

# TABLE DES MATIÈRES

**Avant-propos de Luc Carvounas** - p. 3

**INTRODUCTION - LES ORIGINES DU LOGEMENT SOCIAL** - p. 5

- Les précurseurs
- Du logement ouvrier au logement social : le temps des législateurs

**PREMIÈRE PARTIE - ORIGINE ET PREMIERS DÉVELOPPEMENTS (1921-1947)** - p. 14

**Chapitre 1 - Les débuts de l'Office (1921-1927)** - p. 16

- Les prémices : un projet important qui avorte !
- La création de l'Office (juin 1921)
- La construction du premier groupe d'HBM : Dolet



- 1913 : l'Office public d'HBM de La Rochelle innove
- Qu'est-ce qu'un Office public d'habitations à bon marché (OPHBM) ?
- Décret de création de l'OPHBM d'Alfortville
- Jules Cuillerier (1869-1922) : un édile préoccupé par les questions sociales
- Deux personnalités d'Alfortville au conseil d'administration de l'Office à sa création : les docteurs Charles Capdeville et Edgar Longuet (1879-1950)
- Constitution et rôle des membres du bureau de l'Office public d'HBM d'Alfortville
- Lucien Brenot : un président constructeur
- Auguste Labussière (1863-1956) : un ingénieur architecte spécialisé dans l'habitat social
- Petite histoire de l'architecture du logement social (1890-1930)
- Le groupe Dolet, des équipements modernes et innovants pour l'époque : la marque « Labussière »
- Marcel Plissier (1894-1948) : administrateur délégué de l'Office de janvier 1926 à mai 1929

**Chapitre 2 - Les années de grâce de la construction (1928-1933)** - p. 36

- Les conditions géographiques et sociales
- À nouvelle équipe, priorités différentes

- Les crues d'Alfortville
- Les Arméniens d'Alfortville et l'Office public d'habitations à bon marché ou l'histoire d'un rendez-vous retardé
- 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

**Chapitre 3 - De la crise économique à la fin de la guerre (1934-1944) : statu quo en matière de construction d'habitat social** - p. 48

- La crise des offices publics d'HBM
- Alfortville, un laboratoire social en matière d'édifices publics
- Alfortville dans la guerre

- Marcel Capron (1896-1982) : du communisme à la collaboration
- Alfortville : les 13 et 14 juin 1940
- La politique de la ville : l'aménagement de l'Île-Saint-Pierre et l'édification du groupe scolaire « Octobre »
- Les bombardements du 31 décembre 1943 et du 4 juin 1944 touchent les HBM d'Alfortville
- Vichy et le logement social : une histoire avortée
- Eugène Gauchard (1901-1970) : militant communiste, ouvrier cordonnier et maire d'Alfortville

**Chapitre 4 - Le temps du provisoire et de la réflexion (1945-1947)** - p. 68

- Purger la période de guerre
- La question du logement revient au premier plan

- Reconstruction et modernisation de la France
- Eugène Claudius-Petit (1907-1989) : un pionnier de l'urbanisme
- Lucien Baujard (1906-1983) : un militant dévoué à son parti

**DEUXIÈME PARTIE - L'ESSOR (1948-1974)** - p. 80

**Chapitre 5 - Rattraper le temps perdu (1948-1958)** - p. 82

- La nouvelle majorité municipale change la politique à l'Office (1947-1953)
- Une reprise de la construction : l'intervention du législateur (1948-1953)
- Une prise de conscience de tous les acteurs (1954-1958)

- Raoul Bleuse (1895-1984) : de l'ombre à la lumière
- Les raisons du retard de la construction de logements
- 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
- Gisèle Hamon : directrice de l'OPHLM d'Alfortville de 1964 à 1981
- Le décret du 27 mars 1954 : une tempête dans un verre d'eau !



**Chapitre 6 - Naissance d'un nouveau mode de vie urbain : les « Grands Ensembles » (1959-1964)** - p. 102

- Raoul Bleuse et sa nouvelle équipe gèrent les affaires courantes de l'Office
- Naissance de la SEMVA et genèse du « Grand Ensemble »

- Les débuts de l'industrialisation du bâtiment
- Le boom du logement (1953-1973) : une période faste pour les entreprises françaises de bâtiment
- Un exemple de développement rapide : l'entreprise de gros œuvre Oger
- Marcel Réby : un architecte en mal de reconnaissance
- Nouveau bras de fer autour du décret du 19 décembre 1963 réformant les conseils d'administration des offices d'HLM
- Administrateurs et répartition du capital de la Semva
- Les industriels actionnaires de la Semva implantés à Alfortville
- Genèse et développement des « Grands Ensembles »

**Chapitre 7 - Mise en place d'une nouvelle politique urbaine et sociale (1965-1974)** - p. 118

- Prise de pouvoir dans une période de grand développement
- Les premiers signes d'essoufflement

- L'âge d'or de l'industrialisation du bâtiment
- Joseph Franceschi (1924-1988) : une personnalité politique aux multiples facettes
- Le temps béni de l'aménagement (1960-1975)
- Le rôle moteur des Comités interprofessionnels du logement (CIL)
- Le choc pétrolier de 1973, révélateur de l'essoufflement de la croissance

## TROISIÈME PARTIE - RALENTISSEMENT ET MUTATIONS (1975-1988) - p. 132

### Chapitre 8 - Une faible activité de construction (1975-1981) - p. 134

- Alfortville, une ville en évolution lente au cœur d'un département en mutation rapide
- Recherche d'une nouvelle politique en matière de logement social
- Un Office d'HLM dans une période de transition
- L'Office s'ouvre aux réformes !



- Le Val-de-Marne : un département à gauche
- Les années d'inflation (1975-1984) : s'endetter ne coûte pas cher !
- La vie politique d'Alfortville de 1971 à 1986 : les années de gloire de Joseph Franceschi
- De l'aide à la pierre à l'aide à la personne : la réforme de 1977 change la donne pour longtemps
- Qu'est-ce qu'une Résidence pour personnes âgées (RPA) ?
- Joseph Franceschi et les personnes âgées : une longue idylle politique
- SICRA : l'exemple d'une entreprise de bâtiment du Val-de-Marne spécialisée dans la construction de programmes d'HLM
- La réforme des conseils d'administration des offices d'HLM (1978)
- Charles Montecatini : impulser un nouvel esprit de management

### Chapitre 9 - Un nouveau départ (1982-1988) - p. 152

- Se réformer pour s'émanciper
- Une première réhabilitation entre 1982 et 1988 : le groupe d'HLM Dolet
- 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 liberté formelle
- 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 (1989-2007) - p. 172

### Chapitre 10 - Les années de restructuration (1989-1993) - p. 174

- 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) - p. 190

- 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
- 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 - années 2000)
- La création du « PLUS » (1999)

## Chapitre 12 - Concrétisation de toute une politique de développement (2002-2007) - p. 206

- Une période charnière 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 (2006-2007)
  - *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*

- Marc Chastagnol : le co-pilote de toute une politique de développement
- La loi « SRU » (2000) : solidarité et renouvellement urbain
- Repères et chiffres-clés du logement en France en 2002
- 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 (2003-2007). 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
- L'OHSA participe à la création de l'un des premiers quartiers durables français (2003-2011)
- La VÉFA : un type de montage encore mal connu
- Construire responsable : le cadre réglementaire
- Norbert Cataudella : homme de terrain attaché à l'Office
- Jean-Lucas Diaz : un homme fidèle à sa ville

## CINQUIÈME PARTIE - DE LOGIAL-OPH À LOGIAL-COOP, ÉLARGISSEMENT DES HORIZONS (2008-2021) - p. 228

### Chapitre 13 - Structuration et croissance externe (2008-2013) - p. 230

- 2008 : cohérence stratégique et grands changements
- La Coop HLM Domaxia, faire de l'accession à la propriété une réalité
- Renouvellement urbain à Alfortville, éco-quartier à Limeil-Brévannes
- RSE et démarche qualité
- 2013 : savoir-faire et croissance externe, la reprise de Vivr'Essonne



- Luc Carvounas : Alfortvillais de toujours, élu social et stratège
- Les coopératives d'HLM à travers les âges
- Le Clos Brévania, première opération de Domaxia à Limeil-Brévannes
- Qu'est-ce qu'un éco-quartier ?

### Chapitre 14 - Consolidation et dynamisme (2014-2021) - p. 244

- Nouveau cycle, remobilisation des équipes et consolidation des acquis
- Un acteur référent du Grand Paris Sud Est Avenir
- 2020 : une année marathon dans un contexte de crise sanitaire exceptionnelle
- Rapprochement avec Arcade-VYV pour toute une ambition de développement

- La loi ÉLAN rebat les cartes et... ouvre de nouvelles opportunités
- Cinq millions de logements sociaux en France au 1<sup>er</sup> janvier 2020
- Jessica Chiaroni : l'écoute et le sens du collectif
- Rénovation des ascenseurs : un plan d'action sur deux ans
- Quali'Hlm®, un label de branche créé par l'Union sociale pour l'habitat (USH)
- Face à la COVID-19, les équipes Logial réagissent très vite
- Arcade-VYV, un acteur du logement et de la santé au service du mieux-vivre
- Jacques Wolfrom : un entrepreneur social
- La Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)

## Postface stratégique de Jessica Chiaroni, directrice générale de Logial-COOP - p. 260

## TABLEAUX

### 1<sup>RE</sup> PARTIE

- Les premières créations d'Offices publics d'HBM dans le département de la Seine (1914-1921) - p. 18
- Les créations d'Offices publics d'HBM en France en juin 1921 - p. 21
- Les représentants du conseil d'administration de l'OPHBM d'Alfortville à sa création (1922) - p. 23
- Dolet : nombre de logements et revenus des locations par type - p. 33
- Évolution de la population d'Alfortville de 1883 à 1931 - p. 37
- Évolution de la population arménienne d'Alfortville de 1921 à 1937 - p. 40
- Logements construits en Région parisienne de 1920 à 1939 - p. 42
- Où travaillent les Alfortvillais en 1936 ? - p. 50
- Nombre de chômeurs déclarés à Alfortville de décembre 1930 à septembre 1937 - p. 53
- Exemples de prix représentatifs de 1938 à 1956 - p. 74
- Compte administratif des recettes et dépenses de l'Office public d'habitations à bon marché d'Alfortville (1924-1948) - p. 78

### 2<sup>E</sup> PARTIE

- Évolution de la population d'Alfortville, de la Région parisienne et de la France (1946-1968) - p. 83
- Compte administratif des recettes et dépenses (1948-1951) et compte d'exploitation (1952-1959) de l'OPHLM d'Alfortville (sauf 1952 et 1953) - p. 100
- Répartition du patrimoine du Grand Ensemble d'Alfortville - p. 114
- Statistiques annuelles de la construction de logements (1949-1976) - p. 130

### 3<sup>E</sup> PARTIE

- Évolution de la population d'Alfortville, de la France et de l'Île-de-France (1954-1982) - p. 137
- Liste des administrateurs de l'OPHLM d'Alfortville en décembre 1983 - p. 157
- Comparaison des mises en chantier de logements en France en 1977, 1983 et 1990 - p. 168

### 4<sup>E</sup> PARTIE

- Les dépenses de la collectivité en faveur du logement - En % du PIB (1977-1995) - p. 197
- Enquête du parc social en 1997 ( National, Île-de-France, Alfortville) - p. 200
- Les grandes lois et l'habitat de 1989 à 2007 - p. 209
- Les demandeurs de logements dont les dossiers sont acceptables (chiffres pour 2002) - p. 213
- Nombre de logements sociaux construits, réhabilités et démolis en France de 1997 à 2002 - p. 214
- Nombre de logements par Agence, Unité de proximité et Quartier, au 1<sup>er</sup> juillet 2004 - p. 216

**Tableau synchrone 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) - p. 262**

**Bibliographie et sources - p. 290**

**Sigles et abréviations - p. 293**

**Index des noms de personnes (de l'introduction aux chapitres 1 à 15) - p. 294**

**Table des matières - p. 298**

