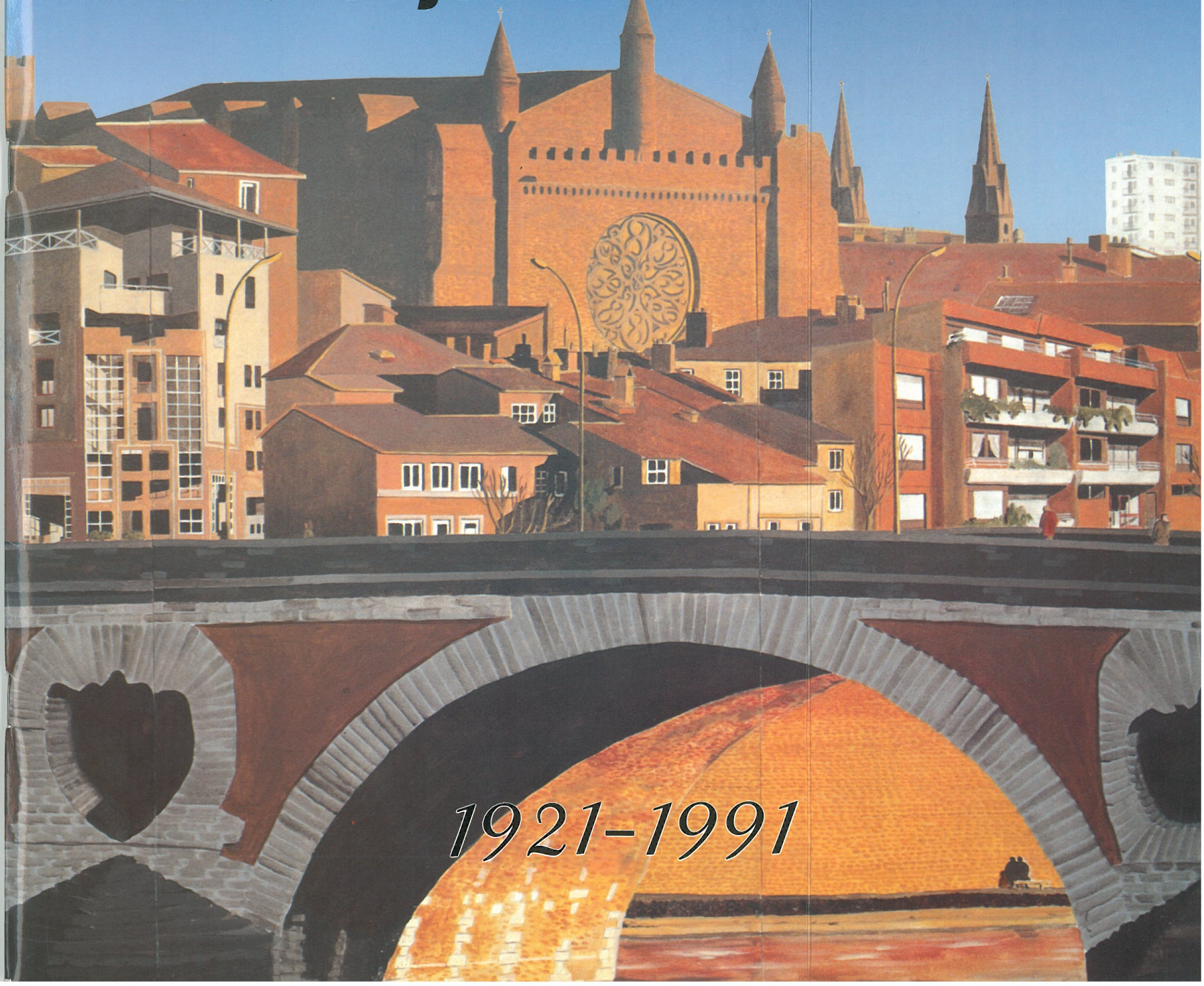
OFFICE PUBLIC D'HLM DE TOULOUSE

Hier et aujourd'hui



1921-1991

Office Public d'HLM de Toulouse

Ouvrage réalisé à l'initiative de l'Office Publique d'HLM de Toulouse

REDACTION : *"Quelques jalons pour l'histoire de l'Office Publique d'HLM de Toulouse"*, Marie-Christine JAILLET et Denise JEANNART, et l'équipe du CIEV. *"L'Office s'engage"*, Service OPHLM.

COORDINATION : Philippe BERTRAND (OPHLM)

CREDIT PHOTOS : ALBINET, A. DE BERRANGER, J.-P. Yannick BOUVIER, Jean DIEUZAIDE, A. LAFFON, Photo "SAINT", J. SALUDAS, A. SERRES, D. TAILLEFER. Reportage photographique : YAN, archives OPHLM.

ILLUSTRATION DE COUVERTURE
Peinture : Jean-Luc LEMERLE

EDITION ET REGIE PUBLICITAIRE :
EDITIONS BUCEREP
54 bis, rue Alsace-Lorraine - 31000 Toulouse
Tél. 61 21 15 72 - Fax : 61 23 02 41

CONCEPTION : MAQ 3, Toulouse

COMPOSITION : FORCE 3, Ramonville

IMPRESSION : Imprimerie du Sud, Toulouse

Dépôt légal : 2e trimestre 1991.

Place Saint-Georges.

Palais des Sports

Toulouse ville douce, ville forte

TOULOUSE CULTIVE LA PASSION DES DÉBATS ANIMÉS. Technopole européenne et capitale occitane, Toulouse sait jouer de ses contrastes et forme aujourd'hui un savoureux mélange de douceur de vivre et de volonté d'agir.
De places en terrasses, de jardins en terrains de jeux, de clubs sportifs en rencontres internationales, la ville s'anime et veut séduire.
Ici, dans la rue ou sur les stades, on retrouve l'ambiance d'une technopole du Sud : la vie y est à la fois douce et passionnée.

MAIRIE DE TOULOUSE

© MGTB Ayer Sud

CAMPAGNE D'INFORMATION 1991

22 h 30, soirée studieuse au Mirail.
Pour Elie et Stéphanie, l'examen approche.

Office Public d'HLM de Toulouse

En 70 ans, nos HLM ont bien changé.

8 h 15, footing à Empalot.
Pour Isabelle et Jean-Paul, la journée commence bien.

Office Public d'HLM de Toulouse

En 70 ans, nos HLM ont bien changé.

16 h 30, pause fraîcheur à Fontaine-Lestang.
Pour Antoine et Madeleine, les voisins sont des amis.

Office Public d'HLM de Toulouse

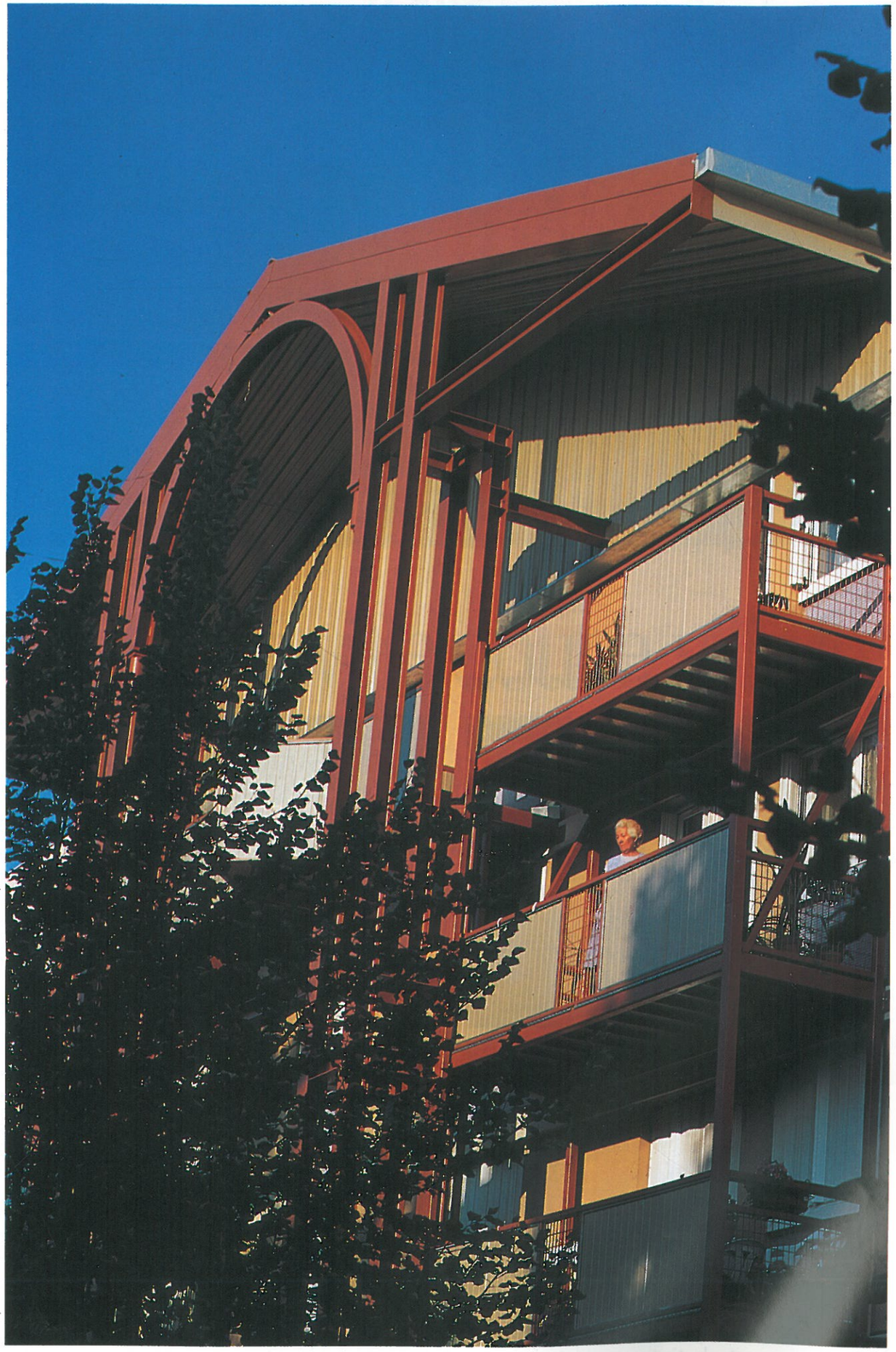
En 70 ans, nos HLM ont bien changé.

4 h, un samedi après-midi à Larramet.
Pour Khassoum et Patrick, surveiller les enfants est facile.

Office Public d'HLM de Toulouse

En 70 ans, nos HLM ont bien changé.

"Cette campagne d'information s'est étalée sur tout le premier semestre 1991. Elle mettait en valeur de **vrais locataires** exerçant une activité de tous les jours. Les supports choisis ont été les "sucettes" municipales, supports destinés essentiellement aux piétons".



PREFACE

Marie-Christine Jaillet, Universitaire passionnée et passionnante, qui a effectué récemment une étude remarquée sur les besoins en logement social pour les plus démunis et Denise Jeanmart, Chercheur Associé au CIEU, ont bien voulu réaliser l'étude historique qui suit.

Celle-ci démontre à l'évidence que l'Office a su répondre d'une manière significative aux besoins en logements des toulousains, notamment au cours de la période 1925/1935 et lors du grand effort national de construction des années 60.

Mais, cet effort n'a pu être accompli que dans le cadre d'une collaboration active avec la Ville de Toulouse; c'est là un enseignement capital.

D'autre part, l'Office a participé largement à la politique urbaine et sociale de la Ville en étant, par exemple, le maître d'œuvre d'un certain nombre de réalisations comme la piscine municipale.

Notre mission actuelle trouve ses racines dans ce passé.

L'effort de réhabilitation important entrepris correspond à une modernisation indispensable du riche patrimoine qui a été édifié.

Les besoins nouveaux comme celui du logement des étudiants, du logement des personnes âgées dépendantes, seront développés dans le cadre de politique de quartiers.

En 1925, il convenait d'apporter un logement "sain et attrayant" dans un cadre de vie "hygiéniste" où également la bibliothèque municipale et les bains-douches avaient leur place.

Aujourd'hui, nous devons apporter un logement à tous dans un environnement économique et social qui a notablement changé, dans une Ville qui s'est largement transformée: l'ère des constructions massives et des opérations de prestige doit faire place à des opérations très diversifiées et toujours à l'échelle humaine.

La riche histoire de l'Etablissement, l'équipe des femmes et des hommes qui l'animent et la volonté de la Ville de participer très largement à cet effort sont les gages du succès de notre Entreprise. ■

La Présidente
du Conseil d'Administration,
Françoise de VEYRINAS

Photo A de Berranger

70 ans

est un âge déjà vénérable, d'autant que l'OPHLM s'inscrit comme tous les organismes HLM dans une longue tradition, celle du logement social qui émerge peu à peu des dernières décennies du XIX[e] siècle. C'est la loi Siegfried, promulguée le 30 novembre 1894 qui crée les "Habitations à Bon Marché", marquant pour la première fois l'engagement de l'Etat dans ce domaine. Jusque là seuls le patronat et quelques philanthropes éclairés s'étaient souciés de la question du logement. Outre cette filiation, l'OPHLM s'enracine également dans l'histoire de l'urbanisation toulousaine dont de nombreux travaux s'efforcent sans cesse d'approfondir la connaissance.

Peu préoccupé jusque là de son histoire, l'Office en 1991, a comme retrouvé la mémoire et ouvert le chemin de ses greniers ! C'est à partir de traces écrites : comptes rendus des Conseils d'Administration et des Conseils Municipaux (1) qui ont "gardé en dépôt" des bribes de ce que furent ces 70 ans, que nous avons travaillé.

Les quelques pages qui suivent n'ont d'autre ambition que d'esquisser à grands traits une histoire dont nous espérons enrichir la trame et poursuivre l'écriture avec celles et ceux qui en ont été les acteurs ou les témoins, en souhaitant l'élargir demain à l'ensemble des opérateurs du logement social.

Le document a été réalisé par Marie-Christine Jaillet et Denise Jeanmart avec le concours de Marcel Barreau et Sylvie Raynal, dans le cadre des travaux du CIEU (Centre Interdisciplinaire d'Etudes Urbaines - Equipe de recherche de l'Université de Toulouse - Le Mirail, associée au CNRS). Les cartes ont été dessinées par René Esparbes, Ingénieur cartographe à l'atelier de cartographie de l'UFR géographie et aménagement UTM, avec le concours de Patrick Dubur.

---

(1) Les mémoires de maîtrise de E. Laffont : "Développement de Toulouse et construction de 1919 à 1939" UTM, 1982, 110 p et celui de S. Raynal : "Le logement social à Toulouse - Monographie de l'OPHLM" UTM 1990, 200 p, nous ont été particulièrement utiles, ainsi que la thèse de doctorat de 3[e] cycle de J. Decazeaux et P. Soule : "Structures socio-spatiales et morales de vie : la dérive des grands ensembles dans l'agglomération toulousaine" UTM, 1984, 311 p.

Photo A de Berranger

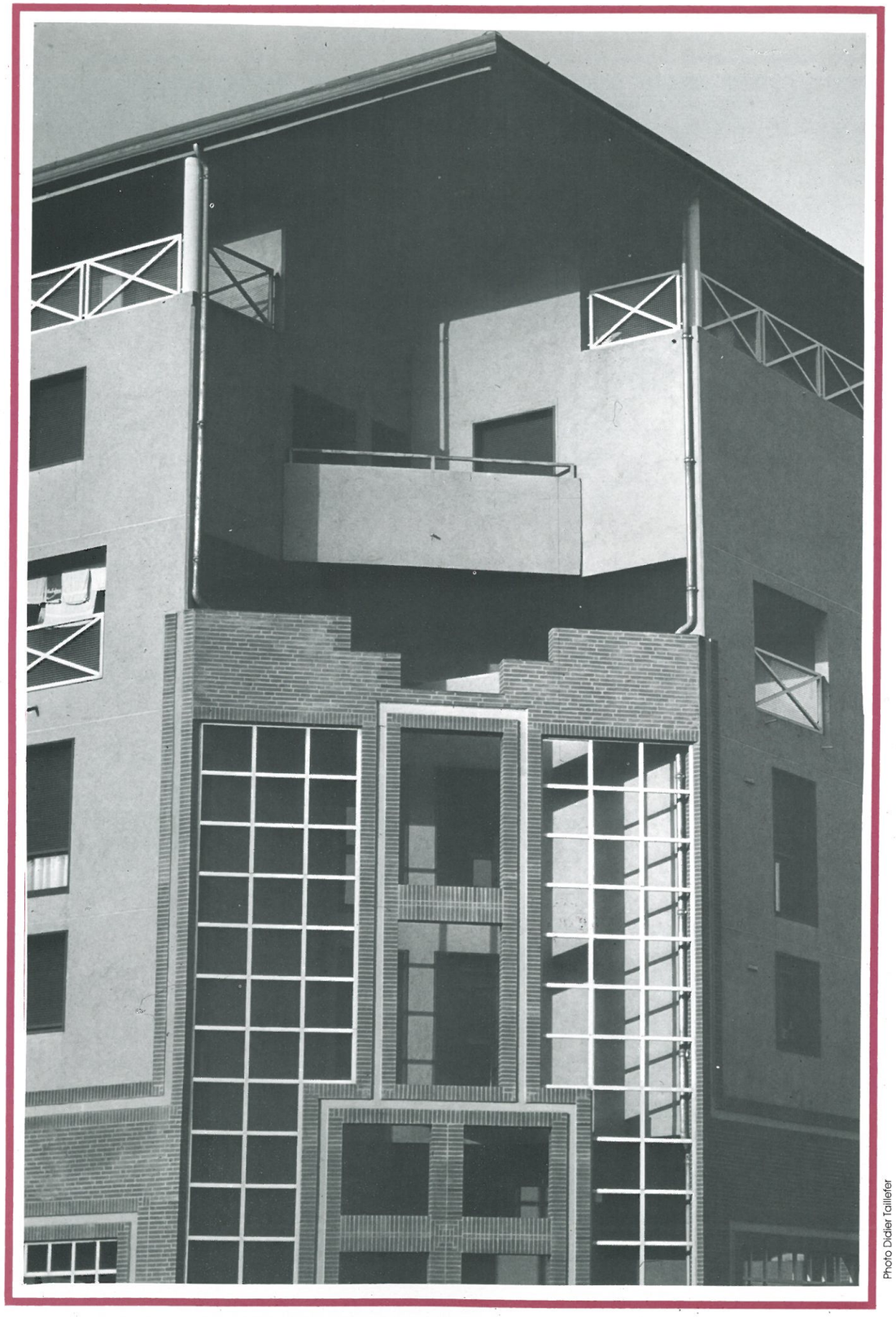


Photo Didier Taillefer

SOMMAIRE

INTRODUCTION : LE POIDS DE L'OPHLM *page 11*

I - DES DEBUTS DIFFICILES

1.1 Une Municipalité réticente à intervenir dans la production de logements sociaux *page 17*

1.2 A partir de 1925, une Municipalité socialiste agissante autour d'Etienne Billières *page 19*

1.3 La guerre et l'immédiat après-guerre : relâche *page 23*

II - CONSTRUIRE

1 L'essor démographique de Toulouse et la crise du logement *page 27*

2 L'Etat lance la production de masse du logement social *page 27*

3 Une intense production de logements sociaux à Toulouse *page 31*

4 La gestion des grands ensembles par l'OPHLM *page 33*

5 Le peuplement des grands ensembles *page 39*

III - L'OFFICE EN VEILLEUSE

1 La politique urbaine : un frein à l'activité de construction des Offices HLM *page 41*

2 Le repli de l'Office *page 41*

IV - LA MANIFESTATION DE LA CRISE

1 Le débat interne *page 49*

2 L'expression publique de la crise *page 50*

3 Des signes de changement *page 52*

V - L'AGGIORNAMENTO

1 L'engagement des pouvoirs publics en faveur du logement social *page 53*

2 L'engagement de la Municipalité et de l'Office : vers une gestion plus sociale et plus partenariale *page 53*

"L'OFFICE S'ENGAGE" *page 59*

SYNTHESE DE L'ACCORD-CADRE LOCAL *pages 66-67*

LES PREMIERES REALISATIONS DE L'OFFICE

La Cité du Nord en 1928

L'ensemble Charles de Fitte en 1931

QUELQUES JALONS POUR UNE HISTOIRE DE L'OFFICE ET DU LOGEMENT SOCIAL A TOULOUSE

QUELQUES PERSONNALITES...

1926 : M. BERLIA préside le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration autour de M. MERIC, Président, et M. ANDRIEU, Directeur.

M. MERIC, Président du Conseil d'Administration de 1952 à 1963.

Réception de chantier à Empalot en 1957.

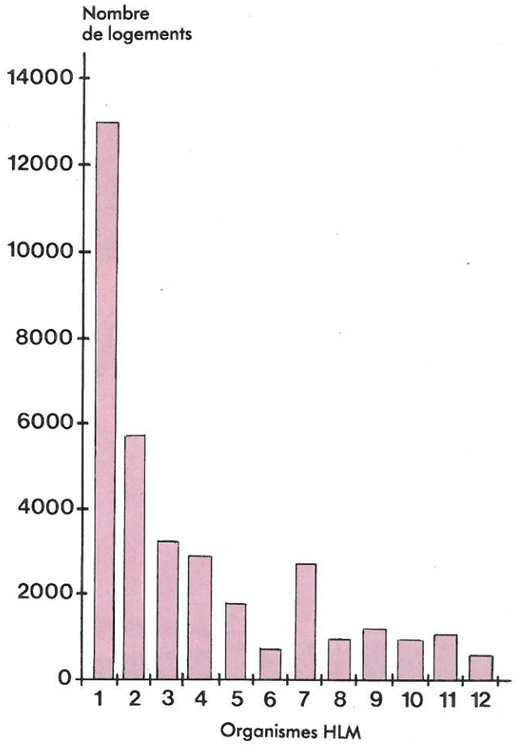
LE POIDS DE L'OPHLM

Un patrimoine important :

L'Office Public d'HLM de Toulouse possède et gère à lui seul, 13 159 logements (1), près de 40 % de l'ensemble du parc social du département.

Ce patrimoine représente près de 60 % (58,4 %) des logements HLM localisés sur le territoire de la ville de Toulouse.

LE PATRIMOINE LOCATIF DES ORGANISMES HLM DU DEPARTEMENT

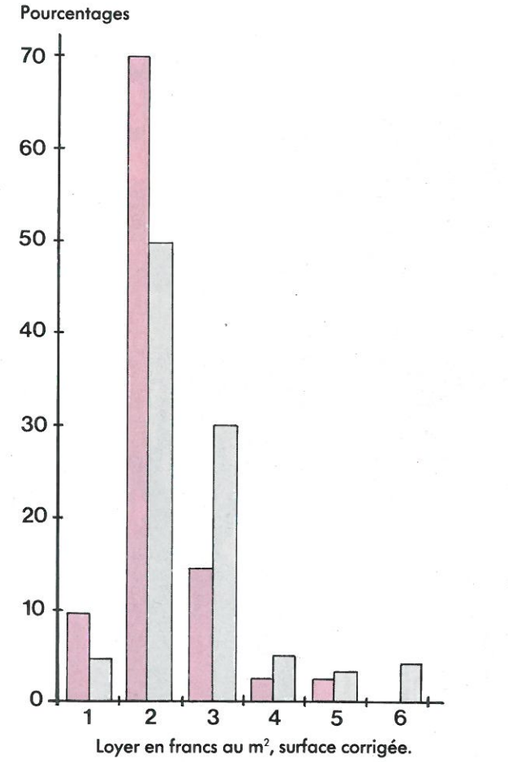


1 OPHLM Toulouse
2 Patrimoine SA HLM Languedocienne
3 SA HLM Des Châlets
4 SAMAI
5 **OPDHLM**
6 SEM COLOMIERS RESIDENCE
7 SA HLM COLOMIERS HABITAT
8 SA REGIONS DU SUD-OUEST
9 SA HLM LA CITE JARDINS
10 SA HLM LE NOUVEAU LOGIS
11 SA HLM PAPUS
12 SA HLM DE L'UNIVERSITE

Un parc qui reste accessible aux ménages à faibles ressources

La cause en est la modicité du loyer d'une grande partie de ses logements.

COMPARAISON DE LA STRUCTURE FINANCIERE DU PATRIMOINE DE L'OFFICE AVEC L'ENSEMBLE DU PARC HLM DU DEPARTEMENT



1 Inférieur ou égal à 50 F
2 Compris entre 51 et 75 F
3 Compris entre 76 et 100 F
4 Compris entre 101 et 125 F
5 Compris entre 126 et 150 F
6 Egal ou supérieur à 150 F

(1) Chiffre au 31.12.90. L'Office possède 12 825 logements et gère les anciens "camps" de la Cépière et de Bourrassol, soit 334 logements, une procédure d'achat est entamée auprès des services de l'Etat. Postérieurement à l'écriture de cet ouvrage, le 01.01.91 eut lieu la vente de l'ensemble du Récébédou (442 logements).

LES CITES JARDINS

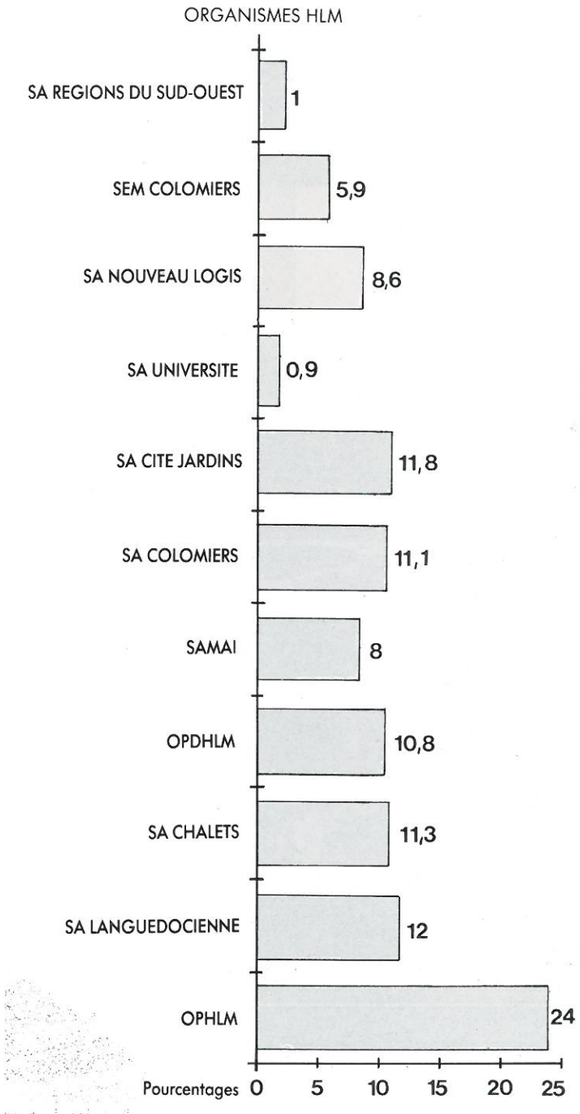
La Juncasse - Georges Hyon

Fontaine - Lestang

Un parc qui accueille les familles étrangères :

24 % des locataires de l'Office sont d'origine étrangère.

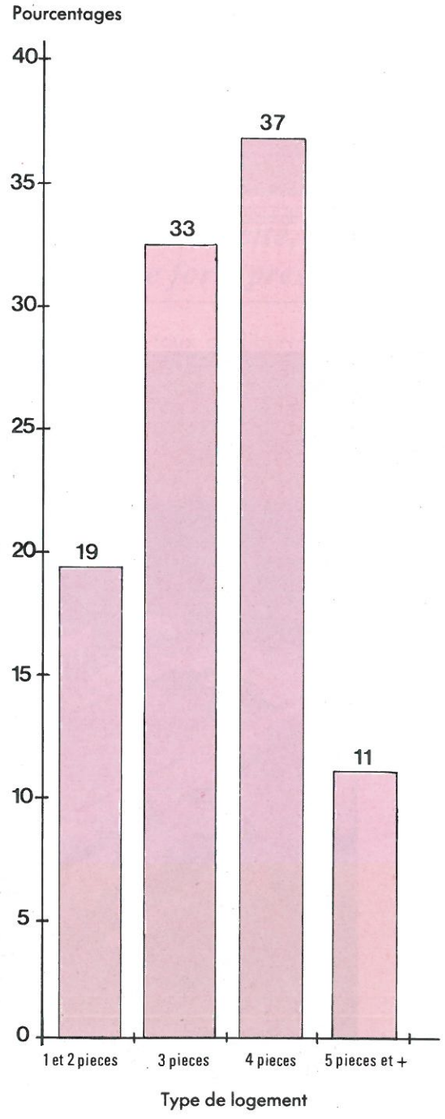
POURCENTAGE DE FAMILLES ETRANGERES DANS LE PATRIMOINE HLM DU DEPARTEMENT



Un parc qui offre surtout des moyens et grands logements

malgré l'effort consenti dans les nouveaux programmes en faveur des petits logements.

REPARTITION DES TYPES DE LOGEMENT OPHLM DE TOULOUSE



LE PARC MUNICIPAL DES SPORTS

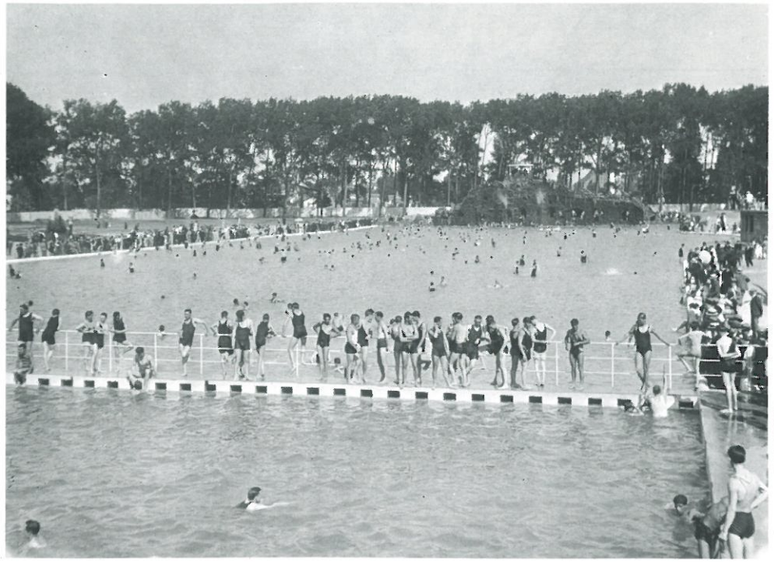


Photo Jean DIEUZAIDE

Le bain dominical - années 30

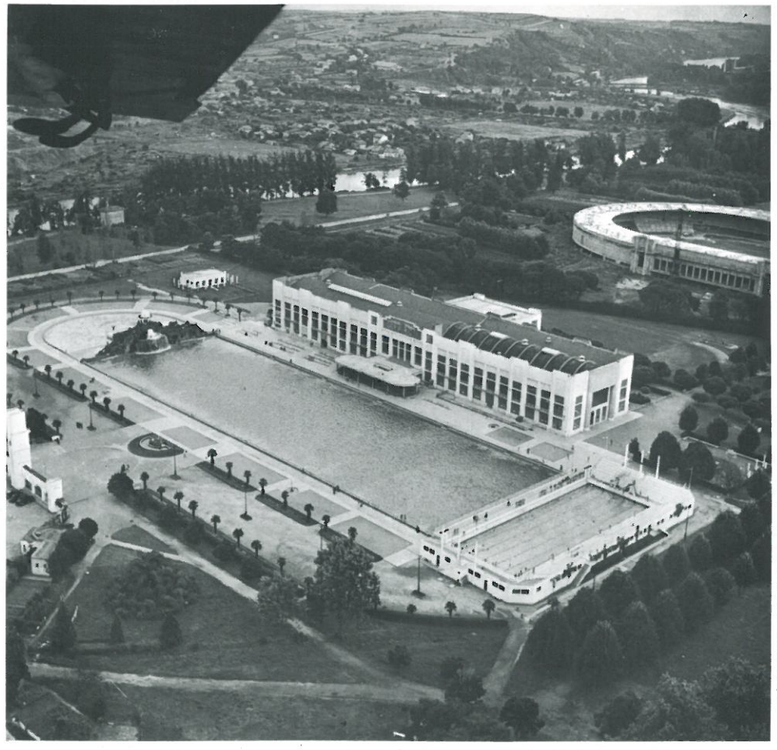
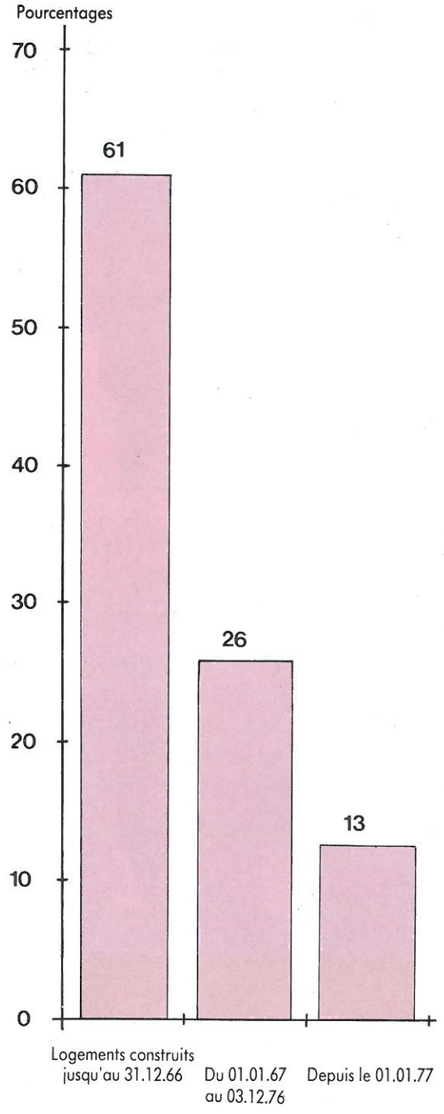


Photo Jean DIEUZAIDE

Le stadium en construction (1948)

Un parc ancien en cours de réhabilitation et de revalorisation sociale

Un parc ancien



Mais en partie réhabilité :

4 647 logements ont été réhabilités depuis 1984, soit 42 % des logements construits avant le 1er janvier 1977.

Qui bénéficie de procédures de revalorisation

Deux programmes HVS (Habitat et Vie Sociale) aujourd'hui achevés ont été réalisés à Bagatelle et Madrid. Empalot, Reynerie, Les Izards font l'objet d'opérations DSQ (Développement Social des Quartiers). Une convention de quartier a été signée pour Bagatelle et deux autres sont en cours de signature pour La Faourette, Bordelongue et Bellefontaine. En outre, Bagatelle fait partie des 60 quartiers français retenus au titre des "sites pilotes d'insertion".

Un parc sollicité, soumis à une forte pression,

alors que le taux de libération des logements diminue.

Fin 1988, un peu plus de 2 500 demandes de logement étaient encore en instance. Le pourcentage de logements qui se libèrent, alors qu'il était de 11,4 % en 1987, est descendu à 7,50 % en 1989, limitant d'autant l'entrée de nouveaux locataires.

I - DES DEBUTS DIFFICILES

L'Office Public d'Habitations à Bon Marché de Toulouse (OPHBM) est créé le 26 mars 1920 par le Conseil Municipal lors d'une session extraordinaire. Le décret de constitution de l'Office a été signé par le Président de la République, Alexandre Millerand, le 2 avril 1921.

L'OPHBM est un établissement public dont la compétence territoriale couvre la ville de Toulouse, sa collectivité de soutien, qui détient la moitié des voix du Conseil d'Administration composé de 18 membres.

Selon la loi du 25 décembre 1912, son objet est d'assurer *"la construction et la gestion d'immeubles salubres, l'assainissement des maisons existantes, ainsi que la création de cités-jardins ou de jardins ouvriers"*.

Elle spécifie que *"les immeubles pourront comprendre des locaux et des installations à usage commun, tels que buanderies, bains-douches et terrains de jeux"* et qu'il peut même y être annexé *"des boutiques à destination commerciale sans qu'on y puisse vendre des boissons alcooliques"*.

1.1

Une municipalité réticente à intervenir dans la production de logements sociaux

La loi Bonnevay du 23 décembre 1912 permet la création d'offices publics HBM communaux, ou départementaux. Les collectivités locales sont autorisées à consentir des subventions et des prêts aux offices HBM, à lancer des actions et des obligations en leur faveur.

Il faut attendre 8 ans et plusieurs interventions de la Préfecture de la Haute-Garonne et du Ministère du Travail (dont l'OPHBM dépend jusqu'à la Libération) pour que la Municipalité se décide à mettre en place l'OPHBM le 26 mars 1920.

Il faudra que s'écoulent encore 18 mois pour que se réunisse pour la première fois le Conseil d'Administration. Celui-ci prévoit de lancer un programme de construction de 500 logements qui nécessite au départ 6 millions de francs et dont le démarrage est retardé par des réticences de la Municipalité à s'engager. Elle refuse en effet de lui accorder des subventions importantes (seulement 25 000 F en 1921). Elle refuse également de garantir un emprunt bancaire, de mettre à sa disposition des terrains, alors que de 1920 à 1924, elle en vend une quinzaine à des particuliers.

La ville de Toulouse ne lui concède pour son fonctionnement que 3 000 F annuels alors que, parallèlement, jusqu'en 1919, 10 000 F par an étaient alloués "philanthropiquement" au logement des familles nombreuses. Il faut à nouveau une intervention du Ministère du Travail pour qu'elle augmente ce budget de 7 000 F. Les lois du 26 février 1921 et du 5 décembre 1922 vont permettre de débloquer la situation et de contourner la mauvaise volonté municipale à assumer de nouvelles responsabilités. Elles instituent un mécanisme de financement toujours valable aujourd'hui, par prêts à taux réduit de l'Etat : c'est l'Etat qui prête directement aux organismes HBM, par le biais de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) (1), dans la limite d'un crédit annuel fixé par la loi de finances. Les offices peuvent emprunter jusqu'à 75 % de leur programme à un taux de 2,5 % sur 40 ans (puis 2 % sur 65 ans).

En 1923, la Municipalité consent à compléter, moitié par subvention, moitié sous forme de prêt (2 fois 150 000 F), le prêt de 900 000 F contracté par l'OPHBM auprès de la CDC. De plus, elle se porte garante de l'emprunt. L'Office peut alors démarrer son programme de construction. Mais bien que solvable, il ne trouve pas de terrains dont le coût et la localisation soient intéressants. Quant à la définition du contenu du programme, il fait l'objet de débats : M. Laporte (Conseiller Municipal) souhaite des maisons dans tous les quartiers, pour éviter le sentiment de caserne ; M. Cazeneuve (Secrétaire de la Bourse du Travail) souligne de son côté que *"les ouvriers doivent être logés à proximité du centre, à proximité de l'atelier"* et qu'il convient de *"veiller à ne pas agrandir le périmètre de la ville, pour limiter les nouvelles dépenses (canalisations eau, gaz...)"*.

Il faut que survienne un changement de majorité politique pour que la Municipalité aide enfin significativement l'OPHBM.

---

(1) La CDC créée en 1816 pour entreposer les fonds privés en situation litigieuse devient en 1837 garante des fonds recueillis par les Caisses d'Epargne.

LE GRAND ROND
CONSTRUCTION 1938, 344 LOGEMENTS

Photo J.-P. Yannick BOUVIER

1.2

A partir de 1925, une municipalité socialiste agissante, autour d'Etienne BILLIERES

Cette nouvelle municipalité estime en effet que le logement social vise à *"... seconder l'effort des hygiénistes, lutter contre le fléau qui frappe durement notre génération, la tuberculose (...) la cause de ce fléau est indubitablement des logements obscurs n'ayant pas d'ouverture"* (1).

Lors des Conseils d'Administration de juillet et décembre 1925, le Président de l'OPHBM, M. Berlia, élu par le Comité de Patronage des HBM déclare que *"l'Office a suivi jusqu'ici la méthode classique d'avant la guerre qui consistait à faire de la philanthropie. Maintenant, il faut résoudre la question du logement... L'Administration communale est intéressée au premier chef et avant toute autre à cette question du logement. Il n'est pas possible de séparer les efforts faits par l'Office et par la Ville, et seule la Ville peut apporter une contribution efficace dans la recherche des moyens propres à réaliser un programme important, la Ville a du reste intérêt à aider l'Office. Elle loge dans des immeubles peu appropriés une quantité considérable de pauvres gens qui vivent là sans hygiène. L'Office gérant ces immeubles, pourrait opérer une sélection, offrir à ces locataires des logements mieux aménagés, surveillés et propres..."*

LA COOPERATION OFFICE-MUNICIPALITE

Le 25 avril 1927, une convention est signée entre la Ville de Toulouse et l'OPHBM, aux termes de laquelle la ville accorde un financement de 45 millions sous forme de prêt à l'Office qui s'engage à construire des habitations salubres. La ville surveillera la réalisation des programmes et l'OPHBM remboursera la ville chaque année.

"Les appartements (seront) réservés à des familles peu fortunées et notamment les travailleurs manuels et intellectuels vivant principalement du produit de leur travail et justifiant de 3 années de résidence à Toulouse ou de 5 années en Haute-Garonne...". Des dérogations sont envisagées pour les mutilés, veuves de guerre, pupilles et fonctionnaires. Les familles nombreuses sont prioritaires.

De plus, la Ville cède gratuitement à l'OPHBM 17 000 m² de terrain pour les emplacements des futurs programmes de Bourrassol, Charles de Fitte, Calvaire, Saint-Roch et Grand Rond.

De 1925 à 1940, la Municipalité garantit environ 80 millions que l'Office emprunte à la C.D.C. et lui accorde 24,5 millions de subventions.

En 1928, la loi Loucheur, entre autres éléments, vient conforter cette politique : les organismes HBM peuvent émettre des obligations, l'Etat s'engageant à prendre en charge la moitié du coût des intérêts et des amortissements. Cette loi vise à produire des logements en faveur des classes populaires mais aussi des classes moyennes et à développer l'accession à la propriété.

Un projet d'envergure est alors élaboré par l'OPHBM pour un montant de 37 627 000 F.

LA CRISE DU LOGEMENT A TOULOUSE

La population passe entre 1921 et 1941 de 175 434 habitants à 258 200, soit une augmentation de 47 %. Cette croissance démographique s'explique en partie par l'arrivée de ruraux et d'immigrés étrangers (Italiens en particulier) qu'attire le développement industriel de Toulouse, par celle des fonctionnaires et des réfugiés de la première puis de la deuxième guerre mondiale, et par celle des réfugiés politiques espagnols.

Pendant la guerre de 1914-1918, l'Etat et certains industriels ont développé des activités d'armement et d'aéronautique qui ont entraîné également le développement des activités textiles. En 1939, l'aéronautique emploie 16 500 ouvriers dans les établissements de la SNCAM, d'AIR FRANCE, de LATECOERE. L'ONIA pour sa part, emploie 2 000 personnes.

(1) Le Midi Socialiste du 30.05.1927.

VUES DU CIEL : EMPALOT LES ANNEES 50

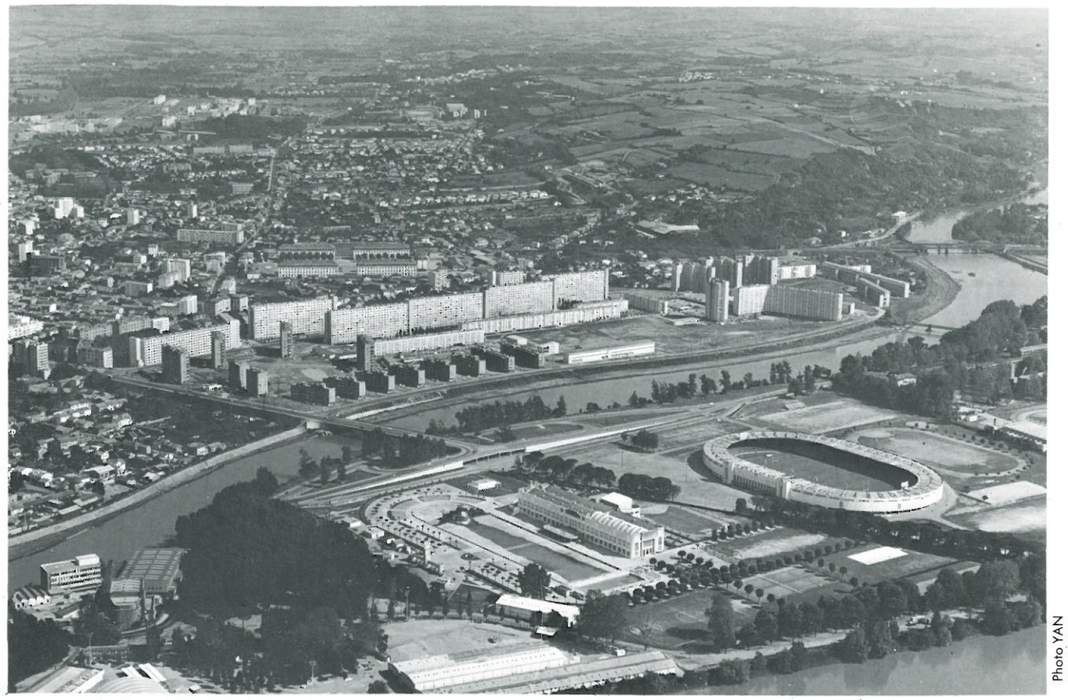


Photo YAN

Le parc municipal des sports et le quartier d'Empalot.

Photo YAN

De 1951 à 1961 : construction de près de 2000 logements.

LES REACTIONS DE LA PRESSE

Le parc de logements existants ne permet pas de répondre aux besoins. Toulouse connaît une crise du logement peut-être moins aigüe que dans d'autres villes françaises mais néanmoins suffisamment marquée pour alerter la presse. Ainsi, peut-on lire par exemple dans "Le Midi Socialiste" du 18 mai 1927 que dans l'ancien couvent du Calvaire (boulevard des Récollets) s'entassent *"pèle-mêle d'honnêtes gens, des fripons, des jeunes enfants, des jeunes filles, les pires tares physiques"* sans aucun confort : ni eau courante, ni électricité, un WC pour quinze cellules, une cuisine commune. La même édition souligne que des familles sont également logées dans l'étable et l'écurie d'une ferme située au Lazaret de Lalande, propriété municipale, à proximité d'un dépôt d'ordures et que la tannerie désaffectée du Parc Toulousain, divisée en compartiments avec *"du matériel de foire"* procure des logements sans eau, ni gaz, ni WC, ni cuisine et dans l'odeur persistante des vieilles peaux. L'article relate enfin que sur les allées Charles de Fitte, la Maison des Assomptionnistes loge sans hygiène les sans-logis : *"les WC débordent dans les couloirs"* !

LA REPONSE DE L'OFFICE

L'Office produit deux types d'habitat :

- d'une part des **cités-jardins**, généralement excentrées, aux marges de la Ville quoique proches, pour certaines, des industries. L'Office profite pour les construire d'opportunités foncières qui permettent des loyers adaptés aux classes populaires et un modèle de maison avec jardin correspondant aux attentes des anciens ruraux.

- d'autre part, des **immeubles collectifs**, insérés dans la trame urbaine existante, utilisant des crédits plus chers sur des terrains plus coûteux, considérés comme plus "bourgeois" et destinés aux classes moyennes.

En 1939, c'est un total d'environ 1 800 logements qui constitue le parc de l'Office ; pour 40 % sous forme d'habitat individuel en pavillons, maisons jumelées ou en bandes et pour 60 % sous forme de collectifs.

Jean MONTARIOL (1892 - 1966)

Toulousain, architecte de l'OPHBM de 1925 à 1939, architecte adjoint à la ville de Toulouse à partir de 1927.

Jean Montariol a réalisé 9 groupes d'HBM et 9 groupes de cités jardins avec parfois les équipements sociaux correspondants : lavoir, garderie, c'est à lui que revient l'intégralité des grandes réalisations de la municipalité socialiste : bibliothèque, parc municipal des sports, bainsdouches, kiosques ; la piscine municipale fut en 1933 l'un des plus grands complexes nautiques d'Europe.

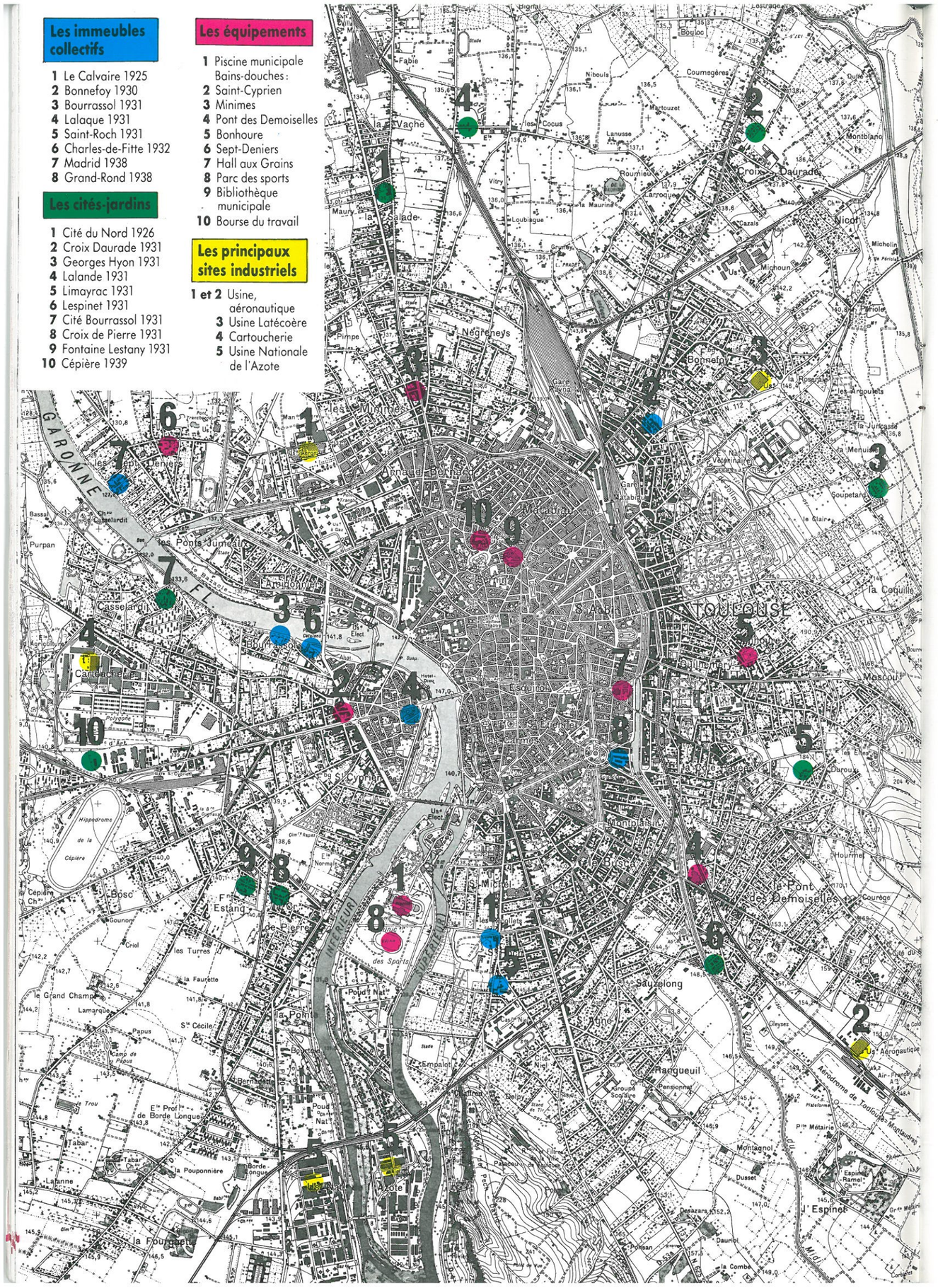
Ses réalisations se caractérisent par une *"pureté des lignes parfois soulignée par des bas-reliefs de pierre, ou rehaussée par des motifs géométriques en mosaïque bleue et dorée"*.

Ouvrage Collectif "Toulouse" / ed. Bonneton (P. 157 et 158)

Si ces deux modèles correspondent à des niveaux de loyer différents, la cité-jardin répond aussi pour les administrateurs de l'Office à un objectif d'éducation à l'hygiène et à la vie de famille des couches populaires, reprenant à leur compte les visées du mouvement hygiéniste :
"Il faut construire des logements sains et attrayants où le travailleur sortant de sa besogne trouvera le charme et la tranquillité qui détruiront dans son esprit cette impression que le cabaret lui est plus hospitalier que sa demeure. Il faut arracher l'ouvrier à ce maudit cabaret qui l'attire et le retient pendant que sa femme patiente et résignée lutte désespérément pour tenir propre ce logis misérable et délabré duquel les enfants portent toute leur vie l'empreinte de l'insalubrité aggravée parfois par les conséquences de l'alcoolisme du père" (1).

Quand il s'agit de démolir le Calvaire pour y reconstruire des immeubles, le relogement des populations paupérisées, *"indésirables"*, qui l'habitent est envisagé en cité au Lazaret de Lalande et non en collectif : *"Les actuels locataires du Calvaire sont susceptibles de modifier leurs habitudes et d'introduire dans*

(1) Séance du Conseil d'Administration du 15.01.1923.



leur manière de vivre les préceptes d'hygiène. La maison collective ne doit pas être envisagée pour eux. Il y faudrait une discipline impossible à réaliser..." (1).

L'idéal hygiéniste, s'il conduit à proposer à l'ouvrier la saine occupation du jardinage, entend favoriser chez les habitants des immeubles collectifs, la pratique du sport, et celle de la propreté corporelle chez les habitants des logements anciens, mal équipés. Sont ainsi construits les bains-douches de Saint-Cyprien, des Minimes, de la place Dupuy, du Pont des Demoiselles, de Bonhoure, des Sept-Deniers, la piscine municipale, le Parc des Sports, tandis que la construction de la bibliothèque municipale et de la Bourse du Travail répondent aux objectifs de promotion.

LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

La volonté de l'Office de différencier le peuplement des cités-jardins et des immeubles collectifs est suivi d'effets, comme le montrent les résultats d'une enquête conduite en avril 1937.

LE STATUT SOCIO-PROFESSIONNEL DES LOCATAIRES DE L'OPHBM

	Cités-Jardins	Immeubles collectifs	Total
Fonctionnaires	6,5%	10,1%	8,7%
Militaires	4,9%	7,6%	6,4%
Employés chemin de fer	13,8%	12,1%	15,8%
Employés municipaux	18,3%	17,3%	12,8%
Employés de commerces	10,2%	20,0%	1,9%
Contremaîtres et Techniciens	0,9%	2,7%	31,1%
Ouvriers	41,6%	23,2%	17,7%
Sans profession	3,8%	7,0%	5,6%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

(Source : Maîtrise de E. Laffont).

Les cités-jardins accueillent effectivement une forte majorité de populations à petits revenus ; principalement des ouvriers (41,6 %), des employés municipaux (18,3 %) et des cheminots (13,8 %).

Dans les immeubles, en revanche, les ouvriers sont moitié moins nombreux que dans les cités-jardins, et les employés de commerce deux fois plus nombreux.

Les populations plus démunies ne relèvent pas selon l'Office de sa mission mais de celle de l'assistance ou de la charité publique. Quand il s'agit de reloger en 1930, les populations expulsées du **Calvaire**, l'Office propose à certaines familles les maisons du Lazaret de Lalande ; quant aux autres, il demande à l'Administration municipale de prendre *"toutes décisions opportunes concernant l'aide de bienfaisance provisoire et avertie qu'elle croira devoir accorder aux occupants qui ne relèvent que de l'assistance ou de la charité publique"* (2).

Au total, les fonctionnaires et assimilés, représentent 45,6 % des locataires de l'OPHBM, les ouvriers moins du tiers. Il n'y a pas de place pour les populations démunies.

Le peuplement auquel la politique d'attribution définie par l'Office aboutit, semble répondre aux vœux de la Municipalité : *"que les classes moyennes puissent trouver des appartements simples, commodes et confortables, à des prix abordables, en rapport avec les ressources modestes des petits rentiers, des fonctionnaires, et, dans ce but, elle est prête à aider l'Office pécuniairement pour la construction de maisons à logements multiples dans les barrières de l'octroi, sur des terrains qu'elle cèderait à l'Office ou qu'il pourrait acquérir"* (3).

1.3

La guerre et l'immédiat après-guerre : relâche

La coupure de la guerre marque un ralentissement de la construction. Les programmes de la **Cépière**, de **Madrid** et du **Grand Rond** sont livrés en 1938-1939. Seul un programme de 65 maisons voit le jour au **Récébédou** en 1946 et un programme de 19 logements **rue du Midi** en 1948.

Pourtant les besoins sont là, mais la question du logement passe après les efforts pour la reconstruction économique. Selon l'INSEE

(1) Séance du Conseil d'Administration du 08.01.1926.
(2) Séance du Conseil d'Administration du 14.10.1930.
(3) Séance du Conseil d'Administration du 04.12.1925.

LA REHABILITATION DU PATRIMOINE ANCIEN

Photo A de Berranger

Le Calvaire (1928)

Madrid (1938)

Photo Didier Taillefer

DES DEBUTS DIFFICILES

en 1946, 40 % de la population toulousaine habitent un logement inadapté, c'est-à-dire le plus souvent surpeuplé. Une enquête réalisée sur 86 000 logements lors du recensement de 1954 révèle qu'un logement sur 5 n'a pas l'eau courante, qu'un logement sur 3 seulement dispose d'un WC particulier et 1 sur 7 d'une salle d'eau.

Pendant cette période, l'Etat tente, par une règlementation financière et technique de la production du logement, de relancer l'activité des HBM. En effet, outre les 400 000 logements détruits et les 1 500 000 logements endommagés du fait de la guerre, le mouvement d'urbanisation s'accélère faisant naître des besoins supplémentaires.

Devant la pénurie de logements, l'Etat légifère : **en 1945** est instauré un droit de réquisition des logements vacants ou inoccupés, que les municipalités n'utiliseront d'ailleurs quasiment pas ; **en 1946** est votée la loi sur la réparation des dommages de guerre qui décrète la reconstruction ; **en 1947, la loi du 3 septembre** confère à nouveau aux HBM le droit de construire et met en place un prêt à taux réduit de 2 % remboursable sur 65 ans ; **en 1948** une loi se donne pour objectif de relancer l'intérêt pour le logement et décide d'une aide pour les plus modestes et les familles nombreuses : l'allocation logement ; **en 1953** outre l'obligation faite aux entreprises de participer à hauteur de 1 % de leur masse salariale à la construction de logement, le Plan Courant prévoit le financement par le Crédit Foncier des Logecos (logements économiques normalisés) tandis qu'une autre loi donne aux collectivités publiques le droit d'exproprier pour réaliser des zones d'habitat.

Mais cette inflation de textes est impuissante à relancer l'activité des HBM. La construction des logements sociaux reste d'autant plus limitée que la guerre d'Indochine vient lourdement ponctionner le budget de l'Etat. Si les dispositifs mis en place s'avèrent inefficaces, les besoins eux demeurent et le mouvement social qui s'est créé autour de la question du logement prend de l'ampleur.

A Toulouse, le 29 avril 1947, un Administrateur de l'OPHBM, M. Curvale, demande *"l'exécution d'un vaste programme qui puisse répondre aux exigences de la vie moderne et à celles de l'hygiène sociale. Il ne s'agit pas de construire à la légère comme on l'a fait jusqu'ici mais d'édifier des immeubles sérieusement conçus et bâtis qui mettent l'Office à l'abri de réparations trop immédiates"*.

Trois projets sont élaborés pour construire des logements sur les sites d'**Empalot**, de **Jolimont** et de **Madrid**. La Municipalité, à la suite d'une déclaration d'utilité publique, autorisée par la Préfecture, achète le terrain de Jolimont et le rétrocède à l'Office. Elle cède les terrains d'Empalot.

Ainsi vont naître les premiers grands ensembles expérimentés sur Toulouse :

En 1950, **Madrid** (45 logements).
En 1951, **André Daste** (152 logements) et **Jolimont** (120 logements).

Pour clore symboliquement ces temps difficiles, il faut signaler que les Habitations à Bon Marché (HBM) deviennent en 1950 les Habitations à Loyer Modéré (HLM), marquant ainsi en quelque sorte que le logement doit désormais être payé *"son juste prix"* et retrouver une place de choix dans les investissements des ménages : en 1945 le loyer représentait en moyenne 3,5 % du budget familial, en 1948 il n'en représente plus que 1,6 %.

INONDATIONS AU RECEBEDOU ANNEES 50

Photo A. SERRES

Photo A. SERRES

II - CONSTRUIRE

A partir des années 50, la France entre dans une période de transition qui la conduit d'une société encore en partie rurale à une société urbaine dominée par un mode de production industriel. L'importance de l'essor démographique qui l'accompagne, rend pressantes les réponses à apporter aux problèmes de l'habitat.

1

L'essor démographique de Toulouse et la crise du logement

Dans ce contexte, Toulouse voit sa population croître rapidement en particulier jusqu'en 1968, puis demeurer stationnaire, au profit du développement des communes de la périphérie.

Cette augmentation est due au "baby boom" de l'après guerre, à l'exode rural qui s'accélère, aux possibilités d'emplois qu'offrent le renforcement des secteurs de l'aéronautique (1957 SUD AVIATION, 1970 SNIAS) du bâtiment et des travaux publics, le développement de nouveaux domaines d'activité tels que l'électronique, l'informatique... et l'accroissement du secteur des services.

La population toulousaine grossit donc de l'arrivée continue des ruraux, des immigrés espagnols, à laquelle s'ajoutent le retour des rapatriés d'Afrique du Nord (30 000 dans les années 1960-1963) puis la venue de la main d'œuvre portugaise et nord-africaine. Comme dans toute la France, le manque de logement se fait cruellement sentir à Toulouse. Malgré les mesures d'encouragement à la production de logements prises dans l'immédiat après guerre, la construction ne suit pas.

M. Badiou, Maire de Toulouse, souligne à cette époque *"la nécessité de produire 3 000 logements par an. Dans les années 1960-1963, 15 000 familles sont alors demandeuses de logements auprès de l'Office HLM"* (1).

2

L'Etat lance la production de masse du logement social

Un fait divers va servir de détonateur à tout un mouvement, celui de l'Abbé Pierre, qui dénonce l'insupportable carence en logements : durant l'hiver 1953-1954, un enfant meurt de froid faute de disposer d'un toit. Ce mouvement prend une telle ampleur que les pouvoirs publics sont obligés de mettre en place une politique efficace du logement qui se traduit par la création des grands ensembles.

Dans l'immédiat, le Parlement vote 10 milliards de crédits pour réaliser des **cités d'urgence** ; s'appuyant sur des concours de construction industrialisée de logements collectifs, le gouvernement lance successivement des logements économiques normalisés, puis des logements populaires et familiaux (**LOPOFA**) pour aider à loger les plus défavorisés.

De nombreux organismes HLM, offices, sociétés anonymes et coopératives, dont l'**OPHLM de Toulouse**, participeront à ces programmes.

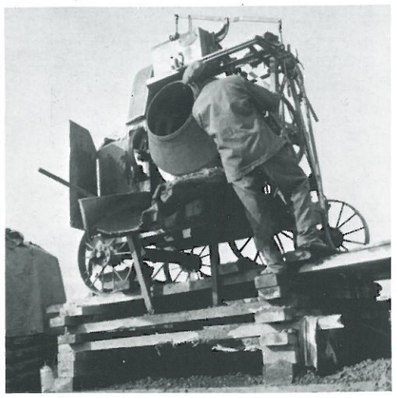
La loi cadre du 7 août 1957 et les suivantes, envisagent des programmes financiers pluriannuels ayant pour objectif la production en moyenne de 300 000 logements par an pendant 5 ans. Les organismes HLM sont dotés de plus de 60 milliards de francs pour les années 1957 à 1961. Ces dotations ont pour objet tant la construction de logements destinés à la location que celle de logements destinés à l'accession à la propriété.

Devenus champ d'expérimentation de **l'industrialisation du bâtiment** par l'ampleur du programme qui leur est réservé, les HLM vont devenir synonymes de grands ensembles. Il est vrai que de très nombreuses opérations s'inscrivent dans la procédure des ZUP (Zones à Urbaniser en Priorité) qui doivent compter 500 logements minimum, ce qui ne peut que favoriser cette assimilation.

---

(1) La Dépêche du Midi

VUES DE CHANTIERS



Bagatelle

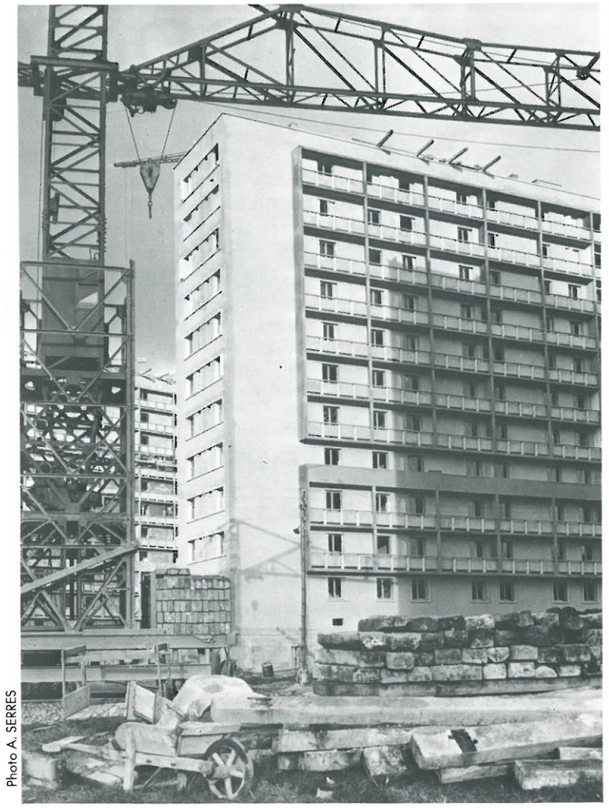


Photo A. SERRES

Empalot

Photo J. SALUDAS

Au début des années 60, la législation HLM évolue vers la diversification des logements. Elle s'adapte aux nouvelles règles publiques de financement du logement social : les pouvoirs publics se désengagent de la production globale des logements et ne consentent des prêts intéressants que pour des programmes à prestations plus modestes (imposition de prix-plafonds), destinés à une clientèle à petits revenus.

Tout en maintenant la catégorie des HLM dits "ordinaires", on crée donc à partir de 1961 les programmes à loyer réduit (PLR), puis les programmes sociaux de relogement (PSR) pour les plus pauvres. Parallèlement sont construits des immeubles à loyer moyen (ILM) admettant un plafond de ressources plus élevé que les HLM, ainsi que des immeubles à loyer normal (ILN) sans plafond de ressources. La possibilité pour les locataires HLM d'acheter leur logement est d'ailleurs prévue, sous certaines conditions, en 1965.

Durant cette période, les municipalités toulousaines de MM. Badiou, Bazerque et Pierre Baudis secondent l'aide financière de l'Etat en faveur de l'OPHLM par :

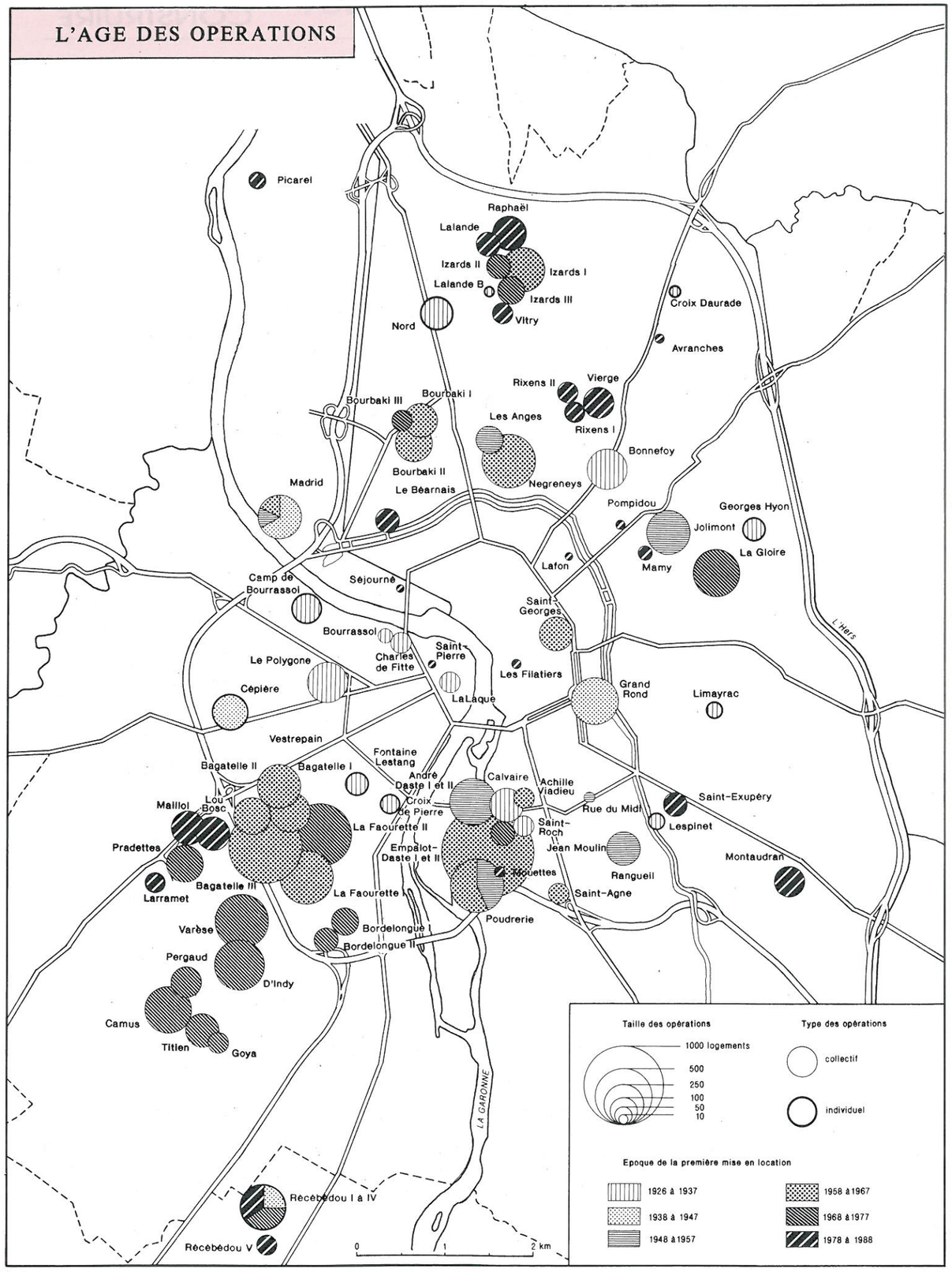
- des subventions (37,2 millions de centimes de 1947 à 1957),
- la participation à l'aménagement des anciens camps militaires de la **Cépière et de Bourrassol**,
- des garanties d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Sont ainsi garantis :
  - entre 1947 et 1957, 2 milliards 870 millions de centimes,
  - entre 1958 et 1967, 19 milliards 300 millions de centimes,
  - entre 1968 et 1977, 19 milliards 300 millions de centimes,
- la cession à titre gracieux de terrains : 260 000 m² situés à **Empalot, Jolimont et Bourbaki** ; 37 145 m² pour les cités d'urgence,
- la constitution de réserves foncières sur le site de paturages et de cressonnières du **Mirail.** Dès avant 1965, la Ville est propriétaire du domaine de **Bellefontaine** (50 hectares). Sur les 2 248 logements HLM de ce premier quartier, 684 appartiennent à l'OPHLM. Le rôle de la Ville, dans la réalisation de la ZUP du Mirail, est accentué par l'intervention de la SETOMIP (1) créée en 1956 par la municipalité de R. Badiou et dont le Maire de Toulouse est Président. A mentionner enfin, en 1958 l'édification des digues depuis les ponts **d'Empalot** jusqu'au pont de **Blagnac** qui rendront constructibles les terrains situés à proximité des berges.

(1) La Société d'Equipement de la Haute-Garonne créée en 1956 devient à partir de 1966 la Société d'Equipement de Toulouse Midi-Pyrénées.

Les logements sociaux mis en location par l'OPHLM depuis sa création

	Type de construction						Total	Type de financement				Total
	Individuel	Collectif				Camp et cité d'urgence		PSR PLR LOPOFA	HBM HLM	ILM ILN	PLA	
		- de 15 logem.	de 15 à 40 logem.	de 41 à 100 logem.	+ de 100 logem.							
Mise en location jusqu'en 1937	46,1 %		34,7 %	19,2 %			1095 (100 %)	46,1 %	53,9 %			1095
De 1937 à 1947	44,3 %	2,26 %	21,5 %	32,0 %		30,7 %	1076 (100 %)		37,1 %	32,0 %		1076
De 1948 à 1957	14,3 %	12,70 %	42,0 %	31,0 %		14,2 %	1263 (100 %)	19,8 %	66,0 %			1263
De 1958 à 1967			4,9 %	41,0 %	54,1 %	5,0 %	5236 (100 %)	16,3 %	77,1 %	1,6 %		5236
De 1968 à 1977	3,4 %		19,6 %	36,6 %	40,4 %		3644 (100 %)	6,8 %	90,4 %	2,8 %		3644
De 1978 à 1988	29,1 %	25,10 %	45,8 %				1487 (100 %)	14,3 %	44,3 %		41,4 %	1487
De 1978 à 1988	12,5 %	4,0 %	20,2 %	32,1 %	25,6 %	5,6 %	12801 (100%)	15,0 %	71,1 %	3,8 %	4,5 %	13801

Source : Maîtrise S. Raynal



3

Une intense production de logements sociaux à Toulouse

La production est particulièrement importante entre 1955 et 1977 :

- Globalement les logements mis en location entre 1948 et 1977 équivalent aux deux tiers du parc actuel de l'OPHLM ; la seule construction des logements de l'OPHLM au **Mirail** dans les années 1970-1971 représente près de 1 500 logements.

- Si dans l'entre-deux-guerres, la part des individuels est presque égale à celle des collectifs, à partir des années 50, elle diminue considérablement pour être quasiment nulle au plus fort de la construction des grands ensembles. Elle ne redeviendra significative qu'au-delà de 1978.

- C'est durant ces années de forte construction que les programmes sont les plus importants, particulièrement au Sud (**Empalot**) et au Sud-Ouest (**Mirail**).

- Si l'OPHLM utilise les différents types de financements disponibles, l'essentiel des constructions correspond à l'HLM ordinaire. Sa part varie de 66 % à 90,4 % selon les années. Les financements des HLM de "standing" ont été peu sollicités (1,6 à 1,8 %). Il s'agit de **Saint-Georges** (144 logements), de **D'Indy** (23 logements) et de **Varèse** (82 logements) au **Mirail**.
Les financements des programmes PSR, LOPOFA sont plus importants dans la première période de construction des grands ensembles, c'est-à-dire entre 1948 et 1957. Ensuite, leur part va en diminuant : elle passe de 29,8 % à 16,3 %, puis tombe à 6,8 % à partir de 1968.

Si l'on exclut les cités et les "camps" de l'entre-deux-guerres dont on a assimilé le financement à celui des PSR, ces financements PSR, LOPOFA... concernent essentiellement les programmes suivants : **Vestrepain, Bagatelle I, Récébédou, Rangueil, La Gloire, La Vierge, Negreneys et Les Anges.**

Mais le modèle architectural est "pauvre". L'acuité de la crise du logement entraine une réponse quantitative qui prévaut sur la qualité et ne génère pas de véritable urbanisation.

- On densifie. Selon M. Andrieu, ancien Directeur et ancien Administrateur de l'OPHLM, *"Le premier plan de masse d'**Empalot** dû à l'architecte Chini, était très aéré et très supportable... mais à cause du prix du terrain, l'Office a dû restreindre ses achats"* (1).

- On construit rapidement et à moindre coût. A la cité **Bagatelle**, on expérimente le procédé Fiorio : murs en briques remplacés par des panneaux préfabriqués en béton, toitures-terrasses au détriment des toitures traditionnelles en tuiles.

- On spécialise les programmes en types de logement : au **Mirail** et à **Bagatelle** 60 à 65 % des logements sont des T4, T5, T6 ; à **Empalot** leur proportion est de 38 %. Cette structure induit directement la répartition géographique des familles nombreuses.

- On construit avec retard les équipements collectifs du quartier, les infrastructures administratives. Ainsi bon nombre de ces réalisations ne s'effectueront que dans les années 1973-1978 :

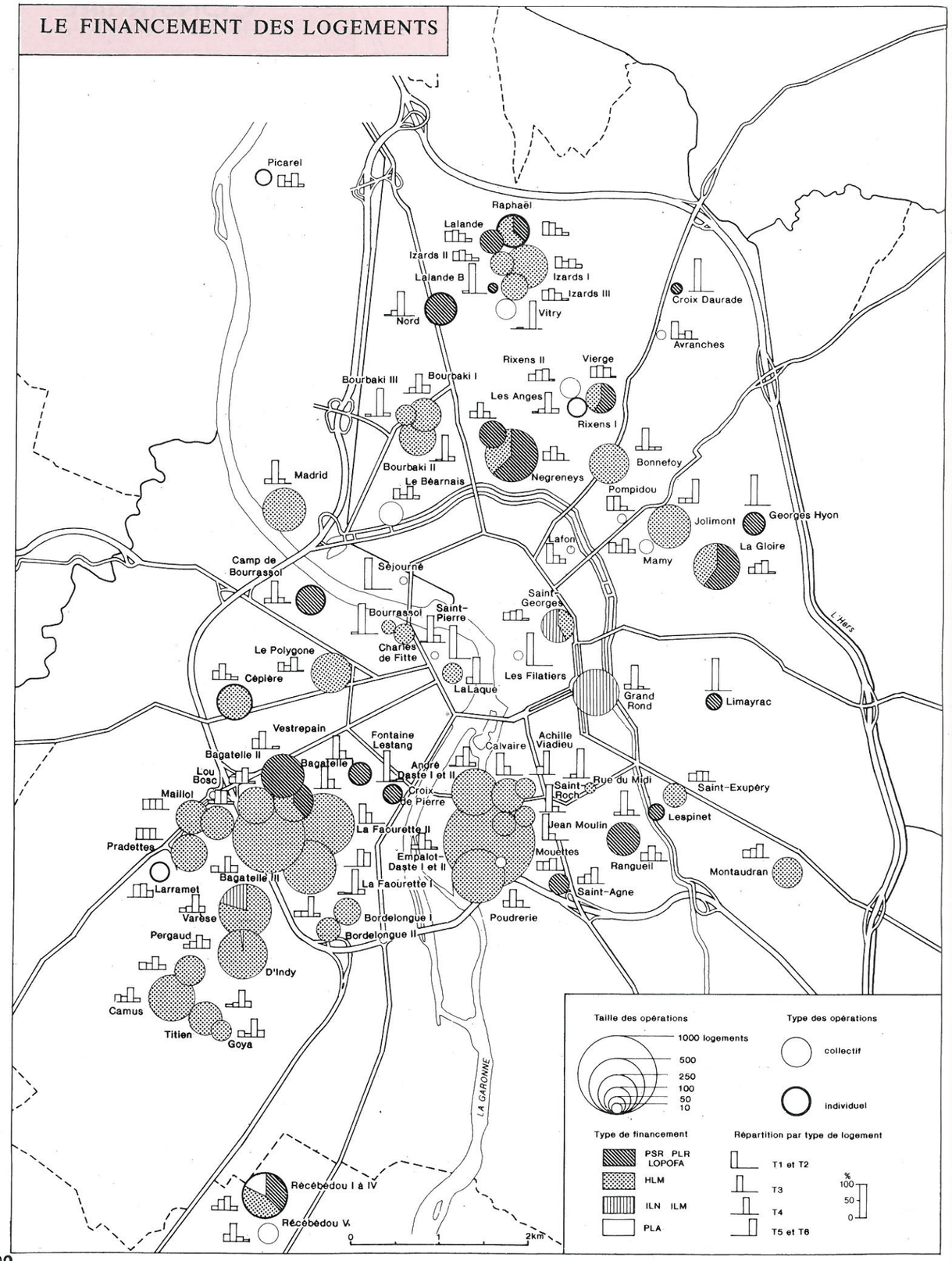
- bureau de poste, mairie annexe, groupe scolaire, collège et équipements sportifs, bibliothèque, halte-garderie à **Bagatelle et La Faourette**,
- Maison des Jeunes et de la Culture, crèche à **Jolimont**,
- collège, équipements sportifs à **Lalande.**

Néanmoins les nouveaux locataires sont satisfaits. C'est ce que montre une enquête par sondage réalisée en 1963 (2). auprès d'un échantillon de locataires des 5 grands ensembles de l'OPHLM et de 3 autres grands ensembles privés. Cependant des différences dans les appréciations apparaissent selon les types de programme et leur emplacement : **Jolimont** est plus apprécié que **Rangueil** ou **Empalot**.

(1) "La Dépêche du Midi" du 13.01.1976.

(2) "La vie dans les grands ensembles toulousains. Premiers résultats d'une enquête de la commission "urbanisme et habitat" du "Comité d'étude pour l'aménagement de la région toulousaine" R. Ledrut, Y. Lucas, J. Coppolani, 1963.

LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS



	Très satisfaits	Satisfaits	Peu satisfaits
Empalot	20,8%	69,4%	9,7%
Bagatelle	20,0%	73,3%	6,7%
Rangueil	23,3%	66,7%	10,0%
Negreneys	7,7%	88,5%	3,8%
Jolimont	29,2%	70,8%	
Moyenne	20,2%	73,3%	6,5%

La satisfaction générale s'explique aisément par le contraste avec le logement précédemment occupé plus petit et moins confortable. Les insatisfactions portent essentiellement sur la carence en équipements collectifs dans le grand ensemble et dans le quartier.

Une tension sociale plus grande est observée à **Bagatelle** (mais aussi à **Papus**).

4

La gestion des grands ensembles par l'OPHLM

4.1 - L'ETABLISSEMENT D'UNE "LISTE DE CLASSEMENT" DES DEMANDES

Les conditions d'attribution des logements HLM dont l'appréciation avait été laissée jusque là à la discrétion de chaque office, sont précisées par décret en 1954. Cela provoque au sein de l'OPHLM une vive protestation du Conseil d'Administration *"au nom de l'atteinte à l'indépendance de l'organisme, contre les empiètements sans cesse plus nombreux à cette indépendance"* (1).

Par ce décret, en date du 27 mars 1954, l'Etat définit des critères précis, qui donnent droit à l'affectation d'un certain nombre de points, dont l'addition permet l'établissement d'une "liste de classement", respectant l'urgence de la demande. Cette intervention "jacobine" aux yeux de l'Office, vise à établir une "égalité" et une "justice" dans le mode de traitement des demandes de logement HLM sur l'ensemble du territoire français.

Les critères définis par le décret du 27 mars 1954 amènent à distinguer 10 cas de figure.

Demandeur d'un logement HLM :

1 - Vivant en dehors d'un habitat normal : 20 points,
2 - Habitant dans un immeuble en état de péril : 18 points,
3 - Vivant dans un hôtel, un garni ou hébergé : 17 points (avec une majoration de 1 à 3 points selon la durée),
4 - Résidant dans un immeuble insalubre : 9 à 15 points,
5 - Expulsés sous réserve de "non immoralité" : 15 points,
6 - Habitant dans un immeuble insolide : 14 points,
7 - En centre d'hébergement : 12 points,
8 - Jeunes ménages : 12 points,
9 - Fonctionnaires : 7 points,
10 - Autres catégories : 5 points.

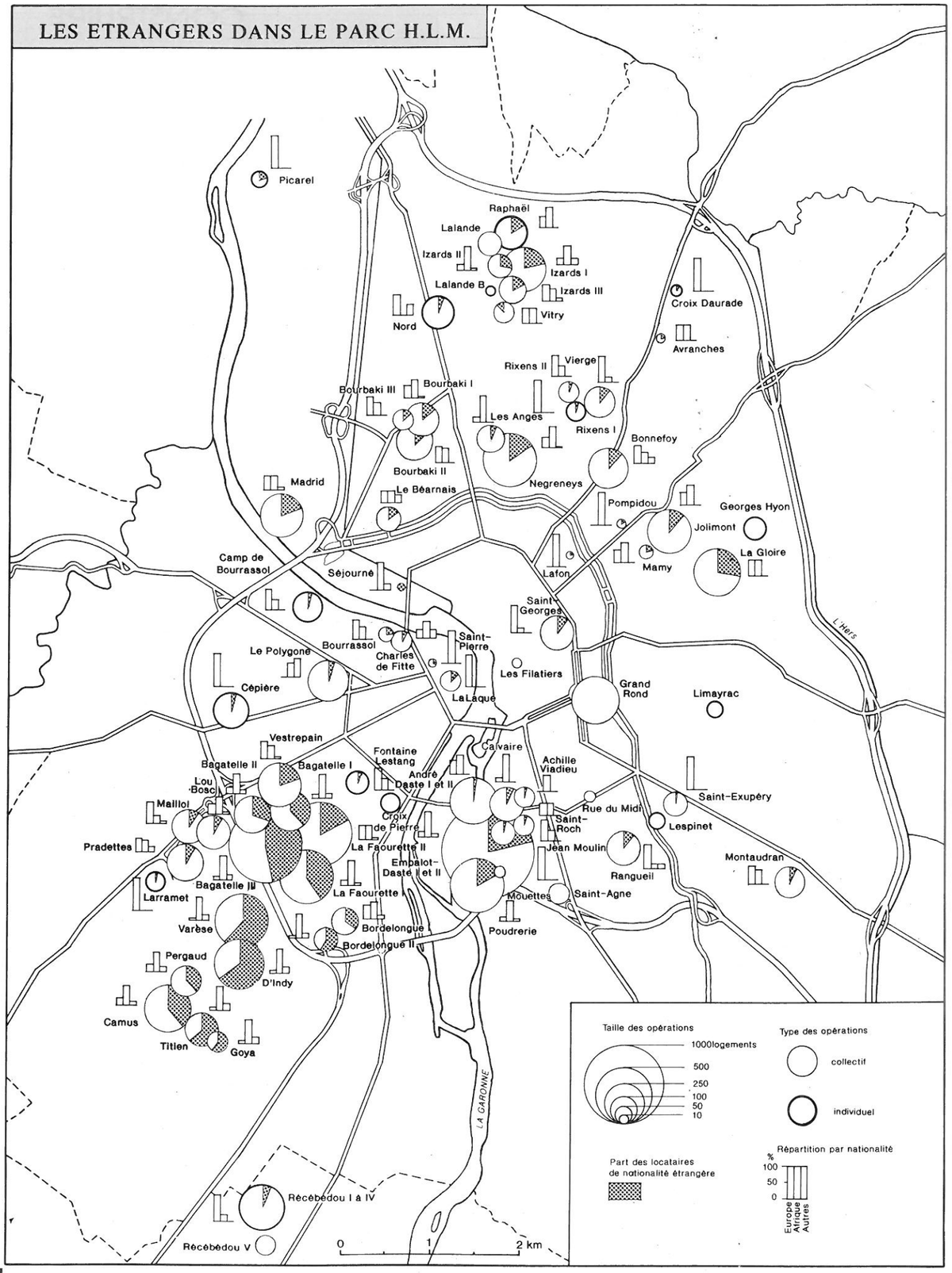
L'OPHLM finit par s'appuyer sur ces critères, à *"titre indicatif"* pour élaborer sa propre liste de classement.

4.2 - GARDER LA MAITRISE DE SON PARC

Les entreprises, au titre de leur contribution à la construction des HLM (versement de 1 % de la masse salariale pour financer des logements sociaux), comme la ville de Toulouse, en raison des aides qu'elle apporte à l'OPHLM (subventions, garantie des emprunts), bénéficient d'un droit de réservation sur un certain nombre de logements, dont elles cherchent généralement à élargir l'application. L'Office de son côté veille à ne pas se faire déposséder de la maîtrise de son parc, en laissant à d'autres la possibilité d'attribuer à sa place un trop grand nombre de ses logements.

Lors du Conseil d'Administration du 16 décembre 1965, l'OPHLM réaffirme avec vigueur sa vocation : assurer *"le relogement des familles expulsées et de ceux qui vivent dans des conditions d'hygiène et de surpeuplement particulièrement pénibles, aider les ménages ayant un niveau de vie très bas à trouver un logement à un prix abordable"*. En conséquence, afin que la "liste de classement" puisse jouer pleinement son rôle et que les critères d'attribution définis soient respectés le mieux possible, le Conseil d'Administration, décide :

(1) Conseil d'Administration du 7.05.1954.



- de supprimer la possibilité offerte aux Administrateurs d'attribuer un logement par dérogation ;
- de porter de 3000 à 6000 F la somme demandée aux employeurs versant le "1 % patronal" pour bénéficier d'une attribution.

Avec la Ville, l'Office signe une série de conventions par lesquelles il lui accorde la gestion de logements. Par exemple, il met ainsi à sa disposition 84 appartements dans les cités d'urgence, 200 logements (ramenés finalement à 100) au **Lazaret de Lalande** (1).

En 1962, en contrepartie de la cession du terrain du programme de **Bourbaki**, la Ville se réserve le droit de désigner les deux tiers des locataires. Mais début 1970, lorsqu'elle demande, pour reloger les populations chassées par la rénovation de **Saint-Georges**, la gestion de la totalité des programmes de **La Gloire**, le Président de l'OPHLM décide de garder celle des PSR afin de *"conserver un droit de suite sur les logements"*.

4.3 - L'ACCES DES ETRANGERS AU PATRIMOINE DE L'OPHLM ET LA QUESTION DES RAPATRIES

Dans l'entre-deux-guerres, il était bien spécifié que le candidat à une HBM devait être français, mais au milieu des années 50, l'OPHLM se démarque des positions officielles et ouvre son parc, sous certaines conditions, aux étrangers : *"en dépit des décisions ministérielles, certains étrangers logés en immeubles insolides, peuvent accéder à l'HLM exceptionnellement mais aucune mutation ne leur sera accordée"* (2).

Dans les années 60, l'indépendance de l'Algérie fait basculer les algériens dans le groupe des étrangers, ce qui n'est pas sans effet sur l'attribution des logements. Ainsi en 1962, 12 logements de transit construits au **Lazaret de Lalande** pour recevoir initialement des familles musulmanes, leur sont refusés : *"Les algériens le sont (étrangers) désormais. Il vaut mieux loger des rapatriés français"* (ces logements seront finalement attribués aux familles pour lesquelles ils avaient été initialement construits, grâce à l'intervention du Fonds d'Action Sociale qui verse à l'OPHLM une subvention).

Il est vrai que l'indépendance de l'Algérie a eu une autre conséquence : elle a provoqué l'arrivée massive de "rapatriés". Dans le compte-rendu du Conseil d'Administration du **23 décembre 1963**, il est fait mention d'une réservation de 30 % à **Saint-Georges**, comme dans toutes les constructions en leur faveur. En fait, l'OPHLM suit les directives nationales qui prévoient qu'à Toulouse, 1 300 logements répartis entre tous les organismes doivent être réservés aux rapatriés (3). Mais la "ponction" ainsi opérée ne va pas de soi. Il y a eu débat sur cet accueil tant au Conseil Général qu'au Conseil Municipal, *"on ne peut pas satisfaire les besoins des toulousains, il n'est donc pas possible de soustraire de leur attribution des habitations HLM"* (4).

Vis-à-vis des étrangers, l'OPHLM assouplit peu à peu ses positions et leur ouvre son parc.

En **mai 1971**, le Conseil d'Administration, en contrepartie d'un concours financier, donne un accord de principe pour la réservation par le FAS, de logements dans des programmes HLM en cours ou à venir. Il demande *"pour éviter toute ségrégation, que les attributions soient faites en fonction des ressources des familles et de leur mentalité, sur l'ensemble du patrimoine de l'Office et plus particulièrement à travers les vacances de logement dans les anciens groupes"*.

En **février 1972**, la "liste de classement" instituée par le décret du 27 mars 1954 est ouverte à tous les étrangers, mais il est décidé de majorer de 50 points la notation attribuée aux candidats de nationalité française : *"Cette mesure doit permettre aux ressortissants étrangers, sans distinction de nationalité de figurer sur la liste de classement valable pour l'année en cours, sans pénaliser pour autant les postulants français"*.

Le **10 octobre 1974**, le Conseil d'Administration aborde le problème du relogement des immigrés en situation régulière, pénalisés par les critères d'attribution. Le titre pour prétendre à un relogement est la lettre d'engagement délivrée par le Service des Etrangers à la Préfecture qui confère 20 points.

(1) Conseil d'Administration du 29.03.1955
(2) Conseil d'Administration du 29.03.1955.
(3) Conseil Municipal du 02.09.1962
(4) Conseil Municipal du 04.06.1962

LES GRUES DE LA CONSTRUCTION A BAGATELLE

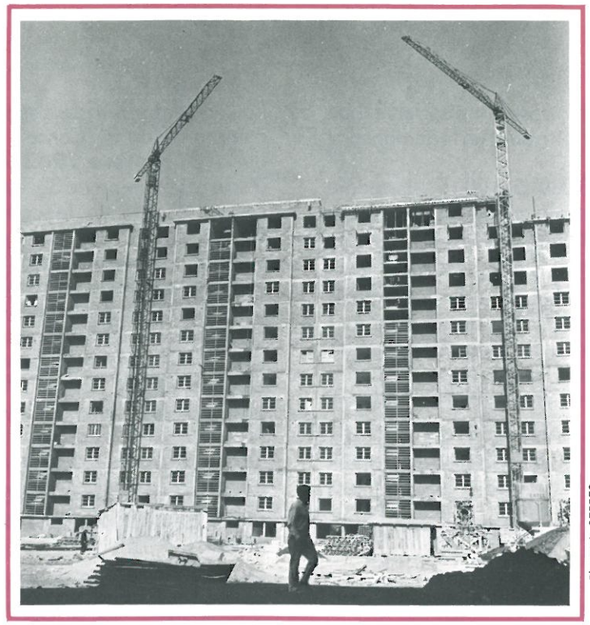


Photo A. SERRES

Photo ABINET

Le **18 mars 1976**, le logement des travailleurs immigrés est abordé dans le cadre de la participation des employeurs à l'effort de construction. En effet, une partie de la contribution patronale lui est dévolue de manière spécifique sur décision de l'Etat. L'OPHLM envisage de demander au Comité Interprofessionnel pour le Logement (CIPL), une subvention équivalente au financement de 20 logements et au Ministère de l'Equipement, une dotation supplémentaire de 40 logements sur les programmes en cours et à venir.

4.4 - L'OPPOSITION DE L'OFFICE A LA VENTE DES LOGEMENTS HLM A LEURS OCCUPANTS

Aux autorités préfectorales qui exigent à plusieurs reprises (en 1967, 1969, 1970, 1971 et 1972) l'application de la loi de 1965 destinée à permettre aux locataires HLM de se porter acquéreur de leur logement, et qui menacent même d'intenter une action en justice, l'Office oppose un refus catégorique, ou définit des conditions qui la rendent inopérante.

La position de principe de l'Office, plusieurs fois réaffirmée, est que *"la vente de logement équivaut à une braderie d'un patrimoine collectif social dont le maintien est absolument nécessaire en l'état de la crise actuelle"* (1).

En mai 1969, l'OPHLM, s'il ne rejette pas totalement le principe de la vente, la fait dépendre d'une estimation des Domaines plus conforme à la réalité. Cette estimation qui débouche sur une réévaluation du prix des logements a pour conséquence de rendre l'annuité plus élevée que la location. L'Office fait par ailleurs notifier à tous les locataires assujettis au "surloyer" (2), la déchéance de leur droit au maintien dans les lieux, afin de les empêcher d'acquérir leur logement...

En décembre de la même année, le Conseil d'Administration décide d'alerter les parlementaires *"sur le caractère immoral que constitue la vente des logements HLM aux locataires les plus fortunés dont les ressources dépassent le plafond..."*.

Au Préfet qui somme l'Office une fois de plus d'appliquer la loi (3), le Président répond qu'il est favorable à cette vente à condition que ce soit à des personnes de ressources modestes. C'est ainsi qu'est approuvé le principe de la vente de quelques pavillons des cités-jardins de l'entre-deux-guerres, ainsi que celle de logements des programmes André Daste et Poudrerie sur le contingent réservé par les PTT et la Préfecture, sous réserve que les administrations bénéficiaires ne sollicitent pas de nouveaux appartements en compensation (4).

4.5 - LES PREMISSES D'UNE "GESTION PARTAGEE"

Afin de favoriser l'entrée des mal logés dans le parc HLM, l'Etat instaure, au milieu des années 70, le principe d'un droit de réservation du Préfet sur un contingent de logements sociaux, droit qui ne sera jamais réellement mis en application, du moins dans cette période. L'idée de mieux "visibiliser" les modes d'attribution des logements HLM se fait jour, de même qu'émerge le souci d'une connaissance partagée des besoins.

Le 2 janvier 1974 le Préfet prend un arrêté concernant *"la détermination des modalités de constitution des dossiers et d'attribution des logements HLM"* et les Administrateurs de l'OPHLM apprennent en février 1974 la création d'un fichier central des mal logés de l'agglomération toulousaine. En 1977, l'Office décide de participer financièrement à la mise en place d'un système permanent d'études du marché du logement qui doit *"procéder de façon continue à l'analyse de la conjoncture, des besoins et de la demande solvable dans ce domaine du logement"* (5).

(1) Conseil d'Administration du 29.05.1968.
(2) Un "surloyer" est payé par les locataires dont les ressources dépassent le plafond retenu.
(3) Conseil d'Administration du 14.10.1971.
(4) Conseil d'Administration du 10.01.1972.
(5) Conseil d'Administration du 14.10.1977.

VUES DU CIEL : BAGATELLE LES ANNEES 60

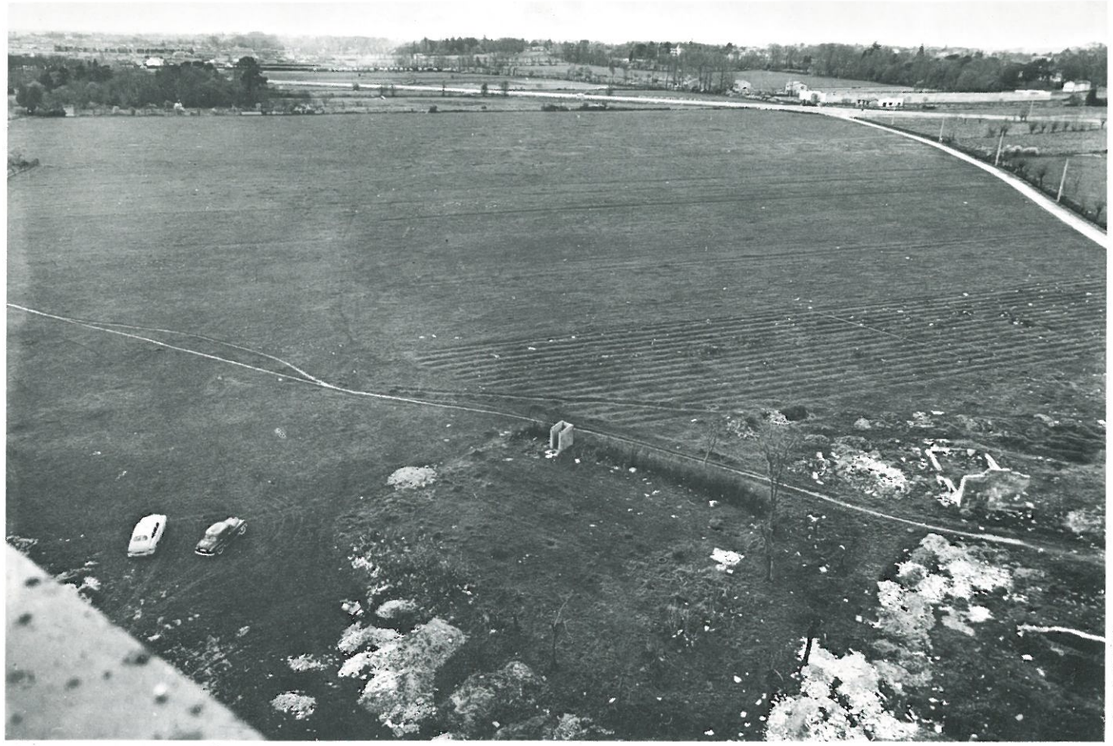


Photo A. SERRES

7 ha où seront construits 800 logements en 1964.

Photo YAN

Les quartiers de la Faourette et de Bagatelle.

4.6 - LE "CONTROLE SOCIAL" DES CITES

Au coup par coup, l'Office fait appel, en plus des gérants et des concierges, à du personnel chargé de contrôler, d'encadrer puis de soutenir.

La première initiative concerne les locataires des cités d'urgence. L'OPHLM prévoit en 1955 une rémunération et un logement gratuit pour les locataires *"à qui nous avons demandé d'assurer la surveillance indispensable dans cette période de démarrage des diverses cités d'urgence..."* (1).

Onze ans plus tard, le 5 mars 1966, le recours à une société de surveillance pour les quartiers d'**Empalot** et de **Bagatelle** est mentionné, recours qui n'a sans doute pas été sans poser quelques problèmes puisqu'en juin 1970, le Conseil d'Administration évoque à nouveau cette question. Il est envisagé de s'adresser à une société de vigiles pour ces mêmes quartiers *"devant la recrudescence de vandalisme se traduisant par la pose d'affiches et inscriptions injurieuses à l'égard des gérants"*. Il est finalement décidé de recruter pendant 1 an, à titre exceptionnel, trois agents de surveillance contractuels à **Empalot.**

En 1968, dans une autre perspective, l'Office crée un poste d'assistante sociale, décide de mettre en place d'un suivi des locataires en retard de loyer afin d'alerter les services sociaux, et envisage une enquête préalable à l'examen des dossiers par la Commission de Location.

Enfin en 1972, l'OPHLM met des locaux à la disposition d'un certain nombre d'associations sportives et culturelles ou d'amicales de locataires, à **Varèse, Titien et Bordelongue.**

5

Le peuplement des grands ensembles

Nous ne quitterons pas "les grands ensembles" sans regarder qui les occupe alors. Dans les années 60, les critères d'attribution privilégient l'entrée des classes moyennes et des classes populaires mal logées, à l'exception des étrangers.

Selon l'enquête réalisée en 1963 (2), le peuplement des grands ensembles toulousains est le suivant :

Les grands ensembles se distinguent de la population de Toulouse par une sur-représentation des employés. **Empalot** et **Negreneys**, accueillent plutôt les employés ; **Bagatelle** et **Rangueil**, plutôt les ouvriers. **Jolimont** est à part avec un fort pourcentage de cadres moyens et supérieurs.

	Ensemble de la population toulousaine	Moyenne de l'échantillon	Empalot	Bagatelle	Rangueil	Negreneys	Jolimont
Patrons	13%	4,4%	3%	8%		8%	4%
Prof. libérales Cadres sup. Cadres moyens	19,4%	13,2%	8%	10%		4%	50%
Employés	18,9%	39,2%	47%	33%	26%	50%	4%
Ouvriers	35,9%	30,9%	25%	36%	63%	22%	4%
Autres	12,8%	12,2%	12%	10%	10%	16%	12%

(1) Conseil d'Administration du 13.09.1955.
(2) "La vie dans les grands ensembles toulousains. Premiers résultats d'une enquête de la commission "urbanisme et habitat" du "Comité d'étude pour l'aménagement de la région toulousaine" R. Ledrut, Y. Lucas, J. Coppolani, 1963.

LE BIEN-ETRE : HLM AUX IZARDS EN 1966

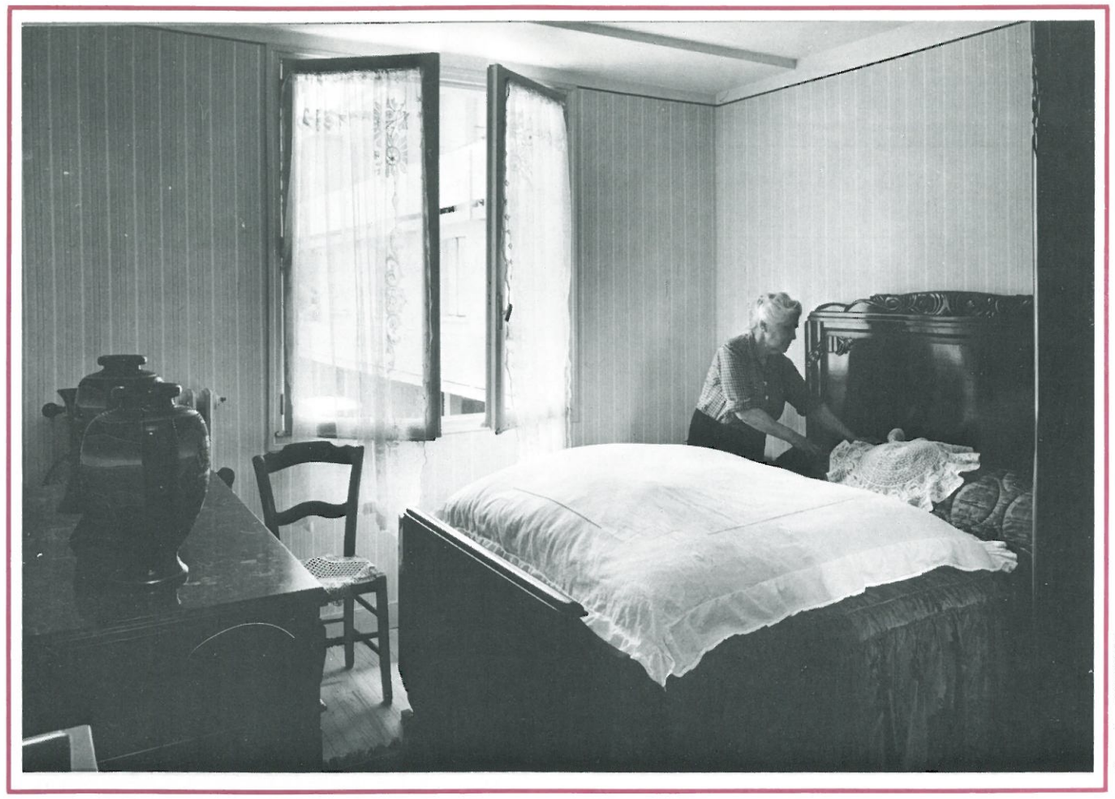


Photo Jean DIEUZAIDE

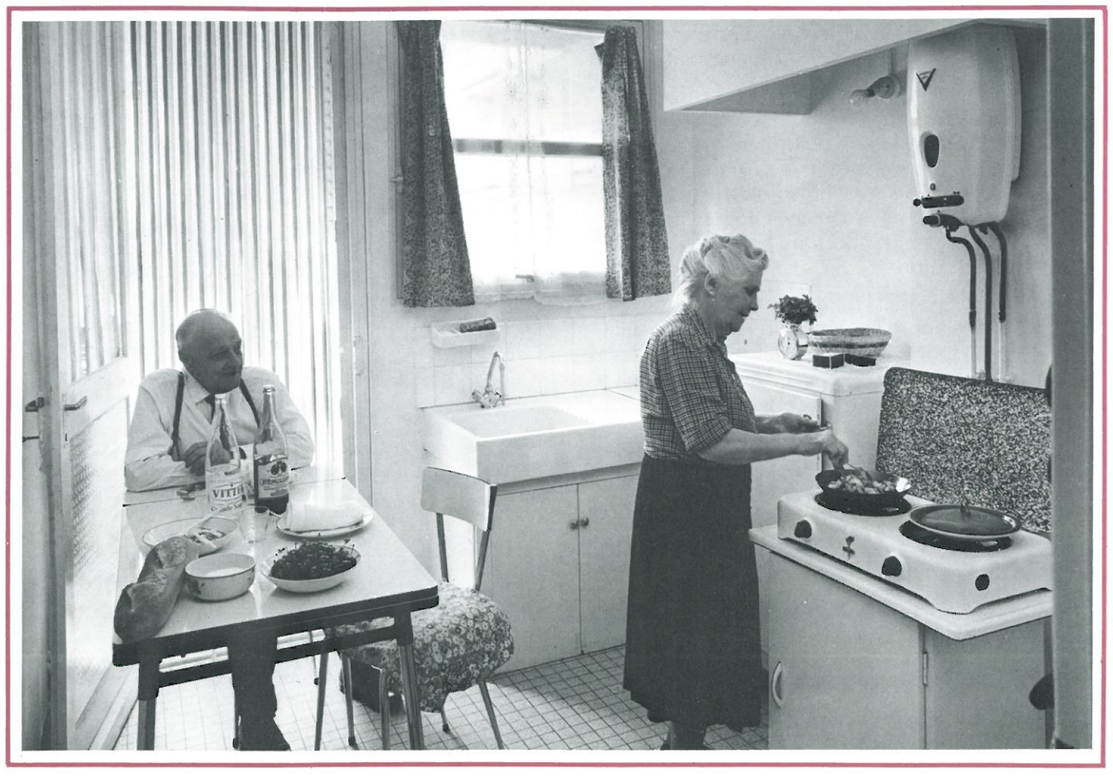


Photo Jean DIEUZAIDE

III - L'OFFICE EN VEILLEUSE

Après une phase de production de logements intense et parfois médiocre, l'OPHLM connaît, comme nombre d'autres offices, une phase de récession, mais qui perdure plus longtemps qu'ailleurs.

C'est d'abord dans le contexte de la crise économique et dans la politique urbaine menée par les pouvoirs politiques qu'il faut en rechercher les causes.

1

La politique urbaine : un frein à l'activité de construction des offices HLM

A partir des années 1973-1974, les offices pâtissent de **leur marginalisation par les pouvoirs publics.**

● Le grand ensemble est devenu le synonyme de l'urbanisation massive et accélérée, cause d'un mécontentement diffus et d'un phénomène de rejet. La circulaire du 31 mars 1973 d'Olivier Guichard y met un terme. Le temps des gros programmes et des immeubles-tours prend fin.

● L'aspiration à un logement de qualité pour tous les français est reprise par le mouvement HLM dans son Livre Blanc (1975) et par la réforme du financement (1977), laquelle s'appuyant sur les propositions de Raymond Barre introduit l'Aide Personnalisée au Logement. L'APL, en solvabilisant les ménages à revenus modestes, doit leur permettre l'accès à un logement de qualité.

● Mais l'autre volet de cette réforme se traduit par un désengagement financier de l'Etat vis-à-vis des organismes HLM, désormais privés de crédits à taux préférentiel et soumis aux mêmes conditions de production que les promoteurs privés. De plus le nouveau prêt locatif aidé (PLA), au taux près de 2 fois plus élevé que les précédents prêts HLM, est accordé dans le cadre d'une enveloppe financière non extensible.

Par ailleurs, l'encouragement à l'accession à la propriété d'une maison individuelle en périphérie des villes et l'aide à la réhabilitation par les propriétaires particuliers des logements anciens des centres villes, entraînent un changement dans le peuplement des grands ensembles. En effet, les catégories moyennes les quittent et sont remplacées par des catégories aux revenus moindres et souvent paupérisées, chassées des logements réhabilités du centre, ou venant des cités d'urgence en démolition. De plus, la crise aidant, une part grandissante des locataires HLM en place se fragilise économiquement.

Alors que dans les périodes précédentes, d'avant la crise, la majorité des locataires était salariée, leur proportion diminue considérablement. En 1937, on ne comptait que 5,6 % de locataires "sans profession". Dans l'enquête de 1963, leur part était de l'ordre de 10 %. En 1988, seulement 64 % des chefs de ménages nouvellement entrés dans le parc de l'Office sont salariés et à peine un peu plus de la moitié des demandeurs en attente de logement pour cette même année. Si l'on prend en compte le niveau des ressources, le changement est encore plus évident. Les offices HLM sont confrontés au problème des impayés de loyer. En 1981, 35 % d'entre eux éprouvent de graves difficultés financières.

L'OPHLM de Toulouse est donc dans la situation d'avoir à répondre à la demande en logements d'une population aux revenus de plus en plus modestes, et de ne pouvoir produire que des logements au loyer élevé.

2

Le repli de l'Office

Face à cette conjoncture nationale, l'Office rencontre, comme tous les autres organismes HLM, un problème de savoir-faire : en charge d'un patrimoine, parfois dégradé, occupé de plus en plus par une population en cours de fragilisation économique, il est confronté à des problèmes de gestion financière et sociale qu'il méconnait.

Le mouvement HLM réagit : outre le "Livre Blanc" où sont redéfinis les positions, les objectifs et les moyens des organismes HLM, celui-ci à travers ses divers congrès amorce une véritable mutation, affirme sa volonté d'intervention et quelques principes :

- le maintien des HLM comme généralistes de l'habitat,
- leurs responsabilités dans le cadre de la décentralisation,
- la nécessaire maîtrise du coût du logement et de l'évolution du patrimoine social,

VUES DU CIEL : LE MIRAIL LES ANNEES 70

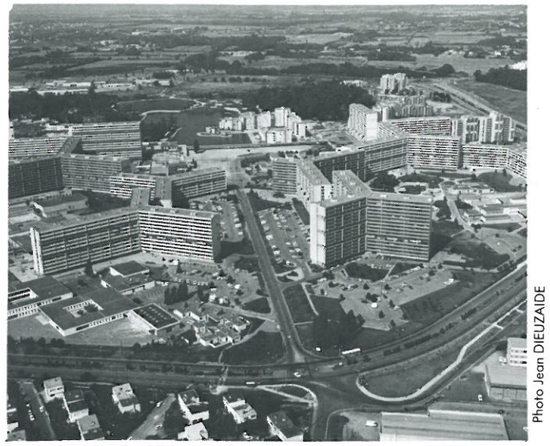


Photo Jean DIEUZAIDE

Le quartier de Reynerie.

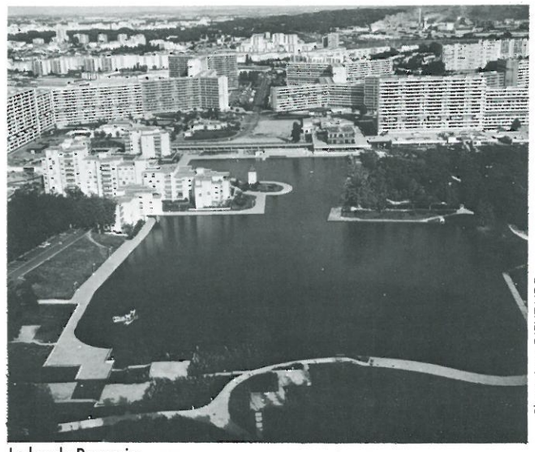


Photo Jean DIEUZAIDE

Le lac de Reynerie.

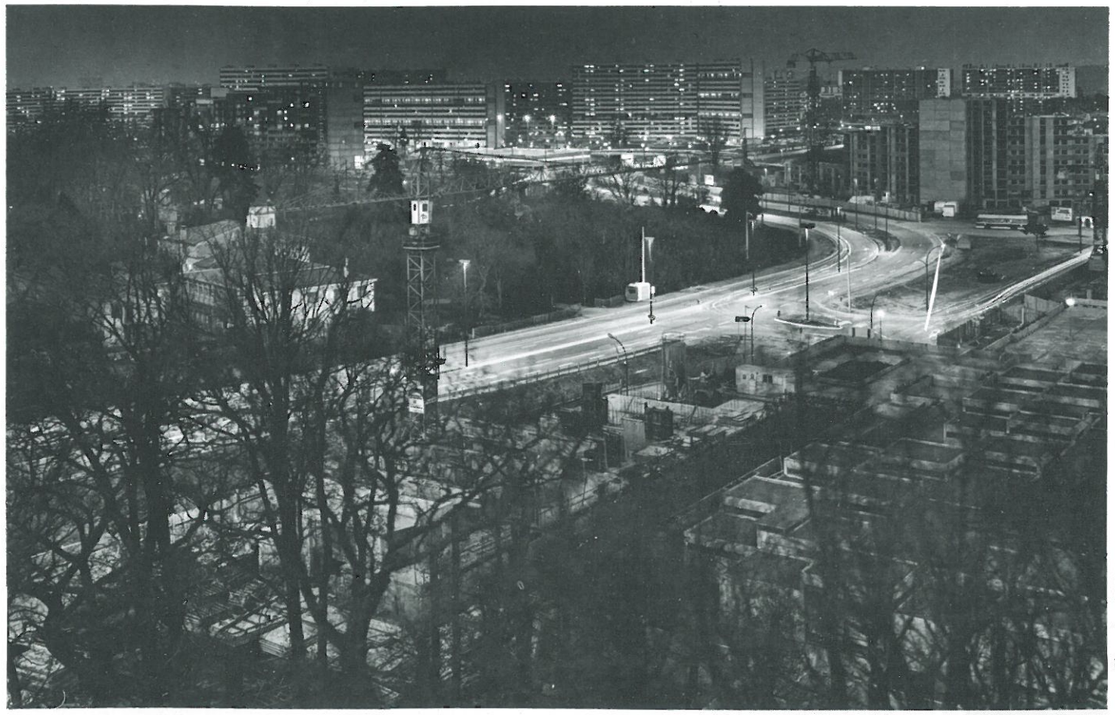


Photo Jean DIEUZAIDE

Les lumières de la ville.

- la qualité de l'habitat et du cadre de vie,
- le libre choix du statut d'occupation...

"Quand la société change, nous devons changer avec elle. C'est parce que nous avons une mission sociale que nous devons nous interroger sur l'évolution de la société et sur la transformation des organismes d'HLM" (1).

Aucune trace de cette réflexion n'apparaît dans les comptes-rendus du Conseil d'Administration de l'OPHLM de Toulouse qui ne paraît pas être partie prenante du mouvement.

Si les pouvoirs publics marginalisent l'activité de production des organismes HLM, un certain nombre de mesures sont cependant prises, en écho à la réflexion menée par le mouvement HLM, pour encourager la réhabilitation des grands ensembles, telles que la mise en place dès 1977 de la procédure "Habitat et Vie Sociale" (2) et en 1982, celle de la procédure "Développement Social des Quartiers" (3).

A cela, il faut ajouter en novembre 1979 un financement spécifique à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (La Palulos).

Aucun débat non plus autour de ces mesures n'apparaît dans les comptes-rendus des Conseils d'Administration qui entérinent seulement à partir des années 1983-1984, les décisions municipales de faire bénéficier de ces nouvelles procédures certains quartiers toulousains.

En août 1982, un contrat entre la Région Midi-Pyrénées et l'Association Régionale des organismes HLM est signé, faisant suite à celui signé au plan national en mars 1982 entre l'Union Nationale des HLM et l'Etat. On peut alors lire dans "La Dépêche du Midi" que *"La Région Midi-Pyrénées peut être considérée comme une région pilote en matière de politique de l'habitat social"* (4).

L'existence de ce contrat n'est même pas mentionnée dans les comptes-rendus des Conseils d'Administration de l'Office.

Le dynamisme de l'OPHLM et son partenariat actif avec la ville de Toulouse semblent appartenir au passé. Et pourtant au moins 2900 demandes de logement restent sans réponse.

2-1 - L'EFFONDREMENT DU RYTHME DE CONSTRUCTION

Entre 1958 et 1967, 5236 nouveaux logements sont mis en location, entre 1968 et 1977, 3644, et entre 1978 et 1988 seulement 1487.

Cependant les programmes gagnent en qualité et en diversité.

- **Leur taille est réduite :** seul l'ensemble des **Pradettes** dépasse les 200 logements (212).

Les réalisations de **La Vierge, Raphaël, Maillol et Lou Bosc** comptent entre 120 et 150 logements chacune.

Tous les autres programmes ne dépassent pas les 100 logements, la majorité d'entre eux compte en fait moins de 50, voire même moins de 10 logements.

- **Le nombre d'étages** est ramené dans la plupart des cas à 3 étages et moins.

Seuls les programmes de **Lou Bosc** et **Maillol** situés au Mirail, dans un secteur de grands immeubles, atteignent respectivement 5 et 6 étages.

- **La part des logements individuels** répondant aux attentes de nombreux locataires s'accroît et représente 29 % de la production : c'est le cas des cités **Raphaël** (146 logements) et **Picarel** (40 logements).

La part des nouveaux financements devient prépondérante.

Dans cette conjoncture, l'OPHLM maintient son refus de vendre des appartements (5), conforté en cela par la loi de 1983 qui rem-

(1) A Denvers au 45e congrès du mouvement HLM.
(2) Il s'agit d'une procédure dont le rôle est de coordonner les actions et les financements visant à aider à la résolution des difficultés de gestion et d'entretien, effets d'un patrimoine en voie d'obsolescence, d'une marginalisation de la population et d'une attribution ségrégative des logements.
(3) L'Union HLM prend l'initiative de la mise en place en octobre 1981, des Assises Nationales sur l'habitat social d'où ressortira la procédure DSQ dont l'objectif est de traiter de façon globale et territorialisée (par quartier), les problèmes du bâti, des transports, de l'éducation, de la formation professionnelle, de l'emploi, de l'action sociale...
(4) La Dépêche du Midi du 02.08.82
(5) Conseil d'Administration du 17.02.1986

VUES DU CIEL : LE MIRAIL LES ANNEES 70

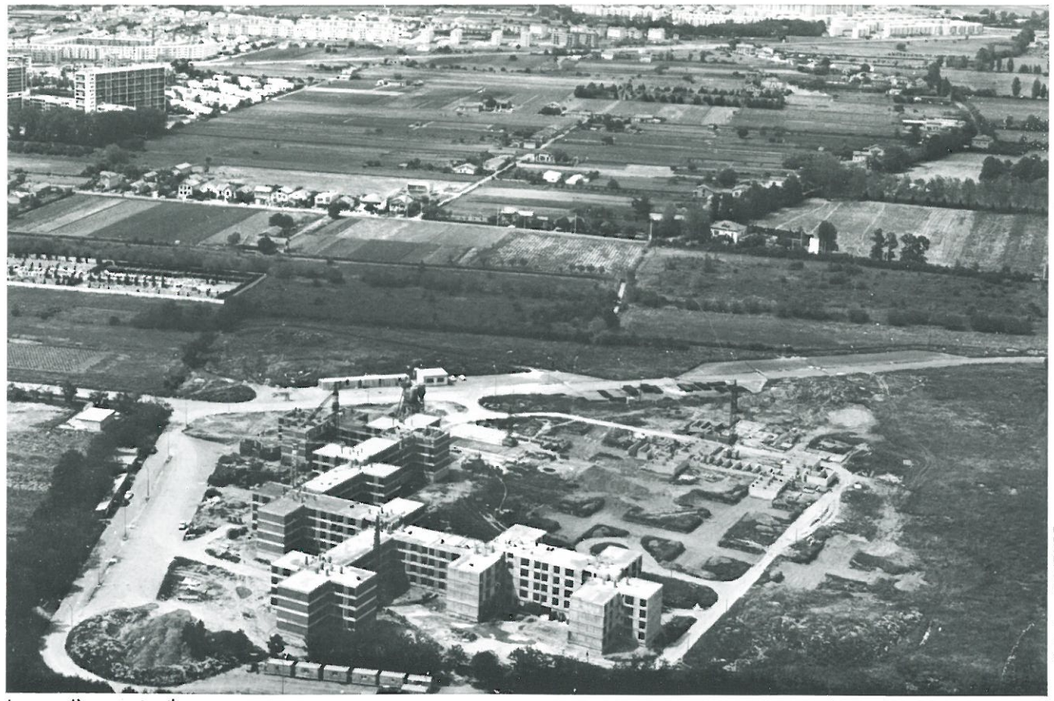


Photo Jean DIEUZAIDE

Les premières constructions...

Photo Jean DIEUZAIDE

La "Ville Nouvelle" : Bellefontaine et Reynerie.

place celle de 1965. Cette loi restreint les possibilités de vente à des immeubles datant d'au moins 10 ans et occupés depuis plus de 5 ans par leur éventuel acquéreur.

2-2 - LA LENTE MISE EN CHANTIER DE LA REHABILITATION

La dégradation du bâti affecte selon l'Office 7 208 logements de son patrimoine (1). Le 22 juillet 1982, "La Dépêche du Midi" titre :
"Problèmes d'hygiène dans les HLM d'Empalot :
- ascenceurs en panne,
- caves livrées aux rats".

Les principales décisions prises par l'OPHLM dans cette période vont concerner la mise en œuvre de la réhabilitation et dans certains cas la démolition.

La démolition des cités de transit ou d'urgence est à l'ordre du jour de nombreux Conseils d'Administration. Le devenir de la cité d'urgence de **Lalande** est l'objet de discussions entre l'Office et la Municipalité de 1974 à 1980, date à laquelle l'OPHLM obtient un permis de démolition.

Le service du logement de la ville insiste sur l'urgence de la démolition des logements situés au nord de la parcelle. Cela permettrait à la ville *"de reloger les habitants de ces logements dans les 52 PLR en cours... et de construire une nouvelle tranche au droit des bâtiments démolis"*. Il souligne également *"que la réussite de la présente opération de restructuration est liée au maintien des habitants dans leur quartier"*.

Sont concernées également par ces discussions sur leur devenir, les cités de **Montaudran**, de **Saint-Simon**, du **Récébédou** et de la rue **Van Dyck.**

Quant aux anciens camps militaires, le service technique de l'Office les juge dans un grand état de délabrement *"dû à une très longue et surtout très mauvaise occupation des lieux"*. L'OPHLM *"considérant le coût des travaux à entreprendre sans que toutefois ceux-ci n'apportent aucun élément de confort susceptible d'entraîner le relèvement du taux applicable pour le calcul du loyer"* (2), décide de s'en séparer et pour cela de demander aux Domaines l'autorisation de les vendre.

La seule allusion au problème du relogement des locataires de ces cités est contenue dans le rapport de l'ilotier du secteur de Montaudran qui *"fait état de la précarité de la situation des familles qui restent dans l'attente d'un relogement"* (3).

La prise en compte tardive, mais incontournable, de la nécessaire réhabilitation.

En septembre 1977, l'Office, sensible aux possibilités de subventions offertes, arrête la liste des travaux de mise aux normes et d'amélioration qui pourraient être entrepris en première urgence, *"sous réserve de financements complémentaires à l'aide de prêts consentis par la Mairie"* (4).

En mai 1978, l'Office envisage la réhabilitation de 70 logements au **Calvaire** et en novembre 1980, de 90 logements à **Bagatelle** dans le cadre de la procédure HVS (cette dernière a été décidée par le Conseil Municipal le 23 octobre 1978).

En 1981, faisant écho à la volonté du gouvernement d'activer la réhabilitation du patrimoine, notamment dans le domaine des économies d'énergie (une dotation supplémentaire de crédits est prévue à cet effet), le Conseil d'Administration ajoute à sa liste prévisionnelle 363 logements de **Bourbaki**, les bâtiments D et E **d'Empalot Poudrerie**, puis la cité de **Lalande A**, *"dans le but d'accueillir les familles de nomades se trouvant en bordure du chemin des Izards"*.

Mais dès décembre 1981, le programme sur **Bagatelle** est revu à la baisse : les travaux à l'intérieur des logements sont supprimés.

Le 1er juillet 1982, l'Office décide enfin de démarrer les travaux de réhabilitation en lançant un programme triennal de grosses réparations et d'entretien sur **Bagatelle** et **Empalot** couvrant la période de 1984-1986.

Si la modernisation de la chaufferie, la réfection des toitures et l'isolation des terrasses ont amélioré dans un premier temps le confort des logements que l'OPHLM possède à **Empalot**, ou à **Bagatelle** (5), la réhabilitation proprement dite des logements est

(1) Conseil d'Administration du 19.09.1977.
(2) Conseil d'Administration du 10.02.1975,
(3) Conseil d'Administration du 30.05.1975.
(4) Conseil d'Administration du 19.09.1977.
(5) "La Dépêche du Midi" du 12.02.1980.

lente. A **Bagatelle**, 5 ans après le début de l'opération HVS, l'OPHLM n'a réhabilité que 90 logements sur 1 583, tandis que la SA HLM La Languedocienne, à titre de comparaison, est sur le point de terminer la réhabilitation de ses 600 logements.

2-3 - LA RETICENCE A S'ENGAGER DANS LES ACQUISITION-AMELIORATIONS DE LOGEMENTS EN CENTRE ANCIEN.

Au vœu exprimé par la Mairie de *"voir les organismes HLM réaliser des opérations en centre ville, en usant des possibilités du droit de préemption de la ville"*, le Président de l'Office répond par son souhait *"de participer au mouvement de reconquête du centre ville"* (1).

Mais au cours de la même séance, le deuxième vice-président met en avant les difficultés, difficilement surmontables selon lui, auxquelles l'Office sera confronté pour mettre à profit les offres de la Mairie :

- la plupart des DIA (2) ne concernent que des parcelles de petite surface qui rendent les opérations difficiles et coûteuses...
- le délai règlementaire, dont dispose la Mairie pour préempter, est trop court pour permettre à l'OPHLM une sérieuse étude de faisabilité,
- il serait intéressant que la ville préempte des terrains nus et libres de toute construction (!).

Ces diverses observations mettent en évidence la difficulté de l'Office à s'adapter à la nouvelle conjoncture.

En juin 1982, dans le cadre de l'Opération Programme d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du quartier Arnaud Bernard, la ville propose une répartition des immeubles préemptés à plusieurs organismes HLM : la SA HLM Cité-Jardins, la SA HLM des Chalets, la SA HLM La Languedocienne et l'OPHLM. Celui-ci prend la décision de laisser à la disposition des autres organismes la réhabilitation des immeubles retenus *"bien que l'Office se soit engagé à réaliser une opération d'acquisition-amélioration dans ce secteur..."* (3).

Dans "La Dépêche du Midi" (4), la CNL remarque que la plupart des terrains rachetés par la Municipalité ont fait l'objet de rétrocession à des sociétés immobilières alors *"qu'en matière de logements sociaux... il y a en tout et pour tout 40 appartements de ce type en construction dans le centre..."*. De son côté, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Toulousaine (AUAT) en dénombre 27 en avril 1984.

L'Office n'a manifestement pas su saisir l'opportunité d'une intervention dans le centre ville.

2-4 - L'EVOLUTION INCONTROLEE DU PEUPLEMENT

Depuis 1971, un accord de principe, puis une convention lient l'Office et le FAS (Fonds d'Aide Sociale) pour l'accueil des immigrés. Le FAS joue le rôle de réservataire. Il accorde des subventions en échange du droit pour les familles immigrées à disposer d'un certain nombre de logements dans le patrimoine HLM.

Le projet de convention élaboré par la Direction Départementale de l'Equipement (DDE) pour faire suite à celle qui expire le 31 décembre 1981, constate qu'à la fin de l'année 1981, l'Office loge selon les groupes d'immeubles entre 15,8% (**La Gloire**) et 45,3% (**Varèse**) d'immigrés. Abordant ensuite le problème de la répartition des familles immigrées dans l'ensemble du patrimoine, deux propositions sont avancées, l'une déterminant un quota et l'autre envisageant l'accueil en logements micro-spécifiques.

L'Office s'engagerait, en contrepartie des subventions prélevées sur le 1% patronal, à accueillir des immigrés dans *"la limite du taux d'occupation maximum de 12% par ensemble immobilier"*.

La convention prévoit par ailleurs *"le blocage de l'accueil au niveau actuel"* pour les groupes où le taux d'occupation dépasse les 15%, et la mutation de familles des ensembles où le taux d'occupation est supérieur à 20% vers ceux dont le taux est moindre.

(1) Conseil d'Administration du 29.01.1982.
(2) Déclaration d'Intention d'Aliéner.
(3) Conseil d'Administration du 04.06.1982.
(4) La Dépêche du Midi du 17.02.1983.

Mais devant l'irréalisme d'une telle mesure, en raison de la faible fréquence des vacances dans les groupes censés accueillir les familles mutées, est envisagé alors le "transfert" des familles en "surnombre" vers des logements micro-spécifiques, au risque de confondre abusivement familles immigrées et cas sociaux.

En juillet 1985, une enquête menée par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Toulousaine (AUAT) et par l'association de sociologues, Médianes, sur la politique d'attribution de l'Office, confirme l'inégale répartition des immigrés.

L'Office envisage alors de *"tenter de limiter le quota d'immigrés à 20% sur l'ensemble du patrimoine"*, et pour la première fois, *"conscient que seul l'Office accepte les immigrés en grand nombre"*, revendique que *"leur prise en charge.. (soit) partagée plus équitablement avec les autres organismes HLM"*.

En février 1986, l'Office affirme à nouveau *"qu'une politique globale du logement des immigrés devrait être mise sur pied"*.

2-5 - LA PAUPERISATION DES LOCATAIRES DE L'OFFICE

Le problème des familles en difficultés, abordé sous l'angle des impayés de loyer en juillet 1975, ne réapparaît dans les comptes rendus du Conseil d'Administration qu'en novembre 1985. Entre-temps, "La Dépêche du Midi" publie des informations "plus ou moins officieuses" sur la situation des locataires de l'OPHLM.

En juillet 1975, il est question des *"services préfectoraux (qui) seraient favorables à l'expulsion de 4 ou 5 familles pour lesquelles aucune mesure de bienveillance ne peut être envisagée..."*. A propos des impayés, est évoquée *"l'utilité du recrutement d'une assistante sociale, rendu difficile en raison de la faible rémunération proposée"*.

Durant l'année 1984, le quotidien régional évoque régulièrement *"la situation financière préoccupante"* de l'OPHLM. Le 14 septembre 1984 sous le titre *"HLM : les premières expulsions"*, il rappelle que *"le montant des loyers impayés est énorme. Seize millions de francs pour les seuls six premiers mois de 1984 (s'ajoutent) au passif tout aussi important des années précédentes"*.

Selon Monsieur Albin, Administrateur représentant les locataires de l'OPHLM, et membre de la Commission des Expulsions (1), le *"phénomène n'a fait qu'empirer depuis 1979"*.

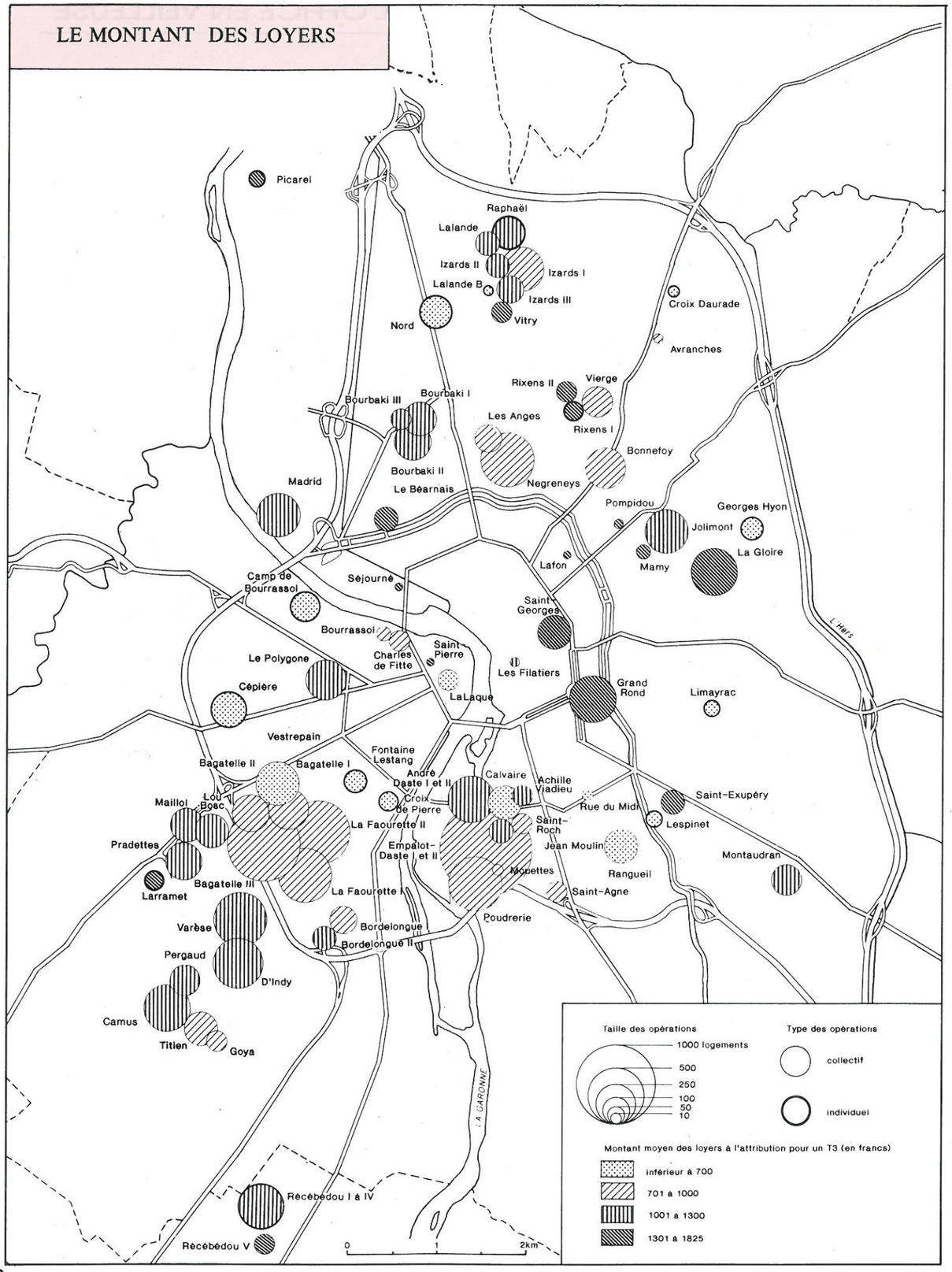
Si tous les informateurs de "La Dépêche du Midi" s'accordent à reconnaître que *"les impayés, c'est une évidence, découlent dans une large majorité du contexte socio-économique actuel"*, la responsabilité de l'Office est également mise en cause : *"on s'aperçoit que les loyers et charges ont commencé à ne pas être payés fin 1981, début 1982... A la fin de l'année 1981, trois mois ont passé sans que les locataires reçoivent un seul relevé de loyer"*.

"La Dépêche du Midi" toujours, relate la visite de Monsieur QUILES à Toulouse qui se prononce pour la mise en place d'une commission départementale d'aide aux familles en difficultés, avec une participation financière de l'Etat pour alimenter un fonds de soutien. Lors du Conseil d'Administration de septembre 1985, l'Office décide de participer pour 31% à ce fonds (154 500 F sur 500 000 F).

En novembre 1985, à propos de l'étude de l'AUAT sur ***Reynerie*** *qui conseille "une nouvelle approche de la gestion de ce quartier"*, la Ville et l'OPHLM sont pour la première fois confrontés (du moins dans les comptes-rendus du Conseil d'Administration) à l'idée d'une gestion sociale de quartiers des grands ensembles.

Durant cette période, l'Office parait s'être replié et éprouver quelques difficultés à définir un projet. Sans jamais être vraiment partie prenante du débat qui anime les instances HLM, il suit le mouvement. S'il n'est pas totalement aveugle sur les transformations que subit son patrimoine, il ne se saisit pas des opportunités qui ont pu lui être offertes pour opérer sa "mue" : "souterraine"... la crise couve...

(1) Cette commission dont le résultat ne sera jamais tout-à-fait clarifié comprend des représentants des associations de locataires, de la Mairie de Toulouse, des organismes HLM, de la DDASS, un commissaire de police et un huissier de justice.



IV - LA MANIFESTATION DE LA CRISE

Un contrôle de la Cour des Comptes de juin 1986 ébranle la vie de l'Office et se répercute au Conseil Municipal et dans la presse locale.

La situation de l'OPHLM déjà présentée comme préoccupante dans les articles antérieurs de "La Dépêche du Midi" qui se fondent sur des sources plus ou moins officieuses, éclate cette fois au grand jour.

1 Le débat interne

Le débat est désormais ouvert : le rapport de la Cour des Comptes en date du 6 juin 1986 n'est discuté que quatre mois plus tard lors d'une réunion extraordinaire du Conseil d'Administration de l'Office, le 20 octobre.

Ce contrôle, décidé à partir du précédent, effectué en 1980-1981, se limite aux points qui semblaient alors faire problème :

- la maintenance et l'état du patrimoine,
- les loyers,
- l'équilibre d'exploitation et l'équilibre financier.

• Le rapport est d'abord porté à la connaissance des membres du Conseil Municipal lors de sa réunion du 17 octobre 1986.

La Cour des Comptes critique la gestion de l'Office sur plusieurs points qui sont liés :

- la carence en investissements : *"par la réalisation d'amortissements excessifs par rapport au remboursement du capital de la dette, l'Office a constitué des réserves plutôt que de lancer de nouveaux programmes de construction ou d'effectuer les grosses réparations. Ces excédents ont alimenté le fond de roulement qui atteignait en 1982, 45 % des dépenses totales de l'Office. Ils ont d'autre part été orientés vers divers placements financiers à caractère spéculatif..."*.

- le mauvais entretien du patrimoine qui a pour conséquence :
  * la paupérisation croissante des locataires des cités,
  * la réhabilitation onéreuse en raison de la carence en entretien régulier.

- l'incompétence coûteuse du prestataire de service en informatique : les retards pris dans le recouvrement des loyers conduisent à une perte de 10 millions environ.

L'existence et le contenu du rapport de la Cour des Comptes sont portés, le lendemain de la séance du Conseil Municipal, à la connaissance du public. Dans un article intitulé, *"L'Office Public HLM en question"*, le journaliste de "La Dépêche du Midi" fait état *"d'un rapport accablant"* et rapporte les propos d'un conseiller municipal qui estime que l'une des conséquences du mauvais entretien du patrimoine est *"le départ des locataires qui en ont les moyens et le processus de formation de ghettos"*.

Le journaliste ajoute que le Maire sait que l'OPHLM connaît des difficultés provenant en partie des loyers impayés... et qu'il a affirmé que les mesures qui s'imposent, seront prises. Dans le même article, le Président de l'OPHLM rappelle que le logement des plus défavorisés dont l'Office supporte une grande part du poids, a toujours posé de graves problèmes et rencontré des handicaps difficiles à surmonter.

• Lors de la réunion extraordinaire du 20 octobre 1986, le Président de l'Office invite chacun à donner son point de vue.

Au sujet de la gestion du budget, les avis sont partagés :

Un administrateur estime qu'il est impossible de fonctionner sans budget provisionnel : *"actuellement, aucun plan n'est prévu par les services techniques pour le patrimoine ; le mot entretien est banni pour ne plus parler que de réhabilitation"*.

Un autre ajoute que si en bonne gestion les provisions doivent servir pour faire face aux grosses réparations, risques d'impayés, frais de gestion et d'entretien..., *"il est indispensable de placer les fonds au meilleur taux"*.

Deux autres sujets sont discutés : l'accueil des immigrés et la conduite à tenir par rapport aux locataires insolvables.

La déléguée régionale du SSAE (1) regrette *"l'amalgame qui est fait entre les indésira-*

---

(1) SSAE : Service Social d'Aide aux Emigrants.

bles et les immigrés, car actuellement, il n'y a plus de travailleurs immigrés qui fassent venir leur famille en France"; ceux qu'on appelle immigrés *"sont ceux de la deuxième génération qui ont grandi en France; le problème d'adaptation dans les immeubles n'est plus le même"*. Cette remarque n'empêche pas un autre administrateur de revendiquer que l'Office ne soit plus ***"le seul à supporter les immigrés, les sans ressources et les gens à problèmes"***.

En ce qui concerne les locataires insolvables, différentes propositions, voire recettes, sont proposées qui n'engagent à aucun moment la responsabilité de l'Office : l'un suggère que ***"les pouvoirs publics interviennent auprès des autres partenaires HLM"***; un autre ***"que les organismes sociaux aident l'Office à faire face à ses difficultés financières"***; un autre développe la solution qui éviterait à l'Office une perte d'argent dans le cas d'expulsion judiciaire.

Un quatrième enfin pose LA question : ***"Doit-on prendre en charge les gens sans revenu, en sachant que les loyers seront impayés ou bien doit-on les laisser dans la rue ?"***

Pour le Président, ***"le problème n° 1, c'est le comportement des locataires qui crée l'insécurité, le nombre trop important de marginaux... il est primordial que les éléments indésirables soient sortis de notre patrimoine, mais l'Office n'a aucun moyen..."***.

Un seul administrateur rappelle que ***"l'Office n'appartient pas au système concurrentiel" et qu'il est là "pour loger des gens qui n'ont pas les moyens d'aller ailleurs"***.

Enfin, un autre membre du Conseil d'Administration suggère que les inspecteurs de l'Office aillent sur le terrain dans les cités prendre la mesure des problèmes, en faisant ***"l'inventaire des logements vides et de la population que nous y avons"***.

• Le débat se poursuit au cours du Conseil d'Administration qui se tient à la Préfecture le 17 décembre 1986. Les dysfonctionnements de l'Office y sont à nouveau constatés : le taux des impayés en 1985 représente 9,8% de l'ensemble des loyers alors que pour l'Office Départemental il n'est que de 2,8%. 50% des familles logées en 1985 ont des revenus inférieurs ou égaux au SMIC. La décision "protectionniste" et "provocatrice" est prise de ne plus loger les personnes dont les ressources n'atteignent pas 2 500 F par mois.

Un administrateur se lance ensuite dans un réquisitoire passionné, suivi de l'exposé d'une politique pour l'avenir, en rupture complète avec celle qui a été suivie jusque là. La crise économique, l'évolution de la société, les modifications du mode de vie... ***"n'ont jamais fait l'objet de réflexion du Conseil d'Administration : la paupérisation du patrimoine est la conséquence de ce vide de la pensée technique et sociale de l'Office"... "Veut-on mettre la vocation de l'Office à jour en lui permettant de se confronter aux données de son marché, c'est-à-dire de ses locataires présents ou potentiels ?"***

Si c'est le cas, l'Office devra abandonner les ***"solutions bureaucratiques"*** où l'on passe à ***"la même toise"*** un ensemble de problèmes différents, pour une gestion sociale, personnalisée dans les cas les plus sensibles, de la population locative.

"De producteur de logement, l'Office deviendra alors gestionnaire de clientèle" et son action portera entre autres sur :
- un mode d'attribution des logements qui réduise ***"les ghettos qu'on a laissé se créer"***,
- la responsabilisation des agents, la redéfinition de leurs missions et une formation correspondante à ces nouvelles missions...

2

L'expression publique de la crise

Si l'Office débat de son avenir, et si la Municipalité lui prête à nouveau une oreille attentive, l'effervescence gagne le terrain, un peu comme si tout le monde renouait des liens anciens.

• La Municipalité dans les quartiers : quelques jours après que le débat ait été porté sur la place publique, la Municipalité va à la rencontre des habitants.

"La Municipalité s'est proposée d'aller cette semaine sur le terrain. Mercredi, une délégation était à la Cité Tabar. Hier, elle était aux Izards et à Empalot. A midi, elle sera à la Cité Madrid et à 18 h 30 à Reynerie (1)".

• On suit de près les chantiers de la réhabilitation aux résultats variables :

Bagatelle a bénéficié en 1978 d'une opération HVS aujourd'hui terminée (1); si les façades ont été repeintes, les travaux d'isolation phonique et thermique de l'extérieur effectués, les usagers déplorent *"qu'aucune rénovation intérieure n'ait été faite"*.

A Reynerie (2), on note qu'une *"réelle volonté politique, avec des moyens financiers et l'établissement d'un partenariat avec les associations de quartier et la population... (a permis de lancer) les mesures d'accompagnement..."* mais le quartier attend maintenant *"la création d'équipements supplémentaires... et surtout la réhabilitation du bâti..."*.

A Madrid (3), une opération HVS lancée au début de l'année suscite une sourde inquiétude concernant les augmentations prévisibles des loyers. Mais selon l'Office, grâce à l'APL, le taux d'effort ne devrait pas dépasser 15%. En effet, l'enquête menée par l'Antenne d'Empalot (4) sur la solvabilisation des locataires a révélé que, sur les 226 locataires qui ont répondu, 76% sont mieux solvabilisés, c'est-à-dire que la dépense nette qui reste désormais à leur charge est inférieure à celle qui était la leur avant la réhabilitation (5).

En revanche, 24% ont dû faire face à un supplément de dépense compris entre :

- 0 et 100 F pour 4,9%
- 100 et 200 F pour 2,2%
- 200 et 300 F pour 4,9%
- 300 et 400 F pour 12%

Mais l'économie apportée sur les charges par les travaux d'isolation et d'amélioration du chauffage n'a pas été prise en compte dans ce calcul.

• On s'intéresse aussi beaucoup aux cités de l'entre-deux-guerres dont on souligne l'état de délabrement.

Selon un représentant de la CNL (6), membre du Conseil d'Administration, ces cités ont été complètement laissées à l'abandon, au plan de l'entretien. *"Il n'existe aucun projet les concernant. Et certains à l'Office rêvent même de les raser"*.

"Le bâti est encore bon, mais peintures et toitures sont en piteux état..." A Bonnefoy, *"il y a bien 25 ans que l'on n'y a pas déposé la moindre couche de peinture"*.

A la Cité Saint Roch, de *"briques et de broc... l'électricité et l'alimentation en gaz et eau sont d'époque (1931) : DANGER"*. Le service d'hygiène de la Ville de Toulouse y a même déclaré cinq appartements totalement insalubres et un incendie semble avoir été provoqué par un court circuit.

• Mais surtout la question du peuplement suscite des prises de position passionnées.

Le problème du peuplement continue à être confondu avec celui de la répartition des familles immigrées dans le parc de l'Office et dans celui des autres organismes HLM.

Une mesure tout à fait discriminatoire décidée par le Conseil d'Administration, fait grand bruit : il s'agit d'interdire l'accès du parc de l'Office aux étrangers pendant deux à trois ans (7).

"La Dépêche du Midi", en octobre de l'année suivante (8), rend compte des effets malheureux d'une telle mesure. Souvent le secteur locatif privé est fermé aux étrangers qui n'ont qu'un *"seul recours, se tourner vers le secteur du logement dit social, qui détient environ sur Toulouse 30% du parc locatif"*.

Dans ce même article, les représentants de l'Office National de l'Immigration, de l'Association Culturelle de l'Immigré et de la CNL s'accordent à penser que les difficultés de cohabitation, les dégradations constatées dans les cités n'ont pas pour cause le fait

(1) La Dépêche du Midi du 24.10.86
(2) La Dépêche du Midi du 06.10.87
(3) La Dépêche du Midi du 17.03.87
(4) Pour lutter contre la mauvaise image de l'Office dans les quartiers, celui-ci installe des Antennes sur place, la première à Bagatelle en 1983.
(5) Conseil d'Administration du 20.10.86.
(6) La Dépêche du Midi du 09.06.88
(7) Conseil d'Administration du 17.11.86
(8) La Dépêche du Midi du 06.10.87

d'être étranger mais bien davantage *"les difficultés économiques, le manque de formation, le désœuvrement, les erreurs d'urbanisme ou celles de peuplement"*.

La décision de l'Office pour maladroite qu'elle ait été, a au moins le mérite de poser le débat sur la scène publique.

3

Des signes de changement

● **En mars 1988, le problème du peuplement est abordé de manière plus constructive.** L'Office passe en effet une convention avec l'association Médianes pour une étude sur les conditions d'occupation de son patrimoine, en commençant par les quartiers de Bagatelle et d'Empalot. La mission répondait à trois objectifs :
- réaliser une analyse socio-démographique de la population à travers une enquête systématique auprès des ménages,
- évaluer globalement les difficultés liées au peuplement,
- conduire une action d'animation et de formation du personnel des Antennes et notamment des gérants d'immeubles.

Une convention est également passée, en juin de la même année (1), avec le CREPAH et le PACT ARIM pour que soit poursuivi la mise en place sur le quartier de Reynerie des équipes de gestion rapprochée, susceptibles à partir d'une connaissance fine du terrain, de faire évoluer le peuplement du grand ensemble. Le PACT ARIM a, pour sa part, la charge plus particulière d'identifier une vingtaine de familles auxquelles un relogement en habitat adapté serait proposé (2).

● **L'Office tente de développer un traitement plus social des problèmes qu'il rencontre.**

- L'Atelier Régie d'Empalot est créé le 1er janvier 1986. L'OPHLM accepte d'en être le partenaire au côté de la Mission Locale pour l'Emploi, de la Mairie, du Conseil Général, de l'ANPE, des associations... L'Atelier fonctionne comme une entreprise qui participe à la rénovation d'appartements à Empalot, en employant sur place des "stagiaires", locataires fortement endettés, dont les heures de travail financent en partie le remboursement de la dette de loyer.

- L'Office, depuis juillet 1987, établit un programme de reconversion par étapes de son personnel de régie en personnel de gérance, afin de répondre à deux exigences :
* assurer un meilleur service aux locataires,
* avoir une connaissance plus fine de la population logée.

Après le temps du débat qui a sans doute été encore plus animé et contradictoire que les traces disponibles ne le laissent supposer, émergent peu à peu de nouveaux choix. La crise économique et ses effets ont placé l'Office au cœur de contradictions vives. Elle rend plus que jamais nécessaire la réalisation d'une politique du logement social, dans une ville dont certes le dynamisme s'affirme mais qui n'est pas pour autant à l'abri du phénomène de pauvreté.

(1) Conseil d'Administration du 28.06.88
(2) Il s'agit en général de maisons individuelles intégrées au tissu urbain.

V - L'AGGIORNAMENTO

La Municipalité reprend en main les destinées de l'OPHLM en mettant à profit les nouvelles dispositions de l'Etat visant à accélérer la rénovation du logement social.

1

L'engagement des pouvoirs publics en faveur du logement social

Un nouveau régime de conventionnement est mis en place à partir du 1er janvier 1988. Celui-ci prévoit la signature d'un accord-cadre entre les organismes HLM et le Préfet qui porte :
- sur la volonté de l'Organisme de développer une politique sociale et patrimoniale,
- sur l'engagement de l'Etat de conventionner la totalité du parc qu'il bénéficie ou non de travaux, aboutissant ainsi à un "bouclage de l'APL", c'est-à-dire à son extension à l'ensemble du patrimoine.

Les organismes HLM, s'ils signent cet accord et s'engagent donc à un suivi de leurs locataires (1), sont assurés en contrepartie, de percevoir avec l'APL la plus grosse partie du loyer, voire la totalité.

Le 8 juin 1988, le Conseil des Ministres lance un plan d'urgence afin d'impulser une très large réhabilitation du parc HLM.

De substantielles subventions viennent grossir les crédits préalablement accordés : *"une rallonge pour les HLM : le Conseil des Ministres a fait hier, un super-cadeau aux organismes HLM. Et surtout à leurs locataires. Dans l'enveloppe, des crédits pour des logements plus nombreux, plus beaux..."* (2).

Devant la montée des inégalités et de la pauvreté, le logement social redevient une priorité. Trente cinq ans après, l'Abbé Pierre se remobilise. Les "sans-abris" rebaptisés "sans domicile fixe" font à nouveau la Une des journaux, de même que le "mal vivre" des grands ensembles HLM. Il faut noter à leur propos, le rôle que jouent parfois les médias qui, au-delà de la recension des faits, participent à leur dramatisation. Il reste que certains ménages, déjà dépourvus de travail, se voient privés de l'accès à un logement décent, ou "assignés à résidence" dans les quartiers les plus dévalorisés. Face au risque grandissant d'exclusion, l'Etat légifère et instaure, avec le vote de la loi Besson, "le droit au logement", appelant l'ensemble des acteurs locaux à en assurer la mise en œuvre. La participation des organismes HLM est bien sûr largement sollicitée, même si elle suscite de leur part quelque réserve devant le risque encouru, du moins le craignent-ils, d'une trop grande spécialisation de leur intervention.

2

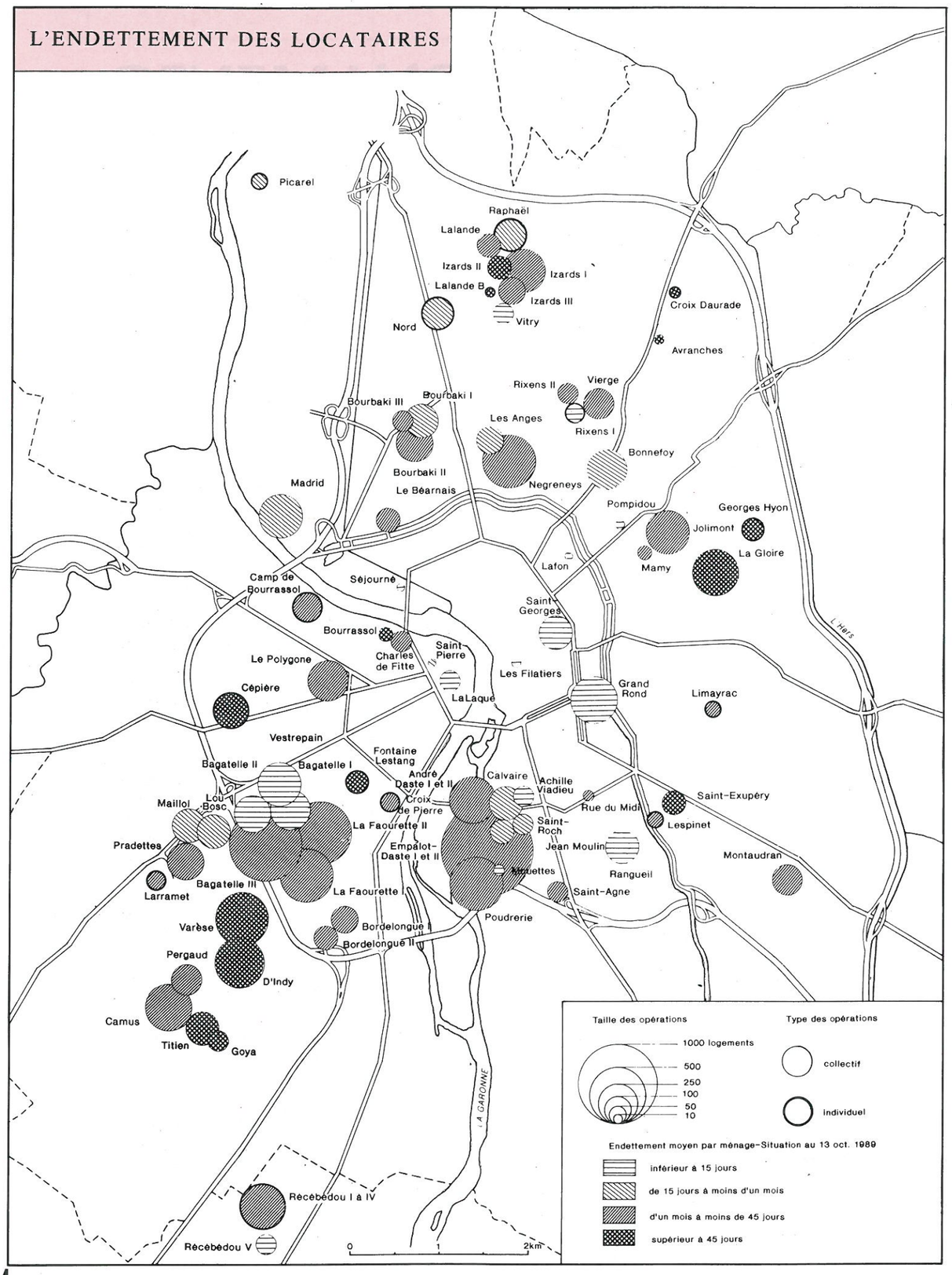
L'engagement de la Municipalité et de l'Office : vers une gestion patrimoniale plus sociale et plus partenariale

Lors du Conseil d'Administration du 11 juillet 1988, Mme de Veyrinas, Maire Adjoint en charge des Affaires Sociales, est élue Présidente en remplacement de M. Cavaille. Cette nomination vient entériner le regain d'intérêt porté par la Ville au devenir de son Office. Elle s'accompagne d'une redynamisation de l'OPHLM, lequel redéfinit progressivement ses missions et affirme une politique. Face à des enjeux complexes et parfois contradictoires, le positionnement de l'Office ne va pas de soi et suscite débats, voire conflits et résistances. Désireux de maîtriser le devenir de son patrimoine et de répondre aux attentes de locataires qui avaient perdu l'habitude d'être consultés, il ne saurait cependant se soustraire à l'urgence sociale.

La situation demeure en effet préoccupante : 5 681 demandes de logements ne sont pas satisfaites au 31 décembre 1987 ; il existe 1 100 retards de paiement de loyer dont 400 d'une durée supérieure à 6 mois en juillet 1988 ; la pression qui s'exerce sur le parc HLM ne cesse de s'accroître : en 1989 les demandes pour un logement HLM ont augmenté de 10 % dans l'agglomération toulou-

(1) L'arrêté du 14.03.86 prévoit un plan d'apurement qui doit être signé, en cas de non paiement, par le locataire sous peine de suspension de l'APL qui est alors perdue pour le bailleur.
(2) La Dépêche du Midi du 09.06.88

L'ENDETTEMENT DES LOCATAIRES



saine. L'Office, tout comme les autres organismes HLM, supporte de plus en plus les retombées de la réhabilitation du centre ancien et de certains faubourgs : en 1989, 13 % des ménages auxquels l'Office a attribué un logement avaient perdu leur logement précédent du fait de sa rénovation, de sa démolition ou de sa reprise par le propriétaire.

Pour répondre au mieux à cette situation, l'Office cherche à se donner *"les éléments d'une réflexion sur une politique du logement social"*.

Il entreprend de connaître sa clientèle et ses locataires. Comparant les caractéristiques socio-économiques des ménages demandeurs de logement et celles des ménages nouvellement accueillis dans son parc, il constate *"une adéquation certaine entre la demande potentielle et la demande agréée"*, qui si *"elle témoigne d'une bonne réponse et d'une prise en compte des besoins"* aboutit à *"l'appauvrissement généralisé de la population logée par l'OPHLM"*.

Par ailleurs les études menées par l'Association Médianes sur les conditions d'occupation du parc permettent une approche sociologique fine des dysfonctionnements existants dans les quartiers, mais aussi des attentes et des potentialités sociales de leurs habitants. Elle apporte des éléments d'appréciation sur les conditions à réunir préalablement à la résolution des problèmes...
Par exemple pour **Bagatelle**, Médianes propose une maîtrise d'œuvre sociale *"qui amène sur le champ de la médiation, des groupes qui en sont exclus"*. Après avoir exploré **Bagatelle, les Izards**, la cité de la **Gloire**, Médianes poursuit aujourd'hui ses investigations sur d'autres cités, élargissant peu à peu le diagnostic à l'ensemble du patrimoine.

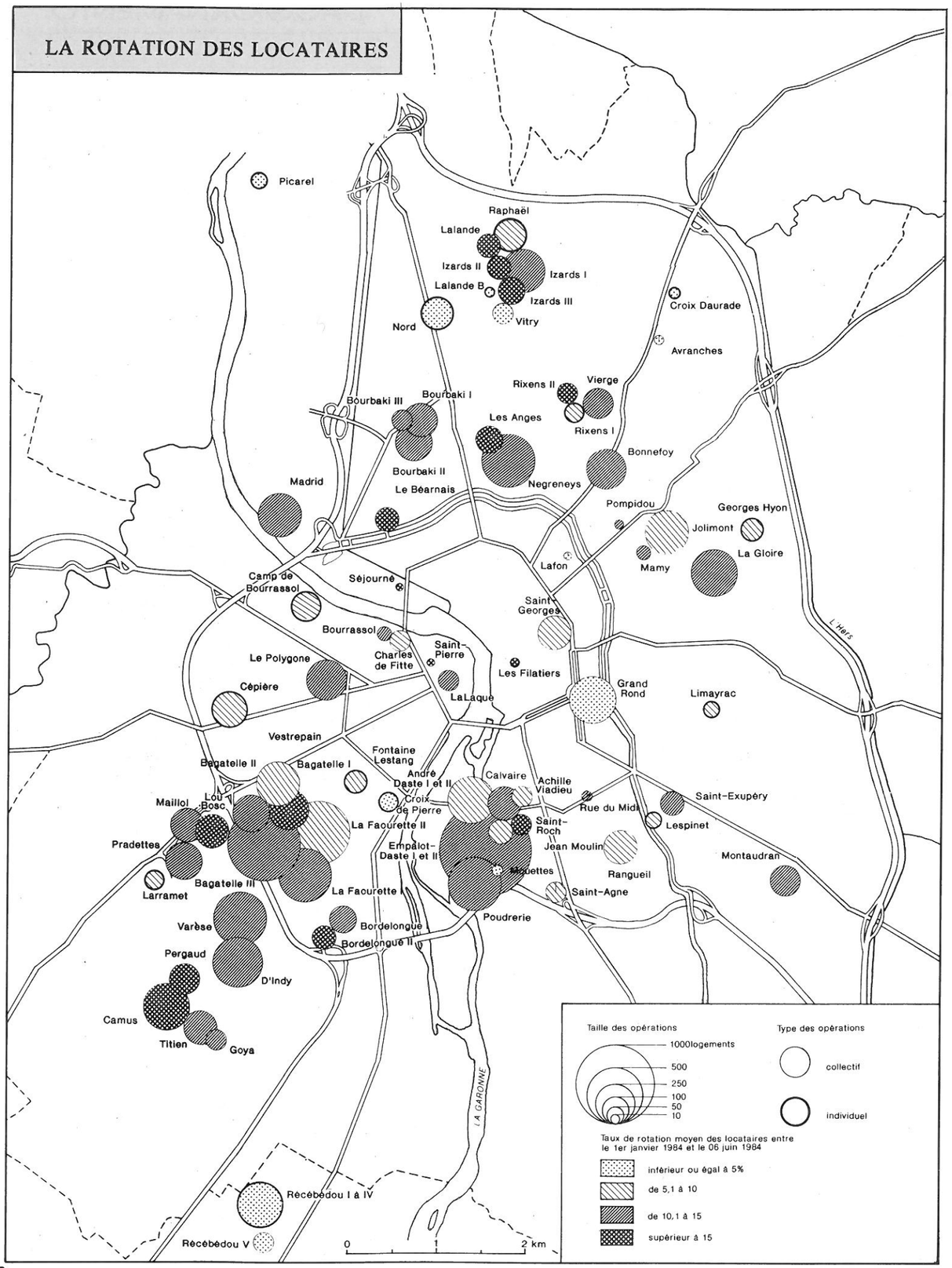
De même les études commandées aux architectes sur la réhabilitation et la restructuration des cités-jardins de l'entre-deux-guerres, développent toutes un volet social même si les enquêtes auprès des locataires sont d'inégale qualité. Dans certains cas, elles s'accompagnent d'une réelle démarche de concertation avec les habitants. C'est ainsi qu'à la cité **Georges Hyon** (**La Juncasse**), le comité de défense du quartier, puis les locataires, ont été amenés à discuter des divers scénarios proposés.

En effet, au-delà de l'effort de connaissance entrepris, il s'agit pour l'Office de se rapprocher de ses locataires et de renouer avec eux un dialogue longtemps interrompu. La tâche n'est pas aisée d'autant que sur le terrain les interlocuteurs n'existent pas toujours. S'il faut laisser aux habitants le temps de s'organiser, peu à peu néanmoins la parole se remet à circuler. A la satisfaction de leurs habitants, l'Office renonce à la démolition des cités-jardins, même si quelques collectifs viennent densifier l'habitat pavillonnaire d'origine, modifiant quand même l'environnement des locataires en place.

Sous l'impulsion de sa nouvelle Présidente, l'Office se propose, grâce aux nouveaux moyens accordés par l'Etat, d'accélérer la réhabilitation de son patrimoine, réhabilitation *"qui constitue un axe privilégié de la stratégie de l'OPHLM"*. En effet, en raison du taux élevé des PLA, les logements neufs ne sont plus accessibles à tous. Aussi demande-t-il à l'Etat d'orienter préférentiellement ses financements pour le logement social vers les opérations de réhabilitation, et à la Ville ainsi qu'au Département et à la Région, d'accompagner cet effort par des subventions appropriées.

La question rémanente du peuplement est à nouveau abordée mais dans des termes neufs. Sans minimiser le rôle qu'il peut jouer, l'Office souhaite que l'effort soit mieux réparti entre les divers organismes HLM. La Ville *"peut exiger des sociétés HLM l'accueil des familles lourdes que l'Office supporte seul actuellement. Elle en a les moyens car elle aide ces organismes notamment au niveau des cessions de terrains, des garanties d'emprunts ou par des subventions pour surcoûts financiers"*. Pour ce faire, les Administrateurs qui représentent la Ville au sein de leurs Conseils d'Administration sont appelés à y jouer un rôle plus actif.

Mais le problème est désormais posé à un autre niveau. Lors d'une récente séance du Conseil d'Administration, Mme de Veyrinas note que certaines communes environnantes se trouvent tout à fait dépourvues en logements sociaux alors même qu'elles recueillent les fruits d'un développement économique. *"Une politique d'ensemble s'impose donc au niveau de l'agglomération"*. Tel est bien l'objet du Contrat de Ville dont l'avan-



cement subit cependant les "à-coups" du jeu politique local.

Si la politique de peuplement vise au rééquilibrage social des cités, elle rencontre des difficultés qui tiennent essentiellement au faible taux de rotation des logements, sauf dans les cités les plus défavorisées. Le premier bilan de l'expérience de gestion du peuplement, menée dans le cadre du DSQ sur le quartier de Reynerie, au cours du second semestre 1988 a montré *"que le travail conduit en concertation par les assistantes sociales de secteur et les représentants des organismes HLM concernés débouche effectivement sur un certain rééquilibrage social, en particulier au sein du parc de l'OPHLM : diminution des familles nombreuses, baisse significative (de 52 % à 22 %) du nombre de ménages au revenu inférieur à 4 000 F par mois et augmentation sensible du taux d'actifs"* (1). Il est loin par contre de mettre en avant l'appartenance ethnique. Au vu de ce bilan, la gestion du peuplement ne peut plus désormais être réduite à la seule dédensification du nombre d'étrangers.

Mais l'Office s'engage aussi dans l'ensemble des politiques qui font du logement un des supports de l'action sociale : utilisant de mieux en mieux les procédures d'aide au maintien dans les lieux ou d'accès au logement des ménages en difficultés : FAIL, FARG, SDAPL (2), intervenant dans les programmes territorialisés de développement social (DSQ, convention de quartier), participant à diverses instances de réflexion et de concertation, il prend place parmi les partenaires qui tentent de développer en matière de logement des réponses appropriées à la lutte contre l'exclusion.

Tout comme les autres bailleurs sociaux, l'OPHLM souhaiterait que soit ré-instaurée, au niveau de la Ville de Toulouse, la commission des DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) qui permettrait de connaître les opportunités foncières et d'en bénéficier afin d'accroître le parc de logements dans le centre ville. Au-delà de la diversification de l'offre locative qui en résulterait, ce souhait atteste de la volonté d'être à nouveau acteur de l'urbanisation et d'assurer aux populations les plus modestes "le droit à la ville" en les installant au cœur de la cité.

Augmenter le parc disponible par de nouvelles constructions ou l'acquisition-amélioration de logements existants, réhabiliter 1 000 logements chaque année, entretenir l'ensemble du patrimoine, transformer de grands appartements en plus petits afin de mieux répondre aux besoins, adapter les logements et les abords des immeubles aux personnes âgées, qui représentent parfois un quart de la population de certaines cités, et aux personnes à mobilité réduite, satisfaire la demande étudiante, participer activement à l'accueil des plus défavorisés mais également des populations à revenus stables mais modestes, assurer un suivi personnalisé des ménages en difficultés, veiller aux équilibres sociaux, tels sont les principaux axes de la politique définie par l'Office qui a fait l'objet du contrat signé en avril 1991 et pour 3 ans avec l'Etat. Soixante dix ans après une naissance en partie provoquée, c'est un "mariage de raison" qui se conclut, célébré par "consentement mutuel", au terme d'un aggiornamento qui n'en finit pas de bousculer bien des habitudes.

S'il est acteur des politiques de l'Etat et partenaire des politiques sociales locales, l'Office est désormais soucieux d'être reconnu comme un opérateur urbain à part entière. Bien qu'affirmant clairement la double volonté de participer à l'amélioration du cadre de vie de ses locataires et de répondre à la demande des plus pauvres sans pour autant créer de nouveaux déséquilibres sociaux, peut-il à lui seul, ou d'ailleurs avec d'autres, sinon résoudre, du moins supporter les effets sociaux des politiques économiques et urbaines qui sont conduites ?

Faite de l'accumulation au quotidien de "faits et gestes" souvent générés par les grands événements de ce siècle, l'histoire de l'Office permet de mesurer la complexité des politiques du logement qui doivent sans cesse s'adapter à l'évolution des modes de vie et satisfaire à des besoins "nouveaux" que la prévision, tout comme la perspective, ont bien du mal à déceler...

(1) Cf CIEU : Un logement pour tous (1989).
(2) FAIL : Fonds d'Aide aux Impayés de Loyer.
FARG : Fonds d'Aide au Relogement et de Garantie. Le FARG présente l'intérêt de garantir le paiement du loyer pendant une période pouvant aller jusqu'à deux ans, ce qui facilite l'accès au logement de ménages économiquement fragiles en levant les préventions que les bailleurs peuvent avoir à leur égard. Ce fonds est abondé par l'Etat, le Département, la CAF et la Ville de Toulouse.
SDAPL : Section Départementale des Aides Publiques au Logement.

ENFANTS DANS LES CITES.

Photo Jean DIEUZAIDE

Le Mirail

Photo Didier Taillefer

Le Mirail

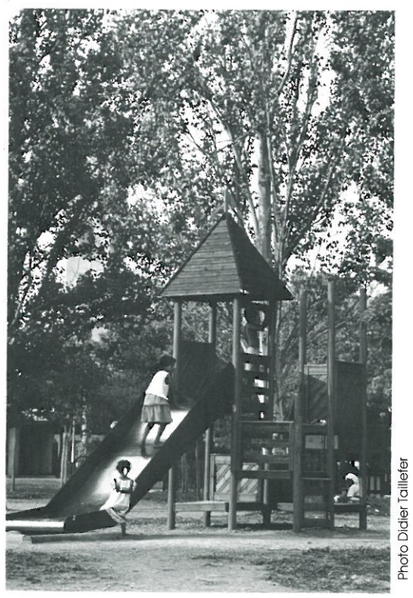


Photo Didier Taillefer

Empalot

L'OFFICE S'ENGAGE

CITES EN FETE

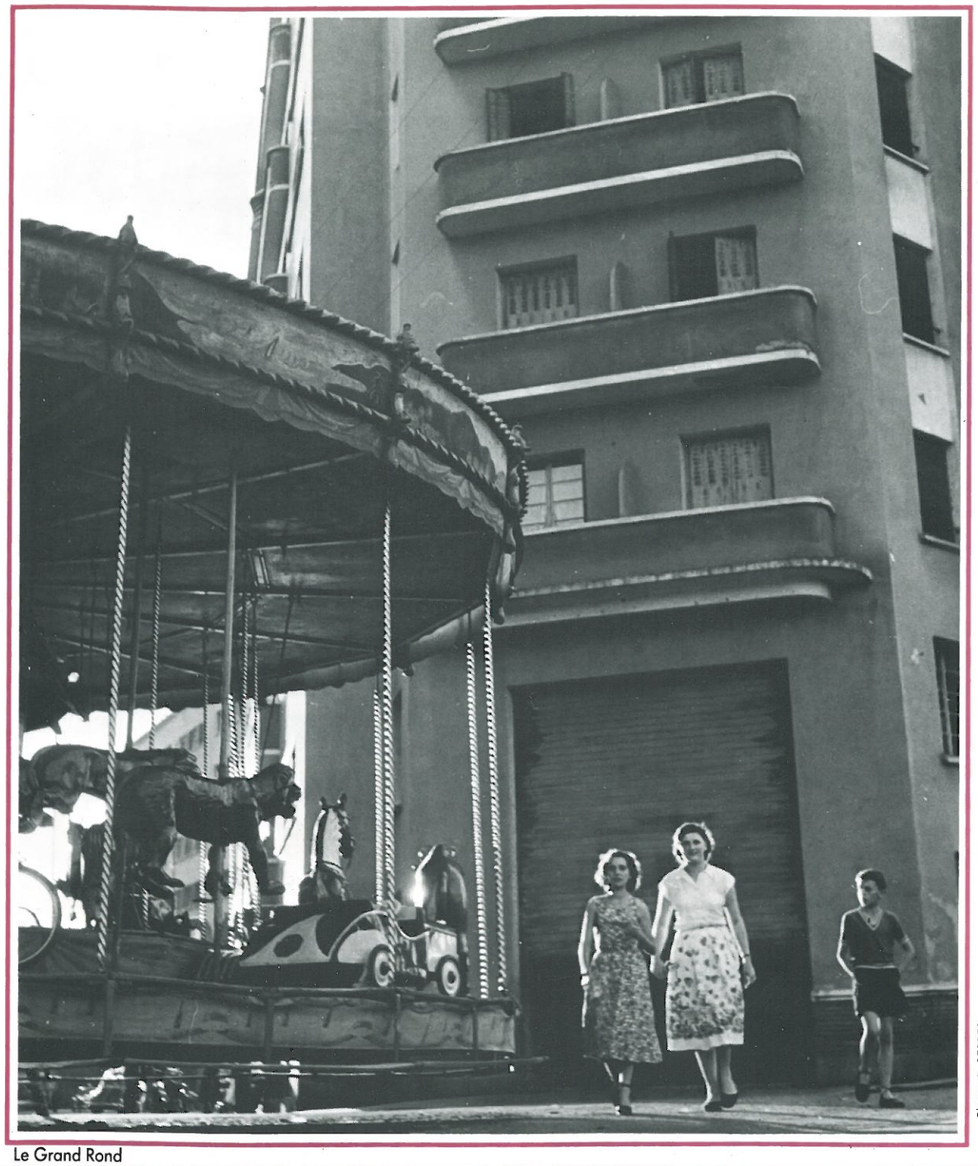
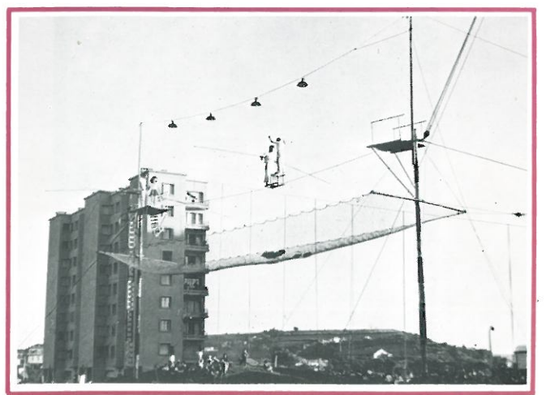


Photo A. SERRES

Le Grand Rond

Bagatelle



Empalot - Daste

LE 70e ANNIVERSAIRE DE L'OPHLM

Le 5 avril 1991,

le personnel et les partenaires de l'Office ont fêté le 70e anniversaire de l'Etablissement lors d'une réception organisée à la Mairie de Toulouse.

Le travail quotidien du personnel de l'Office sur le terrain ensuite, grâce à la diffusion d'un **film-reportage** "Viens chez moi... j'habite en HLM".

Réalisations immobilières au travers d'**une exposition intitulée "Hier et Aujourd'hui"**, mettant en valeur le patrimoine toulousain de l'OPHLM, patrimoine ancien et futur, à l'aide de nombreuses maquettes et panneaux d'information.

Le travail quotidien du personnel de l'Office sur le terrain ensuite, grâce à la diffusion d'un **film-reportage** "Viens chez moi... j'habite un HLM".

Les engagements de l'Office enfin, avec la signature d'un **accord-cadre local** passé avec l'Etat, véritable plan d'action contractuel de 3 ans en faveur du logement social.

Avec l'accord-cadre local, l'OPHLM s'engage à définir clairement ses objectifs, et les moyens mis en œuvre pour les atteindre.

En contrepartie, pour permettre la réalisation de ce programme, l'Etat accordera des moyens juridiques et financiers adéquats et interviendra auprès des partenaires locaux.

Photo Didier Taillefer

Devant la maquette : M. BAJON, M. PRAEGER, M. BAUDIS, Mme DE VEYRINAS.

Photo Didier Taillefer

Vue d'ensemble de l'exposition (Salle des Illustres).

Photo A de Berranger

La signature de l'Accord-Cadre Local.

Photo Didier Taillefer

Saint Exupéry (1981)

Photo OPHLM

Maillol (1980)

LE COLLECTIF DES ANNEES 80

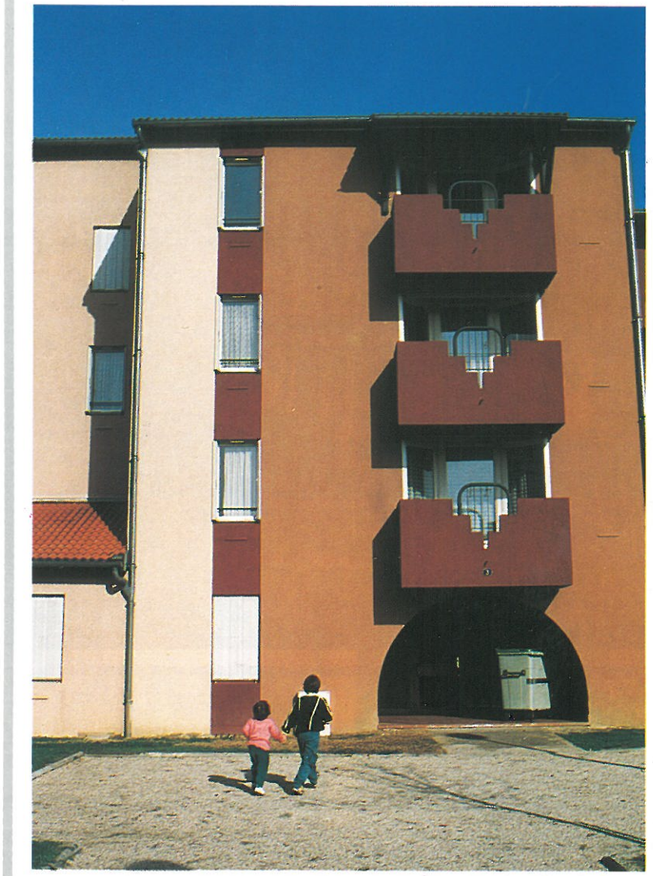


Photo OPHLM

Rixens (1985)

Photo Didier Taillefer

Many (1986)

L'INDIVIDUEL DES ANNEES 80

Photo Didier Taillefer

Larramet (1985)

Photo OPHLM

Rixens (1985)

LA PARTIE DE BOULES

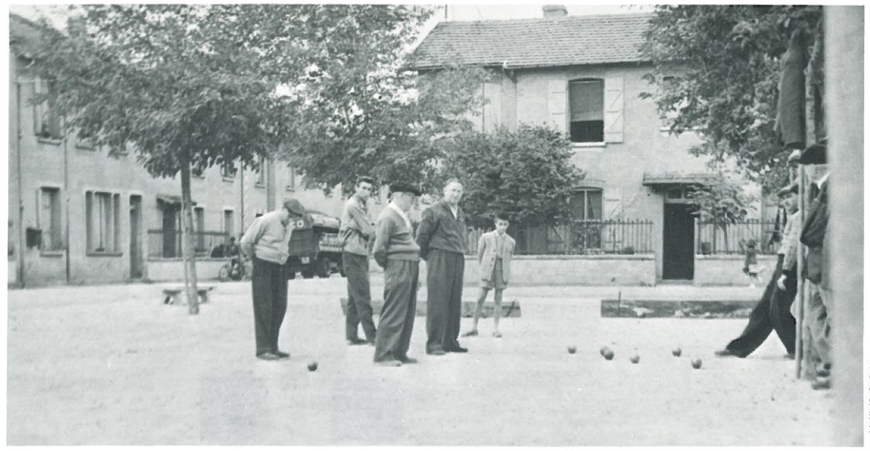


Photo SAINT

Cité du Nord

Bagatelle

Le Mail d'Empalot

"SYNTHESE DE L'ACCORD-CADRE LOCAL"

Cinq thèmes prioritaires ont été retenus :

1

Réhabilitation accélérée du patrimoine et politique d'entretien

L'Office gère un parc de 13 000 logements environ, qui constituent un patrimoine diversifié, tant au niveau de l'âge des réalisations que de leur taille.

A ce jour, 5 000 logements restent à réhabiliter. En conséquence, l'OPHLM présente un plan de réhabilitation sur 5 ans comportant 3 priorités :

- Terminer la réhabilitation du patrimoine d'ici 1995

L'Office s'engage à présenter chaque année les dossiers techniques sur un millier de logements. Les programmes des travaux seront systématiquement établis en concertation avec les locataires et (ou) leurs associations représentatives.
L'Etat apportera en contre-partie les financements au titre de la Palulos.

- Adapter le parc existant aux besoins nouveaux des populations.

Il s'agit de modifier la typologie des appartements et d'en adapter certains aux personnes âgées et handicapées.
L'Etat s'engage à majorer sa participation pour permettre l'équilibre financier de ces opérations.

- Assurer un entretien suivi du patrimoine.

2

Gestion du peuplement

- Mieux répartir la population actuelle.

L'Office s'engage à accroître son effort en direction des familles défavorisées (accueil d'une centaine de familles supplémentaires par an et acquisition d'une trentaine de logements au minimum par an dans la Ville de Toulouse).

En contrepartie, l'Etat s'engage à financer ces acquisitions au titre des PLA d'insertion, à contribuer au surcoût engendré par la gestion sociale personnalisée et à financer en priorité les opérations d'habitat adapté présentées par l'Office.

- Ouvrir le parc à d'autres types de population, notamment les familles à revenus modestes mais ne percevant pas l'APL (apport d'une centaine de logements supplémentaires par an).

3

Actions en faveur des populations spécifiques

- Loger les étudiants (tant dans le cadre des réhabilitations que des relocations ou des constructions neuves).

- Mieux prendre en compte les problèmes des personnes âgées.

4

Modernisation de la structure de l'Office

- Améliorer la qualification de son personnel (mise en place d'un plan de formation ambitieux et d'un système informatique en base de données).

- Améliorer sa situation financière (mise en place d'une "grille d'immeubles" en vue de parvenir à une meilleure cohérence du loyer avec le service rendu).

5

Politique partenariale avec l'Etat

- Réaliser un bilan social annuel sur l'occupation du parc par cité et sur les attributions au cours de l'année précédente.

En outre, l'Office procèdera à l'évaluation de l'impact de chaque réhabilitation en faisant réaliser, grâce à l'aide financière de l'Etat, des enquêtes de satisfaction 1 an et 3 ans après l'achèvement des travaux.

- Participer à des formations communes regroupant les agents de l'Office et de l'Administration (DDE, Trésorerie, Préfecture).

ANNEXES

Liste des Présidents du Conseil d'Administration de l'Office

1921 - 1925	M. l'Intendant SOUILLARD
07.04.1925 - 31.07.1925	M. DULONG
1925 - 1940	M. BERLIA
1940 - 1941	M. le Docteur GINESTY
1941 - 1943	M. de SEGUIN DESHOMS
1944 - 1945	M. CEZAR-BRU
1945 - 1952	M. GIBERT
1952 - 1963	M. MERIC
1964 - 1977	M. COUGOULE
1977 - 1983	M. DUIN
1983 - 1988	M. CAVAILLE
Depuis 1988	Mme de VEYRINAS

REPARTITION DES CITES PAR AGENCE

Agence de BONNEFOY (3 710 logements)

Nom des cités	Nombre de logements	Années de mise en location
Les Anges	100	1957
Avranches	11	1989
Le Béarnais	86	1986
Bonnefoy	232	1930
Bourbaki	438	1968/65/71
Cité du Nord	155	1926
Croix Daurade	20	1931
La Gloire	347	1974
Georges Hyon	84	1931
Izards 1	287	1964
Izards 2 (Micouleau)	94	1975
Izards 3	114	1976
Jolimont	289	1951/1954
Lafon	8	1988
Lalande B	15	1931
Limayrac	42	1931
Madrid	271	1938/50/64
Mamy	25	1986
Negreneys	410	1959
Office - Rue Job	3	1939/60
Picarel	40	1984
Pompidou	7	1985
Raphaël 1	52	1983
Raphaël 2	47	1985
Raphaël 3	47	1987
Rixens	127	1985
Saint-Georges	144	1966/67
Séjourné	6	1986
Van Dyck PLR	80	1978/79
La Vierge	120	1978/79
Vitry	9	1988

Agence d'EMPALOT (3 297 Logements)

Nom des cités	Nombre de logements	Années de mise en location
Achille Viadieu	68	1962
André Daste 1	152	1951
André Daste 2	160	1953
Le Calvaire	164	1928
Empalot Daste 1	1000	1959/61
Empalot Daste 2	300	1964
Empalot Jean Moulin	81	1974
Empalot Poudrerie 1	192	1953
Empalot Poudrerie 2	250	1955
Les Filatiers	9	1983
Le Grand Rond	344	1938
Lespinet	40	1931
Les Mouettes	14	1989
Montaudran	135	1977
Rangueil	150	1956
Rue du Midi	19	1947
Saint Agne	70	1958
Saint Exupéry	77	1981
Saint Roch	72	1931

Agence du MIRAIL (2 260 logements)

Nom des cités	Nombre de logements	Année de mise en location
Bellefontaine Ouest (Camus Pergaud)	451	1970
Bellefontaine Sud (Titien Goya)	233	1970
Bordelongue	202	1970/1976
Larramet	70	1985
Lou Bosc	152	1981
Maillol	151	1980
Pradettes	212	1977
Reynerie (Varèse - d'Indy)	789	1972

Agence de BAGATELLE (3 450 logements)

Nom des cités	Nombre de logements	Année de mise en location
Bagatelle 251	251	1959
Bagatelle 204	204	1961
Bagatelle Fiorio	796	1964
Bagatelle Tour	53	1966
Bourrassol (collectif)	30	1931
Bourrassol	136	1931
La Cépière	197	1939
Charles de Fitte	56	1931
Croix de Pierre	55	1931
La Laque	46	1931
La Faourette	1020	1966/1968
Fontaine Lestang	74	1931
Le Polygone	251	1974
Saint Pierre	6	1985
Vestrepain	275	1960/61

Nous tenons à remercier les annonceurs présents dans cet ouvrage, pour leur indispensable collaboration, Qu'ils trouvent ici témoignage de notre sincère gratitude.

les éditions BUCEREP

OPHLM TOULOUSE

Les Annonceurs

AGENCE CASADEPAX 75
AGILES CIPL 76
ATELIER 13 ..... 4e de couverture
AXA Architecture Urbanisme 76
BELLOUARD ET MONTLAUR Architectes 79
BERGES Alain 79
BISSEUIL 73
CAISSE D'EPARGNE 72
CAPERAA 80
CIIAT 73
COFRETH 82
CONSEIL REGIONAL MIDI-PYRENEES 84
DOMOSERVICES 76
EDF-GDF ..... 3e de couverture
ESYS 74
ESPAGNOL Vincent (Entreprise) 79
ETAIR 75
GAN 78
G.CLIM 74
KONÉ 80
LA POSTE 83
MAIRIE DE TOULOUSE ..... 2e de couverture
NCR 77
PLAMIFORT 75
SCHINDLER 81
SERIGE INGENIERIE 75
SMA BTP 78
SMAC ACIEROID 74
SOMEPOSE 80
TOLSAU ET FILS (Ets) 76
TTS 72

tts

Génie Climatique

TOULOUSAINE THERMIQUE ET SANITAIRE s.a.r.l.

14, rue Turner - Zone Industrielle Thibaud
31084 TOULOUSE CEDEX
☎ 61 40 19 07 lignes groupées

BATIMENT
GÉNIE CIVIL
TRAVAUX INDUSTRIELS
RÉHABILITATION

BISSEUIL

SIÈGE SOCIAL :
131, avenue de Lespinet - B.P. 4059 - 31029 TOULOUSE CEDEX
☎ 61 36 34 00 - Télex : 521 876

CIIAT

CENTRE INFORMATIQUE DES INTERVENANTS
A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Spécialiste du traitement
Informatique des marchés de travaux

Réalisation logiciels ; Commercialisation matériels et logiciels ; Travaux à façon informatiques ; Formation à l'achat public (stages) ; Coordination - Maîtrise de chantier.

Nous contribuons avec l'appui de l'OPHLM à réduire les délais d'instruction des situations et soldes de travaux.

Avec nous c'est l'efficacité !

SIEGE SOCIAL : 487, RUE FERME DU CONTE - 40000 MONT-DE-MARSAN - ☎ 58 06 41 76

AGENCE : 3 BIS, RUE SERGE NOAILLES - 33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES - ☎ 56 95 88 49

SMAC ACIEROÏD

SIGNE PARTICULIER : PROFESSIONNALISME

- ETANCHEITE
- COUVERTURES ET FAÇADES INDUSTRIELLES
- ACOUSTIQUE EN MILIEU INDUSTRIEL ET URBAIN
- HABILLAGE DES FAÇADES
- VOIRIE ET SOLS EN ASPHALTE

AGENCE DE TOULOUSE
SMAC ACIEROID - 84, rue de Fenouillet
31017 TOULOUSE Cedex
☎ 61 37 92 10

G.CLIM
GEORGES
CLIMATIQUE

BUREAU ET DEPOTS :
1, PLACE ALFRED SAUVY -31270 CUGNAUX
☎ **61 92 12 12** - Télécopie : 61 92 16 90

ESYS

Gestion de l'énergie, services aux collectivités

Exploitation de chauffage et conditionnement d'air
Service complet de Télégestion
POUR TOUS RENSEIGNEMENTS

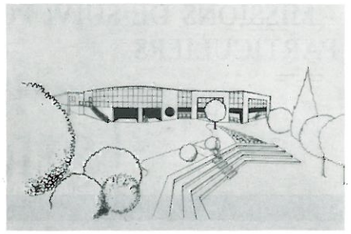
Direction Agences MIDI-PYRENEES

ESYS : 43, chemin de la Garonne
31200 TOULOUSE
☎ 61 57 17 47 - Télex 211 782 - Télécopie : 61 57 48 50

AGENCE CASADEPAX : FIABILITE ET POLYVALENCE

J.-F. CASADEPAX et Mary-Béatrice BOULERNE tous deux diplômés de l'Ecole d'Architecture de Toulouse, ont ouvert leur propre agence il y a cinq ans avec quelques idées bien affutées. Leur souci ? Offrir leur compétence et leur fiabilité enrichies par un contact véritablement personnalisé. Parmi leurs réalisations, on peut notamment citer la réhabilitation d'immeubles HLM, rue Achille Viadieu ou la cité St-Roch à Toulouse ; 17 logements de très bon standing à Ramonville St-Agne ; le bureau de poste de Gramat dans le Lot ou en collaboration, l'établissement thermal d'Aulus-les-Bains. Leur extrême polyvalence leur permet de remplir la diversité des programmes qui leur sont demandés comme, par exemple, le village vacances de Soueix en Ariège ou des bâtiments de bureaux dans le Gers dont ils ont personnellement assuré l'architecture ainsi que la déco intérieure. Leurs projets ? L'extension du Lycée Hôtelier de Souillac (Lot), une salle des sports à Gramat ou la rénovation de l'école primaire de Montesquieu Volvestre.
Leurs atouts ? Un style qui se renouvelle et des délais toujours tenus.

32, rue Roquelaine - 31000 TOULOUSE - ☎ 61 63 70 39 - Fax : 61 62 82 69



Extension du Lycée Hôtelier de Souillac

ETAIR

TRAVAUX ACROBATIQUES

PROFESSIONNELS DU BATIMENT

BATIMENT
INDUSTRIE
CONTROLE
NETTOYAGE
SPECTACLE

SIEGE TOULOUSE
Route de Castre
31130 BALMA
☎ 61 24 30 33
Fax : 61 24 18 88

AGENCE PARIS
1, rue E. Bonté
91130 RIS ORANGIS
☎ (1) 69 43 68 09
Fax : (1) 69 06 45 50

SERIGE INGENIERIE

Bureau d'Etudes et d'Ingenierie

TOUS CORPS D'ETAT

Centre Commercial de Gros
Avenue de Larrieu
31094 TOULOUSE Cedex
☎ 61 44 98 28 - Fax : 61 44 77 12

S.A.R.L.

PLAMIFORT

PEINTURE - PAPIER PEINT - REVETEMENT SOLS ET MURS - RAVALEMENT DE FAÇADE

Z.I. FLOURENS - 31130 BALMA - ☎ 61 83 94 04

- DIAGNOSTICS, PROGRAMMATION, DEFINITION D'ACTIONS ET D'IMAGES, A L'ECHELLE URBAINE.
- MISSIONS DE SUIVI POUR DES ACTIONS DEFINIES, OU SUR DES PROJETS PARTICULIERS.

AXA
ARCHITECTURE URBANISME

37, rue Riquet - 31000 TOULOUSE - ☎ 61 63 61 41
Agence secondaire : 11, rue St-Barthélémy - 81500 LAVAUR - ☎ 63 41 34 70

DOMOSERVICES
votre confort d'abord

CONTRAT ENTRETIEN
MAINTENANCE
DEPANNAGE
EAU CHAUDE
CHAUFFAGE
SYSTEME SANITAIRE
GAZ et ELECTRICITE
TOUTES MARQUES
Chaffoteaux et Maury - ELM Leblanc - Saunier Duval
VMC
REMPLACEMENT CHAUDIERE

DOMOSERVICES
le 1er Service de Maintenance
41, chemin des Silos - 31100 TOULOUSE
☎ 61 41 03 00

AGILES CIPL, leader régional du "1% logement"

AGILES CIPL, véritable **partenaire/logement** des entreprises de la région, apporte des solutions souples et adaptées à tous vos problèmes d'habitat :

■ le **financement** de l'accession à la propriété : prêt 1%, prêts bancaires à taux préférentiel, avance épargne-logement... ■ le **conseil** : juridique, technique, financier, social.
■ la **location** : résidences temporaires meublées, logement à la carte... ■ la **mobilité**. ■ les **services** proposés aux entreprises de moins de 10 salariés non assujetties au 1%.

Quelle que soit votre taille, votre activité, votre problème, consultez notre équipe.

AGILES CIPL
GROUPE INTERLOGEMENT
11, boulevard des récollets - 31078 TOULOUSE CEDEX
tél. : 61 52 89 82

ETS TOLSAU et FILS

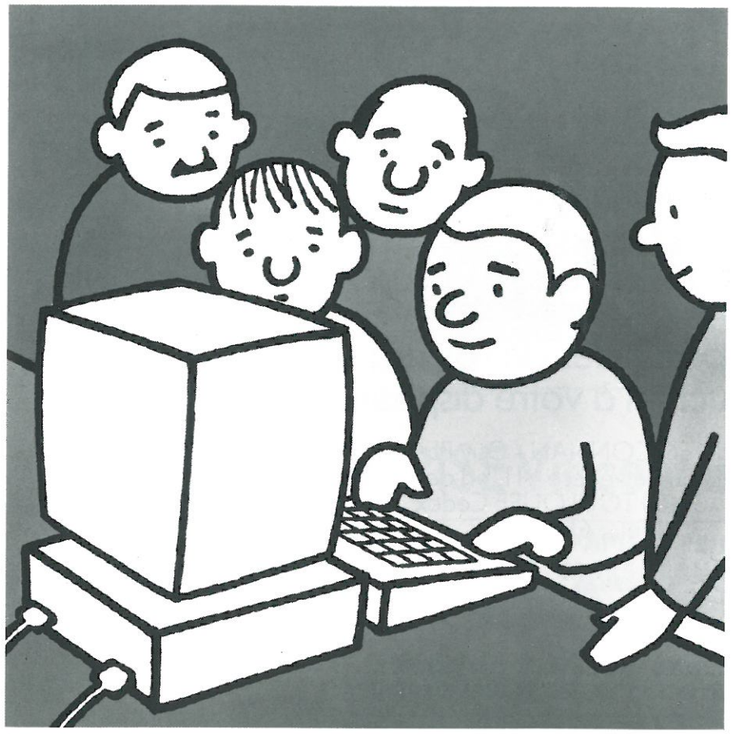
COUVERTURE - ZINGUERIE - SANITAIRE
PLOMBERIE - CHAUFFAGE

20, rue de Villemur - 31200 TOULOUSE
☎ 61 47 23 17
OPQCB : 215 311 321 523

Tous pour un, un pour tous... et tous pour tous!

Travailler ensemble, en toute convivialité, dans un environnement où toutes les ressources peuvent être exploitées dans la plus complète transparence, voilà ce que vous apporte la Libre-Informatique® NCR. Avec sa nouvelle offre matériels, logiciels et réseaux, chacun trouvera une réponse immédiate à son attente.

Tous pour un. Les 7 niveaux que comporte notre nouvelle série NCR 3000 sont basés sur un même micro-processeur standard de l'industrie. Une gamme unique qui, du gros serveur au plus petit portable vous assure une compatibilité totale.



Un pour tous. Notre logiciel Coopération* ouvre l'accès à l'ensemble des ressources de l'entreprise pour chaque utilisateur autorisé. En toute convivialité, car son interface graphique lui permet de dialoguer avec l'application qu'il préfère.

...Et tous pour tous. Notre architecture réseau ONE connecte les îlots de traitements hétérogènes et facilite leur migration vers OSI, l'architecture la plus ouverte du marché.

Compétitivité oblige ! Avec les systèmes ouverts et coopératifs de la Libre-Informatique,® NCR a compris vos vrais besoins pour les années 90.

Contactez Patricia Deslandes, NCR France, Tour Neptune, Cedex 20, 92086 Paris-La Défense, Tél. : 49.03.27.75.

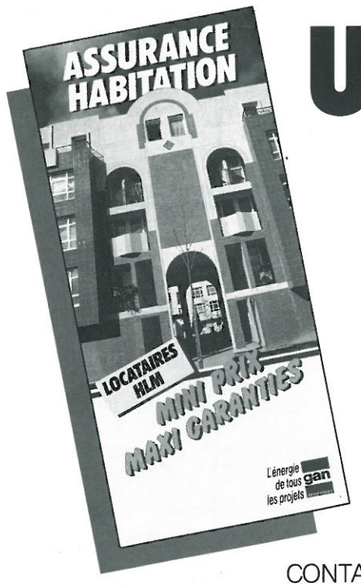
® Marque déposée de NCR France. *Coopération est une marque déposée de NCR Corporation

NCR

La Libre-Informatique,®
Pour maîtriser le changement.

PLUS QU'UN ASSUREUR, VOUS RECHERCHEZ

UN PARTENAIRE



De la construction à la gestion de votre patrimoine, le GAN est à vos côtés :
- pour analyser vos risques ;
- pour réaliser votre plan d'assurances ;
- pour vous conseiller sur la mise en place de votre plan de prévention.

Le GAN, c'est aussi la réponse que vous pouvez apporter aux besoins de vos locataires avec un contrat exclusif.

L'énergie de tous les projets gan assurances

CONTACTEZ VITE VOTRE AGENT DU GAN
MARC DEGOY - 11, RUE DU REMPART ST-ÉTIENNE - 31000 TOULOUSE - TÉL. : 61 29 84 84

L'ASSURANCE D'UN DIALOGUE CONSTRUCTIF

Des spécialistes de l'assurance construction à votre disposition :

Laurent CONNAN - Guy PLACE
Immeuble du Belvédère - 11, bd des Récollets
31400 TOULOUSE Cedex
Tél. : 61 53 13 38

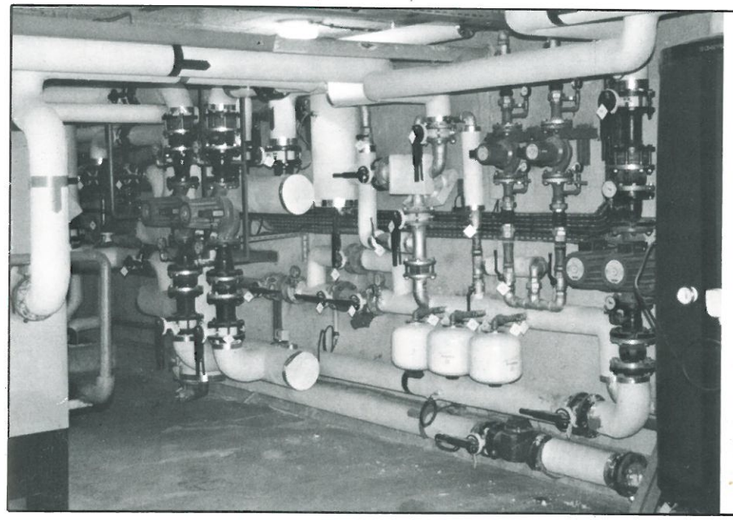
SMABTP
SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE
DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS

CITE LA GLOIRE
Réhabilitation de 347 logements

BELLOUARD et MONTLAUR
architectes

avec le concours de :
SOGELERG S.O. bureau d'études
APAVE bureau de contrôle

SPAPA, SUD-OUEST SERVICES, SETIE, SMAC ACIEROID, SO.GE.BA, CIMAROSTI, SOLER, SOMEPOSE, SNELEC, MOYNET, COFFE, NATURE ET CREATION, SPBI, GAYRAL entreprises



Bureau d'Etudes Techniques
Génie Climatique et Fluides

Alain BERGES

67, route de Narbonne
31400 TOULOUSE
☎ 61 25 18 20

CITE LES IZARDS
Chaufferie en terrasse

ENTREPRISE Vincent ESPAGNOL

PEINTURE - VITRERIE - PAPIERS PEINTS - PLATRERIE
REVETEMENTS SOLS ET MURS - RAVALEMENT FAÇADE

4, rue Général Giraud - 31200 TOULOUSE - ☎ 61 48 88 73

KONÉ

VOTRE PARTENAIRE ASCENSEUR ET PORTE DE GARAGE AUTOMATIQUE

- **INSTALLATION**
- **MAINTENANCE**
- **MODERNISATION**

Une organisation
à votre service
dans toute la France
et dans votre région à
Toulouse, Carcassonne,
Perpignan, Agen.

Pour tout renseignement,
contacter :
DIRECTION REGIONALE
MIDI-PYRENEES
14 Bis, Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél. 61 57 30 50
Fax. 61 47 04 23

Généraliste du bâtiment

CAPERAA

CONSTRUCTION - RESTAURATION

61.40.18.57

Domicile :
8, avenue Lamartine
Dépôt :
17, rue Ch.-Geniaux
31100 TOULOUSE

SOMEPOSE

ENTREPRISE GENERALE DE MENUISERIE

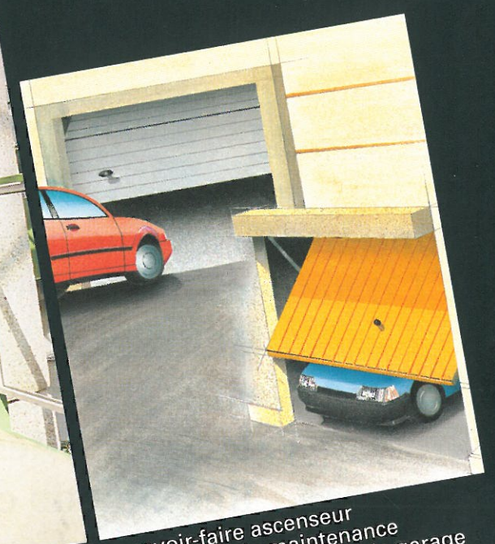
5, rue Pierre et Marie CURIE - B.P. 27 - 31140 AUCAMVILLE - ☎ 61 70 63 84 - Télex : 532 068

R.C. TOULOUSE 66 A 225 / 66 A 226 / 66 A 227 - R.C. TOULOUSE B 312 330 590 SIRET 312 330 590 000 42

ATELIER : MONTJOIRE - 31380 MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE

Schindler
la maintenance ascenseurs

L'entretien préventif c'est la fiabilité accrue



Le savoir-faire ascenseur au service de la maintenance des portes automatiques de garage

La télésurveillance c'est avec <Servitel> la sécurité optimale

Schindler

Pour vous, une compétence et une organisation toujours disponibles

Roux Combaluzier Schindler
Direction Régionale Toulouse : 50, rue des 7 Troubadours 31000 Toulouse - Tél. 61 62 84 01

COFRETH

région sud-ouest

compagnie française d'exploitation thermique

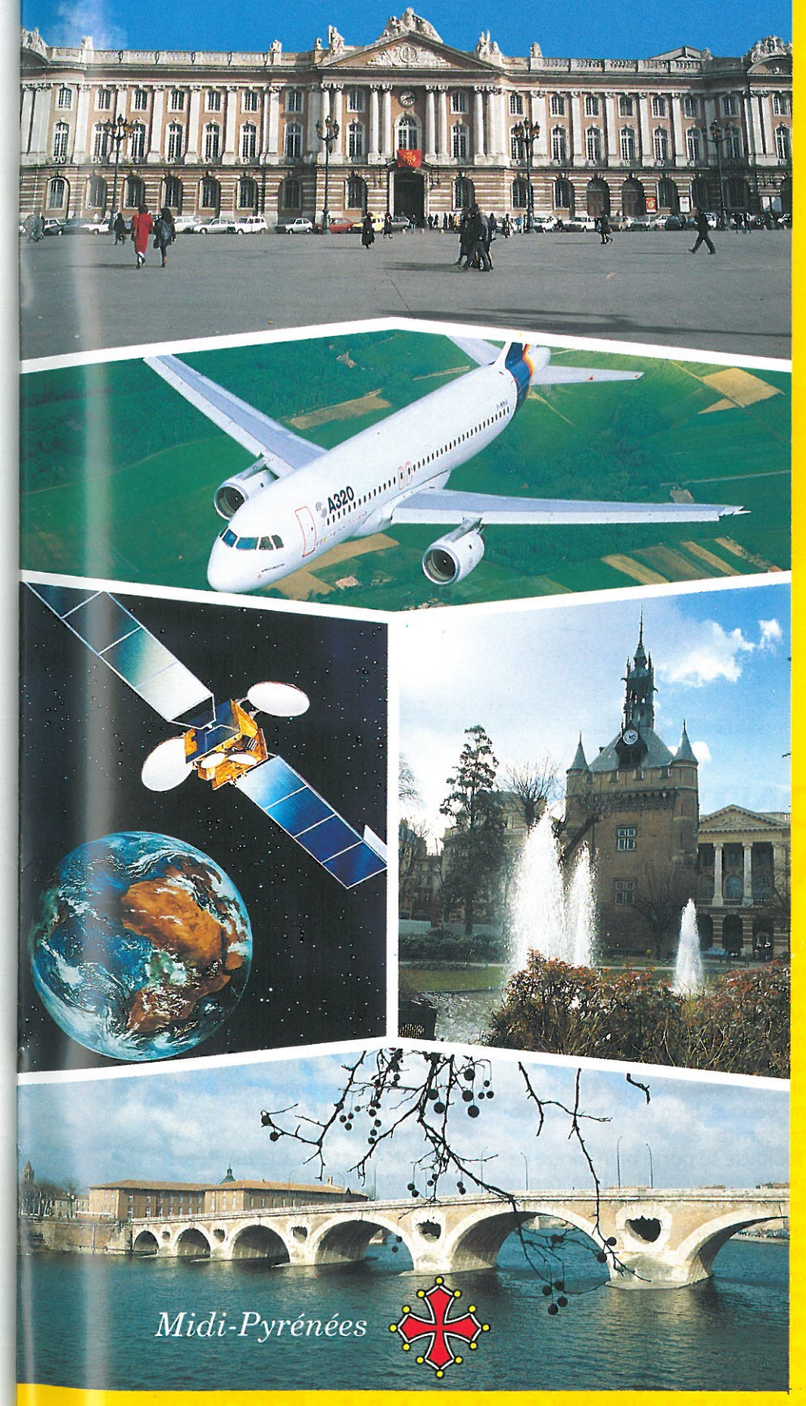
Maintenance des installations de chauffage
Climatisation - Groupes électrogènes
Maîtrise de l'énergie
Gestion par télématique
Valorisation des déchets
Réseaux de chaleur

DIRECTION REGIONALE : 1 bis, av. Gustave-Eiffel - 33600 PESSAC
Tél. 56 36 34 08 - Télécopie : 56 07 31 81

CENTRE DE BORDEAUX
Tél. : 56 36 34 08

CENTRE DE TOULOUSE
Tél. : 61 40 32 67

CENTRE REGIONAL DES SERVICES FINANCIERS DE TOULOUSE



LE PARTENAIRE

FINANCIER

DES MENAGES

MAIS AUSSI

DES ENTREPRISES

LA POSTE

Pas de problème, La Poste est là.

REGION
MIDI
PYRENEES

CERTAINS VONT SE VOILER LA FACE DEVANT L'EVIDENCE

Nous sommes au cœur de l'Europe du Sud. C'est une évidence.
Sa situation géographique donne à Midi-Pyrénées un poids décisif dans la Communauté Européenne.
Avec une superficie égale à celle de la Belgique nous sommes la plus grande région de France.
En Midi-Pyrénées nous avons aidé la géographie en améliorant et en modernisant le réseau routier et autoroutier.
Nous aidons nos entreprises à préparer l'Europe de demain.
Pour MARC CENSI, le Président du Conseil Régional, Midi-Pyrénées dispose d'un atout majeur au sein de l'agriculture européenne : ses productions spécialisées de qualité.
Nous n'oublions pas pour autant le maillage urbain, qui est un atout décisif pour la région, par la densité du réseau des villes petites et moyennes, bien réparties sur notre territoire.
Toulouse se porte bien : notre capitale est aujourd'hui un centre mondial de l'industrie aéronautique et aérospatiale. Le Conseil Régional veut aller plus loin et créer dans d'autres villes de Midi-Pyrénées des pôles d'excellence spécialisés.
Toulouse Midi-Pyrénées a réconcilié recherche scientifique et création artistique.
L'Europe du Sud c'est aussi une tradition historique, une tradition fondée sur des échanges culturels, économiques et universitaires, notamment avec l'Espagne.
LE PRESIDENT DU CONSEIL REGIONAL, MARC CENSI, RESUME PARFAITEMENT LA VOCATION DE MIDI-PYRENEES EN CES TERMES : «APPARTENIR A UNE COMMUNAUTE DE PROJET C'EST ADHERER A UNE VISION D'AVENIR».

DU PROGRES NOUS FAISONS UN ART DE VIE

VOIR AUTREMENT PLUS LOIN...

avec LE GAZ NATUREL et LE C.I.C.

(Chauffage Individuel Centralisé)

POUR VOS CLIENTS :

- Des charges maîtrisées individuellement
- L'économie, le confort, et la tranquillité d'un chauffage centralisé.

POUR VOUS

- L'assurance d'un bâti conservé
- une gestion simplifiée.

Pour tous renseignements :
61 29 56 23

EDF
GDF

EDF GDF SERVICES
GRAND TOULOUSE
16, rue de Sébastopol - 31007 Toulouse Cedex

ATELIER 13

architectes DPLG urbanistes DIUAP
jean philippe LOUPIAC
nicole ROUX LOUPIAC