

**LOGER
INTÉGRER
ÉMANCIPER**

**PARTENORD HABITAT
UNE VOCATION
CENTENAIRE**

**LOGER
INTÉGRER
ÉMANCIPER**

**PARTENORD HABITAT
UNE VOCATION
CENTENAIRE**

AVANT-PROPOS

HOMMAGE À 100 ANS D'HISTOIRE

ne grande fierté. Tout simplement. Voilà ce qui m'anime au moment de rédiger ces quelques lignes. Quel honneur, en effet, pour le président et l'élu départemental que je suis, de préfacier cet ouvrage retraçant la riche histoire de l'Office public de l'habitat du Département du Nord : Partenord Habitat.

Evoquer cette histoire, c'est d'abord associer mes prédécesseurs, qui ont présidé et marqué l'histoire de Partenord Habitat. C'est ensuite observer comment notre entreprise a épousé les évolutions

du logement social en France et se rendre compte à quel point elle a contribué à façonner ses territoires d'implantation. La lecture des deux premiers chapitres de ce livre suffira à vous en convaincre. Se pencher sur le centenaire de Partenord Habitat, c'est aussi constater la formidable dynamique humaine que cette entreprise a générée. Il est ici essentiel de saluer le travail des équipes et des gouvernances successives, d'avoir une pensée pour nos partenaires, au premier rang desquels siège le Département

du Nord, et, bien évidemment, de mettre nos locataires à l'honneur. Favoriser le bien-être des habitants dans des logements adaptés à leurs situations, voilà ce qui nous motive au final. C'est pourquoi la dernière partie de ce livre leur est entièrement consacrée sous la forme d'un reportage photographique venant illustrer des parcours de vie aussi uniques que représentatifs.

Vous l'aurez compris, retracer la chronique de notre entreprise, c'est avant tout remercier ses

parties prenantes. Merci donc à nos locataires qui nous accordent leur confiance, aux partenaires qui nous accompagnent et aux équipes de Partenord Habitat. C'est bien à l'ensemble de ces acteurs que le présent ouvrage est dédié.

Honneur, disais-je, pour commencer mon propos, mais surtout humilité et espoir. Humilité devant cette longévité qui force le respect, devant tout le travail accompli par les femmes et les hommes qui ont construit notre entreprise,

et espoir dans l'avenir qui se prépare actuellement. Partenord Habitat vivra un second centenaire, soyez-en assurés.

Bonne lecture et longue vie à Partenord Habitat,



Jean-Noël Verfaillie
Vice-président
du Département du Nord
Président de Partenord Habitat

LES PRÉSIDENTS DE L'OFFICE



Émile Davaine
de 1921 à 1936



Louis Demesmay
de 1936 à 1940



Ernest Couteau
de 1940 à 1947



Denis Cordonnier
de 1948 à 1952



Albert Denvers
de 1952 à 1990



Jacques Donnay
de 1992 à 1998



Bernard Derosier
de 1990 à 1992
de 1998 à 2001



Didier Manier
de 2001 à 2014



Vincent Lannoo
de 2014 à 2015



Max-André Pick
de 2015 à 2021

SOM MAI RE

CHAPITRE 1

UNE HISTOIRE DU LOGEMENT SOCIAL

L'OFFICE DÉPARTEMENTAL DU NORD UN INSTRUMENT DE LA RECONSTRUCTION (1920-1945)	8
SIDÉRURGIE ET GRANDS ENSEMBLES UNE MÊME MONTÉE EN PUISSANCE (1945-1973)	20
FAIRE FACE À LA CRISE ET SE RÉINVENTER LES ANNÉES DIFFICILES (1973-2000)	28
PARTENORD HABITAT UN ACTEUR TERRITORIAL MAJEUR (2001-2020)	36

CHAPITRE 2

LOGGER AU FIL DU TEMPS : LE PATRIMOINE RACONTE

UN PATRIMOINE EMBLÉMATIQUE DE L'HISTOIRE INDUSTRIELLE ET TEXTILE DU NORD	49
CONJUGUER DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE ET PRÉSERVATION DU PATRIMOINE	51
DE LA COURÉE À LA VIE « FENÊTRE SUR COUR »	55
L'ÈRE DES HBM DANS LE NORD	57
DE LA ZUP À LA VILLE DURABLE	61
ACCOMPAGNER LE SPECTACULAIRE ESSOR DE LA SIDÉRURGIE	63
FAVORISER LES DÉBUTS DANS LA VIE ACTIVE	65
LOGGER LES JEUNES À MAUBEUGE	69
FAVORISER L'HABITAT RURAL ET L'INTÉGRER AU CŒUR DE SON ENVIRONNEMENT	71
REPENSER LA VILLE DANS LAQUELLE NOUS VOULONS VIVRE	73

CHAPITRE 3

PROJETS DE VIE ENTRE MURS ET JARDINS	75
--	----

CONCLUSION

UN HÉRITAGE ET UN AVENIR

L'OFFICE DÉPARTEMENTAL UN PRÉCIEUX HÉRITAGE, UNE SOLUTION POUR L'AVENIR	92
NOTRE AMBITION POUR L'AVENIR	94



HIS TOI RE

PARTENORD HABITAT **UNE HISTOIRE** **DU LOGEMENT SOCIAL**

L'Office Public d'Habitat du Nord est créé le 30 décembre 1920 par le Conseil général d'un département meurtri. Les destructions de la Première Guerre mondiale aggravent une pénurie de logements déjà aiguë sur un territoire où l'industrie émet un fort appel de main d'œuvre. L'urgence à loger décemment revêt aussi un aspect sanitaire. Investi d'une mission sociale de premier ordre, Partenord Habitat n'aura de cesse de répondre à ce que la société attend de lui : loger, parfois sans plus attendre, notamment pour accompagner l'émergence de gigantesques complexes sidérurgiques, assurer l'accès à un « confort moderne », prendre en charge une offre d'habitat dédié tout en œuvrant à la cohésion d'un ensemble géographique étendu et hétérogène.

LE LOGEMENT SOCIAL : UN MOUVEMENT NÉ AU XIX^E SIÈCLE

idée de créer des logements décents et confortables, à destination des plus modestes, naît au cours du XIX^e siècle. Elle se développe – assez lentement – sous l’instigation d’initiatives publiques (promulgation de lois et d’ordonnances diverses) et privées (principalement patronales), jusqu’à aboutir à la création des premiers offices publics communaux et départementaux en 1912.

À l’origine du logement social en France, il y a la surpopulation urbaine. Au début du XIX^e siècle, la Révolution industrielle et l’exode rural qu’elle a provoqué font affluer les ouvriers dans les faubourgs des grandes villes. Les familles s’entassent dans des logements marqués par l’insalubrité et le manque d’hygiène. Une première prise de conscience des pouvoirs publics et des classes supérieures a lieu lors des deux épidémies de choléra qui frappent le pays, en 1832 puis en 1849. La seconde marque un tournant dans l’histoire de la santé

publique en France, car elle contribue directement à l’adoption d’une loi sur les logements insalubres ; mais cette loi, qui signe le début de l’intervention publique dans les relations entre propriétaires et locataires, sera toutefois peu et mal appliquée...

Parallèlement aux interventions de la puissance publique, de nombreuses initiatives privées voient le jour en faveur du logement ouvrier. La plupart proviennent d’un patronat paternaliste, souvent issu du catholicisme social, soucieux de s’attacher un personnel loyal et bien portant. Dans le Nord, où les deux industries les plus importantes sont alors le textile et le charbon, l’habitat populaire est caractérisé dès le début du XIX^e siècle par l’existence de courées et de corons, souvent décriés pour leur « caractère malsain », comme il est dit à l’époque. Afin de proposer des logements plus décents, les compagnies minières font donc construire – sous le Second Empire

et la Troisième République – des cités pavillonnaires tandis que des filatures, telles Thiriez et Feron-Vrau, font construire des maisons ouvrières : à Ennequin, près de Loos, pour la première ; à Lille pour la seconde.

Pour autant, les « maisons patronales » ou les cités érigées par des œuvres de charité ne suffisent pas à absorber l’ensemble des besoins. La population ouvrière vit encore, pour une large part, dans des logements insalubres et sans confort. Les pouvoirs publics comprennent qu’il leur faut reprendre la main sur cette question. À l’issue du premier Congrès international de l’habitation ouvrière tenu à Paris en juin 1889, Jules Siegfried, industriel, maire et député du Havre, crée la Société Française des Habitations à Bon Marché (HBM), qui se veut à la fois centre d’information et groupe de pression en faveur du logement social.

En 1894, devenu ministre du Commerce et de l’Industrie, Jules Siegfried fait voter une loi très importante, qui octroie à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et aux

Caisses d’Épargne le droit de prêter des fonds aux organismes d’HBM pour financer la construction de logements locatifs sociaux. Bien que purement incitative, cette loi constitue toutefois le socle législatif sur lequel va se développer toute la politique du logement social en France, légitimant l’intervention publique dans le domaine. Elle contient des dispositions encourageant la création de sociétés d’HBM par des exemptions fiscales et la création de Comités locaux d’Habitations à Bon Marché. En 1906, le radical Paul Strauss, sénateur de la Seine, fait voter une loi rendant l’instauration des Comités d’HBM obligatoires dans tous les départements.

Pour autant, les logements « bon marché » construits à cette époque sont bien loin de répondre à la demande : en 1903, les 109 sociétés d’HBM que compte la France n’auront livré que 3 000 logements...

Ce n’est qu’en 1912, avec la promulgation de la loi Bonnevey, qu’une véritable politique publique de construction de logements sociaux

s’instaure, marquée par la création des Offices Publics communaux et départementaux. Jusqu’alors, la construction de logements sociaux ne faisait pas partie des prérogatives des collectivités locales. Les offices nouvellement créés se voient confier des missions d’aménagement, de construction et de gestion d’immeubles salubres. Ils peuvent aussi se charger de l’assainissement de maisons existantes, de la création de cités jardins et de boutiques à destination commerciale.

Pourtant, à la veille de la Première Guerre mondiale, malgré les 45 sociétés d’HBM que comptent le Nord et le Pas-de-Calais, la moitié des classes urbaines populaires de la région continue de vivre dans des conditions misérables. Le déclenchement du conflit et l’occupation quelques semaines plus tard de ces deux départements par les troupes allemandes aggravent la situation. Soumise à des restrictions multiples, la population subit en outre de multiples exactions qui vont des réquisitions de matériel au travail forcé et à la déportation.

L'OFFICE DÉPARTEMENTAL DU NORD UN INSTRUMENT DE LA RECONSTRUCTION (1920-1945)

À l'aube des années 1920, le Nord est un département meurtri. Les quatre années de guerre ont dévasté le territoire. Les destructions subies touchent aussi bien les productions agricoles et industrielles que les habitations civiles. Des villes et des communes entières ont été rayées de la carte. Plus de 100 000 maisons ont été détruites ; il faut permettre aux sinistrés de retrouver un toit le plus vite possible.

LA NAISSANCE DE L'OFFICE DANS UN DÉPARTEMENT MEURTRI

Le Nord-Pas-de-Calais n'est pas la seule région à avoir été

transformée en champ de ruines. Le logement social devient un enjeu national. Votée le 19 mars 1919, la loi Cornudet encourage la reconstruction des zones ravagées en instaurant des plans d'aménagement. En obligeant toutes les communes dévastées et les villes de plus de 10 000 habitants à s'y engager, cette loi vise à éviter le dépeuplement des espaces sinistrés. Conformément à ce texte, le nouveau maire de Lille, Gustave Delory, fait adopter en 1920 un Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement pour la ville.

Outre les habitations, les usines et les moyens de production ont été également détruits ou endommagés par la guerre, faisant même souvent l'objet de bombardements ciblés. Là encore, il faut reconstruire. Le charbon, première source d'énergie, est plus que jamais nécessaire. La France a aussi besoin de bras et le département du Nord est en première ligne dans cet appel de main-d'œuvre. Des travailleurs immigrés affluent dans les mines et les usines. Ils sont pour la plupart Italiens et Polonais. Ces derniers arrivent suite à la signature, en 1919, d'une « convention franco-polonaise d'accueil », fortement soutenue par le Comité central des Houillères de France. Ils seront près de 90 000 en 1926. L'immigration italienne est également importante, quoique dans des proportions moindres : 15 000 personnes en 1924. À nouveau, le problème du logement se pose avec acuité : où et dans quelles conditions loger ces nouveaux venus, dont la présence est indispensable ?

L'Office départemental des Habitations à bon marché du Nord – qui deviendra des décennies plus tard Partenord Habitat – naît dans ce contexte-là, entre urgence, reconstruction, afflux de population immigrée et déficit de logement. Il est créé le 30 décembre 1920 par le Conseil général du Nord, à l'initiative d'Ernest Couteaux, député-maire de Saint-Armand. Ernest Couteaux obtient la charge de secrétaire général de l'Office. Émile Davaine, ancien député du Nord, est quant à lui élu président en 1921 par les dix-huit membres du conseil d'administration. Notons qu'Émile Davaine préside également le Comité de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale du département du Nord, organisme chargé d'approuver les budgets et les projets de l'Office départemental mais aussi, plus généralement, ceux des offices municipaux du département. Ce comité, créé en 1907 en présence – déjà ! – d'Émile Davaine et financé par le Conseil général du Nord, a pour objet de « s'efforcer de tendre vers l'amélioration des

conditions hygiéniques des habitations ouvrières et d'examiner avec soin tous les moyens d'y parvenir ». Il a à cet effet le pouvoir d'attribuer subventions et autorisations de prêts aux organismes qui le demandent, mais aussi de délivrer des certificats de salubrité.

La proximité de fait entre le Comité de patronage, qui tient les cordons de la bourse pour l'ensemble des acteurs de l'habitat social dans le Nord, et le nouvel Office départemental, confère à ce dernier un rôle de chef d'orchestre et de grand « ordonnateur » de l'habitat à bon marché sur le territoire. Bénéficiant d'une vision d'ensemble, l'Office départemental tâche d'assurer une juste répartition du bâti à destination des populations les plus déshéritées, sans faire concurrence aux acteurs locaux existants. À ses débuts, l'Office départemental intervient principalement dans les bassins de la Sambre et du Dunkerquois – non pas que les autres bassins ne soient pas concernés, mais ceux-ci sont déjà pourvus d'offices municipaux qui pallient le déficit

de logement. C'est le cas à Fourmies, Valenciennes, Caudry, Lille, Roubaix et Tourcoing. Ces offices municipaux coexisteront longtemps avec l'Office départemental, qui se développera là où les autres n'exercent pas d'activité : le bassin de la Sambre (Fourmies exceptée), le Dunkerquois, et plus généralement l'ensemble du littoral. Dans une certaine mesure, on peut donc dire que l'Office départemental vient « combler des vides », ce qui explique que son patrimoine est, historiquement, très peu implanté dans certains territoires du Nord.

La vocation de l'Office départemental est dans un premier temps de lutter contre l'insalubrité des logements, de diminuer le risque de tuberculose et de faire face à la nécessité de la reconstruction. Pour cela, il s'agit de bâtir des maisons bon marché (HBM), confortables, avec des méthodes de construction modernes et rapides. Mais le



La vocation de l'Office départemental est dans un premier temps de lutter contre l'insalubrité des logements

manque de capitaux qui affecte le secteur du bâtiment rend cet objectif difficile. Aussi, l'Office décide-t-il de commencer par racheter des immeubles endommagés par la guerre – ce que la loi lui permet. Pour réunir le capital nécessaire à ces acquisitions, il fait appel au Conseil général du Nord. Celui-ci s'engage à accorder à l'Office une dotation de principe d'un million, payable en dix ou vingt annuités, et lui donne la possibilité d'emprunter jusqu'à 75 % du prix de l'acquisition.

Outre la livraison de nouveaux logements au moyen des dommages de guerre, l'Office se

préoccupe aussi de l'achèvement des maisons dont la guerre a interrompu la construction. Il prend par ailleurs en charge la mise à disposition et la gestion de maisons provisoires, participant ainsi à la reconstruction, tout en manifestant déjà l'ambition d'établir des cités jardins dans les régions rurales. Son but, clairement énoncé, est de faire en sorte que ses locataires deviennent propriétaires : *« Il va de soi que les locataires des futures maisons de l'Office seront incités à en devenir propriétaires en s'adressant aux sociétés de crédit immobilier dont le concours en l'espèce sera du plus précieux*



Lille au lendemain de la Première Guerre mondiale.

appoint pour l'Office », peut-on lire dans le programme de 1922. La souscription par l'Office départemental, en 1924, de 840 des 1 200 actions émises par la Société Valenciennoise de Crédit Immobilier à l'occasion

d'une augmentation de capital (le reste revenant à la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Valenciennes), confirme cette orientation politique. L'accord en 1925 d'un prêt de 3 000 francs par l'Office départemental

à la Société Anonyme de Crédit Immobilier de l'arrondissement de Lille tend également à favoriser l'octroi de prêts en augmentant la capacité financière de cette société de crédit locale.

Au cours des années 1920 et 1930, le logement moderne pour tous devient une réalité tangible : 175 000 logements sont construits par des organismes HBM en France. Certes, la proportion est faible lorsqu'on la compare aux 1 800 000 logements construits dans le pays et aux 300 000 l'ayant été par des patrons de l'industrie pour loger leurs employés. Faible aussi lorsque l'on sait que, pendant la même période, la Grande-Bretagne en a construit le double, soit 3 660 000, et l'Allemagne 4 000 000. Dans le Nord, les constructions et les grands programmes se multiplient, ne reflétant, il est vrai, qu'indirectement la politique de l'Office départemental en la matière.

LE LOGEMENT MODERNE POUR TOUS : ÉMERGENCE D'UN MODÈLE

Au regard de ces chiffres, l'Office départemental pourrait sembler se développer lentement. Dans la période de l'entre-deux-guerres, seuls 1 667 logements seront construits par l'Office, disséminés



Le début des années 1930 le verra davantage remplir son rôle de bâtisseur

dans de nombreuses communes du Nord. Ce compte, peu élevé, masque pourtant une implication bien réelle. Alors qu'au moment de sa création, loger décemment la population relève de l'urgence, l'Office départemental soutient beaucoup, dans un premier temps, les initiatives portées par les offices municipaux et les autres sociétés d'HBM locales, déjà structurées, mais engagées dans des opérations parfois trop ambitieuses pour leur taille. Ainsi, l'Office départemental consent-il des prêts importants. À titre d'exemple, en 1924, il finance à hauteur de 820 000 francs la Société Notre Maison pour la construction de logements à Tourcoing et de 80 000 francs la Société Anonyme Coopérative d'habitats à bon marché

de Waziers. La Famille Fourmiesienne de Fourmies se voit octroyer, en 1925, sous l'égide de l'Office, un prêt de 141 480 francs par le département « à la double condition que les maisons construites à l'aide du prêt départemental seront cédées ou louées à des ménages ouvriers sans distinction de profession et de préférence à des familles nombreuses ». En 1925, l'Office désigne comme « attributaires » de ses dotations les sociétés de crédit immobilier d'Avesnes, Cambrai, Douai, Dunkerque, Hazebrouck, Lille, Saint-Amand-les-Eaux et Valenciennes. L'Office intervient également par l'octroi de subventions. En 1933, il répond favorablement à la demande de la commune de Bergues, justifiée « par cette circonstance que le contingent immobilier de la ville, tout à fait insuffisant, comporte encore dix-neuf taudis et quatorze logements surpeuplés^[1] ».

Si l'Office départemental est, d'emblée, un maître d'ouvrage et un aménageur du territoire, le début des années 1930 le verra davantage remplir son rôle de bâtisseur.

[1] Procès-verbal de la réunion du Comité de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale du département du Nord du 29 avril 1933.



Façades côté rue de maisons élevées par l'Office départemental d'HBM du Nord à Cambrai, en 1929.

Ce qu'il faut retenir de cette période, que l'on observe dans les habitations construites par l'Office comme par les autres organismes HBM auxquels il vient en aide, c'est l'émergence d'un modèle de « logement moderne pour tous ». On peut le résumer en quatre critères : maison individuelle, habitat dédié, accès à la propriété, confort moderne.

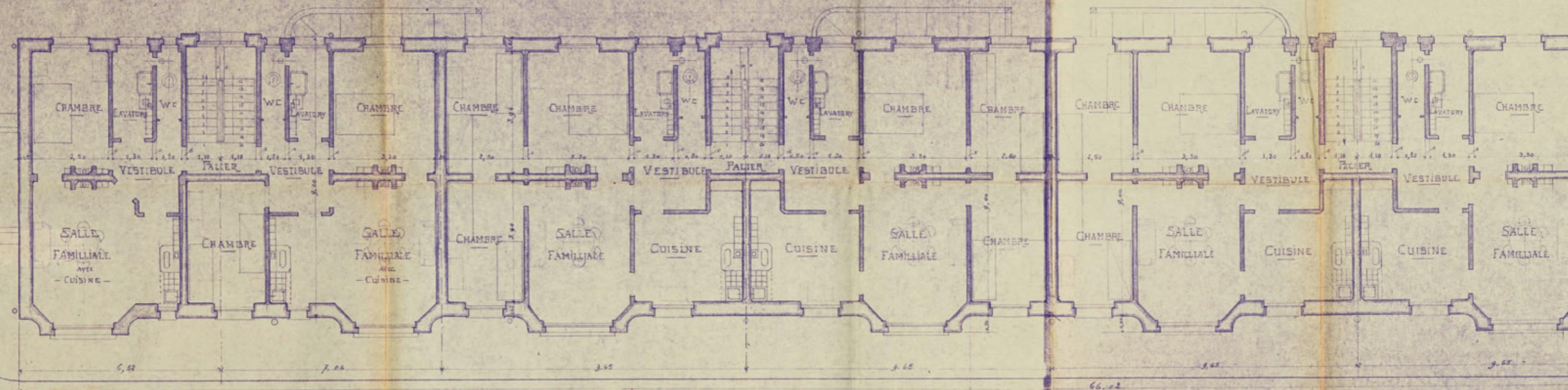
Prenons quelques lignes pour détailler ces quatre critères. La maison individuelle, depuis le XIX^e siècle, est clairement un idéal. Le logement individuel permet de favoriser « l'épanouissement familial » dont le pays a besoin après quatre années de guerre. Il est perçu, de la part des classes supérieures et des commis de l'État,

comme bénéfique, à la fois du point de vue de l'hygiène et de la morale. Il est d'ailleurs intéressant de noter que parmi les dotations dont bénéficie l'Office, plusieurs proviennent du ministère de la Santé publique^[2]. Pour les ouvriers, le logement individuel est une forme de « promotion » à laquelle la plupart aspirent.

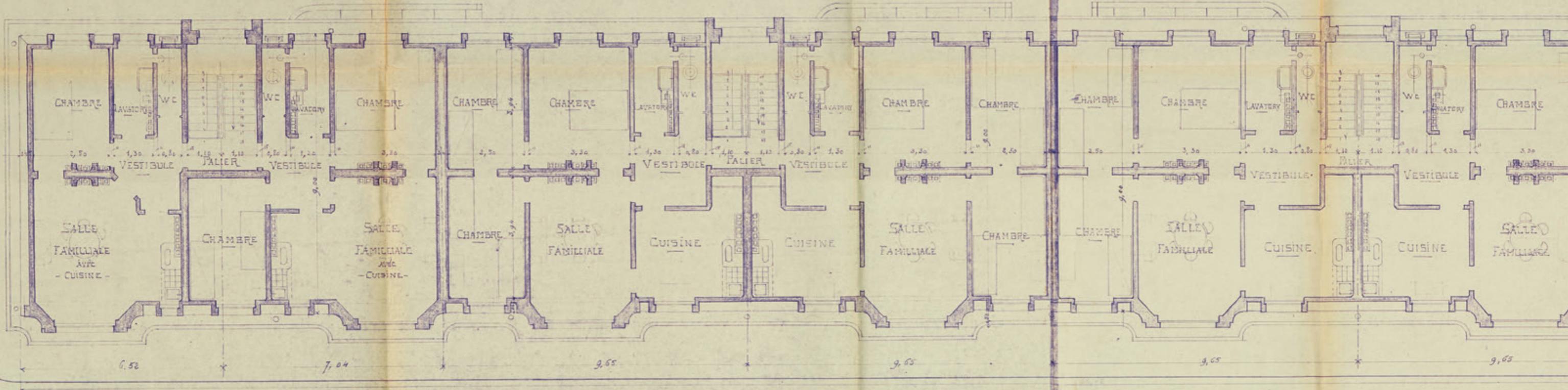
Page suivante : Plans, datant de 1931, des étages des pavillons 3 et 5 des HBM de l'ensemble collectif « Verhaeren » construit entre 1931 et 1938 Faubourg de Béthune, à Lille sur la zone laissée libre suite au déclassement de la ville comme place militaire par la loi du 19 octobre 1919. Les appartements, comprenant une à trois chambres, disposent tous d'une salle d'eau (« lavatory ») et de WC privatifs qui témoignent de la mise en œuvre des idées hygiénistes autant que de la promotion, par l'Office départemental, d'un confort nouveau.

[2] Le 3 avril 1931, le ministre de la Santé publique a accordé à l'ODN, en vue de la construction de logements à loyers moyens pour fonctionnaires civils et militaires, une avance de 2 millions de francs, amortissable sur 37 ans, au taux de 4 %.

- PAVILLONS N° 3 ET 5 - PLAN DES ETAGES 1, 2, 3, 4, ÉCHELLE DE 0,02 %



- PAVILLONS N° 3 ET 5 - PLAN DU 5^{ME} ETAGE ÉCHELLE DE 0,02 %



Les organismes HBM vont donc, au cours des décennies 1920 et 1930, faire construire en majorité des habitations individuelles.

L'Office départemental accompagne ce mouvement : il fait l'acquisition de terrains dans de nombreuses communes, où il engage la construction de groupes de maisons au nombre nécessairement limité.



En 1923, il prévoit la création de trois cités jardins

En 1923, il prévoit la création de trois cités jardins à Hellemmes et Berlaimont, dont une comprenant 76 pavillons ; en 1931, 47 maisons s'appêtent à voir le jour à Flers-lez-Lille, au lieu-dit Le Recueil (la commune a été

intégrée à la ville nouvelle de Villeneuve-d'Ascq en 1970), tandis qu'un groupe de 30 maisons ouvrières s'érige dans le même temps à Hem. En 1933, l'Office départemental engage à Wargnies-le-Grand, à la demande de la municipalité qui cherche à « atténuer la crise du logement dans la commune », des travaux visant à mettre à disposition 19 logements pourvus chacun d'un jardin de 198 mètres carrés. Nous nous cantonnerons à la mention de ces projets, la liste est en effet bien trop longue pour être restituée ici de manière exhaustive ! Notons toutefois que les petites communes du département, dont une grande partie se trouve en zones rurales, sont largement représentées.

Un positionnement singulier dans le paysage des offices HBM qui est explicitement formulé lors du conseil d'administration du 10 mars 1922 : « *Son action [de l'Office départemental du Nord] doit s'affirmer dans les petites villes qui ne disposent pas de grandes ressources, dans les banlieues des cités importantes, enfin dans les campagnes* ».

Les années passent, les constructions s'additionnent, et à l'aube de la Seconde Guerre mondiale, l'Office départemental a construit 1 409 logements individuels et 453 logements collectifs. Si l'Office privilégie la construction de maisons pendant cette période, il ne pourra, pour faire face au besoin qui reste considérable, se cantonner durablement à cette typologie d'habitation.

Second critère : l'habitat dédié. Il est intéressant de constater que, dès l'origine, l'Office départemental, explicitement investi d'une mission sociale – celle de « loger tout le monde » – veille à la diversité des affectations des bâtiments construits. En 1930 est approuvé un projet de 25 logements à édifier à Louches, réservés aux vieillards et aux familles nombreuses. En 1931, l'Office construit à Fives-Lille, sur un terrain cédé gratuitement par la ville de Lille, 54 maisons individuelles destinées aux mutilés, veuves et orphelins de guerre. Cette même année, il soumet une demande d'autorisation de souscription de prêts en vue de l'acquisition

de surfaces étendues à Douai, Dunkerque, Lille et Maubeuge pour la construction de 110 maisons individuelles « pour location simple à des fonctionnaires civils et militaires »⁽³⁾. L'Office contribue, dans cet entre-deux-guerres marqué par la crise, où les tensions internationales refont surface, à la reconstitution d'un département de défense nationale, étiré le long de la frontière.

Les deux décennies qui ont suivi le premier conflit mondial ont vu l'État français renforcer considérablement son système de défense à la périphérie du territoire. C'est ainsi qu'est née la ligne Maginot, construite de 1928 à 1940. Le long de la frontière franco-belge, des secteurs fortifiés sont aménagés à partir de 1934, notamment à Maubeuge.

La montée en puissance de cette ligne de défense se double, assez logiquement, d'une présence militaire renforcée. Le nombre de casernes augmente régulièrement, y compris pour le corps de la gendarmerie. Il faut loger ces hommes et leurs familles. Les bailleurs sociaux sont mis à



L'Office contribue, dans cet entre-deux-guerres marqué par la crise, à la reconstitution d'un département de défense nationale

contribution. Dans le Nord, cette obligation échoit en partie à l'Office départemental qui, en 1938, construit une caserne à Saint-Ghislain, dans le centre-ville de Maubeuge, sur des terrains appartenant à la commune. Destinée à accueillir des sous-officiers de la gendarmerie, elle compte quarante logements individuels.

Toujours dans les années 1930, c'est l'Office départemental qui prend en charge – bénéficiant d'une subvention de l'université de Lille – l'édification de deux « maisons » qui abriteront au total 200 étudiants et étudiantes, la mixité n'étant pas encore admise.

Troisième critère : l'accès à la propriété. Il est, on l'a vu, considéré

comme un aboutissement à la fois logique et idéal. Il est encouragé par une série de textes votés à la fin des années 1920, telle la loi Loucheur qui, en 1928, déclenche un vaste programme prévoyant la construction, en cinq ans, de 260 000 logements destinés à la location ou à l'accession. Louis Loucheur, natif de Roubaix, a été député du Nord de 1919 à 1931 et conseiller général du Nord de 1922 à 1931. Quand la loi qui porte son nom est votée, il est ministre du Travail et de la Prévoyance sociale. Son département d'origine est alors le terreau d'avancées sociales décisives, portées par des hommes sensibles aux conditions de vie des plus démunis, il est vrai, fortement concentrés sur cette « terre d'industrie ».

(3) Procès-verbal de la réunion du Comité de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale du département du Nord du 24 janvier 1931.

Là encore, l'Office départemental du Nord joue pleinement sa partition. Il a, on l'a vu, soutenu les programmes menés par les sociétés municipales d'HBM, et, au besoin, renforcé la capacité financière des sociétés de crédit locales. En septembre 1931, il met à l'étude, en son nom, un programme de construction de vingt maisons à Courchelettes, dont dix répondent à la politique nationale d'accès à la propriété. C'est aussi à Toufflers, toujours en 1931, qu'il assume la paternité « directe » de vingt-cinq pavillons destinés à être vendus par l'intermédiaire de la société de crédit immobilier de la ville.

Finissons par le confort moderne, qui n'est pas un point de détail. Les logements construits par les organismes HBM dans l'entre-deux-guerres mettent tous l'accent sur le confort et l'hygiène : les logements disposent de WC, d'eau courante (et potable), du gaz. Certains possèdent une cave et un petit garage. Les escaliers et les planchers sont conçus en béton afin d'assurer l'insonorisation et de



En 1923, l'Office met en place l'eau potable dans la cité jardin de Marquette-lez-Lille

permettre le lavage à grande eau. Le confort et ce qu'il recouvre évolueront bien sûr avec le temps ; les appartements Hlm des années 1960 et 1970 bénéficieront d'autres aménagements : balcons, vide-ordures, chauffage central, ascenseur ; mais dès les années 1920 et 1930, l'exigence de logements confortables est bien présente. En 1923, l'Office met en place l'eau potable dans la cité jardin de Marquette-lez-Lille. Un plan d'architecte d'une maison construite par l'office d'HBM de Valenciennes, qui correspond aux standards, montre qu'une maison pour famille nombreuse comprend, au début des années 1920, une « salle de famille » (qui tient également lieu de cuisine), une laverie, une remise, trois chambres, des toilettes et une salle de bain – le tout sur deux

niveaux. Pour rappel, dans les courées, il n'y avait, à la même époque, qu'un seul point d'eau collectif pour plusieurs foyers, et un seul « cabinet d'aisance », à l'extérieur, là aussi commun à l'ensemble des habitants.

La modernité s'observe également dans les techniques de construction. En 1931, la ville de Roubaix consent à vendre à l'Office départemental un terrain de 3 200 m² situé boulevard de Fourmies en vue, spécifiquement, de la construction de maisons à ossature métallique.

Cet effort est stoppé net par le deuxième conflit mondial. La « drôle de guerre » s'achève brutalement en mai 1940. Le centre historique de Maubeuge est incendié et détruit. Les faubourgs de Lille sont bombardés.



Pavillons édifés à Toufflers en 1931, au sein d'un programme, commandé par l'Office départemental, qui en comptait 25, tous destinés à favoriser l'accès à la propriété.

Au cours de l'été 1940, le Nord-Pas-de-Calais, considéré comme « l'usine du pays », est déclaré zone interdite, placée sous le commandement militaire allemand de Bruxelles. Tour à tour attaquée par les aviations allemandes

et alliées, la ville de Dunkerque sortira de la guerre détruite à 90 %. Des initiatives en faveur du logement social sont néanmoins prises au cours de cette période. En 1942, un groupe d'industriels du Nord, animé par Albert Prouvost,

crée avec des représentants des ouvriers le premier CIL (Comité interprofessionnel du logement) à Roubaix et Tourcoing afin de financer les sociétés d'HBM en cotisant 1 % des salaires.

SIDÉRURGIE ET GRANDS ENSEMBLES

UNE MÊME MONTÉE EN PUISSANCE (1945-1973)

À l'issue de la guerre, la France affronte une grave pénurie de logements : 400 000 ont été détruits et 1,5 million endommagés, soit au total un cinquième du parc existant en 1939. Près de 45 % des logements sont surpeuplés et 10 % de la population vivent dans l'insalubrité. Le manque de logements entraîne la multiplication de baraquements provisoires qui s'installent dans le temps, mais aussi de bidonvilles autour des grandes villes, notamment à Paris.

La décennie 1945-1955 va être marquée par une persistance de cette pénurie et par une incapacité de l'ensemble des acteurs à répondre aux besoins de logement

d'une population qui s'accroît à un rythme d'autant plus rapide que le pays fait venir un grand nombre d'immigrés. Appelés à reconstruire le pays et à participer à son développement industriel, ils ont eux aussi besoin de se loger.

RECONSTRUIRE À NOUVEAU

Créé en octobre 1944 par le gouvernement provisoire de la République française, le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme fait donc face à une situation difficile, dramatique même, puisque le pays était déjà confronté à une crise du bâtiment durant l'entre-deux-guerres, ainsi qu'à un

manque d'unités d'habitation qui n'a pas pu être résorbé. Plusieurs dispositions sont prises en urgence : en 1945 est lancé le Fonds national pour l'amélioration de l'habitat, qui vise à octroyer des aides aux propriétaires pour les travaux de reconstruction ou de réparation. En 1948, l'Allocation logement (AL) est instituée pour les familles en difficulté. La mise en place de cette aide est suivie de l'application du droit au maintien dans les lieux pour les locataires des immeubles anciens et du parc locatif social.

Mais avec seulement 33 300 logements HBM construits entre 1947 et 1950, le logement social est à la peine. Certes, la loi du 21 juillet 1950, qui transforme les HBM (Habitations à bon marché) en Hlm (Habitation à loyer modéré), accélère le mouvement, notamment pour l'accession à la propriété, grâce aux primes et prêts à long terme du Crédit foncier. Toutefois, la reprise des programmes se fait dans un contexte de pénurie criante et, malgré la création de plusieurs « plans », de décrets, de lois et de « fonds » spécifiques, dix ans après la fin du conflit, la France n'a

toujours pas comblé son retard en matière de logement. Au cours de cette décennie, l'Office départemental du Nord a construit 150 bâtiments (individuels et collectifs).

En attendant, l'hiver 1954 s'achève et la France est saisie par une intense vague de froid. Le matin du 1^{er} février 1954, à Paris, une femme est retrouvée morte dans la rue, serrant contre elle le papier par lequel on l'avait expulsée deux jours plus tôt. L'Abbé Pierre lance alors un appel à la radio qui aura un impact sans précédent : il récolte en quelques jours un demi-milliard de francs. Des cités d'urgence sont édifiées (plus de 12 000 logements dans 220 villes). L'Office en construit à Armentières, Lambersart, Condé-sur-l'Escaut, Hellemmes et La Madeleine.

L'appel de l'Abbé Pierre fait également bouger les lignes au niveau de l'État. Lancées par l'arrêté du 25 juillet 1954, les opérations « million » marquent l'engagement des pouvoirs publics dans le logement d'urgence. L'État impose la construction rapide et économique, grâce aux techniques nouvelles de préfabrication,

de logements dont le prix de revient ne doit pas dépasser 1 000 000 d'anciens francs (soit 10 000 nouveaux francs). Dans le cadre de ces opérations « million », l'Office construit, par exemple, le bâtiment Couteaux situé à Fourmies, constitué de soixante logements répartis sur cinq niveaux. Si la qualité des bâtiments qui en résulte n'est pas toujours au rendez-vous, l'Office démontre, en y prenant part, sa capacité à répondre en temps et en heure aux attentes de la collectivité.

L'instauration en 1954 de l'Épargne Construction, obtenue elle aussi à la suite de l'appel de l'Abbé Pierre, facilite par ailleurs la création de logements sociaux. À partir de cette année-là, on assiste à un essor des chantiers : de 113 000 logements édifiés en 1953, on passe à 336 000 en 1963. Un décret fixe désormais les conditions d'attribution des logements Hlm : ils sont réservés aux « personnes physiques peu fortunées et vivant principalement de leur salaire ». Des plafonds de ressources sont constitués et la taille des familles est prise en compte (une priorité est donnée aux familles nombreuses).

L'ESSOR DES GRANDS ENSEMBLES

La période 1955-1970 est particulière dans l'histoire du logement social – et donc dans celle de l'Office départemental du Nord – car elle marque l'avènement des grands ensembles et d'un aménagement urbain caractérisé par la présence de « barres » et de « tours ». Grâce aux nouvelles techniques de préfabrication lourde et au « chemin de grue », qui permet de construire simultanément deux immeubles de part et d'autre des rails, le logement social entre dans un système de construction massive et normalisée. Les organismes Hlm, en première ligne, sont fortement soutenus par l'État, qui va diffuser ce modèle de logement collectif grâce à un éventail de lois et de dispositifs spécifiques. Parmi ceux-ci, la création en 1958 des Zones à urbaniser en priorité (ZUP), qui doit permettre la construction de nouveaux quartiers comprenant des logements, des commerces et des équipements collectifs. Les ZUP sont placées sous l'autorité du préfet qui gère les projets de travaux, les plans-masses,



En moins de 15 ans, 220 ZUP vont être instituées, offrant 2,2 millions de logements

les objectifs. En moins de 15 ans, 220 ZUP vont être instituées, offrant 2,2 millions de logements.

Le Nord est particulièrement concerné par cette politique d'urbanisme : il est en effet l'un des territoires industriels les plus importants et les plus actifs de l'après-guerre ; les ouvriers comptent pour une large part de sa population. Si le bassin minier du Nord joue un rôle stratégique dans l'approvisionnement énergétique de la France, l'industrie sidérurgique de la région se développe elle aussi à un rythme soutenu : la reconstruction du pays suscite un besoin accru en acier et en tôle, matières indispensables pour de nombreux secteurs d'activité. C'est dans ce contexte que les Forges et Aciéries du Nord et de l'Est et la Société des Forges et Aciéries de

Denain et d'Anzin décident de fusionner, donnant naissance en 1948 à un nouveau fleuron industriel : Usinor. Avec l'aide du Plan Marshall, lancé par le gouvernement du président Truman en 1947, Usinor installe à Denain, où se trouve alors la plus grande usine sidérurgique française, un laminoir à larges bandes à chaud, utilisant une technique de laminage venue des États-Unis. Sa mise en route, en 1951, entraîne une embauche massive de main-d'œuvre ouvrière. Le site d'Usinor Denain comptera 9 500 salariés en 1960 !^[4] Mécaniquement, le besoin de logement s'accroît – d'autant plus fortement que Denain abrite aussi une usine de Fives-Lille, également en plein essor. L'Office est mis à contribution. Entre 1954 et 1967, il construit à Denain 1 342 habitations.

[4] Données publiées sur le site des Archives Nationales.



Construction, en 1961 et 1962, des immeubles de Grande-Synthe destinés à loger les ouvriers du complexe sidérurgique d'Usinor, que l'on aperçoit au loin.

En 1956, Usinor décide d'implanter une nouvelle usine à Dunkerque. L'emplacement de ce nouveau centre de production sidérurgique a été choisi pour sa proximité avec le littoral (les matières premières à bas prix arrivent par la mer). Albert Denvers, maire de Gravelines, député du Nord affilié à la SFIO et président de l'Office, joue un rôle important dans l'arbitrage en faveur de cette localisation.

L'enjeu, est, il faut le dire, de taille : il est question du maintien d'un bassin d'emploi. On assiste en effet à cette période à un recul de l'exploitation minière et du textile ; entre 1954 et 1962, près de 60 000 emplois sont détruits dans ces deux secteurs. L'essor de la sidérurgie doit compenser cet effondrement. De fait, l'arrivée d'Usinor à Dunkerque, avec ses extensions portuaires et ses installations

gigantesques, entraîne un développement industriel sans précédent, générant un flux important de main-d'œuvre. À Grande-Synthe, petit village maraîcher jouxtant le site d'Usinor, c'est une véritable ville qui surgit de terre à partir de 1961 : il s'agit de loger les salariés de l'usine, qui sera mise en service en 1962. La construction d'Hlm se fait à un rythme extrêmement rapide :

en 1968, la ville comptera 12 000 habitants ; ils seront 15 000 en 1975 ! Toujours en 1962, une ZUP est créée à Nouvelles Synthés, à côté de Dunkerque : plus de 4 000 logements vont y être construits par l'Office, là encore à destination des salariés d'Usinor.



La dynamique se poursuit : de 1960 jusqu'à 1965, l'Office construit plus de 7 000 logements

En cette période de forte croissance industrielle, l'Office est poussé à la fois par les entreprises, les collectivités locales et l'État, à bâtir davantage de logements, dans des délais extrêmement courts, selon des normes et des plans imposés. Solidaire des choix industriels qui marquent son territoire, l'Office

cherche à répondre au mieux à ces besoins urgents. Le concept des grands ensembles prend alors tout son sens. Au cours des années 1955-1970, l'Office va en effet construire plus de 1 000 logements par an sur ce modèle-là : des bâtiments imposants, en taille et en nombre de logements apparaissent dans le paysage.

Pour faire face à l'accélération extrêmement rapide de son activité de constructeur et de gestionnaire, l'Office doit adapter son organisation. Il ouvre en 1957 des bureaux dans plusieurs villes du département : Dunkerque, Douai, Maubeuge, Lille et Valenciennes. Le personnel local est chargé de mettre en location les logements et de percevoir les loyers. Parallèlement, les effectifs augmentent, atteignant 192 agents en 1960, l'Office gère 14 000 logements locatifs et 5 000 logements destinés à l'accession à la propriété en tant que mandataire ou gérant de la société anonyme d'Hlm du Nord.

La dynamique se poursuit : de 1960 jusqu'à 1965, l'Office construit plus

de 7 000 logements – principalement des grands ensembles – à la demande de l'État et des collectivités locales, essentiellement pour le personnel des entreprises sidérurgiques. Entre 1965 et 1970, l'Office réalise 6 700 logements, répondant là encore à des sollicitations extérieures.

Au début des années 1970, l'Office est toujours sous pression. Dans un courrier du 13 mars 1972, le chef du service logement d'Usinor se plaint au président de l'Office que les livraisons de logements sont « inférieures aux quotas prévus » et il l'enjoint de « redresser cette situation ». Il faut dire que les prévisions de croissance sont au beau fixe : cette année-là, le président d'Usinor estime que les effectifs de l'usine de Dunkerque et de la future usine de Mardyck (un laminage à froid, installé juste à côté de Dunkerque, qui démarrera en 1973) passeront de 9 400 à 12 000 personnes dans les trois ans. Il va falloir loger ces 3 000 salariés supplémentaires ! Mais rien ne se passera comme prévu : le choc pétrolier de 1973 mettra brutalement fin à ces projets de développement exponentiel^[5].

[5] Aujourd'hui, Dunkerque et Mardyck comptent environ 3 500 salariés. Usinor est devenue ArcelorMittal.

UNE VOCATION : SERVIR DE TREMLIN SOCIAL

Au cours des Trente Glorieuses, l'Office affirme fermement sa vocation sociale : prendre en compte les plus défavorisés et faire du logement un vecteur d'émancipation sociale. Parmi les organismes Hlm du département du Nord, l'Office est alors celui qui apporte la plus large contribution aux programmes de logements destinés aux familles les plus démunies, appliquant un loyer nettement inférieur au loyer plafond. Le logement social est à l'époque, au même titre que l'école et l'entreprise, un facteur d'intégration important, notamment pour les populations immigrées qui viennent grossir les rangs des travailleurs du Nord tout au long de la période et qui sont logées dans les grands ensembles nouvellement construits.

Ces grands ensembles incarnent alors le logement moderne sain, fonctionnel et bien équipé, en rupture avec le logement traditionnel sombre, chauffé au charbon, humide. Si la qualité



Ces grands ensembles incarnent alors le logement moderne sain, fonctionnel et bien équipé

voulue par la préfabrication n'est pas toujours atteinte, de très nombreuses familles accèdent à un mode de vie décent et à un confort certain grâce à ces grands ensembles.

Fidèle à sa vocation de fournir des logements à des tranches de population à moyen ou faible niveau de revenus, l'Office s'engage dans l'accueil des rapatriés d'Algérie – pieds-noirs et harkis – à partir de 1962. La guerre d'Algérie prend fin cette année-là avec la signature des Accords d'Évian, qui officialisent l'indépendance du pays. Les pieds-noirs, ces Français installés en Algérie depuis parfois plusieurs générations, rentrent précipitamment dans ce qu'il convient désormais d'appeler leur pays et non plus la métropole :

ils sont 700 000 à regagner la France. Dans une totale improvisation, les pouvoirs publics tentent de loger ces ressortissants fraîchement débarqués. Arrivent également, quoique dans une moindre proportion, les harkis, ces membres algériens des forces supplétives recrutés comme auxiliaires par l'armée française et que la France s'était engagée à accueillir après la guerre – ce qu'elle ne fera pas. Environ 50 000 harkis trouvent refuge en France métropolitaine. L'Office accueille les uns et les autres, qui trouvent à s'embaucher chez Usinor, mais aussi dans les mines de charbon qui continuent leur exploitation. Ils logent, pour bon nombre d'entre eux, dans les grands ensembles de Faubourg Duchateau à Denain.

Pour autant, l'Office pratique aussi une forme de mixité sociale, ayant parmi ses locataires des fonctionnaires de différents corps, comme des instituteurs ou des policiers. Il accueille également des personnes de classe moyenne et supérieure, comme les jeunes ingénieurs qui travaillent aux Glaces de Boussois, entreprise phare de la région. Ces derniers sont logés à Maubeuge dans de nouveaux bâtiments construits en 1966 : les Provinces Françaises. Le site est emblématique du confort moderne dont sont équipés les Hlm de cette époque : chauffage central, eau chaude, sanitaires et salles de bain modernes, ascenseur.

Après les ZUP – devenues les ZAC, Zones d'aménagement concerté, en 1967 –, l'Office participe à une nouvelle aventure de l'aménagement urbain à partir de 1970 : la création de Villeneuve-d'Ascq (à l'est de Lille). Celle-ci fait partie des neuf « villes nouvelles » décidées par le gouvernement en France au milieu des années 1960 pour



L'Office participe à une nouvelle aventure de l'aménagement urbain à partir de 1970

désengorger les grandes métropoles – outre Villeneuve-d'Ascq, cinq seront construites autour de Paris, une à côté de Lyon, une à proximité de Marseille, une dernière en Normandie près de Rouen. Villeneuve-d'Ascq est créée officiellement le 25 février 1970 par la fusion de trois communes : Ascq, Annappes et Flers-lez-Lille. L'Office participe à la construction de cette nouvelle agglomération à hauteur de plus de mille logements.

Les bâtiments sont érigés entre 1970 (quartier du Triolo) et le début des années 1980 (142 logements Chaussée de l'Hôtel de Ville en 1980, 200 logements livrés Boulevard de Valmy en 1982).

Les constructions réalisées témoignent des convictions qui animent les aménageurs et les urbanistes à cette époque. Les Trente Glorieuses battent toujours leur plein et l'explosion démographique est loin d'être terminée. Les villes nouvelles accordent une large place à la voiture (qui incarne la modernité), aux équipements sportifs et aux espaces verts, et sont soucieuses de l'architecture des bâtiments (qui ne sont pas seulement fonctionnels, mais participent d'une esthétique de progrès).

Si les années 1970 débutent dans une certaine euphorie, le choc pétrolier de 1973 va briser cet élan. La crise économique qui s'ensuit frappe de plein fouet la



L'Office départemental participe à la construction de la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq, créée en 1970, avec un premier lot de bâtiments érigés, cette même année, dans le quartier du Triolo.

France, et notamment la région du Nord-Pas-de-Calais. Les premiers maux liés aux grands ensembles apparaissent : vétusté et vacance

des appartements. Le logement social va entamer une nouvelle phase de son histoire.

FAIRE FACE À LA CRISE ET SE RÉINVENTER LES ANNÉES DIFFICILES (1973-2000)

Le choc pétrolier qui survient en 1973 amorce une crise économique qui va se doubler d'une crise industrielle sans précédent. La région du Nord-Pas-de-Calais est particulièrement touchée. Un chômage durable et massif s'installe. L'industrie locale est complètement démantelée : si le secteur minier était déjà en déclin depuis les années 1960, le nombre de mineurs passe de 17 000 à 450 entre 1970 et 1985. De son côté, Usinor se voit contrainte de mettre en œuvre de douloureux plans de restructuration et de fermer plusieurs sites. Les emplois indirects disparaissent également : beaucoup de PME sont alors sous-traitantes des sidérurgistes et

des Houillères du Nord-Pas-de-Calais. Entre 1975 et 1982, l'arrondissement de Valenciennes, dont l'activité dépend en très grande partie du charbon et de l'acier, perd 13 000 habitants. Mécaniquement, les grands ensembles se vident, générant des problèmes de vacance énormes.

Pour l'Office, la vacance des logements est visible partout : à Grande-Synthe ; à Valenciennes sur le site de La Briquette ; à Denain, dans les bâtiments construits pour loger les ouvriers de Fives-Cail et d'Usinor – en 1985, après la suppression de 5 000 emplois chez le grand sidérurgiste, le problème

de la vacance atteindra même 47 % dans cet ensemble. En parallèle, les impayés se multiplient. Afin d'éviter d'avoir un trop grand nombre de logements inoccupés et de demeurer attractif, l'Office bloque ses loyers. Une décision difficile, car elle entraîne inévitablement des difficultés financières pour l'organisme, mais indispensable.

Ce phénomène de vacance dans les grands ensembles touche de nombreux bailleurs sociaux en France et n'est pas uniquement lié à la crise économique. Certains logements, conçus au départ pour des ouvriers célibataires, ne conviennent pas aux familles qui s'installent à leur suite. Autre raison de cette désaffection : la vétusté des bâtiments. Ces immeubles bâtis trop souvent à la hâte cumulent les problèmes (isolation thermique et acoustique insuffisante, humidité...), incitant les habitants à s'en détourner quand ils le peuvent. Construits dans les années 1950 et 1960, les voici à l'abandon dix ou quinze ans plus tard...



La crise économique de 1973 signe la fin de la construction des grands ensembles

En 1969, 25 % des logements du quartier Faubourg Duchateau à Denain sont inoccupés.

Mais que faire lorsque le coût de la réhabilitation est souvent plus élevé que celui d'une démolition suivie d'une reconstruction ?

Si ce dilemme n'est pas facile à trancher, une chose est certaine : la crise économique de 1973 signe la fin de la construction des grands ensembles. Une circulaire de 1971 avait déjà mis à mal l'architecture de « tours » et de « barres », intimant notamment les préfets à ne plus autoriser la construction d'immeubles comportant plus de trois cages d'escaliers (soit environ 60 mètres de longueur). La fin de l'urbanisme vertical est confirmée en 1973 par la circulaire Guichard, du nom du ministre de l'Équipement et du Logement de

l'époque, dont les objectifs sont doubles : éviter aux habitants des ZAC de supporter pendant de longues années d'interminables chantiers, et contraindre les responsables à faire coexister logement social et non social.

L'État crée également un groupe interministériel de coordination, baptisé Habitat et Vie Sociale, qui a pour mission « d'enrayer le processus de dégradation physique et de marginalisation de la population dans les grands ensembles ». On pointe ici le vieillissement des grandes cités Hlm et ses conséquences sur les habitants : manque d'appropriation (habitat perçu comme transitoire), isolement géographique et social, violence, pauvreté... Albert Denvers, qui préside par ailleurs l'Union nationale des Hlm de 1956 à 1985,

regrette officiellement l'erreur des grands ensembles construits dans les années 1960-1970, justifiée alors par la nécessité de loger à bon marché, dans l'urgence, des dizaines de milliers de personnes.

Aussi, après une période de constructions pléthoriques, l'Office amorce, comme bien d'autres organismes Hlm, un ralentissement. Les commandes de milliers de logements passées par les communes ou les géants industriels, telle Usinor, ne sont plus à l'ordre du jour. L'Office passe d'un rythme de construction de 5 400 logements entre 1970 et 1975 à 3 000 logements entre 1975 et 1980. Cette réduction a toutefois un avantage : celui d'adopter, à partir des années 1980, une stratégie de gestion du parc immobilier plus raisonnée.

LE RENOUVEAU DE L'OFFICE

Paradoxalement, malgré la crise qui secoue son territoire d'intervention, malgré la vacance et la vétusté d'une partie de son parc, l'Office affirme en ces années 1980 une forme de renouveau.



L'Office passe d'un rythme de construction de 5 400 logements entre 1970 et 1975 à 3 000 logements entre 1975 et 1980

Celui-ci s'exprime d'abord dans le bâti : si on assiste, on l'a vu, à une diminution des logements construits, on observe aussi une nouvelle approche de la construction. Il s'agit, pour résumer, de construire mieux et autrement. Cela passe notamment par davantage de dialogue en amont avec les maîtres d'œuvre. L'Office départemental, comme les différents offices de la métropole, lance à la fin des années 1970 une consultation d'architectes afin de définir des processus d'intervention adaptés à la diversité des sites qu'ils gèrent. Ils créent également un concours de « maison de ville », pour doter certaines parcelles libres des quartiers anciens de la métropole. La typologie architecturale de la « maison de ville », qui concilie unité d'habitation individuelle et densité

bâtie, permet d'aborder différemment la question de la régénération du tissu urbain. Suite à ce concours – qui se tiendra plusieurs années durant – de nouveaux types de logements sociaux sont créés, qui répondent mieux aux besoins des habitants et qui sont construits avec des matériaux s'intégrant mieux à l'environnement.

Ces problématiques sont alors fortement portées par Marcel Naeye, qui devient directeur de l'Office en 1980. Il concentre son action sur l'évolution de la technique de construction ; il souhaite mieux maîtriser le chauffage collectif et améliorer l'isolation thermique des bâtiments pour, au final, construire des logements de qualité.

Le renouveau de l'Office ne se situe pas seulement sur le plan du bâti : il concerne aussi l'organisme lui-même, qui est marqué au cours des années 1980 par plusieurs bouleversements : un nouveau siège boulevard Vauban à Lille, une nouvelle organisation marquée par la montée en puissance du service informatique, et un nouveau statut !

Première transformation : la création en 1982 au sein de l'Office de dix unités de gestion décentralisées, qui deviendront des agences en 1989. Réparties sur trois arrondissements (Lille, Maubeuge et Dunkerque), ces unités, qui gèrent 1 500 à 2 500 habitants chacune, vont progressivement gagner en autonomie. C'est le début d'une forme de déconcentration interne. Celle-ci a l'avantage de mettre l'Office directement en prise avec la réalité du terrain, quand il en était jusqu'alors perçu un peu éloigné, contrairement aux sociétés d'Hlm locales. Les unités de gestion déconcentrées disposent de leur propre force commerciale, dont les représentants ne ménageront pas leurs efforts en ces temps de désaffectation du parc.

Seconde transformation : l'arrivée de l'informatique et de la gestion automatisée de fichiers. En 1985, une messagerie électronique interne via Minitel est mise en place, tandis que l'audiomessagerie est créée l'année qui suit. Peu à peu, le service informatique prend de l'ampleur. Dans le même temps, la relation avec les locataires se professionnalise. Des comités consultatifs de résidents sont créés. Cette démarche a pour but de sensibiliser les locataires sur des thèmes touchant à leur quotidien et à la vie collective. Il y en aura dix-huit à la fin de l'année 1988.

La dernière transformation interne importante de la décennie a lieu en 1989, lorsque l'Office départemental du Nord (ODN) devient l'OPAC du Nord. Si les OPAC (Offices publics d'aménagement et de construction) ont été créés en France dès 1971, ils ont longtemps coexisté avec les Offices publics d'habitat à loyer modéré. En devenant un OPAC, l'ODN abandonne son statut d'établissement public à caractère administratif pour devenir un établissement public à caractère industriel et commercial. Ce changement juridique améliore

le fonctionnement de l'Office, notamment par la réduction du nombre de délibérations et par la simplification de la comptabilité. Véritable entreprise publique, il gagne aussi en marge de manœuvre en matière de construction et de gestion de son parc immobilier.

UNE PRIORITÉ : RATIONALISER LE PARC POUR MIEUX LE GÉRER

Arrêtons-nous justement sur l'état du parc immobilier de l'Office en cette fin des années 1980. Même si quelques réhabilitations ont lieu, comme sur le site de l'usine MCR Prouvost à Tourcoing, le problème récurrent de la vacance des logements est alors résolu de manière radicale, par la destruction d'immeubles. Ce n'est pas la première fois que des opérations de ce type sont initiées : à Grande-Synthe, à Anzin et à Denain, des démolitions ont été conduites au début de la décennie, lorsque les logements vides se comptaient par milliers. En ce début des années 1990, la même politique est menée : des bâtiments vétustes, difficiles à remettre à neuf, sont détruits.



Démolition d'immeubles à Grande-Synthe en mai 1987.

Sans locataires, ils ne rapportent rien ; mieux vaut les supprimer, se dit-on. En 1993, l'Office démolit 2 195 logements – principalement des grands ensembles dans les zones de Nouvelles Synthes, de La Briquette à Marly, près de Valenciennes, et de Faubourg Duchateau à Denain.

Les années suivantes opèrent toutefois un changement de point de

vue : si un immeuble vide ne rapporte rien, il ne coûte rien non plus. L'essentiel, c'est de trouver comment le remplir. Plusieurs ensembles destinés à la destruction sont alors conservés, parfois *in extremis* : citons Les Médecins, en face de l'hôpital de Maubeuge, ainsi que des ensembles situés à Jeumont et à Fourmies.

Outre la nouvelle approche, qui marque une évolution dans la

stratégie de gestion du parc, l'Office conduit des opérations de réhabilitation visant à préserver le patrimoine régional. Elles concernent notamment des cités ouvrières construites sur d'anciennes courées : ainsi la cité De Sessevalle à Somain, réhabilitée et requalifiée au début des années 1990 en habitat très social ; la cité Lagache à Hellemmes, jouxtant le mur de Fives-Cail, récupérée à l'état

d'abandon après la fermeture de l'usine, réhabilitée et livrée en 1992.

La cité De Sessevalle à Somain a été entièrement réhabilitée au début des années 1990 pour mettre à disposition de nouveaux logements classés en habitat très social.

Autre particularité dans la manière dont l'OPAC du Nord développe son patrimoine immobilier : la construction de logements sociaux en zones rurales. Suite à une demande du département – construire une centaine de logements par an dans ses petites communes –, l'OPAC du Nord se plie volontiers à l'exercice, qui est assez complexe, renouant par là avec l'orientation des actions de ses premières années d'existence. En effet, dans les zones rurales, c'est l'offre qui crée la demande, et non l'inverse, comme y est habitué l'OPAC du Nord depuis longtemps ! Exercice d'autant plus subtil que, paradoxalement, même s'il n'est pas exprimé, le besoin des campagnes en logement social est réel. Les petites communes souffrent davantage d'un manque de logements pour maintenir sur place les jeunes ménages, que, par exemple, le bassin de la sidérurgie à Dunkerque qui est



Le glissement de « l'aide à la pierre » vers « l'aide à la personne » va modifier le profil des occupants

largement pourvu. À l'échelle du département, l'offre de logement à loyer bas doit être mieux et plus justement répartie pour être gérable. La mission du logement social est aussi de favoriser la cohésion sociale du territoire en créant des habitats dans les zones rurales, peu dotées.

Parallèlement à ces nouvelles orientations (réhabilitations, habitat rural) et à une volonté affirmée de mieux rationaliser la gestion de son parc, l'Office poursuit son engagement social tout au long des années 1980 et 1990. Sur ce volet, l'organisme est clairement impacté par l'instauration, en 1977, de la loi Barre qui réforme l'accès au logement et crée les Aides personnalisées au logement (APL). Cette loi, voulue par le premier ministre, Raymond Barre, modifie largement le mode

de financement du logement social ainsi que le système de financement de l'accession à la propriété (avec la création des Prêts d'accession à la propriété). Désormais, l'État n'intervient plus dans la structuration de l'offre immobilière, mais corrige les effets du marché en distribuant des aides personnelles. Ce glissement d'une politique publique de « l'aide à la pierre » vers une politique de « l'aide à la personne » va modifier profondément le profil des occupants d'Hlm en augmentant la proportion des personnes très démunies. Les personnes actives non éligibles aux APL (le plafond de ressources est alors assez bas) mais bénéficiant jusque-là d'un logement social, quittent leur Hlm. Sans APL, leur loyer est désormais équivalent au coût d'un crédit permettant d'acquérir un



La cité De Sessevalle à Somain a été entièrement réhabilitée au début des années 1990 pour mettre à disposition de nouveaux logements classés en habitat très social.

logement : nombreux sont ceux qui se lancent alors dans l'aventure de l'accession à la propriété.

Pour l'Office, comme pour la plupart des organismes Hlm, il s'agit d'une mutation complète.

Cette transformation est renforcée par plusieurs lois dans les années qui suivent, et notamment la loi Besson sur l'insertion sociale, promulguée en 1990, qui étend l'accès des Hlm aux personnes sans revenu. Sont visées les personnes en

situation de handicap, les personnes hébergées temporairement, les personnes mal-logées reprenant une activité professionnelle après avoir connu une période de chômage de longue durée et les victimes de violences conjugales.

Prenant acte de cette « fonction sociale » déterminante que lui confèrent les pouvoirs publics, l'Office crée en 1996, avec des associations adhérentes de la FNARS (Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réadaptation Sociale) et des PACT (réseau d'associations privées qui mène des actions d'amélioration de l'habitat), l'Association Économique et Sociale du Nord (AES Nord). Son objectif est de concentrer les compétences des travailleurs sociaux au sein d'une même organisation. L'instauration de cette structure permet à l'Office de faire appel de manière plus rapide et plus étendue à des professionnels de l'accompagnement lorsqu'ils détectent des ménages en difficulté.

Cet élargissement de compétences s'illustre dans un autre domaine. Le département du Nord reconnaît en effet à l'Office un rôle central dans l'aménagement du territoire et lui délègue la maîtrise d'ouvrage de quelques-uns de ses grands équipements de services publics.



L'Office devient un acteur décisif au sein d'un département en pleine reconstruction économique et sociale

L'Office s'est acquitté de sa tâche pour les collèges Fernig de Mortagne-du-Nord et Henri Duez d'Estaires, inaugurés tous les deux en 1988. C'est aussi lui qui a mené l'opération complexe de résorption de la friche industrielle Masurel à Linselles, toujours en cette fin des années 1980. On lui doit en outre la construction de bureaux de poste, comme à Cuincy, et de crèches.

À la fin des années 1990, les conséquences de la crise économique apparue en 1973 frappent encore durement le Territoire du Nord : chômage, pauvreté, difficultés de reconversion des anciens bassins industriels... Les Trente Glorieuses semblent bien

lointaines. Plus que jamais, l'Office affirme en cette période son rôle au service du logement de tous. En diversifiant son approche, comme en témoigne la relance de la construction d'habitat en zone rurale, en s'interrogeant davantage sur la viabilité de son patrimoine (démolition ou réhabilitation ?), mais aussi en assumant un rôle dans la réalisation de grandes infrastructures destinées à la collectivité, l'Office devient un acteur décisif au sein d'un département en pleine reconstruction économique et sociale, où s'ancre notamment l'industrie automobile.

PARTENORD HABITAT UN ACTEUR TERRITORIAL MAJEUR (2001-2020)

ans la foulée de la décennie 1990, qui a vu l'Office rationaliser la gestion de son parc immobilier, les années 2000 et 2010 s'avèrent particulièrement dynamiques : mobilisé autour d'un nouveau nom et soutenu par la loi dite Borloo de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (2003), le bailleur social orchestre la modernisation et le renouvellement des bâtiments dont il a la charge.

UNE DYNAMIQUE D'AMPLEUR : LE RENOUVELLEMENT DU PARC

La décennie 2000 commence par un événement symbolique important : l'OPAC du Nord devient Partenord Habitat. Si ce changement de nom

ne modifie en rien sa fonction et sa vocation, il souligne en revanche l'importance de son travail auprès des acteurs des politiques de la ville en matière de logement. Le projet d'entreprise qui accompagne ce changement de nom oriente la stratégie de construction de Partenord Habitat vers deux objectifs : les attentes des locataires et la qualité des logements.

L'Office n'a pas attendu de changer de nom pour répondre au premier objectif : il a déjà signé, trois ans plus tôt, une « charte de service » avec ses clients-locataires. Cette charte l'engage notamment à assurer un bon état des logements, à permettre aux locataires ayant besoin d'un dépannage d'obtenir un

rendez-vous en moins de cinq jours, à être joignable 24h/24, à participer à l'embellissement des logements, etc. – un ensemble de services destinés à améliorer le quotidien des habitants et à créer un climat de confiance. Renouvelée en 2005, cette charte sera remplacée en 2015 par un « contrat de service ». Désormais, les engagements ne seront plus unilatéraux puisque les clients devront aussi s'engager à respecter les rendez-vous fixés, à agir en citoyens responsables, dans le respect des autres et de leur environnement.

Autre point très important dans la prise en compte des locataires : la création d'un plan de concertation locative. Rendu obligatoire par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain de 2000, ce plan est élaboré par Partenord Habitat avec les associations de locataires. Il met en place trois Conseils de concertation locative, qui se réunissent au minimum deux fois par an, pour échanger sur des thèmes comme les charges locatives, le service clientèle, les animations de quartier, la qualité de vie ou encore la politique

d'entretien. Ce plan est mis en œuvre dès 2002 et concrétisé par la signature de sept conventions de concertation locative dans différentes résidences. La sixième édition du plan est signée en 2019.

La qualité des logements – second objectif de la politique de construction de Partenord Habitat – est, au cours des décennies 2000 et 2010, encouragée par l'application de la loi Borloo d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003. Cette loi, qui aura une influence capitale sur les orientations des actions des bailleurs sociaux en France, crée l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), chargée de mener le Programme national de rénovation urbaine (PNRU). Ce Programme prévoit un effort sans précédent de transformation des quartiers les plus fragiles, classés en Zones urbaines sensibles (ZUS) : il s'agit de transformer en profondeur ces territoires, qui présentent une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique, et de les faire évoluer vers des

espaces urbains « ordinaires », caractérisés par la diversité des fonctions et des types d'habitat, l'ouverture sur le reste de la ville, l'agrément des rues et autres lieux publics qui les encadrent.

Le premier Programme national de rénovation urbaine (PNRU) porte sur 41 quartiers de la région Nord-Pas-de-Calais. Pour Partenord Habitat, cela concerne les bâtiments qu'il possède dans les quartiers des Hauts Champs à Roubaix, du Faubourg de Cambrai à Valenciennes, du Faubourg Duchateau à Denain (où Partenord Habitat n'a plus que 400 logements en collectif sur les 1 200 qui existaient auparavant), dans deux quartiers de Dunkerque, à Grande-Synthe et enfin à Mons-en-Barœul. La mise en œuvre du PNRU entraîne la démolition de 1 728 logements, la réhabilitation d'une partie du parc (2 319 logements) et la construction de bâtiments neufs (1 940 logements).

Un second Programme national est décidé par la loi Lamy en 2014. Pour le mettre en œuvre, l'ANRU se voit allouer dans un premier temps un

budget de 5 milliards d'euros qui montera plus tard à 12 milliards d'euros, affectés à plus de 450 quartiers prioritaires désignés sur un critère unique : la part des habitants aux revenus les plus bas. Dans le Nord, vingt-cinq quartiers sont retenus d'intérêt national ou régional pour la mise en œuvre du nouveau programme. Dans l'Aisne, quatre quartiers relèvent de cette catégorie. Partenord Habitat est concerné par quatorze projets de renouvellement urbain (PRU), dont les Provinces Françaises à Maubeuge, le quartier Degroote à Tétéghem ou encore le site de La Briquette à Marly (Valenciennes). Grâce aux aides reçues pour assurer la soutenabilité financière des projets, Partenord Habitat va intervenir (ce n'est pas achevé au moment de l'écriture de ce livre) sur plus de 6 000 logements, dont 2 070 en démolition ou reconstruction, le reste au moyen d'opérations de requalification ou de résidentialisation^[6]. Au total, les deux programmes nationaux représentent, pour Partenord Habitat, un investissement de 800 à 900 millions d'euros. Un montant très important, certes, mais qui lui

permet de moderniser son parc et de rehausser son niveau de service en faisant disparaître certaines constructions obsolètes, en rajeunissant un certain nombre de bâtiments et en se dotant de groupes d'immeubles et de pavillons neufs conformes aux exigences les plus contemporaines en termes de confort, de normes écologiques et d'aménagement du territoire.

Outre les importantes opérations de démolition-reconstruction faisant suite aux PRU, Partenord Habitat entreprend aussi la conservation et la réhabilitation d'éléments du patrimoine régional historique. Première opération en la matière : l'acquisition et la rénovation, en 2001, de trente-six maisons de l'ancienne cité minière de Wallery-Arenberg (lieu de tournage du film *Germinal*), en partenariat avec la Fondation du Patrimoine. Citons aussi l'arsenal de Maubeuge, bâtiment datant du XVIII^e siècle, dont la municipalité a confié la réhabilitation à Partenord Habitat via la signature d'un bail emphytéotique (bail immobilier qui a pour particularité d'avoir une longue durée, en l'occurrence 55 ans pour

cette opération). L'accord est le suivant : la ville de Maubeuge loue l'arsenal à l'Office pour un loyer annuel d'un euro symbolique. En contrepartie, ce dernier réalise une réhabilitation complète pour y aménager soixante logements étudiants et trente-trois logements locatifs sociaux, principalement destinés à des enseignants.

Comme on le voit à l'occasion de ces opérations de sauvegarde du patrimoine, les programmes immobiliers pilotés par Partenord Habitat sont extrêmement divers, que ce soit en termes d'architecture, d'intervention ou de public ciblé. Fidèle à son ambition d'origine, l'Office s'applique en effet à prendre en compte la multiplicité des besoins qui coexistent sur son territoire. Constatant l'évolution démographique, sociale et familiale du département (vieillesse de la population, familles recomposées ou monoparentales, dégradation de la situation économique des ménages, mais aussi des jeunes), il met un point d'honneur à adapter son parc aux nouvelles réalités sociétales.

Aussi construit-il, au cours de cette période, des logements étudiants et des résidences pour seniors, des maisons de santé et des foyers d'accueil médicalisés, des logements individuels et des logements participatifs... Ainsi en 2001, à Maubeuge, en partenariat avec l'Association d'Économie Sociale du Nord, Partenord Habitat achète et rénove le château Badines pour y mettre en place des logements d'accueil d'urgence. L'objectif de cette opération est de proposer des « logements passerelle » et de réadaptation entre le foyer d'urgence et le logement d'insertion. Autres exemples, d'un tout autre type : la création d'une résidence intergénérationnelle à Bousies en 2016 ; la transformation de l'ancienne gendarmerie de La Madeleine en douze logements locatifs en 2017 ; un programme de mixité sociale et intergénérationnelle à Lille, toujours en 2017, avec la construction de 120 logements étudiants, de 38 logements pour personnes âgées, d'une maison médicale et de logements en accession à la propriété. On est loin



Les programmes immobiliers pilotés par Partenord Habitat sont extrêmement divers

de l'uniformité des grands ensembles construits à la hâte et « à la chaîne » dans les années 1960...

UN ENJEU : ASSUMER SA RESPONSABILITÉ DE BAILLEUR SOCIAL

Depuis ses origines, Partenord Habitat assume avec force et détermination son rôle de bailleur social : assurer un logement accessible et de qualité à tous ceux qui ne peuvent accéder au parc privé ; accompagner les habitants d'un territoire en faisant en sorte que le logement social fasse office

de tremplin dans les trajets de vie de chacun.

Cette mission de service public s'est encore renforcée au cours des deux dernières décennies (2000-2020) et Partenord Habitat a multiplié, on l'a vu, les collaborations avec des associations du secteur de l'insertion et de l'urgence sociales pour adapter ses logements à des populations particulièrement vulnérables.

Poursuivant sur cette lancée, elle crée en 2003, en Sambre-Avesnois, la Commission de recours ultime (CRU), dont le but est d'éviter l'expulsion de locataires en difficulté. Cette Commission réunit différents partenaires, qu'ils soient représentants de la ville ou bailleurs, comme Partenord Habitat, Habitat du Nord ainsi que Sambre-Avesnois Immobilier.

L'Office est aussi partie prenante de projets immobiliers ayant trait à la santé et à la prévention : il livre ainsi, en 2006, la résidence spécialisée des Acacias, un foyer de quatorze studios pour personnes psychotiques stabilisées. En 2007, il lance la construction à Hellemmes d'une structure d'accueil mère-enfant

[6] Données issues du rapport annuel 2017/2018.



pour le compte de l'Établissement Public Départemental de Soins d'Adaptation et d'Éducation du Nord (EPDSAE). Ce centre d'un genre nouveau rassemble de nombreux services liés à l'accueil familial : prévention précoce et aide à la parentalité ; placement familial spécialisé (PFS) ; service d'accueil familial immédiat en réseau ; services d'accompagnement en logement conventionné.

Sa responsabilité de bailleur social conduit également Partenord Habitat à reloger des « publics prioritaires », à travers des actions relevant du Droit au logement opposable (DALO) et du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Le « relogement accompagné » de personnes auparavant hébergées constitue un axe fort de cette politique. Partenord Habitat s'est d'ailleurs engagé dans le dispositif « 10 000 logements accompagnés » initié en 2014 par l'État et l'Union sociale pour l'habitat.

Si son cœur de métier est le logement social, l'Office agit

également en faveur de l'emploi par la création ou le maintien de postes. En poursuivant une politique ambitieuse de construction, d'entretien et d'amélioration de son parc et en optimisant la commande publique dans le domaine, il soutient la dynamique économique du secteur du bâtiment. Plus de 3 000 personnes ont ainsi bénéficié de la clause d'insertion (parcours de retour à l'emploi) au cours des années 2010.

Par ailleurs, il noue des partenariats avec des associations d'aide au retour à l'emploi, dont les membres viennent à la rencontre des habitants, dans les quartiers, tout en s'attachant à relayer des campagnes de recrutement menées par des acteurs régionaux.

La crise de la Covid 19 a aussi fait émerger de manière aiguë la nécessité de protéger les résidents. L'activité de Partenord Habitat a été réorganisée, dès la mi-mars 2020, de manière à garantir la santé et la sécurité de ses clients et de ses salariés, tout en assurant au mieux la continuité de ses actions.

Si la mission de Partenord Habitat est d'apporter une réponse adaptée, qualitative et pérenne en terme d'habitat social, sa responsabilité en matière environnementale est évidemment cruciale, le secteur du bâtiment étant particulièrement énergivore. Partenord Habitat se doit de contribuer à réduire la précarité énergétique, d'offrir des logements aussi basse consommation que possible, et, globalement, doit inscrire les composantes du développement durable dans l'ensemble de ses projets – de construction comme de réhabilitation. Cette responsabilité, l'Office en a pris la mesure depuis longtemps.

Ses premières actions en la matière datent du début des années 2000. En 2004, Partenord Habitat construit à Maubeuge un logement témoin baptisé « éco chez toi » : il a pour but de montrer comment faire des économies d'énergie, comment mieux maîtriser les éléments de confort et faire prendre conscience des enjeux de l'environnement sur la santé. Mais c'est en 2007 que la dimension globale du développement durable est prise en compte, avec la création au sein de

l'Office du Pôle Développement Durable et Social : celui-ci prend en charge les missions dédiées au développement durable, à la politique sociale et en particulier la lutte contre la pauvreté et contre les exclusions.

En 2010, Partenord Habitat lance son nouveau plan d'action Agenda 21 (un premier, modeste, avait été adopté en 2006). Avec 36 mesures concrètes, il ambitionne notamment d'entreprendre à grande échelle des constructions BBC (Bâtiment à basse consommation). Cet engagement s'accompagne d'une politique de sensibilisation des locataires par l'intermédiaire du magazine publié par Partenord Habitat. L'année suivante, l'Office met en place un système permettant d'établir un suivi des consommations d'énergie. Il s'agit de démontrer l'incidence positive des travaux effectués pour réduire les pertes énergétiques, mais aussi de prouver aux habitants la réalité des impacts des comportements individuels.

En 2011, Partenord Habitat signe un partenariat avec Cerqual afin d'obtenir les certifications Qualitel



Les enjeux de développement durable sont désormais inscrits au cœur des missions de Partenord Habitat

et Habitat & Environnement pour l'ensemble de ses opérations de logements neufs. Cela implique, pour le maître d'ouvrage, d'ouvrir sa démarche qualité en y ajoutant la composante environnementale à tous les stades des projets.

Les années suivantes montrent que les efforts paient : grâce à des travaux de rénovation lourde, Partenord Habitat réduit peu à peu l'impact environnemental de son parc de logements anciens, tout en proposant des logements neufs, performants sur le plan énergétique. Entre 2013 et 2018,

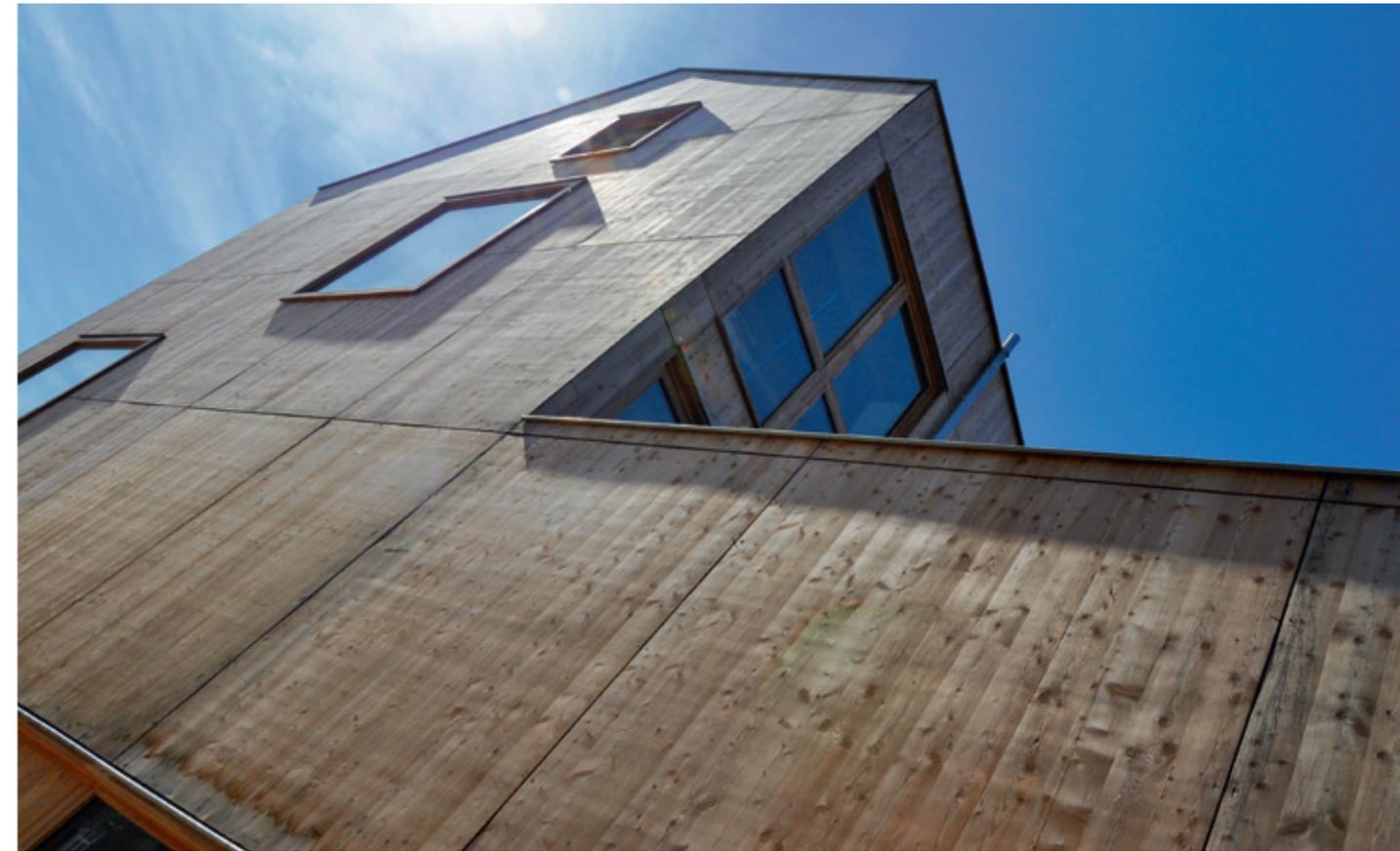
malgré l'acquisition d'un nombre important de logements anciens, donc énergivores, les émissions de CO₂ de l'ensemble du parc diminuent, témoignant de l'efficacité des actions de rénovation et de sensibilisation auprès des habitants.

En 2018, l'augmentation des moyens affectés à la rénovation thermique et l'accélération du programme d'intervention montrent que les enjeux de développement durable sont désormais inscrits au cœur des missions de Partenord Habitat^[7].

MONTÉE EN PUISSANCE

La période 2005-2020 est aussi marquée par une montée en puissance de la « force de frappe » de Partenord Habitat, grâce à une politique d'acquisition de logements ambitieuse et à un rythme de constructions neuves soutenu. Une montée en puissance qui culminera en 2019 avec le rapprochement entre Partenord Habitat et l'Office Public de l'Habitat du Saint-Quentinois.

[7] Voir Rapport annuel 2018.



La maison des Voisins situé dans le quartier de Bois Blancs, à Lille, comprend 12 logements conçus en habitat participatif et labellisés écoquartier. Le programme a été livré en 2018.

L'Office met en œuvre son nouveau plan de développement : celui-ci a pour objectif de doubler la production pour atteindre 600 logements par an. S'y ajouteront des projets de rénovation urbaine visant à reloger des familles habitant dans des immeubles qui seront démolis.

Outre la construction de logements neufs, qui effectivement s'accélère au fil des années suivantes, le parc immobilier de Partenord Habitat s'agrandit à partir de 2013 grâce à des acquisitions groupées. L'Office conduit en effet une stratégie volontariste de rachat de patrimoine auprès d'autres bailleurs sociaux – principalement

de Vilogia. Ce dernier est un acteur privé de premier plan dans le secteur du logement social : émanation du CIL (Comité interprofessionnel du logement) de Roubaix-Tourcoing, créé par le patronat en 1942 pour financer la construction de logement social, Vilogia s'est peu à peu développé par regroupements et absorptions



Partenord Habitat fusionne le 1^{er} janvier 2020 avec l'organisme Hlm Habitat Saint-Quentinois

d'autres ESH (Entreprises Sociales de l'Habitat) d'envergure régionale, voire nationale. Partenord Habitat se rend ainsi propriétaire, lors de deux campagnes d'achat successives, de 2 644 logements, répartis dans différentes communes du département. Alors que, dans la métropole lilloise, le nombre de terrains disponibles se réduit, procéder ainsi constitue un moyen supplémentaire de faire face à des besoins croissants, notamment en relogement de publics prioritaires.

Partenord Habitat s'engage aussi dans des réhabilitations d'envergure et de long terme : à Wattignies, dans le quartier du Blanc-Riez, par exemple, après une première remise à niveau technique sans hausse de loyer, une

réhabilitation thermique est effectuée afin de contenir le coût de la facture énergétique pour les habitants.

En 2018, lors d'une troisième phase d'acquisition, Partenord Habitat rachète à Vilogia 1 225 logements sociaux et 16 commerces. Ces logements, situés à Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, ont permis à Partenord Habitat d'être davantage présent à l'est de la métropole lilloise.

En complément de ce développement et de cette expansion, Partenord Habitat fusionne le 1^{er} janvier 2020 avec l'organisme Hlm Habitat Saint-Quentinois. Cette fusion – la solution qui a été retenue – s'inscrit dans l'esprit de la loi ELAN, votée en 2018, qui encourage un mouvement de regroupement des

organismes Hlm. Un seuil de 12 000 logements est fixé, en deçà duquel s'impose une obligation de regroupement à l'horizon 2021. L'objectif de la loi ELAN est de permettre aux élus locaux de travailler avec des opérateurs Hlm à la fois puissants et compétents, disposant d'une grande diversité de savoir-faire, et en mesure d'intervenir rapidement sur l'ensemble de leur territoire. Office public de la communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, Habitat Saint-Quentinois comptait 5 224 logements : il était de fait obligé de se rapprocher d'un autre organisme. C'est Partenord Habitat qui a été choisi. La fusion, validée à la fois par le département du Nord et par la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, renforce le positionnement de Partenord Habitat en accroissant sa capacité d'investissement et la dimension de son territoire d'intervention. Ce changement de taille – il comptabilise désormais plus de 52 000 logements – ne remet pas en cause son ancrage territorial.

UN NOUVEAU SIÈGE À L'IMAGE DE SES PROJETS ET DE SES AMBITIONS

Fort de cette nouvelle stature et d'une communauté renforcée, comptant près de 900 collaborateurs, Partenord Habitat s'installe en 2020 dans un nouveau siège. Situé à Lille, sur la ZAC de la porte de Valenciennes, un quartier prioritaire de la politique de la ville en pleine mutation, l'édifice a une vocation mixte : outre les bureaux de Partenord Habitat, il comprend aussi des commerces et cinquante logements locatifs sociaux. La polyvalence de ce bâtiment illustre la vocation de l'Office à embrasser et mener de front

l'ensemble de ses missions : apporter des réponses adaptées et de qualité à toute la gamme des besoins résidentiels, agir pour préserver les plus fragiles d'une trop grande précarité, contribuer à la transition énergétique en assurant celle de son parc, ou encore soutenir durablement l'économie locale. Celles-ci constituent autant de leviers permettant à Partenord Habitat d'exprimer sa raison d'être. Son ancrage local, qui s'est affirmé au cours du temps, demeure un atout majeur pour appréhender les grands changements urbains et sociétaux qui ont jalonné ce premier siècle d'histoire. Depuis cent ans, Partenord Habitat

n'a cessé de se réformer et de se moderniser, d'élargir ses expertises, d'affiner la connaissance de son territoire et de renforcer sa culture de proximité. Cent ans au cours desquels il a procuré des logements et des équipements à une population qui en a eu besoin, sur un territoire dont il s'est toujours efforcé d'assurer la cohésion. Cent ans d'expérience pour continuer de garantir à de nombreux habitants des Hauts-de-France ce service essentiel qu'est le logement social. Un service qui pourvoit des conditions de vie dignes, prenant en compte la diversité des profils, mais aussi la spécificité de l'espace où ils se croisent et se rencontrent. ■



PA TRIM OINE

LOGER AU FIL DU TEMPS LE PATRIMOINE RACONTE

Si le patrimoine bâti est un témoin incontournable des enjeux d'une époque, celui d'un Office départemental est tout particulièrement révélateur des questions sociales générées par les soubresauts de l'histoire. Les guerres, les périodes de croissance et de prospérité industrielle, les crises économiques ou encore les migrations de population sont autant de dynamiques visibles sur les façades et inscrites dans l'architecture même des bâtiments.

Ce chapitre, qui parcourt différents types de logements construits ou rénovés par Partenord Habitat, invite à plonger dans l'histoire contemporaine du Nord et à saisir l'identité singulière de ses territoires.



Tourcoing

L'usine MCR Prouvost (1861)

Un patrimoine emblématique de l'histoire industrielle et textile du Nord

Aux côtés des industries minières et sidérurgiques, l'industrie textile a été longtemps un des piliers économiques du Nord. Bénéficiant d'une croissance exceptionnelle dans ce domaine, les villes de Roubaix et Tourcoing s'imposent à la fin du XIX^e siècle comme le premier centre français de laine peignée. Elles constituent, en 1911, une conurbation de plus de 320 000 habitants, où les industries textiles emploient alors 70 % de la population active^[1]. Si une majorité de ces ouvriers du textile sont obligés d'habiter des courées, dans des conditions difficiles, nombreux sont les industriels – paternalistes et catholiques – qui s'intéressent au logement de leurs ouvriers et estiment qu'il est de leur devoir de les loger dans des conditions décentes – la question de l'hygiène étant évidemment indissoluble de celle de la morale. Rapidement, le logement social est donc, dans le secteur textile, une question que s'approprie le patronat. Un engagement redoublé dans l'entre-deux-guerres par la naissance de ce qui préfigurera le 1 % logement, institué par le patronat roubaisien : réuni dans un Comité interprofessionnel du logement (CIL) fondé en 1942, il décide de mettre en œuvre un programme d'envergure dont le but est de remplacer les taudis de Roubaix et Tourcoing par des logements sains et dont le financement doit être assuré solidairement par les employeurs. En 1943, le principe d'une cotisation égale à 1 % des salaires déclarés aux caisses de compensation est adopté. La première tranche de construction sera lancée en 1946^[2].

L'importance que va prendre le CIL, devenu Vilogia (dont Partenord Habitat a récemment acquis une partie du patrimoine), et la présence, dans le Cambrésis, à Roubaix et à Tourcoing d'Offices Hlm municipaux, expliquent que Partenord Habitat soit assez peu présent sur la « carte textile » du Nord. Et pourtant, c'est lui qui, au milieu des années 1980, s'attelle à la réhabilitation de l'usine MCR Prouvost. Une réhabilitation assez emblématique en cette époque où la gloire de l'industrie textile est alors bien lointaine. L'industrie a délocalisé sa production, les usines ferment les unes après les autres et la question du devenir de ce patrimoine en friche se pose de manière cruciale. MCR Prouvost sera la première à être reconvertie en logement social.

Édifié en 1861 pour la société Dervaux-Lamon, ce bâtiment de brique qui s'élève sur trois étages percés par un escalier en colimaçon était à l'origine un peignage de laine. Le peignage fut racheté un siècle plus tard – 1963 – par la société MCR Prouvost, qui en fit une usine d'impression sur étoffes, active pendant une vingtaine d'années. Le cabinet d'architectes Reichen et Robert, en charge de la réhabilitation, fait en sorte de ne pas gommer entièrement l'ancienne fonction du bâtiment : la présence de poutrelles, de pylônes et de la plaque MCR Prouvost, encore visible sur la façade, témoigne de l'existence d'une usine en ces lieux, quelques décennies plus tôt.

[1] Jean-Luc Mastin, « Roubaix-Tourcoing (1850-1914) : dépasser le district industriel » in La gloire de l'industrie : XVII^e-XIX^e siècle. Faire de l'histoire avec Gérard Gayot, Presses universitaires de Rennes, 2012.

[2] Hélène Frouard, « Aux origines du 1 % logement : histoire d'un compromis républicain », Revue française des affaires sociales, no. 3, 2005, pp. 55-76.



Wallers-Arenberg

L'habitat minier (fin XIX^e siècle)

Conjuguer développement de l'offre et préservation du patrimoine

L'histoire du Nord est indissociable de celle de la mine. Si la « veine » charbonnière irrigue le Pas-de-Calais, elle traverse aussi le département voisin du Nord, remontant à travers une partie du Douaisis et du Valenciennois vers la Belgique wallonne, en passant par Lewaerde et Wallers-Arenberg.

Dans les années 2000, Partenord Habitat est sollicité par le Département pour la sauvegarde et la rénovation d'un groupe de maisons à Wallers-Arenberg, lieu de tournage du film *Germinal*, de Claude Berri, en 1993.

Le site minier de Wallers-Arenberg, tout proche de Valenciennes, ouvert par la Compagnie des Mines d'Anzin en 1899, a été l'un des plus productifs du bassin minier de la région jusqu'à sa fermeture en 1989. Imposant, avec ses trois chevalements, il a été classé aux Monuments Historiques en 1992. Autour de Wallers-Arenberg, comme autour de tous les sites miniers, se déploie bien sûr un habitat ouvrier important. Au cours des époques et en fonction des lieux, celui-ci a pris diverses formes : coron (1825-1890), cités pavillonnaires (1867-1939), cités jardins (1904-1939) et enfin cités modernes (1946-1970).

Le coron, comme on en voit à Wallers-Arenberg, est généralement composé d'un regroupement de petites maisons, parfaitement alignées en « bandes », sur des parcelles étroites desservies par un réseau de ruelles. Les logements sont exigus (de 30 à 50 m²) et conçus sur un même plan : une pièce unique au rez-de-chaussée faisant office à la fois de cuisine et de chambre pour les parents ; des chambres à l'étage pour les enfants ; une cave destinée à entreposer le charbon et les pommes de terre ; un jardin sur le devant. Les toilettes, situées à l'extérieur, sont communes à plusieurs foyers. Bien que souvent décrié par les hygiénistes au début du XX^e siècle, le coron a été pourtant promu comme un « modèle de salubrité » de l'habitat ouvrier au milieu du XIX^e siècle. Construit généralement sur un terrain sec, loin des grandes agglomérations, avec des maisons carrelées, faciles à ventiler, le coron est alors plus attractif que l'habitat rural traditionnel que l'on propose aux mineurs à cette époque.

Dans les années 1850 à 1890, alors que l'activité minière est en plein essor, les compagnies de charbonnage se voient contraintes de produire toujours plus de logements, en un temps de plus en plus réduit. Les alignements de pavillons sont construits à la chaîne, prenant le nom de « barreaux ». Ce n'est pas le cas du coron d'Arenberg à Wallers, dont l'originalité est justement de présenter des unités d'habitation indépendantes et de conception variée.

C'est en 2001 que Partenord Habitat lance une opération de réhabilitation de 36 maisons de cet ancien coron, en partenariat avec la Fondation du Patrimoine. Cette opération, symboliquement forte, marque l'attachement de Partenord Habitat au patrimoine historique régional, dont il œuvre à la conservation.





Lille

La Cité Menu (fin XIX^e siècle)

De la courée à la vie « fenêtre sur cour »

En 2005, Partenord Habitat fait l'acquisition des vingt-trois logements de la Cité Menu, un ensemble situé dans le quartier Vauban près du port fluvial. À vocation résidentielle, cette partie de la ville abrite de nombreux parcs et jardins. Elle compte aussi bien des hôtels particuliers et des maisons de maître que des bâtiments à deux étages typiques de l'habitat ouvrier de la fin du XIX^e siècle, qui témoignent de l'activité industrielle implantée le long du canal de la Deûle.



Avec 77 courées le quartier Vauban fait preuve, à cette époque, d'une certaine mixité sociale

La commune de Lille recense, en 1911, 882 cours ou « immeubles assimilés à des cours et courettes », un système architectural à l'horizontale propre à l'urbanisme des quartiers populaires de la région. 34 992 Lillois, pour une grande part d'origine belge, s'y concentrent alors, soit 16 % de la population. Davantage que les quartiers historiques de Lille, ce sont les communes nouvellement annexées qui abritent, avec 768 unités, 87 % de ce type d'habitat⁽³⁾. Elles sont particulièrement concernées par l'industrialisation galopante de la deuxième moitié du XIX^e siècle.

Avec 77 courées, le quartier Vauban, loin derrière Wazemmes et Fives qui en comptent respectivement 212 et 142, fait preuve, à cette époque, d'une certaine mixité sociale.

La Cité Menu, composée de petites maisons mitoyennes en brique, avait conservé son unité et son cachet en dépit des transformations et des dégradations qu'elle avait subies au cours du XX^e siècle.

Pour Partenord Habitat, l'enjeu de cette réhabilitation était de préserver un patrimoine bâti emblématique de l'histoire industrielle de la ville, aujourd'hui cher à ses habitants, tout en mettant aux normes ses installations et ses équipements. Démarré en décembre 2008, le chantier a été mené en dix-huit mois.

La plupart des logements ont été transformés en type 4 pour favoriser l'accueil des familles. Ils ont tous fait l'objet d'une restructuration totale avec une réfection des sols, des dallages, de la plomberie, de l'électricité et des murs, un traitement des plafonds, la création de salles de bain, de systèmes de chauffage et de ventilation, le remplacement des escaliers et la mise en place d'une isolation thermique. Les façades ont été nettoyées, les tuiles révisées et les chéneaux remplacés.

Autrefois vecteur de promiscuité du fait de la surpopulation des logements, la cour est aujourd'hui largement valorisée. Lieu de vie de résidents venus d'horizons différents auxquels est offert de jouir d'un espace en extérieur, elle a été pensée pour favoriser la sociabilité et faciliter la vie des citoyens du XXI^e siècle : plantée d'arbres et de plantes grimpantes, elle comprend également un abri à vélos.

(3) Cf. Philippe Guignet, « Cours à sacq », cours et courées de Lille », in Le peuple des villes dans l'Europe du Nord-Ouest, fin du Moyen Âge - 1945, volume 2, Publications de l'Institut de recherches historiques du Septentrion, 2003.



Dunkerque

La résidence Charles Valentin (1931)

L'ère des HBM dans le Nord

À la fin des années vingt, alors que plus de la moitié de la population dunkerquoise vit dans des habitations insalubres et exiguës, le maire Charles Valentin entreprend d'améliorer le logement ouvrier. Grâce à un financement de l'Office du Département du Nord, il fait ériger par l'architecte parisien Martin une résidence HBM d'un grand confort. Situé rue Saint-Charles dans le quartier de Basse-Ville, à l'emplacement des anciennes fortifications édifiées par Vauban au sud de Dunkerque en 1662, l'ensemble en U se construit sur un terrain laissé en friche et autrefois habité



Les appartements, essentiellement des deux et trois-pièces, sont tous raccordés au gaz, à l'eau et à l'électricité

par des matelots. Livré en 1931 à l'issue d'un an de travaux, le bâtiment de cinquante logements est d'une esthétique Art déco, parfaitement au goût de l'époque, qui se distingue dans le paysage architectural de la ville. Son audacieuse conception promeut un habitat collectif organisé autour d'une cour intérieure qui favorise le lien social entre les résidents. Les appartements, essentiellement des deux et trois-pièces, sont tous raccordés au gaz, à l'eau et à l'électricité. Ils sont en outre équipés d'une spacieuse cuisine et pourvus d'une chambre séparée au moins, ainsi que d'un balcon où se trouve le cabinet de toilette. Le loyer d'un deux-pièces s'élève à 100 francs.

Une attention toute particulière est portée à l'entretien des lieux. Un concierge y veille scrupuleusement – le linge doit être rentré sitôt sec – et les locataires sont triés sur

le volet par la municipalité qui a auparavant diligenté des enquêtes de moralité à leur endroit. Beaucoup travaillent alors dans les usines textiles environnantes. Ils surnomment leur résidence la « Maison Valentin ». Pour l'heure, celle-ci est l'unique réalisation de logements sociaux effectuée par la ville.

Épargnée par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale, l'HBM de la rue Saint-Charles est rénovée une première fois en 1992. En 2010, Partenord Habitat entreprend, pour près de sept millions d'euros, une réhabilitation et une extension d'envergure qui s'étaleront sur deux ans. Les remarquables façades Art déco ainsi que la grande cour sont conservées, ce qui représente une prouesse technique. Les nouveaux logements, au nombre de 45, sont construits selon les normes basse consommation.





Mons-en-Barœul

Mons-en-Barœul (1959-2019)

De la ZUP à la ville durable

Longtemps petit village agricole, Mons-en-Barœul commence à se développer à la faveur de l'arrivée du chemin de fer en 1848. La commune est alors plébiscitée pour son « bon air ». De riches industriels lillois l'élisent comme lieu de villégiature. Mons-en-Barœul se dote ainsi progressivement de cossues demeures aux façades remarquables dont certaines sont l'œuvre de l'architecte Gabriel Pagnerre.

De nouveaux bouleversements interviennent après la Seconde Guerre mondiale. La population de Mons-en-Barœul connaît alors une croissance rapide et la question du logement s'impose soudain comme un enjeu incontournable. Pour pallier la demande grandissante, un premier lotissement voit le jour en 1959. L'année suivante, la commune est choisie pour accueillir sur ses 100 hectares de terrains vierges une ZUP (Zone à urbaniser en priorité).

Son aménagement est confié à Henri Chomette qui fut notamment l'architecte et urbaniste en chef d'Addis-Abeba. La technique du chemin de grues est mise à profit pour faire sortir de terre avec célérité de grands ensembles qui vont abriter les 6 500 logements collectifs du nouveau Mons. En 1975, avec ses 28 000 habitants, Mons-en-Barœul bat le record de la métropole lilloise en matière de densité de population.

Mais au cours des années 1980, cette expansion démographique prend des allures non maîtrisées. Les tensions qu'elle génère entraînent une première série de démolitions à partir de 1990. Le quartier bénéficie alors d'une première phase de rénovation urbaine.

Un deuxième volet de travaux s'engage en 2000, puis un troisième en 2010. Partenord Habitat en est l'un des principaux artisans. Le Programme national de rénovation urbaine permet au bailleur social de procéder à la démolition et à la reconstruction de 207 logements collectifs, à la réhabilitation de 433 logements et à la résidentialisation de 334 logements. Partenord Habitat fait notamment bâtir la résidence Pierre Mendès France. Composée de deux petits immeubles collectifs séparés par une cour intérieure arborée, celle-ci comporte vingt-quatre logements.

Les questions climatiques et environnementales ont été intégrées au projet de requalification du nouveau Mons. Les espaces publics et privés sont aménagés et végétalisés, de nouveaux axes et équipements sont créés et de nouveaux ensembles architecturaux érigés. La métamorphose de leur lieu de vie est menée en concertation avec les habitants. En 2013, le nouveau Mons s'est mué en un écoquartier pensé pour favoriser le lien social et faciliter les circulations, grâce à la mobilisation de Partenord Habitat qui y a consacré 81 millions d'euros. Le projet se poursuit en 2019. Dans le cadre du Nouveau programme national de requalification urbaine, l'Office prévoit de démolir 231 logements sociaux supplémentaires et d'en requalifier 126 autres.



Grande-Synthe

La ZUP des Nouvelles Synthés

[4] Zone à urbaniser en priorité.

[5] Programme national de rénovation urbaine.

[6] Nouveau programme national de renouvellement urbain.

Accompagner le spectaculaire essor de la sidérurgie

Les tours et les barres de Grande-Synthe, construites par l'Office départemental du Nord sur le littoral dunkerquois, témoignent de l'âge d'or que la sidérurgie y a connu.

Tout commence à la fin des années 1950, lorsque Usinor décide d'implanter à Dunkerque une gigantesque usine : occupant 450 hectares de littoral à l'est du port, dont 85 hectares gagnés sur la mer, comportant 35 kilomètres de routes et 76 kilomètres de voies ferrées, le complexe industrialo-portuaire d'Usinor est hors normes. Le recrutement l'est tout autant : il faut embaucher des ouvriers par centaines, et bientôt par milliers – l'usine emploiera 11 500 personnes au plus fort de son activité. De nombreux salariés du bassin minier de Lorraine arrivent dans la région ; on fait venir de la main-d'œuvre immigrée du Maghreb. Plus tard, on fera également appel à des pieds-noirs et des harkis de retour d'Algérie.

Immédiatement, le problème du logement se pose. Le Conseil général du Nord est interpellé pour répondre à ce besoin. En 1961, l'année qui précède l'ouverture de l'usine, commence la construction de la ZUP^[4] des Nouvelles Synthés, sur le territoire des communes rurales de Grande-Synthe et de Petite-Synthe. En deux ans, une véritable ville sort de terre ; 5 000 logements sont créés. Grande-Synthe, qui n'était qu'un village maraîcher à l'issue de la guerre, va voir sa population passer de 1 551 habitants à plus de 24 000 habitants en seulement quelques années !

Usinor engage une politique de « réservation » de logements locatifs auprès de l'Office départemental du Nord, qui est alors le principal constructeur de logements sociaux à Grande-Synthe. Tandis que le pôle industriel d'Usinor se développe à une vitesse vertigineuse, les immeubles HLM se construisent à un rythme aussi rapide, au détriment parfois de la qualité des logements. La logique de l'urgence oriente l'Office départemental du Nord vers une architecture de grands ensembles, caractéristique de cette époque.

Au milieu des années 1970, alors que la récession économique frappe la France, et en particulier le département du Nord, Usinor freine sa politique d'embauche et se désengage des milliers de logements construits pour accueillir ses salariés. Inévitablement, la ZUP se vide. Les habitations se dégradent. Le phénomène de vacance des appartements s'amplifie. Après plusieurs décennies marquées par des difficultés, tant sur le plan urbain qu'économique et social, les premières démolitions sont engagées par l'Office départemental. Le quartier de l'Îlot des Peintres sera profondément transformé par les programmes nationaux urbains. Le PNRU^[5] engagé dans les années 2000 permet la démolition de 333 logements et le NPNRU^[6] conduira, quant à lui, à en détruire 180 supplémentaires.

Parallèlement, de nouveaux logements sont construits. Partenord Habitat a livré ainsi la résidence Buffet, un petit immeuble collectif de 28 appartements labellisé « Passivhaus » qui illustre ses efforts en matière d'innovation et de performance thermique.



Maubeuge

Les Provinces Françaises (1966)

Favoriser les débuts dans la vie active

À Maubeuge, fortement détruite par les bombardements de mai 1940, les difficultés de logement perdurent longtemps après la guerre, malgré des politiques urbaines volontaristes menées sous la tutelle du ministère de la Reconstruction. La ville est classée en 1958 parmi les 220 ZUP^[7] du pays. Le besoin en logements est d'autant plus criant que son essor industriel est alors important. L'usine des Glaces de Boussois (fabricant de verre plat et de bouteilles), créée à côté de Maubeuge en 1898, connaît en effet un développement sans précédent au cours des années 1950 et 1960, tiré par les secteurs de l'automobile et du bâtiment. La fusion avec l'entreprise Souchon-Neuvesel en 1966, donnant naissance à BSN, augmente encore son envergure. La ville doit faire face à un afflux de main-d'œuvre.

C'est alors que Pierre Forest, maire de Maubeuge de 1946 à 1984, initie la création du quartier des Provinces Françaises et charge l'Office départemental du Nord d'y bâtir un ensemble de 729 logements.

Ces immeubles sont emblématiques des nouvelles techniques du BTP qui favorisent, à ce moment-là, la construction rapide de centaines de milliers de logements. De nombreux éléments sont préfabriqués en série : panneaux de béton, escaliers, huisseries, composants de salles de bain et de cuisine n'ont plus qu'à être acheminés et installés sur site. Organisées de part et d'autre du « chemin de grue », c'est-à-dire des rails sur lesquels l'engin a été placé, les Provinces Françaises constituent un groupe de bâtiments identiques et parallèles. Rapidité d'exécution n'est toutefois pas synonyme, ici, d'habitation sommaire. Ces appartements, destinés à offrir tout le « confort moderne » à leurs habitants, permettent à de nombreux foyers de connaître de singulières améliorations de leurs conditions de vie. Conçus selon des standards élevés, ils sont tous équipés du chauffage central, d'eau chaude, de WC, de vide-ordures, d'un balcon, et sont desservis par un ascenseur. À titre de comparaison, en 1968, 48 % des ménages français ne bénéficient toujours pas de WC privatifs^[8]. Les jeunes ingénieurs des Glaces de Boussois y trouvent un cadre propice pour démarrer dans la vie active. Le quartier, investi par les classes moyennes, accueille également des fonctionnaires issus de différents corps, instituteurs, professeurs, policiers et douaniers.

En 1979, 263 de ces appartements ont été réhabilités. La création au début des années 1980 de la prime PALULOS^[9] a permis à l'Office départemental du Nord d'étendre, en 1986, ces rénovations à tout le parc qu'il détient dans le quartier. Le déploiement du NPNRU^[10] décidé en 2014 va radicalement transformer les Provinces Françaises avec la démolition de 65 % de ses 729 logements et la construction de nouveaux logements plus diversifiés ainsi que d'équipements de loisirs, notamment.

[7] Zone à urbaniser en priorité.

[8] Anne-Aël Durand, « 1968-2018 : logement, consommation, études... comment la France a changé en cinquante ans, zoom sur cinquante ans d'évolution des conditions de vie des Français à l'heure où le pays célèbre le cinquantième anniversaire de Mai 68 », Le Monde, 21 mai 2018.

[9] Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale.

[10] Nouveau programme national de renouvellement urbain.





Maubeuge

Le Foyer Sangha (1969)

Loger les jeunes à Maubeuge

En 1969, le foyer de jeunes travailleurs Sangha – dont le nom signifie communauté en sanskrit – s’ouvre dans le quartier du faubourg Saint-Quentin à Maubeuge. Il compte alors 134 chambres de 9 m² prévues pour loger la main-d’œuvre masculine, célibataire et sans attache, qui afflue vers l’industrie automobile en plein développement dans l’agglomération.

Devenu vétuste avec le temps, l’ensemble affichait à la fin des années 2000 un taux moyen d’occupation de 62 %. Dans un territoire où deux tiers des jeunes sont confrontés

à un problème de logement, la structure ne remplissait plus son rôle. En partenariat avec la ville de Maubeuge et l’État, Partenord Habitat entreprend en 2011 de bâtir un nouvel édifice à côté de l’ancien, destiné après réfection à accueillir les bureaux de la Caisse d’allocations familiales.



Ces espaces collectifs où des activités sont proposées rappellent la vocation du lieu

Deux ans s’écoulent entre la pose de la première pierre et l’inauguration de la nouvelle résidence. Dotée de 70 logements tous pourvus de douches et de toilettes, et de cuisines pour certains, celle-ci a été pensée pour permettre la colocation, mais aussi pour accueillir quelques couples et familles monoparentales parmi les 80 locataires.

Le bâtiment de trois étages à l’architecture innovante et bioclimatique comporte également des locaux administratifs, une salle polyvalente, une cuisine commune, une cafétéria ainsi qu’une laverie. Ces espaces collectifs où des activités sont proposées rappellent la vocation du lieu : favoriser l’autonomie et l’insertion économique et sociale des 16-30 ans, qui trouvent au sein de la résidence une aide pour leurs démarches quotidiennes.

En plus de répondre aux évolutions sociétales, le nouveau foyer dont l’entrée se fait désormais par l’allée Géo-André s’est vu attribuer le label le plus exigeant en matière d’économie d’énergie : le THPE Enr (Très haute performance énergétique énergies renouvelables).

La circulation des courants d’air a été prise en compte lors de la conception du bâtiment. Les logements bénéficient ainsi d’une exposition sud, tandis que les locaux de service sont orientés vers le nord. Les parois épaisses, le double vitrage et la toiture végétale renforcent l’isolation thermique. Des panneaux solaires installés sur le toit produisent de l’eau chaude et il existe même un système de récupération d’eau de pluie pour alimenter les toilettes.



Boussières-sur-Sambre

Des maisons en cœur de village (2010)



[11] Avec 600 000 habitants vivant à la campagne en 2017, le Nord est le premier département rural de France. Information tirée du site Internet : <https://lenord.fr>

[12] Service Études, Prospective économique et territoriale – Chambre d'Agriculture du Nord-Pas-de-Calais, Portrait agricole de l'amont à l'aval Département du Nord, Mars 2019, p.19.

Favoriser l'habitat rural et l'intégrer au cœur de son environnement

Comptant 2 604 000 millions d'habitants en 2020, le département du Nord est, sans discontinuer, depuis la Seconde Guerre mondiale, le plus peuplé de France. Il est aussi, derrière l'image d'Épinal de ses mines et villes industrielles aux mille cheminées, le premier département rural du pays^[11]. Au-delà de ses grandes aires urbaines (Lille, Dunkerque, Valenciennes, Douai) s'étendent des surfaces agricoles qui couvrent pas moins de 63 % de ses terres. Avec un relief peu accidenté et des sols limoneux particulièrement fertiles, le territoire bénéficie d'excellentes conditions naturelles propices à une agriculture intensive et diversifiée. Un tiers des surfaces agricoles est dédié à la culture des céréales, un autre tiers à l'élevage et 10 % à la pomme de terre de consommation, le reste étant représenté par la betterave sucrière et diverses cultures maraîchères (endives et autres légumes tels que le chou). En 2018, 6 % des emplois du département dépendent directement de la filière agricole contre une moyenne nationale de 2,6 %^[12].

Petit village du bocage avesnois, Boussières-sur-Sambre compte 500 habitants, dont une centaine de personnes âgées. Très attachées à leur coin de campagne, ces dernières peuvent parfois éprouver des difficultés à entretenir de vastes maisons avec jardin.

Désireuse de maintenir cette population dans la commune, la municipalité entreprend de favoriser, sur son territoire, le développement d'une offre adaptée, aussi bien en termes d'accessibilité, de taille et d'aménagement des logements, que de loyer. Dès 2010, elle choisit de vendre un terrain situé au centre du village à Partenord Habitat, reconnu pour son engagement en faveur des équilibres territoriaux et démographiques. Le bailleur social y construit dix maisons neuves adaptées aux plus âgés. Les matériaux utilisés – briques rouges, tuiles plates et bardage en bois – sont typiques des environs. Un chemin piéton étroit rappelant les « grimpettes » des bourgades alentour a été créé pour rejoindre les habitations en cœur de lotissement.

Parallèlement, Partenord Habitat s'est attelé à la transformation de l'ancienne école de filles de Boussières-sur-Sambre. Huit logements destinés aux familles y ont été aménagés.

Propres aux constructions de l'ancien comté de Hainaut, la pierre bleue et les ardoises noires bleutées de l'édifice ont été préservées.

Le dispositif « d'acquisition-amélioration » représente un outil précieux pour revitaliser les centres-villes et les zones rurales. Il témoigne aussi de la volonté de Partenord Habitat de conserver le patrimoine historique et les traditions architecturales du Nord.



Lille

Le siège social de Partenord Habitat et la résidence de l'îlot Saint-So (2020)

Repenser la ville dans laquelle nous voulons vivre

Au cœur d'un programme mixte comprenant cinquante logements, des commerces et des bureaux, le nouveau siège social de Partenord Habitat surplombe la Porte de Valenciennes. Ce bâtiment haut de 35 mètres, à l'allure très contemporaine, s'érige à l'emplacement d'anciennes friches militaires urbaines contiguës aux fortifications de la ville.



La toiture, pour partie végétalisée, héberge aussi un jardin potager accessible à tous les résidents

Aujourd'hui, le quartier est en pleine mutation. À la croisée du futur quartier Saint-Sauveur, de Lille-Centre et de Lille-Moulins, le territoire d'Euralille aménagé à partir des années 1990 est devenu le troisième quartier d'affaires en France.

Le siège de Partenord Habitat occupe neuf niveaux de cet immeuble livré en 2020, tandis que les bureaux et les logements mitoyens de la résidence Îlot Saint-So, construits de manière concomitante, sont répartis sur sept étages. Au rez-de-chaussée se trouvent des commerces et au sous-sol, 230 places de parking. Avec des baies vitrées qui font neuf mètres de hauteur, le hall d'accueil est monumental. Les façades en aluminium perforé alternent avec les nombreuses terrasses. Dotée de panneaux

solaires qui assurent 30 % des besoins en eau chaude du bâtiment, la toiture, pour partie végétalisée, héberge aussi un jardin potager accessible à tous les résidents.

Pour ce projet d'envergure, conçu comme une vitrine de son savoir-faire et de son engagement en faveur du développement durable et de la mixité des usages, Partenord Habitat a voulu développer les solutions les plus innovantes.

Ainsi, la valorisation des apports excédentaires de chaleur de son siège permet de couvrir 80 % des besoins en chauffage des habitations. L'énergie issue du groupe froid des bureaux et les eaux grises des logements sont également stockées dans un ballon comme source de chauffage. Le bâtiment comporte même deux logements-pilotes équipés de radiateurs numériques. Ils fonctionnent grâce à la chaleur extérieure que la fibre optique récupère et réinjecte.

La démarche écologique de Partenord Habitat s'illustre également dans la place faite à la voiture électrique. En plus des emplacements de recharge classique, le bailleur met à disposition une borne bidirectionnelle qui permet aux véhicules adaptés de stocker de l'énergie qui peut être restituée au bâtiment. La résidence Îlot Saint-So devient la première du parc social français à être équipée de ce matériel de pointe. ■



PRO JET S

PROJETS DE VIE ENTRE MURS ET JARDINS

Partenord Habitat, a, dès ses origines, une vocation essentielle : celle de loger bien. Il possède aujourd'hui, sur l'ensemble du territoire, un parc qui lui permet de s'ajuster au plus près des situations et des souhaits des locataires et des occupants. Quelques-uns d'entre eux nous ont chaleureusement ouvert leur porte pour témoigner de la façon dont ils vivent dans leur environnement, mais aussi des projets qui y ont éclos. Au-delà du rôle primordial de « pourvoyeur de toit » qui est celui de Partenord Habitat, c'est la vertu intégratrice et émancipatrice du logement qui est ici palpable.

Pascal, 62 ans

« La vie commence à 60 ans disait Tino Rossi ! Jeune retraité, je profite des parcs naturels régionaux à proximité et parcours à vélo les chemins vicinaux. J'ai également un contrat de quelques heures par semaine pour transporter des enfants handicapés. Je compte bien aussi m'adonner à une autre passion : voyager ! »





Mohamed, 45 ans

« À la naissance de nos jumelles, nous avons cherché à avoir un logement plus grand. Celui qui nous a été attribué en rez-de-chaussée offre une parfaite accessibilité pour notre fils qui a un handicap moteur. Et la situation du quartier est exceptionnelle ! Nous formulons maintenant le vœu d'avoir une maison avec jardin ! »



Giusi, 25 ans, et Kévin, 29 ans

« Nous avons acheté notre maison. Cette étape nous permet de nous établir plus officiellement à deux, en vue de fonder une famille. Nous avons commencé par le chien ! Cet environnement, lumineux et très agréable, est aussi un cadre propice au télétravail qui nous concerne tous les deux. »



Sonia, 22 ans

« L'obtention de cet appartement a marqué le commencement d'une nouvelle vie. Il est aussi pour moi la preuve que quand on veut, on peut s'en sortir. Ici, je vais pouvoir accueillir mon petit frère de 13 ans deux week-ends par mois. Comme autre projet, j'ai celui de m'acheter une belle voiture ! »



Evelyne, 63 ans

« J'aime mon quartier. J'y connais beaucoup de monde et j'ai tout par ici ! Aujourd'hui, je prends soin des autres. Je garde mon petit-fils tous les mercredis, je m'occupe aussi de mon frère et, bénévolement, des personnes âgées de l'immeuble, pour qui je fais les courses notamment. »



Gaëlle, 36 ans

« Avant d'habiter ici, nous passions souvent devant cette résidence qui nous paraissait un endroit où il ferait bon vivre. Aujourd'hui on y est ! Les enfants jouent tous les jours dans la cour avec les petits voisins. Quant à moi, c'est ici que j'ai commencé mes créations. Et pour créer, il faut être bien. »



Agnès, 100 ans

« Je suis arrivée dans cette maison avec mon mari il y a 55 ans. J'étais si contente de l'avoir, car avant j'habitais chez ma sœur ! J'y ai élevé, en plus des deux miens, 26 enfants de la Ddass, dont deux petites filles qui sont arrivées à 6 mois et à 5 ans et qui font depuis partie intégrante de la famille. »



AVE NIR

PARTENORD HABITAT
UN HÉRITAGE
ET UN AVENIR

La naissance de l'Office départemental du Nord en 1920 témoigne de l'émergence d'une conscience sociale, portée ici par des personnalités politiques locales. L'ampleur des besoins en logements a débouché sur la création d'une institution investie d'une mission de service public essentielle. Il s'agit non seulement de loger, mais de loger bien. Si ces deux critères demeurent au cœur de la mission de l'Office, leurs modalités d'application évolue en fonction des dynamiques qui traversent les époques. Une prise avec la réalité qui se traduit aujourd'hui, entre autres, par la mobilisation en faveur de la transition écologique. La pérennité de l'Office est quant à elle confirmée par son modèle, mais aussi par la nécessité, toujours d'actualité, d'offrir des conditions de vie dignes au plus grand nombre.



L'OFFICE DÉPARTEMENTAL : UN PRÉCIEUX HÉRITAGE, UNE SOLUTION POUR L'AVENIR

Il y a nécessité absolue de faire construire par un Office, là où la nécessité est la plus grande, des groupes de maisons à bon marché, condensant, dans un minimum de prix, le maximum de confort et d'hygiène, avec des méthodes de construction modernes et rapides », soulignait en 1920 Ernest Couteaux, alors infatigable promoteur de l'Office départemental. Une mission « nécessaire » donc, qu'un extrait de délibération du Conseil général de 1922 résume en ces termes : « combattre la crise de l'habitation et améliorer le logement populaire ». À travers son siècle d'existence, la raison d'être de l'Office départemental demeure inchangée. Ce sont là le sens de sa mission de service public et la finalité contributive de son action au bien commun, au-delà de son caractère « nécessaire ». C'est ce qui a toujours mobilisé ses dirigeants,

ses collaborateurs et sa collectivité de rattachement, le Conseil général du Nord, aujourd'hui Conseil départemental. Avec conviction et engagement.

L'Office a épousé toutes les destinées de la région, bonnes ou mauvaises. Il a été le partenaire des pouvoirs publics pour reconstruire au lendemain de deux guerres mondiales. Il a été présent quand il a fallu relever, dans les années 1950, les paris de l'urbanisation accélérée et de l'impératif quantitatif pour accompagner l'essor de la sidérurgie, à Dunkerque et à Denain en particulier, ce qui engagera son avenir pour longtemps. Pour faire face à cette croissance hors normes de son activité, il adapte son organisation, modernise ses moyens de gestion, sa politique d'achat, ses systèmes d'information... Il se renforce pour

s'ancrer toujours plus fort dans les territoires. Puis c'est la tourmente des restructurations industrielles, de la récession économique et de la vacance commerciale qui peu à peu gagne les grands ensembles. L'Office gère la situation, restructure ses sites, démolit et assume les conséquences de cet effondrement économique. Les années 1970 sont marquées, dans le Nord, par un contrecoup de la crise économique plus violent qu'ailleurs : l'ODN est solidaire et pratique des loyers bas, menaçant son équilibre déjà fragile. Parallèlement, c'est la montée en puissance de l'innovation, de la qualité architecturale et de l'attention à l'« usager ». En 1989, la transformation de l'ODN en OPAC est une nouvelle adaptation du statut de l'entreprise pour continuer à remplir sa mission sociale avec efficacité. En 2001, l'ODN devient Partenord Habitat. Dès lors, la qualité se conjugue davantage encore avec le service que l'Office entend rendre, au quotidien, à ses clients. L'entrée dans le deuxième millénaire voit émerger de nouveaux impératifs : la réduction des charges de nos locataires et la



En 1989, la transformation de l'ODN en OPAC est une nouvelle adaptation du statut de l'entreprise pour continuer à remplir sa mission sociale avec efficacité

préservation de notre environnement. Construire durable, innover, expérimenter guident cette implication au quotidien afin que l'habitat proposé par Partenord Habitat, collectif et individuel, neuf et ancien, en soit la meilleure illustration possible, à l'image du nouveau siège social que nous venons d'intégrer à Lille.

L'histoire de l'Office, c'est celle du logement Hlm. Celle du droit au logement pour tous et du rôle du logement social dans la réduction des inégalités. C'est celle d'un projet de société fondé sur la cohésion

sociale à travers l'habitat. C'est aussi celle d'un acteur local que rien n'a jamais fait dévier de sa responsabilité vis-à-vis des collectivités ni de ses engagements vis-à-vis des habitants, tout au long de son siècle d'existence qui se confond avec l'histoire tourmentée du Nord de la France. Le travail de mémoire dont rend compte cet ouvrage, permet de redire à quel point notre modèle est solide et vertueux et doit être pensé comme une solution pour l'avenir.

NOTRE AMBITION POUR L'AVENIR

À notre Office a su se réinventer au cours du centenaire écoulé, le modèle du logement social amorce un changement certain et de nouveaux défis s'imposent aujourd'hui.

Face aux besoins accrus de construction et à la nécessaire prise en charge des publics les plus fragiles, il nous faut en effet redéfinir notre fonctionnement afin de conjuguer la réalisation d'économies d'échelle à l'amélioration continue du cadre et de la qualité de vie de nos locataires. Pour répondre à ces enjeux fondamentaux, notre Office a investi de nouveaux territoires et développé sa politique

partenariale pour diversifier son offre de services. Aussi, en accueillant Habitat Saint-Quentinois en son sein le 1^{er} janvier 2020, Partenord Habitat est devenu le 2^{ème} office public de France, disposant désormais d'un patrimoine de plus de 52 000 logements.

Cette fusion a permis de renforcer le positionnement de Partenord Habitat en lui permettant d'accroître sa capacité d'investissement et de poursuivre son développement au service d'un territoire élargi. En parallèle, grâce sa solidité financière, l'Office continue d'être présent et de construire sur la totalité de son

périmètre d'action, y compris en zones détendues, afin de répondre aux besoins de l'ensemble des Nordistes et des Saint-Quentinois.

Par ailleurs, et toujours dans cette volonté de faire face aux défis actuels, l'Office a mutualisé ses moyens avec un autre acteur majeur du logement social en France : le groupe Vilogia. Concrétisée au sein d'une société de coordination, cette coopération vise à mieux répondre au besoin de construction et de commercialisation de logements tout en rapprochant nos pratiques et expertises en matière de gestion locative pour affiner les

politiques de peuplement, favoriser la diversité sociale et mieux prendre en charge les publics les plus modestes.

Enclenchée au début des années 2020, cette nécessaire adaptation aux réalités contemporaines est aujourd'hui conjuguée à un projet d'entreprise renouvelé, orienté plus que jamais satisfaction clients et soucieux des enjeux de développement durable.

Notre ambition : réinventer l'habitat social et développer l'offre sur notre territoire pour bien vivre ensemble. ■





BONCHIN
LILLE - sud
LILLE - nord
Hôpital St-Vincent
de Paul
C.A.M.S.P. Montfort

PARTENORD
LILLE

Place St-Sauveur
CROUS
L'Université

20
30

Université
Paul Frenay

ÉDITION

Conception & réalisation de l'ouvrage

Histoire d'Entreprises

www.histoire-entreprises.fr

1 rue des Rivières - CP 421 - 69338 LYON Cedex 09

62 rue du Faubourg-Poissonnière - 75010 PARIS

Direction éditoriale

Pour Partenord Habitat : Stéphanie Carpentier

Pour Histoire d'Entreprises : Inès de Giuli

Comité de relecture

Stéphanie Carpentier, Philippe Derosier, Fabien Lapouge

Enquête, entretiens et recherches

Astrig Atamian, Inès de Giuli, Marie Lozzano-Falcone

Rédaction

Astrig Atamian, Inès de Giuli, Claire Moyrand

Recherches iconographiques

Inès de Giuli

Secrétariat de rédaction

Mots à maux (Jacqueline Di Mauro)

Direction artistique

Saïd Baddag

Infographie

K-zen - Guillaume Woehrlé

Production et fabrication

Éliane Lubin

Photogravure

Résolution HD

Impression

Nord'Imprim (59)

Achevé d'imprimer sur les presses de Nord'Imprim en janvier 2022.

CRÉDITS PHOTOS

Archives départementales du Nord : 15Fi/1424, p.14 ; 3Z/174 0004, p. 17 ; X 10/34332, p. 20-21.

Archives Partenord Habitat : p. 23, 27, 32, 34, 62.

Photos Rémy Ty/Partenord Habitat : p. 19, 40, 43, 48, 50, 52-53, 54, 56, 57-58, 60, 66-67, 68, 70, 72, 94-95.

Archives municipales de Maubeuge : 4Fi1396, p. 64.

Photos Christophe Pouget : pages 74 à 89.

Malgré tous nos efforts pour retrouver l'ensemble des propriétaires des droits relatifs aux images publiées dans cet ouvrage, certains n'ont pu être identifiés. Qu'ils reçoivent ici nos sincères excuses et n'hésitent pas à se faire connaître.

