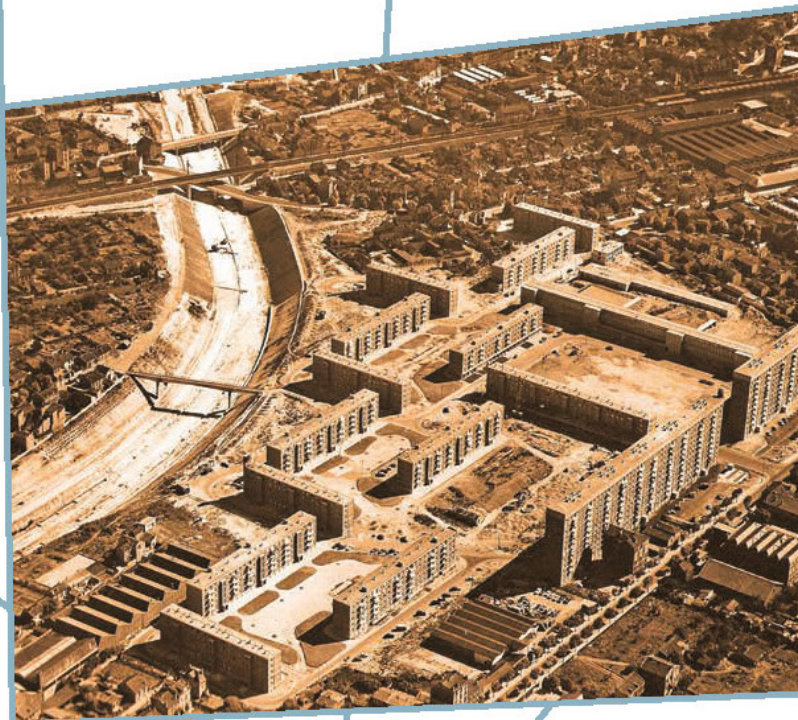


# Opaly

1949 - 2019



## Au cœur du Logement Social



Madeleine Leveau-Fernandez  
accompagnée par Dominique Falcoz



# Opaly

1949 - 2019

## Au cœur du Logement Social

Madeleine Leveau-Fernandez  
accompagnée par Dominique Falcoz



**TdN**



**Carine Delahaie,**  
Présidente d'Opaly



*« Nous prendrons de vitesse l'aube et le printemps  
Et nous préparerons des jours et des saisons  
À la mesure de nos rêves. »*

Paul Eluard

Chaque territoire écrit son histoire avec sa géographie et les femmes et les hommes qui y vivent. Ce doux mélange forge, modèle, anime, sous nos yeux parfois étonnés, les villes de Gentilly et d'Arcueil le long de ces sept décennies. 70 ans, déjà et dans le rétroviseur, nous apercevons Emile Bougard lançant les chantiers pour des jeunes gens entrant émerveillé.e.s dans les premiers appartements de la Cité Paul Vaillant-Couturier... Que de chemin parcouru ! Le monde changeait radicalement et cet office s'inscrivait dans la modernité des chantiers du Conseil national de la Résistance avec au cœur une vie digne et meilleure pour chacun.e. Ne regardons pas ces années de grande lumière avec nostalgie, l'histoire s'écrit au présent, sans rupture. Les époques se succèdent répondant toujours aux besoins des habitant.e.s dans le respect de notre environnement, de notre planète. De ce point de vue, saluons l'avant-garde des élu.e.s qui nous ont précédés : les espaces verts occupent une place aussi importante que le bâti, offrant des respirations vitales à l'aube de ce XXI<sup>e</sup> siècle.

A la lecture de ce magnifique ouvrage, dont je remercie et félicite ses autrices Dominique Falcoz et Madeleine Leveau-Fernandez, vous revisiterez des années d'engagement politique et citoyen, soixante-dix ans de cohérence dans notre démarche globale. Chaque cité, chaque bâtiment forme sens et fait lien en représentant son époque. Je tiens ici solennellement, avec celles et ceux qui m'ont précédée, gentilléen.ne.s et arcueillais.e.s, à remercier les hommes et les femmes qui, depuis 1949, ont travaillé dans cet OPH d'Arcueil-Gentilly devenu Opaly ainsi que les architectes qui ont donné leur signature à nos villes : des villes à taille humaine, esthétiques et durables. Nos pas nous mènent vers un nouveau projet mais nous continuons avec force et cohérence à l'aube de ce nouveau défi.

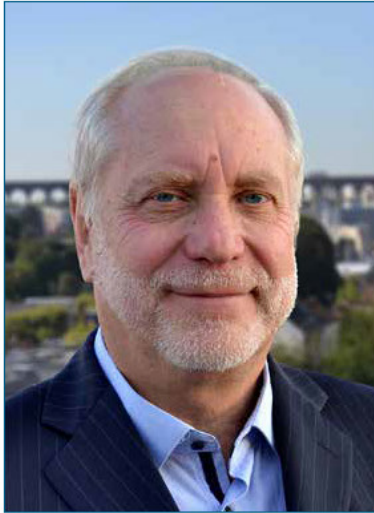
**Patricia Tordjman**  
Maire de Gentilly



Elle est loin l'époque où la ville de Gentilly souffrait de logements insuffisants, insalubres et indignes. Le 11 octobre dernier, elle faisait la Une du Parisien : « La commune détient la palme de l'augmentation des prix des appartements dans l'ancien (+22%) ces cinq dernières années dans le Val-de-Marne. » Il faut dire qu'aujourd'hui Gentilly a de quoi attirer les parisiens en quête d'espace et de mieux-vivre à proximité de la capitale.

Mais pour Gentilly, ville rebelle et fraternelle, mieux vivre à proximité de la capitale, cela signifie avant tout vivre avec les gentilléen.ne.s qui souhaitent rester dans leur ville, protéger la mixité sociale et en faire grandir les solidarités. C'est le défi que nous avons su relever depuis maintenant 70 ans avec Opaly, premier bailleur de notre ville et premier office de l'habitat du territoire Arcueil-Gentilly. Lors des plus grands chantiers de construction qu'ait connus Gentilly depuis 1949, Opaly a été de toutes les batailles pour répondre à une exigence : celle de bâtir des logements confortables et adaptés à destination des familles les plus modestes, répondant aux besoins actuels et futurs des habitants en termes d'aménagement et d'exigence écologique, dans le respect des gentilléen.ne.s et de l'environnement.

Aujourd'hui encore, avec Opaly en ligne de front, le logement social remplit sa fonction de lutte contre les inégalités et remplit les attentes des gentilléen.ne.s. Je nous souhaite que ces 70 années passées à travailler main dans la main dans l'intérêt de notre territoire et de ses habitants perdurent pour encore longtemps. Je souhaite un bel anniversaire et une longue vie à Opaly, et qu'elle continue de permettre à Gentilly et à ses habitants une toute aussi belle et longue vie aux portes de Paris.



**Christian Métairie**  
Maire d'Arcueil

---

Il y a 70 ans, après la seconde guerre mondiale, Arcueil et Gentilly créaient Opaly, outil indispensable aux problèmes du mal-logement, de santé publique, de relégation des classes populaires loin des beaux quartiers.

Aujourd'hui avec plus de 5000 logements, Opaly continue à répondre au besoin essentiel de bien se loger. Les loyers dans les budgets des familles a plus que doublé en 50 ans, en particulier en première couronne

parisienne où la spéculation immobilière est devenue insupportable. Le logement social, auquel 70% des français sont éligibles, est donc crucial pour la mixité sociale.

Il faut aussi répondre aux enjeux socio-climatiques en diminuant notre impact sur l'environnement, et en préservant les factures. C'est ce que permettent la rénovation et la construction de bâtiments moins énergivores ainsi que l'accès aux énergies renouvelables, et la géothermie depuis 2015.

Et bien sûr, en tant que service public, Opaly se doit d'être toujours plus vigilant à la relation avec les locataires, à ce que chacun·e d'entre elles et eux soit entendu·e et se sente à son aise là où il et elle habite. Pour cela, les villes et le bailleur social doivent travailler ensemble, au service des habitant·e-s, des locataires.

Au cours de son histoire, « l'office » a dû et su évoluer, par exemple en répondant à la transformation urbaine et au renouvellement de quartiers entiers dont la Vache-Noire et le Chaperon vert furent des exemples marquants. Ce fut pour Arcueil aussi un enjeu démocratique de taille, et un cas concret de travail en synergie des villes et des bailleurs sociaux avec les services de l'Etat.

Malgré les attaques des gouvernements libéraux contre le logement social, dont la loi Elan, il y a nécessité de trouver la forme optimale pour répondre aux enjeux de notre temps. La fusion d'OPH de 4 villes est un challenge à relever pour l'intérêt de toutes celles et tous et ceux qui font la richesse de nos villes : habitant.e.s, locataires, citoyen.ne.s.





# Sommaire

## I – Aux prémices du logement social

- 1 - L'habitat patronal .....p.6
- 2 - Lotissements et cités jardins.....p.8
- 3 - Les Habitations à Bon Marché .....p.10
- 4 - Le temps des taudis .....p.12

## II – Construire vite et beaucoup

- 1 - 1949 : la création de l'Office public intercommunal d'HBM d'Arcueil-Gentilly .....p.18
- 2 - Les premiers grands ensembles .....p.22
- 3 - La brique comme identité visuelle .....p.30

## III – La fin des grands ensembles

- 1 - La sortie du patrimoine brique.....p.40
- 2 - La réhabilitation des grands ensembles.....p.48
- 3 - L'habitat « cœur de ville » .....p.56

## IV – Des femmes et des hommes dans leur cité

- 1 - Tous acteurs.....p.60
- 2 - Les présidents de l'Office depuis 1949.....p.64

## V – Un nouveau patrimoine

- 1 - L'habitat social autrement .....p.66
- 2 - L'habitat social en devenir .....p.70
- 3 - Opaly à l'horizon 2020 .....p.76



# AUX PRÉMICES DU LOGEMENT SOCIAL

## L'habitat patronal

---

L'histoire du logement social est étroitement liée à celle de l'industrialisation. En région parisienne, comme dans tous les centres industriels, l'évolution de l'industrie au détriment de l'agriculture entraîne des migrations de population vers les villes où le nombre d'habitants augmente très fortement entre 1830 et 1890. Les conditions de logement des ouvriers y sont de plus en plus désastreuses et chaque époque tente d'y trouver une solution.

Le premier type d'habitat social développé en France est celui de l'habitat patronal. Que ce soit par souci de rentabilité ou pour répondre à une préoccupation humaniste, des entrepreneurs contribuent à concevoir un type d'habitat moderne et innovant pour l'accueil des travailleurs qui affluent dans leurs usines.

Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, la France demeure une nation rurale. Seules, trois villes ont plus de 100 000 habitants : Paris, Lyon et Marseille. La majorité des Français (22 millions sur 31) travaille la terre et l'on ne compte que 300 000 ouvriers et artisans.

Avec la Restauration (1815-1830), une France moderne apparaît. Un certain état d'esprit y favorise le développement industriel : inspiré des idéaux de 1789, le libéralisme s'affirme et les partis qui s'en réclament vont jouer un rôle important jusqu'à la veille de la Première Guerre mondiale.

Plus qu'une doctrine, le libéralisme économique est d'abord une logique d'action, fondée sur une pratique : l'initiative individuelle et la liberté des échanges. Selon les adeptes de cette doctrine, l'État ne peut pas tout faire et ne doit jamais faire ce que d'autres peuvent faire à sa place. Aussi, les patrons libéraux se posent désormais en pères de familles, considérant leurs ouvriers comme des enfants inconscients que l'on doit remettre dans le droit chemin. Ils doivent, notamment, résoudre les désordres, tel que l'alcoolisme, qui, selon eux, sont inhérents aux ouvriers. La solution idéale leur paraissant être la cellule familiale.

Le paternalisme confère donc aux patrons le devoir d'assurer à ses ouvriers le moyen d'accéder à un logement où pourra se retrouver la famille. C'est ainsi que dans la France libérale du XIX<sup>e</sup> siècle et jusqu'au début du XX<sup>e</sup>, les entrepreneurs interviennent dans l'organisation de la vie collective par le biais du logement et des cités ouvrières.

Parmi les expériences de cette époque figure la fameuse « Cité de Mulhouse » où près de 200 maisons individuelles en accession à la propriété sont construites en 1853 par Jean Dollfus (entreprise textile DMC) pour ses salariés. Mais, l'accession à la propriété n'est pas la solution car, si l'industriel voit naître dans son entreprise un foyer d'opposition, il n'a aucune possibilité de reprendre aux meneurs les droits ainsi acquis.



Cités ouvrières de Mulhouse. — Boulangerie, Restaurant, Bains, et Lavoir public. — Dessin de Lancelot.

La cité de Mulhouse

C'est pourquoi Émile-Justin Menier, le célèbre chocolatier, préfère, en 1876, louer les maisons de sa Cité de Noisiel aux couples qui travaillent dans sa chocolaterie. Pour les célibataires, il finance la construction de deux hôtels-café-restaurants sur la place centrale où l'on trouve aussi une épicerie, une mercerie, une boucherie, un comptoir de quincaillerie et d'articles de ménage.



Usine de Noisiel-sur-Marne — Les Turbines Hydrauliques

La cité Menier à Noisiel



La Fondation Rothschild rue de Prague

L'échec des grandes opérations, pousse les nouveaux philanthropes à proposer une autre forme de logements ouvriers. Des fondations se créent pour construire des immeubles seuls ou regroupés offrant une vie sociale à un plus petit nombre d'habitants. C'est le cas de la Fondation Rothschild, qui reçoit ses premiers locataires en 1909 et est déclarée « le Louvre de l'habitation populaire ».

## Lotissements et cités jardins

---

Les actuelles zones pavillonnaires de nos communes ont, pour beaucoup d'entre elles, la même origine : le lotissement d'anciennes terres cultivables ou d'un domaine par leur propriétaire. Les premières opérations sont réalisées dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. C'est ainsi que le domaine Laplace, à Arcueil, disparaît au profit de lotissements.

Mais c'est dans les années 1920-1930 que la région parisienne connaît un phénomène sans précédent avec l'explosion des lotissements. La population y augmente de 350 000 personnes entre 1911 et 1921 et de 950 000 personnes entre 1921 et 1931. La crise du logement ne cesse de s'accroître d'autant qu'en 1922 le moratoire qui bloquait les loyers prend fin. Des locataires expulsés s'installent dans des locaux étroits, sombres, malsains et toujours trop chers. L'acquisition d'un terrain hors de la capitale où l'on construira son pavillon apparaît à beaucoup de mal-logés comme salutaire.

Les « *Sam'suffit* » fleurissent un peu partout et donnent naissance au problème des mal-lotés qui domine la vie sociale et politique de la banlieue parisienne de l'entre-deux-guerres.

Parallèlement à ces lotissements sauvages, Henri Sellier, président de l'Office départemental des HBM de la Seine en 1916 et maire de Suresnes en 1919, impulse la construction d'une quinzaine de cités jardins en banlieue parisienne. Le département de la Seine, moins dense que Paris, dispose de terrains libres qui profitent à la réalisation de ce projet. À Arcueil, une cité jardin est édifiée à l'emplacement du parc du domaine des Guise.

▶ Le chemin de fer joue un rôle essentiel dans la naissance du phénomène moderne de la banlieue en général et des lotissements en particulier. La gare de Laplace, ouverte dès 1846, et une première halte à Gentilly en 1890, l'une et l'autre sur la ligne de Sceaux, permettent le lotissement de leurs abords.



Rue Auguste Blanqui vers Laplace en 1962



La rue des Champs Elysées

▶ L'ouverture de la halte à Gentilly favorise le développement du quartier du Plateau Mazagran.

▶ La **Cité-Jardin de l'Aqueduc**, à Arcueil, est construite sur l'emplacement du parc du domaine des Guise. Réalisée entre 1921 et 1923 sous la direction de l'architecte Maurice Payret-Dortail, le programme comprend, à l'origine, 228 habitations organisées en groupes de 2 à 6 pavillons, une coopérative alimentaire, un groupe scolaire, et un stade installé sur une ancienne carrière.



La cité-jardin d'Arcueil

## Les Habitations à Bon Marché

---

L'initiative privée n'étant pas suffisante, une intervention publique s'avère nécessaire tant sur le plan législatif que financier. Le vote de la loi Siegfried en 1894 signe l'acte de naissance du logement social. En autorisant la Caisse des dépôts et consignations à consentir des prêts à des organismes privés, créés en vue de construire des habitations à bon marché, cette loi qui signe la création des Sociétés d'Habitations à Bon Marché (HBM) va servir de base à toutes celles qui vont suivre.

En 1906, une grande enquête est lancée sur les conditions de logement en France. Le résultat révèle que les Français de la Belle Époque, vivant dans des villes de plus de 5 000 personnes, habitent majoritairement dans des taudis. La loi Strauss est alors promulguée. Désormais, toute construction susceptible de bénéficier des aides légales de la loi de 1894 doit, d'abord, se faire délivrer un certificat de salubrité. D'autre part, cette loi de 1906 permet aux sociétés coopératives d'intervenir dans le logement social. Deux ans plus tard, en 1908, la loi Ribot institue les sociétés de crédit immobilier sous forme anonyme.

En 1912, une loi décisive, la loi Bonnevey, autorise les communes à faciliter la réalisation d'habitations collectives à bon marché sous forme locative. Désormais, les communes et les départements peuvent consentir des prêts aux sociétés d'HBM, leur vendre des terrains ou des constructions à prix réduits, ou bien encore garantir leurs emprunts mais ils ne peuvent être eux-mêmes constructeurs ou gestionnaires. Cette loi institue les Offices publics HBM et les sociétés agréées. Elle est acquise par 572 voix sur 572 votants ! Le premier Office est créé à La Rochelle en 1913, celui de la Seine en 1914.

Un texte législatif, voté en 1928, va devenir un mythe : la loi Loucheur. Cette loi engage l'État pour une durée de cinq ans sur un programme de financement mais aussi se préoccupe des classes moyennes en instituant des Immeubles à Loyer Moyen (ILM). C'est le premier engagement chiffré de l'État en faveur du logement social permettant la réalisation de 200 000 HBM et 60 000 ILM.

Enfin, les particuliers peuvent désormais emprunter à un taux très faible les sommes nécessaires à l'achat d'un terrain et à la construction d'une maison tout en conservant la liberté de choisir les matériaux et les entrepreneurs de leur choix.

Avec la loi de Louis Loucheur, la France se couvre de pavillons tandis que Paris construit sa « ceinture rose », du fait de la couleur majoritaire des HBM ayant remplacé les fortifications.

La cité des combattants



À Gentilly, un ensemble de 192 logements est édifié en 1930 par un organisme privé, au 2 de la rue Aristide Briand pour loger les anciens Combattants.

La cité Gabriel Péri vue de la rue éponyme



Sur la proposition de la Société d'HBM de Boulogne, 12 bâtiments sont édifiés à Gentilly sur un terrain situé rue Jean-Louis au lieu-dit le Moulin de la Roche, au 162 rue Gabriel Péri. Les premiers locataires emménagent en 1932.

L'espace vert du 162 rénové



Les pavillons de la loi Loucheur, rue Labourse à Gentilly

## Le temps des taudis

---

Après la guerre de 1914-1918, la banlieue se transforme et les communes rurales s'urbanisent. En fait, le nombre de Français reste stable durant l'entre-deux-guerres, ce sont les importants mouvements migratoires qui entraînent les bouleversements démographiques. Au recensement de 1931, pour la première fois, la population urbaine dépasse la population rurale. Les villes explosent et les nouveaux venus manquent de toits.

Les taudis se multiplient, plus particulièrement dans la première couronne où l'entassement s'accroît. Arcueil et Gentilly n'échappent pas au phénomène et des baraques en bois se montent, ici et là, créant des îlots insalubres dès leur construction.

En 1946, 245 immeubles arcueillais ne sont pas branchés sur le réseau d'eau potable et plus de 2 000 foyers n'ont pas le gaz de ville. À Gentilly, ce sont 155 immeubles abritant environ 1 200 ménages qui n'ont pas l'eau potable, 325 familles n'ont pas l'électricité et 3 531 foyers vivent sans le gaz. En 1950, il y a 700 logements insalubres à Arcueil et 329 immeubles en état de péril à Gentilly, soit plus de 600 logements dans lesquels vivent 839 familles.

La Seconde Guerre mondiale n'arrange pas la situation. Pourtant, de nouvelles populations continuent d'arriver car, à la campagne, les terres de plus en plus morcelées par les héritages ne nourrissent plus les familles. Les jeunes partent vers les villes et tout particulièrement vers la région parisienne où, certes, ils trouvent à s'embaucher mais pas à se loger.

L'exode rural, la démographie galopante (le Baby-Boom bat son plein), l'arrivée de travailleurs étrangers et bientôt la nécessité de reloger les rapatriés aggravent d'autant la situation. En 1948, un Français sur deux n'a pas l'eau courante et 80% de la population n'a ni baignoire, ni douche, ni W-C dans son logement.



L'intérieur d'un taudis



Baraques sur la zone

▲  
Ceux qui ne peuvent se loger dans un taudis parisien, arcueillais ou gentilléen se réfugient sur la zone militaire des fortifications et y construisent des abris avec des matériaux de récupération. Ils y vivent sans eau, sans électricité, sans cabinets d'aisance, sans tout à l'égout, dans des baraques que les incendies ravagent régulièrement.  
▶



Des zoniers à la porte d'Italie

La rue de la Glacière, actuelle rue Albert-Guilpin à Gentilly, partait de la rue Frileuse, actuelle rue Charles-Frérôt, pour rejoindre l'hôpital de la Santé. Ce faisant, elle traversait la zone, refuge des plus pauvres et couverte d'habitations précaires, qui abrita des Résistants pendant la Seconde Guerre mondiale. On peut voir l'ancienne plaque de cette rue sur l'immeuble du n°1 de la rue Albert-Guilpin.  
▶



La zone au bout de la rue de la Glacière

## Le temps des taudis

Vue générale de la villa Mélanie

▶ La **Villa Mélanie**, à Arcueil, était un bidonville construit avenue Jean-Jaurès, là où sera édifié le **Chaperon Vert Extension**. Les habitants sont des ouvriers, français et émigrés, n'ayant pas trouvé à se loger. À sa destruction, ils ont été relogés dans la cité **Paul-Vaillant-Couturier**.



La borne fontaine de la villa Mélanie

▶ Les maisons de la **Villa Mélanie** ne possèdent aucun confort. Une seule borne fontaine, souvent gelée en hiver, approvisionne en eau potable les 262 personnes qui vivent là.

▶ Arcueil et Gentilly détiennent durant l'entre-deux-guerres le triste privilège d'appartenir aux villes de banlieue où le taux de mortalité par tuberculose est le plus élevé : 20% au lieu de 11% en moyenne. Les enfants sont les premiers touchés.



Les enfants de la Villa Mélanie



▶ **L'îlot Charles-Calmus** à Gentilly s'étalait sur 2 000 m<sup>2</sup>. Une dizaine de baraques y abritaient une centaine de personnes dont soixante enfants. Cet îlot ne disparaîtra qu'au début des années 1970.

▶ Carmen Le Roux, maire de Gentilly de 1977 à 1997, vice-présidente de l'Office public intercommunal d'HLM d'Arcueil-Gentilly de 1977 à 1995, a passé son enfance dans l'îlot Charles-Calmus, jusqu'à ce que ses parents obtiennent un logement au **Chaperon Vert**.  
« *Les jeunes d'aujourd'hui ne peuvent pas imaginer d'où on venait* », raconte-t-elle.



▶ Le photographe L. Chiffot a réalisé un important reportage sur la zone et les taudis de Gentilly vers 1939.

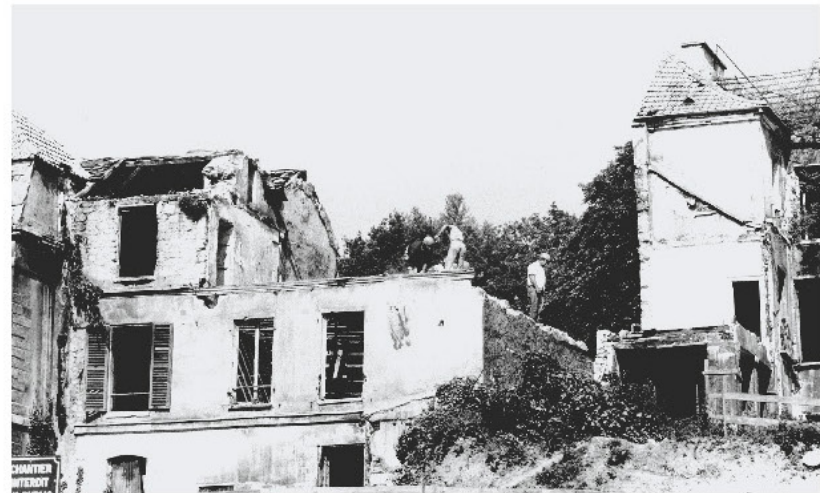
## Le temps des taudis



Démolition du quartier autour de l'église Saint-Denis d'Arcueil



Une rue d'Arcueil



Le quartier autour de l'église d'Arcueil

◀ ▲  
Si la crise du logement en région parisienne est aussi forte après la Seconde Guerre mondiale, c'est parce que les causes principales en sont bien antérieures.

À Paris, la pénurie de logements ouvriers entraîne une dégradation des conditions de vie et pousse les plus défavorisés à se replier sur la banlieue. Les taudis se multiplient surtout dans la première couronne. Arcueil et Gentilly, villes ouvrières, sont représentatives de ce mouvement de mal-logés vers la banlieue. Les taudis y sont nombreux et plus de la moitié des immeubles d'habitation sont de construction très ancienne, sans confort et sans aération.

Rue Frileuse Gentilly



Passage donnant rue Frileuse Gentilly



Bulletin municipal de Gentilly du 15/04/1951

◀ Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, Arcueil et Gentilly sont touchées par la même opération de voirie départementale : l'élargissement de la route départementale 58, c'est-à-dire la rue Frileuse à Gentilly et la rue Émile Raspail à Arcueil. Même si les immeubles concernés sont incontestablement vétustes, le relogement des habitants pose un problème : cette opération concerne 44 immeubles abritant 285 familles pour Arcueil, 40 pour Gentilly et leurs 182 foyers, 37 commerces arcueillais et 27 gentilléens.

11, rue Émile Raspail Arcueil





## CONSTRUIRE VITE ET BEAUCOUP

### 1949 : la création de l'Office public intercommunal d'HBM d'Arcueil-Gentilly

---

Alors que la France se relève difficilement de la guerre, le blocage des prix entraîne des revenus négatifs pour les petits propriétaires qui n'investissent plus dans la pierre. Les immeubles ne sont plus entretenus. Arcueil et Gentilly voient leurs centres villes gangrénés par les îlots insalubres ou vétustes. Les plaintes déposées pour insalubrité ne cessent d'augmenter.

Une telle situation ne peut perdurer. Les deux municipalités décident l'une et l'autre de rectifier leur plan d'aménagement communal et de créer un espace réservé pour la construction d'HBM. Sur les mêmes positions, les deux communes décident de travailler ensemble à la réalisation du projet **Chaperon Vert** dont les terrains sont situés de part et d'autre de leurs limites communales.

Le 18 mai 1948, une délibération du conseil municipal de Gentilly réserve la partie des terrains du **Chaperon Vert** située sur son territoire « à l'effet d'édicter une réserve foncière pour la construction de logements ». Deux jours plus tard, le conseil municipal d'Arcueil prend une décision identique.

En janvier 1949, les deux municipalités déposent leur projet au Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme. Elles ignorent alors que les terrains du **Chaperon Vert** sont très convoités : par l'État qui veut y faire passer l'autoroute du Sud pour sa connexion ouest au boulevard périphérique et par la Ville de Paris qui souhaite utiliser ces terrains pour l'extension de la Cité universitaire.

Ces aléas ne découragent pas les élus des deux villes qui persistent dans leur volonté de créer un Office intercommunal. La procédure administrative exigeant qu'un syndicat de communes soit créé en amont, selon les formes prévues par la loi de 1884, Arcueil et Gentilly déclarent, lors d'une délibération, adhérer sans réserve au syndicat projeté en vue de la création d'un office intercommunal. Les deux délibérations envoyées au conseil général puis à la préfecture de la Seine sont approuvées par les deux instances.

Charles Frérot est alors désigné président du syndicat de communes Arcueil-Gentilly et les démarches pour la création de l'office sont immédiatement entreprises. Le 2 octobre 1949, un décret ministériel autorise la création de l'Office Public Intercommunal d'HBM Arcueil-Gentilly. L'office était né !

Quelques jours plus tard, les membres du conseil d'administration sont désignés : Charles Frérot, maire de Gentilly, président, Marius Sidobre, maire d'Arcueil, premier vice-président, Émile Bougard, adjoint au maire d'Arcueil, Hélène Édeline et Fernand Lafond-Pujo, tous deux adjoints au maire de Gentilly et Gaston Lesage, imprimeur à Arcueil.

Émile Bougard (1901-1974), militant communiste, a été maire adjoint d'Arcueil de 1935 à 1939, puis de nouveau à partir de 1944. Le souvenir de sa sœur, morte de la tuberculose, l'incite à s'investir dans la lutte contre les taudis. Il est le co-fondateur de l'Office avec Charles Frérot et son vice-président de 1950 à 1974.

Émile Bougard (1901-1974)



Bulletin municipal intercommunal de juin 1949

Décidées à s'unir pour agir plus efficacement, les deux communes publient, en juin 1949, un bulletin municipal commun afin d'annoncer à leurs administrés leur décision d'agir conjointement pour lutter contre les taudis de leurs villes.

Marius Sidobre (1882-1964), ouvrier mécanicien, a été le maire communiste d'Arcueil de 1935 à 1939, puis de 1944 à 1964. Il est placé en séjour surveillé le 2 juin 1940, interné administrativement en zone libre puis déporté en Afrique du Nord. Il participe activement à la création de l'Office et en est le vice-président de 1950 à 1963.



Marius Sidobre (1882-1964)

Charles Frérot (1898-1962) a été le maire communiste de Gentilly de 1944 à 1962. Résistant, il est arrêté par les Allemands, interné dans plusieurs centres dont il réussit à s'évader. Il entre alors dans la clandestinité où il prend la tête des organisations locales de Résistance et participe à la reprise de la mairie de Gentilly, le 21 août 1944. Il est le président de l'Office jusqu'en 1962.



Charles Frérot (1898-1962)

# 1949 : la création de l'Office public intercommunal d'HBM d'Arcueil-Gentilly

Bulletin municipal de Gentilly juin 1950

## Nouvelle menace contre Gentilly et Arcueil L'AUTOROUTE-SUD

hérésie technique, ouvrage de prestige et d'intérêt militaire.

DEUX nouvelles graves viennent d'être portées à la connaissance des Municipalités d'Arcueil, de Gentilly et de Villejuif.

La première a trait à la nouvelle destination de la Cité Trévise. Cette affaire est déjà

suffisamment connue pour que nous ne la développiions pas. On s'achève simplement que, bien que les terrains des Municipalités et la population qui y vivent pas pour autant. Voilà qu'ils ont maintenant l'idée de construire sur ces terrains non plus des écoles, non plus des logements d'ouvriers, mais un hôpital pour les délinquants.

Ces changements nécessitent qu'on diminue bien le peu de terrain des partisans de l'extension « servitude » de Gentilly et d'Arcueil en faisant passer les frais de ces palanques. Car, pendant ce temps, le projet intercommunal de construction de logements est bloqué. Ce scandale va-t-il durer encore longtemps ?

Enfin, nous, M. le Préfet, le problème de la circulation de tout ce qui se trouve sur son passage (immeubles, terrains de sports, espaces verts, etc.) l'impossibilité de toute substitution des communes de l'autoroute dégradée par ces ouvrages et d'actes scolaires en quartiers limités les uns des autres, nous ont créés le mandat du projet en lui opposant des solutions qui consistaient à limiter la circulation routière et celle de la vie des communes de l'autoroute projet. Voilà, à l'heure actuelle, un projet cher à l'Etat-Major occidental. Par un tel projet, nous aurons, entre autres, un pontage et d'ouvrages militaires de l'autoroute projet. Voilà, à l'heure actuelle, un projet cher à l'Etat-Major occidental. Par un tel projet, nous aurons, entre autres, un pontage et d'ouvrages militaires de l'autoroute projet. Voilà, à l'heure actuelle, un projet cher à l'Etat-Major occidental.

### Conséquence de la politique de Guerre

#### Misère et Chômage augmentent à Gentilly

avec la fermeture de la S. N. E. C. M. A.

DEPUIS la parution du dernier Bulletin Municipal, la misère s'est encore accrue dans les foyers des travailleurs de Gentilly. Le chômage s'est aggravé, les difficultés augmentent. Chaque jour pour les familles ouvrières. Les vieux papas et les vieilles mamans souffrent de ce peu d'argent de pain, les uns avec leur maigre retraite, d'autres avec l'assistance aux vieillards ou la réduite allocation temporaire des handicapés.

La Municipalité est appelée à venir en aide à tous ceux qui souffrent de la misère. Mais à mesure que la crise se développe, que le gouvernement ferme les usines, jette des milliers d'ouvriers sur le pavé, la Municipalité voit ses difficultés budgétaires s'aggraver.

Chaque année, il faut trouver de nouveaux milliards par certains pour les crédits militaires pendant que sont réduits ceux destinés à la reconstruction et aux Centres d'apprentissage.

Il faut en finir avec cette politique de misère et d'abandon en chassant les hommes qui nous retiennent à la famille et en les remplaçant par d'autres plus soucieux des intérêts de la Nation.

Avec vos élus, unissez-vous pour remporter la victoire contre la misère et imposer votre volonté de vivre de votre travail dans la Liberté et la Paix.

### LE PROJET DE L'AUTOROUTE-SUD

Et voici qu'une nouvelle menace, celle de l'autoroute-sud, est en train de se matérialiser. Il s'agit, des représentants du gouvernement, infirmes, les Municipalités d'Arcueil, de Gentilly et de Villejuif du travail intense et malgré l'opposition de ces dernières, le lundi 15 mai, on faisait passer l'arrêté devant le Comité d'Aménagement de la Région Parisienne en vue de l'adoption du projet et de sa réalisation quel-que-temps d'urgence devant, selon les techniciens, être terminée d'ici 1955.

Il a fallu toute la vigilance et toute la combativité des élus municipaux pour que ce mauvais coup ne soit pas validé à l'Assemblée. Devant le Comité d'Aménagement de la Région Parisienne.



La connexion de l'autoroute au périphérique

L'autoroute vue d'une tour du Chaperon Vert



Lors du plan d'aménagement de la région parisienne élaboré en 1934, la création d'une autoroute dans le sud de la capitale pour décongestionner Paris est envisagée. Le service des Ponts et Chaussées sollicite les terrains du **Chaperon Vert** pour sa connexion au réseau parisien car ces terrains sont peu construits. En 1951, le projet de l'autoroute du Sud est soumis à une enquête publique dans les communes d'Arcueil, Gentilly, Villejuif et Thiais. 6194 personnes se prononcent contre. Le contre-projet présenté par les communes concernées est repoussé face à celui des Ponts et Chaussées et la construction de l'autoroute est décidée, éventrant les communes traversées et coupant en deux parties les terrains du **Chaperon Vert**.

La promenade du dimanche à l'autoroute vers 1960





Construction de la Cité universitaire, au fond Gentilly et la zone



▲ Malgré l'abrogation de l'ordonnance, la Cité universitaire n'abandonne pas et, cette fois, c'est la Ville de Paris qui, le 8 juillet 1948, demande l'extension de la Cité universitaire sur les terrains du **Chaperon Vert**.

Les contacts entre les deux villes et la Cité universitaire aboutissent à un compromis : Arcueil et Gentilly conservent les terrains du **Chaperon Vert** et elles cèdent à la Cité universitaire un emplacement se trouvant entre l'actuelle avenue Lénine et le boulevard de la Vanne. Le 2 juin 1951, le conflit prend fin.

Vue aérienne de la construction de la cité U. À droite les terrains du Chaperon Vert



Le 24 octobre 1945, le gouvernement provisoire décide la création d'un ensemble universitaire sur un espace d'environ 70 ha sur les territoires de Gentilly, Arcueil et Montrouge. Cette ordonnance supprime d'un coup des dizaines d'immeubles et d'entreprises. Les trois villes présentent un contre-projet et, le 3 mars 1948, l'ordonnance est abrogée. ▼



Bulletin municipal de Gentilly avril 1945



La zone à Gentilly devant la cité universitaire

▲ La situation particulièrement difficile d'Arcueil et Gentilly en matière de logements pousse les deux villes à s'unir encore une fois pour lutter contre ce projet. La bataille pour conserver les terrains du **Chaperon Vert** devient prioritaire.

## Les premiers grands ensembles

---

Le seul objectif de ces années d'après-guerre est de livrer le plus rapidement possible de nouveaux logements afin de sortir les familles de leurs taudis surpeuplés et insalubres, voire des bidonvilles dans lesquels elles sont logées. La priorité est donc de leur offrir dans des délais très courts des logements sains et confortables. En 1950, l'appellation d'Habitation à Bon Marché (HBM) disparaît pour être officiellement remplacée par celle d'Habitation à Loyer Modéré (HLM), ce qui ne change rien au problème des personnes en attente d'un logement décent.

En 1953, Pierre Courant qui a succédé à Eugène Claudius-Petit au ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, fait voter des mesures permettant à l'État et aux constructeurs d'augmenter leurs capacités d'intervention. Le « plan Courant » fixe comme objectif la construction de 240 000 logements par an en donnant, notamment, aux collectivités territoriales « *la possibilité d'exproprier les terrains nécessaires à la réalisation de zones d'habitation* ».

La recherche en matière de procédés industrialisés de la construction favorise le lancement de chantiers de grandes tailles. Des programmes de plusieurs milliers de logements neufs sortent de terre dans toute la France dont le plus emblématique est le grand ensemble de Sarcelles entrepris en 1955.

À Arcueil et Gentilly, ce mouvement se traduit par les constructions successives de la cité **Paul-Vaillant-Couturier** qui débute en 1951, **Cherchefeuille** en 1956, les **Irlandais** en 1958, la première tranche du projet intercommunal au **Chaperon Vert** qui démarre en 1956, puis **Émile Raspail** et **Reine Blanche**.

Classé espace vert au plan régional, les terrains situés entre l'avenue Paul-Vaillant-Couturier et le chemin du Cherchefeuille sont reclassés en réserve foncière pour la construction d'HBM par le Comité du plan de la Région parisienne.



Construction de Paul-Vaillant-Couturier



Cité Paul-Vaillant-Couturier

Entre 1949, date de la création de l'office, et 1956, début des travaux sur les terrains du **Chaperon Vert**, l'Office ne reste pas les bras croisés et commence à construire sur d'autres terrains. C'est le cas pour la cité **Paul-Vaillant-Couturier** à Arcueil, le premier grand ensemble réalisé.



Les HLM de Paul-Vaillant-Couturier

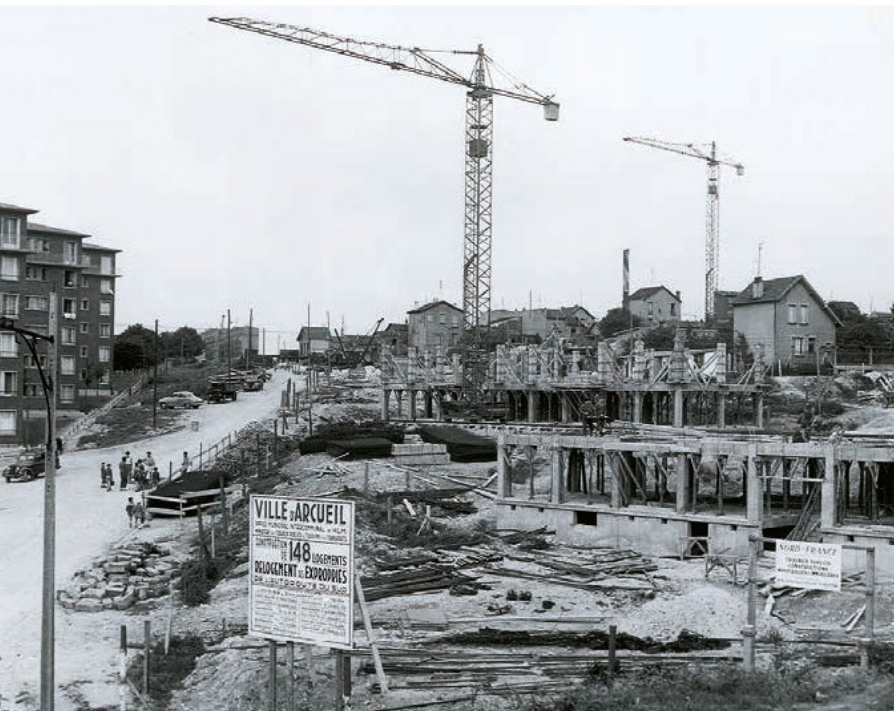


Plan des logements de Paul-Vaillant-Couturier

La pose de la première pierre de la cité **Paul-Vaillant-Couturier** a lieu le 20 mai 1951 et, dès novembre 1952, 72 logements sont habités. C'est la première réalisation de l'architecte Charles Malaurent pour l'Office d'Arcueil-Gentilly.

La première tranche du programme offrait 135 HLM dont 20% étaient réservés à des Gentilliens.

## Les premiers grands ensembles



Construction de la cité du Cherchefeuille

La cité du **Cherchefeuille** est réalisée de 1956 à 1958, pour reloger les familles expropriées pour la construction de l'autoroute du Sud.



La cité Cherchefeuille

Les 149 HLM de la cité du **Cherchefeuille**, situés sur le haut du coteau, dominent tous les autres groupes d'habitations.



La cité des Irlandais

Les trois cités, les **Irlandais**, le **Cherchefeuille**, et **Paul Vaillant Couturier**, bien qu'elles n'aient pas été conçues en même temps, forment un ensemble très cohérent.



Construction des Irlandais



La cité des Irlandais

▲  
La cité des **Irlandais** a été élevée entre 1958 et 1960 en attendant la mise en œuvre de la deuxième tranche du **Chaperon Vert**.

▲▲  
La cité des **Irlandais** a été réalisée sur l'emplacement du parc dit « des Irlandais » ayant appartenu à une congrégation religieuse. Le plan masse de la cité respecte l'ancien parc et en a conservé la configuration. C'est aujourd'hui un espace vert public, inauguré le 25 juin 1966, portant le nom d'Erik Satie, le célèbre compositeur de musique.



Le parc Erik Satie

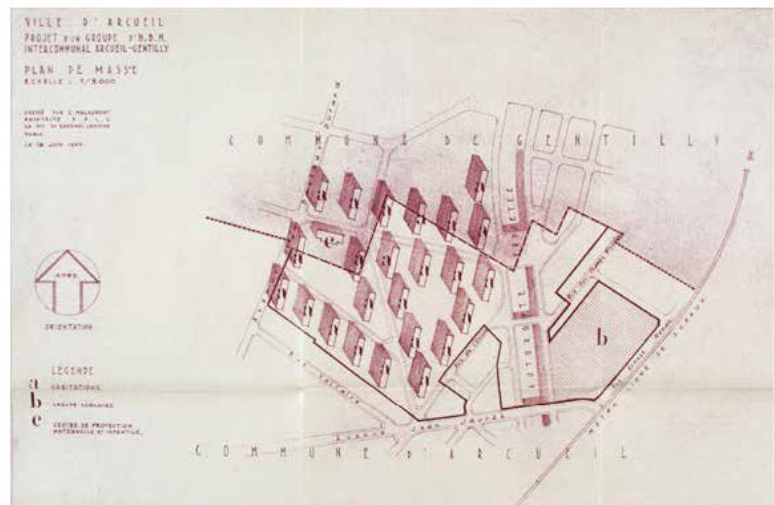
## Les premiers grands ensembles



vue aérienne des terrains du Chaperon Vert avant la construction de la cité.

Malgré l'ouverture sur la ligne de Sceaux d'une halte à Gentilly en 1890 et la création de la gare de Laplace en 1896, les terrains du **Chaperon Vert** restent peu urbanisés. Carrières de pierres à bâtir, transformées en champignonnières, et cultures maraichères couvrent majoritairement l'endroit. Seules, la **Villa Mélanie** s'y est développée, les Galeries Lafayette y ont installé des entrepôts et une entreprise de vidange et d'engrais, l'usine Richer, y répand ses odeurs nauséabondes.

Dès 1949, en attendant de régler les problèmes administratifs, Arcueil et Gentilly confient à Charles Malaurent, l'architecte municipal d'Arcueil, la réalisation d'un avant-projet. Il établit très vite un premier plan masse pour réserver les terrains du **Chaperon Vert**.



Plan masse de 1949



Cité du Chaperon Vert

La première tranche de l'opération **Chaperon Vert** offrait 396 HLM à « caractère normal » et 613 Logéco (logements économiques). Ces derniers permettent de classer l'opération dans le « secteur industrialisé », la seule à l'avoir été en région parisienne ! Ce classement implique des normes plus restrictives mais il est avantageux financièrement pour l'Office qui reçoit davantage d'aides de l'État.



En 1956, la première tranche du **Chaperon Vert** démarre enfin ! Elle s'achèvera en 1959, dix années après l'élaboration de son premier plan masse par Charles Malarent. L'opération s'inspire très clairement des principes de la Chartes d'Athènes dont l'architecte Le Corbusier est le chef de file. Priorité est donnée à l'ensoleillement, à la sécurité et à l'espace. Les bâtiments, très séparés les uns des autres, sont orientés selon un « axe héliothermique » nord-sud, nouvelle notion introduite par Le Corbusier, permettant un ensoleillement optimal des logements.



Si l'exiguïté des pièces laisse peu de choix pour la disposition des meubles, les habitants de ces nouveaux logements disposent non seulement de l'eau courante mais aussi d'une cuisine avec l'eau chaude coulant directement sur l'évier, d'une salle de bains avec sa baignoire sabot, de W-C privés, du chauffage central et même, parfois, d'un ascenseur !



Dès sa conception, la cité est conçue de manière à dégager quatre espaces du côté ouest et un plus important, du côté est, devant recevoir un marché et des commerces en bas d'immeubles.



## Les premiers grands ensembles

Démolition et construction de l'îlot Raspail



La construction de l'**îlot Raspail** répondait à deux impératifs : l'élargissement de la départementale 58, la rue Émile Raspail, et la rénovation du centre-ville. Afin de reloger les familles expropriées lors de la démolition des bâtiments vétustes, 24 HLM sont construits dans un premier temps en 1957 et 1958 ; 161 de 1960 à 1964 ; puis 130 en 1969-1970.



Rue Émile Raspail

L'escalier menant à l'espace Jean-Vilar



La particularité de l'**îlot Raspail** est de s'inscrire dans un contexte urbain dense. Situés en fond de vallée et proches de l'aqueduc, les bâtiments de l'**îlot Raspail** ont été édifiés en fonction de la topographie du terrain et du tracé des rues. L'étroitesse des parcelles oblige à un alignement sur la rue Émile Raspail.

Entre les HLM Raspail et l'école Jules Ferry, un escalier mène à l'espace Jean-Vilar.





La cité de la **Reine Blanche** à Gentilly, doit son nom à une ancienne bâtisse qui se trouvait sur ce terrain et communément appelée le « château de la Reine Blanche ». La ville de Gentilly avait acquis ces terrains afin d'y réaliser un jardin public.

L'opération sur les terrains du **Chaperon Vert** étant toujours bloquée, la municipalité rétrocède ses terrains de la **Reine Blanche** à l'Office qui en fait l'acquisition en 1955 pour y construire des logements. La construction de cet ensemble de trois bâtiments de cinq étages dura cinq années.



En 1968, une **extension** est réalisée sur un terrain plat, entre l'avenue Allende et l'avenue Raspail. Elle se compose de cinq immeubles et d'une tour de 13 étages.



Le bâtiment B de **Reine Blanche** est le plus long de tout le patrimoine d'Opaly. Ses 165 mètres de long s'étirent sur une parcelle de 220 mètres à l'inclinaison de presque 10% et au dénivelé global de 23 mètres. Pour compenser la pente et le dénivelé, il est divisé en quatre parties de R+4, chacune décalée d'un à deux niveaux afin de s'adapter à la pente.

## La brique comme identité visuelle

---

Les conceptions urbaines des années 1950 sont largement inspirées de la Charte d'Athènes qui privilégie l'ensoleillement, d'où la hauteur des immeubles, permettant ainsi de dégager au sol de vastes espaces verts.

Pour construire vite et beaucoup, il faut rationaliser et standardiser les procédés d'architecture. Parmi ces procédés, le principe de la technique dite « du chemin de grue » est très vite adopté : il s'agit de l'utilisation d'une voie ferrée sur laquelle roule la grue permettant ainsi de construire la barre dans sa continuité, voire de part et d'autre du chemin de grue.

Grâce à l'industrialisation de la construction, des programmes de plusieurs milliers de logements neufs sortent de terre en quelques mois. Si Arcueil et Gentilly ont échappé au gigantisme de ces programmes, la construction industrialisée a permis de livrer en des temps records des logements offrant aux habitants une clarté, un espace et un confort, notamment sanitaire, en rupture complète avec les conditions habituelles du logement populaire.

Avec le chemin de grue, le béton est probablement l'une des inventions majeures du xx<sup>e</sup> siècle pour les nombreuses possibilités qu'il offre comme la préfabrication. L'équipe d'architectes qui va œuvrer à Arcueil et Gentilly fait, comme l'avait fait Auguste Perret avant eux lors de la reconstruction du Havre, le choix de la structure en béton.

*« Les façades arrivaient avec les [châssis des] fenêtres déjà incorporées, explique Charles Malaurent, elles étaient fixées sur les ossatures restées apparentes et le béton était coulé sur place. Puis, venait l'habillage en brique ».*

De 1950 jusqu'au milieu des années 1970, les grandes opérations « brique » marquent le paysage d'Arcueil et Gentilly, créant un patrimoine visuel fort.

Marcel Trigon et Charles Malaurent (à droite)



Charles Malaurent (1912-2004), l'architecte communal d'Arcueil, ici avec Marcel Trigon, maire d'Arcueil, a participé au visuel du patrimoine de l'Office. Charles Malaurent, Lucien Métrich (1898-1967), l'architecte communal de Gentilly, et Jacques Poirier (1897- 1972) l'architecte du ministère de la Rénovation Urbaine, ont construit plus de 4 000 logements sur Arcueil et Gentilly.

Friteuse



La Yache Noire

Le Chaperon Vert



Reine Blanche

## La brique comme identité visuelle



1) Dans un premier temps, le terrain est préparé, dégagé des anciennes constructions puis aplani.

2) Les carrières ont dû être consolidées.



3) Pour accéder aux anciennes galeries, les ouvriers descendent dans des sortes de tonneau comme le faisaient les carriers avant eux.

6) Les « banches » (éléments de coffrage pour couler le béton) sont mises en place et les ouvriers commencent à couler la dalle de rez-de-chaussée. Des planches sont disposées en contrefort à 45° afin d'augmenter la résistance des banches à la poussée du béton coulé. Les rails sont installés pour la mise en place du chemin de grue.



7) Deux ouvriers préparent l'armature d'un poteau métallique qui, relevé, est glissé dans un moule en bois dans lequel le béton est coulé. Cette ossature métallique reste apparente pour permettre la mise en place des panneaux de façade préfabriqués en atelier.

## Petite histoire de la construction d'une cité



4) la mise en place du chantier peut commencer. Tous les matériaux sont installés sur place ainsi que les tas de gravier pour la préparation du béton



5) Deux ouvriers coulent le béton dans la « longrine » (assemblage de charpente en grillage) pour la fondation du bâtiment.

8) « Les façades arrivaient avec les [châssis des] fenêtres déjà incorporées, explique Charles Malaurent, elles étaient fixées sur les ossatures restées apparentes. »



9) L'habillage en briques se fait en dernier : « Trois hommes seulement y ont travaillé. Au fur et à mesure que les travaux avançaient, ils avaient pris le coup d'œil et pouvaient évaluer de combien de briques ils auraient besoin. » Ce parti pris esthétique pour l'habillage de la façade extérieure donne l'identité visuelle des constructions réalisées par l'Office.

10) Cette vue du chantier indique comment les travaux ont évolué. Au premier plan, le bâtiment est en phase d'être achevé. Le remplissage en brique est pratiquement terminé, les fenêtres sont presque toutes posées, les cages d'escalier sont montées. Il ne manque plus que l'aménagement intérieur pour que les premiers locataires puissent emménager. En revanche, au second plan, la structure de la grande barre est encore en cours d'élévation.



## La brique comme identité visuelle



Vue perspective de la Vache Noire dessinée par Charles Malaurent

La cité de la **Vache Noire**, à Arcueil, est érigée de 1960 à 1963, à l'emplacement de la vinaigrerie Agobet, dans le cadre de l'élargissement de l'avenue Laplace transformée en voie départementale. Elle comporte alors 278 appartements.

Sur le papier, l'opération de la **Vache Noire** est dénommée « **Chaperon Vert extension** ». Cette anomalie géographique est en fait une astuce de Charles Malaurent afin de faire rentrer la construction de ce groupe (comme l'a été également la cité des **Irlandais**) dans le « secteur industrialisé », aux financements avantageux, dont bénéficiait le **Chaperon Vert**.



Vue aérienne de la Vache Noire



Le café Le Monaco au pied de la Vache Noire

Au carrefour de la **Vache Noire** se trouvait le café Le Monaco, rendez-vous des ouvriers des nombreuses usines des alentours.

C'est l'histoire triste et sordide d'un gigolo de la Vache-Noire, chantait Renaud en 1975, mais pour les premiers habitants : « Avoir une salle d'eau, avoir des chambres pour les enfants, c'était quelque chose de vraiment nouveau » (Raymond Picod), « À la Vache Noire, il y a eu toute une génération d'ouvriers à qui il faut rendre hommage » (Carine Delahaie), « Quand il neigeait, comme il y avait une grande pente, on prenait les couvercles des poubelles et on descendait en glissant, c'était mortel ! » (Pedro, 13 ans). Mais il y avait aussi le Mur... « Quand on revenait du Midi, on disait : ah le mur est encore là. C'était d'un triste, vous pouvez pas vous imaginer » (Geneviève Edon).  
Extraits de Une petite histoire du bâtiment A de la Vache Noire – 2009

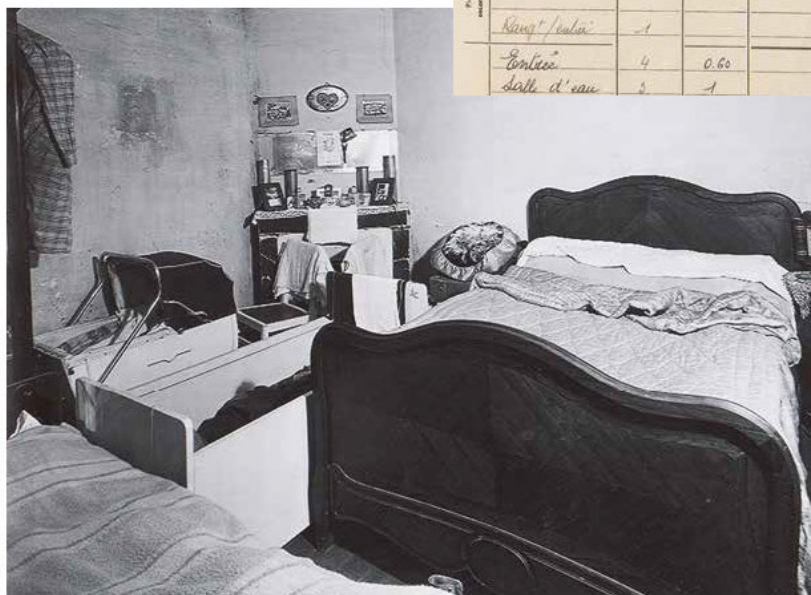


La cité de la Vache Noire

**DÉCOMPTÉ DU PRIX DU LOYER**  
OFFICE PUBLIC INTERCOMMUNAL D'H.L.M. D'ARCUEIL ET DE GENTILLY  
GROUPE "Vache Noire" — LOGEMENTS —  
Bâtiment A Escalier 2036 Local sis au 2<sup>ème</sup> étage gauche  
I. — CORRECTIFS APPLICABLES A CHAQUE PARTIE DU LOCAL

NATURE des différentes parties du local	SURFACE REELLE	COEFFICIENT correspondant à la nature des pièces	SURFACE UTILE	COEFFICIENT APPLICABLE AUX PIÈCES				SURFACE CORRIGÉE
				Eclaircissement	Bonne/mauvaise	Vues	Coefficient moyen	
<i>Cuisine</i>	4	1	4	1	0,7	1,1	0,92	6,21
<i>Séjour</i>	17	1	17	1	1,1	1,1	1,07	18,19
<i>Chambre</i>	11	1	11	1	0,7	1,1	0,92	10,23
	8	1	8	1	1,1	1,1	1,07	9,63
	11	1	11	1	1,1	1,1	1,07	11,77
<i>W.C./salle</i>	1							0,60
<i>Entrée</i>	4	0,60						2,40
<i>Salle d'eau</i>	2	1						

Une quittance de loyer 1963



Une chambre à Paul-Vaillant-Couturier

Un logement social ne résout pas forcément le problème de place pour les familles nombreuses

## La brique comme identité visuelle

La cité **Clément Ader** est réalisée dans le cadre de la poursuite de la rénovation du centre-ville d'Arcueil. Elle est édiflée de 1964 à 1965 sur un terrain encore vierge.



La cité Clément Ader



Clément Ader

Enclavée entre l'aqueduc et la Cité jardin, **Clément Ader** est une extension de l'opération Raspail.



Clément Ader



Visite de chantier au Chaperon Vert en 1957



Visite de chantier au Chaperon Vert en 1957

Visite du chantier de l'extension Chaperon Vert



Poses de première pierre, visites de chantier, les élus d'Arcueil, de Gentilly et de l'OPIHLM suivent de très près les constructions et les diverses opérations. Les visites de chantier se font avec les représentants de l'entreprise Robert, l'entreprise du Havre qui avait emporté le marché pour mener la construction des groupes de l'Office.



Pose d'une première pierre en présence de Marcel Trignon

## La brique comme identité visuelle



La rue Frileuse avant la rénovation



La rue Frileuse avant la rénovation

◀▲ L'origine de la rénovation du quartier **Frileuse** à Gentilly remonte à 1951 lorsque l'élargissement de la route départemental 58 (prévu depuis le début des années 1940 par les Ponts et Chaussées) nécessite le relogement des habitants de la rue Frileuse devenue vétuste.



Impasse Thiberville

▲ Le début de l'opération **Frileuse** s'opère de part et d'autre de l'impasse Thiberville flanquée d'immeubles insalubres. Les premiers bâtiments construits, les G, H et I, le sont entre 1956 et 1959.

▲ En assurant le relogement des habitants des immeubles expropriés par les Ponts et Chaussées, l'OPIHLM facilitait la réalisation de l'opération d'urbanisme prévue par le département de la Seine



La construction de Frileuse



▲  
Vue aérienne de la cité **Frileuse**

▲  
La deuxième tranche, dite **Frileuse Thiberville**, se compose de quatre tours de 13 étages. Jumelées deux à deux, les tours s'ouvrent sur les quatre façades. Chaque palier dessert quatre logements et les escaliers reçoivent un éclairage naturel. L'ensemble de la cité **Frileuse** sera terminé en 1972.



Les Quatre Tours



La cité Frileuse

▲  
La cité **Frileuse** avant sa rénovation

## LA FIN DES GRANDS ENSEMBLES

### La sortie du patrimoine brique

---

Pour remédier à la crise du logement les architectes avaient imaginé une nouvelle organisation du territoire où l'influence de la Charte d'Athènes, parfois controversée, souvent difficile à appliquer, était indéniable. Ces ensembles de logements vont être critiqués par les jeunes architectes qui dénoncent les conséquences de l'application de cet urbanisme moderne.

Une nouvelle génération d'ensembles de logements émerge qui propose des espaces extérieurs susceptibles de favoriser les pratiques sociales de la ville traditionnelle. Après la volonté d'éradiquer les taudis au profit de logements sains et confortables, le modèle urbain dense est repensé au profit d'une échelle plus maîtrisée, mieux intégrée dans le tissu urbain existant, voire de (ré)concilier individuel et collectif.

Dès le début des années 1970, le niveau des exigences en matière architecturale évolue et la France se détourne de ses tours et de ses barres. Le désir de qualitatif et d'esthétisme supplante la nécessité quantitative. Dès lors, les offices sont toujours de grands constructeurs mais ils se situent à la pointe du progrès architectural, tant en matière d'esthétisme que dans les progrès techniques.

Ce désir de qualitatif et d'esthétisme se retrouve dans le privé comme dans la construction des HLM. De plus, depuis 1961, les couches moyennes sont prises en compte avec l'institution des ILN (Immeubles à Loyer Normal) qui permettent aux demandeurs dont les ressources dépassent les plafonds fixés par le ministère d'obtenir un logement social.

Les **ILN Raspail** sont les premiers à sortir du patrimoine brique tout en poursuivant la rénovation de l'ancien centre. Suivront **Émile Zola**, **Auguste Delaune**, la **Maison des Gardes** et la  **cité de l'Église** à Arcueil et la rénovation complète du **centre-ville de Gentilly**.

Les ILN Raspail



Les ILN Raspail



Les Immeubles à Loyer Normal Raspail sont construits de 1972 à 1974 afin de poursuivre la rénovation du centre-ville. Cette opération propose 139 ILN pour l'Office et 91 logements en accession à la propriété. Les **ILN Raspail** constituent le premier groupe de logements à sortir du patrimoine brique.

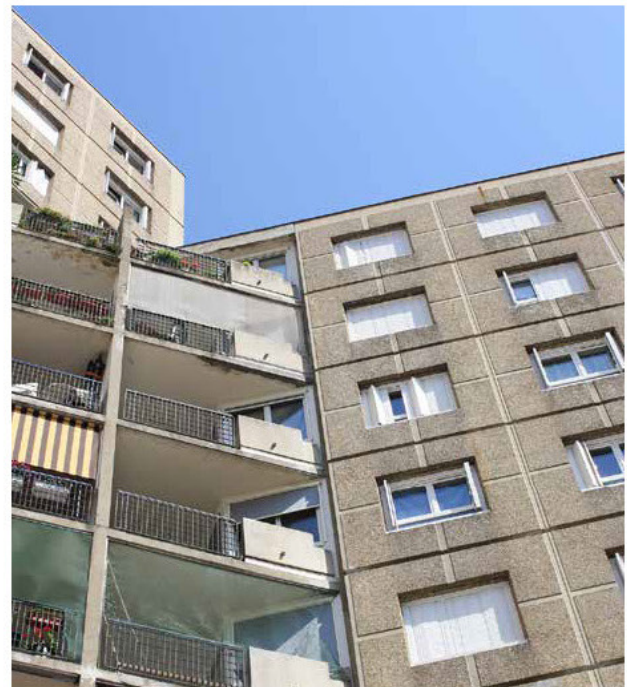
## La sortie du patrimoine brique



La Résidence Émile Zola

La ZAC Laplace à Arcueil devient officiellement la Résidence **Émile Zola** le 24 novembre 1979. Cette résidence est le fruit de treize années de lutte menées par les élus avec le soutien des Arcueillais pour imposer cette réalisation que les pouvoirs publics auraient préféré abandonner à des promoteurs privés. ◀

▶ Réalisée en commun avec l'OPIHLM, la ville d'Arcueil et un organisme privé (la SCOGIM) la Résidence **Émile Zola** propose 84 HLM, 105 HLM en accession à la propriété, 250 logements privés en accession à la propriété et des commerces. Jean Deroche en est l'architecte.



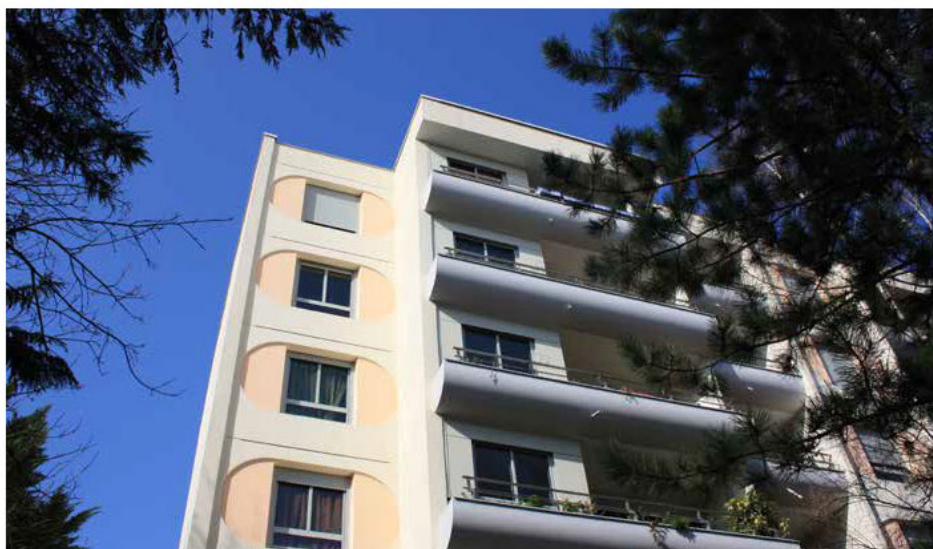
La Résidence Émile Zola

La cité Auguste Delaune



La cité Auguste Delaune

1977 est une date clef dans l'histoire du logement social car la loi Barre marque le désengagement de l'État. Le passage de l'aide à la pierre (aide à la construction) à l'aide à la personne (APL) entraîne des problèmes de gestion pour le patrimoine public mais aussi des difficultés financières pour la construction. Tout est mis en œuvre pour que le chantier de la cité **Auguste Delaune**, à Arcueil, commence avant la mise en place de la loi Barre, applicable dès janvier 1979. En décembre 1978, l'opération démarre et, en 1980, 172 logements sont livrés.



La cité Auguste Delaune

## La sortie du patrimoine brique



Le centre-ville de Gentilly

De K02 à la réalisation du projet « Un cœur pour la ville », l'histoire de cette opération est celle d'une longue concertation avec les habitants ainsi qu'avec les architectes. Elle est tout à fait représentative de la réflexion architecturale née dans le début des années 1970. Nichée dans la vallée de la Bièvre, la rénovation du **Centre-ville de Gentilly** répondait à de nombreuses contraintes dont la présence de la Bièvre, la proximité de l'église Saint-Saturnin classée monument historique, la densité de l'ensemble et son ouverture sur trois fronts urbains : la rue Charles-Frérôt, l'avenue de la Bièvre et un petit morceau de l'avenue Jean-Jaurès. Le **Centre-ville** offre 180 logements sociaux et 41 en accession à la propriété.



Le centre-ville de Gentilly

Les logements sociaux des deux premières tranches de l'opération sont réalisés par l'architecte François Sacoun. Son immeuble se déploie le long de la rue Charles-Frérôt.



Le groupe réalisé par François Sacoun



Les 81 logements sociaux du bâtiment construit en courbe par Renée Gailhoustet constituent 81 unités d'habitation chaque fois différentes.



Le bâtiment de Renée Gailhoustet

L'ensemble de Paul Chemetov et Borja Huidobro



Paul Chemetov, en collaboration avec Borja Huidobro, réalise la construction de 41 logements en accession à la propriété auxquels s'ajoutent 500 m<sup>2</sup> de commerces et activités diverses. L'immeuble, en courbe, ferme l'îlot et en assure la pénétration piétonne.

Alexandre Chemetoff, architecte-paysagiste, a choisi de souligner la présence de la Bièvre. Marquée par une trace rouge, elle est bordée d'une promenade minérale qui longe les jardins privatifs des logements en rez-de-jardin.



Aménagement intérieur de Alexandre Chemetoff

## La sortie du patrimoine brique



L'usine Valstar

◀ La ZAC de la **Maison des Gardes** est édifée à l'emplacement de l'ancienne usine Valstar dont la cheminée de brique a longtemps marqué le paysage du centre ville.



La Maison des Gardes



La Maison des Gardes

▲ La conception de la ZAC de la **Maison des Gardes** n'a pas été simple car elle est située dans un site classé par les Monuments historiques du fait de la présence de l'église Saint-Denys, de l'aqueduc et de la Maison des Gardes.

◀ Le projet d'Henri Gaudin pour la **Maison des Gardes** a reçu une promotion particulière du ministère dans le cadre de l'opération Banlieues 89.

▶ Fasciné par les rues, aux pleins et aux vides qui les constituent, l'architecte Henri Gaudin utilise et mélange des notions telles que la promenade architecturale, la lumière et le plan libre.



La Maison des Gardes



▲ Lipa et Serge Goldstein, lauréats en 1980 du Plan d'Architecture Nouvelle, mis en place par Paul Delouvrier en 1972, ont réalisé la cité de l'Église à Arcueil.



La cité de l'Église

▲ La façade du bâtiment principal est ponctuée de cadres de béton, créant un effet d'optique qui absorbe la pente de la rue.

▲ La cité de l'Église est complétée par les 78 logements réalisés par l'Agence Dollander. Situés à flanc de coteau, ils marquent vers le nord, la limite de ce groupe.



## La réhabilitation des grands ensembles

---

Aussi soignée que soit la construction d'un immeuble, celui-ci a sa vie propre, il bouge, évolue, vieillit. Malgré les travaux d'entretien, le bâti et les normes de confort nécessitent d'être mieux adaptés aux nouvelles exigences en termes de qualité de vie, de confort intérieur des logements, de vie de la cité, d'ouverture sur la ville ou les autres quartiers.

Rapidement, l'Office mène une politique de maintenance de son patrimoine. Les premières réhabilitations sont conduites sur les groupes les plus anciens dès les années 1990 et portent, notamment, sur l'amélioration des caractéristiques thermiques et sanitaires. Mais, bientôt, des réhabilitations d'une plus grande portée doivent être envisagées.

En 2001, Arcueil et Gentilly, soutenues par la communauté d'agglomération du Val de Bièvre, mettent en place une opération de rénovation urbaine (ORU) de grande envergure, allant des Portes d'Arcueil à la porte de Gentilly.

Au cœur du projet, l'ensemble du **Chaperon Vert** constitue un élément essentiel de cette opération. Toujours à la pointe, la cité du **Chaperon Vert** qui avait été classée dans le secteur industrialisé lors de sa construction est retenue par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (l'ANRU) lors de sa réhabilitation.

L'ANRU a été créée en 2003 pour « reconstruire les banlieues » en regroupant les financements nécessaires à la diversité des actions entreprises. Les maires et le bailleur sont des parties prenantes du projet et s'attachent avec les habitants à transformer l'environnement, améliorer la qualité des espaces publics, renforcer les services de proximité, améliorer l'accessibilité, diversifier les fonctions et réhabiliter les logements.

L'ensemble du projet sera conventionné par l'ANRU, englobant l'aménagement des Portes d'Arcueil et la requalification de la cité Vache Noire. « *Faire avec les habitants plutôt qu'en leur nom* » aurait pu être le slogan de cette vaste opération au cours de laquelle les habitants ont largement accompagné chaque étape du projet.



▶▶ En refusant ou en différant d'apporter son concours financier, l'État obligeait à la suspension de nombre de travaux. Toutefois, certains d'entre eux ne pouvant plus attendre, notamment pour des raisons de sécurité, les locataires et les amicales soutenus par l'Office et les élus ont dû se battre. Ces luttes ont permis d'obtenir prêts et subventions. Dans un premier temps, les efforts ont porté sur l'amélioration des caractéristiques thermiques mais pas que : les baignoires sabots dans les très petites salles de bains n'étaient plus possible tandis que l'étroitesse de certaines pièces ne correspondaient plus aux exigences de confort. À l'aube des années 2000, l'ensemble du patrimoine brique avait bénéficié de ces améliorations.



Réhabilitation des halls d'entrée à Paul Vaillant-Couturier ainsi que des logements et des parties communes



La cité des Irlandais

▶ Les 447 logements des Irlandais ont été réhabilités en 2015 avec un objectif d'amélioration des performances thermiques des bâtiments : un isolant a été posé en façades, en complément des différentes interventions dans les logements (changement des fenêtres, amélioration de la ventilation...). Cette opération répond au label « *BBC rénovation* », architecte A & B

## La réhabilitation des grands ensembles



La cité Frileuse, architecte agence Daquin et Ferrière.

La cité **Frileuse** a bénéficié d'une première réhabilitation en 2004 : 120 logements de quatre bâtiments, situés autour de la place de la Victoire. Certains des logements sont étendus, en prenant sur l'extérieur. En 2018, une concertation est menée auprès des locataires pour réhabiliter les autres bâtiments, soit 387 logements. Les travaux viseront l'amélioration des performances énergétiques, en intervenant en façade et à l'intérieur des logements.



Réhabilitation de la cité Frileuse, architecte Daquin et Ferrière

Un bardage avec isolant posé sur les façades améliore l'isolation thermique. La brique laisse ainsi la place à un soubassement dans le même ton avec, au-dessus, des couleurs allant du gris au blanc et un bandeau métallique.



Réhabilitation de la cité Frileuse, architecte agence Daquin et Ferrière

L'objectif de cette opération est double : empêcher la dégradation du bâti ancien et réduire la consommation d'énergie, afin de maintenir une certaine qualité de vie pour les locataires et limiter l'impact environnemental.



Réhabilitation intérieure

Les intérieurs ont été entièrement refaits, agrandis ou restructurés.

Cité de la Reine-Blanche



Cité de la Reine-Blanche

À la cité de la **Reine Blanche**, Louise Dachicourt qui s'occupait de l'amicale des locataires à la fin des années 1980 racontait dans un entretien réalisé pour le livret des 50 ans de l'Office : « *Nous nous sommes bagarrés avec l'Office et la mairie et nous avons obtenu des réhabilitations importantes. La lutte a commencé en 1989 et les travaux ont débuté en 1992, ce qui est relativement rapide comparé à d'autres cités* »

La grande barre de Reine-Blanche



Hall d'entrée Reine-Blanche

## La réhabilitation des grands ensembles

### Le Chaperon Vert



Le nouveau Chaperon Vert



Chaperon Vert Extension

Opération de grande envergure entamée en 2001, le projet de rénovation urbaine du **Chaperon Vert** a regroupé 93 opérations réparties sur une dizaine de maîtres d'ouvrage. Piloté par l'Agglomération du Val-de-Bièvre, les villes d'Arcueil et de Gentilly et Opaly, le renouvellement urbain du **Chaperon Vert** a porté sur plus de 1 400 logements et concerné près de 10 000 habitants. La réhabilitation concernait l'amélioration du réseau électrique et de l'acoustique entre logements, ainsi que la réfection des pièces humides. La réhabilitation concernait l'amélioration des éléments de confort tant dans les logements que dans les parties communes, et des performances énergétiques.

Le projet prévoyait notamment des extensions de logement, 10m<sup>2</sup> en moyenne, et la restructuration de certains autres. Au-delà de l'action prioritaire portant sur l'habitat, le projet s'est construit dans la volonté de désenclaver ce quartier populaire et d'améliorer globalement la qualité de vie de ses habitants.



Le nouveau Chaperon Vert





Enclavé entre l'autoroute A6a, le périphérique parisien, la porte d'Arcueil et la Cité universitaire, le quartier a davantage souffert des nuisances occasionnées par ces infrastructures que bénéficié du dynamisme qu'elles génèrent.

Opaly et les villes ont choisi d'intégrer au projet l'aménagement des quatre squares. Le square ci-contre a reçu un prix des Victoires du paysage 2018. Le jardin partagé a également été récompensé au Concours national des jardins potagers.



La végétalisation de la cité. Paysagiste : Th. Jourd'heuil.

L'opération de renouvellement urbain du **Chaperon Vert** concerne un total de 1600 logements. L'opération s'est appuyée sur une large palette d'outils d'intervention comprenant des démolitions, des reconstructions, des réhabilitations et des résidentialisations. L'ORU s'est déroulé par « ilots » successifs aux aspects extérieurs diversifiés. La convention comprenait également une diversification des types de logements (logements en accession sociale et en accession libre à la propriété, logements locatif libre, logements étudiant).



## La réhabilitation des grands ensembles

La **Vache Noire** est le premier bâtiment pour lequel est fait le choix d'une démolition, mais avec reconstruction. L'engagement a été pris de reconstruire sur place et à proximité, pour pouvoir reloger tous ceux qui le souhaitent dans le même quartier.



Le bâtiment A de la Vache Noire



Le bâtiment Avide



La démolition du bâtiment A

Selon Daniel Breuiller, « *Détruire n'est pas un objectif en soi mais ce n'est pas non plus une solution qu'il faut s'interdire lorsque cela permet d'améliorer la vie des gens.* » Après concertation avec les habitants, la démolition du **bâtiment A de la Vache Noire** est décidée.

## La Vache Noire

La promenade plantée du carrefour de la Vache Noire



Après que la Thomson-CSF ait fermé son site d'Arcueil, la ville entreprend une démarche volontariste afin d'aménager, sur les terrains laissés vacants, un nouveau quartier au carrefour de la Vache-Noire. La réhabilitation du quartier de la **Vache Noire** s'inscrit alors dans un vaste projet de rénovation urbaine, conventionné avec l'ANRU le 20 juin 2005. L'objectif est de transformer un quartier hébergeant des friches industrielles, une barre HLM et un carrefour à fort trafic en un lieu de vie de qualité. Démolitions, réhabilitations, constructions de logements mais aussi aménagement du nouveau carrefour, création d'espaces verts et création d'un centre commercial sont à l'ordre du jour sur 7 ha. L'architecte-urbaniste François Leclercq (agence Dusapin-Leclercq) en a la charge.



La résidence Antoine Marin, architecte E. Colboc

La Vache Noire réhabilitée (arrière du bâtiment)



La Vache Noire réhabilitée

## L'habitat « cœur de ville »

---

Les très grandes opérations ont vécu et, après les grands ensembles, vient le désir de la discrétion et de l'insertion dans la ville traditionnelle. L'heure n'est plus aux programmes de plusieurs milliers de logements mais aux réalisations dépassant rarement quelques dizaines.

Même si Arcueil et Gentilly ont su éviter les grosses erreurs architecturales et les implosions massives qui les accompagnent aujourd'hui, la démolition du **bâtiment A de la Vache Noire** à Arcueil et celle du **bâtiment HU du Chaperon Vert** à Gentilly ne vont pas sans laisser de traces sur ceux qui y ont vécu.

Ce n'est pas pour autant que les architectes et les concepteurs renoncent à faire preuve d'invention et de créativité. Déjà, en 2002, lors de la réalisation de **La Chamoiserie** à Gentilly, l'ensemble qui possède moins d'une centaine de logements se démarque par son bâtiment de cinq étages, construit en L, niché entre le stade Maurice Baquet et le parc Pablo Picasso.

Mieux, les acquisitions-réhabilitations, ces petits collectifs de cinq à douze logements, sont toutes intégrées dans le bâti ancien du tissu urbain. De l'immeuble où vécu le musicien **Érik Satie** à Arcueil à l'ancien immeuble du **2 avenue de la République** à Gentilly, les petits programmes contribuent à la mise en valeur du patrimoine urbain ancien.

Lorsque la ville de Gentilly confie à Opaly le soin de réaliser une opération d'une centaine de logements sociaux, à l'angle des rues de la **Chamoiserie** et **Raspail**, un concours est lancé. C'est l'équipe Bernard Valéro-Frédéric Gadan qui est retenue. Ces deux jeunes architectes avaient obtenu le prix de la première œuvre décerné par *Le Moniteur* en 1995. Cette opération est, en 2002, parmi les premières à proposer de petits programmes.

La Chamoiserie à Gentilly



La Chamoiserie à Gentilly



La Résidence Allende à Arcueil

La Résidence Allende à Arcueil



Après la **Chamoiserie**, les petits programmes plus récemment, la **résidence Allende**, construite en 2014, offre 35 logements locatifs. Cette résidence, parfaitement intégrée dans le tissu urbain, a été édifée pour accueillir, en partie, des locataires à reloger dans le cadre des travaux du renouvellement urbain.

## L'habitat « cœur de ville »

Le marché foncier étant de plus en plus onéreux, les aides de l'État se raréfiant, une politique d'acquisition-réhabilitation a été mise en place par Opaly afin d'augmenter et diversifier son offre de logements sociaux. Plusieurs petits programmes sont ainsi mis en place dans le tissu ancien des villes.

Les huit logements **22 rue de la Paix** sont les premières acquisitions-réhabilitations réalisées sur Gentilly en 1983.



Avenue de la République

▲ **2 avenue de la République** à Gentilly, ce sont neuf logements ouverts en 2003.



Rue de la Paix



Rue du Paroy

▲ En 1999, sept logements sont acquis et réhabilités au **7 rue du Paroy**, à Gentilly.



▲ À Arcueil, en 2004, un petit immeuble de la rue de la Division Leclerc offre huit logements.

▶ En 2014, l'immeuble dit la « **Maison Satie** » livre douze logements en locatif. Dans ce petit bâtiment où le compositeur et pianiste Érik Satie (1866-1925) a vécu, de 1898 à 1925, un chauffage collectif et un ascenseur ont été installés et un logement accessible aux personnes à mobilité réduite a été aménagé au dernier étage.



La Maison Satie



▶ 17 rue du Val de Marne, à Gentilly, 90 logements ont été aménagés dans un bâtiment jouxtant un hôtel. Cette mitoyenneté a dû être prise en compte pour la réhabilitation. Il y a deux propriétaires, deux usages différents mais une seule conception architecturale. La forte courbe de la façade présentant une contrainte, l'objectif a été de conserver l'aspect dynamique rendu par les horizontales filantes.

▶ À Gentilly, Opaly a acquis et rénové un bâtiment de cinq logements, rue Gabriel Péri.



160 rue Gabriel Péri

## DES FEMMES ET DES HOMMES DANS LEUR CITÉ

### Tous acteurs

---

Opaly n'est pas une simple énumération de bâtiments car ceux-ci n'existent que par les locataires qui y habitent, les commerçants qui les animent, le personnel de l'office associés aux amicales de locataires qui constituent un fil permanent entre le terrain et l'institution.

Les premières amicales de locataires se constituent au **Chaperon Vert**, en 1958 à Gentilly, en 1960 à Arcueil. Depuis, elles se sont multipliées dans toutes les cités.

Elles représentent les locataires au sein du Conseil d'administration de l'Office, des Commissions d'attribution de logements, et des Commissions d'appel d'offre.

Les gardiens, traits d'union avec les locataires, sont présents dans les groupes de logements dès les premières réalisations. Le métier évolue en permanence pour une meilleure qualité de service. Ainsi les gardiens, à l'origine, s'occupaient également de maintenance technique et, notamment du chauffage. Ils sont aujourd'hui des relais d'information essentiels et permettent d'assurer une présence et un service au quotidien.

L'organisation d'Opaly a bien évolué. En 1949, l'Office démarre avec un bureau partagé avec les organismes d'Ivry, Vitry et Saint-Ouen. Aujourd'hui, Opaly compte 117 collaborateurs, un siège social à Arcueil et 3 agences de proximité à Arcueil et Gentilly.

Dans l'attribution des logements et le suivi du bail, dans l'entretien et le gardiennage des résidences, l'Office s'est toujours attaché à la mise en œuvre d'un service de qualité.





Appel de la Confédération Nationale du Logement à manifester pour le droit au logement

La vache point barre, mensuel réalisé par Colette Touillier avec les habitants du bâtiment A de la Vache Noire, édité de 2005 à 2008 pendant l'opération de démolition de la grande barre et le relogement de ses habitants



Le Conseil d'administration actuel, au siège d'Opaly, rue de Stalingrad, à Arcueil.



Objectif 10 briques, lutte commune.

Aujourd'hui, les amicales sont aussi sollicitées par Opaly dans le cadre du Conseil de concertation locative.

## Tous acteurs



Le quartier Raspail



Le marché Frileuse

Lors de la conception du premier projet de l'Office Intercommunal d'HLM Arcueil Gentilly, le **Chaperon Vert**, son architecte Charles Malaurent imagine une organisation des bâtiments autour de plusieurs places dont la plus importante, la place Marcel Cachin doit recevoir un marché. Les rez-de-chaussée sont conçus en locaux commerciaux, indispensables pour créer le lien social. Les commerces ont été prévus dès la construction. Le marché de la cité **Frileuse** à Gentilly est très fréquenté. Rue Émile Raspail, à Arcueil, les commerces sont nombreux. Deux associations de commerçants sont ainsi présentes : l'Actig à Gentilly et Arcueil Village sur Arcueil.



Inauguration de la Girafe au Chaperon Vert

Le lien social passe aussi par les fêtes de quartier et les animations qui les accompagnent. Opaly s'associe à ces animations, voire en propose en son nom propre comme le rallye de Street art ou un concours de constructions « innovantes » en kapla.



Atelier de Street art proposé par les Ricochets sur les pavés

Opaly, c'est aussi et d'abord son personnel. Régie technique, services administratifs ou savoir-faire spécifique tels que les agents travaillant à la comptabilité, au montage et au financement d'opérations neuves, à la conduite des réhabilitations, l'aide aux familles en difficultés ou la gestion du personnel constituent les diverses catégories de salariés d'Opaly.



Le siège social d'Opaly, 51 rue de Stalingrad à Arcueil

Afin de permettre une meilleure efficacité et aussi une plus grande rapidité dans la gestion des demandes quotidiennes des locataires, trois antennes de gestion de proximité ont ouvert leurs portes dans les quartiers, en 2000. Aujourd'hui agences de proximité, elles se composent d'un responsable, de chargés de secteurs qui encadrent le travail des gardiens, et de chargés de relations locataires.

*« En tant que gardien, on est un petit rempart, on est dans la mission de service public, un petit peu le pompier de l'immeuble, c'est valorisant, explique Gilles Mekhlouche, gardien à Frileuse.*

*Les locataires ont besoin de nous, on est utile, il y a du respect, du social qui se tisse entre nous... Avec le personnel d'Opaly il y a un bon lien, avec les locataires, on est le visage humain du bailleur ! »*



L'agence Frileuse d'Opaly, à Gentilly

## Les présidents de l'Office depuis 1949

---

Depuis ce 2 octobre 1949 où les efforts de Charles Frérot et Marius Sidobre étaient enfin récompensés par un décret ministériel créant l'Office Public intercommunal Arcueil Gentilly, les présidents se sont succédé à la tête de l'Office. 70 ans de luttés des élus auprès des locataires et de leurs amicales lors des remises en causes, des reculs, des manques de financements ou la réduction des subventions. La liste de ces luttés est longue et n'est malheureusement pas terminée.

Aujourd'hui, la vie moderne rend la mobilisation des locataires plus compliquée mais les concertations et les débats qui ont accompagné les diverses réhabilitations montrent, s'il en était besoin, que l'histoire de l'habitat social sur Arcueil et Gentilly se fait aussi avec ses locataires. Et ceux-ci savent que les représentants de l'Office et leurs élus municipaux continuent et continueront à être présents et à se battre à leurs côtés.

*« Aujourd'hui, il faut continuer à progresser, développer la capacité d'écoute, veiller sur l'état des bâtiments, veiller à la qualité des personnels. Mais il faut aussi tenir compte de l'évolution de la société, contrer l'individualisme, regagner la prise en compte du collectif, du général, recréer de l'humain et regagner aussi de la diversité intergénérationnelle et sociale »* conclut Françoise Maillard, présidente de l'Office de 1995 à 2008.

Depuis 1949, dix président(e)s se sont succédé(e)s à la tête de l'Office :

- Charles Frérot, de 1949 à 1962
- Émile Bougard, de 1962 à 1974
- Hélène Édeline, de 1974 à 1977
- Gaston Doiselet, de 1977 à 1989
- Jean-Claude Rateau, de 1989 à 1992
- Micheline Seignabou, de 1992 à 1993
- Marcel Trigon de 1993 à 1995
- Françoise Maillard, de 1995 à 2008
- Patrick Daudet, de 2008 à 2014
- Carine Delahaie, depuis 2014

Charles Frérot (1898-1962)



Émile Bougard (1901-1974)



Héliène Edeline (1974 à 1977)



Gaston Doiselet (1977 à 1989)



Jean-Claude Râteau (1989 à 1992)



Micheline Seignabou (1992 à 1993)



Jean-Claude Râteau (1989 à 1992)



Patrick Daudet (2008 à 2014)



Carine Delahais (depuis 2014)



## UN NOUVEAU PATRIMOINE

### L'habitat social autrement

---

L'architecture du XXI<sup>e</sup> siècle et sa conception par les maîtres d'œuvre entretiennent un rapport étroit à leur environnement, cherchant à traiter les espaces pluriels de la ville en un cadre de vie agréable et durable.

Un office public, tel qu'Opaly, ne peut concevoir ses réalisations dans un mode consumériste mais comme un présent qui deviendra le patrimoine de demain. Il n'est plus d'actualité de demander aux architectes, comme au XIX<sup>e</sup> siècle, de concevoir une « ville modèle » pourtant, ceux-ci doivent rester porteurs d'utopie à travers leurs projets.

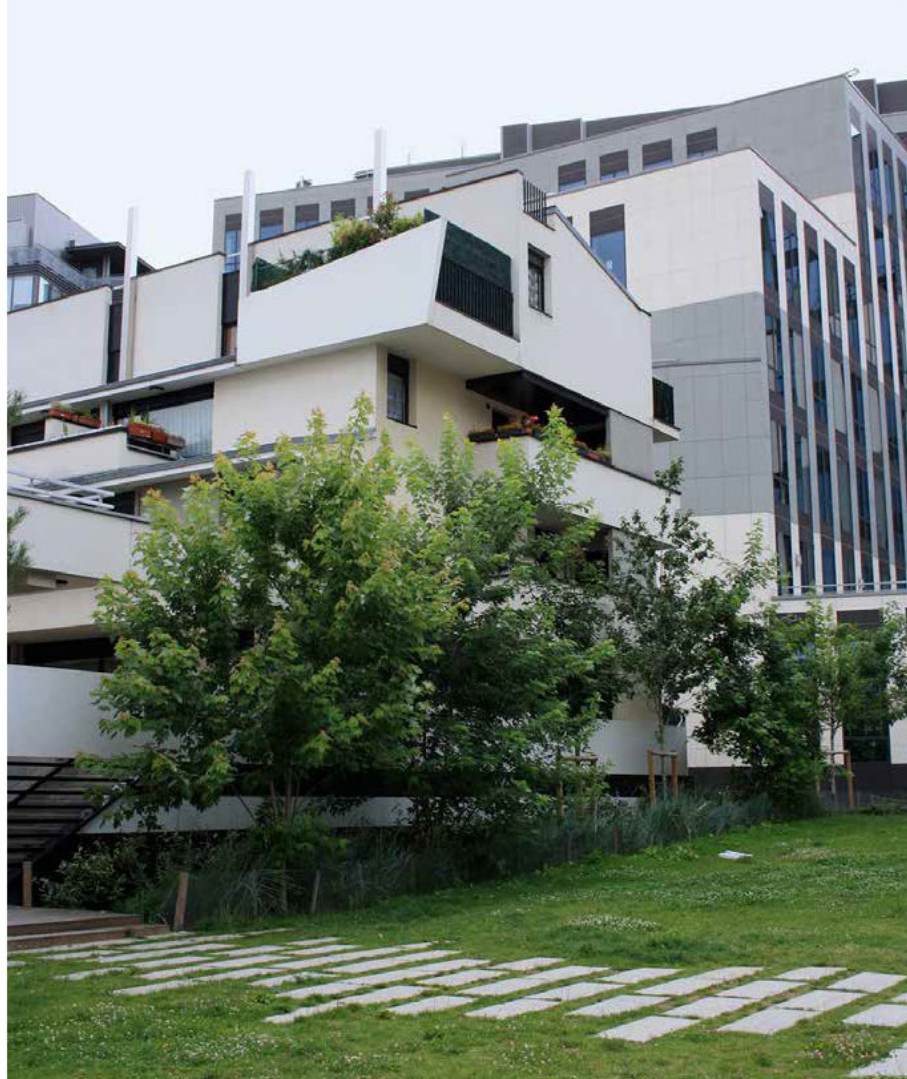
Démolitions, remises aux normes, ajouts de façade, constructions de bâtiments neufs, autant d'ingrédients qui constituent le renouvellement urbain de nos cités. Alors que le projet de l'ANRU des portes d'Arcueil aux portes de Gentilly transforme le paysage, ces réhabilitations deviennent le prétexte à de nouvelles constructions qui proposent une architecture du logement social autrement.

Du point de vue de l'esthétisme, les façades s'animent, les bâtiments se végétalisent, l'habitat individuel se réinvente tandis que la conception des immeubles se tourne résolument vers le développement durable.

Pour Opaly, ce n'est pas nouveau : « *Dès le premier Grenelle de l'environnement, nous sommes rapidement entrés dans une problématique de gestion environnementale dans nos constructions-réhabilitations. Et même depuis 2003 nous avons déjà le souci d'utiliser les énergies renouvelables* » explique Alain Cattoni le directeur d'Opaly.



La Cité paysagère



La Cité paysagère

Le projet **Cité paysagère** a vu le jour dans le cadre de l'aménagement du quartier de la **Vache Noire** et plus particulièrement pour le relogement des locataires du bâtiment A, démolì. Ce projet innovant proposant 102 logements sociaux s'inspire directement des cités jardins. Transition entre les hauts immeubles de la **Vache Noire** et la zone pavillonnaire, la **Cité paysagère** propose des logements ayant chacun son entrée individuelle et un prolongement vers l'extérieur. Les matériaux nobles y ont été privilégiés tandis que la production d'eau chaude se fait pour 40% par énergie solaire, grâce à des panneaux. Ce sont les architectes Serge et Lipa Goldstein qui ont imaginé cette nouvelle approche du logement social pour laquelle maîtres d'œuvre et maître d'ouvrage ont été récompensés, en 2006, par le prix architectural « Qualité de l'habitat » du Conseil Général du Val de Marne.

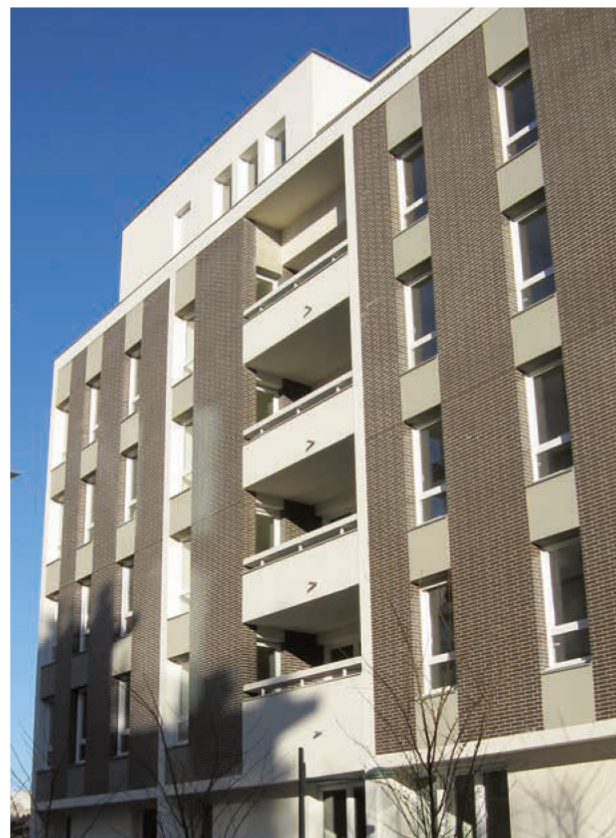


La Cité paysagère

## L'habitat social autrement



Antoine Marin



Antoine Marin



Antoine Marin



Antoine Marin

Les 78 logements de l'immeuble **Antoine Marin** ont été construits dans le cadre de l'aménagement du quartier **Vache Noire** et du relogement des habitants du bâtiment A détruit. Parmi les locataires de ce bâtiment, 53 ont souhaités y être relogés. L'immeuble Antoine Marin est situé au sein d'un ensemble constitué de logements locatifs et d'un immeuble destiné à l'accession à la propriété, non loin du centre commercial et de la Cité paysagère. L'architecte du bâtiment construit pour le compte de l'Office est Emmanuelle Colboc. Commencés au printemps 2006, les travaux ont rapidement été menés, sans retard sur le calendrier, et les premiers locataires ont pu emménager à la fin de 2007.





Le clos des Guise - Cabinet Dauffresne - Le Garrec-Associés

Un troisième choix avait été proposé aux locataires du bâtiment A de la **Vache Noire**. Il s'agissait d'un petit bâtiment dont la construction avait commencé en 2005. Situé au **38 de la rue de la Division Leclerc** à Arcueil, 19 nouveaux logements y ont été ajoutés pour ce relogement. Un vaste jardin commun est accessible à tous les locataires. Lors de son inauguration, le bâtiment a été baptisé **Le Clos des Guise**.

10m<sup>2</sup> en moyenne ont été ajoutés aux salons et cuisines en prenant sur l'extérieur. La réhabilitation du bâtiment B de la **Vache Noire** a obtenu la certification du Cerqual, label de qualité délivré pour les logements dont la réhabilitation a été faite dans le respect de divers critères comme, notamment, l'acoustique, l'écologie, l'accessibilité, les sanitaires...



Le clos des Guises



Rosalie, architecte Christian Devilliers

L'immeuble **Rosalie** est réalisé avenue Laplace sur l'emplacement du bâtiment démoli de la **Vache Noire**. Les premiers locataires arrivent en 2012 dans les 40 logements de l'immeuble.



Intérieurs rénovés et étendus



Intérieurs rénovés et étendus

## L'habitat social en devenir

---

L'architecte des logements sociaux d'hier construisait des barres et des tours car telle était la demande. Que construira-t-il demain ? Le logement social a-t-il encore sa place dans la société du XXI<sup>e</sup> siècle ?

Le secteur du bâtiment et de la construction est plus que jamais concerné par la question du développement durable ce qui place le logement social au cœur d'un carrefour d'enjeux à la fois environnementaux, économiques et sociaux. En effet, le logement social constitue une pièce essentielle du système social en assurant le droit au logement aux personnes dont les revenus, faibles ou modestes, trop précaires ou trop irréguliers, ne leur permettent pas de se loger dignement. Il constitue aussi un vecteur de mixité sociale. Sa conception même en fait un lieu d'ouverture et de rencontres entre des habitants de conditions sociales, de modes de vie, de cultures et de trajectoires différents.

Pourtant, tout n'est pas rose et les nouvelles prises de position de l'État par rapport au logement social n'en favorisent pas l'expansion et freinent les réhabilitations. Un glissement important intervient du fait du changement de structure de rattachement. Avec la suppression des communautés d'agglomération, le passage d'un syndicat intercommunal au rattachement à l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, auquel s'ajoute la loi ELAN et son obligation de regroupement, entraînent une vraie rupture en matière de gouvernance. Les nouvelles contraintes de cette loi « *compliquent et donnent de la distance avec la proximité* » explique Alain Cattoni, directeur d'Opaly.

Pourtant, même si le contexte financier est aujourd'hui très contraint, Opaly poursuit les opérations engagées de réhabilitations et de constructions. « *Les bailleurs sociaux ont favorisé l'innovation et laissé plus de liberté à l'architecte* » reconnaît Olivier Ferrière, architecte, qui a participé à plusieurs réalisations pour l'Office. L'architecture d'aujourd'hui est plus créative que jamais et les prix remportés par les architectes plébiscités par Opaly en témoignent. Désormais, personne ne peut chanter avec Renaud « *c'qu'il est blême, mon HLM !* »



Rue Berthollet - Elleboode architecture



Rue Berthollet - Elleboode architecture

Opaly livré en 2014, rue **Berthollet**, 37 logements dont 21 sont réservés au relogement du **bâtiment HU du Chaperon Vert**, 34 sont répartis sur quatre étages dans l'une des cages d'escalier de l'immeuble et 3 autres sont des duplex dans des petites maisons de ville. Les certifications Qualitel et « Habitat et environnement » ont été obtenues pour cette opération.



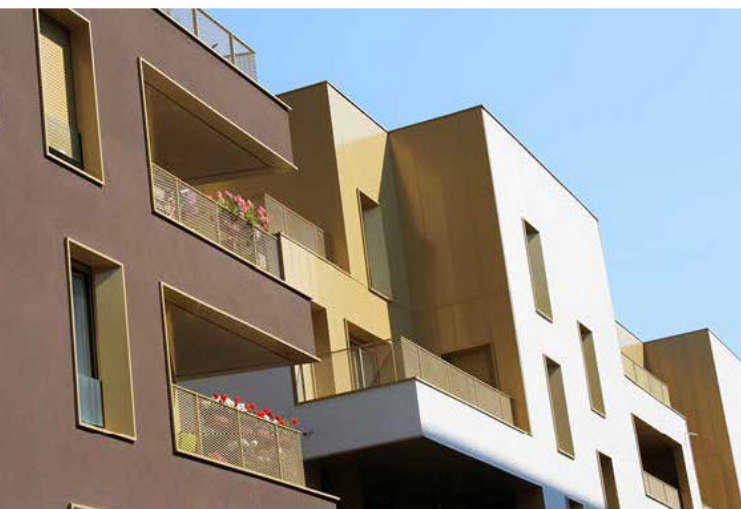
Les Carriers - NB-architectes



Les Carriers - NB-architectes

Un groupe de 24 logements est livré rue Kleynoff, à Arcueil, en 2013, exclusivement pour reloger les locataires du **Chaperon Vert**. Lors de son inauguration, ce groupe a été nommé **Les Carriers**.

## L'habitat social en devenir



Simone de Beauvoir, architectes TVK et Benjamin Gauthier



Django Reinhardt, architecte Thierry Fressard

La cité du **Chaperon Vert** avait été conçue afin de pouvoir fonctionner de manière autonome, mais l'évolution du quartier en a fait un territoire enclavé. Parmi les objectifs de l'opération de rénovation urbaine qui la touche, la mixité sociale et la création de nouveaux liens géographiques sont des objectifs majeurs. Comme pour la cité de la **Vache Noire** à Arcueil, la démolition d'un bâtiment, le HU et ses 192 logements, est décidée, ainsi que la destruction de l'école Joliot-Curie.

À l'emplacement laissé vacant, de nouvelles constructions, diverses, sortent de terre. En accession à la propriété, ou en locatif social, avec des parkings en souterrain, elle permettent d'ouvrir le quartier à de nouvelles populations. Tout en tenant compte des constructions existantes, une diversité de bâtiments à plus petite échelle s'intègrent dans la trame du quartier, voire l'accentue, en répartissant les hauteurs. Plusieurs îlots à la silhouette fortement différenciée réinventent ainsi le nouveau **Chaperon Vert**. Opaly y acquiert cinq opérations, 144 nouveaux logements sociaux qui permettront notamment de reloger certains locataires du bâtiment HU.



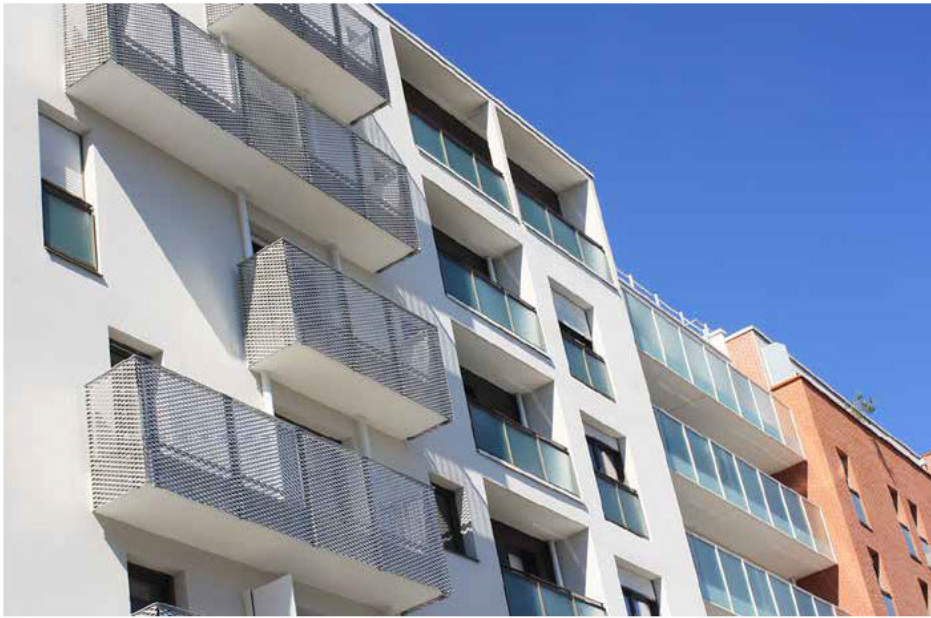
Alice Milliat : 2XS et Colomer Dumont



allée Simone de Beauvoir, architectes TVK et Benjamin Gauthier



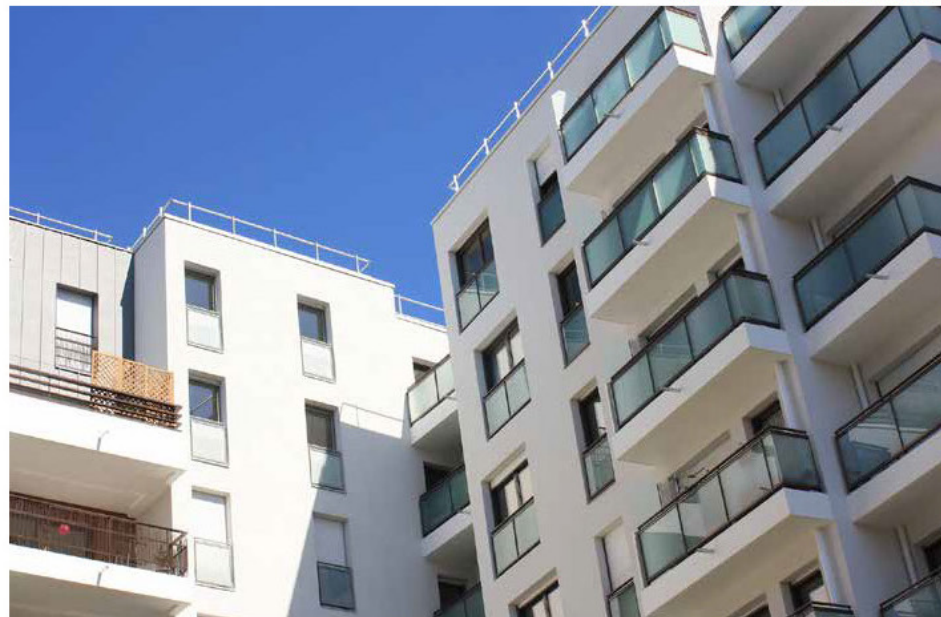
Villa Mélanie, architecte Thierry Fressard



Jeanne d'Arc - Acoupel architecture

Sur le site de l'ancienne fonderie d'art Susse Fondeur, le programme de construction, **rue Jeanne d'Arc** à Arcueil, arrive à son terme en 2015. Cet ensemble immobilier propose de l'accession à la propriété et 42 logements sociaux acquis par Opaly, dont deux maisons de ville.

Jeanne d'Arc - Acoupel architecture



## L'habitat social en devenir



Le Cirque, architectes Daquin & Ferrière



Le Cirque

Les appartements du groupe **Le Cirque** ont été livrés en juin 2013. Ces bâtiments sont les premiers construits par Opaly avec le label BBC (bâtiments basse consommation). Implantés dans un cadre de vie apaisé, en retrait de la rue, avec un bel espace végétalisé, ces bâtiments offrent 49 appartements dont 19 Logements Intermédiaires (certains en duplex) attribués aux familles dont les revenus dépassent les plafonds du logement social.

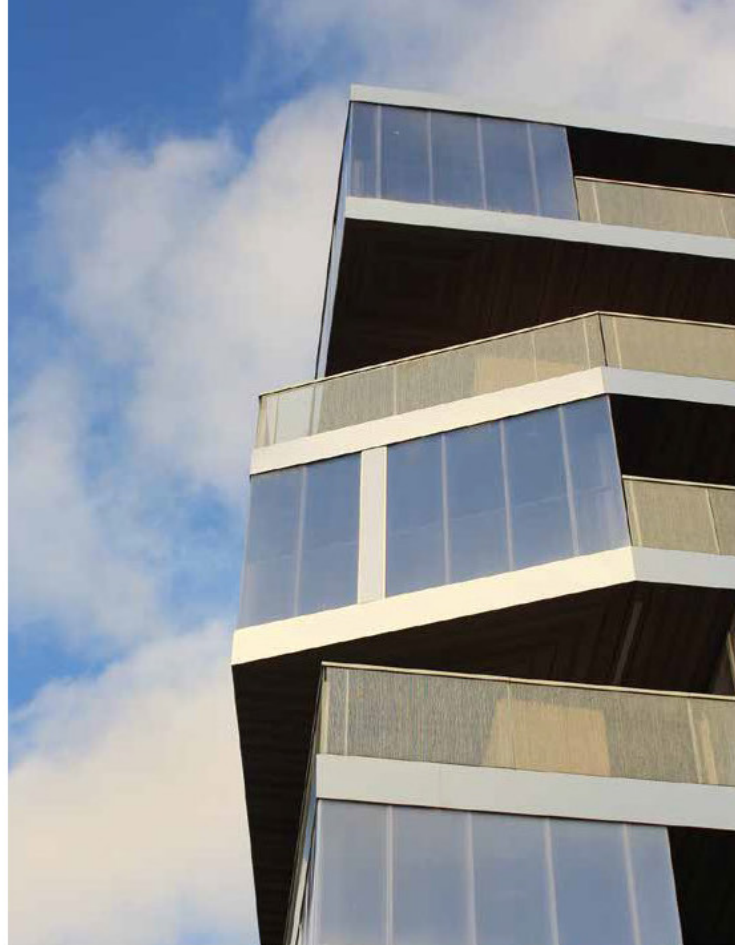
Situé sur les hauteurs d'Arcueil et surplombant le parc départemental du **Coteau**, cet immeuble est labellisé BBC. Il doit son architecture particulièrement originale à la conception en vague des balcons, de 40 m<sup>2</sup> environ, qui font le tour des logements. Ses 40 logements ont été livrés en 2014, et ont été raccordés à la géothermie, comme 90% du patrimoine de l'Office.



Le Coteau, architecte ECDM

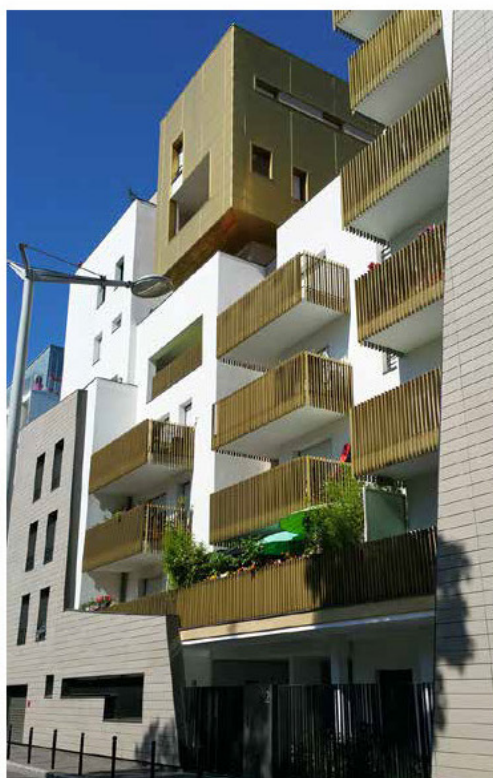


Le Coteau, architecte ECDM



Résidence l'Aqueduc

Le « terrain Lénine », l'emplacement cédé à la Cité universitaire lors du compromis de 1951 pour conserver les terrains du **Chaperon Vert**, est resté longtemps un terrain vague. Il a ensuite été intégré au projet de renouvellement urbain du **Chaperon Vert**. Aujourd'hui, plusieurs constructions y composent un nouvel ensemble de 155 logements sociaux, 121 pour la **résidence L'Aqueduc**, et 34 pour **Les Tilleuls**. Les bâtiments de la **résidence l'Aqueduc**, sont disposés autour d'un jardin central, et relient deux à deux par un jeu de passerelles donnant à l'ensemble une transparence singulière. Deux cabinets d'architectes, Daquin & Ferrière Architecture et Samuel Delmas, ont travaillé sur ce projet Pour lequel le premier a reçu un award dans la catégorie « Logements collectifs » décerné chaque année par l'ArchiDesignClub.



Les **Tilleuls**, 2 rue du Petit Bois à Gentilly, offre 34 logements depuis 2014.

Dernier programme livré en 2019, le **36 Lénine**, à Arcueil, est un bâtiment de 17 logements, à énergie passive.

Le « 36 Lénine », architecte Studios Ory



## OPALY à l'horizon 2020

### Notre mission, nos valeurs, d'un office vers l'autre...

Comme vous avez pu le découvrir ou le revivre dans cet ouvrage, depuis 70 ans, Opaly est au service de la défense, des intérêts des locataires, des demandeurs de logement, animé d'un souci permanent de solidarité, d'équité et d'efficacité, et ce en mettant en œuvre un logement social de qualité au service de la population.

Notre mission sociale et notre engagement restent les mêmes pour assurer notre rôle majeur dans le maintien de la cohésion sociale sur notre territoire. Nous avons évolué, constamment, innové pour répondre davantage aux besoins des populations. Avec des collaborateurs compétents, motivés et investis dans leur travail quotidien.

Nous allons continuer et faire évoluer notre modèle qui doit sortir du cadre unique du logement pour devenir un assembleur, un aménageur. Nous devons nous diversifier, nous ouvrir à de nouveaux services, réaliser des opérations d'accession et d'accession sociale, diversifier notre ingénierie financière, élargir notre territoire géographique.





Alors que nous faisons entrer notre office public dans le vingt-et-unième siècle, à l'automne 2018, la loi Elan est venu impacter le cours de notre histoire, contraignant les offices d'un même territoire à fusionner en 2020 pour atteindre un seuil de 12 000 logements en 2023. De cette injustice nous avons tenté de tirer le meilleur parti possible. Nous nous sommes rapprochés des offices des villes les plus proches avec qui nous avons des valeurs communes et qui souhaitent surtout continuer une gestion de proximité en gardant la maîtrise de son aménagement, de l'habitat. Ainsi les villes de Cachan, du Kremlin-Bicêtre, d'Arcueil et de Gentilly ont décidé de se réunir dans un projet commun de fusion de leurs trois OPH. Pour relever ce défi et faire de cette contrainte une opportunité, pour mener une politique du logement social au service des locataires et des citoyens nous fusionnerons au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cela nous permettra d'être encore plus connus et reconnus, de développer de nouveaux métiers au service des locataires. Notre activité sera résolument placée sous l'angle de l'innovation technique, architecturale mais aussi urbaine, sociale et environnementale. Dans cette fusion à échelle humaine nous exprimons notre rébellion, notre liberté d'être qui nous sommes de continuer d'être remarquables.

**Alain Cattoni,**  
Directeur



**Carine Delahaie,**  
Présidente



## Remerciements

Mireille Gairin et Kamel Rouabhi, de l'association Arcueil Village  
Simona Montini, service documentation Cité internationale universitaire  
de Paris

Gilles Mekhlouche, gardien à Frileuse

Valérie Souchet, documentaliste à l'Union sociale pour l'habitat

Émeline Trion, documentaliste au MUS

Fernand Bordas et Valentin Gransart, services civiques au TdN

## Crédits photos

Archives municipales d'Arcueil

Archives municipales de Gentilly

Centre international universitaire de Paris :

©CiuP/Photo Direction Générale des travaux de Paris/DR

©CIUP/Photo Compagnie Aérienne Française/IGN-GEOROOM

©CIUP/DR/1928

© Ville de Gentilly / David Merle

Photographe Hervé Abbadie

Falcoz Dominique

Leveau-Fernandez Madeleine

Musée du domaine départemental de Sceaux

Opaly : Service documentation ; Karine Pardieu

Collection Jacques Delahaie ; Marc Pialoux

Union sociale pour l'habitat :

© Usine Munier - Cités usines Menier en 1899 Collection Patrick

Kamoun - Source : Les Hlm en Expos

© Maison Mulhouse - Cités ouvrières de Mulhouse en 1860 / Dessin  
de Lancelot Collection Patrick Kamoun - Source : Les Hlm en Expos

Ville d'Arcueil

Ville de Gentilly





Opaly, 70 ans d'engagement  
au service des habitants.

À sa création, à l'initiative des villes  
d'Arcueil et de Gentilly,  
l'Office a contribué à résorber  
l'habitat insalubre et le mal-logement.

Depuis, à travers le renouvellement urbain,  
l'innovation architecturale et sociale,  
Opaly continue de répondre aux  
besoins des populations.

**TdN**