



**Association  
Saint-Simon  
Environnement**

Centre d'animation  
10 Chemin de Liffard  
31100 Toulouse  
Email: [contact@saint-simon-environnement.org](mailto:contact@saint-simon-environnement.org)  
Site : <https://www.saint-simon-environnement.org/>  
Tél : 06.51.51.70.08

**Collectif de  
défense du  
quartier St-Simon**

*Représenté par Serge  
ESCARTIN*

Toulouse, le 17 janvier 2020

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la campagne pour les élections municipales de 2020, l'association Saint-Simon Environnement et le Collectif de Défense du Quartier St-Simon ont consulté les habitants de St-Simon afin de présenter aux candidats leurs interrogations sur l'avenir de leur ville et plus particulièrement de leur quartier.

Afin d'informer la population, les réponses des candidats seront publiées sur le site internet de St-Simon Environnement.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour vous rencontrer si vous le souhaitez.

## Éléments de contexte

Le quartier St-Simon est situé en limite sud-ouest de Toulouse. Il est délimité au sud par la commune de Cugnaux, à l'ouest par le parc de la Ramée et la commune de Tournefeuille, à l'est par la zone Thibaud et au nord par l'avenue Eisenhower.

Il est administrativement rattaché au quartier de Lafourquette pour former le quartier 6.4.

La superficie de St-Simon est d'un peu moins de 5 km<sup>2</sup> pour une population que nous estimons autour de 13 000 habitants en 2019 et qui devrait atteindre les 15 000 d'ici 2 ans.

En 2009, le nombre d'habitants était de 7 250 ce qui représente un doublement de la population du quartier en seulement une dizaine d'années.

Le quartier originellement quasi-exclusivement pavillonnaire, a subi une densification intensive depuis 2014, due à la mise en oeuvre de l'OAP Guilhermy, mais aussi à la suppression du COS de 0,2 (coefficient d'occupation des sols) induite par la loi ALUR, qui a multiplié par 5 la constructibilité des terrains du jour au lendemain.

Les promoteurs ont vite compris tout le bénéfice qu'ils pouvaient retirer de cette loi et ils ont multiplié les programmes d'immeubles collectifs qui sont souvent venus remplacer des maisons individuelles.

Ni les services publics, ni les infrastructures n'ont suivi ce mouvement.

En réaction à ce bouleversement de leur cadre de vie et pour ne pas être poussés à quitter leur quartier, des habitants ont constitué un « Collectif de défense du quartier » au printemps 2019 et mobilisé près de 600 personnes lors d'une manifestation le 4 juin 2019, qui a été largement relatée dans les médias locaux :

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/occitanie/haute-garonne/toulouse/immobilier-toulouse-quartier-saint-simon-au-bord-asphyxie-1679634.html>

<https://www.francebleu.fr/infos/societe/meme-saint-simon-quartier-le-moins-dense-de-toulouse-les-habitants-ont-l-impression-d-etre-trop-1559675217>

[https://actu.fr/occitanie/toulouse\\_31555/toulouse-leur-quartier-densifie-trop-gout-collectif-habitants-lance-fronde\\_24653662.html](https://actu.fr/occitanie/toulouse_31555/toulouse-leur-quartier-densifie-trop-gout-collectif-habitants-lance-fronde_24653662.html)

<https://www.youtube.com/watch?v=7WIBvhpHZhI>

<https://www.ladepeche.fr/2019/06/05/toulouse-les-habitants-se-mobilisent-contre-la-betonisation-du-quartier-saint-simon.8239647.php>

Depuis, le Maire de Toulouse a annoncé plusieurs mesures pour améliorer la situation du quartier :

- Achat d'un terrain de 11 000 m<sup>2</sup> pour y édifier un 4<sup>ème</sup> groupe scolaire chemin de Canto-Laouzeto
- Construction d'un gymnase
- Mise en place d'une commission consultative préalable aux dépôts de permis de collectifs
- Études en vue de la rénovation de l'ancienne école Paul Bert qui deviendrait une structure pour les associations
- Prémption d'un terrain de 7400 m<sup>2</sup> chemin Licard afin d'y édifier un cinquième groupe scolaire si nécessaire

## Densification/urbanisme

	collectif	individuels	Total
2014	97	10	107
2015	273	83	356
2016	311	55	366
2017	634	43	677
2018	749	42	791
2019	24	30	54
Total	2088	263	2351

Depuis 2014, plus de 2300 logements ont été accordés à St-Simon.

La mise en oeuvre du PLUi-H en mai 2019 a permis de baisser la constructibilité des terrains et donc le prix proposé par les promoteurs. Les effets sont constatés dans les chiffres ci-contre.

Nous souhaitons que la densification se fasse en privilégiant le découpage parcellaire afin de garantir le caractère pavillonnaire du quartier, qui est la raison principale pour laquelle les habitants ont investi à St-Simon.

Nous portons pour cela des propositions de modification du PLUi-H pour affiner certaines parties du règlement.

**Question** : si vous êtes élu, quelle sera votre stratégie en terme de densification au niveau de la ville et plus particulièrement du quartier de St-Simon ?

Poursuivrez-vous la politique mise en place par le Maire actuel de modération de la densification de St-Simon en favorisant l'habitat individuel ?

## Équipements publics

**Question** : lancerez-vous dès le début du mandat, la construction du gymnase annoncé par le Maire actuel ?

**Question** : entreprendrez-vous dès le début du mandat la rénovation ou reconstruction de l'ancienne école Paul Bert afin d'y réaliser une structure pouvant accueillir des activités associatives, un Centre d'Accueil Jeunes et si le besoin est avéré, un restaurant à destination des séniors ?

Le quartier présente très peu d'activités pour les jeunes et adolescents dont le nombre a fortement augmenté du fait de la construction de nombreux immeubles. L'augmentation du parc de logements sociaux de 154 % entre 2009 et 2014 a fait apparaître des besoins nouveaux en terme d'accompagnement.

St-Simon dépend du Centre social de la Reynerie ; l'installation d'une annexe à St-Simon répondrait à un besoin réel.

**Question** : quelles seraient vos propositions sur ces sujets ?

La mairie de quartier située place de l'église n'est plus adaptée à la population qui la fréquente. Du fait de la présence des matériels permettant la réalisation de papiers d'identité, des personnes n'habitant pas le quartier se rendent également dans cette mairie.

Il n'y a aucune confidentialité des échanges car la mairie est dépourvue d'une salle d'attente séparée.

De plus, depuis la dernière réorganisation du service, la mairie n'accueille le public que le matin, ce qui pose des problèmes aux actifs.

**Question** : seriez-vous favorable à l'agrandissement de la mairie de quartier en utilisant les locaux contigus occupés par des services techniques du pôle territorial qui pourraient être relocalisés dans les locaux du pôle, chemin de Perpignan ?

En ce qui concerne les horaires, organiseriez-vous une ouverture supplémentaire du service au moins deux après-midi par semaine ?

## Équipements médicaux

St-Simon est confronté au problème du manque de médecins généralistes et à l'absence totale de spécialistes. Cette situation s'est accentuée en 2019 avec le départ de deux médecins sur les quatre qui exerçaient impasse Navarra. Ainsi, bon nombre d'habitants doivent chercher un nouveau médecin référent à Tournefeuille ou Cugnaux.

La pratique de la médecine a évolué et les jeunes médecins sont à la recherche de structures regroupant plusieurs praticiens et éventuellement des professions para-médicales.

Certaines communes ont porté des projets de centres médicaux qui ont réussi à attirer des professionnels de santé (exemple de Pechbusque).

**Question** : quelles solutions proposeriez-vous pour tenter de stopper la désertification médicale du quartier alors que la population augmente fortement ?

## Déplacements/Voirie

Le quartier souffre depuis des années de problèmes de circulation qui ont empiré avec la densification.

Les flux traversants en provenance des communes du sud sont également très importants, dans la mesure où seuls trois axes (route de St-Simon, chemin de Basso-Cambo et chemin de Lestang) permettent de rejoindre la rocade Arc-en-ciel ainsi que le centre-ville de Toulouse.

Matin et soir, tous ces axes sont saturés et il est très difficile de sortir du quartier (bouchons sur une amplitude de 1h30 matin et soir).

**Question** : quelle est votre position sur la création du BUSM (Boulevard Urbain du Canal de St-Martory) qui fait partie des projets prioritaires du PARM et pouvez-vous vous engager sur un délai de réalisation ?

De même, quelle est votre position sur le devenir de l'avenue Eisenhower ?

**Question** : quelles solutions proposez-vous pour réaménager le réseau de voirie interne au quartier et permettre la sécurisation des usagers deux-roues et piétons sans devoir attendre des décennies, tant le retard pris est important ?

Seriez-vous d'accord pour attribuer au quartier un budget exceptionnel pour au moins créer des trottoirs dignes de ce nom dans tous les chemins qui en sont dépourvus ou mal pourvus ?

**Question** : quelles solutions proposez-vous pour favoriser l'usage des vélos en sécurité et seriez-vous favorable à l'installation de plusieurs stations de vélos en libre-service qui permettraient de rejoindre le terminal métro de Basso-Cambo ?

## Transports publics

Les lignes de bus actuelles qui traversent le quartier sont orientées sud-nord. Les extrémités du quartier sont situées à 1,5 km de la place centrale de l'église et aucun moyen de transport ne permet de s'y rendre facilement.

Les petites rues du centre de St-Simon ne permettent pas aux bus standard de circuler, mais il existe des bus de plus petit gabarit qui pourraient les emprunter.

**Question** : seriez-vous prêt à étudier la mise en place d'un service de bus adaptés à la voirie, dont le circuit traverserait le quartier d'est en ouest ?

Les travaux du téléphérique Rangueil-Oncopole ont débuté. Des emplacements réservés ont été envisagés au long de l'avenue Eisenhower pour une éventuelle continuation du tracé depuis l'Oncopole jusqu'au métro Basso-Cambo.

**Question** : quelle est votre position sur ce sujet ?

Dans le document de projet urbain « Toulouse ville rose, ville verte », il est posé la question du prolongement du métro jusqu'au quartier Guilhermy. Ce prolongement pourrait être réalisé en aérien sur la ligne de bus en site propre.

**Question** : quelle est votre position sur ce sujet ?

## ZAC des Tibaous

Ce nouveau quartier de 21 Ha comprend aujourd'hui 877 logements (alors que seuls 637 étaient initialement prévus).

Les habitants qui tentent de revendre leur appartement se plaignent de réaliser une moins-value.

Un nombre important de commerces restent vides sur la place principale et il aura fallu 2 ans pour que Carrefour Contact vienne pallier la fermeture d'Intermarché en reprenant la moitié seulement de la surface du précédent magasin.

Voici ce que l'on pouvait lire dans Actu Toulouse en avril 2019 :

Pour **Frédéric Carrère**, le président du promoteur immobilier Carrère, groupe toulousain en charge de la commercialisation de Tibaous, plusieurs erreurs fondamentales ont été commises :

« Les aménageurs se sont trompés sur le projet commercial de la Zone d'aménagements concertés (ZAC) de Tibaous car celle-ci devait drainer une clientèle extérieure au quartier, notamment les habitants de Saint-Simon. Cela n'a jamais été le cas car la zone est trop enclavée et ne propose pas assez de parkings. Au final, les CSP+ de Saint-Simon ne sont jamais venus, l'enseigne Intermarché, aux prix trop chers pour les catégories sociales plus populaires de la ZAC Tibaous, n'a pas eu l'activité nécessaire à son maintien. La locomotive commerciale qu'était Intermarché dans le projet a quitté les lieux puis Tibaous a touché le fond. Avec le retour début avril 2019 d'une moyenne surface, Carrefour Market, sur une surface de vente de 600 m2 bien plus adaptée que les 1200 m2 sur lesquels avait misé Intermarché, c'est une nouvelle dynamique qui va se créer. »

La mairie a inscrit dans le programme « coeur de quartier » la place des Tibaous à peine cinq ans après qu'elle soit terminée.

Comment peut-on expliquer tous ces commerces vides ? Les loyers ne sont-ils pas disproportionnés par rapport au panier moyen attendu dans les commerces ? Si l'on ne peut pas trouver de commerçant intéressé, ne peut-on pas transformer ces locaux pour créer un centre social, une bibliothèque, un centre d'animation pour les jeunes ?

**Question** : quelles seraient vos propositions pour dynamiser ce quartier ?

## Protection du patrimoine bâti et végétal

St-Simon est un des quartiers les plus « verts » de Toulouse, mais ces espaces sont surtout implantés sur des parcelles privées. Les deux seuls espaces verts ouverts au public sont constitués par le parc Pilhak qui mesure à peine 1500 m<sup>2</sup> et le bassin d'orage des Tibaous dont l'utilisation est très limitée.

En ce qui concerne le patrimoine bâti, un Ensemble Bâti Protégé a été défini dans le PLUi-H pour sauvegarder le cœur de quartier et la rue Réguelongue. Il faudra observer si cette protection groupée est suffisante.



Nous sommes en particulier inquiets au sujet de la propriété du 17 rue Réguelongue qui est en vente suite au décès de sa propriétaire et constitue un poumon vert de 4100 m<sup>2</sup> en plein centre de St-Simon sur lequel est édifée une des plus belles toulousaines du XIX<sup>ème</sup> que compte le quartier.

Un promoteur a déposé un permis de construire pour 24 logements qui n'a pas été accepté, mais il est probable que d'autres projets d'immeubles y voient le jour.

Cet emplacement central pourrait accueillir par exemple la construction d'une maison de santé, la toulousaine historique pourrait être rénovée et recevoir éventuellement la mairie annexe qui est actuellement à l'étroit dans ses locaux, tout en conservant une part substantielle du parc.

Les idées ne manquent pas et les habitants sont très attachés à cette bâtisse et à son parc. Ils nous citent souvent l'exemple du château de Monlong et craignent que sans intervention de la mairie, cette propriété ne subisse le même sort.

En ce qui concerne les constructions situées hors de ce périmètre, seuls trois bâtiments font l'objet d'une protection en tant qu'élément bâti protégé, alors que le patrimoine historique de St-Simon est bien plus riche.

**Question** : quelles seraient vos propositions pour protéger ce patrimoine bâti et végétal?

## Incinérateur

Notre quartier est situé à 200 mètres de l'incinérateur d'ordures de Monlong et touché par les fumées en cas de vent de sud-est ou lors des jours sans vent.

Il est à noter qu'aucun logement du quartier n'est relié au réseau de chaleur alors qu'une ZAC de 877 logements a été construite aux Tibaous et qu'un projet de collège accompagné de 550 logements et de plusieurs milliers de m<sup>2</sup> de bureaux vont être situés à proximité immédiate sur les terrains de l'entreprise NXP.

Cet incinérateur est un des plus anciens de France (50 ans) et d'importants travaux de plusieurs dizaines de millions d'euros doivent être effectués pour satisfaire avant 2024 les futures normes en terme de rejets de polluants dans l'atmosphère. Ce qui signifie que les doses absorbées actuellement par la population ne seront plus tolérées à compter de 2025.

Plutôt que de faire de lourds travaux, nous souhaitons que d'autres options soient également étudiées :

- Ne vaut-il pas mieux reconstruire une usine sur le même site avec les technologies actuelles, plutôt que d'essayer d'amener une installation de 50 ans aux normes de 2024 et de faire du neuf avec du vieux ?
- Pourquoi ne pas étudier un déplacement total de l'usine, qui est maintenant totalement intégrée dans la ville ? On a trouvé le moyen de construire 40 km de canalisations pour aller chauffer le quartier de Montaudran, ne pourrait-on pas envisager de déplacer l'usine dans un endroit où la population est moins dense ?

Actuellement, l'exploitant du site (SETMI, filiale de Veolia), brûle 280 000 tonnes de déchets par an, alors que l'autorisation préfectorale permettrait d'augmenter ce chiffre jusqu'à 330 000 tonnes.

Nous craignons que l'augmentation de la population et l'extension du réseau de chaleur entraînent l'augmentation du volume brûlé. D'autant que la Région souhaite la diminution de la capacité des centres d'enfouissement, ce qui aura forcément des répercussions sur l'usine de Monlong qui traite déjà certains déchets de l'Ariège.

Nous avons bien vu avec l'affaire des « déchets Corses » que l'intérêt économique incite à brûler de plus en plus de déchets, alors que la logique écologique voudrait que l'on commence par diminuer drastiquement la production de déchets et que l'on trie et recycle efficacement.

**Question** : quelle est votre position sur le dossier de l'incinérateur de Monlong et quelles mesures prendrez-vous pour réduire les volumes de déchets brûlés ?

## Sécurité

La situation du quartier en terme de sécurité s'est détériorée ces dernières années.

Le quartier a été soumis à de nombreux cambriolages et vols dans les annexes des habitations ou les véhicules au cours de l'année 2019, y compris en pleine journée. Les habitants se plaignent de la faible fréquence des rondes des forces de police et du manque de présence permanente d'agents.

Le phénomène des voitures brûlées jusqu'alors inconnu à St-Simon, a fait son apparition en 2019 avec deux véhicules incendiés, l'un devant le stade, l'autre rue Mazellier.

Des rodéos de quads et autres scooters bruyants sont régulièrement signalés sur la voie de bus du Canal de St-Martory et dans d'autres parties du quartier.

**Question** : quelles sont vos propositions sur ce sujet ?

## Taxe d'Aménagement Majorée

En 2011, le Conseil Municipal de Toulouse a instauré sur la totalité du quartier de St-Simon une taxe d'aménagement au taux majoré de 20% au lieu des 5% supportés par le reste de la commune, afin de financer certains équipements : groupe scolaire Guilhermy, accueil petite enfance des Tibaous et requalification du chemin de Basso-Cambo et ses dépendances. Ce taux a été par la suite ramené à 16% pour permettre le cumul de la TAM et de la PFAC.

La conséquence est qu'une construction ou addition de construction, que ce soit une pièce d'habitation, un garage ou une piscine, est taxée 2,7 fois plus à St-Simon qu'à Lardenne, pour prendre un quartier voisin comparable.

Pour exemple :

- ajout d'une pièce de 30 m<sup>2</sup> ou d'un garage : 3 939 € à St-Simon contre 1 435 € à Lardenne
- une maison individuelle de 120 m<sup>2</sup> avec 2 parkings aériens : 10 921 € à St-Simon contre 3 977 € à Lardenne
- une maison individuelle de 120 m<sup>2</sup> avec 40 m<sup>2</sup> de garage : 15 482 € à St-Simon contre 5 638 € à Lardenne

Cette taxe majorée pose plusieurs problèmes :

- Son montant, souvent découvert après la fin des travaux, paraît exorbitant aux constructeurs de logements individuels.
- Elle crée surtout une inéquité entre les quartiers de Toulouse, peu compatible avec la notion de Métropolisation.
- Son produit a été géré de façon peu précise : il a fallu attendre fin 2019 pour que la Métropole reverse la part communale de cette taxe à la ville de Toulouse, soit huit ans après son instauration. Quant aux montants reversés votés en Conseil Métropolitain, ils sont bien inférieurs à nos estimations.
- En 2015 est apparue la possibilité de financement de l'aménagement par PUP et un périmètre de PUP est venu se superposer au périmètre de TAM dans le quartier de Guilhermy. De fait, sur 2552 logements accordés entre 2013 et 2019, 1176 ont été taxés sous le régime PUP au lieu du régime de la TAM. On se rend compte que les gros projets du quartier ne participent pas à la TAM, alors que ce sont eux qui nécessitent le plus d'équipements publics. Par contre un particulier qui réalise une maison individuelle sera taxé à la TAM en devant régler en deux ans une somme très importante.
- Le taux majoré ne doit pas être mis en place *ad vitam aeternam*, mais doit cesser lorsque les équipements prévus ont été financés. Aujourd'hui, personne n'est en capacité de nous dire si le taux majoré sera supprimé en 2020 ou 2050, dans la mesure où aucun objectif chiffré n'a été fixé. Le taux majoré est donc reconduit tacitement chaque année à la date anniversaire de la délibération le 21 novembre.

Nous souhaitons que le périmètre de TAM instauré par la délibération 11-536 de 2011 soit supprimé dès 2020. Le financement par signature de PUP ou la mise en place d'un taux légèrement majoré unique sur la commune ou la Métropole pourraient être étudiés.

**Question** : mettez-vous fin au taux majoré de la Taxe d'Aménagement à St-Simon dès 2020 ?

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président de St-Simon Environnement  
Thierry BARBERO



Le Collectif de Défense du quartier de St-Simon  
Serge ESCARTIN

