

Blagnac, questions d'histoire **62**

Revue Semestrielle d'histoire locale - novembre 2021

Autour d'un chirurgien ^{p.1}
de Blagnac
au XVIII^e siècle

Blagnac et Napoléon ^{p.16}
commémoration du
bicentenaire de sa mort

Une femme ^{p.18}
flamboyante
Marie-Anne Burle

Les Blagnacaises face ^{p.25}
aux mutations de la
société au XIX^e s.



Jeune femme naviguant sur la Garonne (J. Rocolle 1857) - Fonds J.L. Rocolle

- 1939-1940 : évacués d'Alsace-Moselle vers le Sud-Ouest [p.33](#)
- La valise algérienne de Gérard Jean Fano Mort pour la France en Algérie (1937-1960) [p.48](#)
- La création de la SEMIB et de la ZAC du Ritouret [p.64](#)
- Josette Hospital au service de la culture, de la presse et de la mémoire [p.67](#)
- Hommage à Jacques Puig [p.72](#) • Michel Coulet - Coup de gueule Covid 19 [p.74](#)
- Tomber de Charybde en Scylla ! [p.75](#)

La création de la SEMIB et de la ZAC du Ritouret

par *Michel Marbehan*

Dans son numéro de novembre 2020, Blagnac Questions d'histoire, publie un article très intéressant sur la géothermie. En fin d'article, je fais partie des personnes remerciées mais on m'attribue un poste que je n'ai jamais occupé : « Directeur général de la SEMIB ». Je l'ai signalé à l'association qui m'a demandé si je ne pourrais pas proposer un article sur l'histoire de la SEMIB. J'ai choisi de raconter pourquoi la SEMIB a été créée en 1974.

LA CRÉATION DE LA ZAC DU RITOURET (ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE)

En 1972, la municipalité de Blagnac est sollicitée par les services de l'État pour réaliser une ZAC sur les terrains situés entre la route de Grenade et la zone de l'aéroport.

Le maire, Jacques Puig, est très inquiet en observant ce qui se passe dans les ZUP (Zone à Urbaniser en priorité), mais le hasard des rencontres le conduit à prendre contact avec la société AEPRAC (Animation Études et Programmation Pour la Réalisation d'Aménagements Concertés). Cette société est alors basée à Aix-en-Provence, elle assiste des communes pour la réalisation de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Lors d'une visite sur place et d'une rencontre avec le maire d'une commune qui utilise les services de l'AEPRAC, le maire et deux de ses adjoints Jean Maga et André Fidenci sont intéressés par les méthodes de l'AEPRAC et invitent Arnaud Deries gérant de la société et moi-même, responsable des opérations, à venir voir à Blagnac, s'ils peuvent assister la commune pour la réalisation de cette ZAC.

Cette visite a eu lieu en janvier 1973. C'est le début d'une collaboration qui durera plus de trente ans.

L'année 1973 a permis d'approfondir les études en liaison avec les services de la préfecture et de la direction départementale de l'équipement. Ainsi la ZAC est créée par arrêté préfectoral du 11 décembre 1973. Il faut savoir qu'en plus de l'assistance à la commune pour l'étude et la réalisation d'une ZAC, l'AEPRAC propose la création d'une société d'économie mixte pour la construction de logements dans la ZAC. La SEMIB (Société d'Économie Mixte Immobilière de Blagnac) est constituée le 23 janvier 1974.

POURQUOI UNE ZAC ET UNE SEM ?

La procédure de ZAC a été mise en place à la suite de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 publiée au Journal Officiel le 3 janvier 1968. Cette procédure apporte de la souplesse par rapport aux anciennes ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité) qui avaient été créées en 1958 pour faire face aux besoins considérables de logements. Alors que le programme des ZUP voulait éviter de créer des cités-dortoirs, elles restent finalement des secteurs souvent très marqués par une

architecture très standardisée (le « chemin de grue »), avec une surreprésentation de l'habitat social. Les ZAC ont trois modes de réalisation : la concession à une société d'économie mixte d'aménagement (comme la SETOMIP ou OPPIDEA), la réalisation par la commune ou une convention avec un opérateur privé.

L'AEPRAC met ses compétences au service des communes qui restent maîtres d'ouvrage des opérations d'urbanisme. Cela signifie que l'AEPRAC propose les décisions à prendre et la commune décide si elle est convaincue par les arguments. L'AEPRAC propose d'organiser les nouveaux quartiers (ZAC) en assurant la qualité de l'environnement, la diversité sociale et l'équilibre budgétaire.

Ainsi les nouveaux quartiers seront plus verts, avec des parcs ouverts, des pistes cyclables et des cheminements piétonniers. Les logements seront répartis entre immeubles collectifs et maisons individuelles, et entre locatifs et accessions à la propriété. Le coût des études, des acquisitions de terrains, des travaux d'aménagement, les frais financiers seront couverts par les prix de vente des terrains à bâtir (ce sera le cas pour la ZAC du Ritouret et celle du Grand Noble).



*Place des
Marronniers et
au fond le parc
du Ritouret avec
les arbres
nouvellement
plantés en 1981
(Cliché :
Josette Hospital)*

La création d'une société d'économie mixte qui produira des logements dont les prix et le mode de financement seront accessibles à des familles aux revenus modestes favorisera la diversité sociale. Ce sera le rôle de la SEMIB (Société d'Économie Mixte Immobilière de Blagnac dont la majorité du capital social est détenu par la commune).

Ainsi, la commune dispose de deux outils pour organiser son développement urbain : l'AEPRAC pour l'assister dans l'étude et la réalisation de la ZAC et la SEMIB pour construire des logements en copropriété ou individuels en favorisant la mixité sociale. La SEMIB sera elle-même assistée dans son rôle de maître d'ouvrage par la société AEPRIM.

En 1973, le quartier contient déjà plusieurs programmes de logements : Les HLM de la Cité Jardin de Coucourou et des Baradels mais aussi des lotissements d'individuels et le collège Henri Guillaumet et son gymnase. De plus le programme de la SAMAI sur le quartier des Cèdres vient d'être autorisé par la DDE.



*Immeuble solaire
Allées Flandres-
Dunkerque,
début des années
1980.
(Cliché :
Josette Hospital)*

Les premières constructions de logements dans le cadre de la ZAC sont donc des immeubles collectifs et des maisons individuelles réalisés par la SEMIB de part et d'autre de l'avenue des Pins et assurant la liaison entre les constructions situées au nord de la route de Cornebarrieu et le futur parc du Ritouret situé au sud. Ce sont environ 300 logements qui seront construits sur cette première tranche.

Ces logements sont isolés thermiquement (contre-cloisons et double vitrage) et les immeubles collectifs sont desservis par le réseau de chaleur produit par la géothermie (voir l'article de BQH n° 60). Les terrains entre les immeubles sont aménagés en espaces verts traversés par des cheminements piétonniers et des pistes cyclables afin de permettre une bonne relation entre les quartiers nord et le parc du Ritouret. Ces principes ont été appliqués pour les autres programmes réalisés ultérieurement, mais malheureusement certains ont maintenant disparu. La SEMIB a continué son action pendant près de trente ans dans les ZAC du Ritouret puis du Grand-Noble et même en centre-ville, mais elle a été remplacée en janvier 2000 par la Sem Blagnac Constellation. Celle-ci est devenue SEM Constellation en juin 2005 et depuis a été remplacée par OPPIDEA qui officie toujours.