70 ans d'IDF Habitat

Le logement social,
notre combat !

Ils s'engagent pour le logement social et sont partenaires des 70 ans d'IDF Habitat. Merci à eux.

HELIOS DEVELOPPEMENT
BERIM
SOPREMA
VTMTP
EAC
SERGIC
SGR MONTREUIL
EPDC
SNTPP
IZI CONFORT
NOVASOL
SPECV
ATGT
BOUYGUES HABITAT SOCIAL



Une des trois fresques réalisées par Ratur pour les 70 ans d'IDF Habitat-COOPIMMO



Jean-Jacques Guignard

INTRODUCTION

IDF Habitat est issue de deux coopératives de logement, la Campinoise et Les Malicots, créées respectivement par Louis Talamoni et Georges Marrane, maires communistes de Champigny-sur-Marne et d'Ivry-sur-Seine. L'objectif : participer de façon volontariste à l'effort de reconstruction de l'après-guerre, l'État, à l'époque déjà, n'étant pas suffisamment engagé. Les élus de Champigny-sur-Marne, en particulier, ont répondu à la forte demande des Campinois en matière de logement. Cette décision politique précédait de quelques mois l'appel de l'abbé Pierre du 1er février 1954, qui exhortait les Français à venir en aide aux défavorisés et aux sans-abris en leur fournissant produits de première nécessité et hébergements d'urgence. Depuis sa création, la Campinoise devenue IDF porte des valeurs essentielles : le droit à un logement de qualité à prix accessible pour Tous. La coopérative a ainsi développé l'accession sociale à la propriété pour les familles modestes (la location-attribution à l'époque), et favorisé les parcours résidentiels. Dans les années 2000, l'accession sociale a été relancée avec COOPIMMO qui aujourd'hui poursuit l'innovation en la matière avec le bail réel solidaire.

IDF Habitat a toujours été un outil au service des collectivités et de leurs habitants. Malheureusement ceci est devenu de plus en plus difficile ! Le logement est à ce jour considéré non pas comme un droit fondamental mais comme un produit soumis aux aléas du marché. Depuis plus de 20 ans, les gouvernements successifs se sont totalement désengagés du logement social et l'ont livré à la spéculation foncière et immobilière, ce qui n'a fait qu'aggraver la situation. Cela se traduit aujourd'hui par une grave crise du logement. De nombreux responsables politiques s'accordent pour la qualifier de véritable bombe sociale. Pour autant, tous sont loin d'être d'accord sur les solutions. L'État poursuit son désengagement et certains élus continuent de refuser la construction de logements sociaux sur leur territoire, préférant payer des amendes pour le non-respect de la loi Gayssot, dite SRU. Ils en font même un argument électoral. D'autres refusent les permis de construire aux bailleurs sociaux alors que leur ville est en proie aux promoteurs privés. Ces maires hors-la-loi devraient être inéligibles. Malheureusement, les annonces et projets mis en avant par le gouvernement ces derniers temps vont les renforcer dans leur attitude partisane éloignée de l'intérêt général.

Cette situation nous conforte dans notre engagement pour faire reconnaître le droit au logement comme un droit fondamental qui est d'ailleurs inscrit dans les articles 11 et 12 du préambule de la Constitution française du 27 Octobre 1946. Dans notre pays, il y a aujourd'hui 2,5 millions de demandeurs de logement – dont plus de 830 000 en Île-de-France, 330 000 personnes sans domicile fixe et 3 000 enfants qui dorment dehors. Derrière ces chiffres, il y a des humains dans des situations dramatiques.

À la pénurie de logements s'ajoute le montant élevé des loyers – dû au désengagement financier de l'État et à la spéculation foncière – l'envolée des charges, et les nombreuses difficultés auxquelles sont confrontés les locataires. C'est ce qui a amené IDF Habitat à mettre en place en 2023 un fonds de soutien pour venir en aide aux locataires les plus en détresse, même si nous savons que cette aide est temporaire et loin de permettre de résorber l'ensemble des problèmes auxquels un trop grand nombre de résidents est confronté. Pour conclure, au cours de ces 70 ans, les coopératives devenues IDF Habitat et COOPIMMO ont été des actrices du combat pour le droit au logement de qualité pour Tous. C'est ce que nous avons voulu retranscrire à travers ce livre. Mais soyons clairs, ce droit est remis en cause par les politiques libérales et le combat est loin d'être terminé ! Alors nous vous proposons qu'ensemble nous puissions le perpétuer afin de permettre à toutes et tous d'être logés dans les meilleures conditions quels que soient leurs revenus, statut ou situation. Ensemble, faisons en sorte qu'un toit reste un droit inaliénable. Le logement social n'est pas le problème, il est la solution.

Jean-Jacques Guignard
Président d'IDF Habitat







1 LES ORIGINES D'IDF HABITAT

Après la Seconde Guerre mondiale, il y a une terrible crise du logement en France : 400 000 immeubles ont été détruits, deux millions d'autres sont endommagés. Il y a donc une urgence vitale que la loi de 1948, en instaurant la liberté de loyers sur les logements neufs ou complétement rénovés, ne va pas résoudre mais accentuer. De plus, à l'époque, la création d'un office public d'HLM demande de nombreux mois, voire des années.

C'est pourquoi en 1954 deux maires communistes qui viennent de la Résistance, Louis Talamoni, à Champigny, et Georges Marrane, à Ivry, veulent lancer la construction de logements sociaux. Ils prennent une autre voie : la création de coopératives, parce qu'avec cette structure il n'y a pas besoin d'attendre l'agrément de l'État et qu'elle permet de lancer des constructions tout de suite. Ils créent respectivement à Champigny la coopérative de Champigny et à Ivry la coopérative d'Ivry. Ivry possédant déjà depuis de nombreuses années son Office public d'Habitat. À Champigny, la coopérative sera l'outil HLM de la ville.

1958 : livraison des premiers logements

Comme les deux maires se sont mis à construire tout de suite en 1954, les premières livraisons de logements sociaux, en tout cas pour Champigny, ont lieu en 1958, soit quatre ans après ! Ensuite, et jusqu'à la fin des années 60, ils produisent des logements majoritairement locatifs, mais aussi destinés à l'accession à la propriété coopérative. À Champigny, à peu près 2 000 logements sont produits sur cette période.

Christian Chevé, qui a été directeur financier d'IDF Habitat, raconte : « *À Champigny, les résidents disaient la Coopérative, on ne parlait pas d'office HLM. On était vraiment dans l'esprit des années 50. Il y avait beaucoup de coopératives ouvrières qui existaient Il y avait culturellement cette idée que ça appartenait aux habitants. Le côté coopérateur est un statut assez particulier, en effet le locataire coopérateur avait un droit de suite, par exemple lorsqu'il partait il pouvait laisser le logement à ses enfants. Il avait des droits qui n'existaient pas dans le privé ou dans d'autres offices. Donc c'était vraiment l'esprit coopératif partout... Historiquement la COOP était associée à la ville de Champigny et à celle d'Ivry.* »

Pour des raisons d'organisation, la coopérative de Champigny devient rapidement la maison mère et crée deux filiales plus spécialisées : l'une pour le locatif, la Campinoise d'Habitation, il s'agit d'une SA d'HLM, et l'autre pour l'accession à la propriété, Champigny Résidence, qui est une coopérative, qui va devenir COOPIMMO par la suite. En septembre 1973 c'est au tour de la coopérative d'Ivry de se transformer, devenant une SA HLM avant de prendre le nom de SA Les Malicots en juin 1984.

Période faste

Durant toute cette période, la coopérative de Champigny et celle d'Ivry bénéficient du Fonds national d'amélioration de l'habitat (FNAH) ainsi que des primes et prêts du Crédit Foncier d'un côté, et de l'autre de la contribution des entreprises à travers le versement de 1 % de la masse salariale à destination du logement. Cet ensemble de mesures est qualifié d'« aide à la pierre », c'est-à-dire utilisé exclusivement pour la production de logements neufs à condition que ceux-ci répondent à des normes de salubrité (surface minimale des pièces et des ouvertures, présence de salle de bain, d'un chauffage, etc.). Par ailleurs les deux municipalités sont actionnaires majoritaires des coopératives, ce qui garantit les prêts et permet l'avance de fonds propres pour les projets de construction.

Parallèlement à l'action des deux coopératives, l'État d'un côté et la Ville de Paris de l'autre financent de grands ensembles sur les communes limitrophes de la grande couronne afin de loger des ouvriers et employés. C'est ainsi que sortent de terre à Champigny par exemple trois zones à urbaniser en priorité (ZUP) : Le Bois-l'Abbé, Les Mordacs, et Les Boullereaux.

À Champigny, quelques années plus tard, les élus de la ville mèneront une bataille avec la Campinoise d'Habitation, contre l'État et la Ville de Paris afin que le quartier du Plateau ne devienne pas un grand ensemble comme ceux construits par le bailleur parisien, mais un ensemble de logements mixtes (logement social et accession sociale à la propriété) et à taille humaine.



✶

Christian Chevé a été directeur financier
de Campinoise d'Habitation puis d'IDF Habitat.

Les origines

30 nov. **1894** — **Loi Siegfried-Picot :** mise en place du mécanisme de financement du logement social à travers la Caisse d'Épargne et la Caisse des dépôts et consignations.

1910 — Création de l'Union syndicale des locataires ouvriers et employés.

23 déc. **1912** — **Loi Bonnevay :** création d'offices publics d'HBM (Habitations à bon marché).

1er sept. **1948** — Loi qui organise la libération des loyers dans la construction neuve, l'évolution contrôlée des loyers dans l'habitat existant, création de l'allocation logement. Création du Fonds national pour l'amélioration de l'habitat.

21 juil. **1950** — HBM deviennent HLM (Habitations à loyer modéré).

27 mars **1953** — **Plan Courant :** mise en place de normes de construction et de confort.

10 juil. **1953** — **Création du 1 % logement.**

27 mars **1954** — Création du plafond de ressources pour l'accès au logement HLM, procédures transparentes d'attribution des logements.

Dec. **1958** — Décrets « Urbanisme, HLM, crise du logement » : création des ZUP (Zones à urbaniser en priorité), rénovation urbaine qui évacue les familles ouvrières vers les grands ensembles périphériques.

...



Construire au cœur de la ville

Écouter les besoins des habitants : telle a été la priorité de Jean-Louis Bargero, maire de Champigny-sur-Marne de 1975 à 2004. Convaincu que l'amélioration du quotidien des habitants passe par une politique d'intégration du logement social à la ville et au centre-ville, il a pris l'habitude de visiter toutes les cités pour lesquelles il devait œuvrer. Son expérience et ses mots rappellent que le soutien de l'État à hauteur des besoins et des enjeux du logement social est une nécessité.

Jean-Louis Bargero

Maire de Champigny-sur-Marne entre 1975 et 2004



Vous avez présidé la Campinoise d'Habitation, ancêtre d'IDF Habitat, comment avez-vous investi cette charge ?
Je suis devenu maire de Champigny du jour au lendemain en 1975. Je connaissais en grande partie la ville puisque j'étais aussi enseignant, mais je ne connaissais pas dans le détail tout le patrimoine de la Campinoise. Donc ma première démarche a été de bien le connaître et de créer des liens avec les locataires et leurs amicales. C'est presque un préalable, parce qu'on ne peut développer des actions avec les gens que si on a commencé à s'occuper d'eux, de leur vie quotidienne bien sûr. J'ai pris l'habitude de visiter toutes les cités en tant que président. Mais les visiter avec les professionnels de la Campinoise : directeur, techniciens, etc. De façon à écouter l'ensemble des réclamations et des besoins des habitants.

Une des caractéristiques du patrimoine d'IDF Habitat est son intégration dans le tissu urbain. C'est un choix politique ?
C'est évidemment une volonté politique de notre part d'insérer complètement le logement social dans la ville. Dans l'ensemble de la ville, y compris le centre-ville. C'est-à-dire ne pas installer les logements sociaux locatifs dans les zones les moins urbanisées et les plus éloignées. Donc nous, c'était mettre le logement social un peu partout, en respectant l'environnement, dans le tissu même de la ville, et en particulier justement parce qu'on avait des zones pavillonnaires, de façon à bénéficier des installations qui existaient : je pense aux écoles, aux commerces, etc. qui sont dans le secteur. La plupart du temps des ensembles d'une ou deux centaines de logements avec peu de niveaux, trois ou quatre. Et donc ça s'intègre assez facilement dans le paysage.

Aujourd'hui le logement social est présenté comme destiné aux plus pauvres, était-ce déjà le cas quand vous étiez à la tête de Champigny ?
Déjà dans les années 90, des responsables gouvernementaux visaient à réduire les missions du logement social : *« à assurer l'accueil des plus déshérités et préparer les catégories moyennes à devenir propriétaires »*. Pour nous, le logement social doit être au contraire le moyen de loger les salariés dans leur masse. Aujourd'hui la majorité de la population peut prétendre au logement locatif social. D'ailleurs les critères d'attribution s'appliquent à 70 % de la population en France. Au tout début, je me souviens très bien parce que moi j'étais enseignant en primaire à Champigny, j'habitais dans un logement locatif social et pourtant je ne faisais pas partie des plus pauvres. Pour y vivre vous pouviez être technicien, employé, etc. Donc le logement social doit être développé au maximum et l'aide de l'État doit être tout à fait à la hauteur des besoins et des enjeux. Or, on constate qu'à partir des années 73-74 l'État a commencé doucement à se désengager. Notamment en modifiant les conditions d'obtention de prêts du ministère du Logement, de la Caisse des dépôts et consignations, c'est à dire les systèmes qui existaient à l'époque pour soutenir la construction.

L'État a poussé à l'augmentation des loyers ?
Oui, dans le cadre de la loi Barre qui venait d'être promulguée en janvier 1977. Celle-ci pousse à séparer les « déshérités » des couches moyennes. Donc tout est fait pour que les loyers soient augmentés. Mais de façon considérable. Comment on s'y prend ? Jusque-là si on obtenait des loyers tout à fait supportables pour des salariés, c'est grâce à ce qu'on appelait l'aide à la pierre, c'est-à-dire aux travaux de construction. Les prêts représentaient 90 % de la dépense et l'autofinancement c'était 10 %, et les taux d'intérêt étaient de 1 % sur une durée de 45 ans. Or, avant la réforme, ils étaient passés à 3,6 % remboursables en 40 ans. Ce qui avait déjà des effets sur le remboursement des emprunts, donc sur les loyers qui couvraient justement ces remboursements d'emprunt. Avec la réforme, ils passent à 5,58 % remboursables en 34 ans, mais avec un taux qui augmente progressivement durant cette période. Donc le loyer du même coup devient deux ou trois fois plus important. Si les plus déshérités ont des APL, les autres dans les catégories moyennes n'en ont pas. Bien entendu ils ont plus de mal aussi à payer leur loyer. Mais ça ne suffit pas, cette loi met en place un supplément de loyer pour les catégories gagnant davantage.

Comment avez-vous résisté ?
Nous avons passé des années sans mettre en place le supplément de loyer, ce qui explique peut-être pourquoi la mixité sociale dans nos cités est plus importante qu'ailleurs. Nous avons également conduit des mobilisations, par exemple pour le gel des loyers en bloquant les loyers de base. Nous avons toujours refusé de banaliser les expulsions et les saisies.

✶



L'appartement : foyer d'une histoire transgénérationnelle

Entre les murs, les habitants font famille et communauté. La solidarité et les liens se déploient non seulement dans un même immeuble, mais également entre les immeubles et les pavillons voisins. Les lieux prennent vie grâce aux histoires personnelles. Souvenirs d'enfants, de familles, de déménagements et de vacances forgent un attachement fort aux lieux qui deviennent un héritage familial, avec pour fondement l'accès à un confort quotidien.

Jacqueline et Henri Tronchon

Cité Jules Ferry ~ Champigny-sur-Marne

C'est au premier étage que nous accueillent Jacqueline et Henri Tronchon dans un coquet appartement de quatre pièces, lumineux malgré la grisaille de cette journée d'hiver. Au mur une bibliothèque aligne ses tranches de volumes dont les titres montrent à l'évidence que les hôtes de ces lieux ont des convictions profondes, puisque des titres de Karl Marx le disputent à d'autres signés Lénine. De plus de nombreux guides et beaux livres évoquant des villes étrangères s'y intercalent, qui montrent que notre couple a aussi beaucoup voyagé.

Nos hôtes, octogénaires affables et complices, nous installent à la table de la salle à manger et nous voici partis pour un entretien à bâtons rompus.

Venus de Saint-Étienne en 1968 ils sont locataires d'abord de la résidence du Plateau. Henri a travaillé dans la métallurgie avant de devenir permanent à la Fédération de la métallurgie CGT et Jackie, qui est secrétaire à la mairie de Champigny, est sollicitée pour travailler à la Campinoise. Là, bien que chargée de l'accueil et du standard elle peut donner libre cours à sa fibre sociale en apportant son aide aux résidents en difficulté, que ce soit sur le plan financier ou matériel.

Le déménagement de la famille Tronchon à partir de 1976 pour la résidence Jules Ferry où nous les rencontrons est lié au départ de Louis Talamoni qui souhaitait être remplacé par des personnes en qui il avait toute confiance. En effet, l'escalier où il résidait devait être protégé de toute curiosité car au-dessus d'eux logeait un hôte très connu et exposé : Georges Séguy, secrétaire général de la CGT. Dans ces conditions il n'était pas concevable que les occupants de l'appartement non seulement ne soient pas des syndiqués à la CGT, mais de plus n'occupent pas une place importante dans la centrale syndicale. En tant que permanent national du syndicat Henri était la personne tout indiquée, tandis que son épouse avait toute la confiance du maire et directeur de la Campinoise.

Jackie et Henri se disent heureux de vivre là, ils apprécient le calme de l'immeuble et la solidarité qui s'y déploie. Ils nous brossent le portrait d'une résidence où se côtoient anciens, comme eux, et couples plus jeunes avec enfants. Sur le même palier habitent des Comoriens, tandis qu'à l'étage au-dessous ce sont des Algériens. L'ambiance générale est courtoise, les gens se saluent et se rendent de petits services réciproques. Par ailleurs salariés puis retraités aux revenus modestes tous deux précisent que le logement social, parce qu'il propose des loyers calculés au plus juste, leur permet de bénéficier d'un confort correct dans le contexte de la région parisienne où les loyers flambent et le mal-logement devient une norme.





Martine et Frédéric Piedbois

Cité Langevin ~ Champigny-sur-Marne

À les voir marcher décidés au bras l'un de l'autre, Martine Piedbois 75 ans et son fils Frédéric 50, on devine leur complicité. Le trottoir est détrempé après une grosse pluie inattendue, mais le ciel s'éclaircit patiemment et nous arrivons rapidement devant les grilles de la cité Paul-Langevin. Là, ils s'installent devant la cage d'escalier qu'ils ont si souvent empruntée. Ils échangent quelques mots retenus, dans lesquels percent des accents de mélancolie à la perspective de la démolition qui laissera place à un ensemble plus moderne et respectueux de l'environnement.

Plus tard, installés dans une brasserie qui leur est familière, nous écoutons Martine dévider ses souvenirs. Ce sont ses parents qui ont été les premiers à habiter cette résidence. Le père de famille avait suivi le déménagement de son entreprise à Champigny, et avait obtenu cet appartement d'habitat social en 1956. Un changement profond pour la petite fille qu'elle était, passant d'un petit deux-pièces dans le 10e arrondissement de Paris où s'entassaient les cinq membres de la famille à un quatre-pièces pourvu d'une salle de bain et du confort de l'époque. Martine Piedbois nous raconte la convivialité et l'entraide de cette nouvelle communauté, qui s'asseyait aux beaux jours sur les pelouses jouxtant les immeubles. C'est là, sous la direction de voisines qu'elle a, dit-elle, appris à tricoter. D'autres souvenirs affluent : son père très investi dans la cité, allant vendre l'Humanité Dimanche au marché de l'autre côté de l'avenue du Général Gallieni. Elle y a vécu 14 ans jusqu'à son mariage, déménageant vers des HLM dépendant de la Caisse des dépôts et consignations dont elle était salariée.

Frédéric, lui, a surtout vécu des vacances mémorables chez ses grands-parents, en compagnie de ses cousins et cousines. Il se souvient d'un gardien qui, au plus fort de l'été, sortait les jets d'eau pour que les enfants puissent s'arroser mutuellement, tandis que les « mamies » descendaient les transats et les chaises pliantes pour discuter à leur aise. On sent bien à la voix et au regard du quinquagénaire la nostalgie de ces moments enfuis. Lui aussi a vécu dans un appartement de l'habitat social durant de nombreuses années, avant d'acquérir son appartement.

Avant de nous séparer Frédéric nous raconte que c'est grâce à IDF Habitat qu'il a obtenu son emploi actuel. En effet, cherchant du travail à son retour du service militaire, il s'est présenté à une entreprise qui embauchait une trentaine de techniciens car elle venait d'obtenir le marché de l'entretien des chauffe-eau et chaudières individuelles au gaz de ce qui était à l'époque la Campinoise d'Habitation. Son évolution de carrière l'a amené à devenir aujourd'hui le responsable commercial grands comptes qui s'occupe exclusivement d'IDF Habitat.

Yamina Beloufa

Rue Roger Salengro ~ Champigny-sur-Marne

Yamina, 53 ans, salariée dans le secteur hospitalier, nous reçoit dans la double pièce de vie dont les larges portes-fenêtres donnent sur un balcon en L. Depuis celui-ci on peut apercevoir au loin la silhouette caractéristique de la tour Montparnasse. Si l'on baisse les yeux un petit parc privatif, niché au cœur des immeubles, offre ses jeux et pelouses aux enfants et adultes dès les beaux jours. Nous avons grimpé au troisième étage en compagnie d'une résidente qui nous vante les mérites de l'immeuble. Elle sait que nous venons rencontrer sa voisine et donne libre cours à sa curiosité vis-à-vis de ces étranges personnages que nous sommes, un auteur et un photographe.

L'appartement est en travaux car Yamina souhaite refaire les papiers peints et en profite pour faire intégrer les canalisations électriques dans les murs. Un gros chantier qu'elle revendique financer, car dit-elle : « *je vais pas demander à IDF Habitat de me faire mes travaux. On a déjà des loyers assez bas, à nous aussi de faire vivre nos appartements.* » L'attachement à ce logement est aussi dû à son histoire familiale : elle a emménagé avec ses parents et ses cinq frères et sœurs dans un petit F2 de cette résidence composée de plusieurs immeubles en angle au coin de l'avenue Roger Salengro et de la rue Romain Rolland. C'était en 1972. Deux ans plus tard la famille a eu l'opportunité d'occuper un appartement plus grand, bénéficiant de deux chambres ce qui a permis aux trois garçons et aux deux filles d'avoir un peu plus d'intimité. Depuis Yamina n'a pas quitté les lieux, elle y a grandi, s'y mariant et y élevant ses deux enfants. Au décès de sa mère, en 2005, elle a repris l'appartement à son nom. Cette transmission générationnelle est d'une grande importance pour elle, car elle évoque avec une vibrante émotion dans la voix sa mère dont le portrait orne le mur nu de la pièce de vie, seul élément de décoration encore accroché malgré l'imminence des travaux. Comme elle le dit très bien : « *Nous sommes deux générations donc, mes parents et nous cinq : trois garçons, deux filles. Je sais pas si c'est intéressant à vous dire, mais voilà c'est mon quartier.* » Ses enfants vivent tous deux à peu de distance d'elle, ce qui lui permet de conserver un lien quasi quotidien avec eux et ses sept petits-enfants. Sa fille vit dans une autre résidence d'IDF Habitat. Au long de l'entretien Yamina insiste beaucoup sur l'importance des relations qui existent non seulement entre les résidents, mais aussi avec les habitants des immeubles et pavillons voisins. Plus qu'une vie de quartier, elle nous révèle une ambiance de village au sein de la ville de Champigny.





Suzanne Lelaidier

Rue Roger Salengro ~ Champigny-sur-Marne

Il est un peu plus de 18 h. Suzanne Lelaidier nous attend depuis un petit moment déjà. Retraitée depuis quelques jours seulement, on voit qu'elle n'a pas encore pris ses marques dans sa nouvelle vie. Demain, d'ailleurs, elle participera aux vœux du personnel d'IDF Habitat.

Réservée, celle qui a été gardienne d'immeubles durant près de 40 ans se livre par petites touches. Elle est entrée chez le bailleur social en 1985, poussée par sa mère qui elle-même était « concierge » et qui, à 88 ans, vit aussi à Salengro à l'étage au-dessous du sien. Suzanne Lelaidier dans une première vie a travaillé dans une petite entreprise de couture, mais la coopérative HLM lui a assuré la sécurité de l'emploi et la stabilité quand elle s'est retrouvée seule avec sa fille âgée de 8 ans.

Devant une tasse de café, elle se confie un peu plus sur son métier : « *Les gardiens d'immeubles ne sont pas les dernières mais bien les premières roues du carrosse* » commente-t-elle. Ceux-ci doivent savoir écouter, accepter les remontrances, absorber les colères… Le métier est dur, astreignant aussi car il faut toujours répondre présent, mais jamais elle ne s'est sentie en danger même si elle note une dégradation des relations sociales : « *J'ai commencé avec le balai et la pelle de nettoyage. Les outils ont bien évolué mais le travail s'avère plus difficile qu'il y a 20 ou 30 ans. On est moins respectés. Les réclamations sont quotidiennes sur la propreté des étages, sur la hausse des loyers, des charges… L'agressivité est palpable* » raconte-t-elle. Un constat qui gagne du terrain.

Le contact avec les locataires, Suzanne Lelaidier le revendique et l'aime. Si la tâche de gardienne inclut la sortie des containers ou l'entretien des parties communes, le dialogue avec les résident-e-s en est partie intégrante. Elle a toujours privilégié ce rôle de lien social et de personne-relais pour toutes les demandes qui lui étaient faites.

Ces dernières années, elle est devenue gardienne superviseur. L'accès au numérique a permis de faire évoluer les choses, d'accélérer le traitement et le solutionnement des problèmes avec les agents, de mieux faire circuler l'information et de simplifier des services.

Et maintenant ? Suzanne Lelaidier ne s'imagine pas hors les murs de Salengro. Elle ne veut pas laisser seule sa maman dont elle prend soin. Désormais elle a du temps pour le tricot, la marche et la lecture. Elle ne s'interdit pas non plus de passer du temps dans les Corbières, du côté de Saint-Jean-du-Barrou où elle pose ses valises et a noué des amitiés, été après été.





LE TOURNANT DES ANNÉES 70

Si, dans les années 60, les deux coopératives produisent à un rythme important des logements sociaux, la crise pétrolière du début des années 70 va modifier profondément la façon dont les pouvoirs publics envisagent la politique de l'habitat.

La disparition des coopératives de location

D'abord, la loi Chalandon en 1972 remet en cause le statut des coopératives HLM. De ce fait il y a l'obligation de liquider la maison mère : la coopérative de Champigny. Celle-ci est absorbée en décembre 1976 par sa filiale : la Campinoise d'Habitation. En revanche, la petite coopérative d'accession qui s'appelait Champigny Résidence subsiste.

« *Matériellement cependant,* nous explique Christian Chevé, *les deux habitaient les mêmes locaux, étaient gérées par le même personnel, et la Campinoise était actionnaire majoritaire dans la coopérative d'accession. Cette obligation de fusion a mobilisé tout le monde pendant quatre à cinq ans. Ça a tellement consommé d'énergie que la Campinoise a arrêté la construction de nouveaux immeubles. Les conséquences de cette interdiction ont été très lourdes car il y avait des programmes de location coopérative et il y a eu obligation de proposer à chacun des locataires, qui étaient des coopérateurs, soit de devenir propriétaire, soit de rester locataire. Il y avait environ mille logements concernés sur quatre sites qui sont devenus quatre grosses propriétés, réparties à peu près à 50/50 entre locataires et propriétaires. Elles existent toujours dans le patrimoine d'IDF Habitat* ».

Premières attaques contre le logement social

Ensuite, le gouvernement sous l'impulsion de Raymond Barre décide de privilégier l'accession à la propriété privée au détriment du logement collectif et public. C'est un choix économique, politique et idéologique également

que le pouvoir justifie par la mauvaise image des ensembles créés dans les années 60. D'une part les pouvoirs publics considèrent que le manque de logements de la période précédente a été comblé et ne nécessite plus d'investissement de l'État. D'autre part, il y a une demande importante des habitants pour vivre en pavillon. Ce qui conduit en 1977 à une mutation des aides avec l'individualisation de celles-ci (APL pour les locataires, prêts PAP pour les primo-accédants) au détriment des organismes de construction sociale. De plus, la mise en place d'un plan d'amélioration de l'habitat ancien ou de réhabilitation de l'habitat social conduit à la diminution de la construction de nouveaux logements. Malgré cela, tout au long de cette période, les coopératives produisent 400 logements par an. Ce qui est un rythme soutenu.

En fait la réforme de l'aide à la pierre remet en cause les bases même du logement social par le prisme de son financement. Jusqu'alors l'État contribuait directement au financement des HLM sous forme d'une subvention à la construction qui permettait de réduire le coût de production des immeubles HLM et par conséquent les loyers. Le Premier ministre Barre décide que désormais l'argent public fléché vers la construction va être orienté vers le locataire pour l'aider à payer son loyer. Le système tout entier est fragilisé, d'autant que ce dispositif vient justifier une hausse des loyers dans le public qui se répercute dans le privé.

Ce choix est aussi dogmatique. Pour le gouvernement Barre, il faut en finir avec le logement social car il constitue une des antichambres de l'action collective. Il entend lui substituer le modèle de la maison individuelle, où l'habitant sera tenu par son crédit. Le sociologue Pierre Bourdieu[1] qui a travaillé sur le sujet parle d'une démarche politique où *« l'objectif est de transformer en propriétaires des catégories sociales jusque-là portées sur le logement locatif. Par ce biais on les attache durablement à l'ordre établi et on les pousse vers une forme de conservatisme. »*

La résistance s'organise

Par ailleurs, dans les années 80, les municipalités dirigées par des élus communistes décident de ne plus augmenter les loyers. Christian Chevé revient sur cet épisode : *« Il n'y avait plus un seul office HLM ou un organisme HLM dirigé par un communiste où il y avait des augmentations de loyer. C'était un choix politique dur, parce qu'il provoquait un plongeon interminable pour les finances. De ce fait, partout les villes subventionnaient pour combler le manque. Sauf que la Campinoise et Les Malicots étaient des sociétés de droit privé. Pour la Campinoise, certes la ville de Champigny était l'actionnaire majoritaire, mais il lui était difficile de recapitaliser et contrairement à un office il lui était totalement impossible de subventionner. Ainsi, à la fin des années 80, la Campinoise s'est trouvée en très grosse difficulté. Elle était au bord du dépôt de bilan. Le redressement est passé par des augmentations de loyer et la mise en place de règles de gestion plus strictes. »*

1. Le sens de la propriété. La genèse sociale des systèmes de préférence. Pierre Bourdieu, Monique de Saint-Martin, Actes de la Recherche en Sciences Sociales, 1990, Persée.

Maintenir les locataires dans les lieux

En accord avec les amicales de locataires, dont la Confédération nationale du logement, les élus de Champigny et de nombreuses villes dirigées par des maires communistes ont décrété durant plusieurs années le gel des loyers. Malheureusement, avec la réforme Barre ils ont été obligés de les augmenter, mais après avoir tenu le plus longtemps possible.

Plus que le gel des loyers, leur objectif est de maintenir dans les lieux les ménages les plus fragiles, en impayés et pouvant tomber sous le coup d'une saisie ou d'une expulsion puisque les organismes d'HLM, comme les propriétaires privés, peuvent y procéder, notamment pour les retards de loyer.

Le maire et la municipalité peuvent s'y opposer. Les villes communistes le font main dans la main avec les organismes HLM qu'elles dirigent, s'opposant aussi aux saisies mobilières qui ne règlent aucun problème, au contraire aggravent simplement la situation des familles. Leur démarche est d'approfondir la situation individuelle de chaque locataire concerné par ces problèmes et ceci en lien avec les travailleurs sociaux, pour essayer de trouver des réponses. C'est l'un de nos combats : comment empêcher que des gens se retrouvent à la rue, avec les effets que l'on connaît.

★

Le tournant des années 70

3 janv. **1977**

Loi Barre qui privilégie le soutien individuel au détriment de la dimension collective : création des APL (Aides personnalisées au logement), des PAP (Prêts d'accession à la propriété), des PLA (Prêts locatifs aidés pour les bailleurs sociaux).







Les constructeurs : pierre angulaire de la production des logements sociaux

Dans la chaîne des acteurs du logement social, les entreprises du BTP Bouygues Bâtiment Île-de-France – Habitat social et le groupe Legendre œuvrent au bien-être des futurs locataires et propriétaires en assurant la construction d'ouvrages de qualité et à loyer abordable.

Le travail partenarial au cœur du processus témoigne d'un souci de collaboration professionnelle exigeante de tous les acteurs, reposant sur une mobilisation et un engagement forts.

Être au service des gens qui vivent sur le territoire en garantissant le respect des délais et la pérennité des ouvrages : telle est la priorité des constructeurs travaillant pour la coopérative IDF Habitat.

Frédéric Ciesco

Directeur général adjoint Bouygues Bâtiment IDF Habitat Social,
agence de Vitry-sur-Seine : *« Avec IDF Habitat,*
c'est 70 ans d'une histoire d'engagement commun ! »

Frédéric Ciesco est directeur général adjoint chez Bouygues Bâtiment IDF – Habitat social. Il veille au respect des normes et des labels, à la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à l'utilisation des matériels entretenus et sécurisés.
« Je suis fier de témoigner aujourd'hui à l'occasion des 70 ans d'IDF Habitat. Nous partageons avec IDF Habitat le même engagement pour construire ou réhabiliter des logements de qualité et surtout pour loger des familles.

Depuis plus de sept décennies, Bouygues Bâtiment IDF – Habitat Social s'est affirmé comme un acteur majeur dans le domaine du logement social. Fondée au lendemain de la Seconde Guerre mondiale par Francis Bouygues, cette entité est intimement liée à l'histoire et à la vision du groupe Bouygues, mais aussi finalement à celle d'IDF Habitat.

Aujourd'hui, alors qu'elle célèbre ses 70 ans d'expérience dans la construction, elle reste fidèle à sa mission originelle : construire des logements de qualité, dans les délais impartis, correspondant aux attentes de nos maîtres d'ouvrage, en répondant aux besoins en logements abordables tout en plaçant le bien-être des locataires au cœur de ses préoccupations.

L'ADN de Bouygues Bâtiment IDF – Habitat Social est caractérisé par une écoute attentive des demandes du maître d'ouvrage IDF Habitat. Cette collaboration de longue date témoigne de l'engagement commun en faveur d'une offre de logement social de qualité, accessible et respectueuse des normes les plus élevées en matière de construction.

Depuis la fusion de la Campinoise d'Habitation avec la coopérative d'Ivry-sur-Seine, Les Malicots, pour créer IDF Habitat en 2002, la collaboration avec Bouygues Bâtiment IDF – Habitat Social n'a cessé de croître. Ensemble, ces deux entités ont travaillé à fournir des réponses adaptées aux besoins des territoires, contribuant ainsi à la politique de la ville en matière de logement.

La résidence « Yves-Farges » est l'une des réalisations récentes de cette collaboration fructueuse, illustrant l'engagement commun en faveur de logements harmonieux et abordables. Cependant, aucun projet ne serait réalisable sans la collaboration étroite avec les architectes et les bureaux d'études, qui contribuent à concevoir des habitats répondant aux besoins spécifiques des locataires. Cette opération a mis en exergue le souci d'une collaboration professionnelle et exigeante de tous les acteurs pour réaliser un ouvrage de qualité avec pour unique enjeu de satisfaire les futurs locataires. J'ai pu constater combien la mobilisation et l'engagement des collaborateurs d'IDF Habitat étaient forts. Ils ont à cœur de réussir à livrer à leurs locataires de beaux logements avec de belles prestations. Le respect des entreprises, l'écoute, le partage des enjeux tout au long de la construction sont d'autres atouts essentiels pour une livraison réussie.

Tout comme IDF Habitat, l'équipe de Bouygues Bâtiment IDF – Habitat Social, composée d'hommes et de femmes passionnés par le logement social, est animée par un profond engagement envers la qualité et l'accessibilité des logements. Leur implication personnelle, nourrie par leur propre expérience de vie dans des habitations à loyer modéré, garantit une expertise et une sensibilité particulières aux besoins des résidents.

La qualité de réalisation, le respect des normes et des labels, ainsi que la sécurité des biens et des personnes, l'utilisation de matériels entretenus et sécurisés, sont au cœur des préoccupations de Bouygues Bâtiment IDF – Habitat Social. Un service après-vente réactif garantit la pérennité des ouvrages, offrant une tranquillité d'esprit aux résidents et à IDF Habitat.

Ensemble, Bouygues Bâtiment IDF – Habitat Social et IDF Habitat s'engagent à construire les logements du futur dans un souci environnemental et énergétique, à savoir des constructions décarbonées, des dépenses énergétiques réduites, tout en optimisant les dépenses des locataires pour augmenter leur pouvoir d'achat. Cette vision commune de l'avenir du logement social témoigne de l'engagement indéfectible de ces deux acteurs envers les communautés qu'ils servent. Défendre le logement social est une responsabilité et une priorité pour IDF Habitat. Cet office est un exemple sur le plan national par ses engagements en faveur du logement social. »

★

Données sur Bouygues Bâtiment IDF Habitat Social
Réalise 100 % des travaux de gros œuvre
Un CA de 400 M€
Son agence d'Ivry-sur-Seine compte
200 salariés, dont 90 Compagnons.

Alain Girard

L'un des cinq directeurs généraux du groupe Legendre, Paris 17e : *« IDF Habitat est un groupe qui sait favoriser la qualité et être fidèle à son histoire. »*

Alain Girard est l'un des cinq directeurs généraux du groupe Legendre qui œuvre dans le BTP au travers de ses trois activités principales que sont la construction, l'immobilier et l'énergie.
« Construire du logement social représente un coût qui s'inscrit dans la durée, qui lie un groupe comme le nôtre à un lieu, à une ville. Une entreprise sociale comme la nôtre travaille au profit de territoires, d'hommes et de femmes qui y vivent.

S'engager dans un chantier implique d'abord de donner du sens à ce que l'on construit pour préserver la mémoire de ce que l'on fait. Quand nous engageons un travail, il y a une sorte de contrat moral qui s'opère avec les locataires bien sûr, mais également avec les bailleurs, la municipalité et le territoire.

Quand nous construisons un bâtiment, nous devons répondre à cette interrogation : comment les personnes vont y habiter ? Ensuite, il convient d'envisager comment nous allons souscrire au triple objectif que sont la beauté, la durabilité et l'entretien.

Aujourd'hui le code des marchés publics permet de favoriser le mieux-disant social. Ce qui nous confère la responsabilité de bien faire. Et puis, quand on est content d'un fournisseur, on a envie de retravailler avec lui et réciproquement.

Dans ma pratique, je suis le témoin privilégié de l'attachement profond des locataires à leur habitat. Celui-ci fait corps avec eux, il est constitutif de leur parcours de vie et, pour une part importante, de leur identité. L'osmose est telle qu'ils n'hésitent pas à s'en réclamer : *« Je suis du 6 ou 8 PVC (Paul Vaillant-Couturier)* ». Ce lien, ces racines, m'apparaissent être bien plus forts dans le logement social que quand on passe par la propriété privée.

Avec le groupe IDF Habitat, je travaille sur l'accession à la propriété. C'est un groupe de bailleurs qui sait favoriser la qualité et être fidèle à son histoire, avec des personnes qui connaissent bien le logement social et savent le servir. En ce sens, ils sont pour moi une référence. Cependant, cela n'empêche pas les débats et les différences. Ils sont nécessaires voire indispensables, car tout projet pour être viable implique de résoudre une équation délicate et de trouver un savant équilibre entre promoteurs, architectes et constructeurs.

Aujourd'hui, construire plus de logements sociaux est le défi majeur. Trop de demandes, trop de besoins en HLM restent sans réponse tant la production de logements est faible. 70 % de la population est éligible au logement social. Je ne suis pas convaincu que tout le monde ait conscience de l'enjeu de société que cela représente.

Avec le développement de plateformes comme Airbnb le solde net ne se fait pas au profit de l'habitant-e et souvent, quand on entend parler logement social, c'est pour le déprécier et rester sur les quartiers à problèmes sans prendre en compte la modernité et la qualité des bâtiments, leur plus-value sociale et environnementale… Il serait plus utile de s'attaquer à la concentration de pauvreté, au manque de mixité sociale, par la production de logements sociaux qui fait défaut.

Un autre défi est la prise en compte du réchauffement climatique et la réduction de l'empreinte carbone afin que notre planète reste vivable. C'est la question majeure pour notre secteur, technique plus encore que politique. Elle nous conduit à interroger nos savoirs, notre manière de fonctionner, voire à reconnaître qu'en l'état, il nous manque une partie des réponses. La construction de logement social sur du « déjà bâti » en constitue une amorce que nous avons déjà explorée en construisant en hauteur, en réhabilitant des bureaux en logement… Mais cela ne suffit évidemment pas. »

✶

Legendre en quelques données
1946. Naissance de l'entreprise familiale en Bretagne.

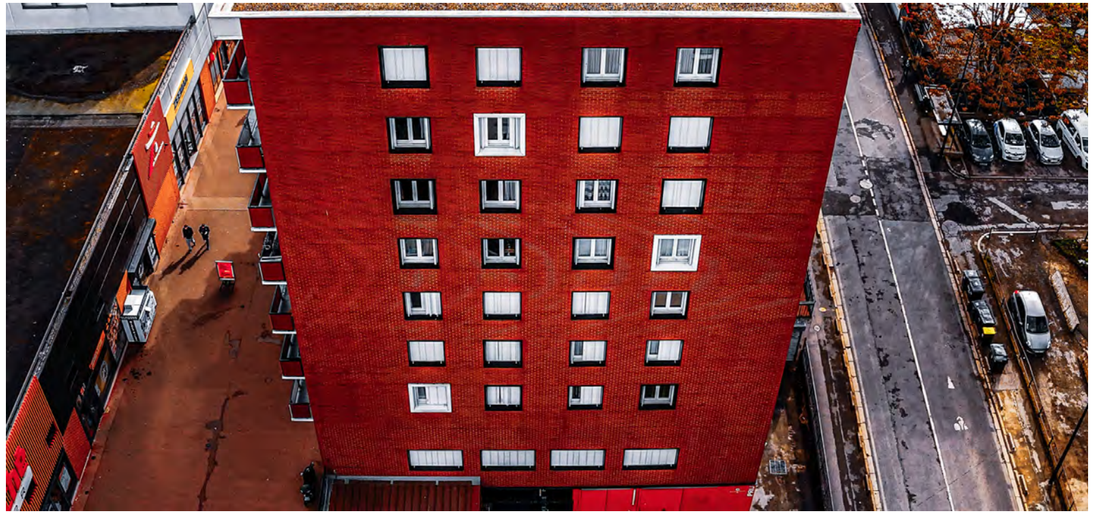
1993. La PME passe de la construction de maisons individuelles à celle du gros œuvre logements et se lance dans des opérations de promotion immobilière.

2004 / 2007. Le Groupe se diversifie et se lance dans la production d'énergies renouvelables.

2015. Mise en place d'une nouvelle gouvernance avec trois instances : un directoire dont le président est Vincent Legendre, un conseil de surveillance, et le CoLege, une instance collégiale qui œuvre notamment à la communication du groupe.

Depuis 2016 : ouverture à l'international.

Chiffres clés ➡ 930 M€ de chiffre d'affaires ➡ 2 300 collaborateurs ➡ 24 agences



Les forces motrices de la cité

En donnant l'opportunité de gagner un espace de citoyenneté et de liberté, le logement social a été un moyen de s'épanouir en toute sécurité professionnellement, physiquement, mais aussi dans l'accession à la propriété. Les habitants sont mobilisés, acteurs de leur immeuble en prônant la culture de la mixité sociale face à un individualisme et un repli sur soi grandissants. Les portraits suivants en témoignent.

Nicole et Jean-Pierre Milcent

Cité Germinal ~ Champigny-sur-Marne

De la fenêtre de l'appartement du 6 rue Germinal, le regard peut embrasser la ville. Une ville qui a bien évolué au fil des décennies. On aperçoit le supermarché que notre hôte nous désigne puis le groupe scolaire, la patinoire ou encore le lycée d'apprentissage et des commerces. « *Cela fait 53 ans que je suis là. L'immeuble venait d'être construit lorsque je me suis installé* » se souvient Jean-Pierre Milcent. Depuis, le quartier s'est certes transformé mais lui comme sa compagne Nicole y ont pris leurs marques et s'y sentent bien. Le grand appartement est convivial tout comme ses locataires. Sur les étagères, des bibelots côtoient des photos d'enfants nous souriant : les petits et arrière-petits-enfants du couple.
Enfant de Montreuil élevé dans un petit pavillon, à 18 ans le Campinois d'adoption s'est engagé comme pompier à Paris. « *Je ne voulais pas faire l'armée* » confie-t-il. À 25 ans, il décide de changer de branche et devient contre-maître. C'est à ce moment qu'il va s'installer en logement HLM. Rapidement, il devient un locataire militant, persuadé que faire évoluer son cadre de vie est un moyen sûr de gagner un espace de citoyenneté et de liberté. Membre de la CNL de Champigny, élu à l'amicale des locataires de la ville puis membre du CA et du Bureau de la Campinoise fin des années 70, il côtoie Jean-Louis Bargero, le maire de la commune, ainsi que le préfet. L'homme se souvient non sans une certaine nostalgie de ces réunions qui se tenaient non loin des bords de Marne.

Aujourd'hui comme hier, Jean-Pierre Milcent reste mobilisé et acteur de son immeuble. « *Regardez la dalle en dessous*, nous montre-t-il en fin connaisseur, *les pompiers ne peuvent pas y accéder c'est pourquoi ils doivent passer de l'autre côté.* » Avec Nicole, ils continuent à informer et donner un coup de main à leurs voisins, lorsque cela s'avère nécessaire. Ils ont les clés de la locataire du 7ème étage, savent mobiliser quand se posent des problèmes d'eau, d'ascenseur voire de nuisibles (blattes par exemple).

La cohabitation est-elle plus compliquée qu'au moment où ils ont emménagé ? Jean-Pierre renvoie à l'évolution de la société en général. Évidemment, l'individualisme et le repli sur soi ont gagné du terrain, mais ils se sentent en sécurité. Pour lui, quelles que soient la couleur et les origines, le respect et le bien vivre-ensemble doivent l'emporter, « *et s'il le faut, je saurai rappeler tout le monde à l'ordre* » lance l'ancien pompier un soupçon fanfaron.

Rapidement cependant, l'homme réendosse les habits de l'administrateur locataire : « *La loi ÉLAN a conduit à une fusion des organismes HLM* souligne-t-il. *Si IDF Habitat tient bon et a su répondre aux attentes des résidents en matière de rénovation, de sécurisation de l'habitat, l'État doit également tenir ses responsabilités sociales pour que l'habitat social puisse s'améliorer.* » Volontaire, toujours volontaire.



Delphine Delsalle et Amel Bensmaïne

Cité Gallieni ~ Champigny-sur-Marne

Elles nous ont donné rendez-vous entre midi et deux, dans le gymnase de quartier où durant leurs années de compétition elles se sont entraînées sans relâche. Au rez-de-chaussée un cours va débuter, au premier étage la salle de musculation n'est pas occupée. C'est là que la blonde puis la brunette vont se succéder pour prendre la pose entre les appareils de muscu et les tapis de sol, afin de se faire photographier et nous raconter cette tranche de vie hors-norme qu'elles ont vécue ici. Pour l'une et l'autre le constat reste le même : sans logement, elles n'auraient pas pu rester à Paris et pratiquer le sport de haut niveau.

Delphine Delsalle la première se remémore ces années quai Gallieni : « *Je suis née en Corse et j'ai 16 ans lorsque je rejoins l'INSEP Paris et le club de Champigny. Le judo ne me rémunère pas et la difficulté pour moi est de pouvoir concilier études et entraînement* » explique la jeune femme qui sera sacrée championne de France 2006 et 2012 pour les moins de 52 kg, sans oublier les titres européens par équipe et la médaille de bronze aux jeux méditerranéens. A 38 ans, elle se trouve à la tête d'un cabinet en gestion de patrimoine où elle semble déployer la même passion que sur un tatami.

Pour Amel Bensmaïne, son aînée d'un an, arrivant de Lille et évoluant dans la catégorie des moins de 48 kg, la situation était identique. « *Si j'avais dû travailler pour payer mes études alors j'aurais dû sacrifier le sport et la compétition* » poursuit-elle. Elle est aujourd'hui professeur de mathématiques à Champigny-sur-Marne.

Prenant en compte la situation spécifique des deux sportives, IDF Habitat et la municipalité de Champigny vont s'entendre pour leur permettre d'accéder à un habitat collectif avec un loyer abordable. « *Je vais me retrouver au 3ème étage d'un immeuble avec vue sur la Marne, en face de la base nautique. Le logement de qualité me confère une vraie sérénité au quotidien…* » confie Delphine. « *Dans cet appartement j'ai pu concilier ma vie d'étudiante, ma vie de judoka, ma vie professionnelle et ma vie amoureuse* » poursuit Amel qui elle aussi va cumuler les récompenses parmi lesquelles la médaille d'or au championnat d'Europe des moins de 23 ans ou encore la médaille d'or au championnat de France universitaire de 2003, 2004 et 2005.

Les deux jeunes femmes poursuivent ensuite leur chemin. La première va céder sa place en logement social après 6 à 7 années intenses combinant compétitions et études universitaires dont un master grandes écoles à

l'ESCP Europe. Elle s'est depuis un peu éloignée du monde du judo, cependant elle n'hésite pas à soutenir sa fille qui a décidé de prendre une licence. La seconde a gardé son appartement durant toutes ses études de mathématiques. Pour elle, rappelle Amel, « *le logement social a constitué un sas de sécurité personnelle et m'a bien soulagée quand j'ai été confrontée à de gros problèmes* » maintenant derrière elle. Une fois le CAPES en poche et après avoir été nommée à Champigny comme Delphine, elle a quitté son appartement de la rue de la Plage pour partir rue Jean-Jaurès et accéder à la propriété. Elle est toujours licenciée au club de Champigny et continue à intervenir à l'INSEP où elle fait du tutorat pour des étudiants en maths.

Il est un peu plus de 13h30 lorsqu'après Delphine, Amel quitte le gymnase comme sa collègue, rieuse et aérienne…

« Je vais me retrouver au 3e étage d'un immeuble avec vue sur la Marne, en face de la base nautique. Le logement de qualité me confère une vraie sérénité au quotidien… » (Delphine Delsalle)

« Dans cet appartement j'ai pu concilier ma vie d'étudiante, ma vie de judoka, ma vie professionnelle et ma vie amoureuse. » (Amel Bensmaïne)





Brigitte Ravel

Cité Anatole France ~ Bagneux

Brigitte Ravel vient elle-même nous ouvrir le portail de sa résidence à Bagneux. C'est une femme volubile et dont le regard pétille derrière des lunettes de vue. Au quinzième étage d'une des trois tours de la résidence son appartement est impeccablement rangé, et la porte-fenêtre grande ouverte permet de découvrir un balcon d'où la vue s'étend au loin.

Brigitte Ravel vit ici depuis 30 ans, « *j'en avais 37 à l'époque, et toute une partie de ma vie était déjà passée* » nous précise-t-elle. Avant d'être à la retraite elle a d'abord assumé des fonctions auprès de la mairie de Bagneux puis est devenue attachée parlementaire. Une vie militante bien remplie. Mais la retraite ne signifie pas pour elle l'oisiveté, en effet elle est inscrite à un club qui fait du tai-chi-chuan, elle est assidue au cinéma de quartier qui propose des projections spécifiques pour les seniors, la dernière en date étant « Anatomie d'une chute », sans oublier un abonnement théâtral grâce auquel elle a assisté à la pièce « Les émigrants » à l'Odéon.

Locataire elle reste très active au sein de l'association créée il y a plus de vingt ans à l'occasion de la réhabilitation des tours. Son militantisme s'ancre sur les besoins et les enjeux de la crise du logement que vit la région parisienne, c'est pour cela qu'elle est membre de la direction de la Confédération nationale du logement pour la région Île-de-France. Ce qui lui plaît c'est cette capacité des huit fédérations de la région parisienne à croiser les expériences, à se projeter dans les batailles à mener avec les autres bailleurs sociaux départementaux, mais elle regrette la difficulté à rallier des locataires à cette cause, tout en le comprenant. Car dit-elle : « *la question du logement est à la fois très complexe dans la façon de la penser, tout en étant très concrète dans ses effets immédiats.* »

Elle se dit très heureuse de vivre dans cette tour de 15 étages qui compte environ 250 logements. Il y a une mixité sociale et ethnique assez grande, parce que près de la moitié des logements appartiennent à IDF Habitat. Les autres ont été vendus vers 1968, certains propriétaires continuent de vivre dedans, tandis qu'une partie importante loue en tant que bailleur privé. Brigitte Ravel s'anime en nous expliquant les enjeux qu'elle défend face aux propriétaires : l'intérêt stratégique qu'un bailleur social dispose d'une part importante des appartements est une garantie financière sur la possibilité de réaliser les travaux d'entretien ou de rénovation. À l'écouter on devine la femme d'expérience, mais aussi l'oratrice enthousiaste qui sait convaincre.





Françoise Potron

Cité Anatole France ~ Bagneux

Lorsque nous arrivons au pied de la haute tour qui se dresse au cœur de la ville de Bagneux, la retraitée à l'allure dynamique et joviale nous attend sur le trottoir malgré le vent glacial. « *Montons, je vais finir par attraper un rhume !* » s'exclame-t-elle en nous désignant l'ascenseur à l'intérieur du hall d'entrée.

Situé au dixième étage de l'imposant immeuble, le deux-pièces est tellement bien agencé qu'il en est spacieux. Un large vestibule donne d'un côté sur un séjour lumineux, de l'autre sur une cuisine de taille très honorable. Une douce chaleur baigne l'ensemble, témoin d'un chauffage central efficient. « *Il y a dix ans ils nous ont installé le double vitrage. L'isolation s'en ressent* » explique-t-elle avec satisfaction.

En pénétrant dans la cuisine, notre regard se porte immédiatement vers la fenêtre car une magnifique vue panoramique nous dévoile le Mont-Valérien droit devant, et sur la droite « *on voit même la tour Eiffel !* » nous montre Françoise fièrement.

Ancienne professeure d'allemand, cela fait quarante ans qu'elle occupe son appartement. Et elle y est très attachée, tout comme à sa ville. « *Ma grand-mère et ma mère sont toutes les deux nées et ont vécu à Bagneux,* nous raconte-t-elle, *alors après mon divorce il m'a semblé tout naturel de venir y vivre aussi* ».

Mais ce n'est pas tout : son grand-père est une illustre figure de la ville. Albert Théodore Petit, maire de Bagneux de 1935 à 1940 puis de 1944 à 1963, y a laissé son empreinte en luttant pour les droits des travailleurs, en créant crèche municipale et stade, et en soutenant de nombreuses associations syndicales, sportives et culturelles. Françoise nous confie, non sans émotion, qu'une des avenues de la ville a été rebaptisée « Avenue Albert-Petit » en hommage à son ascendant.

Et tout comme lui, Françoise passe son temps à se consacrer aux autres. À sa maman tout d'abord, car celle-ci, souffrant de la maladie d'Alzheimer, est résidente à l'Ehpad situé à deux pas de là. Aussi peut-elle lui rendre visite quotidiennement. Et chemin faisant, Françoise a fini par s'occuper des autres résidents également. Elle s'efforce de faire travailler la mémoire de ceux qui en ont besoin, et finalement de maintenir le lien affectif et social.

Parmi ses autres activités, la lecture occupe une grande place dans la vie de Françoise, comme en témoigne la bibliothèque de l'entrée qui croule sous le poids des nombreux ouvrages. C'est que, pour cette passionnée d'histoire, la Mémoire est quelque chose de très important.

Géraldine Poenou

Cité Sonia Delaunay ~ Champigny-sur-Marne

La première chose qui nous frappe chez Géraldine, c'est sa joie de vivre. Pourtant, lorsqu'elle nous accueille sur le pas de sa porte, appuyée sur ses deux béquilles, on se dit que sa vie ne doit pas être facile tous les jours.

Elle et son fils viennent tout juste d'emménager au rez-de-chaussée de cette résidence neuve de Champigny. Le trois-pièces est moderne, lumineux, et cette amoureuse de la nature se réjouit de voir le soleil inonder les nombreuses plantes et fleurs qui peuplent son salon. Elle nous désigne aussi avec fierté le jardin privatif dont elle dispose à l'arrière. *« J'ai beaucoup de chance, cet appartement est un vrai cadeau d'IDF Habitat, confie-t-elle. Si j'accepte de témoigner, c'est par reconnaissance envers tout ce qu'ils ont fait pour moi et mon fils. J'ai eu affaire à des personnes très humaines et compréhensives. »*

Par ailleurs le logement respecte les dernières normes « Personnes à Mobilité Réduite ». Et la mobilité, justement, Géraldine en a perdu une grosse partie lors d'un accident de la vie, il y a quatre ans. Cadre dans la fonction territoriale, elle avait pour mission d'aider les personnes en situation de handicap. Ironie du sort, c'est elle qui a besoin d'assistance aujourd'hui. Aide sociale, aide financière, aide humaine. Pourtant elle n'est pas du genre à se plaindre ou à réclamer. C'est une battante, une guerrière. Elle lutte tous les jours pour retrouver ses jambes, assurer ses soins et ceux de son fils. Après l'accident de sa maman, ce dernier a rapidement appris à devenir autonome et s'est montré d'un soutien sans faille. Tous deux ont traversé avec force les tempêtes des opérations, des soins incessants, de la dépression, du surendettement, des huissiers aussi.

Mais tout cela est derrière eux à présent. Trois chirurgies et d'innombrables séances de rééducation plus tard, voilà la jeune femme debout à nouveau. Ce qui compte, aujourd'hui, c'est de refaire des projets d'avenir. Et des projets, Géraldine en a beaucoup ! L'écriture, d'abord. *« Pour laisser une trace à ma descendance »*, explique-t-elle. Elle compte bien raconter son parcours de vie et s'en servir d'exutoire. Le chant, ensuite, puisqu'elle a déjà pris des cours particuliers et souhaite désormais intégrer une chorale. Elle a aussi dans l'idée de se lancer dans la création de vêtements et de bijoux, activité qu'elle pratique déjà en loisir. Enfin, elle aimerait créer une association afin d'aider les enfants à multi potentiels. De beaux défis l'attendent donc. *« L'important, c'est de tirer le côté positif de chaque expérience,* conclut la jeune femme avec philosophie. *Il y a du bon partout, il faut juste savoir le trouver. »*









S’engager pour une vision à long terme

S’engager pour une vision à long terme c’est ce que défendent les architectes qui conçoivent les ouvrages pour IDF Habitat. Pour continuer à exister, le logement social ne doit pas être considéré comme un bien marchand, mais comme un droit auquel chaque individu doit avoir accès. Dans le domaine architectural, l’expertise grandissante et l’innovation constante sont deux conditions incontournables face aux enjeux écologiques et sociaux.







Jean-Michel Daquin

Architecte et urbaniste dans l'agence Daquin & Ferrière Architecture, Montreuil :
« L'architecte est à la fois un professionnel et un citoyen et doit soutenir le logement social. »

« L'urbanisme n'est évidemment pas celui d'hier. On vit une transformation de l'habitat social où les évolutions des techniques parviennent à se coupler avec les usages liés aux nouveaux modes de vie ou encore avec les enjeux écologiques d'aménagement des territoires. On assiste à une meilleure prise de conscience que la qualité architecturale et d'usage est très importante pour les habitant-es.

Lors d'une première phase du renouvellement urbain – ANRU – ont dominé les démolitions, à ce moment la priorité financière et politique n'allait pas à la réhabilitation en profondeur des bâtiments. La programmation urbaine passe maintenant par l'évaluation du cout écologique de l'aménagement urbain, des démolitions, du réemploi possible, de la mémoire des lieux, par l'examen de ce que nous avons fait par le passé, de ce qui s'est avéré obsolète, et par la recherche de qualité technique environnementale et architecturale.

Les architectes qui pratiquent dans le domaine du logement HLM héritent de cette culture contemporaine de la qualité que l'on ne retrouve pas obligatoirement ailleurs. On observe qu'il n'y a pas les mêmes exigences dans certaines villes où l'on se préoccupe plus d'afficher des façades néoclassiques que de répondre aux usages de l'habitat comme par exemple la profondeur des balcons.

Malheureusement nous constatons que la maîtrise d'ouvrage publique a tendance à s'affaiblir. L'État se désengage depuis trop longtemps du logement social, et aujourd'hui la remise en cause de la loi SRU va consacrer un vrai recul. Cette loi, en exigeant un quota de logements sociaux par ville, a constitué un outil fondamental pour préserver le principe du logement pour tous et permettre d'aménager la ville en préservant sa complexité et sa diversité. Son affaiblissement va mettre à mal les équilibres territoriaux qui concourent au vivre-ensemble.

Il est fondamental que les villes, à commencer par Paris, continuent à investir dans le logement social. Ce sont les politiques structurantes du logement avec pour objectif l'intérêt public qui ont permis de répondre à la demande sociale du logement. Si on rompt avec cet objectif alors cela sera mortifère pour le logement, conduisant à de vraies ruptures d'égalité qui vont dégrader encore plus la situation sociale.

Cela sera également très négatif d'un point de vue architectural. L'architecture a été déclarée par la loi de 1977 d'intérêt public. L'architecte est à la fois un professionnel et un citoyen et doit soutenir le logement social. Celui-ci a toujours permis aux architectes de développer des réponses qualitatives et innovantes dans la conception de l'habitat. L'affaiblissement de l'habitat social va nécessairement continuer à standardiser le logement, ce qui est déjà à l'œuvre dans les faits. Les architectes doivent pouvoir rester des acteurs des mutations sociales et sociétales des territoires, avoir les moyens de répondre aux enjeux sociaux, écologiques, et au bien-être des habitant-es. »

✶

Repères

2004. Création de l'agence Daquin & Ferrière Architecture.

2015. 126 logements sociaux rue Yves-Farges à Champigny.

2013-2017. Président du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France.

Benjamin Fleury

Architecte et urbaniste dans l'agence Benjamin Fleury, Montreuil :
« Il est important de préserver la mémoire du lieu, en tout cas de travailler en continuité avec son histoire. Mais également de l'interpénétrer avec l'écologie. »

« Ces dernières années, j'ai vu des bailleurs sociaux de plus en plus sachants, développant une vraie expertise. C'est un plaisir de travailler avec eux parce qu'au final, on sait que l'on va construire du bâti pour des populations qui en ont besoin. Le cahier des charges est bien constitué, plus agréable à définir qu'avec un promoteur. Même pour les surfaces, là où ce dernier va tenter de réduire le nombre de mètres carrés à des fins financières, avec un bailleur social on cherchera à saisir toutes les marges de manœuvre pour mieux répondre aux attentes des habitants. Du coup on est dans l'innovation et les modifications constantes.

IDF Habitat a un esprit urbain qui tient compte des évolutions de la société. L'opération de la rue des Chantereines à Montreuil, dont le maître d'ouvrage était COOPIMMO, a été conçue de manière à concilier le plus justement possible social et éco confort. Elle a permis de faire accéder à la propriété des publics issus du parc social montreuillois par le biais d'un prêt social location accession (PSLA) mais également de développer une stratégie environnementale reposant d'abord sur la performance thermique (pièces orientées vers la lumière, murs constitués de béton revêtu d'une isolation extérieure, panneaux solaires…). Plus encore, la présence de passerelles, coursives et balcons faisant le lien entre les deux pans de la résidence favorisent l'échange et ce qu'on appelle le vivre-ensemble. Lors de la crise du Covid, ils ont permis aux habitant-es de se retrouver, d'échanger à l'air libre et de produire du commun au cœur même de leur résidence.

Aujourd'hui la priorité est donnée à la réhabilitation des bâtiments. Il est important de préserver la mémoire du lieu, en tout cas de travailler en continuité avec son histoire. Mais également de l'interpénétrer avec l'écologie. Ainsi je cherche en permanence ce qui est le plus efficient du point de vue thermique. J'utilise des matériaux biosourcés, du chanvre qui est un bon isolant en hiver, ou encore je donne toute leur place aux arbres et à la végétation qui, avec le phénomène d'évapotranspiration, vont permettre de rafraîchir les façades des bâtiments en été et d'atténuer les effets du changement climatique, de combattre l'imperméabilisation des sols…

Je suis bien conscient qu'aujourd'hui les budgets engagés pour construire du logement ont été drastiquement réduits. Cela affecte jusqu'à la qualité du bâti, mettant à mal par exemple l'usage de matériaux biosourcés et la qualité écologique des bâtiments que je viens d'évoquer et qui constituent un enjeu fondamental du renouveau architectural et urbain. Avant, ces économies avaient des impacts sur les matériaux utilisés, maintenant c'est l'entièreté de notre travail qui est touchée.

De même, la volonté affichée de remettre en cause la loi SRU est un signe éminemment négatif car elle aura des incidences fortes pour les futurs locataires et la physionomie même des quartiers et des villes. »

★

Repères.

2004. Création de l'agence Benjamin Fleury.

2009. 28 logements à Choisy-le-Roi – SADEV et IDF Habitat.

2017. 26 logements PSLA passif à Montreuil – COOPIMMO.

Catherine Jacquot

Architecte et urbaniste dans l'agence NaaJa Architectes Urbanistes, Montreuil :
« La loi SRU permet d'imposer l'existence même du parc HLM, elle le légitime. La préserver, c'est préserver l'intérêt général. »

« La production de logement social a évolué certes, mais le souci de la qualité des logements persiste pour les bailleurs sociaux. Ils construisent et gèrent des bâtiments appelés à vivre 50 ans et plus, ils se doivent de porter une vision à long terme de leur patrimoine. Le logement n'est pas considéré comme un produit mais comme un lieu de vie et un droit pour tous. Cela nous confère une liberté et une responsabilité accrues.

J'ai commencé à exercer mon métier d'architecte dans les années 80. Depuis, les procédures ont évolué, qu'il s'agisse du choix de l'architecte, de la prise en compte des nouvelles réglementations, des performances techniques, et plus généralement des enjeux de la transition écologique dans le patrimoine bâti. L'ANRU a également constitué une étape importante dans la restructuration des quartiers et du logement social. Les grands ensembles avaient permis au milieu des années 50 de faire reculer le logement insalubre et d'accueillir une population urbaine grandissante. Mais quand les classes moyennes ont quitté ensuite ces quartiers, souvent pour l'habitat individuel, on a assisté à un nouvel appauvrissement social. Les opérations de rénovation avec l'apport d'urbanistes, paysagistes et architectes ont permis de réhabiliter les logements et, pour partie, de reconnecter ces quartiers aux centres-villes par les transports en commun, les services publics, les commerces…

Ce besoin de transformation et de réaménagement des quartiers reste toujours d'actualité. Après avoir procédé durant des années à de nombreuses démolitions de logements HLM, la priorité est donnée aujourd'hui à des politiques de réhabilitation du bâti et de restructuration des quartiers. C'est légitime car cela répond aux attentes des populations comme aux impératifs écologiques.

Si les choix financiers actuels s'avèrent défavorables au logement social, mettant en cause sa pérennité, le problème plus encore est politique. Je constate une difficulté croissante d'acceptabilité du logement social. Quand une municipalité s'engage dans un programme de construction, les élus se heurtent fréquemment à une résistance importante de la population. Les réunions publiques deviennent difficiles, et les maires finissent par devenir réticents. Pour cette raison notamment, la remise en cause de la loi SRU est extrêmement délétère. Si on déroge à la règle des 20 et 25 % de logements sociaux, il y aura moins de logements sociaux alors que la demande est criante. La mixité sociale est assurée au sein du parc HLM. Les familles seront directement impactées et cela participera d'une dérégulation des rapports sociaux. La loi SRU permet d'imposer l'existence même du parc HLM, elle le légitime. La préserver, c'est préserver l'intérêt général. »

✶

Repères.

1985. Création de l'agence d'architecture Cenci et Jacquot architectes urbanistes.

2013. Première femme à être élue présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes.

2016-2020. Architecte de l'opération rue de la Boulonnerie à Champigny-sur-Marne portant sur la construction de 81 logements en accession privée, 46 logements en locatif social et 24 logements en accession sociale.

Cogedim maître d'ouvrage, avec IDF Habitat et COOPIMMO.

2018. Création de l'agence d'architecture NaaJa architectes urbanistes, avec Lisa Bouteldja.





DES ANNÉES 80 AU NOUVEAU MILLÉNAIRE

Un retour chahuté vers le logement social

La gauche portée au pouvoir en 1981 fait d'abord le choix du logement social. La loi Quilliot de 1982 donne un statut et des droits aux locataires, et reconnait pour la première fois le « droit fondamental à l'habitat ».

En 1990, la loi Besson quant à elle instaure des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées dans le but de permettre aux plus démunis d'accéder à un logement décent. Puis l'année suivante, en 1991, la loi d'orientation pour la Ville fait obligation aux communes situées dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants de disposer de 20 % de logements sociaux sur leur territoire, ouvrant la voie à loi SRU. Celle-ci est adoptée en 2000 et généralise l'obligation de 20 % de logements sociaux dans les villes de plus de 1 500 habitants en région parisienne, et de plus de 3 500 en province.

À la fin des années 90, la SA Les Malicots d'Ivry qui avait tout juste 2 000 logements se trouve en difficulté. Fortes d'une histoire commune, la Campinoise et Les Malicots décident de se rapprocher et constituent d'abord un G.I.E (Groupement d'intérêt économique) pour regrouper tout le personnel en 1997. Cinq ans après, les structures fusionnent sous le nom d'IDF Habitat. COOPIMMO quant à elle conserve son statut autonome. Les 6 000 logements de la Campinoise ajoutés à ceux des Malicots portent désormais le patrimoine d'IDF Habitat à 8 000.

Quand la Société d'économie mixte Agir pour Bagneux se trouve aussi en difficulté, IDF Habitat vient naturellement à son secours et rachète tout son patrimoine, constitué de 2 000 logements. La fusion se fait dans les années 2000. C'est ainsi qu'IDF Habitat passe, en trois étapes, de 6 000 logements à 10 000 sur cinq départements, auxquels il faut ajouter les nouvelles constructions.

Le paysage HLM se transforme

En 2003 la loi Borloo dite de rénovation urbaine va rapidement transformer le paysage des quartiers avec une succession d'opérations de démolition-reconstruction qui sont aujourd'hui controversées. Beaucoup expliquent qu'on a plus déplacé la pauvreté qu'on ne l'a combattue. La réforme de la loi en 2012 et la mise en place des « contrats de ville », faute de moyens adaptés, ne change rien au problème.

Malgré tout, le début des années 2000 marque d'autres avancées à mettre au crédit de la mobilisation des acteurs du logement social. Par exemple la loi DALO, adoptée en 2007 à la suite de la lutte des camps de sans-abris le long du canal Saint-Martin, va consacrer le droit au logement opposable et permettre aux plus démunis (sans logement, menacés d'expulsion ou mal logés) d'accéder sans délai à un logement, un principe auquel on ne peut que souscrire. Il aurait fallu mettre à contribution le secteur privé pour rendre plus efficient ce dispositif.

En 2014 la loi ALUR au terme de longs débats renforce la lutte contre le logement indigne et contre les marchands de sommeil. Elle permet également d'expérimenter l'encadrement des loyers dans certaines grandes villes et métropoles.

L'attaque frontale pour la mission généraliste du logement social

Dès 2009, le gouvernement Juppé fait voter la loi MOLLE (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), renommée loi Boutin. Elle abaisse le seuil de revenu maximum de 10,3 % pour avoir le droit d'accès au logement social et exclut du parc HLM toute une partie des habitants aux revenus intermédiaires.

Progressivement, l'État entend se désengager du logement social et le réserver aux populations les plus fragiles. Ce choix va s'intensifier au fil des ans. Ainsi en 2017 est adopté le dispositif de réduction du loyer de solidarité (RLS) qui impacte lourdement les trésoreries des bailleurs sociaux.

En 2018 la loi ÉLAN pousse à la concentration et à la fusion des organismes de logement. Ce choix conduit à éloigner les bailleurs sociaux de leurs collectivités de tutelle et des besoins des habitants, tandis que leurs moyens sont amoindris.

Encore en 2024 se confirme la menace sur la loi SRU, garante de la cohésion et de la solidarité entre les territoires en faisant vivre partout le principe de mixité sociale.

Enfin en avril 2024 le projet de loi de décentralisation sur le logement social ouvre les risques de ruptures territoriales et d'instauration du clientélisme municipal pour les attributions de logements sociaux. C'est la remise en cause du logement comme politique de droit commun.

Dans le même temps se font jour de nouveaux enjeux, dont le défi climatique qui impose la rénovation énergétique avec notamment l'éradication des passoires thermiques. Le budget dévolu à la question est revu à la baisse suite au plan d'économies de Bruno Le Maire.

Conclusion

La ville de Champigny a toujours été présente dans la gouvernance d'IDF Habitat. Les élus de la ville ont longtemps milité pour défendre le logement social tant pour le développement que pour les réhabilitations des logements. De tous temps, ils ont mené le combat avec les habitants pour obtenir de l'État les moyens nécessaires pour y parvenir.

Le premier président de la coopérative de Champigny fut le maire de la ville Louis Talamoni. Ensuite ce fut au tour du maire Jean-Louis Bargero, puis de son premier adjoint Maurice Ouzoulias. A ce jour, IDF Habitat redevenue coopérative est présidée par un locataire-coopérateur, Jean-Jacques Guignard.

En 70 ans, seulement quatre présidents se sont succédé à la tête de l'organisme, quatre présidents qui ont toujours eu à cœur de se battre pour garantir un logement de qualité pour tous.

✶

Des années 80 au nouveau millénaire

26 juin. **1982**

Loi Quilliot (droits et obligations des locataires et des bailleurs) *« Le droit à l'habitat est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent ».*

31 mai **1990**

Loi Besson : planification départementale des constructions de logement social, obligation aux communes de plus de 20 000 habitants de disposer de 20 % d'habitat social.

13 juil. **1991**

Loi d'orientation pour la ville (obligation de construire des habitats sociaux dans les villes qui n'en ont pas assez).

29 juil. **1998**

Loi de lutte contre l'exclusion, réforme du système d'attribution du logement social.

13 déc. **2000**

Loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain), 25 % de mixité sociale par commune.

17 janv. **2007**

Loi sur le Droit opposable au logement (DALO) qui garantit le droit d'accès au logement pour toute personne qui n'est pas en mesure de le faire par ses propres moyens.

23 mars **2014**

Loi ALUR (Pour l'accès au logement et urbanisme rénové).

23 nov. **2018**

Loi ÉLAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

23 juil. **2023**

Loi Kasbarian, création d'un délit d'occupation illicite, facilitation des procédures d'expulsion en cas d'impayé.



Du logement social au logement public

À l'échelle du territoire communal, les élus cherchent à renouer avec les acteurs de proximité afin de continuer à proposer une diversité d'offre de logements en location ou en accession à la propriété pour un coût abordable. Ils cherchent à juguler les difficultés rencontrées par les habitants, qui n'arrivent plus à se projeter à long terme : la cherté du foncier met en danger la capacité d'offrir à tous l'opportunité de vivre à proximité du centre-ville. Les élus font donc face à des défis de taille : respecter le seuil légal des 25 % de logements sociaux imposé par la loi, pallier la suppression de l'aide à la pierre et la pression fiscale imposée sur les bailleurs sociaux.





Hélène Cillières

Conseillère départementale et maire adjoint de Bagneux : *« Bagneux est une ville populaire et solidaire, engagée dans la transition écologique. »*

« Bagneux a fait le choix de rester une commune populaire, perpétuant une tradition de solidarité et de valeurs d'entraide. D'offrir à tous la possibilité de vivre à proximité du centre-ville en maintenant une diversité d'offres de logements, en location ou en accession à la propriété, pour un coût abordable. Ce choix, nous faisons plus que l'assumer, nous en sommes fiers car il donne du sens à notre action municipale. Cependant il appelle à une mobilisation de tous les instants.

Notre ville est située à trois kilomètres de Paris, et est aujourd'hui raccordée au métro parisien. Face à l'envol des prix du privé, seul le maintien d'un fort pourcentage de logements sociaux (plus de 65 %) nous permet de garantir l'assurance d'une vraie mixité sociale au sein de la métropole. Tout particulièrement en très proche couronne de Paris.

Pour résister au marché, nous avons adopté une charte de la promotion de la construction qui plafonne le prix du m² en accession et permet une offre maîtrisée.

De même, nous cherchons à juguler la cherté du foncier. Cela n'affecte pas que le logement privé. Les prix exorbitants des terrains rendent leur achat impossible par les bailleurs sociaux et paralysent en partie la production de nouveaux logements HLM. Avec d'autres villes comme Ivry-sur-Seine, nous nous sommes engagés dans l'expérience des contrats de bail réel solidaire (BRS) permettant à un office public de garder la main sur le foncier et sa maîtrise dans les zones tendues. Ce sujet m'apparaît essentiel dans un département comme les Hauts-de-Seine, où 17 villes sur 36 ont décidé en toute connaissance de cause de ne pas respecter la loi SRU car opposées à l'accueil des classes populaires et des ménages les plus fragiles…

Le droit au logement pour tous-tes reste un vrai sujet, il demande de respecter le seuil légal de 25 % de logements sociaux imposé par la loi et de développer partout du logement social.

Aujourd'hui la pénurie d'offre de logements abordable est créatrice d'une tension énorme car avec les salaires qui stagnent et un pouvoir d'achat qui baisse, un nombre croissant de familles connaît des problèmes de logement et n'arrive plus à se projeter à court et moyen terme. Une attente de dix ans pour se voir proposer un logement social, des couples qui après la naissance de leur second enfant ne peuvent accéder à un logement plus grand faute de places disponibles… Tout cela pèse terriblement dans les vies et génère du repli alors que l'accès à la ville et au logement devrait être source d'émancipation.

J'ai bien conscience que ces questions nous placent sur un terrain politique national et que les bailleurs sociaux doivent faire face aux contraintes budgétaires et aux réformes qui leur sont imposées d'en haut. Pour autant, nous devons aussi nous mobiliser dans nos villes, avec et pour les locataires. Il faut par exemple accélérer la rénovation énergétique des logements sociaux. C'est une mesure de justice environnementale et sociale et il y a urgence à éradiquer les passoires thermiques sur nos territoires.

Il s'agit aussi de renouer avec la proximité, permettre aux bailleurs d'être soutenus et renforcés dans l'accompagnement des habitants, pour être à leurs côtés face aux difficultés du quotidien. Je crois à un travail partenarial avec les villes, avec les agents communaux, avec les élus et nous nous y employons ; mais dans ce dialogue, les habitant-es ont besoin de leur bailleur. Je sais qu'IDF Habitat a à cœur cette préoccupation. Elle me paraît essentielle. »

✶

Repères

La ville de Bagneux dispose d'un parc social de 9 739 logements (57 %) détenus par treize bailleurs sociaux différents, dont les principaux sont Domaxis, IDF Habitat et Hauts-de-Seine Habitat.

2016. Entrée du patrimoine locatif social de la SEMABA[2] (2 708 logements) dans IDF Habitat.

2. Société d'économie mixte Agir pour Bagneux

Philippe Bouyssou

Maire d'Ivry-sur-Seine : *« Nous avons un besoin impérieux de logement social, d'un logement public, accessibles pour toutes et tous. »*

« L'histoire de l'habitat est étroitement liée à celle du territoire communal. Je suis toujours surpris par ces jeunes qui ont vécu, grandi dans notre patrimoine social et sont aujourd'hui devenus des artistes, des enseignants ou artisans… Cela démontre combien le logement social est un incubateur de talents autant qu'il est un incubateur de solidarité et du vivre-ensemble.

Pourtant l'entreprise de déstructuration du logement social est continue depuis des années. De la suppression de l'aide à la pierre à la pression sur les bailleurs sociaux pour qu'ils vendent aux locataires une partie de leur patrimoine, transformé en « copropriétés pour pauvres » et trouvent par ce biais une source de financement pour construire des logements neufs, tout cela s'apparente à une sorte de tonneau des Danaïdes. À Ivry, nous rencontrons aussi des riverain-es qui ne peuvent pas habiter dans le privé. Les PLS (Prêts locatifs sociaux), qui pourraient constituer une solution, sont rares et mal financés. L'attente est longue et souvent leur seule perspective d'attribution concerne des bâtiments anciens dont le coût a déjà été amorti.

Nous sommes confrontés à une offensive sans fin, où à l'arrivée le droit au logement se transforme en droit à la précarité. Où les discours se multiplient pour discréditer le logement social jusqu'à parler de séparatisme dans les HLM. Où ceux qui parlent de séparatisme dans les HLM sont toujours ceux qui refusent la loi SRU et créent des ghettos de pauvres.

Je pense à l'inverse que nous avons un besoin impérieux de logement social, je préfère d'ailleurs parler de logement public de qualité et accessible pour tous-tes.

Les dernières réformes territoriales ont consacré la mise en place des ÉPT (Établissements publics territoriaux). Pour les bailleurs de moins de 12 000 logements sociaux, la loi ÉLAN de 2018 a imposé l'obligation de fusionner. Ramené à l'échelle du Grand-Orly Seine Bièvre, cela signifiait que notre ville allait perdre la maîtrise de ses 6 400 logements et, surtout, tout levier pour préserver les solidarités et en créer de nouvelles.

C'est pourquoi la municipalité a soumis à référendum aux habitant-es un modèle alternatif qui a été largement approuvé par plus de 74 % des votant-es. Nous avons transformé l'OPH (Office public de l'habitat) d'Ivry en Coop'Ivry, une coopérative HLM portée par la ville. Et dans un second temps, pour atteindre la taille critique des 12 000 logements requis par la loi pour préserver notre capacité d'action, nous avons participé à la création d'une société de coordination avec d'autres bailleurs qui partagent la même vision du logement HLM que nous. IDF Habitat fait partie de ces partenaires. C'est une entreprise HLM « propre », qui véhicule un modèle du logement public résistant à la financiarisation du secteur, qui essaie avec les marges de manœuvre qui lui sont données de continuer à innover, créer des bâtiments modernes, écologiques…

Cette coopérative nous permet de relocaliser plus fortement encore le logement social dans les activités de la ville, avec une prise de décision partagée. Dans le même temps, elle nous a permis de peser concrètement sur des orientations nationales injustes. C'est une expérience riche à exporter voire à développer dans d'autres secteurs, qu'il s'agisse par exemple de l'énergie ou de l'alimentation.

★

Repères

Coop'Ivry Habitat emploie 136 agent·es, gère 59 cités, soit près de 6 262 logements répartis sur tout le territoire de la ville d'Ivry-sur-Seine.





Œuvrer à l'épanouissement des locataires

Prendre part, militer pour un pouvoir collectif : les trajectoires individuelles des portraits suivants montrent à quel point l'engagement personnel est à l'origine de la vitalité de toute une communauté. En construisant leur cocon, les habitants créent une vie commune riche et sereine. En effet, le logement social est une ancre qui permet aux habitants de bénéficier d'un lieu dans lequel ils peuvent se sentir en sécurité pour s'épanouir dans leur vie.

Roddy Laroche

Résidence Martin-Nadaud ~ Paris 20e

De l'autre côté de la place Martin-Nadaud, le bâtiment est presque achevé. Quelques échafaudages et bâches barrent encore l'entrée, nous empêchant de visiter les appartements. Avec Roddy Laroche, nous nous installons alors dans un café à proximité du petit immeuble. « *Notre idée était de trouver une autre manière de vivre et d'habiter qui mêle logement et activité* » commence-t-il à raconter alors que nous passons la commande. La démarche s'engage en 2014, initiée par un petit groupe d'habitant-es qui convergent sur la volonté de construire « *une manière d'habiter bâtie sur l'autogestion et une sorte de pouvoir collectif.* » Photographe indépendant, danseur et musicien dans « la Fanfare invisible » qui soutient les luttes sociales par la musique, Roddy Laroche devient vite l'une des forces motrices du projet.

Il s'agit d'abord de trouver un lieu et les partenaires de l'opération. Après de premières recherches infructueuses, lui et ses amis tombent sur un appel à projets initié par la ville de Paris mettant à disposition trois terrains dans le 20e arrondissement pour développer du logement participatif. Ils ont trouvé le Graal qui va leur permettre de commencer à créer leur habitat collectif. Chemin faisant, ils croisent aussi COOPIMMO, la coopérative HLM spécialisée rattachée à IDF Habitat et spécialisée dans la construction de programmes d'accession sociale. La rencontre avec Christian Chevé, son président, est fructueuse. C'est ainsi que va émerger la première coopérative régie par la loi ALUR (avec un statut juridique pour l'habitat participatif) portée par le bailleur.

Le travail qui s'ensuit est long et exigeant. « *On apprend ensemble et on finit par devenir experts* » explique Roddy Laroche qui va se prendre au jeu et siège aujourd'hui comme administrateur de COOPIMMO au titre des accédants à la propriété. Les futur-es habitant-es de la coopérative prennent part à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble. Ils décident par exemple de la construction de paliers pensés comme des espaces de rencontre, ou de la transformation des 47 m² au rez-de-chaussée en un lieu commun pour des fêtes, des réunions, voire dédié aux associations du quartier voulant s'y réunir ou tenir une permanence. Idem pour les 180 m² de jardin partagé, la buanderie ou le studio de répétition, tous conçus pour être utiles à chacun-e. Leur démarche volontairement sociale revendique le brassage générationnel, les habitant-es auront de 25 à 70 ans et socio-culturel : « *deux des familles relèvent de situations prioritaires* » précise Roddy Laroche.

Lui est un brin impatient de pouvoir occuper les murs. Il n'aura plus longtemps à attendre, la crémaillère est prévue avant l'été.





Diop M'Baye

Immeuble La Redoute ~ Fontenay-sous-Bois

« *Diop c'est le maire de la cité* » nous lance un des adolescents réunis sous le porche, entrée 6, de l'imposante barre d'HLM de la Redoute. Le Sénégalais sourit à la remarque et s'en va plus loin saluer un locataire adossé à la fresque murale qui fait face à l'immeuble. « *Comment vas-tu ?* » lui lance-t-il. Nous voilà en train de discuter depuis tout juste cinq minutes avec M. M'Baye et nous avons compris qu'il joue un rôle pivot dans la vie de ce quartier des grands ensembles de Fontenay-sous-Bois.

Le tutoiement comme la bonne humeur sont de rigueur en cette fin d'après-midi tandis qu'un rayon de soleil tente de pointer son nez. Comme le vent souffle fort nous allons discuter dans la loge, installée au rez-de-chaussée de la cité. Le gardien en train de pianoter sur son ordinateur relève la tête lorsque nous franchissons le seuil. « *Non, nous ne le dérangeons pas !* »

La discussion peut donc débuter. Notre interlocuteur est loquace et se prête facilement au jeu des questions. Diop M'Baye a quitté Dakar il y a 44 ans. Il avait alors 20 ans et des poussières et son départ pour la France devait être provisoire. Mais au fil des années, le provisoire a pris des airs de durable puis finalement d'irréversible. Diop a laissé derrière lui au Sénégal une vie et une première famille, il en a construit une seconde en France où il s'est aussi forgé une autre existence. Après dix années où il a exercé comme photographe indépendant et quelques décennies où il a œuvré dans l'affichage urbain pour la société INSERT à Torcy, il se retrouve aujourd'hui jeune retraité, mais débordant d'activités. Divorcé pour la deuxième fois et père de dix enfants, c'est lui qui a la charge de ses trois derniers, âgés respectivement de 12, 14 et 17 ans. « *J'adore les enfants* » confie-t-il. À le voir nous parler, un bonnet enfoncé sur son front ébène, lunettes noires et écouteur rivé à l'oreille, facétieux et le sourire omniprésent sur ses lèvres, on peut parier que la réciproque est aussi vraie.

L'homme connaît par cœur sa cité où nombre d'associations se relaient pour faire vivre la solidarité : les Compagnons Bâtisseurs, le Secours populaire ou la halte-garderie « L'âme enchantée » qui accueille les tout-petits de 3 mois à 4 ans. Seul bémol, malgré la rénovation prévue dans le quartier et la volonté municipale d'ouvrir les grands ensembles de la Redoute pour les reconnecter à la ville, il trouve que l'époque est plus difficile. « *Les gens parlent moins, se livrent moins, sont moins sociaux. Il y a de la colère, de la peur aussi* » explique-t-il, mais il ajoute illico : « *Ce n'est pas propre à la cité. C'est bien plus large.* »

Pas cependant de quoi altérer son humeur… Il se sent bien ici.

Boussad Zaïdi

Résidence La Planchette ~ Champigny-sur-Marne

Dans l'interphone la voix de Boussad Zaïdi est douce, avec des intonations méditerranéennes. Lorsqu'il nous ouvre la porte de son lumineux appartement son physique évoque la silhouette d'un professeur bienveillant. Ce n'est qu'après avoir servi du café et posé sur la table des muffins alléchants qu'il se livre enfin.

Originaire de Tizi Ouzou, Boussad y avait ouvert une boulangerie industrielle qui était prospère mais il l'a vendue avant de partir en exil, laissant derrière lui sa femme enceinte. En effet, il a dû quitter son Algérie natale à la suite d'un guet-apens perpétré semble-t-il par des islamistes du GIA qui s'étaient repliés en Kabylie après les longues années sanglantes qu'a connues son pays depuis 1990. C'est avec beaucoup d'émotion qu'il se confie à nous, racontant comment le piège s'est refermé sur lui. De quelle façon, blessé, il a réussi à fuir et être pris en charge par un de ses voisins qui arrivait sur la route. Il raconte l'inertie des autorités qui préfèrent fermer les yeux et son sentiment de ne plus pouvoir vivre en sécurité dans son propre pays. La seule issue était le départ.

Arrivé en France en 2009 Boussad a d'abord connu l'existence précaire des « sans-papiers », avant de parvenir à régulariser sa situation en 2016. À ce moment-là il sollicite un regroupement familial pour faire venir sa femme et son fils auprès de lui, mais se heurte à la logique kafkaïenne de l'Administration : pour l'obtenir il doit disposer d'un logement stable en France, mais pour avoir un logement il faut que sa famille soit déjà sur le territoire français. Après avoir frappé à diverses portes sans le moindre succès, il contacte IdF Habitat qui débloque enfin la situation en s'engageant à lui délivrer un appartement dès que sa famille sera venue. C'est ainsi qu'en 2016 il retrouve son épouse et fait la connaissance de son fils de 7 ans qu'il n'avait jamais vu jusque-là. Depuis le couple a eu un second garçon qui a aujourd'hui 6 ans.

Aujourd'hui le quadragénaire est devenu chauffeur de taxi, il a retrouvé une vie normale. Tout cela insiste-t-il n'a été possible que grâce à IdF Habitat. Pour lui il s'agit-là de l'engagement militant concret d'un bailleur social. La mission centrale d'un organisme de logement social.

Au moment de nous quitter, il nous convie près de la bibliothèque qui occupe un des murs de son living-room et nous parle de son auteur préféré, Yasmina Khadra, dont les récits s'enracinent dans la douleur de cette époque. Il prélève avec douceur des volumes et nous les commente avec émotion. On sent bien que ces livres il les a lus et relus. Une façon de rester en contact avec ses racines sans doute.





Elodie Colzi

Résidence Imprimerie du Monde ~ Ivry-sur-Seine

Nous nous engageons entre les immeubles qui de part et d'autre bordent l'avenue Jacques-Laloë, jusqu'au numéro 10. « *Devant vous* » nous répond une voix avenante à l'interphone. Au-dessus de nos têtes, les arches de béton de l'ancienne imprimerie encadrent l'allée centrale par laquelle nous sommes arrivés et jouxtent les façades des bâtiments à rainures, aux tons ocre et terre de Sienne. Nous passons le portail, laissant à notre gauche le petit garage à vélos. En fait d'entrée, un ascenseur. Deux étages plus haut, nous voilà au seuil de la porte.

Ce sont deux têtes brunes qui nous ouvrent et nous conduisent au salon puis retournent illico retrouver leur chambre et leurs jeux. Elodie Colzi nous accueille chaleureusement. C'est une jeune femme énergique, facile d'accès. Le dialogue s'engage rapidement. Elle travaille pour la ville d'Ivry et connaît bien les difficultés de loger en habitat social, encore plus quand on est une maman solo comme elle.

Quand il s'est agi pour elle de trouver un habitat, elle a longuement cherché avant de poser ses valises. « *J'ai choisi le bailleur le plus réactif et le plus respectueux* » explique-t-elle en nous faisant visiter son appartement. Ses propos n'ont rien de complaisant. Souffrant d'une déficience visuelle, non perceptible pour les autres si ce n'est par un léger strabisme, elle doit faire face à ce handicap au quotidien. Elle a mis du temps pour trouver le lieu qui pourrait les protéger et les sécuriser, elle et ses deux enfants, fille et garçon, auxquels elle entend faire vivre le meilleur. « *J'ai eu de la chance de trouver ce logement et de pouvoir l'obtenir. Avant qu'on me sollicite, deux familles l'avaient refusé, le considérant à risque car comme il n'est pas haut il peut être accessible de l'extérieur* » explique-t-elle. Cela pourtant ne l'inquiète pas.

Le quartier Confluence d'Ivry-sur-Seine est en train d'éclore sur un site riche de l'histoire industrielle d'Ivry, là où le quotidien du soir « Le Monde » avait installé ses rotatives. Le nom d'« Imprimeries du Monde » a ainsi été donné aux 144 logements sociaux qui constituent l'ensemble dans lequel est installée Elodie Colzi.

À proximité l'on trouve nombre de commerces, une boulangerie et une pharmacie ainsi que l'accès au RER, qui font de cette zone un territoire ultra-connecté. Une fois les constructions achevées ce lieu à proximité de Paris attirera bientôt toutes les convoitises. La maman ne se départit pas de son sourire pour évoquer un environnement résilient, un voisinage « *plutôt sympa* » ou l'entretien « *bien suivi* ». Nous invitant sur sa petite terrasse, elle poursuit : « *Il y a aussi des espaces de jeux pour les enfants, de la verdure et un jardin partagé* » . Et d'ajouter que dans quelques semaines fleurira même un cerisier.

Sylvie Verpilleux

Résidence Rue de Verdun ~ Champigny-sur-Marne

Sylvie Verpilleux est une jeune retraitée. Elle nous reçoit dans son living-room. La pièce donne sur une cuisine ouverte impeccablement rangée. Les murs blancs s'ornent de petits tableaux aux teintes chaudes, ceux en émail réalisés par la maîtresse de maison, les autres dus à son ex-mari. La voix posée et calme dénote la personne réservée, mais consciente de sa valeur.

Après 22 ans passés au service d'un bureau d'études, Sylvie a eu l'opportunité d'intégrer IDF Habitat comme comptable au secteur d'investissement en 2002. Elle y a travaillé aussi bien pour le secteur locatif que pour celui de l'accession à la propriété : COOPIMMO. C'est avec fierté qu'elle nous explique en quoi consistait son travail, dont on sent bien qu'elle a gardé d'excellents souvenirs. Elle a pris sa retraite il y trois ans, depuis elle profite pleinement de son trois-pièces de 66 m^2 dont elle est propriétaire. Au moment de son divorce, disposant d'un petit pécule elle s'est tournée naturellement vers l'accession sociale à la propriété. Cela fait maintenant dix ans qu'elle s'est installée ici. Elle fait partie du conseil syndical et reste très disponible pour la copropriété. Elle se sent bien dans son environnement, l'appartement étant en retrait par rapport à la rue est silencieux et les voisins discrets. Elle nous fait remarquer que les déménagements sont rares, sauf chez les jeunes couples lorsque la famille s'agrandit.

Sylvie a deux filles, l'une assistante maternelle dans une crèche du quartier habite Champigny à quelques centaines de mètres d'elle, dans une résidence d'IDF Habitat aussi. L'autre vit à Paris car elle travaille à l'hôpital Georges Pompidou. C'est l'occasion pour Sylvie de développer les bienfaits du logement social et du rôle de ses bailleurs. Elle nous explique qu'elle a eu la chance lorsqu'elle a commencé à travailler de pouvoir bénéficier d'un logement social ce qui lui a permis d'avoir un niveau de vie correct, qu'elle n'aurait jamais pu avoir si elle avait loué dans le secteur privé. Ce n'est qu'ensuite, mariée, qu'elle a vécu en pavillon, et c'est sans la moindre réticence qu'elle a tout de suite postulé pour son appartement actuel lorsque sa vie a pris un autre tournant. Elle précise d'ailleurs que sans IDF Habitat sa fille Audrey n'aurait pas pu rebondir après la séparation d'avec son conjoint.

Pour elle le logement social est une nécessité car il permet à des personnes avec des revenus modestes ou même moyens de trouver un toit. Elle regrette que depuis le changement d'équipe municipale Champigny abandonne ce chantier vital au profit des promoteurs, alors que les besoins sont si importants dans toute la région parisienne.





Delphine Valentin

70 ANS DE LUTTE POUR LE LOGEMENT SOCIAL : C'EST LA TRAJECTOIRE D'IDF HABITAT DEPUIS 1953

Créé pour participer à l'effort de reconstruction d'après-guerre et se définissant comme un militant du logement social issu de l'économie sociale et solidaire, le groupe IDF Habitat-COOPIMMO défend l'idée du logement de Qualité pour Tous et en tout lieu. Une bataille plus que jamais d'actualité.

Se loger dans un habitat de qualité en payant un loyer modéré est un droit fondamental, qu'il s'agit de défendre sans relâche. IDF Habitat défend ainsi l'idée que le logement social doit être considéré comme un bien public.

La crise du logement n'a jamais été aussi importante : au cours des deux dernières années, le nombre de demandeurs en Île-de-France est passé de 570 000 à 830 000. En France, près de 3 millions de demandeurs sont en attente. Pourtant, la production de logements sociaux ne fait que chuter.

Si le logement social aujourd'hui n'arrive pas à atteindre ses objectifs en matière de construction, c'est que son modèle économique vertueux est démantelé par les politiques libérales successives favorisant la spéculation foncière et immobilière et le désengagement financier de l'État. Les entraves sont nombreuses : augmentation de la TVA, disparition des aides directes de l'État pour l'effort de construction (aide à la pierre), forte diminution des aides directes des collectivités territoriales, mise en place de la RLS (réduction de loyer de solidarité) en compensation de la baisse des APL, non-application de la loi SRU imposant 25 % de logement social par certains maires récalcitrants.

La diminution des APL décidée par l'État en 2018, compensée par la RLS, a porté un nouveau coup sérieux au secteur. Pour IDF Habitat, la somme de 18 millions d'euros que représente la RLS en 5 ans aurait pu être dédiée à la construction ou à la rénovation de près de 2 000 logements du patrimoine.

Et ce n'est pas tout : démanteler le modèle économique du logement social, c'est ne plus garantir des niveaux de loyers modérés. En ne contenant pas les prix de la construction ni ceux du foncier, en supprimant les aides et pire en ponctionnant les organismes toujours davantage, l'État ne laisse pas d'autre choix aux bailleurs sociaux que de produire du logement à des loyers plus élevés. Ainsi, non seulement le nombre de logements sociaux est trop faible, mais surtout leur accès est désormais trop onéreux. La classe moyenne est graduellement écartée par la baisse des plafonds de ressources, la mise en place du surloyer, etc. Cumulé à la volonté de réserver le logement social aux plus pauvres, ce phénomène entraîne une paupérisation des quartiers.

S'engager dans la défense du logement social pour Tous, c'est garantir une France solidaire et une réelle cohésion sociale.

L'époque actuelle fait face aux conséquences de la loi Barre de 1977, qui marque une rupture dans l'histoire du logement social. L'État privilégie dès lors l'aide à la personne (APL) au détriment de l'aide à la pierre, ce qui a amorcé une véritable évolution du peuplement. Le logement social s'est paupérisé. Certains discours politiques et médiatiques vont aujourd'hui jusqu'à vouloir ancrer dans les esprits l'idée que les logements sociaux seraient des ghettos générateurs de tous les maux et que la solution résiderait dans un désengagement quasi total du secteur et la remise en cause des grandes lois telle la loi SRU imposant dans chaque ville 25 % de logement social. Cependant ceci n'est pas la réalité mais bien une vision partisane, dont le seul objectif est d'en finir avec à la mixité sociale.

Lorsque près de 70 % des familles en France, 80 % en Île-de-France, sont éligibles au logement social, celui-ci n'est pas le problème mais bien la solution, tant pour résorber la plus grave crise du logement connue depuis l'hiver 1954 que pour garantir la mixité sociale. Sans oublier que la majeure partie des habitants du logement social sont les travailleurs de première et de seconde ligne qui ont maintenu la France pendant la crise sanitaire. Ce sont les infirmiers-ières, les caissiers-ières, les agents-es de police, les ouvriers-ères du bâtiment.

Le logement social est aussi dans le secteur du logement la solution pour garantir la transition écologique. Le défendre, c'est permettre à des millions de locataires d'être logés dans de bonnes conditions face aux changements climatiques. À ce jour, la majorité des logements sociaux sont en classe énergétique de A à D, alors que dans le privé la majorité des logements sont classés de E à F. Et les bailleurs comme IDF Habitat ambitionnent de faire encore mieux et d'agir en particulier sur les consommations énergétiques en développant autant que possible les énergies renouvelables.

Garantir un logement pour Tous, garantir la mixité sociale et garantir un habitat capable de faire face aux changements climatiques, c'est ce à quoi mène la défense du logement social, c'est ce à quoi devrait mener un investissement massif de l'État dans son développement, c'est ce pour quoi le groupe IDF Habitat-COOPIMMO s'est battu tout au long de son histoire et continuera à se battre à l'avenir.

Aussi, fort de son histoire coopérative issue de l'économie sociale et solidaire, le groupe continuera d'associer à ce combat les locataires et accédants, comme il le fait en associant les habitants à la prise de décision. Il a ainsi à cœur de développer son modèle coopératif.

Avec ce livre, nous avons eu à cœur de vous montrer que la chaîne des acteurs·trices du logement social est longue, que la famille logement social est grande : locataires, accédant-es à la propriété, mais aussi architectes, entreprises du BTP, associations, élus de proximité et bailleurs. Dans les mois, dans les années qui viennent nous aurons besoin d'être mobilisé-es et uni-es pour défendre et développer le logement social. IDF Habitat sera à vos côtés. C'est notre rôle. C'est notre fierté.

Faire du logement social un bien public doit redevenir urgemment une priorité nationale.

Delphine Valentin
Directrice générale d'IDF Habitat

Table des matières

INTRODUCTION ***Jean-Jacques Guignard*** 5

LES ORIGINES D'IDF HABITAT 11

Construire au cœur de la ville 15
Jean-Louis Bargero 16

L'APPARTEMENT : FOYER D'UNE HISTOIRE TRANSGÉNÉRATIONNELLE 19

Jacqueline et Henri Tronchon 20
Martine et Frédéric Piedbois 22
Yamina Beloufa 24
Suzanne Lelaidier 26

LE TOURNANT DES ANNÉES 70 31

Les constructeurs : pierre angulaire de la production des logements sociaux 37

Frédéric Ciesco 38
Alain Girard 40

Les forces motrices de la cité 43

Jean-Pierre Milcent 44
Delphine Delsalle et Amel Bensmaïne 46

Brigitte Ravel 50
Françoise Potron 53
Géraldine Poenou 54

S'engager pour une vision à long terme 59

Jean-Michel Daquin 62
Benjamin Fleury 64
Catherine Jacquot 66

DES ANNÉES 80 AU NOUVEAU MILLÉNAIRE 71

Du logement social au logement public 77

Hélène Cillières 80
Philippe Bouyssou 82

Œuvrer à l'épanouissement des locataires 87

Roddy Laroche 88
Diop M'Baye 91
Boussad Zaïdi 92
Elodie Colzi 95
Sylvie Verpilleux 96

CONCLUSION ***Delphine Valentin*** 99

Portrait d'artiste 104



HLM 2.0 ou quand la nature et l'urbanité s'entrecroisent... « Il y a des feuillages, des racines aussi et des visages jeunes comme beaucoup plus vieux. » Pour rendre hommage à ses locataires à l'occasion de ses 70 ans, IDF Habitat a demandé à Ratur (Arthur Maslard) de réaliser avec son frère Sckaro trois fresques murales à Champigny, Bagneux et Ivry-sur-Seine.