



<http://www.goyrans.fr>
mairie@goyrans.fr

LE PETIT GOYRANAIS

Édition Brève - Spécial Plan Local d'Urbanisme

Les dernières évolutions du Projet de PLU

Les deux dernières réunions publiques, des 15 février et 23 mai derniers, ainsi que les différentes réunions et rencontres organisées depuis, ont continué de nourrir notre réflexion. Les observations que vous avez émises nous ont permis de faire évoluer le projet en conséquence, avant sa finalisation et son approbation lors du prochain Conseil Municipal, qui se tiendra dans les tout premiers jours du mois de juillet. Annoncé dans le LPG n°30, ce numéro bref « spécial PLU » fait un dernier point sur le projet.

Les principales interrogations que nous avons relevées portent sur la création de logements sociaux, la densité de logements, le choix du phasage des zones à ouvrir à l'urbanisation, la différenciation des règles d'un aménagement à l'autre et les emplacements réservés. Elles trouveront ici leurs réponses et l'évolution des règles et prescriptions correspondant à vos demandes sera exposée.

La question de la solidarité sociale à Goyrans

La question de la solidarité sociale ne se poserait-elle pas à Goyrans ? Il est vrai que nous apparaissions parfois, aux yeux de nos voisins directs, Aurevillois, Clermontois ou Crucifalgaradiens, comme des « privilégiés, perchés sur leur coteau » et qu'avec un revenu moyen par foyer qui s'établit au double de la moyenne nationale (voir Tableau 1) nous ne saurions nous plaindre ... Pourtant, des situations de difficulté, voire parfois de détresse, ont toujours existé et existent chez nous, comme ailleurs ; et la crise ne s'est pas arrêtée aux portes de notre commune.

Pour répondre à ces difficultés, nous disposons du CCAS (Centre Communal d'Actions Sociales). Sans toutefois être débordé, le CCAS de Goyrans doit faire face à des situations qui méritent la solidarité des Goyranais et une aide de la commune.

Comme par le passé, des familles ont été aidées cette année pour permettre à leurs enfants de participer à la classe découverte organisée par l'école élémentaire. Les décisions ont été prises sur dossier, suivant les critères sociaux légaux.

Sans pour autant relever forcément de l'aide sociale, il faut également savoir que plus d'un foyer goyranais sur cinq n'est pas imposable au titre de l'impôt sur le revenu (22,9 % ; voir Tableau 1).

D'autre part, chacun d'entre nous peut être un jour confronté aux aléas de la vie, tels notamment la maladie, le divorce, des difficultés familiales ou professionnelles, et se trouver de ce fait dans l'obligation de vendre sa maison. Face à de telles situations, il n'importe que la famille concernée soit implantée de longue date et appréciée de tous : notre commune est aujourd'hui incapable de lui offrir de solution pour pouvoir demeurer au village.

Hormis un cas particulier, celui de Monsieur Aineto, disparu l'année dernière et dont la liberté consistait à vivre à Goyrans, dans des conditions de confort et de salubrité certes illégales, mais qui bénéficia, plusieurs décennies durant, de la complicité bienveillante des autorités communales successives, le logement du presbytère représente bien la limite de ce que Goyrans peut à l'heure actuelle dédier à la solidarité ...

Contrairement à ce qui fût le cas, notamment avant l'explosion des prix de l'immobilier, nos professeurs d'écoles, nos employés municipaux, nos enfants même ne peuvent aujourd'hui s'installer ou continuer de demeurer à Goyrans, faute d'une offre résidentielle à leur portée.

C'est le service public de proximité qui en pâtit les jours d'intempéries.

C'est la mémoire de notre village qui est condamnée à l'exil.

La création de logements sociaux

Les prescriptions du PLH^(*) du SICOVAL, adopté en Conseil Municipal le 25 novembre 2010, imposent à toutes les communes membres d'inscrire dans leurs nouveaux projets 20 % de logements sociaux destinés à la location et 20 % de logements en accession aidée à la propriété. Précisons que ces derniers ne sont ni considérés, ni comptabilisés comme des « logements sociaux ».

Concernant l'offre locative sociale, avec aujourd'hui 1 seul logement qui pourrait être assimilé comme locatif social (et représenterait 0,3 % du parc d'habitations), Goyrans se démarque singulièrement des communes voisines, dans la mesure où Aureville offre 7 logements sociaux (2,7 %), Clermont le Fort 4 (1,9 %) et Lacroix-Falgarde 50 (6 %).

Sur la durée du projet de PLU^(*), présenté en réunion publique le 23 mai dernier, l'application du PLH permettra la création de 14 logements destinés à l'aide à l'accession à la propriété et autant destinés à la location sociale familiale. À l'issue de ces 10 années, ils représenteront ainsi chacun 3,3 % de l'ensemble du parc d'habitations de notre commune.

Vous pouvez être assurés du contrôle par le Conseil Municipal, concernant aussi bien la qualité des constructions que l'attribution des logements.

(*) Voir Glossaire en dernière page.

***L'équipe municipale exigera des constructions de qualité.
Elle en a la volonté et les moyens.***

En effet :

- La commune aura le choix du prestataire social. Nous pourrons faire en sorte que l'aménageur et le prestataire harmonisent leurs projets pour n'en faire qu'un seul, cohérent et de qualité ; cela relèvera de la responsabilité de la commune.
- La qualité des ouvrages qui seront rendus est garantie par notre adhésion à la charte Qualité Habitat du SICOVAL. Les exigences de cette charte poussent les aménageurs à l'excellence dans ce domaine. L'adhésion de la commune à l'organisme de certification CERQUAL est une garantie supplémentaire.

***La commune siègera à la commission d'attribution des logements
et sa voix sera prépondérante.***

L'objectif des dispositifs d'aide au logement n'est pas humanitaire mais social. Il vise à permettre l'installation sur notre territoire de jeunes couples, d'enfants du village ou d'employés locaux, par exemple. L'équipe municipale sera vigilante concernant les critères de sélection des prétendants à l'installation et leur choix se fera dans la transparence. La commune siègera à la commission d'attribution qui examinera les situations financières et la solvabilité des postulants ; en cas de vote à égalité de voix, celle de la commune est prépondérante.

La densité de logements

La question de la densité des terrains à bâtir a été soulevée. Elle était initialement prévue à 15 habitations à l'hectare sur la zone « *Cœur de Village* » et à 12 habitations à l'hectare sur la zone « *Village* », dont les riverains souhaitaient une diminution à 10 habitations / hectare.

Après écoute, réflexion et étude de faisabilité, l'équipe municipale a décidé d'aller au-delà des attentes des riverains et de diminuer la densité à 9 habitations / hectare pour la zone « *Village* ». Dans le même esprit, la densité a été diminuée à 12 habitations à l'hectare pour la zone « *Cœur de Village* ».

Nous attirons votre attention sur le fait que ces mesures sont pointées du doigt par le SMÉAT^(*) (qui fait partie des Personnes Publiques Associées), mais que nous les défendrons farouchement.

Le choix du phasage des zones à ouvrir à l'urbanisation

Dans le cadre du SCOT^(*) et en cohérence avec la carte de la Charte d'Aménagement du Territoire, les trois zones à ouvrir à l'urbanisation sont « *Cœur de Village* », « *Village* » et « *Carrelot* ».

Dans un premier temps et pour permettre un développement progressif du village, les deux zones « *Village* » et « *Cœur de Village* » seront constructibles dès la proclamation du PLU. Elles sont ainsi inscrites en zone AU sur le plan de zonage (consultable sur www.goyrans.fr).

Concernant la zone « *Carrelot* », des problèmes juridiques cadastraux et de droit de passage se posant, de sérieuses études d'accessibilité seront un préalable indispensable à tout projet d'urbanisation. Cette zone deviendra constructible à l'horizon 2020, dans le cadre d'une révision du PLU.

Les pré-études engagées sur la zone « *Cœur de Village* » par les urbanistes du secteur public comme du privé montrent d'une part la difficulté d'accéder au foncier, mais soulignent d'autre part le caractère prioritaire de cette zone si l'on veut doter notre commune d'un véritable centre. C'est cette priorité que nous voulons affirmer.

Concernant la zone « *Village* » tous les indicateurs montrent une faisabilité à court terme. De plus l'équipement de cette zone présente les avantages suivants :

^(*) Voir Glossaire en dernière page.

- L'urbanisation de la zone « *Village* » n'aura aucun impact sur les grands paysages de la commune, la zone bénéficiant d'une protection visuelle assurée à la fois par un bois et par la première rangée urbanisée du chemin des Crêtes.
- Les aménagements, qui comprendront le raccordement à l'assainissement collectif et au réseau pluvial, permettront aux riverains actuels de se raccorder sur ces futurs réseaux, ce qui contribuera grandement à la mise en conformité de l'assainissement de la zone.
- En relation avec ERDF, nous étudions la possibilité d'enterrer la ligne électrique 20 000 volts qui longe les fonds de parcelles déjà bâties, ce qui participera à la valorisation de la zone.

La différenciation des règles d'un aménagement à l'autre

Les règles générales applicables à chaque zone figurent dans le règlement écrit du PLU. Pour l'aménagement des nouvelles zones, et comme le montrent les orientations d'aménagement présentées le 23 mai, des dispositions spécifiques peuvent être imposées par la commune aux aménageurs.

Par exemple pour la zone « *Village* », les nouvelles maisons ne pourront pas s'implanter à moins de 10 mètres de la limite séparative des propriétés existantes. Nous avons pris cette mesure, qui se substituera à la règle des 3 mètres prévalant sur le reste du village, afin que soit préservée la vue des habitants du chemin des Crêtes, compte tenu de la pente des terrains.

Pour ce qui est de la zone « *Cœur de Village* » les orientations d'aménagement se limitent pour l'instant aux grands principes, comme l'interdiction d'accéder en voiture sur le chemin de la fontaine Saint-Jean. Cela conduira à ouvrir une voie d'accès reliant le chemin des Crêtes au chemin de la Côte du Moulin (D 68F). Lorsque le projet d'aménagement se précisera, un travail commun sera entrepris avec l'aménageur, la commune et les riverains, afin de déterminer les éventuelles dispositions spécifiques à appliquer à cette zone pour minimiser l'impact de son développement pour les propriétaires actuels.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés ne participeront au projet qu'après négociation avec l'aménageur ou la commune suivant les cas. Nous vous affirmons clairement une nouvelle fois qu'**il ne sera pas question d'expropriation**.

De ce point de vue et avec l'évolution du projet de la zone « *Village* », l'un des emplacements réservés a été levé puisque l'idée d'un accès routier, un temps envisagée, a été abandonnée. Toutefois, au même emplacement, un droit de passage pour les réseaux sera négocié par l'aménageur.

Et si les bénéficiaires de logements sociaux étaient « des gens comme nous » ?

Quelles sont donc les personnes susceptibles de bénéficier de l'accès à des logements sociaux ? Parfois sources d'inquiétude ou victimes de préjugés, si elles étaient tout simplement ... « des gens comme nous » ?

Il appartiendra à chacun de répondre à cette question ; nous nous contenterons au préalable de présenter quelques éléments d'information.

Dans le cadre de la diversification de l'offre de logements et en accord avec le PLH, Goyrans a pour vocation de :

- favoriser l'accèsion à la propriété de primo-accédants, notamment de jeunes ménages
- créer des logements locatifs sociaux familiaux « haut de gamme ».

Qui pourrait bénéficier de ces dispositifs ?

Les dispositifs employés seront uniquement, pour la location le PLS (Prêt Locatif Social) et l'accèsion, le PSLA (Prêt Social Location Accession). Pour pouvoir prétendre en bénéficier, les foyers concernés devront être en mesure de justifier de ressources inférieures aux valeurs indiquées dans les Tableaux 2 et 3. Deux exemples à titre d'illustration.

Une personne seule pourra bénéficier du PSLA si son revenu fiscal de référence⁽¹⁾ est inférieur à 23 688 €, ce qui correspond à un **revenu mensuel net de 2 193 €**. Le PLS, dont le plafond de revenus est supérieur, lui sera également accessible (jusqu'à 2 387 €/ mois).

Ainsi, à titre d'exemples et après 5 ans de carrière, un professeur des écoles, un maître de conférences universitaire, une infirmière de bloc opératoire, un chargé de recherches au CNRS, tous cadres de catégorie A, pourront bénéficier de ces dispositifs⁽²⁾.

Un couple avec 2 enfants, pourra bénéficier du PSLA si son RFR⁽¹⁾ est inférieur à 40 488 €, ce qui correspond à un **revenu mensuel net de 3 749 €** pour le foyer. Il aura également accès au PLS (jusqu'à 4 629 € nets / mois pour le foyer).

À titre de comparaison, cette valeur est de 15 % inférieure à la moyenne goyranaise. En effet, le revenu fiscal de référence moyen à Goyrans est de 47 833 € pour l'année 2011, soit un revenu net mensuel moyen de 4 429 € par foyer goyranaise⁽³⁾.

Le revenu médian (= le revenu tel que la moitié des foyers ont un revenu inférieur et la moitié un revenu supérieur) ne peut être qu'estimé pour Goyrans et serait de 3 563 à 4 022 €.

Un foyer goyranaise sur deux aurait ainsi un revenu mensuel net inférieur à 4 000 €^(3,4).

(Cette valeur permet l'accès à un PSLA pour les foyers de 4 personnes ou plus, à un PLS pour les foyers de 3 personnes ou plus.)

Ces éléments, simplement indicatifs, n'ont pas vocation de démonstration mais d'éclairage.

Chacun d'entre nous peut répondre aux questions suivantes :

- serais-je moi-même éligible à ces dispositifs d'aide au logement ?
- dans un contexte où les prix de l'immobilier ont augmenté de 150 % depuis 2000 (et où peu de salaires ont connu la même évolution), serais-je aujourd'hui encore en mesure d'acquiescer mon logis, aux prix actuels et sans aide ?

Et se faire sa propre opinion en réponse à la question titre :

*Et si les bénéficiaires des logements sociaux étaient « des gens comme nous »,
de futurs « Goyranais comme les autres » ?*

⁽¹⁾ Le revenu fiscal de référence (RFR, revenu annuel imposable après déduction des frais ou de l'abattement forfaitaire de 10 %) pris en compte est le RFR de la déclaration d'impôts de l'année N-1 portant sur les revenus de l'année N-2)

⁽²⁾ Sources (rémunération des professions citées) : education.gouv.fr, emploi-collectivites.fr, enseignementsup-recherche.gouv.fr, fonction-publique.gouv.fr, sante.gouv.fr, dgdr.cnrs.fr/drh

⁽³⁾ Source (revenus des foyers goyranaise) : Direction générale des Finances publiques (impots.gouv.fr). Le RFR moyen est consultable, mais la répartition en catégories (qui permettrait de calculer le RFR médian) est couverte par la confidentialité statistique. Au niveau national en 2010, le revenu médian (1 675 € mensuels nets par personne) est de 19,5 % (ou 407 €) inférieur au revenu moyen (2 082 €). Estimé en appliquant cette différence, le revenu médian à Goyrans serait de 3 563 ou 4 022 €.

⁽⁴⁾ Pour information : En terme de « pouvoir d'achat immobilier », un revenu de 4 000 € par mois permet d'emprunter au maximum 210 000 € (aux conditions pratiquées actuellement en moyenne : prêt à 3 % souscrit pour une durée de 17 ans ; remboursement maximal = 33 % des revenus).

Tableau 1

Revenu fiscal de référence moyen (RFR, en € par foyer et par an) pour l'année 2011, revenu mensuel net (RMN, en € par foyer et par mois ; évalué selon la formule : $RMN = RFR / 12 / 0,9$) et proportion des foyers non imposables (en %), pour Goyrans, les communes voisines, le département et la France entière. Les communes de Vigoulet-Auzil et Vieille-Toulouse, souvent citées, figurent également.

	Revenu fiscal de référence moyen (€/ an)	Revenu mensuel net moyen (€/ foyer)	Proportion de foyers non imposables (%)
Goyrans	47 833	4 429	22,9
Aureville	46 633	4 318	26,9
Clermont-Le-Fort	32 741	3 032	36,4
Lacroix-Falgarde	39 994	3 703	23,4
Haute-Garonne	24 888	2 304	42,2
France	23 735	2 198	46,7
Vigoulet-Auzil	58 091	5 379	21,1
Vieille-Toulouse	76 765	7 108	19,0

Source : Direction générale des Finances publiques (impots.gouv.fr).

Tableau 2

Ressources maximales annuelles pour pouvoir bénéficier des locations sociales ou aides à l'accession à la propriété, selon la catégorie de ménage. Les valeurs correspondent au revenu fiscal de référence (RFR, en € par foyer) de la déclaration effectuée l'année N-1 et portant sur les revenus de l'année N-2. Montants en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

Catégorie	Secteur locatif social			Accession à la propriété	
	PLAI	PLUS	PLS	PTZ+ /PAS	PSLA
1	10 908	19 834	25 784	18 500	23 688
2	15 894	26 487	34 433	25 900	31 588
3	19 111	31 853	41 408	31 450	36 538
4	21 266	38 454	49 990	37 000	40 488
5	24 881	45 236	58 806	42 550	44 425
6	28 040	50 981	66 275	48 100	
7				53 650	
8				59 200	
Pers. suppl.	3 127	5 687	7 393		

Sources :

Portail du Service Public (vosdroits.service-public.fr, PLAI, PLUS, PLS, PTZ+),
Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement (territoires.gouv.fr, PAS, PSLA).

Les dispositifs par lesquels Goyrans est concerné sont indiqués en gras.

Tableau 3

Ressources maximales mensuelles pour pouvoir bénéficier des locations sociales ou aides à l'accèsion à la propriété, selon la catégorie de ménage. Les valeurs correspondent au revenu mensuel net (RMN), évalué à partir du revenu fiscal de référence (RFR, en € par foyer et par an, valeurs du Tableau 2) selon la formule : $RMN = RFR / 12 / 0,9$.

Montants en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

Catégorie	Secteur locatif social			Accession à la propriété	
	PLAI	PLUS	PLS	PTZ+ /PAS	PSLA
1	1 010	1 836	2 387	1 713	2 193
2	1 472	2 453	3 188	2 398	2 925
3	1 770	2 949	3 834	2 912	3 383
4	1 969	3 561	4 629	3 426	3 749
5	2 304	4 189	5 445	3 940	4 113
6	2 596	4 720	6 137	4 454	
7				4 968	
8				5 481	
Pers. suppl.	290	527	685		

Catégorie : correspond au nombre de personnes destinées à occuper le logement pour l'accèsion à la propriété (PTZ+, PAS, PSLA) ou aux catégories de ménages ci-dessous pour le locatif (PLAI, PLUS, PLS).

Catégories de ménages :

- 1 : Personne seule
- 2 : Deux personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
- 3 : Trois personnes ou personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge
- 4 : Quatre personnes ou personne seule avec deux personnes à charge
- 5 : Cinq personnes ou personne seule avec trois personnes à charge
- 6 : Six personnes ou personne seule avec quatre personnes à charge

Sont considérés comme jeunes ménages les couples mariés, pacsés ou vivant en concubinage dont la somme des âges est inférieure à 55 ans.

Les dispositifs par lesquels Goyrans est concerné sont indiqués en gras.

Sources (RFR, catégories) : Portail du Service Public (vosdroits.service-public.fr), Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement (territoires.gouv.fr).

Le plancher de ressources nécessaires sera pour sa part fixé indirectement par les loyers, qui ne devront en aucun cas dépasser 33 % des revenus du foyer. Par exemple, pour une maison T4 d'environ 80 m² avec un loyer de 750 € charges comprises, des ressources minimales de 2 250 € mensuelles nettes seront exigées.

Pour plus d'informations sur ces aides, dont certaines (comme le PAS) peuvent également servir à financer des travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie pour les propriétaires de logements existants :

- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (anil.org)
- Portail du Service Public (vosdroits.service-public.fr)
- Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement (territoires.gouv.fr).

Glossaire

- PLH : Programme Local de l'Habitat
 - PLU : Plan Local d'Urbanisme
 - SMÉAT: Syndicat Mixte d'Études pour entreprendre et mettre en œuvre la révision du schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération Toulousaine
 - SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
 - PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (logement très social)
 - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (logement classique social HLM)
 - PLS : Prêt Locatif Social (logement social intermédiaire pouvant être mobilisé par des opérateurs privés)
 - PTZ+ : Prêt à Taux Zéro renforcé
 - PAS : Prêt d'Accession Sociale
 - PSLA : Prêt Social Location Accession
-

Dates à retenir

Dimanche 23 juin 2013 (*)

Vide-greniers (autour de la Mairie et du stade) et Salon de l'Artisanat d'Art (de 10h à 18h à la salle des fêtes), avec ouverture de la buvette et proposition de grillades dès 12h30.
Organisation : Coteaux-Event's.

Dimanche 23 juin 2013

Concert de la chorale Arabesque, à 18h en l'Église de Goyrans

Les vendredi 28, samedi 29 et dimanche 30 juin 2013

Fête traditionnelle du Village, organisée par le Comité des Fêtes de Goyrans

Avant le dimanche 30 juin 2013

Remplir le questionnaire de l'enquête sur la mobilité (disponible en Mairie ou sur sicoval.fr)

Mardi 9 juillet 2013

Animation autour du Marché, à 19h30

Jusqu'en août 2013

Test de la connexion internet par satellite, à la Mairie

Les vendredi 6, samedi 7 et dimanche 8 septembre 2013

Quatrième édition d'Itin'Errances

(*) Cet événement à été malencontreusement omis des dates à retenir du LPG n°30. Veuillez nous en excuser.