

Vitry-sur-Seine

ville du logement pour tous

H.L.M. G.PÉRI
NON AU
SURLOYER



Pierre Bell-Lloch
Maire de Vitry-sur-Seine

Depuis 1925, la population vitriote a fait le choix de municipalités de luttes issues du mouvement ouvrier. En effet, au mois de mai 1925, la victoire d'une coalition progressiste entérine un changement d'ère pour Vitry. En 2025, l'anniversaire de ces 100 ans est l'opportunité de se rappeler combien Vitry reste un formidable outil de démocratie, la démonstration qu'un autre monde solidaire, pacifiste et responsable reste possible.

Des premiers logements ouvriers à l'opération d'intérêt national, Vitry a enchanté le logement en permettant à ses habitants de se loger dignement à moindre coût.

Le droit pour le logement est un engagement sans faille de la ville pour ses habitants.

Avec sa charte des promoteurs et 40% de logements sociaux, Vitry-sur-Seine propose les loyers les plus abordables du secteur en adéquation avec les besoins de ses habitants.

Le forum du logement, initié en 2022, amène Vitry à continuer d'inventer pour réenchanter le logement social tout en répondant à l'ensemble des habitants, locataires ou propriétaires.

Les premiers logements sociaux, modèles de confort

#2

En 1925, la nouvelle équipe municipale fait de la lutte contre le mal logement et l'insalubrité une priorité. En plein essor industriel de la ville, une population ouvrière grandissante occupe souvent des logements de fortune érigés sur des terrains lotis, c'est-à-dire subdivisés en petites parcelles, sans assainissement ni accès à l'eau potable. La municipalité s'oppose à ces pratiques, condamne les lotisseurs à des amendes. Elle mène aussi des opérations de démolition des taudis, et en 1925, une des

premières opérations d'habitat bon marché (HBM, ancêtre des HLM) est lancée : la cité Désiré-Granet, avec 92 logements, eau courante et sanitaires.



Cité des combattants, carte postale, E.M. (éditeur).
Années 1930. © Archives municipales

Elle est réalisée par une structure alors toute jeune : l'Office public d'habitation à bon marché, OPHBM. À côté de cette cité, un autre projet social, encore plus grand – 454 logements – est conçu en 1932, par l'association Fiac (Foyer des Invalides et des Anciens Combattants) : la cité des Combattants. Au cours des années 30, d'autres cités collectives voient le jour : Albert-Thomas, Ambroize Croizat et Charles Floquet. Un millier de familles ouvrières s'installent dans ces premières habitations à caractère social.



Vue panoramique de la ville, prise du Coteau, vers 1900. © Archives municipales



Le saviez-vous

L'OPH, une idée du vivre-ensemble

L'Office public d'habitations à bon marché (OPHBM) est créée en 1919. A l'époque, la France ne compte que dix-sept de ces organismes ! Pour construire, ils bénéficient de prêts « bonifiés » - aidés - de l'État. L'office joue dès lors un rôle essentiel dans le développement du logement social, au côté de la municipalité. Désiré-Granet, Rosenberg, Gabriel Péri, Camille Groult, Commune de Paris, Petite-Saussaie, Balzac, etc. En 50 ans, l'office crée près de 5 000 logements. Accessibles aux foyers modestes, ceux-ci sont aussi à chaque fois précur-



seurs de standards de confort – sanitaires, chauffage, parkings, durabilité... – et traduisent une volonté de vivre-ensemble. Devenu Office public de l'habitat (OPH), le plus grand bailleur de la ville maintiendra son action jusqu'à nos jours malgré le désengagement progressif de l'État. En janvier 2022, suite aux obligations de la loi Elan et pour sauvegarder le caractère public du logement, il intègre un office plus large, Valdey, qui gère plus de 15 000 logements sur le territoire Grand-Orly-Seine-Bièvre.

Les quartiers prennent de la hauteur

#3

De l'après-guerre aux années 70

Après la seconde guerre mondiale, la crise du logement s'aggrave. Les besoins de reconstruction au niveau national, la persistance de logements vétustes et insalubres, l'accroissement démographique, complétés par le terrible froid de l'hiver 1954 amènent à intensifier les efforts de construction. Ces efforts vont de pair avec une recherche de confort et d'hygiène : en 1954, seulement 10,2% des ménages disposent d'une baignoire ou d'une douche à Vitry.

En 1950, l'État soutient le développement du logement social, notamment à travers des HLM (Habitations à loyer modéré). En 1954, le conseil municipal charge son office d'HLM d'en construire. La municipalité décide aussi, en liaison avec le Commissariat à la Construction, de l'étude d'un Grand ensemble de milliers de logements et d'équipements correspondants. Le chiffre impressionnant de 6 500 logements était pressenti, mais ce sera finalement 8 500, sous la conduite de l'architecte Mario Capra ! Après une lutte pour que cette opération réponde aux besoins de la population vitriote, et que les habitants de Vitry puissent rester en centre ville, la municipalité obtiendra



Vue des immeubles du Groupe Colonel Fabien, en présence de Georges Gosnat et de Marcel Rosette. Années 1960. Jean Herrmann, © Archives municipales

que 50% des logements soient des HLM. Sur 100 hectares de part et d'autre de la RN 305 - Grand ensemble ouest et Grand ensemble est - les principaux logements sont construits entre 1958 et 1969, sous forme de barres et de tours. Abordables et de qualité, accessibles au plus grand nombre, ils participent d'une démocratisation de l'habitat collectif. Les appartements sont lumineux - des études d'ensoleillement sont réalisées -, spacieux, d'un confort souvent d'avant-garde pour l'époque (eau courante, chauffage central, sanitaires, ascenseur). Des espaces verts et aires de jeux, au bas des immeubles, sont pensés comme des espaces sains et sécurisés.

Cette période est aussi, avec un nouveau plan d'aménagement communal adopté en 1958, celle de l'apparition des quartiers, qui se densifient et prennent de la hauteur avec les nouvelles constructions. Le secteur Grand ensemble ouest couvre les Malassis et le Centre-ville (Maximilien Robespierre, Square de l'Horloge, Germain Defresne). Celui du Grand ensemble Est comprend des quartiers comme Balzac, et d'autres avec une densité moindre : le Port-à-l'Anglais et le Fort.



Visite de chantier pour la construction de la cité Balzac, en présence du maire Marcel Rosette et de l'architecte Mario Capra. 1966. © Archives municipales



Salon-salle à manger, Cité Dalou
© Médiathèque Terra



Avenue de la Commune de Paris. © Archives municipales



Construction des immeubles de l'avenue Robespierre.
© Archives municipales

Les quartiers prennent de la hauteur

VITRY

#4

En 1962, un plan est voté pour renforcer et densifier le cœur urbain de la ville. Il s'agit de « rénover » l'habitat vétuste, donc démolir et reconstruire. La cité Robespierre, appelée « cité des couleurs » par les habitants du quartier, sera construite à partir de 1974 sous la direction de Mario Capra, avec la Semise comme aménageur, et prévoira de grandes surfaces d'habitation, des commerces et des équipements de proximité.

À partir de la fin des années 60, la politique communale se recentre vers une approche globale de l'aménagement urbain. Pour la municipalité, consciente de l'enjeu d'éviter l'écueil de la « ville-dortoir », la priorité est d'améliorer le cadre de vie.

En 1973, le maire décide de privilégier l'accélération de construction d'équipements publics (piscine, théâtre Jean Vilar, patinoire) et d'espaces verts.



Visite de chantier pour la construction d'immeubles de logements par la SEMISE, boulevard de Stalingrad et rue Auber, en présence d'élus, 1960.
© Archives municipales



Construction du groupe Balzac sur la rue du Général Malleret-Joinville, 1960.
© Archives municipales

Le saviez-vous ?

La Semise, aménageur et bailleur social

La Semise (Société d'Économie Mixte Immobilière de la Seine) est créée en 1960 par la municipalité comme instrument d'aménagement et de renouvellement urbain. En dix ans, elle fait sortir de terre 1 300 logements, avec les cités Dalou, Fabien, Auber, Stalingrad, Jean-Jaurès et Touraine.

Entre 1974 et 1977, elle mène sa première mission d'aménagement : la rénovation urbaine du centre-ville avec la création de la dalle Robespierre et ses 630 logements. À partir de la fin des années 80, la SEMISE rachète massivement des immeubles appartenant aux bailleurs de la ville de Paris. Dans les années 1990, ses équipes d'architectes-urbanistes remodelent les abords du théâtre, de l'église et du secteur Stalingrad, insérant de petites résidences, intégrant la composante environnementale.

À partir de 2006, la Semise mène, à Balzac, une rénovation urbaine soutenue par l'ANRU, en concertation avec les habitants et soutenue par l'ANRU. Aujourd'hui, l'organisme gère à Vitry plus de 3 600 logements, soit le 2^{ème} parc de la ville.



Façade de l'école Jean Moulin © Archives municipales



Carte postale du Palais des sports Maurice Thorez construit par Mario Capra © Archives municipales



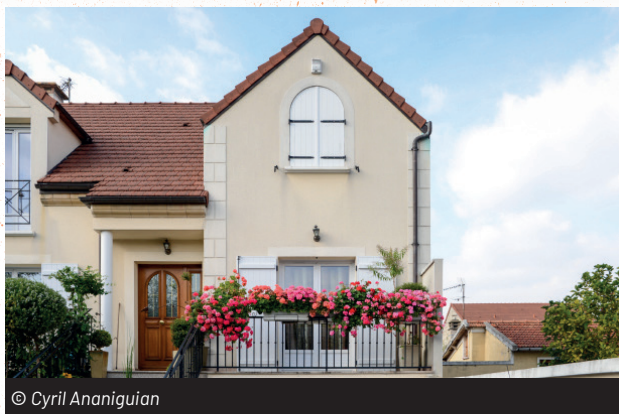
Chantier de construction de l'hôtel de ville en 1984.
Michel Aumercier © Archives municipales

Au côté des tours, des pavillons

#5

Le pavillonnaire privé

Après-guerre, alors que les tours s'élèvent dans le cadre du Grand ensemble, un autre type de logement se développe sur le territoire vitriot : le pavillon. Son essor s'appuie sur un modèle de réussite fort en France, qui consiste à devenir propriétaire de son logement. Ce parc individuel s'ajoute à celui déjà constitué dans l'entre deux guerres, quand de nombreuses familles ouvrières se sont installées sur des terrains nouvellement lotis.



© Cyril Ananiguián



Vue sur les jardins familiaux « Mazagran », avenue Gabriel Péri, quartier de la Ferme. Photographie Chouraqui. Service archives-documentation. Années 1980.



Vue du quartier du Moulin Vert. Photographe non identifié. Service archives-documentation, non datée

Les cités jardins

À l'initiative de l'abbé Jean Viollet, afin d'offrir aux familles modestes des logements dignes, la cité jardins du Moulin Vert est conçue par les architectes Jean Viollet et Jacques Greber entre 1926 et 1932, soient 154 pavillons de 9 formes différentes. Cette offre de logement social individuel est complétée par un immeuble de 4 niveaux et une maison sociale offrant un dispensaire, une bibliothèque et une salle de conférence. En 2013, le bailleur en charge rajoute 600 logements sociaux, dans le même esprit de cité jardins « écologiques ». Aujourd'hui, un protocole d'accord a été signé afin de réhabiliter le quartier.

Dans les années 2000, la cité Jardins des Coteaux est inspirée des cités jardins traditionnelles. Jardins familiaux, verger et square cohabitent avec 210 logements mixtes, à 60% sociaux et bénéficiant d'une faible densité d'habitation par hectare (66/ha).

Le quartier canadien

Aux Ardoines, à proximité de la gare RER de Vitry-sur-Seine, 14 maisons en bois ont été construites par des Canadiens venus, au lendemain de la seconde guerre mondiale, aider les Français à reconstruire les chemins de fer. Ces pavillons atypiques, en matériau durable, sont aujourd'hui propriété d'ICF Habitat, filiale de la SNCF. Près d'un logement vitriot sur cinq, aujourd'hui, est une maison individuelle.

L'ANRU 1, ou la réaffirmation de la place du logement social

#6

Depuis plusieurs décennies, les prérogatives des municipalités, mais aussi leurs moyens, n'ont cessé de diminuer transformant chaque projet d'aménagement majeur en un bras de fer face à l'État au service du marché privé.

C'est quoi l'ANRU ?

Au début du XXI^e siècle, l'État crée l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. L'exigence étatique peut se résumer ainsi : détruire pour reconstruire, avec pour objectif sous-jacent de modifier la structure de la population.

L'ANRU 1 : Balzac-Tourraine-Marroniers

Après une première vague de réhabilitations dans le quartier entre 1987 et 1990, le recours à l'ANRU s'impose comme la seule solution pour une rénovation de grande ampleur. Après une intense bataille politique, l'ANRU, qui initialement ne prévoyait de financer que 1,2 logement construit pour 1 détruit, accepte finalement un ratio de 2 pour 1. L'opération débute par les premiers relogements en janvier 2005, en passant par les dernières démolitions (GHJ) en 2012 et les dernières reconstructions.

Cette avancée permet de rééquilibrer l'offre de logements sociaux en favorisant la construction dans des quartiers sous-dotés comme les Malassis ou le Port-à-l'Anglais.



Le quartier Balzac avant le projet de rénovation urbaine.



L'Anru est notamment connue pour ses programmes de démolition-reconstruction, comme ici à la cité Balzac de Vitry-sur-Seine, en 2012.
Photo Sipa/20 Minutes/Gelebart.

Balzac, entre nostalgie et renouveau : un exemple de transmission mémorielle

La cité Balzac et ses 923 appartements dans des barres d'immeubles neuves est inaugurée le 19 février 1967. Décriée souvent injustement, ce quartier est en 2007, 40 ans après sa création, l'objet d'un programme de rénovation. Les tours ABC, puis DEF tombent à la suite, puis GIJ en 2012. Le réalisateur Pasquale Calone raconte dans un film de 30 minutes comment dans cette cité comptant de nombreuses personnes issues d'origines algériennes, italiennes etc... les habitants « avaient organisé leur vie autour de liens avec leurs voisins ». Des habitantes de la cité transmettent dans un recueil de textes publiés en 2008 leur mémoire du quartier suite à des ateliers d'écriture. Le projet artistique « La Cité Balzac à Paris » cherche à mettre en valeur la vie des habitants, dont certains ont vécu près de 40 ans dans le quartier.



Square Balzac. Julian Renard, 2024.



Des grands projets pour loger et reloger les Vitriot·e·s

#7

L'ANRU 2 ou NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) et l'OIN

Au début des années 2010, le second programme de renouvellement urbain se prépare, et dans le même temps les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) des Ardoines et Gare-Seine-Amont se voient qualifiées en Opération d'Intérêt National (OIN).

Face à ces nouveaux défis, la municipalité, fidèle à son histoire, entre dans un nouveau bras de fer avec l'Etat, afin d'obtenir les moyens nécessaires aux réhabilitations, mais aussi à l'aménagement du territoire et au développement des services publics (écoles, gymnase, parc etc.).



Vue aérienne, nouvelles constructions aux Ardoines. 2024. © Nicolas W.

Vitry se transforme sans renier son identité

Dans le cadre du NPNRU, la ville s'oppose aux objectifs de l'ANRU visant à gentrifier les centres-villes. La tour Robespierre sera réhabilitée tout en restant un logement social, et les habitants bénéficieront du métro sans être relégués plus loin dans la ville, dans un quartier où 80% des logements sont sociaux.

Aux Ardoines et à la gare, la municipalité entend répondre aux besoins en logement des Vitriots sans jamais sacrifier les services publics. La future école Joséphine Baker, située aux Ardoines, est la première école construite depuis 1980.

En 2025, la ville a lancé, avec les habitants, la campagne « Des écoles plutôt que des missiles » pour soutenir la construction d'un deuxième établissement scolaire dans la ZAC Seine-Gare.



Vue aérienne, Vitry-sur-Seine. 2024. © Nicolas Wanlin

Sur l'ensemble de ses projets, Vitry-sur-Seine continue de porter une vision d'une répartition équilibrée des logements sur son territoire, en veillant à inclure 40% de logements sociaux sur chaque opération.

C'est le sens de la bataille menée sur l'OIN face à l'Etat en 2021 afin de permettre aux Vitriot·e·s d'accéder aux 8 000 logements prévus sur les Ardoines et Seine-Gare d'ici 2030. Un projet d'ampleur, adapté aux défis actuels, et dont les premières pierres ont vu le jour avec le secteur Descartes en 2023, accueillant 900 logements.



Visite du nouveau quartier des Ardoines avec les habitants et les élus lors de la journée d'accueil des nouveaux arrivants à Vitry. Photographie de Hugo Lebrun, 2024.

Face à la crise du logement : un engagement au quotidien

#8

Une Politique du Logement qui encadre aussi le logement privé

À partir des années 2000, la municipalité renforce sa politique en faveur du logement privé. L'explosion du marché immobilier en Île-de-France ainsi que la persistance d'un habitat dégradé imposent de nouveaux dispositifs pour lutter à la fois contre le mal-logement et la gentrification. Cette nouvelle politique concerne à la fois l'habitat privé neuf et ancien.

En 2013, la ville signe une charte des promoteurs et logement social visant à garantir la qualité des logements neufs et des prix accessibles aux Vitriot-e-s. Cette charte est régulièrement étoffée afin d'assurer la durabilité du parc immobilier.



Nouvelles constructions, Ardoines. 2025. © Julian Renard



Nouvelles constructions, Ehpad. Avenue Rouget-de-Lisle. 2024. © JR

Concernant les logements anciens, les services municipaux interviennent pour lutter contre l'habitat indigne et accompagnent les copropriétés afin de favoriser leur bonne gestion et leur entretien. Plus récemment, la ville a renforcé ses dispositifs de contrôle en instaurant un permis de louer, qui entrera en vigueur le 1er octobre 2025. Ce dispositif vise à lutter contre l'habitat indigne en imposant une vérification préalable des logements mis en location. Il permet ainsi de s'assurer que les biens loués respectent les normes de décence et de sécurité, garantissant ainsi de meilleures conditions de logement pour les locataires.

La charte des promoteurs

Signée avec une trentaine de promoteurs, elle impose 40% de logements sociaux pour les projets de plus de 2 000 m² de surface de plancher, un prix de vente conseillé maximum au m², parking et annexes compris, et un prix plafond, une proportion minimum de logements de grande taille, des espaces de rangement, et encore une information prioritaire sur la commercialisation aux Vitriots.

Et demain ? Des séminaires sont en cours avec des architectes et promoteurs afin de dessiner les logements de demain et leur environnement.



Premier séminaire de révision de la charte promoteurs : architectes et ville engagés pour un habitat de qualité. Janvier 2025. © Julian Renard

La bataille politique pour le logement

La crise du logement touchant l'Île-de-France impacte fortement le logement social. Dans un contexte de rallongement des délais des demandes de logement social, Vitry œuvre à l'accompagnement quotidien des demandeurs pour renforcer leur dossier.

Les services de la ville et les élu.e-s ont ainsi multiplié en quelques années les permanences à destination des vitriote.s afin de les accompagner dans la constitution de leurs démarches, compris auprès des bailleurs ou de la préfecture.



Forum logement, 2ème édition. 2024. © Julian Renard



Le saviez-vous ?

Le Forum logement est l'une des récentes initiatives de la ville au cœur de cette stratégie : conçu dès 2021, il permet aux Vitriote.s de venir chaque année discuter de leur situation avec les services, bailleurs sociaux et élu.e-s de la ville, mais aussi de s'informer sur leurs droits en tant que locataire. En 2024, c'est plus de 500 personnes qui ont été reçues lors d'un événement désormais charnière pour notre ville.

Si Vitry-sur-Seine reste mobilisée sur le logement au travers de la construction et ses services, la bataille pour faire valoir un droit au logement digne et accessible est également politique.

Depuis des années, la ville doit faire face à des politiques nationales, mais également régionales, largement hostiles au logement social. Les faibles conséquences de l'application de la loi SRU, les réformes portées par les gouvernements successifs depuis 2017 ainsi que la « clause anti-ghetto » de la région sont autant d'éléments qui viennent fragiliser les possibilités de notre municipalité d'agir face à une crise qui ne cesse de s'intensifier.

Dans ce contexte, nous avons fait le choix de multiplier les pétitions, mobilisations et interpellations de responsables nationaux afin de faire valoir notre vision du logement. En 2023, la municipalité a pu rencontrer le Ministère du logement et poursuit depuis sa lutte aux côtés des organisations de locataires afin de porter un projet politique qui permettrait de répondre à un droit pourtant inscrit dans la constitution depuis la Libération.



Délégation vitriote, en présence du Maire, Pierre Bell-Lloch et de Luc Ladire, 1^{er} adjoint, reçue en audience au ministère du Logement, l'occasion de porter les centaines de signatures de la pétition. Juin 2023 © Julian Renard

Signature des pétitions « Vitry, fière et populaire : logement pour toutes et tous », 2024.

© Julian Renard







