



## BULLETIN de janvier 2020

*Madame, Monsieur,*

*Avant toute chose, permettez-moi de vous présenter au nom des membres du bureau de St-Simon Environnement, nos meilleurs vœux de santé et de bonheur pour 2020.*

L'année 2019 a été riche en actualités pour notre quartier :

☞ En mai, ce fut l'adoption par le Conseil Métropolitain, du PLUi-H (Plan d'urbanisme). Notre objectif était de diminuer la constructibilité des terrains pour stopper la multiplication des immeubles collectifs, faute de quoi, nous pouvions dire adieu à notre quartier pavillonnaire et son cadre de vie.

Il nous aura fallu plusieurs années de discussions et de persuasion avec les élus pour y parvenir, mais aujourd'hui, le résultat est là : il y a eu en 2019 seulement 54 logements accordés dont plus de la moitié en individuel.

Nous avons déposé de nombreux recours gracieux et attaqué plusieurs projets devant le tribunal administratif. Le tribunal ne nous a jamais donné raison, mais ces actions ont montré aux promoteurs et élus que l'opposition à la densification incontrôlée était déterminée.

Le succès remarquable de la manifestation du 4 juin organisée par le Collectif de Défense du quartier soutenu par St-Simon Environnement, a permis d'obtenir de nouvelles avancées avec en particulier la mise en place d'une commission préalable à tout dépôt de permis de construire important.

☞ Le problème de l'absence de terrain disponible pour créer un 4ème groupe scolaire afin de désengorger Paul Bert, que nous avons soulevé en janvier 2019, a trouvé une issue heureuse avec l'achat du 111 ch de Canto-Laouzeto. Saint Simon Environnement a proposé au Maire l'achat de ce terrain et nous sommes très heureux d'avoir été suivis dans ce dossier.

☞ Le gymnase promis depuis des années a été annoncé et inscrit dans les priorité en terme d'équipement sportifs toulousains. Il serait situé au centre d'animation Lifard et serait accompagné d'un dojo et d'une salle multi-activités afin de constituer un véritable centre sportif accolé aux terrains de football.

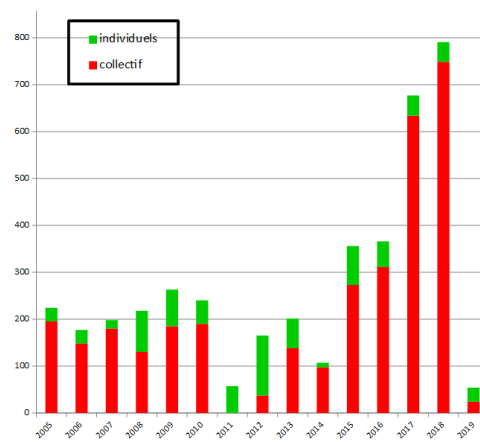
☞ Un terrain de 7400 m<sup>2</sup> près du ch Licard a été préempté en décembre par la mairie pour constituer une réserve foncière afin d'y réaliser probablement un 5ème groupe scolaire.

☞ Des études ont été lancées afin de réhabiliter l'ancienne école Paul Bert dans le but d'y accueillir dans de meilleures conditions des activités associatives et/ou sociales.

☞ Des ateliers sur le thème de la voirie et des déplacements de tous types ont été lancés, en associant des représentants de tous les secteurs du quartier qui sont en prise directe avec les services techniques de la Métropole.

**Toutes ces avancées n'ont été possibles que grâce à votre soutien et au travail des bénévoles du bureau de St-Simon Environnement et du Collectif de Défense. Je tiens ici à tous les remercier sincèrement du temps passé et de leur implication dans le but d'améliorer la vie à St-Simon.**

T. BARBERO, Président de St-Simon Environnement



### Élections municipales

Les 15 et 22 mars, nous élirons la nouvelle équipe municipale. C'est un moment très important pour le futur de notre quartier car tous les candidats n'ont pas la même vision des choses. Notre rôle n'est pas de prendre parti pour l'une ou l'autre des listes, car nous tenons à être politiquement neutres, mais nous tenons à informer les habitants sur leurs intentions.

En collaboration avec le Collectif de Défense, nous avons envoyé une lettre aux candidats afin qu'ils se positionnent sur des sujets intéressants St-Simon. Vous pouvez la retrouver ici <https://www.saint-simon-environnement.org/elections/>.

Afin de ne pas dénaturer leurs propos, nous publierons *in extenso* sur notre site internet les réponses écrites des candidats à nos interrogations, au fur et à mesure qu'elles nous parviendront.

Nous rencontrerons également les candidats qui le souhaiteront, pour des échanges plus directs.

## Un 5ème groupe scolaire ?



Une décision du Président de Toulouse Métropole du 5/12/2019 prévoit la préemption par la collectivité d'un terrain situé à l'angle de la rue Simone Signoret.

Il est indiqué dans la délibération : « Cette acquisition permettra de constituer une réserve foncière afin de réaliser une opération d'aménagement comportant notamment des équipements publics. »

Il serait envisagé, lorsque le besoin se fera sentir, d'y installer un 5ème groupe scolaire, car l'école de Guilhermy comprend actuellement 16 classes et plus de 400 élèves. Ses locaux arrivent à saturation, alors que de nombreux logements seront encore livrés en 2020 et 2021.

Cet emplacement présente l'avantage de mieux répartir les écoles dans le quartier, par rapport au terrain proche de l'école actuelle qui avait été envisagé jusque-là par la mairie.

## Urbanisme



Nous vous avons parlé plusieurs fois de la propriété de feu Mme Dulac située au 17 rue Réguelongue. Cette ancienne maison de caractère implantée sur un parc de 4200 m<sup>2</sup> constitue de l'avis de nombreux habitants, un patrimoine à conserver absolument. Depuis 2 ans, la propriété est laissée à l'abandon et nos tentatives pour entrer en contact avec le notaire chargé du règlement de la succession sont restées vaines, ce dernier ne nous ayant jamais recontacté.

En août 2019, nous avons appris qu'un permis de construire portant sur la construction de 24 logements avait été déposé par un promoteur. La maison serait conservée et aménagée en bureaux.

Nous avons prévenu la mairie que cette maison était emblématique du quartier et que les habitants n'accepteraient pas qu'elle devienne un nouveau « Château de Monlong ».

Le permis du promoteur dont vous voyez une ébauche ci-contre a été rejeté car le dossier était incomplet, mais le danger de voir disparaître ce patrimoine existe toujours.

Nous avons interpellé les candidats à l'élection municipale sur ce dossier, car il faut absolument faire autre chose de cette propriété qu'un n-ième programme de logements.



- ☞ Nous comptabilisons ce mois-ci la délivrance d'un seul permis de construire pour une maison individuelle.
- ☞ Sur le plan des dépôts de permis, ce sont 2 projets de maisons individuelles qui ont été déposés, ainsi que 2 demandes de division de parcelle.

## Les prix de l'immobilier à St-Simon

Année	Prix au m <sup>2</sup>
2013	2300
2014	2156
2015	2095
2016	2206
2017	2304
2018	2251

Prix moyen d'un m<sup>2</sup> pour un appartement ancien

Année	Prix au m <sup>2</sup>
2014	2660
2015	2495
2016	2646
2017	2716
2018	2784

Prix moyen d'un m<sup>2</sup> pour une maison ancienne

A force de lire tout et son contraire sur les prix de l'immobilier à Toulouse, nous avons voulu vérifier par nous-mêmes les chiffres en étudiant les transactions réalisées sur St-Simon.

La mise en ligne par l'état des données foncières au travers de l'application dvf (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>) nous a permis de connaître les prix de vente des logements neufs ou anciens sur les dernières années.

On peut constater que le prix des appartements anciens est peu élevé à St-Simon comparativement à d'autres quartiers et qu'il a même baissé en 2018, alors que les prix à Toulouse ont sensiblement augmenté.

En ce qui concerne les maisons, nous avons exclu de nos calculs les ventes réalisées afin de construire un immeuble collectif qui valorisent les propriétés en fonction du terrain et non de la maison.

On constate une évolution positive de la valeur moyenne des maisons, qui confirme l'attractivité du quartier pour le logement individuel.

Ces chiffres sont bien entendu des moyennes qui ne tiennent pas compte de l'état et de la qualité des biens, mais ils donnent une tendance de l'évolution sur plusieurs années.

## Les logements neufs

La vente de logements neufs est soutenue depuis des années par les lois de défiscalisation. Actuellement la loi Pinel représente à Toulouse, entre 65% et 70% des ventes d'appartements neufs, hors logements sociaux. Cette attractivité fiscale est bien entendu comprise dans le prix de vente des biens neufs...

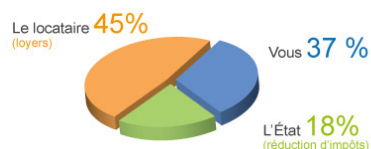
Il faut également ajouter que lorsque sont imposés dans un programme 35% de logements sociaux que le promoteur ne vendra pas plus de 2000 € HT/m<sup>2</sup> au bailleur social, il faudra bien répercuter le manque à gagner sur les acheteurs « classiques ».

Entre le 1er janvier 2017 et le 1er avril 2018, 745 logements collectifs ont été accordés, ce qui permet d'obtenir une tendance significative. La typologie des logements est la suivante : 0% de T1, 41% de T2, 45% de T3, 11% de T4 et 1,8% de T5.

Les T2 mesurent entre 41 et 47 m<sup>2</sup>, pour un prix d'environ 4 000 € TTC/ m<sup>2</sup> (investissement autour de 175 K€).

Les T3 mesurent entre 62 et 65 m<sup>2</sup>, pour un prix d'environ 3 600 €/ m<sup>2</sup> (investissement autour de 225 K€).

Les T4 mesurent entre 82 et 88 m<sup>2</sup>, pour un prix d'environ 3 900 €/ m<sup>2</sup> (investissement autour de 335 K€).



### Qui finance votre bien ?

Alors, faut-il croire les publicités comme celle-ci qui vantent les placements en loi Pinel en vous expliquant que vous ne payez que 37% de votre investissement ?

Il faut rappeler que cette loi de défiscalisation permet de déduire de son impôt sur le revenu : 12% de l'investissement si on conserve le bien 6 ans, 18% pour 9 ans de détention et 21% pour 12 ans.

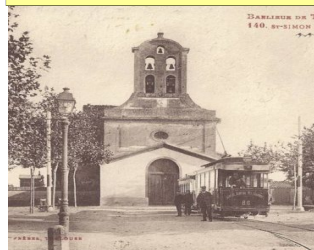
Les publicités occultent une vérité qui n'apparaîtra que bien des années plus tard : **la revente du bien**.

D'après le très intéressant [rapport de la cour des comptes de novembre 2019](#), le prix de revente d'un logement locatif Pinel est en moyenne égal à celui d'un logement ancien de même surface, ce qui veut dire qu'un logement acheté neuf à St-Simon 175 K€ se revendra autour de 110 ou 120 K€, sauf si les prix de l'immobilier s'envolent.

La cour des comptes indique : **la décote moyenne de l'ancien par rapport au Pinel est ainsi estimée à 32 %**.

Seule une augmentation du prix de l'immobilier pourrait rendre l'opération rentable, mais il ne faut pas oublier qu'au bout des 6 ou 9 ans, le marché se retrouve souvent saturé par un afflux de logements de même type mis en vente en même temps dans la même zone. Si les investisseurs potentiels prenaient conscience de ces réalités, la pression sur notre quartier disparaîtrait.

## Enquête transports en commun



Vous ne rêvez pas : il y a bien eu une ligne de tram qui passait route de St-Simon et rue Réguelongue... dommage qu'elle n'existe plus.

Pour le futur, le Collectif de Défense a lancé une enquête auprès des habitants qui utilisent ou non les transports en commun, afin de porter des propositions d'amélioration auprès de la Mairie et de Tisseo.

Cette enquête est disponible sur internet. Si vous souhaitez y participer, rendez-vous à l'adresse : <https://www.saint-simon-environnement.org/deplacements/enquete-transports-en-commun/>

## Panneaux solaires sur l'école des Tibaous



Le vendredi 18 janvier, M. le Maire a inauguré un ensemble de panneaux solaires de 200 m<sup>2</sup> implantés par la société coopérative d'intérêts collectif Citoy'enR sur la toiture de l'école Guilhermy.

Ces panneaux représenteront une production annuelle de 48 000 KWh.

Cette société participe également à l'installation de plusieurs autres projets à Toulouse, en particulier au niveau de la ferme solaire de l'oncopole.

Si vous souhaitez vous renseigner, voire participer : <http://citoyenr.org/>

## Ateliers déplacements

Un atelier spécifique aura lieu le 3 février pour traiter de l'aménagement à réaliser chemin de Canto Laouzeto afin de permettre un accès en sécurité aux élèves de la future école qui ouvrira en septembre 2020.

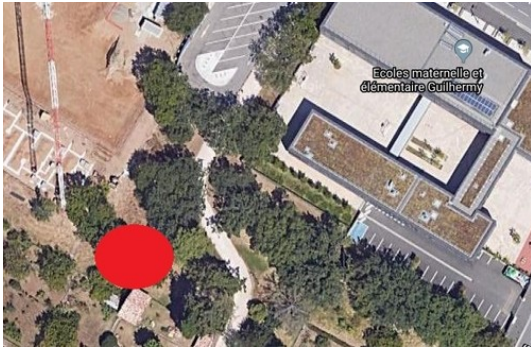
Des comptages seront effectués ch de Tucaut afin de déterminer avec exactitude quels sont les flux qui y circulent et vers quelle direction se dirigent les véhicules au cours de la journée.

## Nuisances sonores du circuit de Candie par vent d'Autan

Nous venons tout juste de recevoir une réponse de l'adjoint au Maire M. Lattes qui nous informe du lancement d'une étude acoustique sur le circuit qui sera réalisée par un bureau d'études au 1er semestre 2020.

Des mesures seront également réalisées chez un habitant de St-Simon à déterminer, un soir de vent d'Autan. Nous vous tiendrons au courant de la suite dans nos futurs bulletins.

## Aménagements à Guilhermy



Nous avons participé à une réunion qui devait nous éclairer sur les équipements qui seront réalisés à Guilhermy où 435 appartements seront livrés d'ici mi-2021 dont une bonne partie dès juin 2020.

Les services du pôle territorial vont débiter les travaux des cheminements piétons dès février, mais nous sommes déçus de la programmation fin 2020 ou 2021 de l'aire de jeux qui sera située à l'emplacement ci-contre.

Vu le nombre d'enfants qui fréquentent déjà le site actuellement, nous estimons que cette aire devrait être réalisée au plus vite.

En ce qui concerne les commerces, rien n'est encore défini, mais nous souhaiterions au moins un commerce de type boulangerie-point chaud où l'on puisse installer des tables et des chaises pour boire un café.

Pour la salle associative : rien de concret non plus, ni date de mise à disposition, ni type d'équipement.

☞ Entre les commerces situés en pied de l'immeuble le plus proche de l'école, et le parking, une placette comprenant des bandes d'espaces verts sera aménagée.

☞ Les participants ont également signalé la problématique du parking de l'école qui est déjà saturé alors que les logements ne sont pas encore livrés. Ces 435 logements disposeront de 496 parkings, dont la location est optionnelle, ce qui provoquera fatalement une occupation des places situées sur le domaine public.

S'il est impossible de se garer, les futurs commerces risquent d'en pâtir.

☞ Une convention est en cours de signature, pour permettre la mise à disposition de places de parking pour les parents dans la résidence Résid-Home afin d'éviter le blocage de la circulation devant l'école aux heures de dépôt des élèves.

## Histoire du quartier



Nous souhaitons constituer un fonds documentaire et photographique de St-Simon afin de préserver la mémoire du quartier et organiser une exposition si nous parvenons à recueillir suffisamment de documents.

Si vous possédez dans vos archives ou greniers des documents ou photographies anciennes de vues du quartier (avant 1960) nous serions très heureux de pouvoir les numériser si vous aviez la gentillesse de nous les confier quelques jours.

Merci de nous contacter par mail à l'adresse : [contact@saint-simon-environnement.org](mailto:contact@saint-simon-environnement.org).

## Assemblée Générale de St-Simon Environnement

L'Assemblée Générale de St-Simon Environnement aura lieu le lundi 9 mars à 18 h 30, salle associative place de l'église.

L'ordre du jour comprendra : la présentation des rapports moraux et financiers de 2019, puis l'élection des membres du bureau de l'association.

Si vous souhaitez rejoindre le bureau et participer activement à nos actions, merci de nous envoyer un mail de candidature.

## PROCHAINES RÉUNIONS

Bureau de St-Simon Environnement à la salle associative de la place de l'église : **lundi 3 février 2020 à 20 h 30**

## Adhésion à l'association

Cette année, St-Simon Environnement vous permet de régler votre cotisation (10 € par famille) par paiement avec votre carte bancaire, directement à partir du site internet :

<https://www.saint-simon-environnement.org/association-toulouse-st-simon-environnement/adhesion/>

Ou, plus traditionnellement en renvoyant le coupon ci-dessous :

### BULLETIN D'ADHÉSION 2020

Merci de remplir le papillon ci-après en joignant un chèque de 10 € par famille à Saint Simon Environnement,  
Centre d'animation, 10 chemin de Liffard 31100 Toulouse

NOM : \_\_\_\_\_ PRENOM : \_\_\_\_\_

Adresse électronique pour recevoir les bulletins mensuels: \_\_\_\_\_

Adresse postale : \_\_\_\_\_