

Blagnac, questions d'histoire 64

Revue Semestrielle d'histoire locale - novembre 2022

La rue
Bacquié-Fonade

p.1

Un fonds photographique
sur l'histoire de l'industrie
aéronautique

p.6

Les 90 ans
de la Cité Jardins

p.10

Robert Causat
homme
exceptionnel

p.35



École des Prés - Classe de CP avec Mme Béret en 1972 - collection S. Béret

L'arrestation de
Robert Causat
au maquis d'Esténo

p.19

« Les Prés »
première école
mixte

p.37

Il était une fois...
la carotte

p.47

Bonjour l'école
de l'Aérogare

p.58

Les 90 ans de la Cité Jardins

par Marie-Christine Sempé-Raufast et Monique Izaga

La Société Anonyme d'Habitations à Bon Marché, La Cité Jardins, qui est une entreprise sociale pour l'habitat, est née en 1931 à Villemur-sur-Tarn. Forte de sa longévité et fière de son histoire, la société, qui a son siège à Blagnac, s'est développée et est toujours très dynamique.

Depuis sa création, la Cité Jardins construit et gère essentiellement des logements locatifs à loyers modérés (collectifs et individuels). Son activité principale vise à permettre l'accès pour tous à un logement de qualité à des coûts maîtrisés, en location ou accession. Elle a étendu sa zone d'influence vers de nouveaux produits et de nouveaux lieux.

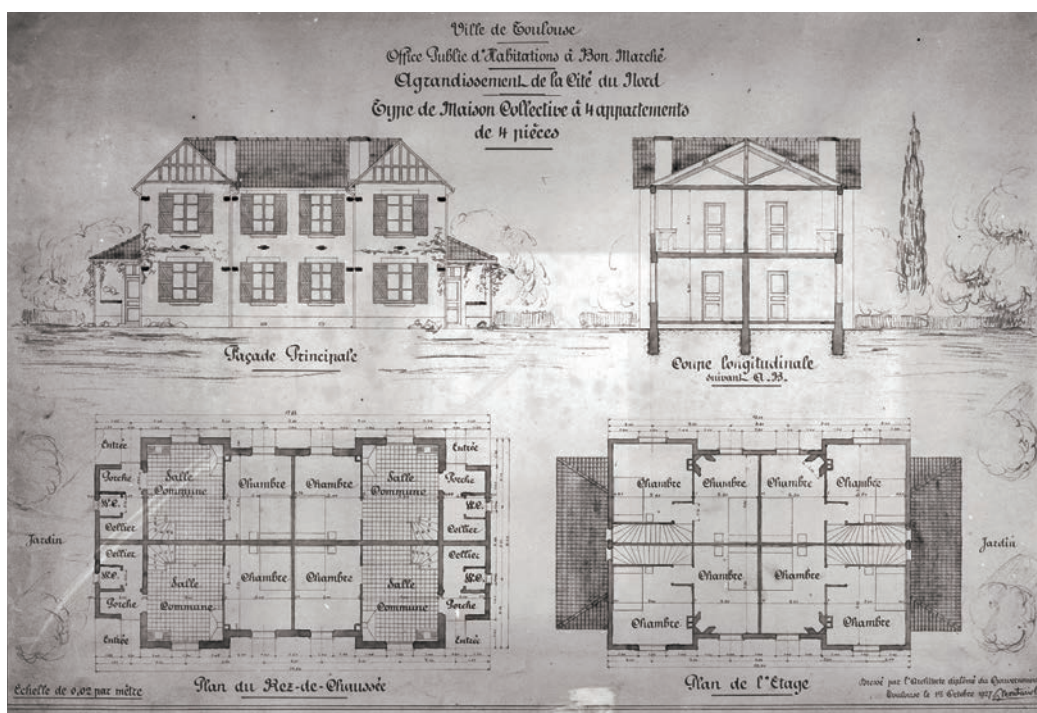
LE CONCEPT DE LA CITÉ JARDINS

Il apparaît au début du xx^e siècle et se développe grâce à l'Anglais Ebenezer Howard. Il s'inspire pour cela d'expériences urbanistiques patronales anglaises réalisées par des industriels novateurs. Ce nouvel habitat se répand dans le monde.

En France, une cité jardins est, selon le Service de l'Inventaire du Patrimoine, un « lotissement concerté, où les habitations et la voirie s'intègrent aux espaces verts publics ou privés et destiné généralement à un usage social ». Elle désigne un ensemble de logements sociaux individuels ou collectifs locatifs avec aménagement paysager et jardin autour de l'habitat. Elle peut comprendre école, crèche, dispensaire, commerce, maison commune mais, a minima, elle est située proche de ces équipements collectifs. Elle offre surtout, à tous, le confort moderne (toilettes, chauffage central...).

Parallèlement à Toulouse, quelques architectes conçoivent des logements sociaux collectifs. Un de ces logements appelé « Lotissement De Gontaud-Biron » est créé entre 1931 et 1935.

Abandonné
après la guerre,
ce modèle urbain
est éclipsé par
les grands
ensembles.
Les cités jardins
(Jean Montariol
- Mairie de
Toulouse,
Archives
municipales,
57Fi57)



Ces habitats collectifs étaient très souvent à dominance ouvrière. L'architecte Robert Armandary élabore les HBM (Habitation Bon Marché) et Jean Montariol, à partir de 1927, dessine et développe 9 programmes de cités jardins. Ces logements modernes comprennent des salles de bains, des vide-ordures, et souvent au milieu des bâtiments, des crèches et des haltes-garderies sont installées.

HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ LA CITÉ JARDINS

L'origine de la Société la Cité Jardins de Blagnac nous amène à Villemur-sur-Tarn. M. Brusson, entrepreneur dans cette ville, exploite l'énergie hydraulique du Tarn pour assurer la fabrication de pâtes alimentaires. La ville est un « grenier à blé ». M. Brusson fait construire un ensemble industriel remarquable sur la rive gauche du Tarn, profitant de la force hydraulique de la rivière pour actionner les machines. Dès 1895, Jean-Marie Brusson va édifier une petite cité ouvrière aux portes de la manufacture. Les Brusson ont à cœur le sort de leurs employés. Convaincus que le bien-être des employés favorise le travail, ils font bâtir une garderie pour les enfants de leurs employés, ainsi qu'une école.



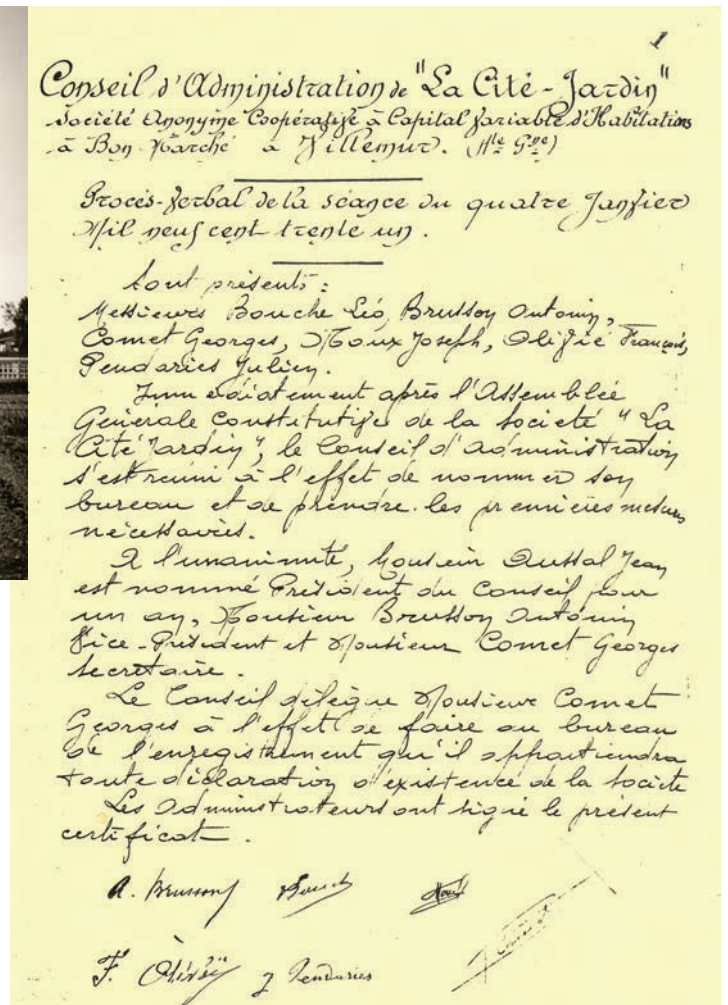
*Les établissements
Brusson
(Archives
Départementales)*

Suite aux inondations catastrophiques du Tarn en 1930, les logements doivent être reconstruits. Le 4 janvier 1931 la « Cité-Jardins », Société Anonyme Coopérative à Capital Variable d'Habitations à Bon Marché », à caractère privé, est fondée par M. Antonin Brusson et d'autres partenaires. Cette structure lui a permis de construire des HBM (logements d'Habitations Bon Marché) pour reloger ses employés. « *On n'a jamais changé de nom* » raconte Maryse Prat (Directrice Générale jusqu'au début 2022).



Habitations de la
Cité-Jardins de
Villemur-sur-Tarn
en 1940 – Archives
Départementales

Conseil
d'administration
de « La Cité-
Jardins » -1931-
document fourni
par Françoise
Bousquet



5 – Habitation
actuelle de la
Cité-Jardins de
Villemur-sur-Tarn
– photo de Jean-
Claude François
(les Amis du
Villemur
Historique)



LES ANNÉES MÉCONNUES

Il semble que les 30 années suivantes après 1930 n'ont pas connu une grande expansion. En effet, les archives sont muettes à ce sujet. La deuxième Guerre Mondiale n'était pas une période propice.

À partir des années 60, l'activité de la Cité Jardins s'envole accompagnant les Trente Glorieuses.

LES ANNÉES 60

Des bénévoles issus des jeunesses catholiques (mouvement très actif après-guerre) récupèrent les statuts de la Cité Jardins pour construire des logements sociaux. Le siège se situe dans les locaux du Secours catholique, très restreints, place Sainte-Scarbes à Toulouse. Dans notre commune, les bénévoles réalisent des opérations en location et en accession dans le quartier du Plateau à Blagnac appelé aussi « Cité de l'aérogare » ou « Cité du Plateau ». Programmée en 1957, elle se compose de 48 logements collectifs locatifs et d'une centaine de maisons individuelles en accession, aujourd'hui elle porte le nom de Résidence Dunum (démolie et reconstruite).

*Résidence Dunum
- Photo
Jean-Claude
Martinez*

En 1961, les constructions reprennent et ne cessent plus avec le Président M. Soler (conseiller municipal de Toulouse) et le directeur M. Dupuis. En 1962, elles sont utilisées pour le besoin de logements consécutifs à la guerre d'Algérie et aux rapatriements des Franco-Algériens. La société compte 297 logements et intervient dans les communes de Castanet-Tolosan et de Blagnac.

M. Couquet est responsable de la « Cité Jardins » depuis 1968. Il accepte d'être nommé directeur à condition de pouvoir abandonner la partie accession et les SCI (Sociétés Civiles Immobilières). Les SCI sont cédées à la SCITSO dont le directeur est M. Saury. Celui-ci a beaucoup participé à l'évolution du logement social comme M. Bruzy qui œuvre au groupement des Châlets (Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré créée en 1966). Le siège de la Cité Jardins est alors situé rue Pierre de Fermat à Toulouse.

En 1968, la Cité Jardins compte 360 logements construits ou en cours de construction, un chiffre d'affaires de 1 400 000 francs et 5 personnes travaillant au siège. 25% des logements se trouvent à Toulouse, 25% à Blagnac, 25% à Castanet-Tolosan, 25% sur le reste du département.

Cette petite structure leur permet d'être très créatifs et précurseurs de nouvelles orientations lancées par le mouvement HLM (Habitations à Loyer Modéré). Les secteurs de la comptabilité et de la gestion des locataires ont été informatisés très tôt, tout en étant personnalisés localement.

LES ANNÉES 70

En 1971, M. Fauré est président, depuis les années 60 il est présent en tant que bénévole.

Parmi les premières opérations de la Cité Jardins, on retient la réalisation de 57 logements à Castanet-Tolosan, rue de Labège (démolis et reconstruits). Ils sont construits près des commerces et des services. La société assure l'entretien, les travaux de chauffage, l'embellissement et s'occupe de la réhabilitation d'immeubles anciens tel que « la maison du meunier ». 50 maisons individuelles, entre autres, référencées économes en énergie vont voir le jour.

Plusieurs immeubles sont édifiés à Blagnac : place de Verdun, rue de Fonsorbes,



rue des Bleuets aux Barradels (démoli et reconstruit), rue Bélisaire, rue d'Auvergne, rue de Guyenne ainsi que la maison de retraite, rue des Moulins.

La société se préoccupe, en particulier du coût global des constructions, de la qualité architecturale, du confort des locataires, de l'évolution des besoins et des souhaits de chacun des intervenants, de la réglementation et de l'occupant.

*Résidence
Les Barradels
en 1973 -
Photo IGN*



Ensuite, les produits se sont diversifiés pour aller du logement locatif social à la résidence étudiante en passant par des crèches ou des locaux collectifs, les foyers pour personnes âgées, les résidences pour handicapés, les gendarmeries.

En 1974, le siège est transféré dans la rue d'Auvergne à Blagnac.

Madame Françoise Bousquet, ancienne salariée de la Cité Jardins, nous a gracieusement fourni des documents et le récit de ses souvenirs. Elle occupe, à

*Le siège social
de la Cité
Jardins*



cette période, le poste de monteur d'opérations qui est un nouveau métier. Son rôle consiste selon l'étude de marché à proposer des estimations de coûts en recherche d'un équilibre d'opérations. En fonction des besoins, des demandes (et l'aide éventuelle des mairies), le code des marchés et d'étude de coût et après visite des terrains potentiels, un programme est mis en place avec les architectes, les promoteurs et les équipes techniques. Il faut également déterminer les charges foncières, immobilières et les honoraires tout en respectant les loyers imposés par l'État pour

les différentes zones : zone 1 Paris, zone 2 grandes villes, zone 3 rural et rechercher un équilibre. Ces dossiers sont évidemment présentés à des commissions qui prennent la décision de les réaliser ou pas.

En ce temps-là, les services de la société s'organisent autour de trois pôles essentiels : la gestion locative, le service technique, la comptabilité-finances.

Ils travaillent surtout dans des zones rurales ou expérimentales. D'autres sociétés œuvrent pour les logements sociaux tels que le concurrent PROMOLOGIS et Les Chalets (société novatrice pour logements sociaux verticaux ou horizontaux).



*Françoise Bousquet
photo personnelle*

En 1977, un grand virage est amorcé, le ministre Raymond Barre rédige un rapport suggérant que l'aide de l'État ne soit plus à la pierre en proposant des taux réduits de crédit et des durées très longues mais devienne une aide à la personne, APL.

Les opérations sont financées par des PLA (Prêts Locatifs Aidés) avec des taux plus élevés et des durées plus courtes. Au début, les équilibres d'opérations bénéficient d'une inflation négative de 8 à 7% d'où une préoccupation plus accentuée de projections dans le temps, de recherche de produits et d'économies, de rentabilité de projets... Les employés ont dû s'adapter au nouveau fonctionnement. Le métier de « monteur d'opérations » est apparu.

Précédemment, l'architecte concepteur du projet monte les dossiers, plans, marchés, surfaces corrigées et l'organisme joint une feuille avec quelques calculs qui donnent le montant du prêt. Tout est déposé à l'Équipement et les financements sont ensuite disponibles : HLM (Habitation à Loyer Modéré), PLR (Programme à loyer Réduit), HLM-O (Habitation à Loyer modéré-Ordinaires).

Avec les financements, PLA (Prêts locatifs Aidés), PLATS (PLA Très Social), les organismes doivent présenter des « équilibres d'opérations » sur 15, 30, 45 ans.

La Cité Jardins est affiliée à la Société AFICIL depuis 1980 qui, suite à l'entrée dans l'Europe, ne souhaite construire que des logements privés. L'État se désengage de plus en plus car le coût est trop élevé.

En 1984, M. Bruzy du groupement des Chalets crée le « CILOC » une structure indépendante qui aide à la mise en place de ce qu'on appellera des « modèles régionaux. On recherche l'énergie passive, les apports caloriques gratuits dans les logements, on met en place les réalisations de « serres » (ARCA et IXIA) à Castanet-Tolosan par exemple, la superposition dans les logements collectifs des locaux techniques (cuisine, salles de bains) pour économiser les gaines et les coûts.

Ces réflexions menées avec les concepteurs et les réalisateurs ont permis de lancer des programmes à thèmes sur le coût global. Par exemple, on ajoute au coût de la construction le coût de son entretien comme à Labège rue des Cathares, la maison ossature bois à Aspet...

LES ANNÉES 90

Les années 90 voient l'apparition du « développement durable ». La société réalise, en 1995, à Castanet-Tolosan, des constructions Haute Qualité Environnementale (HQE) dont 50 villas, avec une très basse consommation énergétique.

La réalisation des premiers logements sociaux du département reçoit le label « Promotelec »

La société rachète divers immeubles dans Toulouse et les réhabilite afin d'offrir un habitat dans le centre-ville. Son patrimoine s'étend à l'ensemble du département dont le Comminges et le Lauragais.

LES ANNÉES 2000

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 stipule que toutes les communes de plus de 3500 habitants sont tenues de disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

En 2004, un pacte d'actionnaires constitué du Groupe CILEO et de la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées est constitué. La société s'installe au 18 rue de Guyenne à Blagnac. Le nombre moyen de logements par an est de 180.

À partir de 2006, la Cité Jardins augmente son rythme de constructions. Les projets de développement durable sont mis à l'honneur avec la Loi Borloo.

La Cité Jardin se veut bâtisseur du parcours résidentiel avec la réalisation de programmes en accession très sociale à la propriété.

À l'occasion de la semaine de l'égalité de mars 2022 à Blagnac, Maryse Prat, directrice générale de la Cité Jardins de 2000 à 2022, écrit « *Je défends le logement social en cette période où il pourrait être remis en cause. Il s'agit d'une mission d'utilité sociale qui permet de développer et de maintenir le lien social, mais aussi d'apporter une aide aux victimes de violence...* »

La société est très active dans le domaine social, elle se mobilise pour l'écologie (notamment en plantant de nombreux arbres) et pour des événements caritatifs tel que « Octobre Rose », elle favorise les échanges sociaux, elle se préoccupe du management du handicap...

Projet d'envergure : Une cité internationale des chercheurs en 2023

La Cité Internationale des Chercheurs est un projet porté par la Cité Jardins et l'Université Fédérale Toulouse Midi-Pyrénées. Le bâtiment qui est constitué de logements et de divers services permettant d'accueillir les étudiants et les chercheurs du monde entier ouvrira ses portes en janvier 2023

« *La cité accueillera des étudiants et enseignants-chercheurs du monde entier. Ils auront 383 hébergements de type hôtelier, un accueil permanent, des espaces de convivialité, de « coworking », une salle de conférences, un restaurant, 180 places de parking, un musée des sciences, une salle de sports* », résume Maryse Prat. « *On a travaillé dans la concertation avec les habitants du quartier. On n'a eu aucun recours, c'est rarissime* », se réjouit Alain Carré (Président jusqu'au début 2022).

La Cité, entre grande rue Saint-Michel et rue des 36-Ponts, sur près d'un hectare, va relier Saint-Michel et le Busca, dans le quartier des Sciences, alliant restauration de l'ex laboratoire du prix Nobel toulousain Paul Sabatier et création architecturale.

LA CITÉ JARDINS FÊTE SES 90 ANS : témoignages de Maryse Prat et Alain Carré

La Cité Jardins a bien grandi. Les rapatriés d'Algérie, en 1962, la crise des années 70, les lois SRU en 2000, Borloo en 2004, la réforme d'Action logement, en 2017, ont eu un effet de levier, depuis 2004 : 3585 logements, le double (6923) fin 2021, 30 salariés en 2004, 82 désormais. « *Nous avons livré sept résidences depuis 2018, nous avons 18 projets en cours, dont 6 en chantier. On construit 900 à 1000 logements par an* », se réjouit Maryse Prat.

Et pourtant, 90 ans après, le manque reste patent. « *Les travailleurs modestes, avec un faible salaire, ne peuvent toujours pas accéder à l'offre de marché. On leur permet de s'insérer dans la société, en jouant les tremplins* », analyse Maryse Prat. « *Nous affichons certaines valeurs. Nous n'avons rien d'un promoteur privé. Nous ne démarchons pas les villes pour trouver du foncier. On travaille par le bouche-à-oreille. Nous restons propriétaires de notre parc de logements. Nous sommes fiers de notre proximité avec le territoire, nos partenaires, nos bénéficiaires. Nous avons par exemple une vingtaine de personnes relais,*

sur sites, facilement joignables, qui connaissent leurs 350 locataires. Nous sommes à taille humaine » ajoute Alain Carré, au sein de l'humble siège social de Blagnac, depuis toujours au cœur de la cité du Bélisaire. Avant de devenir un patron reconnu, un président de grosse organisation professionnelle ou de club de rugby pro, il a lui-même vécu longtemps en HLM, dans la cité Roguet.

« Bailleur social atypique, on ressemble à un couteau suisse, avec une agilité pour faire du sur-mesure, en fonction des problématiques d'une commune », reprend Maryse Prat. Au-delà de résidences HLM, la Cité Jardins propose de nombreuses structures pour personnes fragiles : jeunes travailleurs, seniors pauvres, EHPAD, SDF en fin de vie, autistes, handicapés, femmes battues ou enceintes isolées, accompagnées de A à Z dans une sorte de pension de famille... Avec des tarifs imbattables

: 150 € de loyer résiduel pour les retraités au minimum vieillesse, 90 € (l'équivalent de 30 repas universitaires) pour des étudiants précaires, 9 € la nuit pour des femmes battues...

La Cité Jardins est répartie aujourd'hui à 50% sur Toulouse Métropole (surtout Blagnac, Toulouse, Tournefeuille, Beauzelle), à 25% sur le Sicoval (notamment à Castanet-Tolosan, Labège et Escalquens) et 25 % pour le reste du département.

Après 90 ans d'existence notre mission reste la même déclare Maryse Prat : « faire des logements qui vous ressemblent ! C'est à vos côtés que nous avons réalisé notre plus beau projet : La Cité Jardins ».

Depuis le début 2022, un nouveau tandem remplace Maryse Prat et Alain Carré.



Maryse Prat

En quelques mots La Cité Jardins c'est :

- 6923 logements en 2021 ;
- une présence dans 107 communes de la Haute-Garonne en Occitanie ;
- 7 résidences livrées depuis 2018 ;
- 18 projets en cours et parmi les projets les plus ambitieux : la Cité Internationale des Chercheurs ;
- la construction de 900 à 1000 logements par an. »

UNE HABITANTE DE LA CITÉ JARDINS

Marie Roque habite la résidence Bélisaire, rue d'Anjou, depuis près de 27 ans. Auparavant, elle résidait dans un autre bâtiment de la société, rue des Bleuets. Marie Roque, ancienne salariée de l'hôpital, se sent bien dans son logement T3 situé au premier étage. Son appartement est meublé avec goût, elle possède un petit balcon qui lui offre la vue sur des arbres et des parterres fleuris. Les bâtiments sont des immeubles locatifs. Leur situation proche de la place des Marronniers facilite l'accès aux commerces, le tramway passe devant la résidence et crèche et école accueillent les jeunes enfants.

La Cité Jardins entreprend régulièrement des travaux de rénovation dans les espaces communs tels que les entrées ou les escaliers. L'intérieur des appartements a bénéficié de ces travaux, des artisans ont changé les radiateurs et les fenêtres, installé le double vitrage, rajeuni les salles de bains. Marie Roque souhaiterait

quand même que les peintures extérieures et intérieures soient rafraîchies. Elle paye une assurance mensuelle qui couvre toutes les réparations à effectuer. Elle apprécie le quartier et le voisinage, elle a de nombreux contacts avec les autres locataires qui sont attentifs et respectueux envers les autres, même les familles avec beaucoup d'enfants ne font pas de bruit. Du fait de son ancien métier, elle aide les personnes âgées à prendre leurs médicaments et à mettre des gouttes dans les yeux. Elle contrôle les devoirs d'un petit voisin de 10 ans qu'elle encourage, « *il est mignon* », il est reconnaissant de l'appui qu'elle lui apporte.

La seule zone d'ombre concerne la vie nocturne. Des jeunes, étrangers à la cité, se livrent à des activités répréhensibles et quelquefois à des dégradations et il vaut mieux alors ne pas sortir le soir.

La Cité Jardins a toujours à cœur le bien-être des locataires. Cette résidence sociale, que nous avons prise en exemple, favorise la bienveillance et l'entraide.

CONCLUSION

Depuis sa création en 1931, pour des besoins privés de logements ouvriers, la Cité Jardins a bien évolué sans perdre de vue ses valeurs initiales. Elle a toujours œuvré dans un cadre social pour construire des logements agréables d'occupation, obtenir des prix de loyers et de charges accessibles et d'élargir ses initiatives pour aider les populations les plus précaires et les plus fragiles. Les locataires rencontrés de la résidence Bélisaire apprécient leur environnement. La Cité Jardins peut s'enorgueillir de ses 90 ans d'existence.

SOURCES :

<https://www.ladepeche.fr/2021/11/02/toulouse-la-cite-internationale-des-chercheurs-ouvrira-en-2023-9904913.php>

<https://www.lacitejardins.fr/>

<https://www.hautegaronnnetourisme.com/activites/usine-brusson/>

<https://www.leparisien.fr/economie/haute-garonne-une-entreprise-centenaire-demenagee-en-douce-19-05-2018-7724817.php>

<https://blogs.univ-jfc.fr/vphn/villemur-sur-tarn/lusine-de-brusson-jeune-a-villemur-sur-tarn-xixe-xxe-2021/>

<https://www.ladepeche.fr/2021/11/28/la-cite-jardins-fete-ses-90-ans-et-affiche-beaucoup-de-projets-9956751.php>

WIKIPEDIA

Rapatriés d'Algérie, les conditions d'accueil dans la Haute-Garonne, Annie Thomas, avril 2022 - Blagnac questions d'histoire, revue n° 63

Discours pour les 80 ans de la Cité Jardin

Discours de Mme Prat pour les 90 ans de la Cité Jardins

Livret sur Castanet : Patrimoine cité Jardins - Castanet-Tolosan - Visite du 28 janvier 2000

Interview de Marie Roque / Souvenirs de Françoise Bousquet

Photo de Jean-Claude François (les Amis du Villemur Historique)

Blagnac Histoire et Mémoire remercie vivement toutes les personnes qui ont accepté de témoigner dans cet article.