouettes ».

Embauché à l'OPHLM le 1^{er} janvier 1982 en tant que chargé d'intendance, il se voit proposer de monter une régie d'entretien technique rapprochant les structures de la SEMVA et de l'Office. Il est aidé pour cette mission par Didier Pieri, entré peu avant lui à la SEMVA. Leur équipe est progressivement renforcée par l'embauche d'une quinzaine d'ouvriers qualifiés. En 1983, est lancée en « opération tiroir » la réhabilitation du groupe de logements Dolet. Il pilote d'une main de maître cette très grosse opération qui prend beaucoup de temps.

À l'arrivée du nouveau directeur général, Gabriel Pich, le 1^{er} octobre 1988, Jean-Lucas Diaz est confirmé à son poste. Il dirige ce service technique jusqu'en 1992, puis s'occupe de la gestion locative et du contentieux. À la création de l'OPAC en 1992, il est nommé directeur général adjoint. Le 11 décembre 2006, il succède à Gabriel Pich au poste de directeur général de l'OHSa. Investi dans une politique de coopération inter-organismes à l'échelle nationale et internationale, Jean-Lucas Diaz est élu président du Club HLM international en 2007. Il dirige l'Office devenu Logial-OPH jusqu'au 30 septembre 2019, faisant de celui-ci un organisme pionnier dans son domaine, au périmètre d'action beaucoup plus étendu. C'est l'une de ses principales collaboratrices, Jessica Chiaroni, qui lui succédera en 2019 à la tête de Logial-OPH.



1. OHSa, Lettre de la Direction, n° 3, décembre 2007.

2. Dialogues, Journal d'information de l'OHSa, n° 24, juin 2007.

2008 - 2021

« L'avenir ne se prévoit pas, il se prépare. »

Maurice Blondel (1861-1949), philosophe

Résidence des Peintres à Fleury-Mérogis.

CINQUIÈME PARTIE

De Logial-OPH à Logial-COOP, élargissement des horizons

Au 1^{er} janvier 2008, l'OHSA devient Logial-OPH. Il gère 6.279 logements, loge près de 15.000 personnes et fait travailler 139 salariés, gardiens inclus. La même année, Luc Carvounas, vice-président du conseil général du Val-de-Marne et maire-adjoint d'Alfortville devient président de l'Office à la suite de René Rouquet. De 2008 à 2021, l'Office va connaître une montée en puissance en deux temps.

De 2008 à 2013, Jean-Lucas Diaz, avec l'appui de son nouveau président, pose les fondements de toute une politique de développement : premier projet d'entreprise 2008-2014, communication et marketing, qualité et certification, RSE, COOP Domaxia, développement durable, constructions nouvelles, éco-quartier, ANRU I, réhabilitation et résidentialisation, transition digitale, relations clients. La période de six ans s'achève avec une opération de croissance externe : la reprise de Vivr'Essonne et ses 1.100 logements sociaux.

La période suivante de 2014 à 2021 est tout aussi prospère en matière d'essor et d'évolution des structures. Un nouveau cycle s'amorce avec le nouveau projet d'entreprise qui consolide la stratégie et remobilise les équipes. Des marques nouvelles sont lancées (Habiteal et Gessol Syndic), les relations clients sont améliorées par l'ouverture d'un centre d'appels, l'ANRU II est signé, etc. Logial-OPH s'affiche comme l'un des acteurs référents en matière de logement social du Grand Paris Sud Est Avenir. Mais la loi ÉLAN de 2018 rebat les cartes et de nouvelles opportunités sont saisies par les dirigeants de l'Office. Alors que la COVID-19 sévit durement en 2020-2021, Logial-OPH s'adosse le 1^{er} janvier 2021 au Groupe Arcade-VYV, acteur majeur sur le marché du logement social, et devient Logial-COOP, une coopérative HLM porteuse de toute une politique d'avenir.

2008 - 2013



La Ballastière, à Limeil-Brévannes.

CHAPITRE 13

Structuration et croissance externe

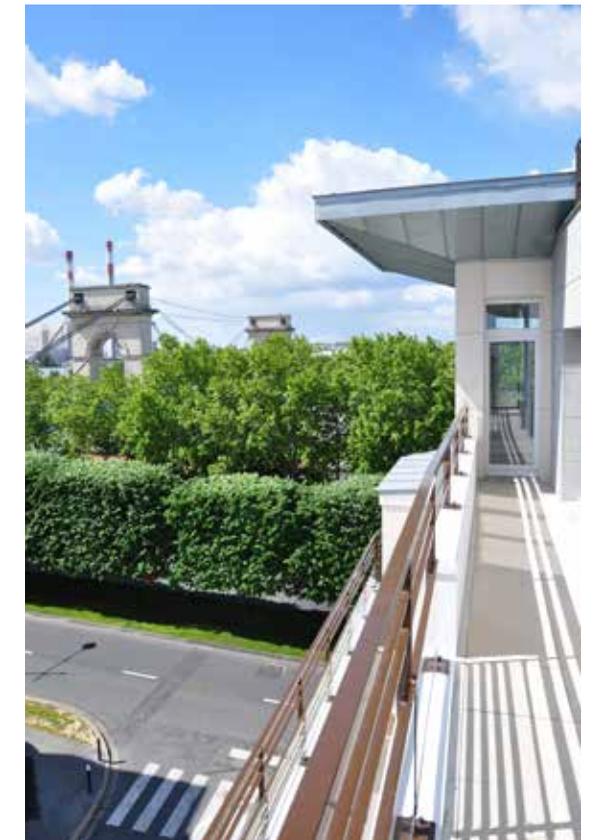
Cette période de six ans, charnière, débute par l'aboutissement de la politique stratégique élaborée depuis les années 1990 pour s'achever par une opération de croissance externe significative, avec la reprise de Vivr'Essonne (1.100 logements sociaux) qui permet à l'Office de mettre en œuvre toute la palette de ses savoir-faire.

2008 : cohérence stratégique et grands changements

2008 est d'abord l'année de l'aboutissement de la politique de structuration et d'essor que l'Office a lancée vingt ans auparavant. Mais, plus encore, elle est l'année de l'amorce d'un nouveau cycle de développement. C'est dans cet espace-temps 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 lui succède à la tête de l'Office, le 18 avril 2008. Il prend les commandes d'un Office rénové en effervescence !

Au premier semestre 2008, l'Office définit son projet d'entreprise. En s'appuyant sur un audit, la direction générale fixe des objectifs quantitatifs clairs et en cohérence avec la ligne politique définie par le nouveau président : plus de 1.200 logements neufs à construire avant fin 2013.

Dans cette perspective, plusieurs missions stratégiques, pilotées par des collaborateurs en interne, sont lancées : développement de l'offre ; parcours du client locataire ; amélioration du parc et rénovation urbaine ; partenariat ; responsabilité sociale de l'entreprise (RSE) ; qualité. En septembre 2008, le projet d'entreprise « travailler ensemble » est lancé : il fixe clairement les objectifs stratégiques de Logial-OPH à six ans, de 2009 à 2014, et favorise une culture de la transversalité au sein de l'Office.

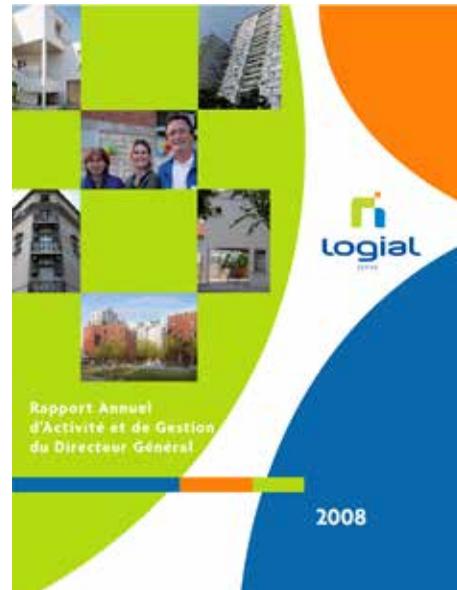


La résidence de l'Écluse à Alfortville, première opération de construction et de commercialisation portée en 2011 par la coopérative HLM Domaxia. Ce programme de 42 logements « bâtiments basse consommation » (BBC) est situé en bord de Seine dans un quartier en pleine renaissance.

Le changement de statut de l'OHSA en Office public de l'habitat (OPH) offre à ses dirigeants l'opportunité d'adopter une nouvelle dénomination : Logial-OPH. Celle-ci 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. L'identité de l'Office est également relookée, portée par un travail collectif sur ses valeurs.



À dénomination nouvelle, image visuelle rénovée.



Un rapport annuel aux couleurs du nouveau logo.

Durant cette convention, l'accent est mis sur le lancement de nouveaux produits, dits « d'accession sociale à la propriété ». L'Office porte un premier projet de ce type sur la commune de Limeil-Brévannes : 17 maisons de ville, avenue des Deux-Clochers, sont achevées en 2010. Le directeur général, épaulé par son président, souhaite poursuivre cette politique de diversification qui répond aux besoins des habitants en petite couronne parisienne.

La communication évolue et monte en puissance. En novembre 2008, le nouveau logo Logial-OPH bleu, vert et jaune remplace l'ancien. En décembre, Logial-OPH lance le premier numéro d'*En aparté*, son nouveau magazine destiné aux locataires. Le 19 janvier 2009, Logial-OPH dévoile son nouveau site Internet qui est une réponse à l'attente des locataires : www.logial-oph.fr. Source d'information en direct, il met à leur disposition un espace personnalisé permettant notamment le règlement des loyers en ligne.



Alors qu'un livre d'histoire retraçant la saga de l'Office depuis sa fondation est publié fin 2008 – *Logial-OPH (1921-2008). Petite et grande histoire d'un Office public d'habitat* –, une exposition historique sur Logial est présentée en janvier et février 2009 au Pôle culturel d'Alfortville.

En 2009, sont lancés *Reliefs*, nouveau magazine bimestriel pour les employés de Logial, et *Aujourd'hui Demain*. *La réhabilitation en pratique*, pour le suivi des travaux de l'ANRU. En 2010, l'Office réalise son premier livret d'accueil qui sera distribué à tout nouveau salarié. En 2011, Logial-OPH fête ses 90 ans avec ses locataires et ses équipes autour de valeurs partagées et publie un livret anniversaire.

Une communication rénovée qui prend de l'ampleur.



LUC CARVOUNAS : ALFORTVILLAIS DE TOUJOURS, ÉLU SOCIAL ET STRATÈGE

Né le 8 juin 1971 à Charenton-le-Pont, Luc Carvounas est le quatrième et dernier enfant d'une famille modeste d'Alfortville. Diplômé d'un 3^e cycle universitaire en histoire, ce cadre territorial rejoint le Parti socialiste en 1995. Marié depuis le 11 juillet 2015 à Stéphane Exposito, il est le premier parlementaire français à se marier après la loi du 17 mai 2013 sur le « mariage pour tous ».



Le jeune socialiste est élu en 2001 adjoint au maire d'Alfortville. Réélu en mars 2008, il se présente aux élections cantonales qu'il remporte avec plus de 70 % des votes. Il devient vice-président du conseil général du Val-de-Marne. **Le 18 avril 2008, il est élu unanimement président de l'OHSA, rebaptisé Logial-OPH, par le conseil d'administration.** Il s'y investit avec conviction et participe activement à l'essor territorial de l'Office, à sa professionnalisation et à sa diversification.

Tête de liste de la gauche unie aux élections sénatoriales de septembre 2011 dans le Val-de-Marne, il est sénateur de 2011 à 2017. Le 18 mars 2012, suite à la démission du maire sortant, il est élu par le conseil municipal maire d'Alfortville, et réélu le 30 mars 2014. Le 21 janvier 2016, il est élu vice-président de la métropole du Grand Paris, créée le 1^{er} janvier. Il y sera réélu en septembre 2020 vice-président, délégué au Tourisme. Élu député PS en juin 2017, il est nommé secrétaire du bureau de l'Assemblée nationale et membre de la commission de la Défense nationale et des Forces armées. En raison de la législation limitant le cumul des mandats, il transmet le mandat de maire d'Alfortville à son premier adjoint, Michel Gerchinovitz, et celui de président de Logial-OPH à Julien Boudin.

En mars 2020, il est réélu maire d'Alfortville au premier tour. En mai, il succède à son ancien premier adjoint et démissionne de son mandat de député du Val-de-Marne (cumul des mandats). **Le 5 juin, il retrouve le poste de président de Logial-OPH, bientôt transformé en coopérative sous le nom de Logial-COOP, le 1^{er} janvier 2021.**



Le 21 mars 2013, Luc Carvounas accompagne le président de la République François Hollande et la ministre du Logement et de l'Égalité des territoires Cécile Duflot lors d'une visite de la ZAC des Bords de Marne, un programme de logements sociaux construit par Logial-OPH dans le cadre de la politique de renouvellement urbain de la ville.

Au cœur de cette conjoncture où le logement social est pointé du doigt, la stratégie de développement n'est pas des plus faciles à conduire pour les bailleurs sociaux. Toutefois, l'Office poursuit son essor territorial à bonne allure. Après avoir mis en service deux résidences en 2018 (celles des Peintres à Fleury-Mérogis et Alexis de Tocqueville à Mennecey), il s'installe à Saclas, dans le sud de l'Essonne, en acquérant les résidences du Hameau de Grenet et de La Marette, soit 59 logements qu'il va en partie rénover. En 2019, Logial-OPH s'implante sur Créteil en reprenant au bailleur 1001 Vies Habitat la gestion de la résidence Square Esquirol (204 logements, des boxes et emplacements de stationnement).

Néanmoins, l'année 2019 reste une année de transition et de réflexion. Tout juste acté, le NPNRU ou ANRU II voit la mise en place progressive de nouvelles opérations urbaines comme la démolition des trois dernières tours du quartier Chantereine. La ville et l'Office se donnent deux ans pour vider les trois tours et reloger les habitants, avant de démarrer les démolitions. Ces immeubles abritent 351 logements sociaux. L'objectif est d'en construire 80 nouveaux sur le site, ainsi que 234 logements privés. Les 271 autres HLM seront construits ailleurs pour permettre une plus grande mixité sociale. La transformation de ce quartier est le fer de lance de la politique de transformation du sud de la ville.

Le 1^{er} octobre 2019, Jessica Chiaroni est nommée directrice générale de Logial-OPH. Elle succède à Jean-Lucas Diaz, qui prend sa retraite après 37 ans de fidélité à sa ville de cœur et à son Office HLM, dont 13 ans au poste de directeur général. Sous sa direction, le patrimoine de l'Office est passé de 5.000 logements à 9.000, répartis sur plusieurs départements !



Le 1^{er} octobre 2019, Jessica Chiaroni est nommée directrice générale de Logial-OPH.



La résidence des Peintres à Fleury-Mérogis.



La résidence Alexis de Tocqueville à Mennecey.



Logial-OPH s'installe à Saclas dans le sud de l'Essonne en reprenant la résidence de La Marette.

Auparavant directrice de la clientèle et du patrimoine de Logial-OPH, Jessica Chiaroni est depuis près de vingt ans l'une des actrices principales de cette évolution. Elle va inscrire son action et sa politique dans la lignée de l'ancien directeur tout en poursuivant la transformation de l'Office. Après avoir mis en service le nouveau portail locataire, plus ergonomique et simplifié, le 3 décembre 2019, la nouvelle directrice ne peut imaginer un seul instant les événements singuliers qui vont suivre... L'année 2020 restera dans les annales mais pour Logial-OPH elle sera une année marathon où son histoire va prendre une nouvelle direction.

JESSICA CHIARONI : L'ÉCOUTE ET LE SENS DU COLLECTIF

Titulaire d'une maîtrise de droit privé des affaires et d'un DESS droit de la construction et de l'urbanisme, Jessica Chiaroni est entrée chez Logial-OPH en 2002, en tant que responsable du Service contentieux et affaires sociales au sein de la Direction des affaires juridiques. Lors de la création des agences de proximité en 2003, elle devient responsable de l'agence Nord. Forte de son expérience de trois ans sur le terrain, elle est promue, en 2006, directrice de la clientèle et du patrimoine, avant de devenir directrice générale adjointe en janvier 2019. Le 1^{er} octobre 2019, elle succède à Jean-Lucas Diaz en tant que directrice générale de Logial-OPH.



Forte de 17 années de collaboration rapprochée avec Jean-Lucas Diaz, Jessica Chiaroni s'inscrit dans sa lignée en poursuivant la transformation de l'Office. Prônant l'émulation collective et la professionnalisation des équipes, elle s'entoure de spécialistes pour accompagner la montée en compétence de Logial et pour répondre aux nouveaux défis du logement social. Dans le contexte des années 2020-2021, cette professionnelle gère le rapprochement avec le Groupe Arcade-VYV et la crise de la COVID-19 grâce à son exigence et son écoute de chacun.

En ce début de centenaire, Jessica Chiaroni réaffirme l'ambition de Logial-COOP de mener à bien ses projets de développement en matière de développement durable, responsable et de qualité de service, au bénéfice des habitants et des communes.



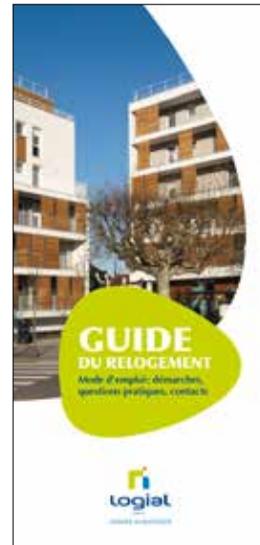
Les 150 collaborateurs de Logial-OPH réunis à l'occasion de la Convention de novembre 2019.

2020 : une année marathon dans un contexte de crise sanitaire exceptionnelle

L'année 2020 est clé : elle doit apporter une réponse aux enjeux de la loi ÉLAN et entériner le choix du rapprochement. Au 1^{er} janvier 2020, Logial-OPH gère 9.300 logements dont 8400 logements familiaux, répartis sur le territoire du Grand Paris Sud Est Avenir et dans 30 communes du département de l'Essonne. Il emploie 154 collaborateurs dont 54 gardiens. Son parc en gestion a progressé de 30 % depuis 2010 et, chaque année, Logial-OPH livre des programmes de logements neufs et réhabilités.

En début d'année, tous les voyants sont au vert : six résidences sont en construction, les chantiers de réhabilitation se poursuivent, le vaste plan de rénovation d'ascenseurs lancé en 2019 a atteint sa vitesse de croisière, la rénovation énergétique bat son plein, le NPNRU est dans les starting-blocks et la numérisation des services avance à grands pas (GEC et GED¹).

Aussi, la priorité est donnée au développement durable et à la politique de qualité de service, une double démarche d'adaptation continue. Autre dossier important, Logial-OPH engage en février 2019 la démarche pour obtenir le label Quali'Hlm®, dont la certification sera obtenue le 24 mars 2021.



Les 20 logements éco-responsables de la résidence Morsang à Saintry-sur-Seine. Certifiée BBC Effinergie, cette résidence est équipée de panneaux photovoltaïques et propose 12 jardins privatifs (2020).



La résidence Budapest au 2, rue Budapest à Alfortville : 23 logements sociaux restructurés et réhabilités (2020).



RÉNOVATION DES ASCENSEURS : UN PLAN D'ACTION SUR DEUX ANS

70 % des logements du patrimoine de Logial-OPH sont pourvus d'un ascenseur, soit 201 ascenseurs en gestion. 50 ascenseurs sont audités par an. En 2019, Logial-OPH s'engage à remplacer 40 ascenseurs sur l'ensemble de son patrimoine pour un investissement total de 5 millions d'euros sur deux ans. Pendant toute la durée des travaux, Logial-OPH propose aux locataires un service gratuit de portage (courses, poussettes, etc.), durant 4 heures par jour en semaine et 2 heures le samedi. Le bon fonctionnement et la sécurité des ascenseurs participent à la bonne qualité de vie des locataires.

Compte-tenu des obligations, les dirigeants entrent donc en contact avec d'autres types d'organismes ou avec les OPH d'autres territoires comme la Seine-et-Marne.

Malheureusement les pistes se révèlent vite sans issue. L'Office se tourne alors vers des groupes nationaux en privilégiant les sociétés souhaitant se développer en Île-de-France, et qui laisseraient une autonomie de gouvernance à leurs membres. Quatre partenaires potentiels correspondants à ce profil sont étudiés : Habitat en Région, Habitat Réuni, Batigère et Arcade.

QUALI'HLM®, UN LABEL DE BRANCHE CRÉÉ PAR L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT



Créé en 2015 par l'Union sociale pour l'habitat (USH), ce label, dont la marque est déposée auprès de l'INPI, s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue et concertée de la qualité au service des organismes de logements sociaux. Il couvre diverses thématiques comme l'accueil, le traitement des réclamations, la propreté, etc., ainsi que la politique de la qualité comme l'écoute clients et la communication. En 2020, près d'une centaine d'organismes ont rejoint ce label de branche. Logial-COOP le reçoit en mars 2021, après un travail collectif mené en interne pendant deux ans.

2020 doit être surtout l'année de préparation du regroupement pour répondre aux exigences de la loi ÉLAN. Les scénarios envisagés sont : la fusion, le rapprochement ou le rapprochement sans fusion. Après une intense réflexion, Logial-OPH choisit la troisième solution. Sur le territoire du Grand Paris Sud Est Avenir (T 11), Logial-OPH n'avait pas de partenaire naturel pour fusionner puisqu'il est le seul OPH rattaché au territoire, contrairement par exemple au territoire Grand-Orly Seine Bièvre (T 12) où il existe huit OPH.



La plaquette institutionnelle de Logial-OPH (2017).

1. En 2018, les outils de gestion électronique des courriers (GEC) et de gestion électronique des documents (GED) sont déployés dans les services des affaires juridiques, de la clientèle et du patrimoine, financier, ainsi que pour Gessol SYNDIC. Les autres directions vont suivre.



Postface stratégique de Jessica CHIARONI, directrice générale de Logial-COOP

L'année 2021 marque pour Logial-COOP un moment charnière. À l'issue d'une année 2020 bouleversée par la crise sanitaire de la COVID-19 et à l'aube de ses 100 ans, Logial-OPH est devenu Logial-COOP, une coopérative HLM du Groupe Arcade-VYV, le 1^{er} janvier 2021.

Au-delà des contraintes légales de la loi ÉLAN, nous avons fait le choix d'un rapprochement qui est un réel levier stratégique et économique pour accompagner nos ambitions de développement. Cet adossement nous permet de conserver notre ADN de proximité, nos valeurs et notre indépendance de gouvernance, en bénéficiant de l'expertise et de l'appui financier du Groupe.

En devenant une SCIC (Société coopérative d'intérêt collectif), Logial-COOP a réaffirmé ses valeurs essentielles. Plus que jamais, nous exprimons notre souhait de travailler main dans la main avec l'ensemble des acteurs concernés par notre projet : locataires, collectivités, partenaires, organismes HLM et salariés.

Forte de cette nouvelle identité, renforcée dans ses valeurs, Logial-COOP fête en 2021 son centenaire, symbole de la nécessité de s'inspirer du passé pour mieux préparer l'avenir.

Se réinventer

Notre Histoire avec un grand H, c'est en premier lieu celle des femmes et des hommes que nous logeons et qui donnent sens à notre action depuis 1921. Tout au long de son Histoire, Logial s'est attaché à maintenir le lien de proximité avec ses locataires et à améliorer la qualité de son service.

Cet ouvrage, en retraçant les 100 ans d'Histoire de Logial, évoque ces histoires et revient sur les étapes marquantes de notre évolution, révélatrices des différentes phases de développement du logement social.

Logial-COOP a toujours su opérer les mutations nécessaires pour répondre aux changements sociaux et réglementaires, tout en assurant sa mission principale : construire et gérer des logements sociaux.

La question de l'accompagnement du vieillissement et de l'habitat inclusif est ainsi une préoccupation majeure pour les années à venir. Adapter les logements pour faciliter la vie des locataires seniors, malades ou handicapés sera au cœur de nos engagements.

L'innovation est un moteur pour Logial-COOP. Elle illustre notre volonté d'inscrire nos actions dans une démarche durable et responsable socialement, économiquement et écologiquement.

Elle apporte une valeur ajoutée à nos programmes et soutient notre diversification d'offres de services. Dans les années à venir, nous poursuivrons notre politique d'investissement soutenu en faveur de l'amélioration énergétique du patrimoine et du confort de vie des locataires.

La solidarité, l'innovation, la proximité et l'audace, valeurs fondatrices de Logial-COOP, continueront de nous animer pour de très nombreuses années.

Ensemble vers l'avenir

Pour les bailleurs et *a fortiori* pour Logial-COOP, les années qui s'annoncent sont des années de défis. Pour accélérer le développement de l'offre, consolider les capacités financières et continuer à apporter le meilleur service aux habitants, toutes les équipes de Logial-COOP sont mobilisées et pleinement sensibilisées à l'importance de leurs missions.

Notre ambition est plus que jamais de faire de Logial-COOP un acteur reconnu et apprécié du logement social, sur ses territoires historiques et plus largement en Île-de-France.

Rassemblée par la coopérative et bénéficiant de l'appui d'un groupe d'envergure, Logial-COOP avance vers l'avenir, pour continuer de réinventer le logement social.



Pose de la première pierre de la résidence Toulon à Alfortville en septembre 2019.