

PLUi-H

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT 2019



Aigrefeuille
Aucamville
Aussonne
Balma
Beaupuy
Beauzelle
Blagnac
Brax
Bruguières
Castelginest
Colomières
Cornebarrieu
Cugnaux
Drémil-Lafège
Fenouillet
Flourens
Fonbeauzard
Gagnac-sur-Garonne
Gratentour
Launaguet
Lespinasse
L'Union
Mondonville
Mondouzil
Mons
Montrabé
Pibrac
Pin-Balma
Quint-Fonsegrives
Saint-Alban
Saint-Jean
Saint-Jory
Saint-Orens-de-Gameville
Seilh
Toulouse
Tournefeuille
Villeneuve-Tolosane

PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

1 - Rapport de Présentation

LIVRET 1B – Diagnostic du territoire

1B1 – Diagnostic socio-économique

Sommaire

Partie 1 Un territoire qui s'organise, dans un contexte en forte mutation _____ **7**

- I. Un territoire dont la géographie et l'histoire ont favorisé l'extension naturelle de « la ville », mais qui semble se stabiliser aujourd'hui** _____ **8**
 - A. Une géographie peu contraignante pour l'extension urbaine _____ 8
 - B. Un développement urbain qui s'est « emballé » après-guerre pour se stabiliser aujourd'hui _____ 10
 - C. Une montée en puissance des préoccupations en matière de gestion économe de l'espace et d'anticipation du changement climatique _____ 13
- II. Un projet métropolitain en marche, et qui doit maintenant trouver une traduction spatiale**
17
 - A. Du District à la Métropole : l'affirmation du « fait communautaire »... _____ 17
 - B. ... mais des exercices de planification encore marqués par une forte empreinte communale _____ 19
- III. Une « présence » métropolitaine à conforter aux échelles nationale et internationale mais aussi à l'échelle régionale** _____ **20**
 - A. D'importants atouts aux échelles européenne et nationale, mais une lisibilité de la métropole toulousaine à affirmer _____ 20
 - B. Une métropole au cœur d'un « Grand Sud-Ouest », interdépendante de son espace régional _____ 22

Partie 2 Une dynamique de croissance qui implique une efficacité accrue des politiques publiques _____ **25**

- I. Une métropole singulière, qui connaît une croissance socio-économique parmi les plus fortes de l'hexagone** _____ **26**
 - A. Une croissance démographique soutenue, marquée par un renouvellement des populations et influencée par l'offre en logements _____ 26
 - B. Une dynamique d'emplois unique en France _____ 31
 - C. Des perspectives démographiques qui nécessitent une anticipation de la capacité à assurer l'accueil de nouvelles populations _____ 35
- II. Un rayonnement adossé à « l'excellence », un développement endogène et pluriel de l'économie métropolitaine** _____ **37**
 - A. Un « concentré » de filières à forte valeur ajoutée et d'emplois de proximité _____ 37
 - B. Un tourisme d'affaires porté par le rayonnement économique dont la visibilité est à renforcer _____ 42
 - C. Une agriculture qui dispose d'un vrai potentiel de développement économique _____ 45
 - D. Une offre culturelle diversifiée _____ 56
- III. Une organisation de la desserte confrontée à l'attractivité démographique et aux nouvelles pratiques** _____ **57**
 - A. Une accessibilité renouvelée pour une métropole attractive _____ 57
 - B. L'organisation des grands réseaux de desserte au sein de la métropole _____ 60
- IV. Une montée en puissance de la politique locale de l'habitat et de la politique de la ville** **73**

- A. Du premier PLH au PLUi-H : une politique de l'habitat qui s'affirme _____ 73
- B. La politique de la ville _____ 76

V. Des grands projets engagés ou programmés, qui viennent conforter les grandes fonctions métropolitaines _____ 83

- A. Toulouse Aerospace Express (TAE) : une troisième ligne de métro pour desservir les grandes fonctions métropolitaines _____ 83
- B. Aménagement Ferroviaire du Nord Toulousain (AFNT) : une offre de transport performante au service du territoire _____ 84
- C. Toulouse EuroSudOuest (TESO) : la métropole se prépare à l'arrivée de la ligne à grande vitesse _____ 85
- D. Plaine Campus : Toulouse Montaudran Aérospatiale (TMA) _____ 86
- E. Toulouse centre : un projet central pour le rayonnement de la métropole _____ 87
- F. Le Grand Parc Garonne : un des grands projets phare de Toulouse Métropole _____ 88
- G. Parc Naturel et Agricole de Pin-Balma _____ 89

Partie 3 Un développement urbain à maîtriser pour préserver la valeur et la diversité du territoire _____ 90

I. Un mode de développement urbain qui met sous tension la diversité du territoire _____ 91

- A. Une diversité paysagère altérée au fil du temps, alors qu'elle est porteuse de valeurs pour le territoire 91
- B. Un nécessaire effort de diversification et d'intégration de la forme urbaine, dans un contexte de forte attractivité du territoire _____ 100

II. Entre territoires de la diversité et territoires plus spécialisés, des réalités urbaines contrastées _____ 108

- A. Centralités et activités résidentielles : un « gisement » de diversité urbaine encore insuffisamment exploité _____ 108
- B. Les territoires de l'économie : une dynamique et des spécificités très « toulousaines », mais des mutations à prendre en compte _____ 114
- C. Des pratiques de mobilité qui évoluent, mais une cohérence urbanisme-transport qui reste à améliorer _____ 128

III. Une maîtrise du développement en voie d'affirmation mais qui reste à inscrire dans le temps long _____ 142

- A. Un potentiel foncier important (suffisant) pour absorber la croissance, mais qui reste à planifier et à organiser _____ 142
- B. Un bon niveau d'irrigation du territoire par les réseaux, mais des fragilités sur certains secteurs de la métropole _____ 168
- C. Une action publique qui se développe mais qui reste soumise à la concurrence du privé sur les territoires résidentiels _____ 172

Partie 4 Une exigence forte : mettre l'habitant au cœur de la métropole _____ 183

I. L'habitant dans la Métropole : un « singulier » au « pluriel » ... _____ 184

- A. La croissance démographique ne s'effectue pas de manière homogène sur le territoire _____ 184
- B. Une métropole qui peine à retenir ses familles _____ 189
- C. Une géographie sociale et spatiale contrastée _____ 196
- D. L'activité dans la ville et ses usages _____ 201

II. Des évolutions sociétales qui influent sur les besoins en logements _____ 202

- A. Des parcours résidentiels qui se complexifient _____ 202
- B. Le logement des étudiants et des jeunes actifs : des situations contrastées _____ 203

| | | |
|-------------|---|------------|
| C. | Des besoins en logements évolutifs pour les personnes âgées | 205 |
| D. | L'habitat des gens du voyage : des besoins différents en fonction de modes de vie variés | 208 |
| III. | Une offre en logements encore insuffisante, malgré l'effort entrepris | 212 |
| A. | Un déséquilibre de l'offre existante | 212 |
| B. | Une production du logement qui s'intensifie et se concentre | 215 |
| C. | Un marché du logement sélectif et peu favorable aux familles | 219 |
| D. | Un décalage entre l'offre et la demande en logement social | 224 |
| E. | Des itinéraires résidentiels sous contrainte | 233 |
| F. | L'amélioration énergétique du parc existant, un enjeu environnemental et sociétal | 236 |
| IV. | Une métropole des proximités qui se vit au quotidien par ses habitants | 240 |
| A. | Une offre de commerces et services qui répond aux besoins courants de la population | 240 |
| B. | Une tension sur le besoin en équipements liée à la forte croissance démographique | 247 |
| C. | Une mobilité de « proximité » à améliorer au sein de la ville | 252 |
| D. | L'espace public, un vecteur de lien social en mal d'une « signature » métropolitaine | 263 |
| E. | L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, des efforts à poursuivre | 266 |
| F. | Un bon maillage des grands espaces récréatifs, un déficit pour les espaces verts de proximité | 268 |
| G. | La démocratie participative | 270 |

Synthèse **272**



PARTIE 1

UN TERRITOIRE QUI S'ORGANISE,
DANS UN CONTEXTE EN FORTE MUTATION

I. Un territoire dont la géographie et l'histoire ont favorisé l'extension naturelle de « la ville », mais qui semble se stabiliser aujourd'hui

A. Une géographie peu contraignante pour l'extension urbaine

CE QU'IL FAUT RETENIR

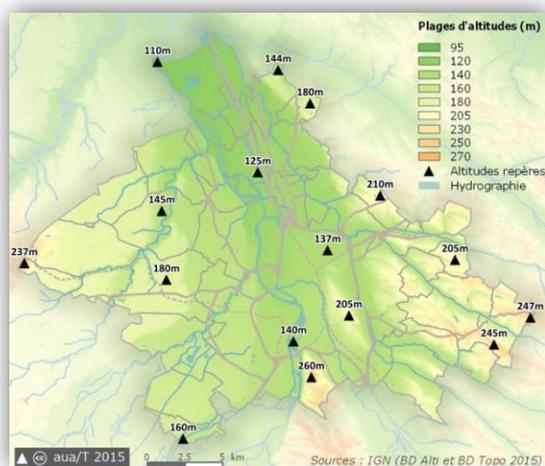
- Un relief peu accentué
- L'eau, un élément fort dans la structuration du territoire
- Quatre grands réseaux hydrographiques : la Garonne, le Touch, l'Hers et un ensemble de canaux
- Un territoire modelé par l'agriculture, marqueur identitaire...
- ... mais face à la pression urbaine, une agriculture qui tend à s'éloigner du cœur de l'agglomération

Un relief peu accentué

Bien que située entre les Pyrénées et le Massif Central la morphologie du territoire est marquée par une quasi absence de reliefs importants.

La prépondérance de lignes plates n'est en effet bouleversée que par quelques lignes de crêtes en direction du Lauragais et par la vallée de la Garonne.

Cette dernière s'impose d'ailleurs comme un élément structurant majeur autour duquel s'étendent des terres basses au relief peu marqué.



Un réseau hydrographique structuré autour de la Garonne

L'eau est présente sous de nombreuses formes et sous des aspects plus ou moins maîtrisés. **Quatre grands réseaux hydrologiques** peuvent être distingués : **la Garonne, le Touch, l'Hers et un ensemble de canaux** (canal du Midi, canal de Brienne, canal latéral à la Garonne). Le creusement de la Garonne est à l'origine d'un grand couloir qui entaille les Pyrénées en direction du nord. Transitant entre la chaîne pyrénéenne et l'océan Atlantique, elle constitue l'axe majeur autour duquel s'articule le réseau hydrographique toulousain.



C'est autour de Toulouse que la Garonne présente son ampleur maximale d'est en ouest. A cet endroit, la vallée présente un profil dissymétrique : à l'est une rive abrupte, à l'ouest, un système de terrasses étagées. C'est là que son cours s'infléchit vers l'ouest, tout en élargissant ses méandres. On entre alors dans le pays de la moyenne Garonne, vaste carrefour des plaines alluviales où se rassemblent les eaux venues du Massif Central et des Pyrénées. A une échelle plus large que le territoire de la métropole la Garonne reçoit, en rive droite, ses principaux affluents que sont l'Ariège et le corridor de l'Hers-Mort. En rive gauche, ses principaux affluents prennent leurs sources sur le versant oriental du plateau de Lannemezan (le Touch et la Save notamment), puis traversent les terrasses alluviales de la Garonne pour se jeter directement dans le fleuve.

Plusieurs canaux viennent compléter ce réseau hydrographique naturel.

Toulouse se situant à mi-chemin du canal des Deux Mers la ville marque en effet la confluence de plusieurs canaux de navigation : le canal du Midi, le canal latéral à la Garonne et le canal de Brienne. Le territoire est également marqué par la présence de plusieurs canaux d'irrigation à l'image du canal de Saint-Martory qui dérive une partie des eaux de la Garonne en aval de Saint-Gaudens jusqu'à Toulouse. A ces canaux s'ajoutent les plans d'eau et les retenues collinaires qui ponctuent le réseau hydrographique. Pour l'essentiel ceux-ci prennent place dans la plaine alluviale de la Garonne et résultent du maintien en eau de gravières non comblées.



Si la croissance urbaine et les cultures intensives ont contribué à atténuer l'empreinte de l'eau dans le grand paysage, le réseau hydrographique demeure un élément fort dans la structuration du territoire.

Un territoire modelé par l'agriculture



L'agriculture est étroitement liée au développement de l'agglomération. Si la croissance démographique, l'urbanisation croissante du XX^{ème} siècle et les évolutions structurelles et conjoncturelles de ce pan d'activité ont remis en cause ce trait de caractère, **le territoire porte jusque dans ses milieux les plus urbains les traces de cet héritage**, que ce soit à travers les noms des quartiers ou des rues, ou l'implantation des parcelles par rapport aux voies.

D'un point de vue quantitatif **l'agriculture couvre près du quart du territoire**. Si les grandes cultures sont majoritaires et ont amené à une uniformisation du paysage il est toutefois possible de distinguer quelques grandes lignes de force.

En dehors de l'espace urbain, et d'est en ouest :

- **la rive gauche de la Garonne**, caractérisée par une quasi-absence de relief, **est marquée par la céréaliculture intensive**. Ici, et peut-être plus qu'ailleurs, l'urbanisation s'est développée aux dépens du milieu agricole. Seule la haute terrasse conserve aujourd'hui un caractère rural encore marqué, avec des paysages agricoles de grande envergure, constitués de champs de grandes cultures, entrecoupés d'habitations rurales ;

- **le nord de l'agglomération** présente un caractère singulier lié à la plaine alluvionnaire de la Garonne. Celle-ci a permis la mise en place de **grands ensembles maraîchers** qui ont, historiquement, mieux résisté à la poussée de l'urbanisation même si les dernières décennies tendent à les repousser toujours plus loin ;

- **à l'est**, sur les prémices du Lauragais, le climat et le sol ont favorisé **une activité agricole riche, à dominante céréalière**. Si le mitage y est plus récent, la période actuelle illustre un développement de l'agglomération qui tend désormais à s'opérer dans toutes les directions.

D'un point de vue d'ensemble, face à la pression urbaine, l'agriculture tend à s'éloigner du cœur de l'agglomération toulousaine. Malgré ces mutations majeures, elle continue pourtant de disposer de nombreux atouts et contribue à forger l'identité toulousaine, tout autant qu'elle participe à la diversité biologique et paysagère du territoire.

B. Un développement urbain qui s'est « emballé » après-guerre pour se stabiliser aujourd'hui

CE QU'IL FAUT RETENIR

- La ville médiévale : la construction des centralités et le développement du mouvement hygiéniste
- La belle époque : l'extension des faubourgs, une architecture haussmannienne qui s'affirme, mais aussi des formes moins denses (toulousaines, maraîchères)
- L'entre-deux-guerres : le développement de nouvelles formes d'habiter (lotissements privés, cités-jardins...)
- Les trente glorieuses : une ville planifiée (ZAD, ZAC) et de grands ensembles
- L'époque contemporaine : la périurbanisation et la ville étalée
- Aujourd'hui : vers une diversification des formes urbaines, un processus de renouvellement urbain

Du moyen-âge à 1850 : période médiévale et classique

Construction des centralités : *près de 100 000 habitants en 1850 ; 4 % de la tâche urbaine actuelle*

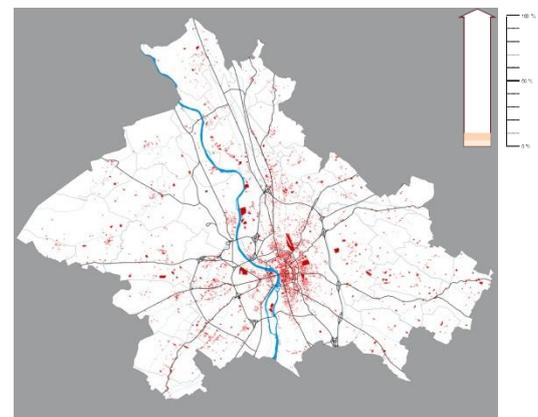
La ville médiévale de Toulouse s'est édifiée sur les vestiges de l'ancienne villa gallo-romaine, elle-même bâtie à un carrefour d'échanges entre Narbonne et Bordeaux, entre Méditerranée et Atlantique. Entourée de remparts, la ville s'organise autour de son écusson historique. Du XV^{ème} au XVIII^{ème} siècle, sa croissance est impulsée par l'âge d'or du pastel, d'où viendra la notion de « pays de cocagne ». Petit à petit, la ville s'étend au-delà des remparts (qui deviendront la ceinture actuelle des boulevards), et des grandes réalisations marquent l'histoire de la ville : la maison des capitouls (le Capitole), l'actuel lycée Fermat, les allées Lafayette qui deviendront ensuite allées Jean-Jaurès... En 1643, à la suite d'un terrible incendie qui frappe la ville, il est décidé de privilégier la brique dans les constructions. Un deuxième âge d'or de l'agglomération arrive avec le développement du commerce du blé comme en témoignent les demeures bourgeoises édifiées à cette époque. Les grands chantiers se poursuivent, comme celui du Pont Neuf (1550-1650), du canal du Midi (achevé en 1680), et la prise en compte de l'eau dans le développement de la ville (création du canal de Brienne, des quais du Bazacle...). Vers la fin de la période, se développent le mouvement hygiéniste et la volonté d'embellir la ville : édification des digues, modernisation de l'éclairage public, création de parcs et jardins, comme le Grand Rond en 1754. Autour de Toulouse, se développent les centres-bourgs, au travers de différentes configurations : les noyaux type « écusson » comme à Blagnac ; les villages-rues, comme à Aucamville, Saint-Orens, Saint-Alban, voire même Colomiers ; les centres « à la croisée des chemins » comme à Cugnaux, Pibrac...



De 1850 à 1920 : la belle époque

Extension des faubourgs autour des grands axes : *près de 200 000 habitants en 1920 ; 10 % de la tâche urbaine actuelle*

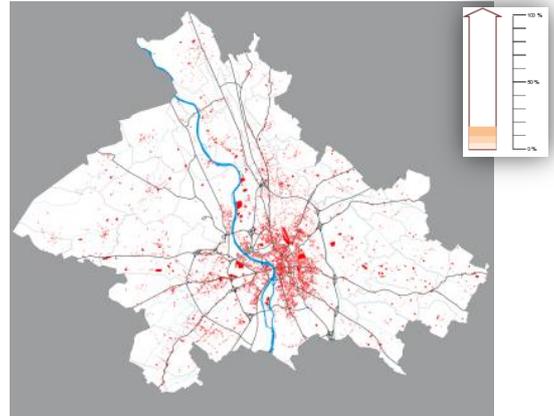
Période de développement essentiellement toulousain, la ville s'étend progressivement entre les boulevards et le canal, puis au-delà : des grands quartiers typiques voient le jour comme Saint-Cyprien ou les Chalets. Petit à petit, dans la continuité du mouvement hygiéniste, on applique les théories architecturales du baron Haussmann, de grandes percées sont réalisées : rues de Metz, Alsace Lorraine, Esquirol... et le tramway électrique dessert les quartiers. La Première Guerre mondiale a une incidence sur le développement économique de la ville avec la création de la Poudrerie, le développement de Latécoère à Montaudran, de Dewoitine aux Minimes... A Toulouse et au-delà apparaissent les premières maisons typiques : les toulousaines, et les maraîchères (Launaguet, Aucamville...)



De 1920 à 1940 : l'entre deux-guerres

Développement urbain et nouvelles formes d'habiter : 15 % de la tâche urbaine actuelle

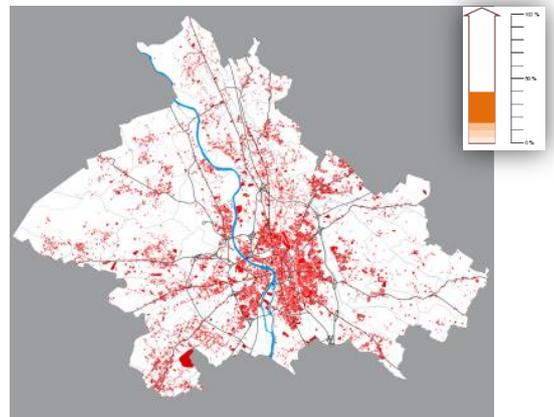
L'urbanisation de Toulouse se poursuit le long des voies radiales, et englobe les anciens noyaux villageois (Croix-Daurade et Lalande par exemple). Les premiers lotissements d'initiative privée apparaissent - Casselardit, Roseraie, Côte Pavée, Chaussas - en même temps, se développent des architectures spécifiques, dont on conserve des traces aujourd'hui : style néo-basque, art-déco... Le maire de l'époque, Etienne Billières, développe les premiers logements sociaux : Croix-Daurade, Récollets, Fontaine Lestang... ; les premiers ensembles collectifs d'habitat social apparaissent aussi : les Habitations Bon Marché (HBM), les cités-jardins... C'est à cette époque qu'est créé le parc des sports sur l'île du Ramier.



De 1940 à 1975 : les Trente Glorieuses

Ville planifiée et des grands ensembles – la métropolisation : plus de 500 000 habitants en 1960 ; 40 % de la tâche urbaine actuelle

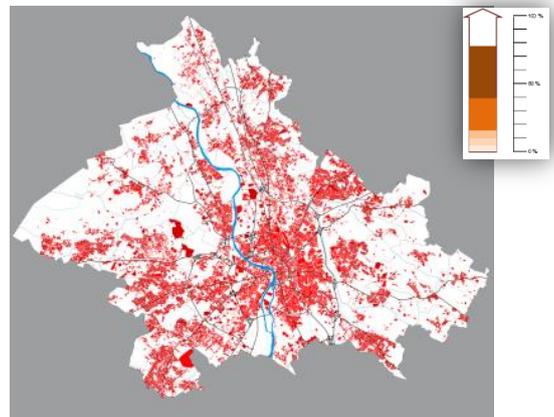
Une étape de production de la ville qui marque un tournant à compter des années soixante. On accueille beaucoup, mais dans des grandes opérations d'urbanisme planifiées. Pour compenser « Paris et le désert français », en 1963, la DATAR¹ promeut Toulouse comme l'une des huit métropoles d'équilibre à l'échelon hexagonal entraînant l'implantation de grandes structures comme le CNES². Afin d'absorber l'explosion démographique d'après-guerre ainsi que le rapatriement des français d'Algérie, des programmes de constructions de grands ensembles sont programmés : Empalot, Papus, La Faourette... Au travers de la planification urbaine des ZAD³ et des ZAC⁴, cet urbanisme « de dalles et de grands ensembles », marqué par le fonctionnalisme et la séparation des fonctions, va trouver un point d'orgue dans la construction du Mirail imaginé par Candilis, sur 600 hectares en vue d'accueillir près de 100 000 habitants. A la même époque, Colomiers, sous l'impulsion du plan Viguier, opère une mutation radicale, avec un développement sous forme de ville nouvelle, qui la fera passer de statut de village de 3 000 habitants à plus de 30 000 en quelques années. En parallèle, le règne du « tout » voiture se développe et le tramway est abandonné en 1957.



De 1975 à 2000 : époque contemporaine

Croissance démographique et étalement urbain : plus de 620 000 habitants en 2000 ; 80 % de la tâche urbaine actuelle

Le modèle urbain évolue, et les extensions pavillonnaires prennent le pas, encouragées par les mesures gouvernementales en faveur de l'accession à la propriété. On accueille moins, mais on s'étale sur le territoire ; les développements « centre-périphérie » s'interpénètrent, pour ne former plus qu'un. L'urbanisme de « dalle » montre ses limites ; le Mirail, en dépit de ses qualités, ne rencontre pas le succès espéré, et les toulousains courent après le pavillon ou la maison de ville ; certains



¹ DATAR : Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale.

² CNES : Centre National d'Etudes Spatiales.

³ ZAD : Zone d'Aménagement Différée.

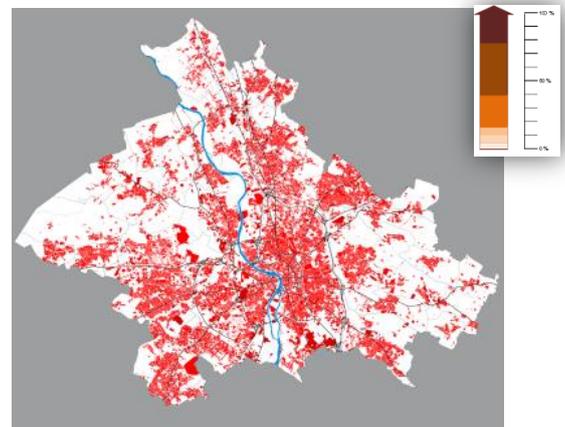
⁴ ZAC : Zone d'Aménagement Concerté.

quartiers de Toulouse retrouvent ainsi une attractivité oubliée. Colomiers évite plutôt bien ce désintérêt pour les grands ensembles, grâce à une politique sociale très forte, et de proximité dans les quartiers. Le développement pavillonnaire s'accélère, et des communes de première couronne telles que Tournefeuille, Launaguet, L'Union vont connaître un développement sans précédent ; ce phénomène touchera assez vite ensuite la deuxième couronne de l'agglomération. Les grandes opérations de ZAC se développent, avec des produits plus diversifiés et plus mixtes. En 1999, l'agglomération porte des ZAC comme celle d'Aéroconstellation, qui feront date dans le développement urbain de la métropole. Les communes de première et deuxième couronne mettent en œuvre des grandes opérations d'urbanisme, souvent sous forme de ZAC, dans cette même logique (Ramassiers, La Paderne...) ; le quartier « Plein Centre » est créé à Colomiers. Sur Toulouse, les dernières grandes opérations d'urbanisme sont en cours (Borderouge) ou envisagées (Ponts-Jumeaux...). C'est aussi au cours de cette période qu'apparaissent les résidences fermées... pur produit toulousain. En parallèle, les premiers documents de planification supra-communale réinterrogent la manière dont est géré le territoire, et posent la question de la gestion économe du sol (SDAU⁵ 82, SDAT⁶ 98...).

De 2000 à ... : aujourd'hui

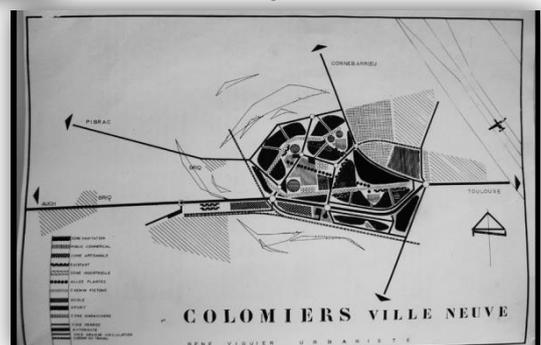
Diversification, mixité, renouvellement : 725 000 habitants en 2011

La prise de conscience de la nécessaire maîtrise du développement urbain est présente dans les esprits. Le mouvement d'étalement urbain enregistre un fléchissement et le renouvellement urbain des communes urbaines (Toulouse et première couronne) est engagé (65 % des constructions sur Toulouse Métropole, 70 % sur Toulouse). Les grandes ZAC se poursuivent. Le développement urbain est marqué par son contexte législatif : les lois SRU, puis Grenelle, ALUR... la course au logement social est aussi ouverte, et impacte la production de la ville. Les prix du foncier explosent, réduisant par là-même le vieux mythe de l'accession à la propriété pour beaucoup. Les ménages quittent le cœur d'agglomération désormais inaccessible pour aller habiter toujours plus loin... La mobilité, l'engorgement des axes routiers et le décalage avec le développement des transports en commun constituent désormais pour le territoire une équation difficile à résoudre. Pour les ménages plus captifs, ou opposés à l'éloignement de la ville, il faut inventer de nouveaux modèles, entre exigences de densité et nécessité d'un entre-soi qui s'affirme : le semi-collectif se développe, et trouve preneur. Les notions récentes de ville mixte, de ville des courtes distances, de mobilité active... prennent corps, dans un contexte économique devenu difficile pour tous, et sur fond de réchauffement climatique et de protection de la ressource.



Début XX^{ème} siècle, quais de Garonne, Archives Haute-Garonne

Colomiers, Plan Viguié 1961, Archives Colomiers



⁵ SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

⁶ SDAT : Schéma Directeur de l'agglomération toulousaine.

C. Une montée en puissance des préoccupations en matière de gestion économe de l'espace et d'anticipation du changement climatique

CE QU'IL FAUT RETENIR

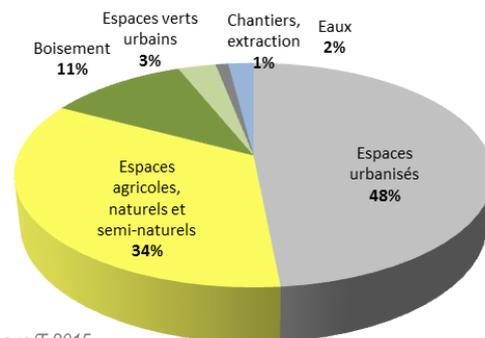
- Une couverture quasi similaire entre espaces urbanisés (48 %) et espaces agro-naturels (45 %)
- Un accueil toujours aussi soutenu de la population et une consommation d'espaces qui tend à ralentir
- Un climat tempéré océanique, à influences méditerranéenne et continentale : 2 100 heures de soleil, 24 jours de fortes chaleurs et 33 jours de gel par an, une température moyenne de 13,4°C
- Une augmentation moyenne de la température de 0,3°C depuis 1951 et une sécheresse qui évolue
- Un llot de Chaleur Urbain de 4°C en moyenne et qui pourrait augmenter de 1°C à 3°C

Près de la moitié du territoire occupé par les espaces urbanisés...

La photographie de l'occupation du sol en 2013 laisse apparaître une couverture quasi similaire entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels, avec respectivement 48 % et 45 % du territoire de Toulouse Métropole.

L'emprise des espaces urbanisés avoisine les 22 000 hectares. Son cœur apparaît fortement urbanisé autour de la commune de Toulouse et des communes de première couronne telles qu'Aucamville, Blagnac, Colomiers, L'Union. Au-delà de ce premier anneau, les communes de Saint-Jean, Saint-Alban ou encore Villeneuve-Tolosane s'inscrivent dans des situations analogues avec plus des deux tiers d'espaces urbains. Dans une moindre mesure, d'autres territoires de première et deuxième couronne (Cugnaux, Tournefeuille, Fonbeauzard...) voient leur emprise urbaine dépasser 50 % de leur superficie communale.

Répartition de l'occupation des sols sur le territoire de Toulouse Métropole



Source : aua/T 2015

Au Nord-Ouest, au Nord et à l'Est, des espaces ouverts, notamment agricoles dominent. Les espaces urbanisés des communes concernés représentent moins du quart de la superficie de ces territoires : Pibrac, Mondonville, Seilh, Saint-Jory, Aigrefeuille, Mons, Beaupuy, Drémil-Lafage, Flourens, Pin-Balma, Mondouzil. Dans ces secteurs périurbains de la métropole, les espaces agricoles sont sous pression et confrontés au mitage de l'urbanisation, à un phénomène d'étalement urbain en « tâche d'huile » accentué par la mobilité des ménages. Ces vastes espaces agricoles qui ceignent la partie urbaine constituent un atout incontestable pour la métropole.

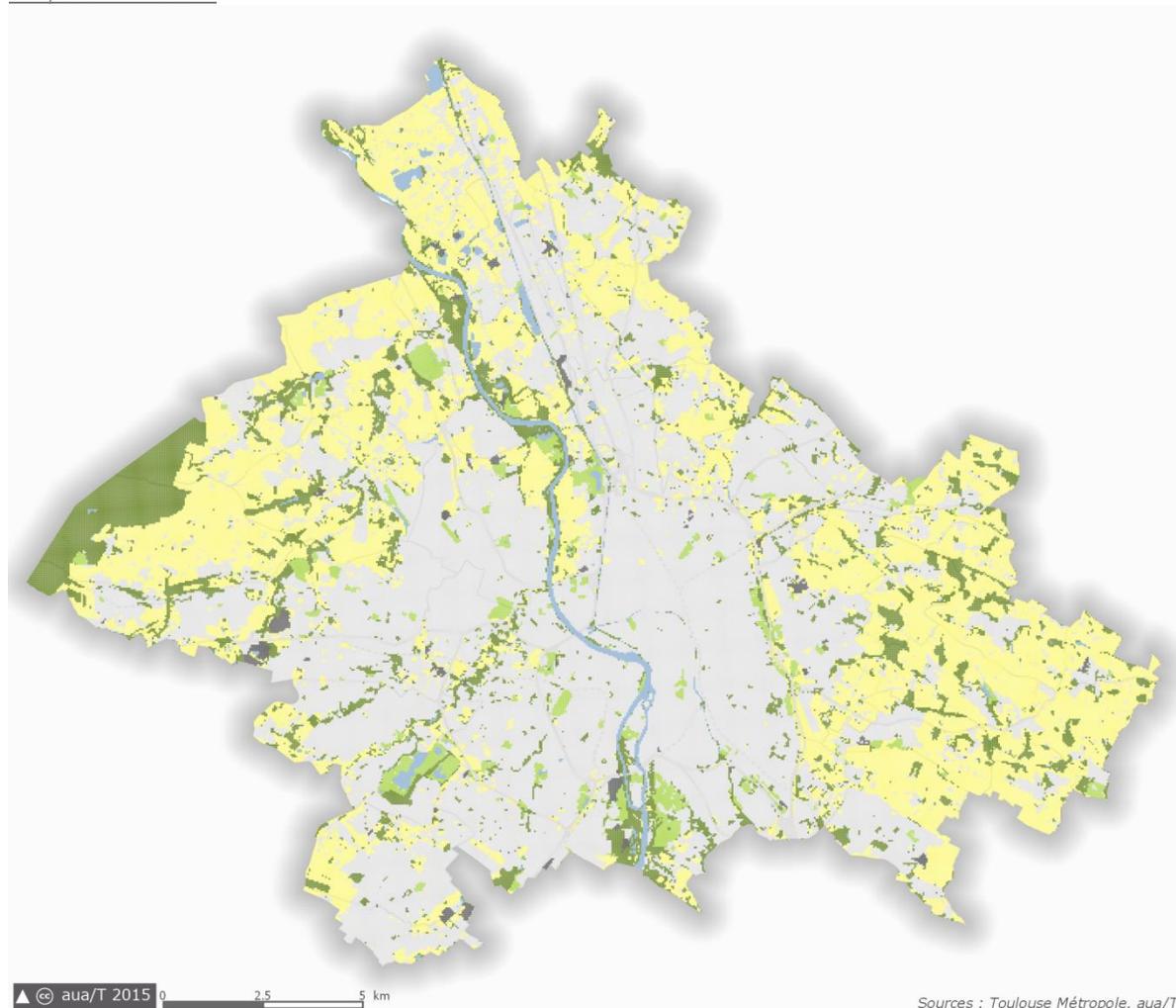
Par ailleurs, de nombreux secteurs cultivés subissent au sein des tissus urbains constitués souvent mis en concurrence avec le développement des zones à vocation d'habitat, économique ou encore pour l'implantation d'équipements structurants. Bien que morcelés, leur pérennité peut s'avérer essentielle au maintien, voire au développement d'une agriculture « intra-urbaine » de proximité de type maraîchage, jardins familiaux... ou encore comme espaces de respiration, espaces de nature en ville participant au maillage vert du territoire.

Disséminés au sein des espaces urbanisés, des espaces verts artificialisés (3 % du territoire), caractérisés par de grandes plaines de jeux, des zones de loisirs et de détente, des golfs... accentuent encore davantage la présence d'espaces de nature. En proportion leur présence est marquée sur les communes de Seilh, Tournefeuille, Blagnac, Toulouse, Colomiers, Montrabé...

Les boisements qui ne représentent qu'un dixième du territoire de Toulouse Métropole se concentrent sur le massif de Bouconne (communes de Mondonville, Pibrac et Brax), sur les coteaux est (communes de Beaupuy, Mondouzil, Pin-Balma...), aux abords des différents cours d'eau où la présence de ripisylves peut être marquée (Gagnac-sur-Garonne, Seilh, Beauzelle...) et par quelques boisements épars qui ponctuent le territoire (Fonbeauzard...).

Le chevelu hydrographique qui irrigue le territoire métropolitain s'articule autour de la Garonne et de ses affluents (Hers, Touch, Aussonnelle...), ainsi que des plans d'eau et gravières en eau. Ils représentent en surface, environ 2 % du territoire.

Occupation du sol en 2013



... un accueil toujours aussi soutenu de la population mais une consommation moindre de l'espace

La prise de conscience de la **nécessaire maîtrise du développement urbain** et sa traduction notamment dans les grands exercices de planification a permis d'observer une croissance urbaine mieux maîtrisée.

Au début des années 1970 à quelques exceptions près, les communes périphériques présentaient encore un fort caractère rural. Après quarante années d'urbanisation extensive du territoire caractérisée par des densités plutôt faibles qui ont favorisé le mitage des espaces agricoles et naturels, **le développement urbain fait place peu à peu à un développement « plus mesuré »**.

Ce développement résulte d'un fort dynamisme de la métropole. Ce sont depuis une vingtaine d'années près de 8 000 habitants qui sont accueillis chaque année. **Au regard de cette croissance, sur Toulouse Métropole, toutes destinations confondus, un hectare est urbanisé, pour l'accueil de quarante habitants supplémentaires.** Sur les six dernières années (2007-2013), la progression de la superficie des terrains urbanisés s'est stabilisée à **170 hectares par an en moyenne.**

La nécessaire prise en compte du contexte climatique

Entre Atlantique et Méditerranée, un climat de transition

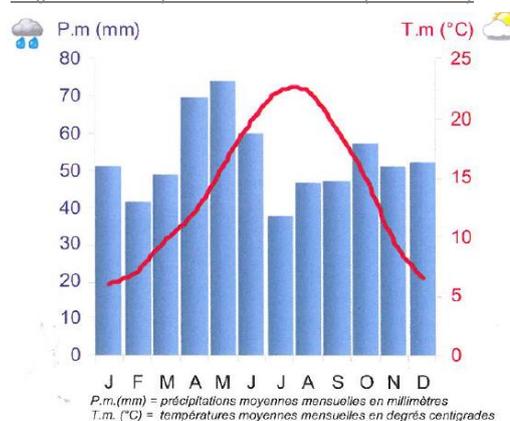
Le territoire s'inscrit dans un climat tempéré océanique, à influences méditerranéenne et continentale. Ces influences se traduisent par des saisons assez marquées : un printemps souvent pluvieux voire orageux et relativement frais, un été sec et chaud, un automne doux et ensoleillé, puis un hiver assez froid et modérément arrosé.

Le territoire métropolitain bénéficie d'un ensoleillement élevé avec plus de **2 100 heures de soleil par an**. On y recense en **moyenne 24 jours de fortes chaleurs et 33 jours de gel par an, pour une température moyenne annuelle qui est de 13,4°C**. Ce rapide portrait cache toutefois des variations de températures rapides et importantes notamment dues à la présence de trois vents dominants : autan noir, autan blanc et vent d'ouest. S'y ajoutent, surtout en automne et en hiver, des brumes persistantes qui rappellent fréquemment la proximité des rivières.

Les températures sont caractérisées par la forte chaleur estivale, surtout en juillet. **Toulouse détient le second record historique de chaleur : 44°C** enregistrés le 8 août 1923 à Franczal, battu seulement lors de la canicule de 2003 à Conqueyrac (Gard) avec 44,1°C. En hiver les températures sont modérées et les moyennes restent positives. Cependant il peut se produire de courtes périodes de froid très vif avec des gelées fréquentes.

Les précipitations sont essentiellement liées aux flux océaniques qui amènent de nombreuses perturbations pluvieuses : **150 à 170 jours de pluie par an, représentant 638mm en moyenne**. Les pluies abondantes ont lieu au printemps.

Diagramme climatique – station de Toulouse (1981 à 2010)



Le changement climatique à Toulouse : évolutions climatiques passées et à venir

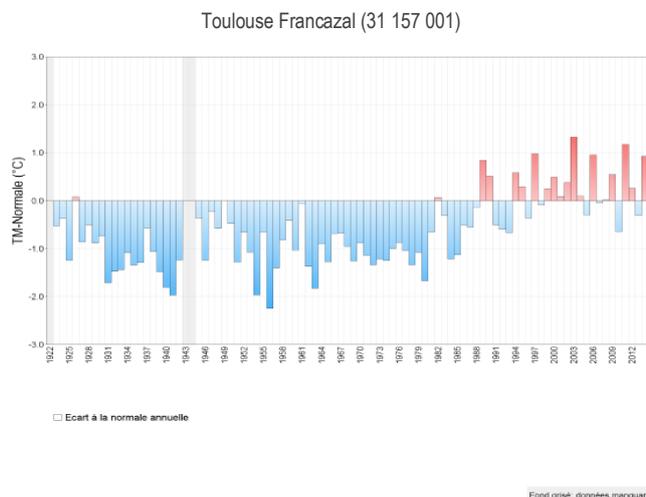
A Toulouse, on observe une augmentation moyenne de la température de **0,3°C** depuis 1951, contre **0,9°C** au niveau national et **0,74°C** au niveau mondial.

Les années les plus chaudes se situent sur les deux dernières décennies comme l'illustre le schéma ci-contre.

De plus, sur les dix-huit vagues de chaleur enregistrées depuis 1951, dix-sept se sont produites au cours des vingt-cinq dernières années, illustrant ainsi l'accentuation forte de ce phénomène en lien avec le réchauffement climatique en cours.

L'évolution de la sécheresse est également préoccupante. En Midi-Pyrénées, la part du territoire touchée par la sécheresse est passée de moins de 5 % en moyenne entre 1959 et la fin des années 1980 à plus de 15 % ces dernières années, avec une tendance d'augmentation constante, un allongement de la période de sol très sec (risque de retrait d'argile).

Ecart à la moyenne annuelle de référence 1981-2010 de température moyenne (1922 à 2014)



En termes de projections, la hausse moyenne des températures devrait être de 1,3°C en France d'ici 2050⁷, avec une augmentation du nombre de jours de vagues de chaleur l'été de cinq jours par an environ. Un été sur deux sera équivalent à la canicule de 2003 en 2100 (scénario A2 du GIEC). **A Toulouse la hausse des températures serait de 2 à 4°C en moyenne à l'horizon 2071-2100, pouvant aller jusqu'à 6°C⁸.** L'humidité moyenne des sols en fin de siècle pourrait correspondre aux situations sèches extrêmes d'aujourd'hui.

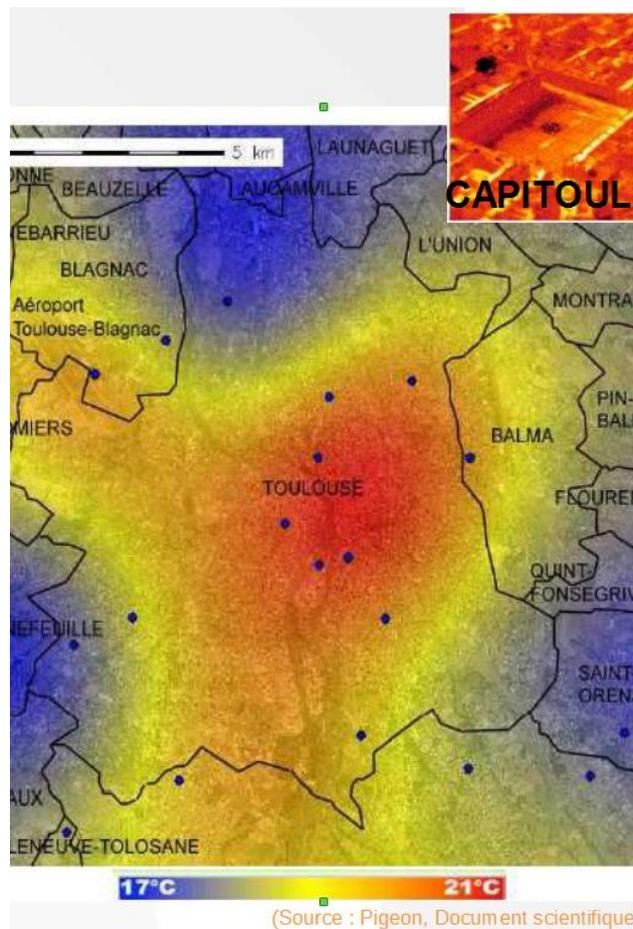
A cette hausse moyenne s'ajoute une **augmentation prévue de la fréquence et de l'intensité des épisodes climatiques extrêmes** (tempêtes, fortes précipitations, canicules, inondations...).

Le changement climatique induit de nombreux impacts sanitaires, économiques, environnementaux et sociaux qu'il convient d'anticiper.

Un phénomène microclimatique spécifique en territoire urbain: l'îlot de Chaleur Urbain

L'îlot de Chaleur Urbain (ICU) est un phénomène de micro-climat urbain caractérisé par des températures plus élevées en milieu urbain que dans les zones rurales alentours. Les causes de ce phénomène sont liées au taux de minéralisation des villes, à la couleur des matériaux, à la conception des bâtiments, aux formes urbaines, aux flux de chaleur d'origine anthropique (circulation, climatisation/chauffage...). La chaleur issue de l'activité humaine et du rayonnement solaire est ainsi stockée par la ville puis renvoyée, la nuit notamment. **Les îlots de Chaleur Urbain ne sont ni une cause ni une conséquence du changement climatique mais les effets de l'un sur l'autre en aggravent les impacts.** Ainsi, les épisodes de chaleur qui seront plus intenses, plus longs et plus fréquents produiront davantage d'impacts négatifs dans les milieux fortement soumis aux îlots de Chaleur Urbain.

A Toulouse, l'îlot de Chaleur Urbain mesuré en 2004 par la campagne Capitoul⁹ est de 4°C en moyenne, pouvant aller jusqu'à 6°C en été, en conditions de fort ensoleillement et chaleur. Les scénarios du projet de recherche Acclimat¹⁰ ont montré que **cet îlot de chaleur pouvait augmenter de 1 à 3°C selon les choix d'urbanisme retenus.** Cette augmentation de l'intensité de l'îlot de Chaleur Urbain sera aggravée par les projections d'augmentation de température causées par le changement climatique, citées plus haut.



Plusieurs leviers d'actions s'offrent aux villes pour réduire l'îlot de Chaleur Urbain : améliorer le confort climatique et prévenir/limiter les impacts des canicules, tels que la conception de bâtiments et de formes urbaines adaptées, le renforcement de la présence de végétation ou de points d'eau, le choix des matériaux, ou les comportements d'usage des logements et bâtiments d'activité.

⁷ Scénario RCP 4.5 (intermédiaire) du GIEC2014.

⁸ Scénarios RCP 4.5 et RCP 8.5 du GIEC 2014.

⁹ Capitoul est un projet d'étude couplé de l'atmosphère urbaine et de la formation/transformation d'aérosols urbains avec une campagne de mesure réalisée entre février 2004 et février 2005 sur l'aire urbaine toulousaine. 27 stations météorologiques ont été implantées dans ce cadre et ont permis de caractériser l'ICU sur le territoire de Toulouse.

¹⁰ Le projet Acclimat (2013) visait à étudier les interactions entre les processus de développement urbain et de micro-climat urbain.

II. Un projet métropolitain en marche, et qui doit maintenant trouver une traduction spatiale

A. Du District à la Métropole : l'affirmation du « fait communautaire »...

CE QU'IL FAUT RETENIR

- La chimie et l'aéronautique, point de départ du rayonnement économique de Toulouse
- L'affirmation de Toulouse comme métropole d'équilibre à l'échelle nationale en 1964
- Une métropole issue de vingt-trois ans de coopération intercommunale : création du District (1992), puis de la communauté d'agglomération (2001) et de la communauté urbaine (2009) et enfin, le passage en métropole en 2015

Après un siècle de développement et de structuration, l'agglomération Toulousaine acquiert le statut de Métropole

Le début du XXI^{ème} est le point de départ de deux grands domaines qui seront les catalyseurs du développement et du rayonnement pour la future métropole :

- la chimie en 1906 avec la création de l'Institut de Chimie de Toulouse (ICT) sous l'impulsion de Paul Sabatier ;
- l'aéronautique en 1917 avec Pierre-Georges Latécoère qui fonde la société Latécoère constituant ainsi le démarrage de l'industrie aéronautique dans la région Toulousaine.

Ces deux industries auront, dès le début, un rôle national à partir de leur création, période de la Première Guerre mondiale, et verront ce statut renforcé après la Seconde Guerre.

Les prémices de la métropolisation

La politique d'aménagement du territoire des années soixante a mis en place les principes de la décentralisation.

Ainsi après le Comité Interministériel pour l'Aménagement du Territoire (CIAT) du 2 juin 1964, **huit métropoles d'équilibre furent désignées parmi lesquelles Toulouse**. Aucun statut particulier n'était alors attribué à ces villes si ce n'est qu'elles disposaient alors d'un cadre particulier pour l'intervention des pouvoirs publics. Toulouse sera alors en position favorable du fait du développement des industries chimiques et aéronautiques. Cette période constitue le point de départ de la métropolisation de l'agglomération. Plusieurs domaines s'étoffent alors : enseignement et recherche, santé, administration... Toulouse bénéficiera par ailleurs dans le cadre de cette décentralisation des délocalisations d'un certain nombre des services de l'Etat à partir de 1981.

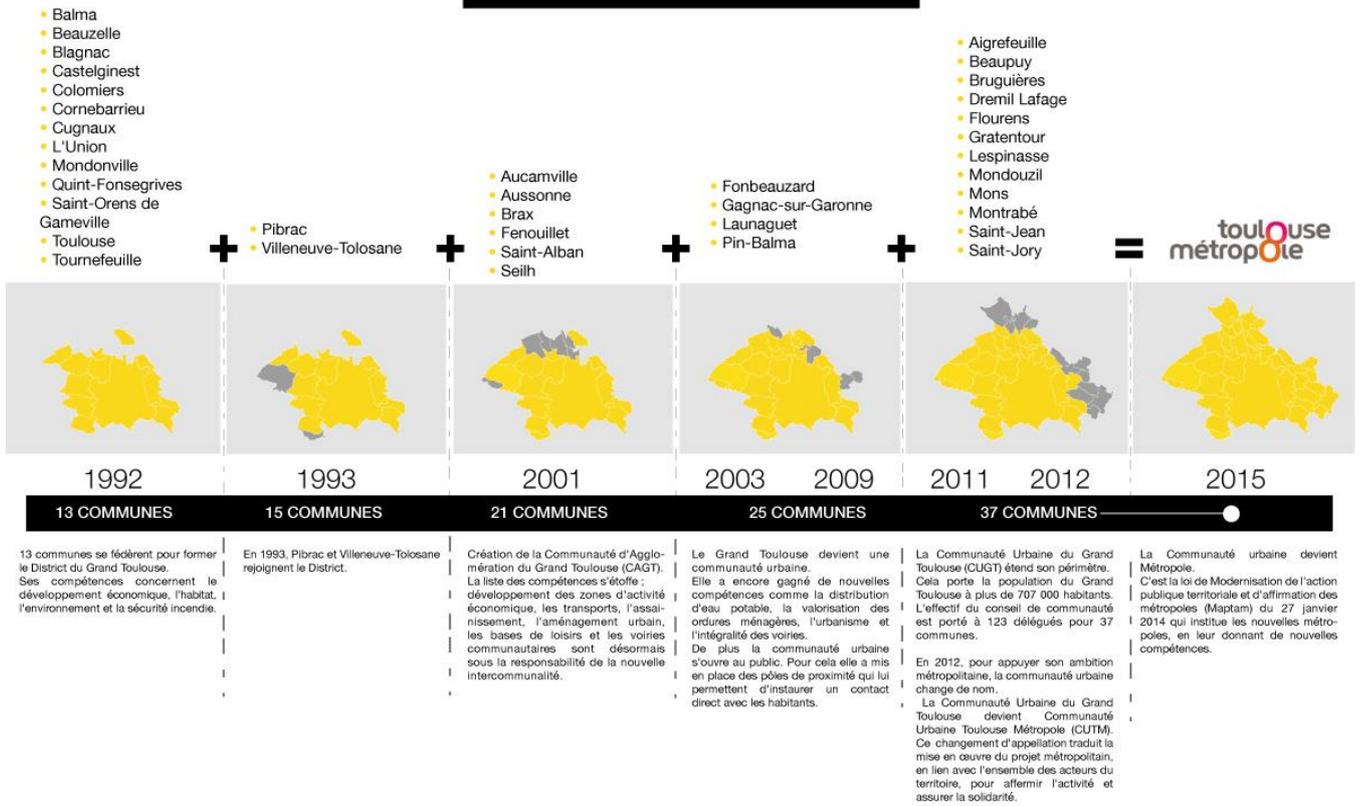
Ce n'est que dans les années quatre-vingt-dix que démarrera la coopération intercommunale afin de porter cet ambitieux projet qui atteindra son objectif le 1^{er} janvier 2015 ; soit 51 ans après le premier Comité Interministériel pour l'Aménagement du Territoire. Aujourd'hui la métropole toulousaine dépasse le niveau national pour se situer dans une vocation européenne et mondiale.

L'émergence de l'intercommunalité de projet

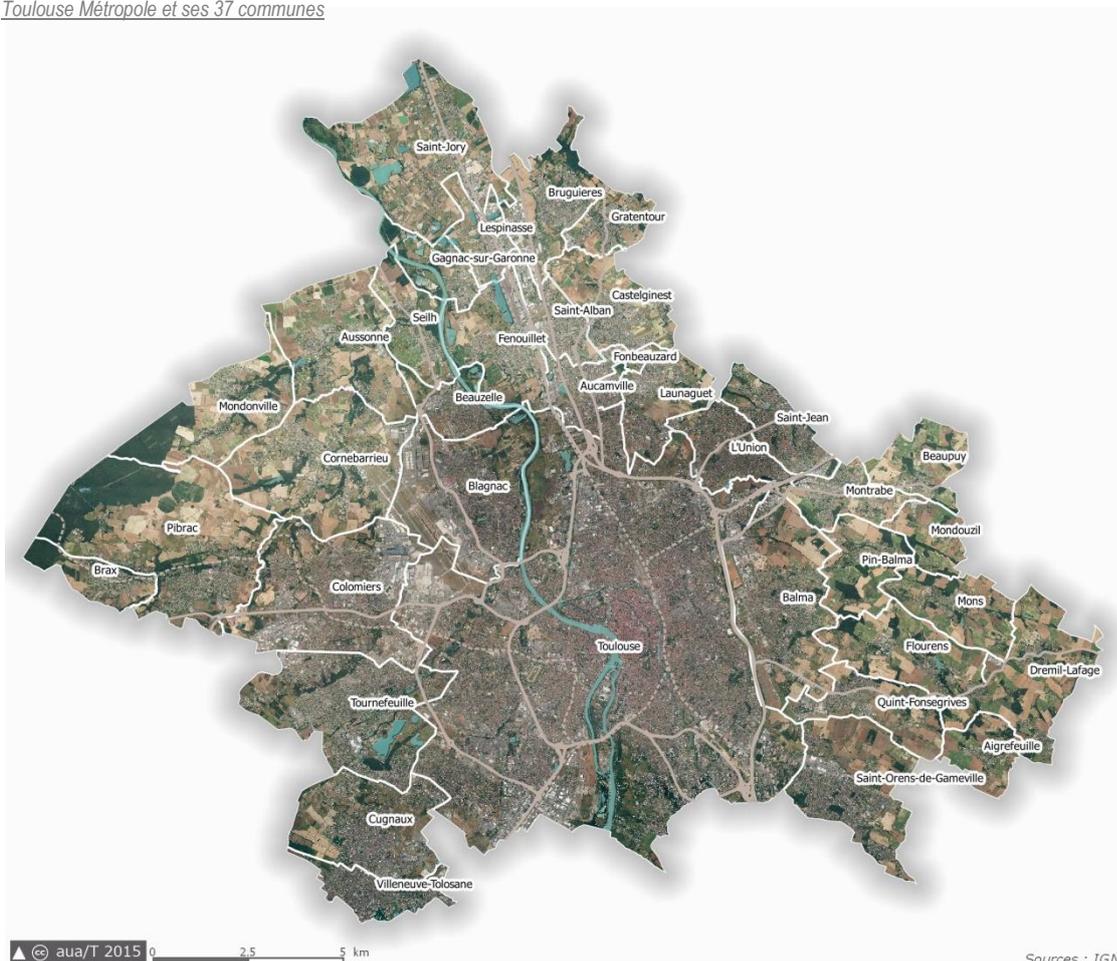
Entamée dès 1992, entre treize communes fédérées en District, la coopération intercommunale prend aujourd'hui tout son sens sur un territoire élargi à trente-sept communes, en quête d'une meilleure adéquation entre la réalité territoriale et la réalité politique et affirmée par un plus large champ de compétences.

Aux franges directes de la ville de Toulouse, deux communautés d'agglomération se confortent au sud, le long de deux axes structurants de la région Sud-Ouest toute entière : le Muretain le long de la Garonne et le Sicoval, le long du canal du Midi. Au-delà de cette organisation de la première couronne en trois communautés, la cohérence territoriale est assurée par le partage de davantage de compétences, accompagnant l'essor de la vocation métropolitaine du territoire.

DU DISTRICT À LA MÉTROPOLE



Toulouse Métropole et ses 37 communes



B. ... mais des exercices de planification encore marqués par une forte empreinte communale

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Des corpus réglementaires d'une grande disparité liée à trente ans d'histoire
- 37 documents d'urbanisme locaux : 3 600 pages de règlement, 341 zones et 663 secteurs réglementaires différents.
- Une même règle peut s'appliquer sur des typologies de territoires différents, produire des effets différents sur une même typologie... une évolution fréquente de la règle

Depuis 2008, l'intercommunalité est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). En 2011, un premier cadre de projet commun a été posé à travers l'ajout d'un volet communautaire aux volets communaux du PADD s'appliquant ainsi à chaque document d'urbanisme local. Aujourd'hui, Toulouse Métropole est couverte par trente-sept documents d'urbanisme locaux : trente-et-un Plan Local d'Urbanisme et six Plans d'Occupation des Sols (POS) (Beaupuy, Brax, Castelnest, Launaguet, Mondouzil et Mons). Parmi les trente-et-un Plan Local d'Urbanisme existants, quatorze ont fait l'objet d'une révision approuvée entre 2010 et 2013. Ainsi, la construction du projet de territoire reste très marquée par la dimension communale.

Des corpus réglementaires d'une grande disparité liée à trente ans d'histoire

L'agrégation de l'ensemble des documents en vigueur représente pas moins de **3 600 pages de règlement, 341 zones et 663 secteurs réglementaires différents.**

Dans le cadre des phases de travail préalables à l'engagement du PLUi-H, de multiples constats ont pu être partagés avec les services d'instruction du droit des sols des communes

L'analyse de l'écriture des règles et des objectifs poursuivis a fait ressortir plusieurs points importants :

- une diversité dans l'écriture des règles : le POS le plus ancien date de 1981 et le PLU le plus récent de juin 2013 ;
- des points de convergence notamment sur les règles relatives au calcul de l'emprise au sol, de hauteur, portant sur les espaces libres, les zones naturelles et agricoles...
- la nécessaire « alchimie » à trouver entre des règles précises, non sujettes à interprétation, et des règles d'objectifs, interprétatives en fonction des contextes urbains dans lesquels se situent les projets. Le caractère opérationnel de la règle a également fait l'objet de débats, en particulier si aucun moyen de contrôle n'est possible, tant au stade de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme qu'en phase chantier.

L'analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a fait ressortir que dans la très grande majorité des cas, cet outil favorise un dialogue amont avec les propriétaires fonciers, les porteurs de projet voire la population, aboutissant à un urbanisme plus négocié qu'imposé.

Les enseignements retenus

Un premier enseignement que l'on peut tirer de l'application de ces documents d'urbanisme est qu'**une même règle peut produire des effets différents.** Cela illustre l'effet relatif de la réglementation, le PLU ne pouvant pas régir à lui seul la production urbaine. Les modes d'organisation des collectivités pour délivrer et contrôler les autorisations d'urbanisme (moyens, processus de discussion amont avec les porteurs de projets...), les documents pédagogiques (chartes, guides...) accompagnant la mise en œuvre du règlement sont parfois plus importants que le règlement d'urbanisme lui-même. Par ailleurs, il est possible de constater qu'**une même règle concerne bien souvent des typologies de territoires extrêmement différents.** Il pourrait s'avérer intéressant de prévoir une meilleure adaptation de la règle en fonction des contextes urbains rencontrés. On peut enfin constater que **les documents d'urbanisme évoluent très souvent,** notamment dans les communes plus particulièrement concernées par le développement urbain. **Cela reflète le caractère vivant des territoires et explique le fait que le PLU est aussi un outil au service des projets urbains.** A ce titre, dans certains cas (dans les secteurs où le foncier est maîtrisé par la collectivité publique notamment), il pourrait être intéressant d'instaurer plus de souplesse dans le règlement pour intégrer plus facilement l'évolution des projets et des réflexions.

III. Une « présence » métropolitaine à conforter aux échelles nationale et internationale mais aussi à l'échelle régionale

A. D'importants atouts aux échelles européenne et nationale, mais une lisibilité de la métropole toulousaine à affirmer

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une montée en « gamme » de la métropole toulousaine
- A l'échelle européenne, un profil « moyen » aux fonctions diversifiées
- Si sa taille la positionne dans un profil intermédiaire (53^{ème} rang), son profil économique et son écosystème lui apportent une plus grande lisibilité
- A l'échelle nationale, une attractivité liée à sa spécialisation économique

L'attractivité est au cœur des préoccupations des métropoles. Notion en apparence simple, cette propension des territoires à capter les ressources extérieures est en réalité difficile à appréhender. Multidimensionnelle, elle relève aussi bien de la capacité à accueillir de nouveaux résidents (salariés, jeunes, retraités...) que des touristes, ou encore des entreprises, des bureaux ou des commerces.

De nombreuses études en attestent, la métropole toulousaine (étendue à son bassin de vie) suit une trajectoire de croissance, souvent à contre-courant des autres métropoles européennes. **Si sa taille la positionne dans un profil intermédiaire, son profil économique et son écosystème lui apportent une plus grande lisibilité.**

L'étude de la DATAR¹¹ sur les villes européennes en témoigne : sur les 357 métropoles européennes couvertes par l'étude, **Toulouse se positionne au 53^{ème} rang par rapport à son poids démographique.** Une typologie des métropoles a également été mise en œuvre : il en résulte douze catégories qui permettent de caractériser quatre grands ensembles distincts de villes européennes :

- les métropoles majeures : Londres et Paris ;
- les métropoles principales : 26 métropoles concernées ;
- les métropoles au profil « moyen » mais aux fonctions diversifiées : 250 métropoles concernées ;
- les métropoles à orientation économique particulière : 79 métropoles.

Toulouse se classe parmi les métropoles au profil moyen mais aux fonctions diversifiées. Elle présente, néanmoins, comme trente-trois autres territoires européens **une dominante à vocation « affaires »**. De taille moyenne, ces métropoles ont un niveau de PIB par habitant relativement élevé (environ 30 000 euros) et bénéficient d'une bonne accessibilité aérienne réelle ou potentielle. Leur économie est fortement tertiaisée, ce secteur contribuant pour 77 % à la valeur ajoutée totale brute, sans pour autant être dépourvue d'industries (22 %). La part des services « avancés » atteint près du tiers, mais ces territoires ne sont pas des places financières, à l'exception de Luxembourg, où près de la moitié de la valeur ajoutée brute provient des services « avancés ». Côté français, Lyon, Strasbourg, Marseille, Nice et Toulouse figurent dans cette classe. Elles bénéficient toutes de financements européens pour la recherche, mais pour autant la majorité de ces métropoles ne sont pas très estudiantines, à quelques exceptions près comme Lyon et Toulouse notamment.

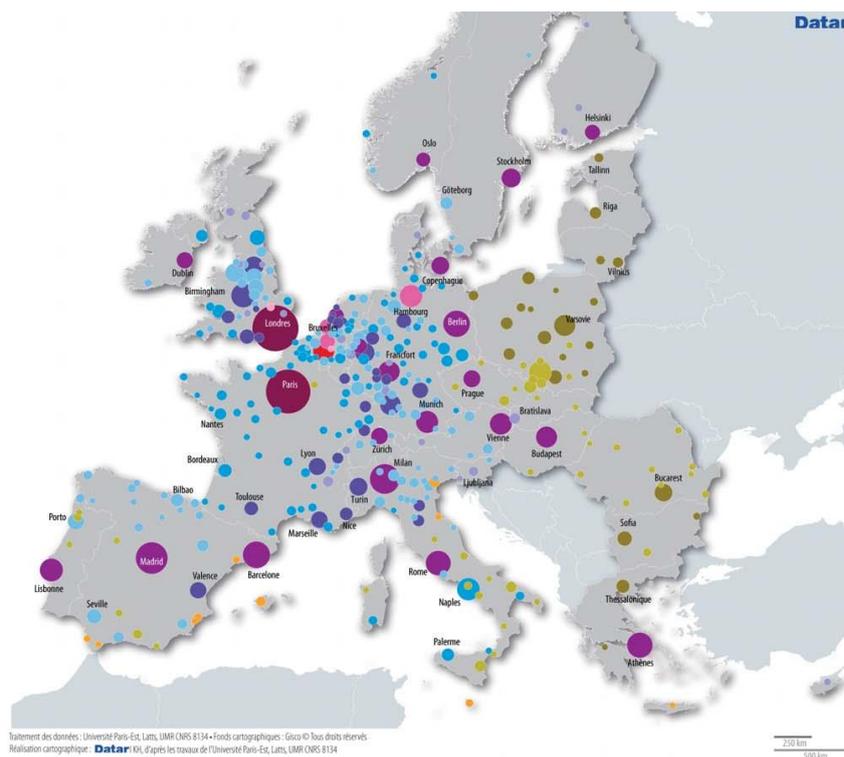
¹¹ Quelles métropoles en Europe ? Des villes en réseau, 2012.

En 2012, une autre étude DATAR sur les systèmes urbains locaux français reconnaissait un **système urbain Toulouse-villes moyennes proches** (à 1h-1h30 de temps de trajet). Ce système est identifié comme le **quatrième en France en matière de degré de métropolisation** (derrière Paris, Lyon et Marseille-Aix-Toulon). Il se caractérise par un profil modelé notamment par le poids des emplois dans les industries innovantes (quatre fois plus élevé que la moyenne, et plus forte même qu'à Paris, en raison du poids du secteur aéronautique) et aussi par le poids des cadres des fonctions métropolitaines. En revanche, l'ouverture économique internationale ressort comme relativement modeste, que ce soit par rapport aux territoires de même rang que par rapport à l'ensemble des systèmes pour certains attributs (part de l'emploi dans les filiales de groupes étrangers par exemple).

D'autres études, d'autres classements et d'autres indicateurs font la démonstration d'une montée en « gamme » de la métropole toulousaine et de sa plus grande lisibilité à l'échelle européenne.

Ces éclairages sont importants car ils permettent de poser concrètement les enjeux du développement économique et de l'offre territoriale de la métropole toulousaine. Si les politiques d'attractivité sont nécessaires et indispensables pour aller capter des richesses extérieures au territoire, l'ancrage des compétences et des acteurs économiques l'est tout autant. Les évolutions montrent bien le poids des « ressorts » locaux que la collectivité doit accompagner, notamment en matière d'aménagement en leur permettant de se développer.

Typologie des aires urbaines européennes



Traitement des données : Université Paris-Est, Lattis, UMR CNRS 8134 - Fonds cartographiques : Geoca © Tous droits réservés
Réalisation cartographique : Datar, IRI, d'après les travaux de l'Université Paris-Est, Lattis, UMR CNRS 8134



B. Une métropole au cœur d'un « Grand Sud-Ouest », interdépendante de son espace régional

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une interdépendance interrégionale avec l'Aquitaine et le Languedoc-Roussillon
- Une extension de la région qui va redessiner l'armature urbaine : deux grands pôles urbains (Montpellier et Toulouse) et leur réseau de villes moyennes
- L'aire urbaine de Toulouse : la quatrième aire urbaine de France (1,2 millions d'habitants – 453 communes)

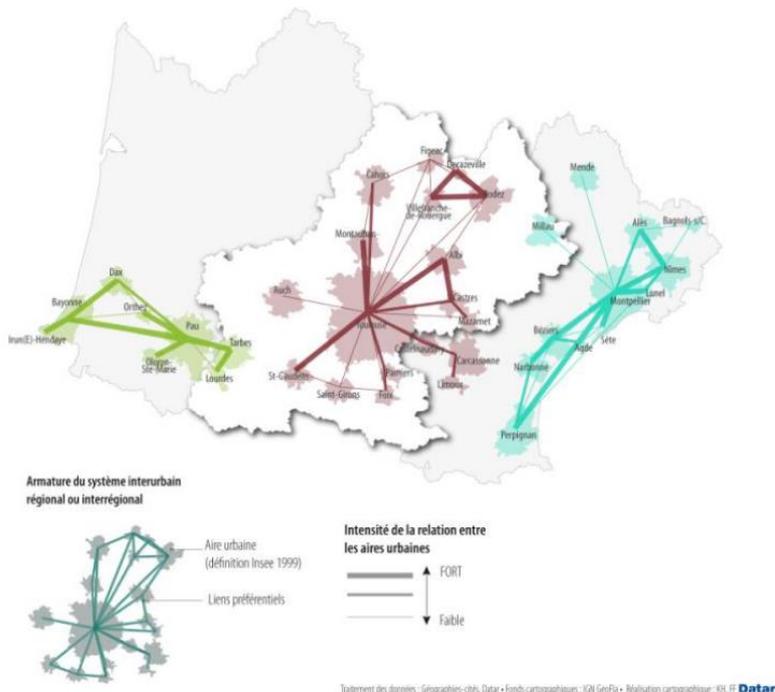
Un système interrégional du « Grand Sud-Ouest »

L'armature urbaine de Midi-Pyrénées est structurée en **trois systèmes interurbains** : le système interrégional Toulouse et Rodez-Figeac, le système interrégional de Pau-Bayonne et le système interrégional de Montpellier.

Cette lecture du fonctionnement urbain traduit à la fois :

- **les fonctions et les complémentarités que les systèmes de Toulouse et Rodez-Figeac** entretiennent entre eux formant un système principal regroupant quasiment toutes les aires urbaines de Midi-Pyrénées ;
- **et les interdépendances interrégionales constatées avec** :
 - le **Languedoc-Roussillon** par l'aire urbaine de Millau qui exerce une fonction de pivot entre les systèmes interrégionaux de Montpellier et de Toulouse et par les aires urbaines de Carcassonne et Limoux qui font partie du système interrégional de Toulouse mais situé en Languedoc-Roussillon ;
 - l'**Aquitaine** par les aires urbaines de Tarbes et Lourdes qui bien que situées en Midi-Pyrénées font partie du système interrégional de Pau-Bayonne.

Armature du système interurbain régional et interrégional de Midi-Pyrénées

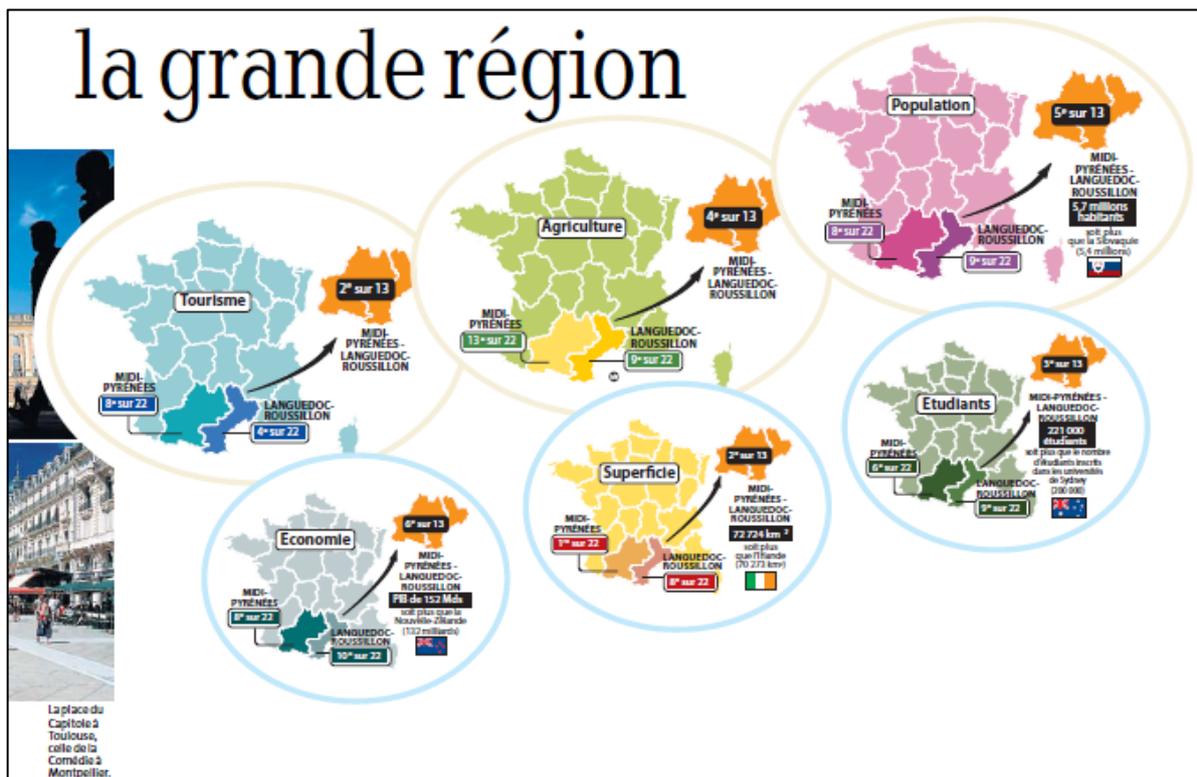


Une nouvelle géographie régionale

Au 1^{er} janvier 2016, les régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon vont s'unir pour devenir la cinquième région la plus peuplée de France. La nouvelle région regroupe des territoires aux activités économiques très diversifiées, à forte dominante présente le long du littoral et davantage productive autour de Toulouse. Elle se caractérise par un dynamisme démographique soutenu, lié à son attractivité résidentielle.

Avec l'extension de la région, l'armature urbaine est amenée à se complexifier : deux villes concentrent l'essentiel des fonctions de décision et un réseau de villes moyennes gravitent autour de ces deux grands pôles. Les politiques publiques devront répondre aux nouveaux besoins (logements, transports, services, équipements...) tout en préservant une certaine qualité de vie, limitant l'impact environnemental de l'urbanisation et valorisant les potentialités et complémentarités de tous les territoires.

Portrait de la nouvelle région : chiffres clés



Source : La Dépêche du midi, 12 juin 2015

Une coopération avec les villes proches en cours de construction

Toulouse Métropole constitue également le « cœur » d'un territoire de vie plus large, l'aire urbaine de Toulouse (regroupant 453 communes) qui s'est également fortement étendue et peuplée sur les vingt dernières années (200 000 habitants supplémentaires hors Toulouse Métropole), engageant ainsi un processus d'étalement urbain, mais aussi d'interdépendance des territoires, notamment sur les relations entre lieux d'habitat et de travail.

Autour de la métropole toulousaine, le réseau des villes engagées dans le Dialogue métropolitain profite également de la croissance, notamment depuis le début des années 2000. C'est le cas notamment pour les plus proches d'entre elles, comme Montauban, mais également pour celles à une heure comme Albi, Auch ou encore Carcassonne. Cette situation rompt avec une tendance plutôt orientée à la baisse par le passé et renforce la réalité d'un « système urbain métropolitain ».

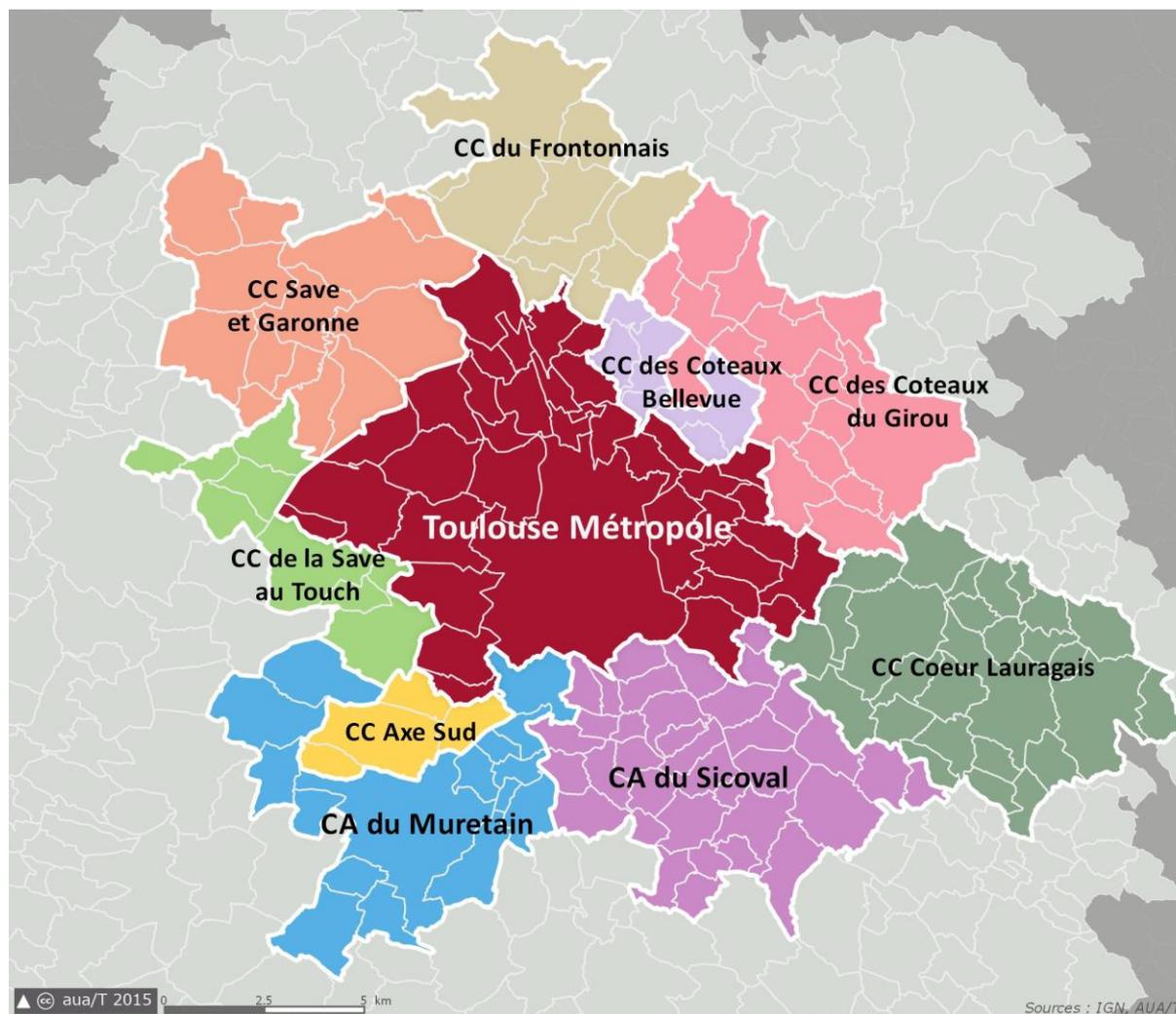
L'articulation de Toulouse Métropole et des intercommunalités voisines

Aux franges directes de Toulouse Métropole, neuf intercommunalités se sont structurées. Au sud – sud-ouest, les quatre intercommunalités – Save au Touch, Axe Sud, Muretain et Sicoval – regroupent près de 220 000 habitants et ont un profil plutôt urbain. Quant à elles, les intercommunalités du nord et de l'est pèsent deux fois moins (environ 110 000 habitants) et ont un profil à dominante agricole.

Ces intercommunalités sont porteuses de plusieurs projets de développement, dont certains par leur nature, leur vocation peuvent impacter indirectement le territoire métropolitain. **Plusieurs projets structurants (liste non exhaustive) peuvent être évoqués :**

- Communauté de communes du Sicoval : Innopole/InnoMétro, Projet Sud Sicoval, Parc technologique du Canal...
- Communauté d'agglomération du Muretain : Francazal, Ferrié Palarin, ZAC Porte des Pyrénées...
- Communauté de communes de la Save au Touch : Val Tolosa...
- Communauté de communes Save et Garonne : Ecopole...
- Communauté de communes du Frontonnais : Euro-Centre...

Toulouse Métropole et ses intercommunalités voisines





PARTIE 2

UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE QUI IMPLIQUE
UNE EFFICIENCE ACCRUE DES POLITIQUES PUBLIQUES

I. Une métropole singulière, qui connaît une croissance socio-économique parmi les plus fortes de l'hexagone

A. Une croissance démographique soutenue, marquée par un renouvellement des populations et influencée par l'offre en logements

CE QU'IL FAUT RETENIR

- 725 000 habitants en 2012
- Une croissance démographique soutenue : en moyenne 8 100 habitants supplémentaires par an depuis vingt ans
- Sur les périodes récentes, après un tassement, une reprise de la croissance de Toulouse Métropole
- Un retour attendu du rythme de croissance suite aux efforts de production de logements
- Des profils différents entre entrants et sortants
- Un habitant sur cinq est un nouvel arrivant : majoritairement jeune, plutôt urbain, actif, vivant seul et locataire
- Un profil plutôt familial des sortants qui révèle un décalage entre le marché du logement et les attentes des familles : accès à la propriété, arrivée du deuxième enfant

8 100 habitants supplémentaires par an depuis vingt ans

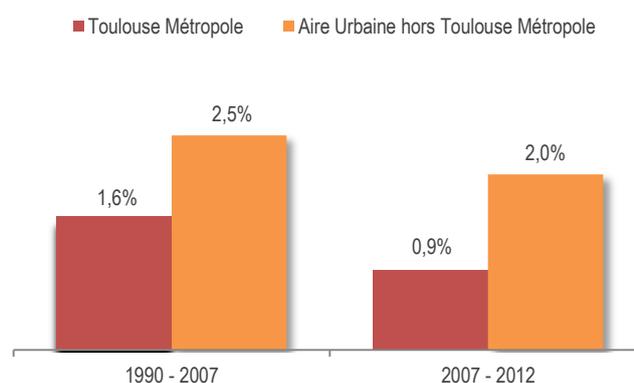
Toulouse Métropole regroupe sur son territoire 725 000 habitants en 2012. Au cours des vingt dernières années, elle s'est fortement développée et a accueilli 180 000 habitants supplémentaires, soit un rythme de croissance moyen de 8 100 personnes par an.

Sur les cinq dernières années¹², la croissance de Toulouse Métropole a connu une inflexion en s'établissant à 6 400 habitants supplémentaires par an entre 2007 et 2012 contre 8 600 sur la période 1990-2012, notamment du fait d'une moindre croissance apparente de la commune de Toulouse.

Sur cette période, l'aire urbaine de Toulouse, dans sa géographie actuelle de 453 communes, a gagné 376 000 habitants, soit 17 100 habitants par an.

On constate ainsi que la progression a été plus forte en dehors de Toulouse Métropole puisque ces communes ont gagné 198 500 habitants avec une croissance de 9 000 habitants supplémentaires par an.

Comparaison des rythmes de croissance entre Toulouse Métropole et le reste de l'aire urbaine



Source : Insee RP

En conséquence, le rythme de croissance baisse à Toulouse Métropole - de 1,6 % entre 1990 et 2007 à 0,9 % entre 2007 et 2012 - alors que pour le reste de l'aire urbaine il ne faiblit que légèrement.

¹² La nouvelle méthode de calcul du recensement produit des chiffres annuels avec un décalage de trois ans (2012 publié en 2014) basés sur un cycle de cinq ans d'enquêtes. Les données annuelles ne sont pas comparables entre elles, la référence étant l'intervalle des cinq années.

Sur la période récente, après un tassement, une reprise de la croissance de Toulouse Métropole

Sur les deux cycles disponibles actuellement, on constate :

- une légère progression de l'aire urbaine ;
- une croissance de Toulouse Métropole inférieure à celle des vingt-deux années passées, mais en progression notable entre les deux cycles de + 1 000 habitants par an ;
- cette tendance à une plus forte croissance s'explique entièrement par celle de la ville de Toulouse qui passe de + 1 900 habitants par an entre 2006 et 2011 à + 2 800 entre 2007 et 2012.

| De 2006 à 2011 – en nombre d'habitants par an | |
|---|----------|
| Toulouse Métropole | + 5 400 |
| Reste de l'aire urbaine | + 10 700 |
| Aire urbaine de Toulouse | + 16 000 |

Source : Insee RP

| De 2007 à 2012 – en nombre d'habitants par an | |
|---|----------|
| Toulouse Métropole | + 6 400 |
| Reste de l'aire urbaine | + 10 100 |
| Aire urbaine de Toulouse | + 16 600 |

Un maintien de la croissance constatée en 2012 pour l'année 2013 confirmerait le redémarrage de croissance et le dernier cycle 2008-2013 (estimation) approcherait les 8 000 habitants par an.

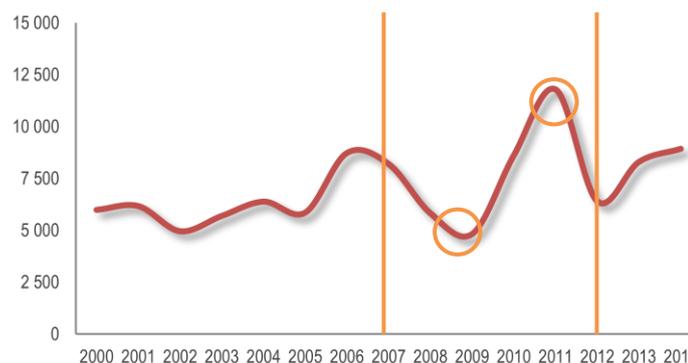
Un effet différé des cycles de production des logements et de leur occupation

Toutefois, si l'on considère les rythmes de production des logements et leurs effets démographiques, des cycles apparaissent avec des points d'inflexion dont un en 2010-2011.

Les autorisations de logements ont connu un creux dans les années 2008 et 2009, avant une forte progression en 2010-2011 et un maintien à un bon niveau en 2013 et 2014.

L'effet démographique de la production de logements de 2010 et 2011 se fait sentir dans les résultats 2012 et très certainement dans ceux à venir.

Logements autorisés par an à Toulouse Métropole



Source : Sit@del

Ces indices conduisent à conclure que la croissance de Toulouse Métropole a connu un « point bas » vers 2008-2009, avant de reprendre à un rythme plus soutenu à partir de 2010. La progression n'est donc pas linéaire, contrairement à ce que laisse entendre une comparaison des chiffres de 2007 et 2012. On remarque également que la tendance des deux dernières années se situe dans la fourchette haute à environ 8 000 logements

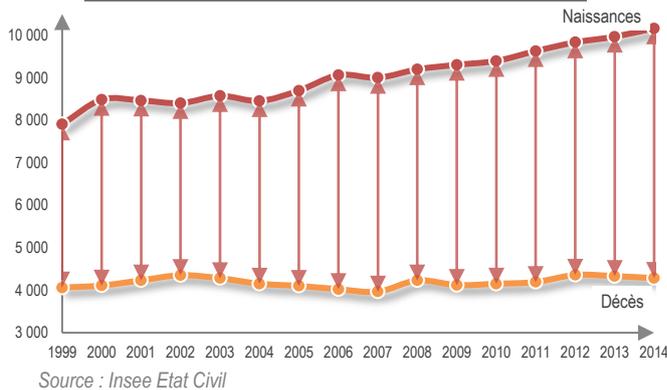
Au regard de l'effort en matière de logements sur les dernières années, il est ainsi probable que Toulouse Métropole retrouve dans les résultats des recensements de 2013 et 2014 une croissance mieux orientée, autour des 8 000 habitants par an.

Des indicateurs confirment également le maintien de cette croissance

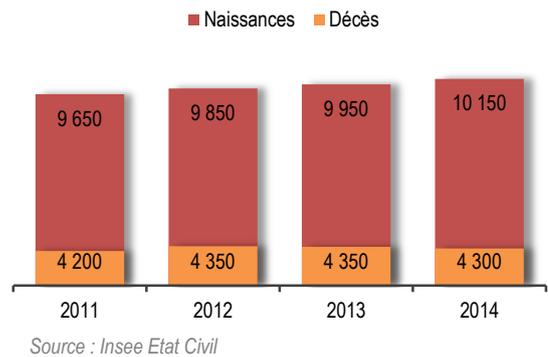
Un solde naturel excédentaire, unique en France

Le nombre de naissances passe la barre des 10 000 pour la première fois en 2014, alors que les décès sont quasi stables. Ainsi, l'excédent des naissances sur les décès amène à lui seul (en dehors des arrivées de nouveaux habitants par migration) 5 850 personnes supplémentaires en 2014.

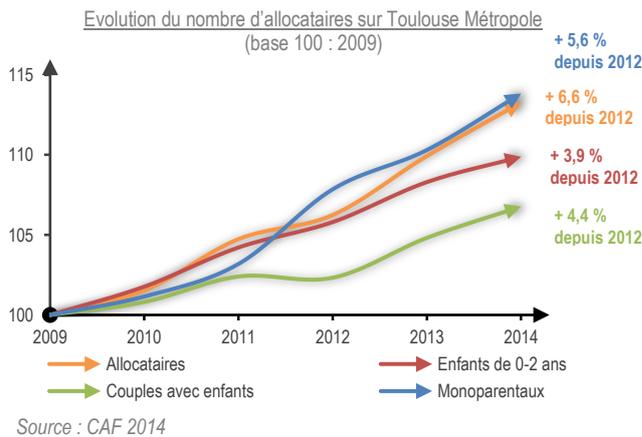
Evolution du nombre de naissance set de décès de 1999 à 2014



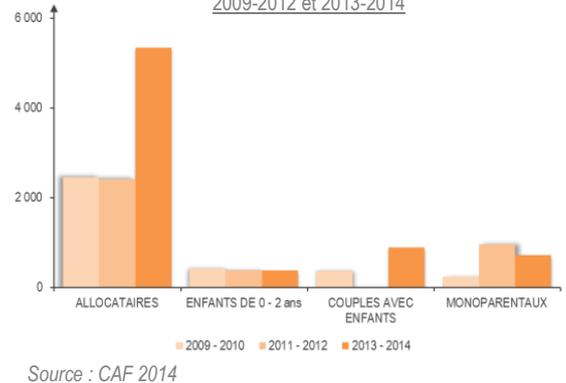
Nombre de naissance set de décès de par an entre 2011 et 2014



Un nombre d'allocataires Caisse d'Allocations Familiales (CAF) qui augmente



Evolution des différents types d'allocataires sur les périodes 2009-2012 et 2013-2014

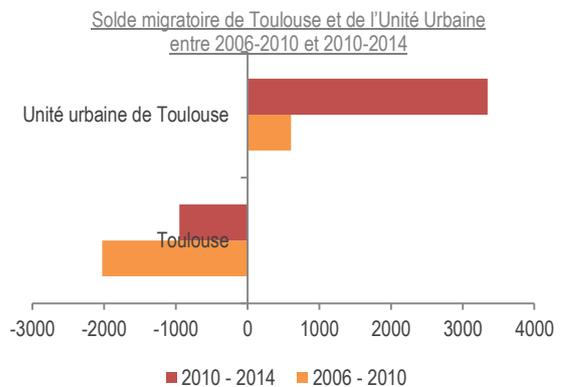


Le nombre d'allocataires CAF augmente de + 5 600 par an entre 2012 et 2014, contre + 3 300 de 2009 à 2012. Le nombre de couples avec enfant(s) augmente nettement plus vite sur la dernière période : + 1 017 par an de 2012 à 2014, contre + 354 par an entre 2009 et 2012. Le nombre d'enfants de 0 à 2 ans (26 500 en 2014) est cohérent avec le nombre annuel de naissances, il progresse également (+ 497 par an entre 2013 et 2014, + 467 de 2009 à 2012). C'est également le cas des familles monoparentales dont le rythme de croissance annuel passe de + 541 entre 2009 et 2012 à + 619 entre 2013 et 2014.

Une amélioration du solde migratoire

Une exploitation des questionnaires individuels du recensement sur deux périodes, malgré des aléas méthodologiques dus aux changements de question¹³, donne une indication sur l'amélioration du solde migratoire :

- pour Toulouse, le déficit migratoire aurait été réduit de moitié entre 2006-2010 (- 2 000 par an) et 2010-2014 (- 900 par an), chiffres cohérents avec les évolutions démographiques récentes. Ce solde représente sur les dernières années (2012-2013-2014) des arrivées et départs de 7 500 à 9 000 personnes par an ;
- pour l'unité urbaine, incluant Toulouse, l'amélioration est également sensible, le solde migratoire passant de + 600 par an de 2006 à 2010 à + 3 300 de 2010 à 2014 ;
- c'est également le cas pour l'aire urbaine, avec le passage du solde de + 7 000 par an à + 7 900. Ce solde recouvre également d'importants mouvements annuels de population (arrivées-départs).

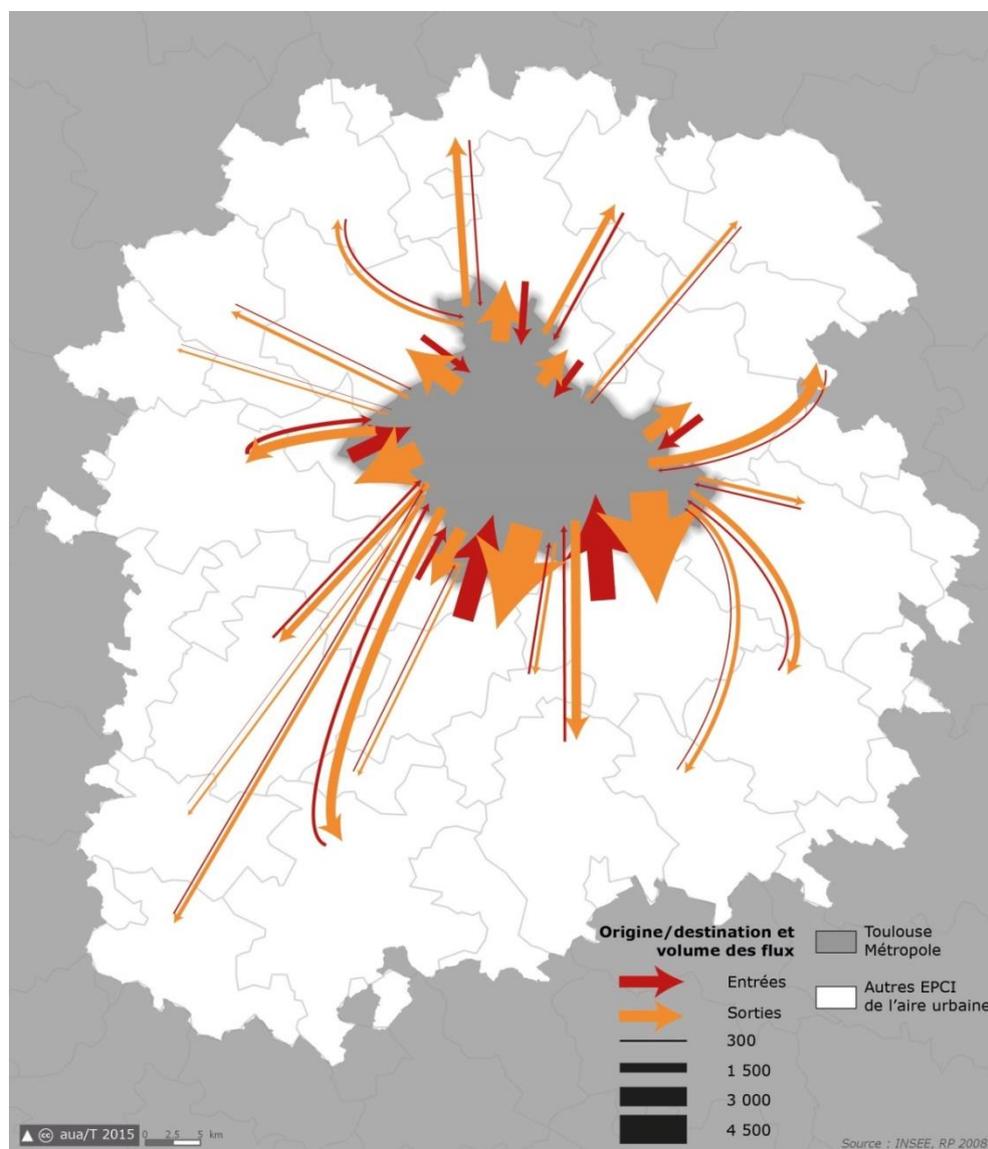


¹³ En 2011, la question « où habitez-vous il y a cinq ans ? » est devenue « où habitez-vous l'an passé ? » pour des raisons d'harmonisation européenne.

Des évolutions influencées par le profil des populations et le rôle d'accueil des nouveaux arrivants

La croissance de la population, mesurée en habitants supplémentaires, masque l'importance des flux résidentiels sur le territoire. Ainsi, sur une période de cinq ans¹⁴, Toulouse Métropole a vu arriver de l'ordre de 150 000 nouveaux habitants, mais ce territoire a dans le même temps enregistré environ 130 000 départs¹⁵. **Ainsi un habitant sur cinq n'habitait pas à Toulouse Métropole cinq ans auparavant.** Si le solde entre entrants et sortants est positif, l'importance de ces flux interroge les trajectoires résidentielles, qui semblent très liées aux âges de la vie et, d'une façon générale, au rôle de Toulouse Métropole dans l'accueil des nouveaux arrivants. Ceux-ci trouvent un premier logement, souvent en locatif, avec des services de qualité, mais une partie d'entre eux sont contraints à l'éloignement dès lors qu'ils souhaitent accéder à la propriété. En effet, alors que la majorité des entrants (73 %) s'installent dans la ville de Toulouse, la moitié des sortants vont dans le reste de la France mais surtout un tiers vont s'installer au-delà de la métropole, dans une des communes du reste de l'aire urbaine.

Origine-destination et volume des migrations résidentielles



¹⁴ L'Insee a modifié en 2010 pour des raisons d'harmonisation européenne des recensements la question sur la mobilité résidentielle. Au lieu de demander le domicile cinq ans auparavant, il est maintenant fait référence à l'année antérieure. Ainsi, les dernières données exploitables sur un cycle de cinq ans, sont celles du recensement labellisé 2008.

¹⁵ Les départs vers un pays étranger ne peuvent pas être connus par le recensement de la population de la France, ces personnes n'étant plus enquêtées.

Qui arrive dans la métropole ? Des entrants majoritairement jeunes, vivant seuls et locataires

Les flux migratoires illustrent la capacité d'attraction des pôles d'enseignement supérieur et du marché de l'emploi de la métropole, notamment auprès des populations jeunes. **En effet, plus de la moitié des entrants sont des personnes vivant seules, dont plus des deux tiers d'entre eux ont moins de trente ans.** Ces nouveaux entrants vivant seuls proviennent d'autres départements de Midi-Pyrénées ou du reste de la France et viennent s'installer dans la métropole pour poursuivre leurs études ou profiter du dynamisme du marché de l'emploi. Près de la moitié d'entre eux sont des étudiants, en formation professionnelle¹⁶ ou en début de parcours professionnel (41 %), en emploi stable ou non.

Ces nouveaux arrivants s'installent préférentiellement sur la ville-centre où le marché locatif privé est plus actif, composé notamment de petits logements, et où les équipements, services et transports en commun répondent à leur mode de vie. Ainsi, le parc locatif privé confirme son rôle majeur dans l'accueil des nouveaux arrivants puisqu'il loge la majorité d'entre eux, qu'ils soient actifs ou non.

Parmi les autres entrants, il y a peu de personnes âgées, contrairement à d'autres territoires du Sud de la France ou même de Midi-Pyrénées, mais davantage des couples sans ou avec enfant(s). Ces ménages en situation de mobilité professionnelle arrivent souvent de loin, plus des deux tiers viennent de l'extérieur de Midi-Pyrénées, de différentes régions de France et dans une moindre mesure de pays étrangers.

Qui sort de Toulouse Métropole ? Un profil plus familial des sortants

Plus d'un ménage sur trois qui déménage de Toulouse Métropole va s'installer dans le reste de l'aire urbaine. Un tiers de ces migrants sont des familles, dont certaines monoparentales, et un quart sont des couples sans enfant¹⁷. Les autres sortants sont essentiellement des personnes vivant seules : il s'agit plus souvent de jeunes formés localement et qui trouvent un premier emploi ailleurs dans le reste de la France.

Les familles qui quittent la métropole s'installent préférentiellement dans les territoires limitrophes, notamment dans les communautés d'agglomération du Sicoval et du Muretain et dans les communautés de communes du Nord et de l'Ouest, telles que le Frontonnais, la Save-au-Touch et Axe Sud, mais également dans des communes situées au-delà du pôle urbain. **Ces trajectoires résidentielles sont souvent corrélées au cycle de vie de la famille :** l'arrivée du premier enfant et surtout du deuxième oriente ces ménages vers l'accession à la propriété.

En effet, alors que les deux tiers des entrants vont s'installer dans le parc locatif privé, près des deux tiers des sortants quittent le territoire pour accéder à la propriété, traduisant ainsi les difficultés d'accéder à la propriété sur la métropole, notamment pour les primo-accédants. Dès lors, ces flux sont à mettre en lien avec les dynamiques du marché du logement sur Toulouse Métropole, où les prix de vente sont peu compatibles avec la solvabilité des jeunes ménages, conjugués à un mode de production du logement neuf peu orienté vers le marché familial. Cette situation pose la question des conditions d'accueil des familles en milieu urbain et de la capacité de Toulouse Métropole à retenir ces jeunes familles, en accession ou en location. Toutefois, au-delà des besoins en logement abordable, ces familles sont également à la recherche d'un mode de vie qui correspond mieux à leurs aspirations : intimité, espaces publics et naturels de qualité, accueil et sécurité des enfants... (cf. Partie 4 – III - C et E)

¹⁶ ¹⁶ Contrat d'apprentissage, de qualification, stagiaires, en Emplois-jeunes

¹⁷ Les enfants de moins de cinq ans n'étant pas comptabilisés dans les échanges migratoires.

B. Une dynamique d'emplois unique en France

CE QU'IL FAUT RETENIR

- 442 000 emplois
- Toulouse Métropole, première agglomération française pour la création d'emplois
- Depuis 2000, un rythme annuel de 6 400 emplois créés avec un ralentissement depuis 2010 (+ 6 000 emplois par an)
- Une part importante de la sphère productive dans la création d'emplois : 65 % des nouveaux emplois salariés privés depuis 2000
- Toulouse et Blagnac au quatrième et cinquième rang des gains d'emplois à l'échelle nationale
- Une demande d'emploi forte : 10,2 % (75 700 demandeurs) contre 10% à l'échelle nationale – une concentration des demandes sur les emplois peu qualifiés

Toulouse Métropole accueille sur son territoire au total 442 000 emplois, qui se répartissent entre différentes formes d'entreprises et de statuts, salariés du privé, de grandes ou petites entreprises, du secteur public, indépendants et professions libérales...

| Estimation de l'emploi total en 2014 | | |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 396 500 emplois salariés | | 45 500 emplois non-salariés |
| 90% | | 10% |
| 301 000 salariés privés | 95 500 salariés publics | |
| 76% | 24% | |

Source : estimation aua/T, OVEE

Ces emplois répondent à deux grandes logiques économiques qui constituent des moteurs de croissance :

- **d'une part, la sphère « présenteielle »** qui rassemble des activités mises en œuvre localement pour satisfaire les besoins des populations présentes dans Toulouse Métropole, habitants permanents ou temporaires comme les touristes ou les congressistes ;
- **d'autre part, la sphère « productive »** qui regroupe des activités industrielles et de services aux entreprises produisant des biens essentiellement consommés en dehors de Toulouse Métropole, sur les marchés nationaux et internationaux. C'est l'importance de ces activités qui témoigne de l'ouverture d'un territoire à l'international.

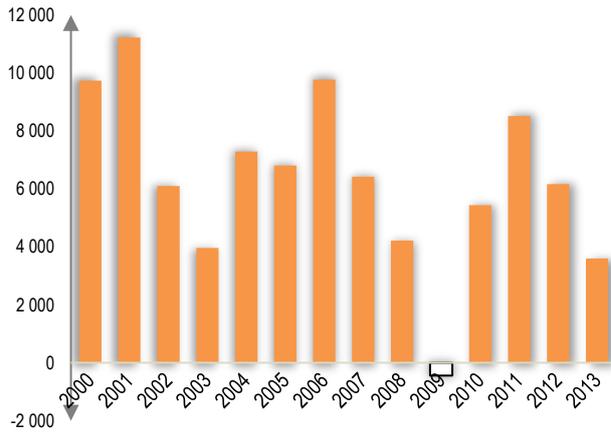
Les activités présentesielles représentent 60,3 % des emplois salariés de Toulouse Métropole, soit 233 400 emplois salariés en 2012.

Le degré d'ouverture de l'économie de Toulouse Métropole est donc plus fort qu'ailleurs, puisque **les activités productives, s'y établissent à 39,7 %** pour 153 500 emplois salariés.

Une dynamique au long cours, une polarisation de la création d'emplois sur le territoire

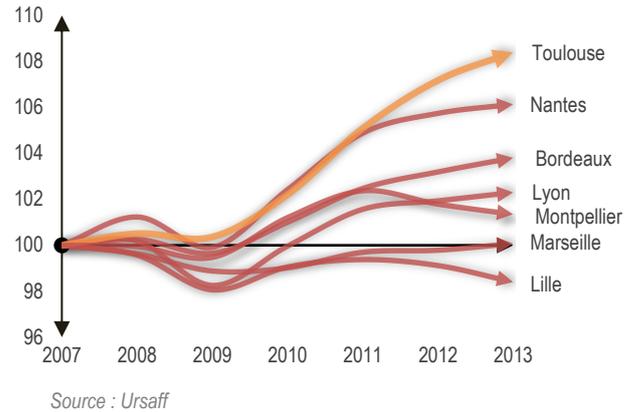
En termes de dynamique, Toulouse Métropole se distingue des autres grandes métropoles françaises par sa capacité à créer des emplois. Cette capacité constitue un des principaux facteurs de performance et d'attractivité du territoire, ce qui lui a permis de traverser la crise financière de 2007-2008 mieux que d'autres territoires.

Evolution annuelle de l'emploi salarié privé de Toulouse Métropole



Sources : Ursaff, Unedic

Evolution de l'emploi salarié privé entre grandes métropoles (base 100 : 2007)



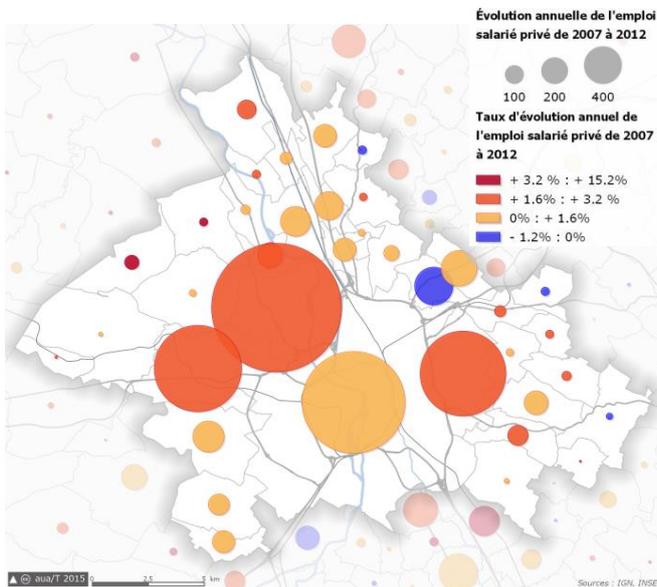
Source : Ursaff

En nombre d'emplois privés créés sur les cinq dernières années, Toulouse Métropole se situe ainsi en tête, devant Lyon et Nantes. Cette position s'explique essentiellement par la part de la **sphère productive** dans la création d'emplois qui **représente 65 % des nouveaux emplois privés depuis 2000**.

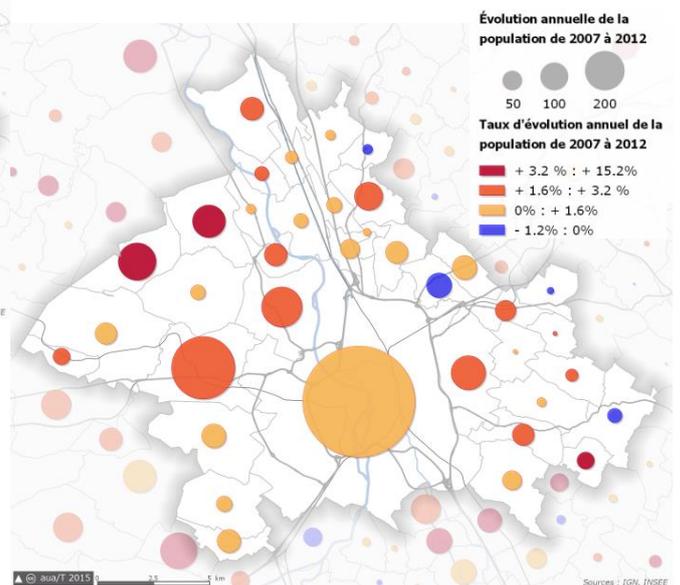
Si l'on considère le classement national des communes les plus créatrices d'emplois sur les cinq dernières années, Toulouse, arrive en quatrième position et Blagnac en cinquième. On trouve également dans ce palmarès, Colomiers en vingt-deuxième position et Balma en vingt-troisième.

La carte de la création d'emplois montre ces dynamiques et cette forte concentration spatiale, en lien avec la présence d'entreprises industrielles ou d'immeubles tertiaires.

Créations d'emplois salariés privés par commune de 2007 à 2012



Croissance démographique annuelle par commune de 2007 à 2012



Ces deux cartes sont basées sur une échelle comparable (cercles proportionnels), à savoir un emploi pour deux habitants, soit le ratio moyen d'actifs dans la population. Si l'emploi augmente aussi vite que la population active d'une commune, les deux cercles sont identiques. Dans l'autre cas, c'est soit l'emploi, soit la population qui augmente plus vite.

Les évolutions de la population active accompagnent cette croissance de l'emploi

L'offre d'emploi de Toulouse Métropole étant importante, elle nécessite un apport permanent de nouveaux actifs que ce soit à travers l'appareil de formation local ou par le jeu des migrations résidentielles, mais **elle engendre également des flux quotidiens de personnes qui viennent travailler dans la métropole sans y résider**. On peut estimer que ces entrées quasi quotidiennes concernent 142 000 personnes, alors qu'à l'inverse, des actifs, mais en nombre nettement moins important, sortent de la métropole pour aller travailler¹⁸.

La grande diversité du tissu économique local, dans ses deux versants, résidentiel et productif, nécessite de recourir à beaucoup de métiers différents. Le tableau ci-dessous classe les familles professionnelles selon leur importance, Toulouse Métropole se distingue par la forte représentation du personnel d'études et de recherche, avec 17 000 emplois, viennent ensuite les postes d'enseignants (16 400 emplois), d'agents d'entretien (14 600 emplois), d'employés de la fonction publique, catégorie C (14 400 emplois) et d'ingénieurs de l'informatique (12 400 emplois). Ainsi, dans ce classement, **les métiers demandant une grande qualification alternent avec des emplois moins qualifiés, mais tout autant nécessaires au fonctionnement du territoire et aux besoins d'emploi d'une partie de la population**.

Les principales familles professionnelles de Toulouse Métropole

| Rang | Familles professionnelles | Emplois |
|------|---|---------|
| 1 | Personnels d'études et de recherche | 17 033 |
| 2 | Enseignants | 16 339 |
| 3 | Agents d'entretien | 14 601 |
| 4 | Employés administratifs de la fonction publique (catégorie C) | 14 405 |
| 5 | Ingénieurs de l'informatique | 12 415 |
| 6 | Vendeurs | 12 050 |
| 7 | Cadres administratifs, comptables et financiers | 11 854 |
| 8 | Ingénieurs et cadres techniques de l'industrie | 11 736 |
| 9 | Attachés commerciaux et représentants | 11 202 |
| 10 | Techniciens, agents de maîtrise de la maintenance | 10 347 |
| 11 | Techniciens des services administratifs, comptables et financiers | 10 001 |
| 12 | Conducteurs de véhicules | 9 519 |
| 13 | Cadres de la fonction publique (catégorie A et assimilés) | 9 259 |
| 14 | Infirmiers, Sages-femmes | 8 880 |
| 15 | Professions intermédiaires administratives de la fonction publique (cat. B) | 8 767 |
| 16 | Cadres commerciaux et technico-commerciaux | 8 284 |
| 17 | Employés administratifs d'entreprise | 7 786 |
| 18 | Maîtrise des magasins et intermédiaires du commerce | 7 559 |
| 19 | Techniciens, agents de maîtrise des industries mécaniques | 7 447 |
| 20 | Secrétaires | 7 440 |
| 21 | Médecins et assimilés | 7 385 |
| 22 | Aides-soignants | 7 014 |

Source : Insee, Recensement millésime 2008, exploitation complémentaire

Sur l'échiquier des métiers, les femmes se « répartissent » dans moins de métiers que les hommes. Elles travaillent pour près de la moitié dans trois grandes familles : la gestion et l'administration des entreprises (17 %), la santé, l'action sociale, culturelle et de loisirs (16 %), les services aux particuliers et aux collectivités (13 %). Elles sont globalement moins présentes dans les métiers d'encadrement, excepté dans la banque et l'administration d'entreprise (activités de comptabilité). Leur présence est très inférieure à celle des hommes dans les métiers d'ingénierie et d'études dans l'informatique et l'industrie, tant pour des métiers d'encadrement, de maintenance, technique que d'exécution.

¹⁸ L'Enquête Ménages Déplacements (EMD) permet d'analyser ces mobilités en nombre de déplacements et mesure l'impact non négligeable sur le fonctionnement du territoire.

Le phénomène de vieillissement concerne près d'une trentaine de métiers. Ceux de la fonction publique sont particulièrement exposés, de même que les dirigeants d'entreprises. Globalement, une grande partie des postes d'encadrement seront à renouveler dans les dix prochaines années, notamment dans la banque et l'assurance, l'administration, la gestion d'entreprise et le commerce. **Les métiers industriels spécifiques à Toulouse** (mécanique, électricité et électronique...) **et les services productifs se caractérisent par des profils plus jeunes.**

Une forte augmentation du chômage

Malgré une offre d'emploi importante, Toulouse Métropole n'échappe pas, comme les autres territoires, au chômage. En juin 2014, on recense ainsi **75 700 demandeurs d'emploi** résidant dans la métropole. L'augmentation est forte, avec 25 000 chômeurs supplémentaires inscrits à Pôle Emploi depuis 2009. **Le taux de chômage au niveau du bassin d'emploi de Toulouse s'établit à 10,2 % pour un taux national de 10 %¹⁹.** Cette situation est partagée avec d'autres territoires fortement créateurs d'emplois qui ont, paradoxalement, des taux de chômage élevés. Néanmoins, Toulouse présente un niveau de chômage plus élevé que les autres zones « créatrices » d'emplois, Nantes et Lyon essentiellement.

Taux de chômage

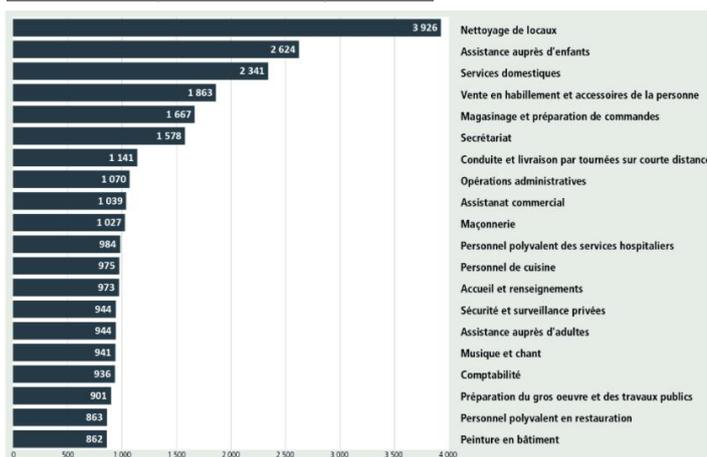
| Zone d'emploi | 2 ^{ème} trim. 2014 | Evolution |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| Marseille | 12,4% | + 0,9 pt |
| Lille | 10,8% | + 0,7 pt |
| Toulouse | 10,2% | + 1,5 pt |
| Bordeaux | 9,8% | + 1,4 pt |
| Lyon | 9,1% | + 0,8 pt |
| Nantes | 8,1% | + 0,6 pt |

Source : Insee

Une conjonction de facteurs explique ce paradoxe et la position plus spécifique de la zone d'emploi de Toulouse : ces territoires constituent des « opportunités » pour des demandeurs d'emploi non-résidents. Ils disposent d'un appareil de formation performant dont sortent de nombreux jeunes qui souhaitent accéder à un premier emploi sur place. Enfin, et c'est un phénomène important pour Toulouse Métropole, les actifs qui viennent de l'extérieur pour prendre un poste (souvent qualifié) sont accompagnés de leur conjoint qui va lui-même rechercher un emploi.

La dureté du marché du travail pèse sur toutes les catégories d'actifs. Mais en 2014 pour la première fois en cinq ans, les plus fortes hausses du chômage concernent les cadres et les titulaires d'un diplôme du supérieur (> Bac + 2), respectivement + 17,9 % et + 12,8% en un an. La situation des jeunes s'améliore en 2014 mais reste fragile ; la mise en place des « emplois d'avenir » a vraisemblablement dégonflé le chômage des moins de vingt-cinq ans. Le chômage de longue durée reste une préoccupation : quatre demandeurs d'emploi sur dix sont désormais inscrits depuis plus d'un an sur les listes de Pôle Emploi. **La demande d'emploi, exprimée par les chômeurs, se concentre dans quelques métiers, souvent peu qualifiés.** Ainsi, les dix premiers métiers demandés concentrent quasiment un quart des demandes.

Les dix métiers les plus demandés en septembre 2014



Source : Pôle Emploi, catégorie A, B et C

¹⁹ Fin premier semestre 2015.

C. Des perspectives démographiques qui nécessitent une anticipation de la capacité à assurer l'accueil de nouvelles populations

CE QU'IL FAUT RETENIR

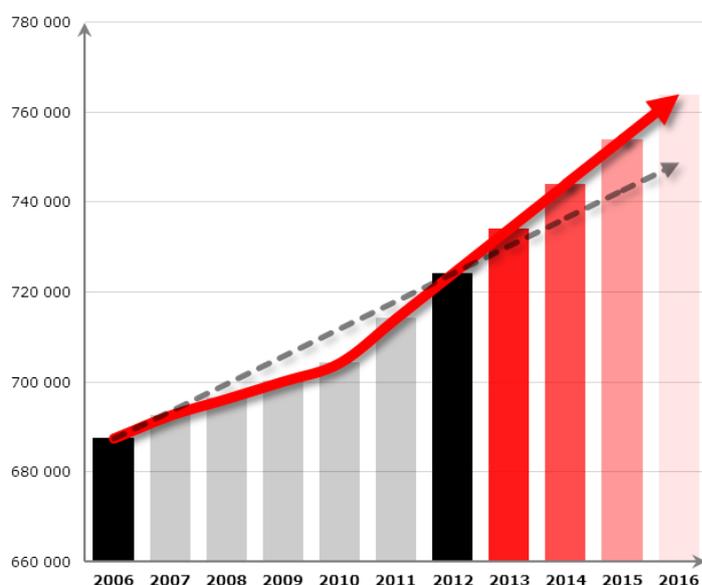
- Une croissance moyenne annuelle sur les vingt dernières années de 8 100 habitants par an
- Etre en capacité d'assurer l'accueil de 140 000 à 150 00 habitants supplémentaires d'ici 2030
- Un objectif de croissance fixé dans le PLUi-H de 8 000 à 9 000 habitants par an

8 000 à 9 000 habitants supplémentaires à accueillir par an

Après une période de tassement, un redémarrage de la croissance

Comme indiqué précédemment, si on compare les deux derniers cycles de cinq ans disponibles (qui se recoupent en partie), il se confirme que le rythme annuel de 2007-2012 (+ 6 400 habitants par an) est plus fort que celui du cycle 2006-2011 (+ 5 400 habitants par an) et si la croissance constatée en 2012 se maintient pour l'année 2013, le dernier cycle 2008-2013 (estimation) approcherait les 8 000 habitants par an. Le graphique ci-dessous schématise cette inflexion et les perspectives, si la tendance récente se confirmait.

Schématisation des rythmes de croissance démographique et des inflexions récentes



Source : estimation aua/T

Ainsi, et sous réserve d'une poursuite des efforts en matière de la production de logements adaptés aux besoins des habitants (enjeu quantitatif et qualitatif), le territoire de Toulouse Métropole devrait être en capacité d'assurer l'accueil de 140 000 à 150 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit un rythme annuel de 8 000 à 9 000 habitants par an.

Il s'agit à ce niveau, non pas de prévisions démographiques, mais d'hypothèses qui fixent des objectifs à tenir en termes de capacité d'accueil, de production de logements, de consommation de foncier, d'équipements et services, d'accessibilité et de réseaux, de préservation des espaces agricoles et de nature, d'impacts sur les consommations énergétiques et d'adaptation au changement climatique...

Cet exercice de planification urbaine doit également intégrer des éléments qualitatifs qui pèseront sur les évolutions du territoire. Il s'agit en particulier des comportements des ménages, notamment des changements de modes de vie et des logiques résidentielles associées, des choix de localisation des acteurs économiques, de l'impact sociétal du changement climatique ou encore des modifications du rapport au territoire induit par le numérique. Ainsi, si l'on considère l'évolution des comportements résidentiels, le vieillissement de la population française devrait entraîner à terme une baisse des migrations inter-régionales. Les dernières projections de population réalisées par l'Insee²⁰ à horizon 2040, prenant cet effet du vieillissement, projettent sous certaines conditions, une croissance moins rapide à l'échelle du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Grande agglomération toulousaine.

Comment se jouent les équilibres entre territoires et que disent les politiques publiques en matière d'hypothèses de croissance ?

Comme vu précédemment, si la croissance de Toulouse Métropole a eu tendance à se ralentir pendant quelques années, le reste de l'aire urbaine a vu par contre son rythme progresser, passant de 8 700 habitants par an entre 1990 et 2007 à 10 100 entre 2007 et 2012. Les communes du SCoT de la Grande agglomération toulousaine, hors Toulouse Métropole, maintiennent globalement leur croissance autour de 3 700 à 4 000 habitants par an, quelle que soit la période observée. Ces écarts de croissance indiquent les enjeux particuliers à Toulouse Métropole dans l'accueil du développement démographique sur les territoires les mieux équipés et desservis et dans la maîtrise de l'étalement urbain.

Le SCoT, approuvé en juin 2012 retient des objectifs d'accueil ambitieux, en cohérence avec les principes de la Vision stratégique de l'InterSCoT. Il intègre ainsi les responsabilités de la grande agglomération à l'égard des autres SCoT en matière d'accueil de population et de maîtrise de l'étalement urbain. Le document indique que « *afin d'être en capacité de répondre aux sollicitations du territoire, le SCoT de la Grande agglomération se prépare à accueillir de 250 000 à 300 000 habitants supplémentaires et 140 000 emplois à l'horizon 2030* ». En ce qui concerne l'offre de logements, le SCoT se fixe pour objectif de permettre et d'encourager la construction de « *200 000 à 230 000 logements* ».

Ces perspectives prennent comme point de départ 2008 pour un horizon 2030. La révision engagée en décembre 2014 vise à actualiser en particulier le diagnostic, en prenant en compte les évolutions constatées depuis 2008, sans remettre en cause les objectifs globaux retenus précédemment. Ainsi, le diagnostic indique que les évolutions de l'aire urbaine, récentes, mais antérieures à l'approbation des SCoT, tendent surtout à s'éloigner des « équilibres territoriaux de croissance » visés dans les documents de planification, tant à l'échelle de l'InterSCoT que du SCoT de la Grande agglomération toulousaine. Malgré des approches volontaristes, les politiques mises en œuvre jusque-là sont restées insuffisantes : la question de l'offre de logements sur le SCoT de la Grande agglomération toulousaine d'une part, mais aussi celle du développement de l'emploi sur les SCoT périphériques d'autre part, restent posées. Ainsi, entre 2006 et 2011, alors que le SCoT de la Grande agglomération toulousaine a connu une croissance démographique annuelle de + 5 %, les trois autres territoires de l'InterSCoT enregistrent des croissances relatives beaucoup plus soutenues : + 9 % pour le SCoT Lauragais, + 11 % pour le SCoT Sud et + 15 % pour le SCoT Nord Toulousain.

L'étalement urbain est un frein majeur pour le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle. Les distances plus élevées sont défavorables aux modes actifs et le manque de densité rend moins efficient les transports en commun. Afin d'assurer et d'améliorer l'accessibilité d'un territoire qui projette d'accueillir 500 000 déplacements supplémentaires d'ici 2025, la politique de maîtrise du développement urbain du SCoT se décline dans le PDU approuvé en octobre 2012 par :

- le renforcement de la densité urbaine et de la mixité des fonctions des territoires déjà desservis, en considérant les axes de transports en commun structurants comme de véritables supports de développement urbain ;
- une meilleure desserte des territoires déjà urbanisés et les pôles économiques majeurs ;
- une coordination entre la programmation des infrastructures de déplacements et le phasage des projets d'urbanisation ;
- un fonctionnement en quadrant conforté grâce à une autonomisation accrue des bassins de mobilité et un renforcement de leur desserte multimodale.

²⁰ Modèle de projection Omphale basé à la fois sur des hypothèses nationales et locales et la prolongation des tendances observées dans le passé. Projections réalisées à l'échelle des SCoT de Midi-Pyrénées par l'Insee Midi-Pyrénées.

II. Un rayonnement adossé à « l'excellence », un développement endogène et pluriel de l'économie métropolitaine

A. Un « concentré » de filières à forte valeur ajoutée et d'emplois de proximité

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Le premier pôle aéronautique et spatial européen
- Une forte empreinte d'Airbus : 800 000 m² de bureaux, 1 000 000 m² de locaux d'activité, près de 21 000 emplois directs et près de 40 000 indirects
- Un lien entreprises/université/recherche : sièges mondiaux de trois avionneurs, deux des trois grandes écoles d'ingénieurs, plus de 18 000 étudiants et 50 % de la recherche dans ce secteur
- Une filière qui draine un écosystème d'innovation : trois pôles de compétitivité
- Une économie résidentielle pourvoyeuse d'emploi : 275 000 emplois salariés, + 2 200 emplois salariés par an depuis 2000

Une forte empreinte des filières d'excellence économique

Le premier pôle aéronautique et spatial européen

L'agglomération toulousaine, et plus largement la région Midi-Pyrénées, constituent l'un des berceaux de l'aéronautique européenne. Des noms prestigieux sont associés à cette histoire : des industriels comme Clément Ader, Émile Dewoitine, Pierre-Georges Latécoère, Louis Bréguet... mais aussi des pionniers de l'Aéropostale comme Antoine de Saint-Exupéry, Jean Mermoz... Aujourd'hui, la métropole accueille les sièges mondiaux de trois avionneurs : Airbus group, ATR et Daher-Socata.



Dans le domaine spatial, la métropole est un leader européen pour la conception et la réalisation de systèmes spatiaux et leurs applications. Le bassin d'emploi recouvre 12 000 emplois. Tous les métiers de l'industrie spatiale sont présents : le CNES, deux maîtres d'œuvre des infrastructures, des industriels, des prestataires de services opérationnels, des sociétés d'ingénierie et de conseil, une constellation de petites et moyennes entreprises.

Les régions Midi-Pyrénées et Aquitaine, et plus particulièrement la métropole toulousaine, sont situées au cœur d'Aerospace Valley, pôle de compétitivité mondial Aéronautique, Espace, Systèmes Embarqués (AESE) : cent établissements, plus de 120 000 emplois industriels, un tiers des effectifs aéronautiques français, 8 500 chercheurs. Tous les métiers du secteur y sont représentés : bureaux d'études, usinage, chaudronnerie, métaux durs, composites, assemblage, aménagements intérieurs, maintenance, tests et essais, déconstruction...

En matière d'enseignement, la métropole accueille deux des trois Grandes Écoles d'ingénieurs aéronautiques françaises : l'ISAE²¹ et l'ENAC. Des formations initiales ouvrant aux métiers de l'aéronautique : ENSEEIHT, EMAC, ENIT, INSAT, UPS, ESC... soit, au total, **plus de 18 000 étudiants formés chaque année dans le secteur aérospatial**. Cette offre d'enseignement dédiée à l'aéronautique et au spatial s'affirme aujourd'hui à travers un projet ambitieux : **Toulouse Montaudran Aerospace, le plus grand campus européen de l'aéronautique**, composé à terme de 190 000 m² de bureaux, de laboratoires, de plateformes de recherche ou encore de logements, sur le site historique de l'Aéropostale.

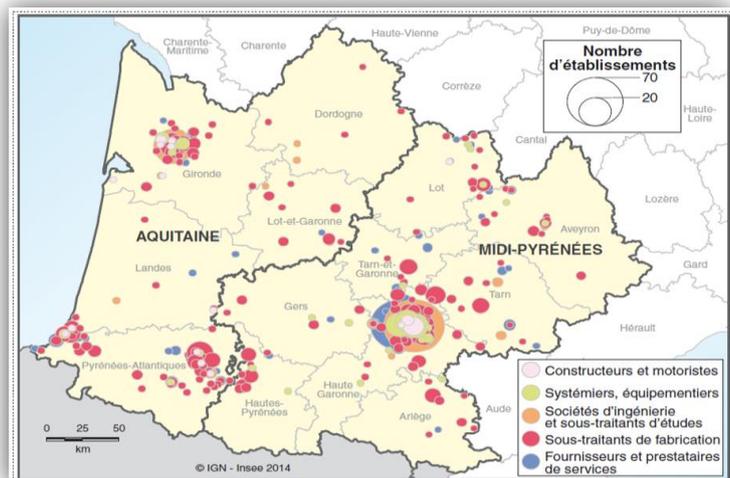


Même constat en matière de recherche publique : plus de 50 % des effectifs France de la recherche publique du secteur sont réunis en Midi-Pyrénées. Des établissements de recherche de renommée mondiale, ayant notamment des spécialités dans le domaine de la navigation aérienne ou des centres d'essais et contrôles, y sont également implantés : le LAAS (Laboratoire d'Analyse et d'Architecture des Systèmes/CNRS), l'Institut Carno CIRIMAT (Centre Interuniversitaire de Recherche et d'Ingénierie des Matériaux, Université Paul Sabatier, INPT et CNRS), le CERFACS (Centre Européen de Recherche et de Formation Avancée en Calcul Scientifique), le CEMES (Centre d'Elaboration de Matériaux et d'Etudes Structurales de Toulouse)... mais aussi la DGA Techniques Aéronautiques (DGA : principal centre européen en matière d'essais au sol des aéronefs militaires et civils), la DTI - DSNA (Direction de la Technique et de l'Innovation - Direction des Services de la Navigation Aérienne), l'ONERA (The French Aerospace lab) et son ensemble de grandes souffleries européennes...

Avec les appareils en attente de livraison, le groupe Airbus annonce dix années de production avec une accélération des cadences. Cet accroissement concerne l'ensemble des seize sites de production de l'avionneur et, en particulier, celui de Toulouse (élargi à Colomiers et Blagnac). Cette montée en puissance de la production impacte fortement la sous-traitance locale qui doit s'organiser pour faire face à la demande. Le taux d'utilisation des capacités de production industrielle locale s'établit ainsi autour de 90 % sur les dernières années. C'est là une singularité, voire une exception, dans un contexte national tendu, notamment en matière d'industrie.

L'enquête de l'Insee Aquitaine et Midi-Pyrénées sur la filiale aéronautique et spatiale de 2013 fait état « d'un manque de bras » dans la chaîne d'approvisionnement du Grand Sud-Ouest. Le processus d'embauche est long et difficile, malgré la diversification des canaux de recrutement. Le recrutement de salariés non cadres est plus compliqué que celui des cadres, notamment dans le secteur de la métallurgie où un poste proposé sur trois reste non pourvu. Le manque de main d'œuvre qualifiée sur le bassin d'emploi est le principal obstacle. Confrontés aux difficultés, les acteurs de la filière sous-traitante font preuve de persévérance en sollicitant plus fortement leurs canaux de recrutements habituels. Ils sont également prêts à redéfinir le poste ou à offrir de meilleurs salaires pour attirer du nouveau personnel.

Implantation de la filière* aéronautique et spatiale dans le Grand Sud-Ouest



Source : Insee, Enquête Filière aéronautique et spatiale

* Sont exclus les établissements de moins de 10 salariés, éloignés du noyau de la filière et dont le poids économique est très faible

²¹ Premier pôle mondial de formation et de recherche aérospatiale regroupant Supaero et l'Ensica.

Cette préoccupation sur les emplois adressant directement la production est aujourd'hui majeure. Elle révèle toute la complexité pour les collectivités locales à mettre en œuvre des politiques de l'emploi efficaces. Efficace d'autant plus dure à trouver que dans le même temps, les emplois d'études et de recherche sont eux moins « nécessaires » actuellement. Airbus ne prévoit pas de programme de recherche important sur de nouveaux appareils avant 2020 : la ressource en métiers d'étude en est ainsi fortement impactée et sous pression.

La métropole toulousaine est bien l'un des fleurons de l'industrie aérospatiale en Europe et dans le monde. Mais cet avantage n'est pas sans conséquence sur le territoire, sur son fonctionnement et son organisation. L'économie toulousaine bat au rythme de l'avionneur, de ses carnets de commandes et de son modèle économique. Les problématiques d'aménagement, d'emplois, de compétences, d'offre territoriale... s'inscrivent ainsi dans une logique de croissance.

Des écosystèmes porteurs d'innovation et de créations de richesse

Au croisement de l'industrie, de la recherche et de l'enseignement se créent et se structurent des écosystèmes autour de compétences spécifiques et uniques. Certains de ces écosystèmes font l'objet d'une reconnaissance par le ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie à travers la politique des pôles de compétitivité. Trois de ces pôles concernent directement les acteurs économiques « toulousains » et disposent de sites d'implantation emblématiques dans la métropole.

Le pôle Aéronautique, Espace et Systèmes Embarqués

De rayonnement mondial²², l'enracinement de ce pôle est avant tout toulousain, tant au niveau des acteurs engagés dans l'association que de son siège, aujourd'hui situé dans le complexe scientifique de Ranguel²³ et projeté à terme au sein du projet urbain Toulouse Montaudran Aerospace. Son ancrage territorial est toutefois plus large dans le Grand Sud-Ouest : il est très lié à la métropole bordelaise (et sa proche périphérie) et aux bassins d'emplois voisins de plus petite taille.

La CCI de Toulouse relevait en 2013²⁴ que « le manque de capacités de production, couplé à la faible diffusion vers l'industrie des travaux de recherche, pourtant riches en région, freine le développement et l'accélération de cet écosystème vers les marchés. Ceux-ci sont pourtant tirés par l'emploi croissant des systèmes embarqués (domotique, télémédecine, agriculture de précision)... L'enjeu est ici de faire évoluer le positionnement des acteurs actuellement très orientés recherche vers une logique plus orientée marché. ». Le territoire toulousain dispose d'avantages concurrentiels forts en matière d'électronique de puissance. La création récente du cluster Automotech, autour de l'enjeu du véhicule du futur et du système de mobilité terrestre, a vocation justement à structurer la filière autour d'un leader (Actia) et à accélérer la conquête de nouveaux marchés très concurrentiels. La collectivité peut avoir ici un rôle d'accompagnateur, voire de co-développeur, en favorisant la mise en œuvre de territoires d'expérimentation (applications technologiques, essais en situation réelle, showrooms, animation d'acteurs...).

Le pôle Cancer-Bio-Santé

De rayonnement national, ce pôle assoit son activité sur l'ancien site de l'usine AZF aujourd'hui reconverti et accueillant désormais l'Oncopole. Sur le concept « du laboratoire de recherche au lit du patient », l'Oncopole de Toulouse, dont les premiers bâtiments ont ouvert fin 2009 et courant 2010, est un vaste campus fédérant recherche privée, recherche publique, centre de soin et pôle de transfert et d'innovation, sur un site de 220 hectares et pour un investissement public-privé de près d'un milliard d'euros.



²² Liste restreinte : sept pôles de compétitivité à rayonnement mondial sur les soixante-et-onze pôles de compétitivité existants.

²³ Maison de la recherche et de la valorisation.

²⁴ Pour une stratégie offensive du développement industriel du territoire toulousain, Mars 2013 – étude réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse en collaboration avec le Cabinet CEIS, Compagnie Européenne d'Intelligence Stratégique.

Ce pôle qui s'étire jusqu'à la région du Limousin est spécialisé dans la R&D de la santé et spécifiquement l'oncologie et les biotechnologies. De nombreuses dynamiques collectives et plateformes collaboratives animent cette filière. L'e-santé, les dispositifs médicaux, l'alimentation-santé... constituent autant de domaines de compétences pour lesquels le territoire toulousain dispose de capacités d'innovation importante.

Le pôle Agri Sud-Ouest Innovation

De rayonnement national, ce pôle et dix autres pôles étayent le large éventail des compétences de la France en matière d'agriculture et d'agroalimentaire. Il couvre les régions Midi-Pyrénées et Aquitaine et s'appuie sur deux nombreux acteurs et institutions des deux régions.

Le concept d'agrochaînes est la vraie spécificité d'Agri Sud-Ouest Innovation et constitue le moteur du pôle. Cette stratégie vise à identifier et anticiper en premier lieu les attentes du marché et du consommateur pour remonter ensuite la chaîne de fabrication et de production, jusqu'au territoire. Cette démarche prend donc mieux en compte l'évolution marquée du commerce international des produits agricoles et agroalimentaires, les goûts des consommateurs, et les progrès de la production, du transport et des autres technologies de la chaîne d'approvisionnement. Huit agrochaînes d'excellence ont été identifiées : le foie gras de canard, les fraises, le maïs avec maîtrise de la disponibilité en eau, les ovins laitiers, les pommes de table, le soja dans le cadre d'une nouvelle filière de protéines françaises, le tournesol et la vigne et le vin.



©Agri Sud-Ouest Innovation

De manière plus large, les acteurs économiques de la métropole toulousaine, en particulier les laboratoires de recherche, sont partie prenante de bien d'autres pôles de compétitivité en France sur d'autres compétences. Ils sont même souvent identifiés comme des acteurs pivot au sein de programmes de recherche collaboratifs.

D'autres formes de « réseaux » sur des filières moins structurantes tissent la toile de compétences du territoire. 134 réseaux d'entreprises ont été identifiés en Haute-Garonne par le Journal des entreprises, dont des associations ou des clubs d'entreprises (Tompasse, Club Galaxie, ARIA, Bio Medical Alliance...). Les clusters midi-pyrénéens ont à ce titre vocation à structurer les écosystèmes dotés d'un potentiel de développement (Automotech, DigitalPlace, Mipy rail, Creuset Innovation Textile, Water Sensors & Membranes...). La création récente de regroupements d'entreprises autour des TIC (Cluster DigitalPlace, FrenchTec), de la robotique (Robotics Place) et de « l'aéromotive » témoigne de cet enjeu collectif en faveur de l'accompagnement des entreprises dans leur développement, et du soutien à l'émergence des start-up.

A l'ombre des filières industrielles d'excellence, une économie résidentielle pourvoyeuse d'emplois

L'économie « productive », incarnée par les grandes filières industrielles et de services aux entreprises (études et recherche, ingénierie, informatique...), est très prégnante sur le territoire toulousain : elle représente **53 % des emplois salariés privés de la métropole** (50 % pour la métropole lyonnaise, 42 % pour Bordeaux ou 36 % pour Montpellier). **Inversement, les activités « résidentielles » qui constituent le second bloc de l'économie territoriale y sont moins représentées qu'ailleurs.**

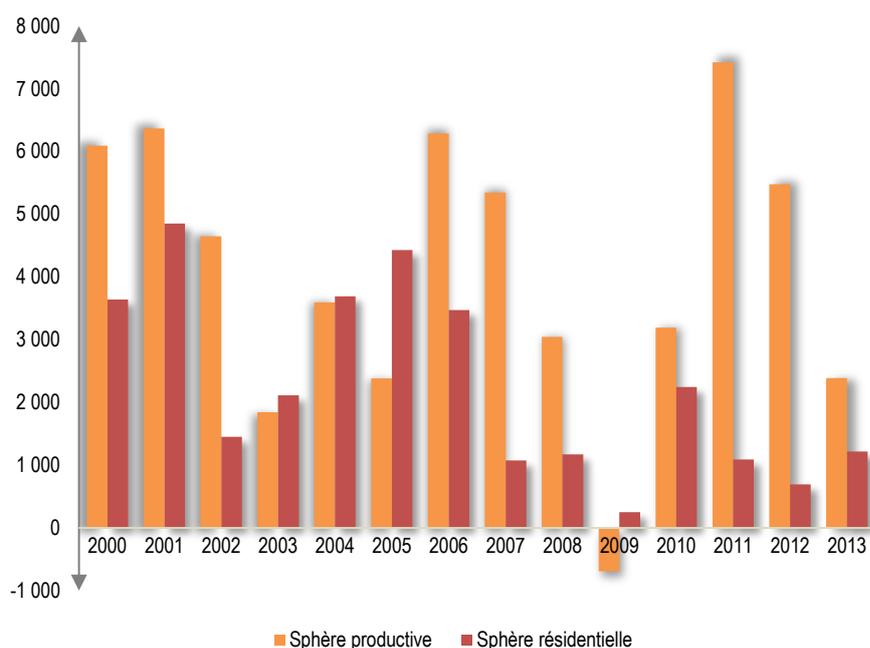
Cette lecture « structurelle » de l'activité métropolitaine ne peut s'enfermer dans un raisonnement aussi binaire. Deux précautions sont à considérer quant aux activités résidentielles rétablissant véritablement leur importance au sein de la métropole :

- premièrement, ces activités (et les emplois qui y sont liés) sont à rapprocher de la population, dans la mesure où elles leur destinent un service. Rapporté au nombre d'habitants, le niveau de dotation global d'emplois résidentiels pour Toulouse Métropole se situe ainsi dans la moyenne des autres métropoles. Avec **18 emplois résidentiels pour 100 habitants**, elle est au même niveau que Lille, un peu derrière Lyon, Bordeaux (19 pour 100 habitants) et Nantes (20 pour 100 habitants) ;

- deuxièmement, les gains d'emplois observés sur la métropole toulousaine sont également alimentés par les activités résidentielles : **+ 2 200 emplois salariés privés par an depuis 2000**, soit un tiers des gains d'emplois totaux de la métropole. Ces créations sont alimentées par un moteur démographique toujours soutenu. Les emplois créés concernent un large éventail de métiers et constituent une ressource importante pour les personnes les moins qualifiées. Les besoins en main d'œuvre²⁵, exprimés par les employeurs toulousains, sont en constante augmentation pour ces activités, avec de réelles difficultés de recrutement pour certains de ces métiers.

Ce dynamisme « pluriel » de l'économie toulousaine est une référence importante. L'offre territoriale devra permettre de répondre aux perspectives de développement de toutes les activités, qu'elles soient productives ou résidentielles.

Evolution annuelle de l'emploi salarié privé par sphère d'activité de Toulouse Métropole



Source : Urssaf

²⁵ Enquêtes besoins en main d'œuvre de Pôle Emploi de 2010 à 2015.

B. Un tourisme d'affaires porté par le rayonnement économique dont la visibilité est à renforcer

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Toulouse, quatrième ville la plus touristique de France : 5,6 millions de touristes par an
- Un tourisme essentiellement d'affaires : près de 70 % de l'activité touristique et 30 % des nuitées hôtelières
- Un tourisme culturel important : 1,5 million de visiteurs
- Une offre hôtelière de bon niveau mais des signes de fragilités : petits établissements, manque d'enseignes emblématiques, difficultés d'accessibilité (signalétique, transports en commun, autocars en centre-ville...)
- Une « mise en tourisme » à bâtir pour les séjours de courte durée notamment

Le tourisme est un véritable enjeu économique pour la métropole de Toulouse et pour Midi-Pyrénées, avec plus de 44 000 emplois dans le tourisme et l'industrie des réunions (soit près de 4,5 % des emplois salariés et plus de 17 000 emplois sur la métropole toulousaine).

Toulouse, quatrième ville la plus touristique de France

Avec ses 5,6 millions de touristes par an, la Ville rose est quatrième²⁶ au hit-parade des villes les plus touristiques de France, devant son éternelle rivale Bordeaux (2,7 millions de visiteurs).



Dans ces 5,6 millions de visiteurs, **le tourisme d'affaires pèse 69 % de l'activité touristique de la région toulousaine**, grâce à l'activité aéronautique et aux nombreux congrès et séminaires de grandes entreprises qui se déroulent à Toulouse tout au long de l'année. La métropole tient à conserver cette manne touristique et s'est résolument engagée, avec son label « So Toulouse », à positionner Toulouse comme «ville de congrès» scientifiques et internationaux. La ville accueille une cinquantaine de congrès par an, qui ont des retombées sur les hôtels, la restauration, les entreprises locales, et l'attraction touristique de la ville en général.

La clientèle de loisirs ne représente que 31 % des visiteurs. L'Office de Tourisme multiplie les initiatives pour fidéliser cette clientèle et la retenir plusieurs jours.

Le tourisme culturel maintient une position forte, avec plus d'1,5 million de visiteurs accueillis dans les principaux musées et monuments de Toulouse, notamment le Muséum (240 893 visiteurs en 2013), la Basilique Saint-Sernin (213 254), les Augustins (122 116), la Salle des Illustres (229 000), le musée des Abattoirs (119 703) ou les Jacobins (108 066). Le tourisme scientifique et technique lié à la position de la ville dans le domaine de la haute technologie, de l'aéronautique et de l'espace est également présent : usines d'assemblage d'Airbus (119 000) et Cité de l'espace (304 423). **Le patrimoine local dont le canal du Midi joue aussi un grand rôle dans l'attractivité de Toulouse.**

L'offre en manifestations culturelles et sportives est également très importante. Plus de trente festivals participent à l'attrait de Toulouse, avec un total de plus de 700 000 visiteurs : Rio Loco (125 000), le Printemps de septembre (115 000), le Marathon des Mots (100 000), le Printemps du Rire... A cela s'ajoutent l'Orchestre du Capitole et le Ballet du Capitole, deux formations à forte renommée. Les manifestations sportives, et en particulier le rugby à XV, portent l'identité toulousaine, la perspective de l'UEFA sera



²⁶ Palmarès diffusé par le site planet.fr, sur la base des chiffres communiqués en 2012 par les Offices de Tourisme.

certainement un point crucial dans le développement du tourisme. Cette compétition marque un changement d'approche de la ville dans son approche touristique et la mise en tourisme d'un évènement.

Une fréquentation hôtelière qui augmente grâce au tourisme d'affaires

En 2012, les hôtels de la région accueillent 4,6 millions de touristes pour 8,6 millions de nuitées. L'activité hôtelière en termes de nuitées place Midi-Pyrénées au quatrième rang des régions de France métropolitaine derrière l'Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes. Plus de trois clients sur quatre sont Français, même si les étrangers séjournent plus longtemps dans la région : 2,3 jours contre 1,7 jour pour la clientèle française. Si globalement la fréquentation hôtelière augmente très légèrement en Midi-Pyrénées, le tourisme d'affaires progresse quant à lui de 6 % et représente désormais 38 % des nuitées (+ 2 points par rapport à 2011).

A eux seuls, les hôtels de l'agglomération de Toulouse hébergent plus de la moitié des touristes d'affaires de Midi-Pyrénées. Ainsi, la clientèle professionnelle séjourne 1,7 million de nuitées dans l'agglomération de la ville rose, soit une augmentation de 10 % par rapport à 2011. Au total, l'agglomération toulousaine accueille 29 % de la fréquentation hôtelière de Midi-Pyrénées, (+ 2 points par rapport à 2011). **Toulouse se classe dans le peloton de tête des villes les plus touristiques de France, une performance qui est due en majeure partie au tourisme d'affaires, et notamment à l'aéronautique.**

Une offre hôtelière de bon niveau... mais des signes de fragilité

Le parc de l'agglomération toulousaine est relativement développé au regard de celui des autres métropoles de référence, Paris arrive largement en tête (1 571 établissements et 83 771 chambres), suivi de Nice (184-10 837), Lyon (134-9 687) et Toulouse (129-7 839), bien devant Marseille (106-70 388) ou Bordeaux (78-5 517).

Près de 65 % de l'offre hôtelière se situe dans le centre-ville et la zone aéroportuaire. Elle est marquée par **de petits établissements indépendants avec des capacités relativement faibles en nombre de chambres par hôtels**, en moyenne cinquante-trois chambres alors que les autres métropoles se situent sur une moyenne de soixante-dix chambres par établissement, hors Paris. Composée de 29 % de résidences de tourisme, 8 % de haut de gamme et 18 % de milieu de gamme, 45 % d'offre économique ou super-économique, il y a eu peu de créations nouvelles (cinq nouveaux établissements depuis 2009).

En 2014, le taux d'occupation se situe à 63 % avec un revenu moyen par chambre disponible (RevPar) de 43,20 d'euros. Toulouse a un RevPAR compris entre Lyon et Bordeaux. En termes de prix moyen, le marché hôtelier est significativement proche de Lyon et avec un taux d'occupation, au-dessus de ces deux villes. En 2014 : la clientèle affaires représente 64 % de l'activité contre 36 % pour la clientèle loisirs, la clientèle individuelle perd 3 points au profit de la clientèle groupe et la catégorie groupe affaires progresse de 2 points et groupe loisirs de 1 point.

Pour améliorer leur attractivité, une réflexion sur le niveau de desserte et la signalétique des établissements est une remarque récurrente des professionnels et des touristes. Par ailleurs, la place du numérique et les transformations digitales à l'œuvre (Airbnb par exemple) auront un impact sur les modes de consommation des hébergements et les futures implantations d'hôtels.

Le tourisme d'affaires, un atout majeur pour le développement économique de Toulouse

Dans la région en 2014, 39 % des nuitées hôtelières sont dues au tourisme d'affaires (3,1 millions). Plus de la moitié se concentre sur Toulouse, représentant un total de près d'1,7 million de nuitées hôtelières : **70 % des nuitées hôtelières toulousaines sont liées au tourisme d'affaires.**

Ce tourisme d'affaires est notamment alimenté par l'intensité de la recherche et développement local et constitue, par ses réseaux professionnels, un vecteur de la notoriété de la métropole. Il donne l'occasion de renforcer les atouts de la destination et de la mettre en avant sur l'échelle française et européenne.

Une offre diversifiée en équipements

Les structures locales sont nombreuses, parmi les grands équipements : le Centre de Congrès Pierre Baudis (140 manifestations par an), le Parc des expositions (53 événements par an), Diagona (170 manifestations par an) mais aussi et surtout les trois universités de Toulouse et les grandes écoles, le nouveau centre de Conférences Pierre Paul Riquet à l'hôpital Purpan, le Centre de congrès de Météo France, le Centre International pour l'Espace et l'Aéronautique au cœur du complexe scientifique de Rangueil... ainsi que de nombreuses salles ou lieux, tels que le Zénith, les hôtels Palladia, Pullman, Mercure... A cette offre s'ajoutent de nombreux lieux de réception, situés dans des lieux emblématiques, comme la Cité de l'espace, Aeroscopia, les Espaces Vanel, l'hôtel Dieu Saint-Jacques, le stade Ernest Wallon, la fondation Bemberg ou les croisières sur le canal du Midi ou la Garonne...

Une filière qui continue de se structurer pour renforcer sa visibilité

La filière du tourisme d'affaires s'est structurée (lieux de congrès, prestataires techniques, hôtels, traiteurs...), mais à ce jour, elle marque un pas dû au retard sur la mise en place du nouveau parc des expositions et de conférences. Par ailleurs, la stratégie d'intervention économique, développée par les différentes entités de la ville, de la métropole et de la région, ne vient pas nourrir les interventions sur le tourisme d'affaires, alors que les interfaces ne manquent pas, en particulier autour des pôles de compétitivité. Une meilleure cohérence permettrait de construire une politique de soutien plus lisible et plus incitative.

La création de la marque territoriale en 2011 « So Toulouse » va dans ce sens de reconnaissance et de visibilité au niveau international, mais manque de moyens pour assumer sa politique de soutien et d'appui aux congrès majeurs de la destination.

Des projets engagés vont renforcer cette filière et engager la ville dans de nouveaux enjeux de visibilité internationale :

- le nouveau Parc des expositions ;
- la création de la nouvelle agence d'attractivité regroupant la Convention Bureau, l'Agence de développement économique de Toulouse (Invest in Toulouse) et l'Office de Tourisme ;
- la mise en place du pôle d'enseignement et de recherche de Toulouse, autour de la COMUE avec son établissement sur les allées Jules Guesde.



Des projets restent à mettre en œuvre pour pouvoir soutenir cette politique de visibilité :

- l'aménagement du Centre de Congrès Pierre Baudis afin qu'il puisse accueillir des manifestations de centre-ville avec des jauges plus importantes (travail de réflexion à mener avec le palais des sports attenant ou la création d'une extension) ;
- le besoin d'un lieu de gala emblématique pour plus de 1 000 personnes ;
- la coordination et le regroupement des aides et des subventions au sein de « So Toulouse » pour éviter les disparités et les pertes d'efficacité de leur attribution.

C. Une agriculture qui dispose d'un vrai potentiel de développement économique

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un rôle clé pour la production de matières premières alimentaires dans un contexte où la dépense alimentaire est de 2,2 milliards d'euros
- Des sols propices à une agriculture diversifiée
- Une capacité économique de production : 346 exploitations cultivent 25 % du territoire
- Une prédominance des grandes cultures (85 %) et dans une moindre mesure du maraîchage (15 %)
- Des exploitants de plus en plus âgés et de moins en moins nombreux
- Le MIN couvre 60 % de l'approvisionnement des commerces de la métropole
- Des circuits de distribution variés, des circuits de proximité qui se structurent

L'agriculture fait partie des fondamentaux à intégrer dans les choix qui président à la cohésion et à l'identité des territoires. Elle joue un rôle de premier ordre en termes de production de matières premières alimentaires, notamment à l'échelle de notre région, pourvoyeuse d'emplois et moteur de filières économiques dynamiques. Les filières agricoles et agroalimentaires constituent le premier employeur de main d'œuvre en Midi-Pyrénées.

Le recensement général agricole (RGA) 2010 dénombre en Midi-Pyrénées 47 600 exploitations agricoles et 2,3 millions d'hectares de Surface Agricole Utilisée (SAU), soit **51 % de la superficie régionale.**

Les points forts de l'agriculture de Midi-Pyrénées reposent aujourd'hui sur des productions de qualité, le dynamisme de certaines filières, la multiplicité des modèles, le lien au territoire... Les revenus, la faiblesse de la transformation, la dépendance aux aides, les filières mal structurées, la démographie déclinante, les tensions environnementales... demandent également, comme le prévoit le Plan régional de l'agriculture durable en Midi-Pyrénées (2012), de se doter d'une vision stratégique partagée, de rechercher la cohérence des politiques publiques sur le territoire, d'aider à la convergence des acteurs de la production, des coopératives et des entreprises de l'aval, tout en tenant compte des attentes des acteurs, des territoires et de la société.

Dans cette perspective, l'agglomération toulousaine concentre organismes de recherche et de formation agronomiques à rayonnement national, véritables viviers de compétences et d'innovation pour une agriculture tournée vers l'avenir. Sur Toulouse, se trouve l'école d'ingénieurs de Purpan. Plus au sud, à Auzeville, l'agrobiopôle réunit l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA), l'École Nationale Supérieure d'Agronomie de Toulouse (ENSAT), l'École Nationale de Formation Agronomique (ENFA) et le Centre de Formation Agricole (CFA) Toulouse Auzeville.

Agri Sud-Ouest Innovation, pôle de compétitivité agricole et agroalimentaire du Sud-Ouest situé sur la grande agglomération toulousaine et auquel Toulouse Métropole participe, a pris le parti d'une **stratégie sur les agrochaînes**, résolument tournée vers le triptyque recherche / formation / entreprise. Cette stratégie **vise à identifier et anticiper en premier lieu les attentes du marché et du consommateur pour remonter ensuite la chaîne de fabrication et de production, jusqu'au territoire.** (cf. Partie 2 – II – A)

Une capacité économique de production : un quart du territoire occupé par les espaces agricoles

Les exploitations de Toulouse et ses environs bénéficient de **sols propices à une agriculture diversifiée** (alluvions récentes, boulbènes et terreforts), où de nombreux aménagements hydrauliques permettent d'améliorer les rendements.

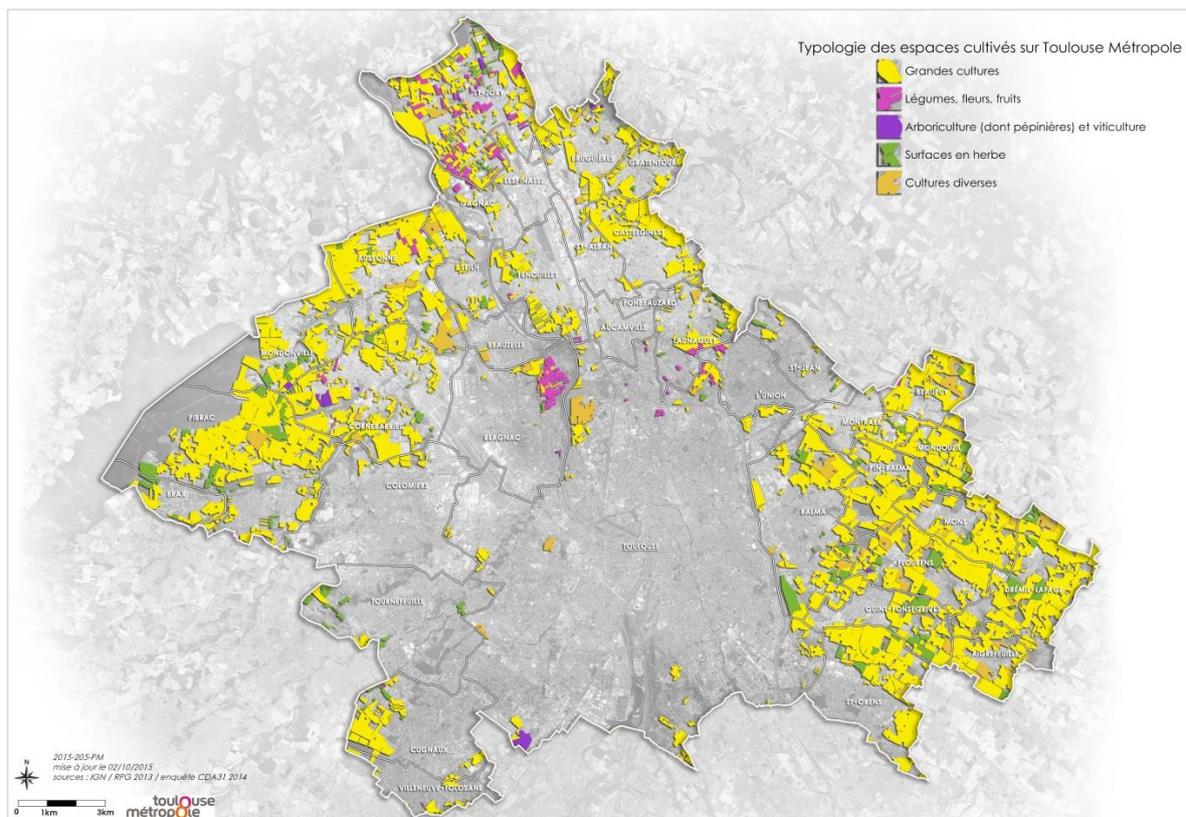
Au nombre de 346²⁷, les exploitations agricoles situées sur les trente-sept communes de Toulouse Métropole cultivent 25 % du territoire métropolitain.

L'agriculture métropolitaine toulousaine s'affirme à travers **deux grandes orientations principales** :

- **sur 85 % de surfaces cultivées, les grandes cultures** occupent des parcelles de taille importante, caractéristiques des coteaux du Lauragais et des terrasses ouest de Garonne ;
- **le maraîchage** qui, occupant une moindre surface (300 hectares), s'affiche néanmoins subtilement dans un nombre élevé d'exploitations et profite des alluvions de la plaine de Garonne.

N'échappant pas à la tendance nationale, les exploitants du territoire métropolitain sont néanmoins de plus en plus âgés et de moins en moins nombreux : 346 exploitations en 2010, contre 548 en 2000 (RGA). La succession est difficile à assurer et la Surface Agricole Utilisée d'exploitations diminue : 11 018 hectares en 2010, contre 13 461 hectares en 2000 (RGA), sur les trente-sept communes.

Répartition des cultures agricoles par type sur le territoire de Toulouse Métropole



Source : Toulouse Métropole, SRU / DE / SST

²⁷ Recensement Général Agricole (RGA), 2010.

Les filières agricoles : des acteurs multiples²⁸

Les filières agricoles constituent l'ensemble des acteurs économiques qui sont en relation étroite avec les exploitants agricoles et qui contribuent au processus de production d'un produit.

Les acteurs des filières agricoles sont multiples, certains d'entre eux sont directement dépendant de l'activité agricole, d'autres sont indispensables à l'activité agricole mais ne sont pas uniquement liés à l'agriculture, cas de certains services : banques, assurances, comptabilité, vétérinaires, ...

On distingue généralement :

- **la filière « amont »**, ensemble des acteurs qui interviennent en amont du processus de production :

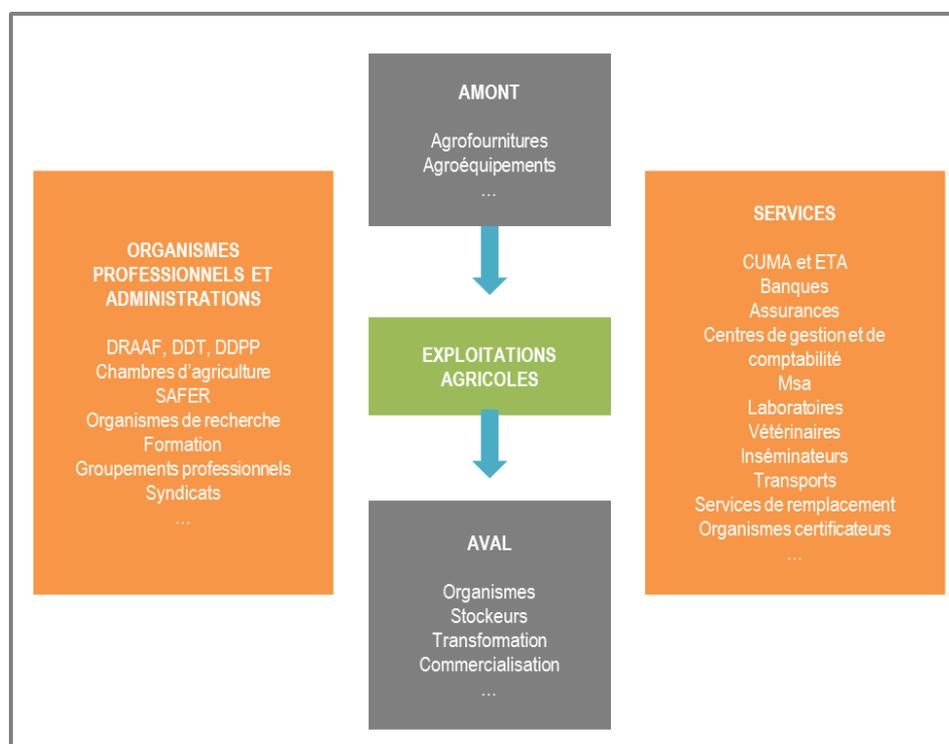
- fabrication et vente d'intrants (semences, alimentation animale, engrais, produits phytopharmaceutiques...);
- fabrication et vente de matériels et équipements agricoles (machinisme agricole, outillage, constructeurs de bâtiments...).

- **la filière « aval »**, ensemble des acteurs qui interviennent à l'issue de la production :

- organismes de stockage et de commercialisation ;
- transformation (abattoirs, meuneries, laiteries, conserveries...);
- commercialisation (coopératives, négociants, MIN, commerces alimentaires, industrie agroalimentaire...).

Il convient également de considérer l'ensemble des acteurs qui accompagne le processus de production :

- **les administrations** qui assurent la recherche, l'enseignement et la mise en œuvre des réglementations agricoles ;
- **les organismes professionnels** qui ont un rôle de conseil, d'appui et de soutien aux exploitations ;
- **les organismes de services**, auxquels ont recours les exploitations.



²⁸ Les éléments développés dans cette partie sont issus du « diagnostic agricole de territoire dans le cadre du PLUi-H de Toulouse Métropole » élaboré par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne

De nombreuses études ont été menées pour évaluer le poids de l'activité agricole dans l'économie en prenant comme base l'emploi. Ces études tentent d'évaluer le nombre d'emplois générés par une exploitation agricole : emplois directs et indirects, les résultats varient de 2 à 6. Ces écarts s'expliquent par l'étendue des champs d'investigation (aire géographique et activités en lien avec l'agriculture retenue).

Pour estimer le poids de l'activité agricole dans l'économie sur le territoire de Toulouse Métropole, il a été choisi de s'appuyer sur le nombre d'exploitations cultivant des terres sur ce territoire. Selon le registre parcellaire graphique de 2013 (RGP) on dénombre 360 cultivant des terres sur Toulouse Métropole. On pourrait estimer que les emplois directs et indirects qu'elles génèrent varient de 720 à 2 160 équivalents temps plein (ETP). Ces estimations permettent uniquement de donner une fourchette.

Emplois directs

Il paraît réaliste d'appliquer à l'ensemble des exploitations présentes sur le territoire la moyenne des emplois directs qui résulte de l'enquête exploitants. Cette enquête, menée auprès de 132 exploitations situées sur le territoire métropolitain entre mars et mai 2016, a permis d'identifier que celles-ci représentent l'équivalent de 178 équivalents temps plein en emploi direct, soit une moyenne de 1,35 équivalents temps plein par exploitation. En extrapolant, on peut estimer que les 360 exploitations génèrent 486 équivalents temps plein en emplois directs.

Emplois indirects

Seuls les indicateurs chiffrés recueillis auprès des organismes qui ont été enquêtés permettent d'avoir un aperçu, même s'il est incomplet, des emplois indirects générés par l'agriculture.

Le tableau de synthèse ci-après montre que les structures recensées sur le territoire métropolitain dans le cadre de l'étude représentent 1 703 emplois dont 1 327 dans des structures dont l'activité est entièrement liée à l'agriculture (hors banque et assurance).

Synthèse du nombre d'établissements et d'emplois dans les filières enquêtées sur le département et sur le territoire de la métropole

| Structures enquêtées | Nombre Établissement sur le département | Dont sur Toulouse Métropole | Nombre d'emplois sur le département | Dont sur Toulouse Métropole | Part de l'agriculture dans leur activité |
|----------------------|---|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--|
| Coopérative Arterris | | 4 | | 79 | 100 % |
| MIN | 1 | 1 | 864 | 864 | 100 % |
| EI Purpan | 2 | 1 | 131 | 131 | 100 % |
| Chambre Agriculture | 5 | 1 | 80 | 35 | 100 % |
| CUMA | 142 | 4 | | | 100 % |
| ETA | | 8 | | 20 | 100 % |
| Crédit Agricole | 140 | 64 | 1 374 | | 6 % |
| Groupama d'Oc | 39 | 11 | 430 | 376 | 30 % |
| CERFRANCE 31 | 10 | 0 | 132 | 0 | 60 % |
| MSA | 1 | 1 | 198 | 198 | 100 % |
| Total | 340 (partiel) | 94 | 3209 (partiel) | 1703 | |

Sources : sites Internet et enquête « filières » CdA31, 2016.

Ces chiffres constituent un aperçu et sont à utiliser avec précaution : ils ne portent que sur un nombre limité d'établissements, dont plusieurs ont leur siège sur le territoire, regroupant une part élevée des emplois de ces structures. **Le MIN de Toulouse représente à lui seul 50 % des emplois comptabilisés.**

Si l'on retient les données sur l'emploi estimées et quantifiées ci-avant, mêmes si elles sont partielles - 486 équivalents temps plein en emplois direct estimés sur les exploitations présentes sur la métropole et 1 703 équivalents temps plein en emplois indirects, comptabilisés sur dix structures implantées sur le territoire - on dénombre un total de 2 189 emplois directs et indirects.

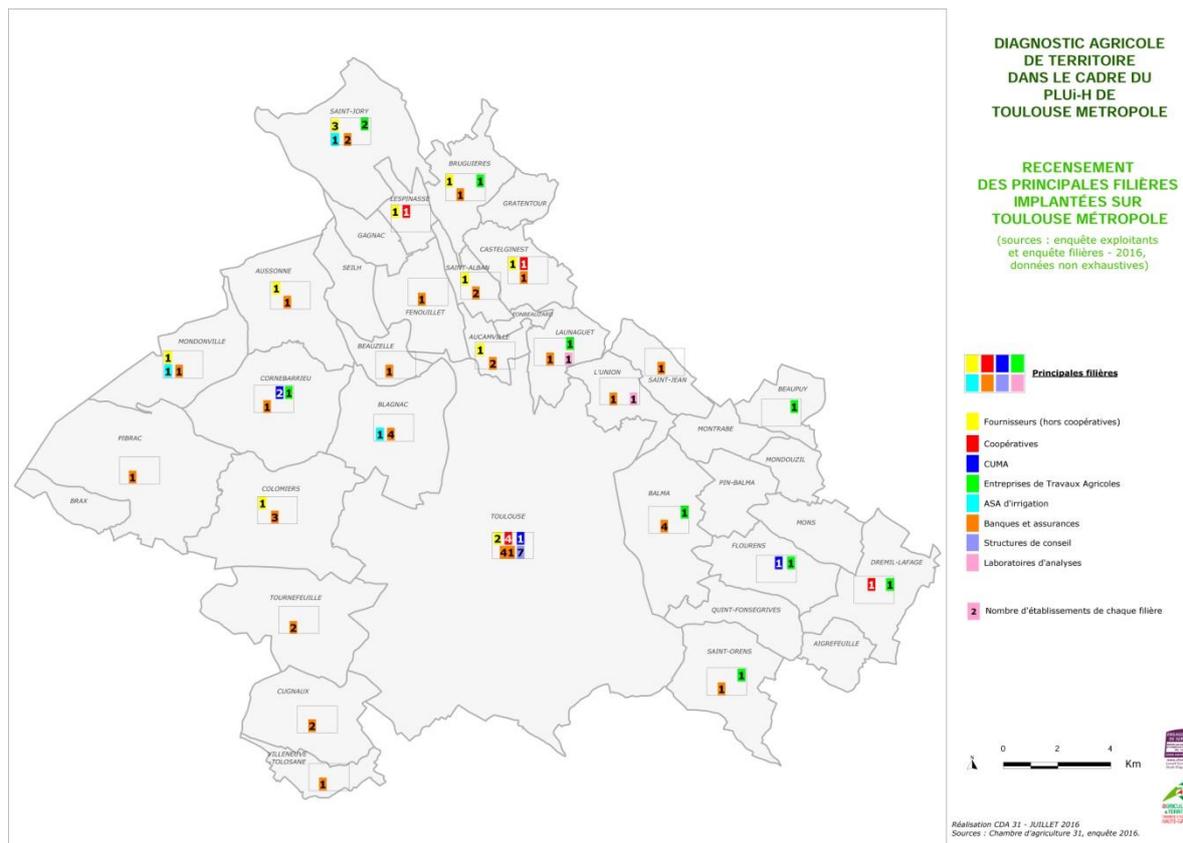
Ces 2 189 emplois directs et indirects ramenés aux 360 exploitations, présentes sur le territoire, représentent un rapport de 6 équivalents temps plein générés par exploitation. Ce rapport est élevé en raison de la présence sur la métropole de sièges d'établissements et du MIN qui concentrent un nombre élevé d'emplois.

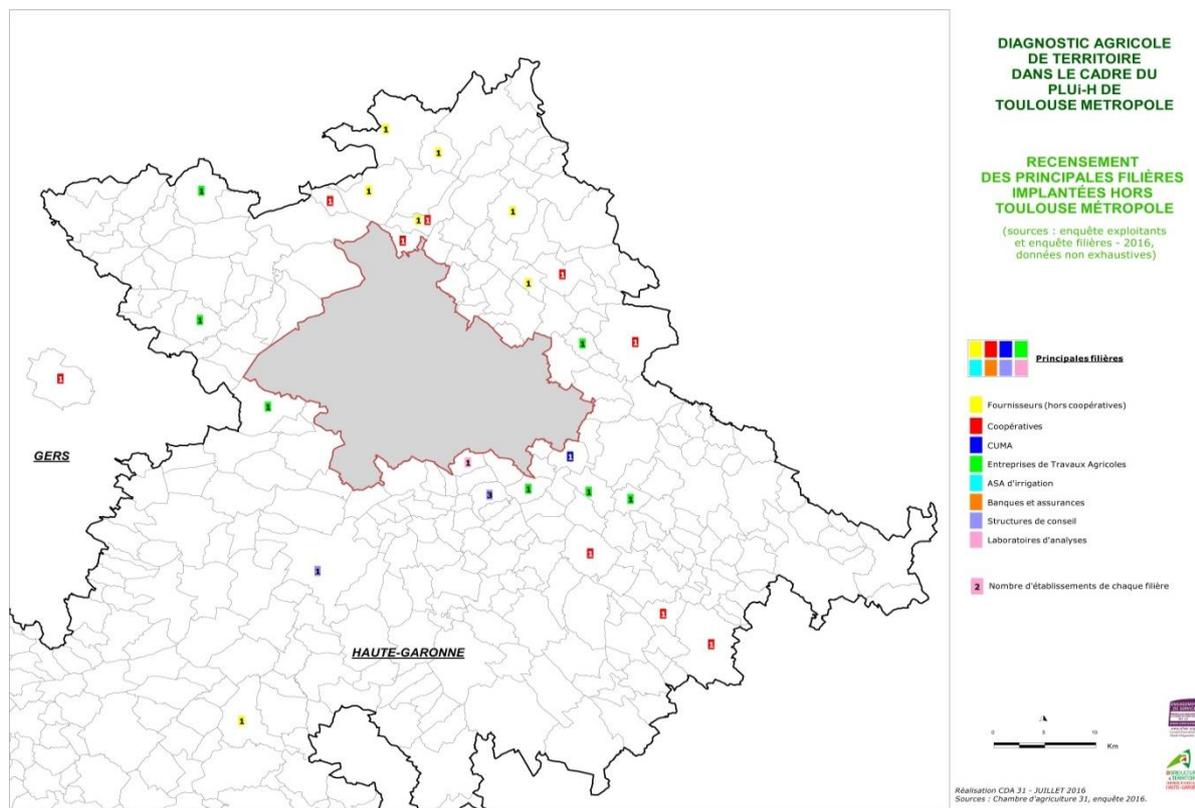
L'identification des filières démontre que la « sphère » agricole est très étendue et qu'elle n'est pas circonscrite sur un territoire restreint comme l'aire de Toulouse Métropole, les aires d'influence de chacune des structures étant hétérogènes.

Le principal lien direct et concret au territoire est l'espace de production agricole, qu'il est primordial de préserver.

L'approche met en évidence le rôle de centralité et d'image qu'assure la métropole pour les organismes en lien avec l'agriculture qui y ont implanté leur siège.

Recensement des principales filières implantées sur Toulouse Métropole





Source : diagnostic agricole de territoire CDA 31

Zoom sur le Marché d'Intérêt National (MIN)

Créé en 1963, le MIN est une plate-forme logistique et alimentaire. Ses activités principales sont la logistique et le commerce. Ses domaines de compétences se diversifient avec la présence d'un local de transmission d'entreprises et d'un pôle innovation avec un incubateur d'entreprises. Le MIN est géré par une société d'économie mixte dont Toulouse Métropole est l'actionnaire principal.

Tous les secteurs agroalimentaires sont représentés : fruits et légumes, marée, viandes et produits carnés, produits laitiers et gastronomie, fleurs, plantes, etc.

Les marchés de gros sont intimement liés aux marchés de proximité : 80 % des volumes des marchés de proximité passent par le MIN. Le MIN concentre les producteurs, les grossistes, les acheteurs et des entreprises de distribution et de logistique.

Le **Marché d'Intérêt National de Toulouse** en quelques chiffres (données 2015) :

- une emprise de 18 hectares au Nord de la ville ;
- 150 organismes et structures ;
- 864 emplois sur le site ;
- 3 500 acheteurs ;
- 350 producteurs locaux ;
- 240 000 tonnes de produits alimentaires dont 2/3 de fruits et légumes ;
- 310 M€ de chiffre d'affaires.

Le carreau des producteurs occupe une surface de un hectare, il permet la commercialisation par les producteurs, en circuit court. Il compte 335 producteurs originaires de 17 départements du grand Sud-Ouest (09, 11, 12, 24, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 44, 46, 47, 66, 77, 81, 82). Leur nombre se stabilise et un rajeunissement des producteurs est constaté.

Source : MIN Toulouse

| Produits présents sur le carreau des producteurs | Nombre total de producteurs | Dont producteurs de Haute-Garonne |
|--|-----------------------------|-----------------------------------|
| Fruits et légumes | 256 | 125 |
| Fleurs et plantes | 16 | 7 |
| Pépinière | 63 | 9 |
| Total | 335 | 141 |

L'enjeu pour le MIN est de s'adapter aux besoins de la clientèle et notamment d'être en capacité de fournir aux commerces de proximité l'ensemble de la gamme de produits dont ils ont besoin et de pouvoir assurer la « logistique du dernier kilomètre ».

La localisation du MIN à proximité du complexe routier de Fondeyre représente une opportunité en termes d'aménagement du territoire de développement du MIN.

Zoom sur le secteur coopératif

« L'entreprise coopérative agricole est une organisation économique d'agriculteurs qui ont décidé de mutualiser les moyens de production, de transformation et de commercialisation de leurs produits agricoles ». Les coopératives s'appuient sur les bassins agricoles et ne sont pas délocalisables.

Les coopératives constituent l'un des acteurs principaux du monde agricole, elles interviennent en amont et en aval de la production agricole :

- **fonction amont** : recherche, conseil, approvisionnement (semences, produits phytosanitaires, intrants, fertilisants...);
- **fonction aval** : collecte, stockage, transformation, commercialisation (achat-vente de la production des exploitants agricoles).

Elles représentent un poids important dans l'économie.

Chiffres clés des principales coopératives implantées dans Toulouse Métropole

| Coopérative | Secteurs clés | CA (en millions) | Collecte (en tonnes) | Salariés | Adhérents | Fournitures aux agriculteurs |
|------------------------------|--|------------------|----------------------|----------|-----------|------------------------------|
| Arterris (Alliance Occitane) | 1er producteur de blé dur, tournesol et sorgho en France | 357 | 1 000 000 | 1 600 | 10 000 | 110 M€ 63 magasins |
| Euralis | Zone de Toulouse : Céréales, Oléagineux, Maïs ; 1er producteur de légumes transformés du Sud-Ouest, 1 des leaders européens des semences | 1 460 | | 5 200 | 12 000 | 73 magasins |
| CRL | Blé dur, Tournesol | 56 | 140 000 à 160 000 | 16 | 900 | 10M€ 1 magasin |
| Val de Gascogne | Meunerie, viticulture, semences, élevage, nutrition animale, diversification. | 236 | 530 000 | 480 | 6 000 | 50 M€ |
| Agri Bio Union | 100 % bio Céréales | 12 | 20 000 à 25 000 | 16 | 800 | 1,6 M€ |

La coopérative Arterris

Elle est la plus représentée sur les exploitations enquêtées. Implantée dans l'Aude, la Haute-Garonne, le Tarn, le Tarn-et-Garonne, les Pyrénées Orientales, elle compte 120 dépôts, 95 silos, 63 magasins, 1 598 ETP.

Sur les 37 communes de Toulouse Métropole, Arterris compte 202 adhérents qui génèrent près de 10 000 000 € de chiffre d'affaires (3 346 000 € d'intrants et 6 465 000 € de volumes collectés) et 79 ETP.

Arterris constate une diminution de son activité sur le territoire de Toulouse Métropole (baisse du nombre d'adhérents, des volumes collectés, des volumes de commercialisation d'intrants et de la contractualisation pour des semences). En cause, notamment, l'étalement urbain qui réduit la surface agricole utile des exploitants.

La Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA)

La CUMA est une forme de société coopérative agricole permettant aux agriculteurs de mettre en commun leurs ressources afin d'acquérir du matériel agricole. Elle doit fournir du matériel à ses adhérents alors que ces derniers s'engagent à l'utiliser. Elle permet des investissements communs qu'un exploitant seul ne pourrait assumer. Près de 50% des agriculteurs adhèrent à des CUMA en France.

Sur le territoire de Toulouse Métropole, trois CUMA sont présentes ainsi que le siège de la fédération départementale des CUMA.

Les exploitants enquêtés adhèrent à trois CUMA différentes :

- la CUMA des Deux Provinces, à Cornebarrieu ;
- la CUMA de la Madeleine, à Flourens ;
- la CUMA de Val de Saune, sur la commune de Sainte-Foy-d 'Aigrefeuille.

Ces trois CUMA représentent :

- 101 adhérents, dont 24 sur Toulouse Métropole ;
- 266 886 € de chiffre d'affaire ;
- un parc de matériel d'une valeur de 1 542 237 € ;
- le parc de matériel est lié à la production de grandes cultures.

| Nom de la CUMA | CUMA des Deux Provinces | CUMA de la Madeleine | CUMA du Val de Saune |
|--|--|---|---|
| Nombre d'adhérents | 31 | 17 | 53 |
| Nombres d'adhérents siégeant dans Toulouse Métropole | 1 | 16 | 7 |
| Siège social | Mairie de Cornebarrieu | Mairie de Flourens | Mairie de Sainte Foy d'Aigrefeuille |
| Chiffres d'affaires | 115 000 € | 12 806 € | 139 080 € |
| Parc matériel | 700 000 € | 132 475 € | 709 762 € |
| Type de matériel | Broyeur, Covers Crop, Charrue, Rouleau, Semoir, Tracteurs, Moissonneuse-batteuse | Broyeur, Vibroculteur, Semoir, Remorque, Round Baller, Cultipacker, Décompacteur, Rouleau, Epandeur engrais | Moissonneuse, Camion, Bineuse, Broyeur, Chisel, Décompacteurs, Charrue, Rouleau, Rotobroyeuses, Ensileuse |

Zoom sur les entreprises de travaux agricoles

Les entreprises de travaux agricoles (ETA), forestiers et ruraux réalisent des chantiers au service des exploitants agricoles et forestiers, des propriétaires et des entreprises, des collectivités locales et établissements publics. Elles sont regroupées au niveau national au sein de la Fédération Nationale des Entrepreneurs des territoires. Elles représentent en France 21 000 entreprises et 95 000 salariés.

Les entreprises de travaux agricoles sont majoritairement créées par des exploitants agricoles, elles leur permettent :

- d'amortir le matériel dans lequel ils investissent ;
- de compléter leur activité principale qui ne leur fournit pas toujours un revenu suffisant ;
- d'assurer un revenu stable et une sécurité d'activité contrairement à l'exploitation agricole classique qui amène des variations de revenus au cours de l'année.

Les exploitations qui n'ont pas une taille conséquente ou qui n'ont pas les capacités suffisantes pour investir dans du matériel agricole ont recours aux services d'une entreprise de travaux agricoles.

Généralement, les entreprises de travaux agricoles travaillent dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres autour de leur siège. Le déplacement des engins agricoles est le principal facteur limitant les aires d'interventions.

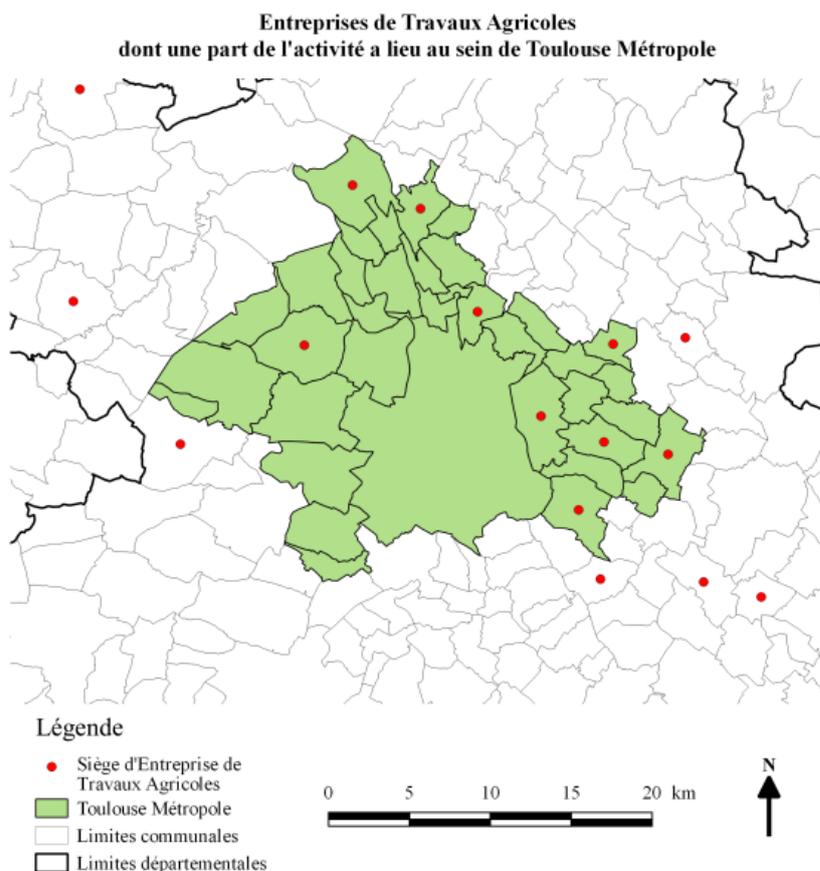
Depuis octobre 2013, dans le cadre du Plan Ecophyto, toute entreprise effectuant des travaux d'épandage de produits phytosanitaires chez un tiers doit posséder un agrément de la DRAAF qui atteste des capacités professionnelles de l'entrepreneur et du respect de la réglementation.

Dix entreprises de travaux agricoles ont leur siège social implanté sur le territoire de la Métropole.

Parmi les exploitants enquêtés :

- 17 ont une entreprise de travaux agricoles, implantée sur la Métropole ou sur les communes proches ;
- 53 exploitants ont recours à une entreprise de travaux agricoles pour une partie au moins des travaux sur leur parcellaire.

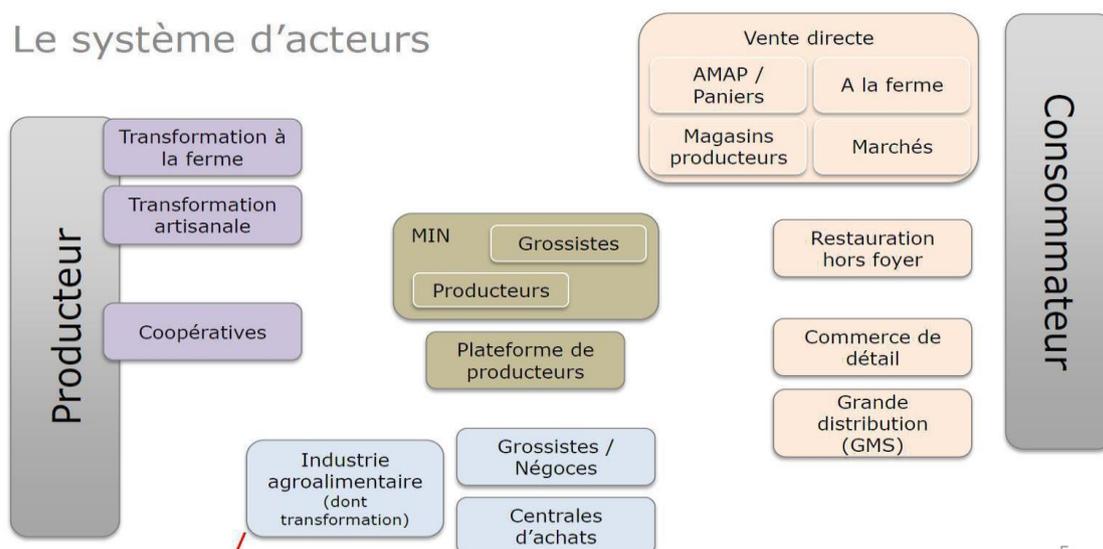
Les dix-sept entreprises de travaux agricoles recensées au moment de l'enquête génèrent 27,5 équivalents temps plein.



Un réel concours à l'alimentation locale : du producteur ... au consommateur

Du producteur au consommateur, le système économique agricole est diversifié et complexe. Il est aussi stratégique puisqu'il recouvre des enjeux d'économie locale et d'alimentation.

Le système d'acteurs



Forte de plus de 700 000 habitants, la métropole représente ainsi un bassin de consommation potentiel particulièrement important. Sur la Haute-Garonne, chaque ménage dépense annuellement 6 200 euros par an pour son alimentation²⁹. **Sur le territoire de Toulouse Métropole, compte tenu du nombre de ménages, la dépense alimentaire totale peut ainsi être estimée à 2,2 milliards d'euros par an.** Les lieux et les sources d'approvisionnement sont variés, les denrées pouvant provenir de lieux de production et de transformation plus ou moins lointains, mobilisant un ou plusieurs intermédiaires. Même si les ménages s'approvisionnent majoritairement dans les grandes surfaces, pour 76 % d'entre eux, 24 % s'approvisionnent auprès des commerces de proximité et sur les marchés.

Acteur clé à rayonnement régional, le Marché d'Intérêt National de Toulouse (MIN) est implanté sur un site de dix-huit hectares au nord de Toulouse et couvre 60 % de l'approvisionnement des commerces de l'agglomération toulousaine. Il regroupe des grossistes et un carreau de producteurs où les maraîchers et horticulteurs locaux peuvent venir commercialiser directement leur production. En 2013, 233 000 tonnes de produits alimentaires ont été commercialisées au MIN, pour un chiffre d'affaires de 333 000 K d'euros sur les secteurs agroalimentaire et horticole. 70 % des produits commercialisés sont des fruits et légumes et 4 000 acheteurs venant de dix départements viennent s'approvisionner au MIN : commerces de proximité, restaurants, marchés de plein vent, grandes et moyennes surfaces.

Les circuits de la distribution sont variés puisque l'on dénombre à ce jour sur la métropole : 140 grandes surfaces alimentaires, 1 800 commerces alimentaires de proximité, 3 400 restaurants et 75 marchés de plein vent³⁰.

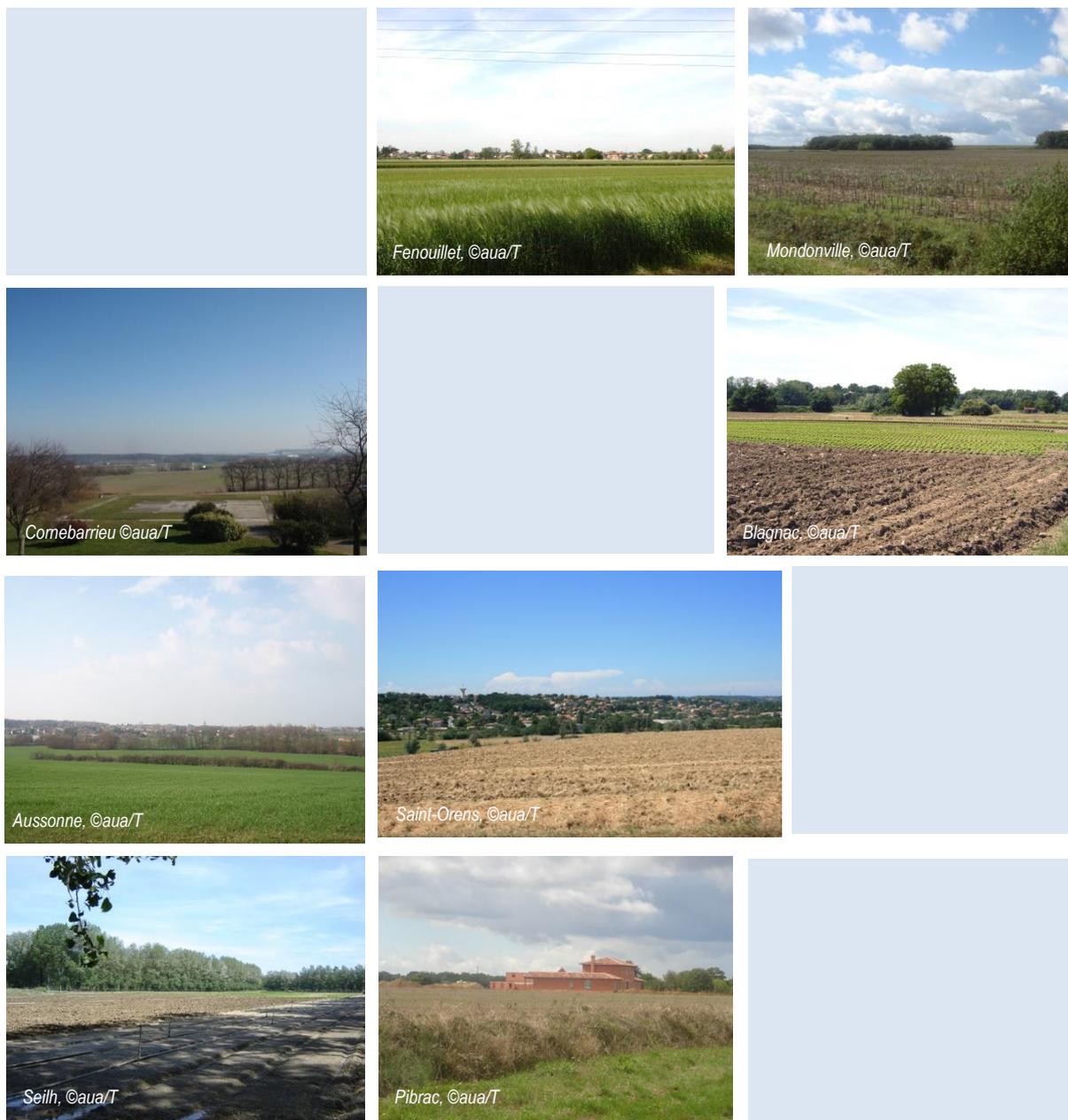
L'offre de proximité et les circuits courts se structurent également, suivant des systèmes de commercialisation diversifiés. Ils s'organisent ainsi pour répondre à une demande citoyenne qui s'affirme de plus en plus en produits de qualité et de proximité.



²⁹ Indice de Disparité de Consommation (IDC), 2013.

³⁰ Toulouse Métropole Service Commerce, 2014.

Au contact des systèmes de production, les coopératives, les industries agroalimentaires, les grossistes et les centrales d'achat de la grande distribution représentent 4 000 emplois à l'échelle de la métropole³¹. Non négligeable, ce nombre d'emplois est cependant plus faible que dans d'autres grandes métropoles françaises (10 140 à Lille, 6 870 à Bordeaux ou 5 780 à Nantes). **Toulouse n'échappe donc pas à la tendance régionale d'un secteur de la transformation faible au regard de l'importance de la production agricole locale.** Par exemple, les grandes superficies consacrées au blé dur sur la partie est du territoire sont bien souvent intégrées à des filières longues pour lesquelles les unités de transformation se situent ailleurs en France voire à l'étranger, en Italie ou en Espagne.



³¹ Données URSSAF, 2014.

D. Une offre culturelle diversifiée

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Des équipements qui maillent le territoire
- Une offre de qualité : théâtres, salles de spectacle, musique, arts visuels...
- Plus de 3 000 événements par an

Le dynamisme de Toulouse irrigue le nord et le sud du département de la Haute-Garonne et déborde sur les départements limitrophes. Avec 1,2 million d'habitants, l'aire urbaine de Toulouse est la quatrième de France, elle touche cinq départements voisins (Ariège, Aude, Gers, Tarn, Tarn-et-Garonne). Toulouse Métropole joue un rôle central dans l'aire urbaine, que ce soit pour travailler, consommer, mais aussi se cultiver ou se distraire.

L'essentiel des équipements culturels y est concentré. Une offre culturelle de qualité est proposée dans les nombreux **théâtres et salles de spectacles** de la métropole : du TNT à Odysud, du Zénith aux cafés-théâtres, chaque public trouve son intérêt dans l'importante programmation. Les amateurs **de musique** apprécient la qualité des propositions, de la musique classique (ONCT) aux musiques actuelles (Le Métronum). Les **arts visuels** ont également une place de choix avec la cinémathèque, des cinémas d'art et d'essai et de nombreux événements autour de la photographie dont l'importance est symbolisée par la galerie du Château d'Eau.

Chaque année plus de 3 000 événements animent le territoire. Parmi eux, de nombreux festivals dont certains bénéficient d'une reconnaissance nationale voire internationale (Piano aux Jacobins, Marathon des mots, Rio Loco, Printemps de septembre, Toulouse les Orgues, festival de danse CDC...).

Une dizaine de musées, abrités dans une architecture de qualité, ancienne ou contemporaine, invitent à la découverte artistique, de l'époque antique à la création contemporaine. La **culture scientifique et technique** est également fortement représentée : autour de la diffusion de la culture scientifique, technique et industrielle avec le Quai des Savoirs, des sciences du vivant (Muséum) à l'aéronautique (Aeroscopia, Piste des Géants) et à l'espace (Cité de l'espace). La métropole compte également des lieux où la création contemporaine s'exprime dans ses aspects novateurs : A l'Usine, Mix art Myris ou la Grainerie pour les arts circassiens.



III. Une organisation de la desserte confrontée à l'attractivité démographique et aux nouvelles pratiques

A. Une accessibilité renouvelée pour une métropole attractive

CE QU'IL FAUT RETENIR

- De nombreux projets en réflexion voire en cours pour l'amélioration de l'accessibilité de la métropole
- Accessibilité routière : création d'un barreau autoroutier reliant Toulouse et Castres, réflexions sur un développement du réseau viaire structurant, développement d'aires de covoiturage...
- Accessibilité ferroviaire : création d'une LGV Bordeaux-Toulouse, Aménagements Ferroviaires du Nord Toulousain, pôle multimodal de Toulouse-Matabiau
- Accessibilité aérienne : création d'une nouvelle aérogare
- Accessibilité en transport en commun : renforcement du réseau à l'étude

L'attractivité de la métropole renvoie notamment à sa capacité à entretenir des échanges et des flux avec les villes moyennes voisines, avec le reste du pays, et avec de grandes métropoles internationales.

Une accessibilité routière contrainte par la saturation mais des projets routiers en cours

La **configuration en étoile du réseau routier et autoroutier** impose un usage multiple du périphérique qui ceinture la ville-centre. Le cumul des trafics de transit et d'échanges, auquel il faut rajouter le trafic de proximité lié à un déficit de liaisons transversales dans la ville **génère sur le périphérique des phénomènes de plus en plus récurrents de congestion et d'allongement des temps de parcours.**

L'accessibilité routière devrait être améliorée avec la **création d'un barreau autoroutier permettant de relier Toulouse à Castres**, projet retenu par l'État.

Dans l'objectif d'amélioration du système de la mobilité métropolitaine, Toulouse Métropole vient de demander à l'Etat de relancer la **réflexion d'une deuxième rocade de l'agglomération**. Une amélioration des conditions de desserte et d'accessibilité à l'échelle des territoires du Nord-Ouest toulousain est notamment envisagée, par le **prolongement de la RD 902** au-delà de Seilh et le **franchissement de la Garonne au droit d'Eurocentre** et la **poursuite de la rocade Arc-en-Ciel** vers l'A 64. Un meilleur maillage du réseau viaire d'agglomération sera recherché, avec la phase 2 de la Liaison Multimodale Sud-Est (LMSE), la Jonction Est ou le franchissement Nord de la Garonne.

A ces projets s'accompagne le développement de la pratique du covoiturage afin de limiter l'auto-solisme et atténuer la saturation, notamment par le **développement d'aires de covoiturage** en limite de l'agglomération.

Une accessibilité ferroviaire renforcée avec le projet de Ligne à Grande Vitesse

La **desserte ferroviaire permet de nombreux liens vers des agglomérations régionales et nationales**. La gare de **Toulouse-Matabiau accueille annuellement de l'ordre de 9,5 millions de voyageurs**. Paris constitue la **principale destination**, mais en l'absence de réelle amélioration de l'offre, le trafic est en forte baisse depuis dix ans. A l'inverse, la fréquentation est en forte croissance vers certaines villes proches qui entretiennent des relations quotidiennes (Montauban, Muret, Saint-Sulpice, Auterive...) et le long d'un axe Bordeaux-Toulouse-Montpellier.

| | 2013 | Evolution 2003-2013 |
|---------------|---------|---------------------|
| Paris | 740 000 | - 18,8 % |
| Montauban | 590 000 | 62 % |
| Muret | 535 000 | 121 % |
| Bordeaux | 390 000 | 46,5 % |
| Saint-Sulpice | 310 000 | 84 % |
| Albi | 240 000 | 7 % |
| Auterive | 240 000 | 89 % |
| Carcassonne | 210 000 | 40,0 % |
| Montpellier | 205 000 | 21,5 % |

Source : SNCF

A noter également, l'ouverture récente de services directs internationaux entre Toulouse et Barcelone.

La desserte ferroviaire devrait connaître une évolution structurelle avec :

- l'ouverture de la Ligne Grande Vitesse (LGV) entre Tours et Bordeaux qui fera gagner une heure de trajet entre Toulouse et Paris dès 2017 ;
- la réalisation du Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), avec notamment la création d'une LGV entre le sud de Bordeaux et le nord de Toulouse et la mise à quatre voies de la ligne existante entre Saint-Jory et Toulouse.

Les temps de parcours seront alors réduits vers de nombreuses agglomérations : de l'ordre de trois heures pour Paris, une heure pour Bordeaux, une heure trente pour Bilbao ; et une récupération de capacités sur la ligne actuelle qui peut permettre une croissance du trafic local possible. **L'augmentation importante attendue du trafic et de la fréquentation en gare de Matabiau** (vingt-deux millions de voyageurs attendus à l'horizon 2025-2030) **rendra nécessaire la création d'un véritable pôle d'échanges multimodal et le renforcement de son accessibilité** en particulier par le réseau structurant de transport en commun urbain.

Cependant, plusieurs questions restent encore en suspens :

- le calendrier annoncé par l'État avec une ouverture de la ligne à horizon 2024-2025 sera-t-il tenu dans le contexte administratif et budgétaire actuel ?
- comment améliorer également le niveau des infrastructures ferroviaires vers le sud-est (Montpellier, Marseille, Barcelone), bassin d'échanges de plus en plus stratégique pour Toulouse, accentué par la refonte des périmètres régionaux fusionnant Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon ?

Pour favoriser le report modal vers le train pour les échanges régionaux en lien avec Toulouse, l'intermodalité en gare représente un enjeu important.



Une accessibilité aérienne confortée par le développement de l'aéroport

Avec quinze destinations françaises et près de quatre-vingts destinations internationales, l'aéroport de Toulouse-Blagnac constitue une porte d'entrée stratégique du territoire métropolitain. Si le nombre de mouvements d'avions est resté stable depuis dix ans avec **près de 100 000 mouvements par an**, la fréquentation a plus que doublé pour dépasser 7,5 millions de passagers (2013) avec une **véritable diversification des origines-destinations**. Paris est toujours la destination privilégiée (42 % du trafic) mais a vu sa fréquentation annuelle n'évoluer « que » de 12 % en dix ans (+ 330 000 passagers) pendant que, prises ensemble, la fréquentation annuelle des autres destinations françaises a progressé de 67 % (+ 470 000) et la fréquentation internationale a progressé de 85 % (+ 1,45 million).



Le trafic passager de l'aéroport devrait continuer à augmenter, et s'accompagner d'une nouvelle aérogare située entre les halls A et B prochainement. Des réserves foncières existent au nord de l'aérogare sur des terrains déjà situés dans le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Vers une accessibilité en transport en commun urbain plus attractive

La performance du réseau structurant de transport en commun desservant la métropole joue également un rôle dans son attractivité externe. Le renforcement du réseau structurant est à l'étude. Il s'agit notamment de l'évolution du réseau de métro qui cherchera à mieux relier les grands sites économiques métropolitains existants ou en devenir.



B. L'organisation des grands réseaux de desserte au sein de la métropole

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un réseau de grandes voiries d'agglomération saturées (100 000 véhicules par jour), en limite de capacité
- Une diminution de la part automobile au profit des TC : 16 % des déplacements et 50 % d'abonnés en 2013 contre respectivement 10 % et 33 % en 2004
- Un renforcement des modes alternatifs via la multimodalité
- De nouvelles pratiques de mobilité : auto-partage, numérique, PDE/PDA
- Une logistique et un transport de marchandises à (re)penser: pérennisation des itinéraires, des plateformes

Un réseau de voiries hiérarchisé

Si sur les dix dernières années la part d'utilisation de la voiture a baissé, passant de 59 % en 2004 à 53 % en 2013³², la métropole reste caractérisée par une forte utilisation de la voiture particulière dans les déplacements quotidiens.

La desserte automobile de l'agglomération est assurée par divers niveaux d'infrastructures (les voiries structurantes d'agglomération, les voiries principales de ville, les voiries inter-quartiers, la desserte locale), qui se traduit par un schéma de hiérarchisation des voiries réalisé en 2012 par Toulouse Métropole. **Cette hiérarchie vise à améliorer la lisibilité du réseau viaire, et la cohérence entre l'aménagement de la voirie, sa fonction et le tissu urbain existant.** Ce schéma propose un horizon 2020 pour mieux anticiper les évolutions de la voirie et des circulations dans une approche multimodale, en accord avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Un réseau de voiries structurantes d'agglomération (VSA) saturé

La desserte automobile de l'agglomération est fortement organisée autour des voiries rapides urbaines, qui remplissent les **fonctions de transit et de distribution interne à la métropole.**

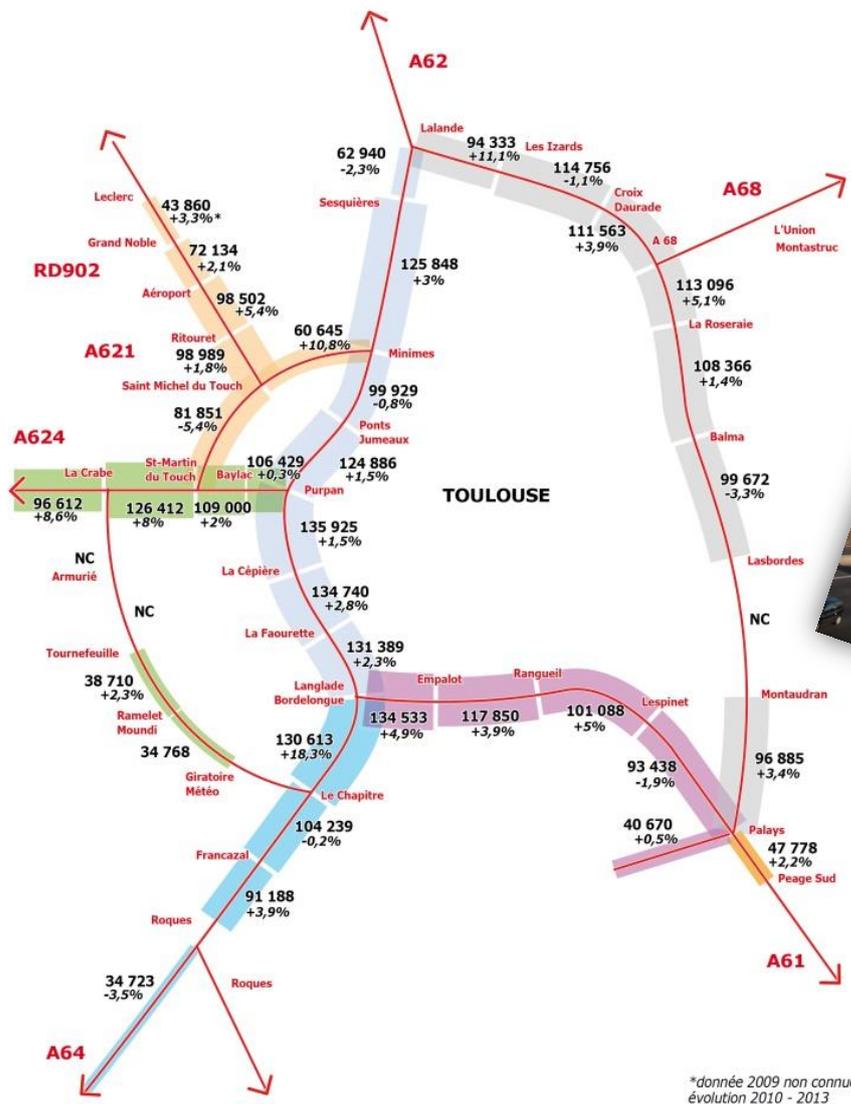
Ce réseau se compose d'une étoile autoroutière assurant les liens entre la métropole et le territoire national, d'un périphérique complet, et de voies rapides permettant la desserte du secteur nord-ouest, support des activités aéroportuaires. Ces voiries structurantes ont fortement contribué au développement urbain de l'agglomération et à son étalement. En raison de cet étalement, des croissances économique et démographique, et d'un taux de motorisation élevé, l'agglomération est caractérisée par d'importants trafics routiers et ces infrastructures arrivent à saturation.

Après des hausses élevées de la circulation, de l'ordre de 10 % en dix ans, le périphérique arrive en limite de capacité sur certaines sections, en raison du cumul des trafics d'échanges, de transit et de proximité. **Il tend ainsi à se stabiliser aux alentours d'une moyenne à 100 000 véhicules par jour**, avec une hausse qui perdure mais qui n'est plus que de 2 % sur les cinq dernières années. Parmi les voiries structurantes, seules celles du nord-ouest de l'agglomération continuent de voir leur trafic augmenter, poussées par le développement de grands générateurs de flux.



Ce réseau est en constante évolution, les dernières réalisations étant l'échangeur de la Crabe, le passage à 2 x 3 voies de la section Palays-Lespinet du périphérique, le prolongement de la RD 902 entre Toulouse et Beauzelle, la déviation de Léguevin (hors métropole, mais impactant néanmoins son accessibilité). Des projets de réaménagement d'échangeurs sont en phase opérationnelle ou à l'étude (jonction est, Fontaine lumineuse, Perget...), certains sont pour l'instant en suspens (nouveau franchissement de la Garonne, prolongement nord de la RD 902...). En accompagnement de ces projets, Toulouse métropole a demandé à l'Etat de relancer les réflexions pour une deuxième rocade de l'agglomération.

³² Enquête Ménages Déplacements (EMD), 2013.



Sources : Observatoire SGGD / Dirso / ASF

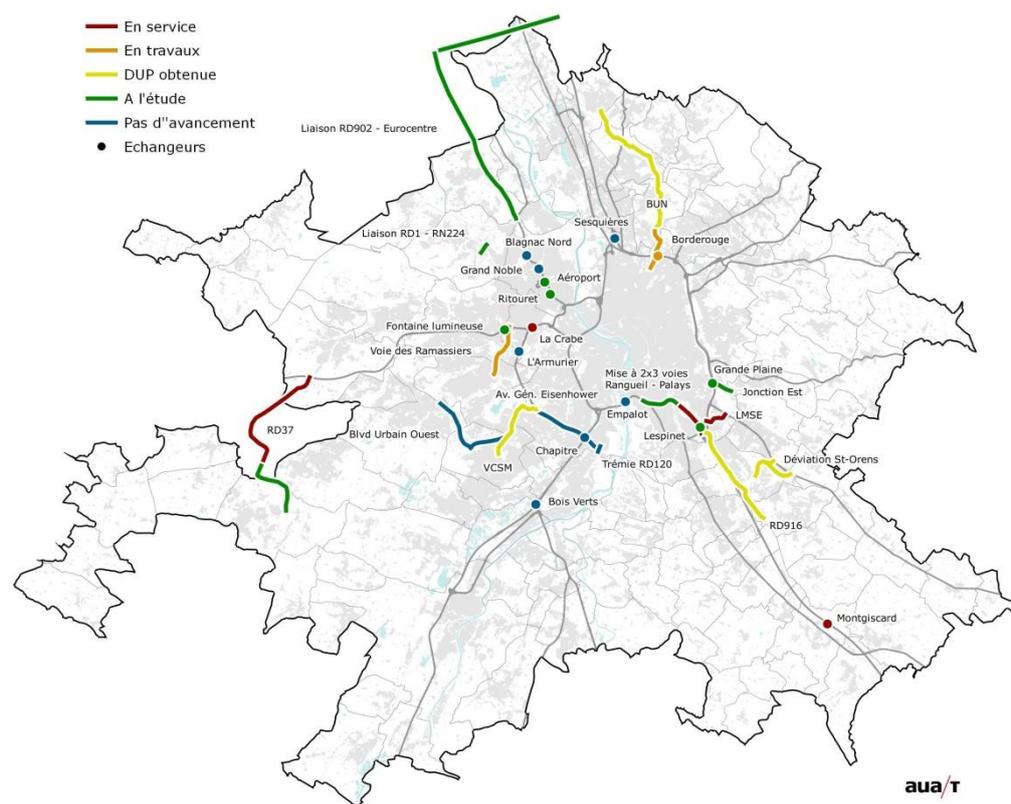
Un réseau de voiries principales qui évolue

Le réseau de maillage structurant a lui été complété par de nouveaux aménagements (RD 1-RN 224, Liaison Multimodale Sud-Est) alors que d'autres projets sont en travaux (partie Sud du Boulevard Urbain Nord, voie des Ramassiers). Au sud-ouest, différents projets de maillage sont à l'étude (avenue du Général Eisenhower, RD 120).

Les réaménagements de voiries intra-périphériques en faveur d'un meilleur partage de la voirie et l'amélioration de la desserte en transport en commun conduisent à un apaisement de la circulation sur les grandes pénétrantes et les axes principaux du centre toulousain.

Des voiries inter-quartiers et de desserte locale à apaiser

Des réaménagements sont réalisés sur les voiries inter-quartiers et de desserte locale dans l'objectif de tendre vers un meilleur partage modal de la voirie et d'améliorer la vie locale et la sécurité routière par une reconquête de l'espace public. Dans ces objectifs, les voies de circulation apaisées (zones 30, zones de rencontre) et les politiques de stationnement se développent.



Source : Extrait de l'Observatoire du PDU (2014)

Un renforcement des réseaux de transport en commun

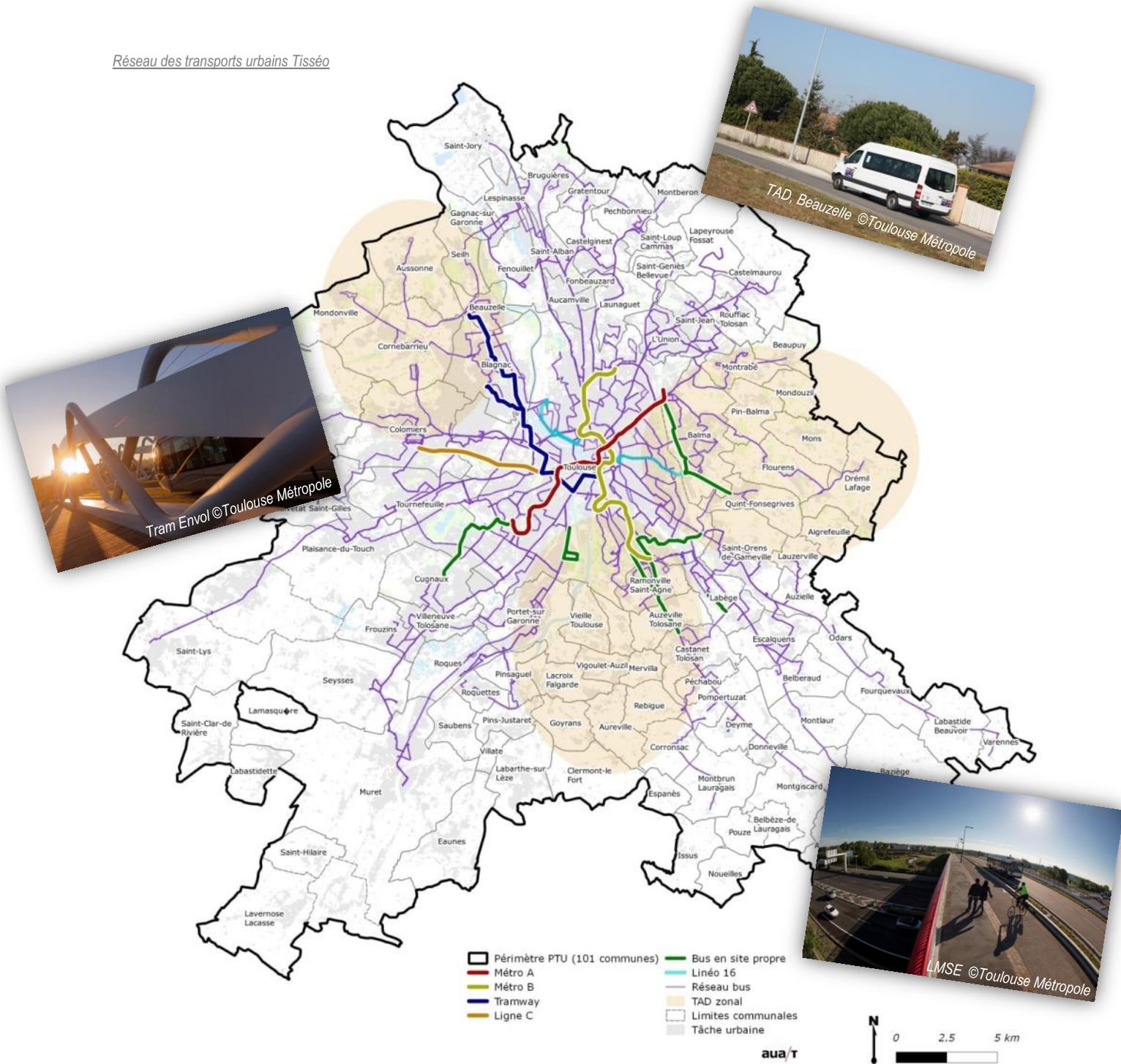
La diminution de la part de déplacements automobiles sur la métropole se fait au profit d'un usage croissant des transports en commun, lié à des politiques publiques ambitieuses de renforcement des réseaux. 16 % des déplacements des habitants de la métropole s'effectuent en transport en commun en 2013 contre 10 % en 2004, et près de la moitié des habitants possède un abonnement contre un tiers en 2004³³.

Le réseau de transport en commun urbain en forte expansion

Le réseau de transports urbains Tisséo sur le territoire de la métropole est constitué de : quatre-vingt-six lignes de bus, deux métro, deux tramways, une desserte ferroviaire cadencée, dix navettes, trois Transport A la Demande zonaux (TAD) et un TAD affrété. Sur les dix dernières années, cette offre a presque doublé grâce à des évolutions majeures :

- 1993 : ligne de métro A ;
- 2003 : prolongement de la ligne A jusqu'à Balma-Gramont, ligne C reliant Arènes et Colomiers avec une tarification combinée Tisséo / SNCF ;
- 2007 : ligne de métro B, renforçant considérablement l'offre de transport en commun en créant un véritable réseau métro ; bus en site propre secteur Est et RD 813 ;
- 2010 : tramway T1 entre Blagnac et Toulouse ;
- 2013 : bus en site propre Liaison Multimodale Sud-Est ; labellisation Linéo 16 ;
- 2014 : prolongement du tramway jusqu'au Palais de Justice ; bus en site propre Voie du Canal Saint-Martory et avenue Tolosane ;
- 2015 : tramway T2 entre Palais de Justice et l'aéroport.

³³ Enquête Ménages Déplacements (EMD), 2013.



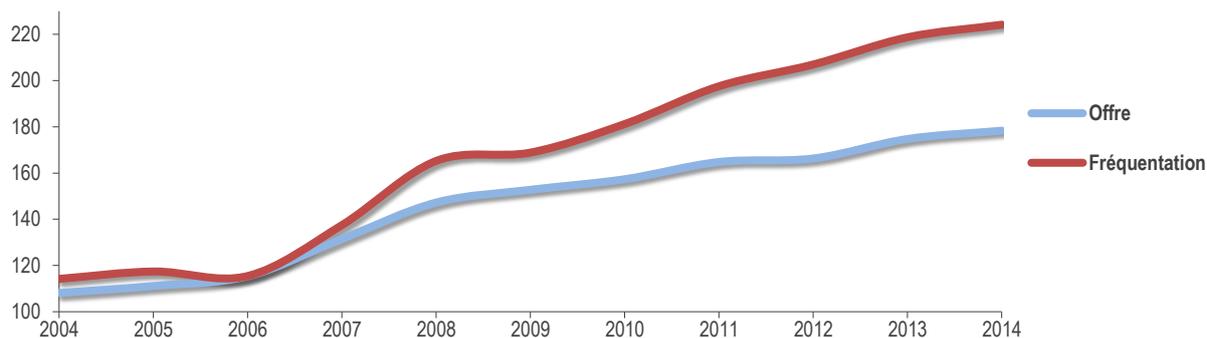
Source : Tisséo SMTC | Extrait de l'Observatoire des déplacements du SGDD

Parallèlement, des couloirs bus ont été aménagés sur plusieurs voies (trente-cinq kilomètres de couloirs bus en 2012).

Le réseau urbain poursuit aujourd'hui son fort développement avec le réseau bus, qui a connu une évolution record de son offre en 2013 : + 7 % de kilomètres parcourus. Cette amélioration se traduit par le cadencement de lignes à fortes fréquences et le renforcement de lignes structurantes dites «Linéo». La première labellisation «Linéo» en septembre 2013 a concerné la ligne 16, elle propose des temps de parcours améliorés et une meilleure offre : fréquence, amplitude, matériel, priorité aux carrefours, sites propres ponctuels, accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) des arrêts.

Cette politique porte ses fruits, en témoigne la **forte et continuelle hausse de fréquentation du réseau ces dix dernières années, a un rythme plus élevé que la croissance de l'offre. Le nombre de passagers a plus que doublé en dix ans et atteint près de 174 millions sur l'année 2014.** Si le réseau métro représente les deux tiers de cette fréquentation, le réseau de surface évolue aujourd'hui plus vite, dopé par le tramway et par un réseau bus qui a connu en 2013 une hausse record : + 11 % de voyageurs. Si cette progression est liée aux améliorations de l'offre, elle est aussi le résultat d'une politique tarifaire efficace, qui a conduit les usagers vers une fidélisation croissante. 45 % des déplacements sur le réseau sont effectués avec un abonnement en 2013, alors que cette part était de 34 % en 2009, année de la création de l'abonnement Activéo et de la baisse du prix de l'abonnement pour les moins de 26 ans.

Evolution de l'offre et de la fréquentation des transports en commun urbains



Source : Tisséo SMTC

Le développement du réseau doit aujourd'hui se poursuivre, dans un souci de maillage et de desserte des grandes zones d'emplois ou des territoires de projet. Approuvé fin 2012, le Plan de Déplacements Urbains fait état d'un projet de réseau structurant. Sa mise en révision dans un contexte économique évolutif amène à la ré-interrogation de certains projets et à l'étude de nouvelles infrastructures. Cela concerne la desserte et la mise en relation des grands sites économiques existants ou en devenir de la métropole (les secteurs sud-est, la zone aéroportuaire du nord-ouest et Toulouse EuroSudOuest notamment) par une ligne structurante en site propre et capacitaire, à travers le projet Toulouse Aerospace Express. En complément, les études se poursuivent sur la définition du projet de l'aérotram, intégré aux réflexions sur une « ceinture sud » pour compléter le maillage du réseau de transport en commun au sud de l'agglomération. Enfin, devant le succès rencontré par la Linéo 16 (plus de cinq millions de validations en 2014) plusieurs axes radiaux devraient également bénéficier de cette offre renforcée dès 2016, avec la mise en œuvre d'un véritable réseau Linéo reliant les secteurs périphériques au centre en les connectant au réseau lourd.

Des réseaux interurbains plus efficaces

La métropole est desservie par une étoile ferroviaire qui assure deux fonctions : les échanges régionaux et nationaux, et la desserte interne à l'aire urbaine et à la métropole. Ce réseau est constitué de **dix-neuf gares**, dont Toulouse-Matabiau qui se trouve au cœur du dispositif. Elle assure les connexions avec le réseau en transport en commun structurant, tout comme les gares Arènes ou Saint-Agne.

Le réseau ferroviaire se renouvelle dans le but d'améliorer la sécurité et la régularité des trafics sur ses différents axes, comme ce fut le cas entre 2012 et 2013 avec la modernisation et le doublement des voies entre Toulouse et Saint-Sulpice. L'attractivité des liaisons ferroviaires internes à l'aire urbaine tend ainsi à se renforcer, avec une fréquentation totale de Toulouse-Matabiau qui approche les 9,5 millions de voyageurs et un trafic sur les liaisons internes à l'aire urbaine qui s'élève à 7 millions de voyageurs par an, dont 3,6 millions en limite des gares d'agglomération.

L'offre ferroviaire devrait poursuivre son évolution avec plusieurs projets, dont celui des aménagements ferroviaires au nord de Toulouse, qui vise à fluidifier les divers trafics (TGV, TER, Intercités, fret), augmenter la capacité de l'axe et améliorer ses connexions avec le réseau de transports urbains, notamment par la mise à quatre voies entre Toulouse-Matabiau et Saint-Jory. En vue des forts trafics attendus notamment dans le cadre du Grand Projet du Sud-Ouest, la gare de Toulouse-Matabiau sera réaménagée pour renforcer sa capacité et son accessibilité. Enfin, les objectifs d'amélioration de l'offre ferroviaire métropolitaine sont à définir dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains en révision, sur les questions de cadencement (aujourd'hui seule la ligne C offre un service cadencé entre Toulouse et Colomiers) ou de connexion avec le réseau de transports en commun urbains.

Le réseau départemental « Arc-en-Ciel » permet de relier la métropole aux autres territoires du département se trouvant hors du Périmètre de Transports Urbains (PTU). Ce réseau progresse, avec des hausses significatives de l'offre (+ 30 % entre 2009 et 2013) et de la fréquentation (+ 71 % entre 2010 et 2013). Sur la métropole, ce réseau se compose de trente-cinq lignes régulières, deux navettes périurbaines et quatre lignes express. Le service a évolué avec les mises en place successives de ces quatre lignes express « HOP ! », reliant Toulouse et les villes de Villemur, Grenade, Nailloux et Bessières. Tournées vers les actifs, elles utilisent les autoroutes et se connectent au métro. Le Schéma Départemental des Transports prévoit à horizon 2020 la mise en place de nouvelles lignes express.

Trafic ferroviaire sur les liaisons internes à l'aire urbaine
 Source : Extrait de l'Observatoire du PDU (2014)



Davantage d'aménagements en faveur des modes actifs

Des aménagements piétons de plus en plus présents

L'agglomération toulousaine a connu depuis 2010 un fort développement des aménagements en faveur des piétons en reconquérant, une partie de l'espace public affecté à la voiture pour offrir davantage de confort et de sécurité aux piétons. Ces aménagements se poursuivent dans le but de favoriser le report modal, de réduire la congestion, de préparer la transition énergétique, et pour des questions de santé publique, de sécurité, de confort et d'accessibilité pour tous à l'espace public.

Une dynamique engagée pour l'usage du vélo

Réalisé en 2004 par Toulouse Métropole, le **Schéma Directeur Cyclable** décline à horizon 2020 les itinéraires cyclables structurants à réaliser pour développer la pratique du vélo. En 2011, ce schéma directeur a été repris dans un **plan vélo** qui a fait l'objet d'une délibération. Ce plan s'articule autour de **quatre objectifs majeurs** :

- **résorber les discontinuités cyclables** ;
- **renforcer les stationnements vélo** ;
- **développer les services vélo** ;
- **œuvrer pour une meilleure intermodalité avec les transports en commun.**

Le réseau cyclable a ainsi évolué progressivement pour étendre l'accessibilité cyclable du territoire, soit par des aménagements dédiés aux cycles, soit par l'apaisement des circulations via les zones 30 (en grande majorité à double sens cyclable) et les zones de rencontre, ou encore grâce au « tourne-à-droite » cycliste sur de nombreux carrefours. Le stationnement vélo est également renforcé sur la voirie et en interconnexion avec les réseaux urbains et ferroviaires.

Sur la commune de Toulouse, le service automatisé de location de vélo « **VelÔToulouse** » a été inauguré en novembre 2007 et **connaît un important succès**. Face à cette réussite, le service a été progressivement étendu aux faubourgs toulousains les plus denses. Le système participe à l'usage et à la promotion du vélo en ville. D'autres services coexistent sur le territoire de la métropole : **la Maison du Vélo** créée en 2009 (location moyenne ou longue durée, réparations ou encore formations à la pratique du vélo en classe ou en entreprise), **le service V'Loc** lancé en 2011 sur Blagnac (location courte ou moyenne durée pour les habitants ou salariés de la commune).



Un renforcement des modes alternatifs à la voiture du fait des pratiques intermodales

L'intermodalité se réalise grâce aux connexions entre :

- la voiture et les transports en commun, par l'intermédiaire des parkings-relais notamment ;
- les différents réseaux de transports en commun, par le développement des pôles d'échanges, de la billettique et de l'information voyageur ;
- le vélo et les transports en commun, grâce aux cheminements et aux stationnements vélo proches des réseaux de transport.

Les pratiques intermodales sont en hausse ces dernières années, notamment celles combinant la voiture particulière et les transports en commun.- qui représentent 10 % des déplacements en transport en commun de la métropole³⁴ - et les différents réseaux de transports en commun – 27 % des déplacements en transport en commun de la métropole³⁵). Les connexions entre les vélos et les transports en commun restent marginales mais tendent à émerger.

³⁴ Enquête Ménages Déplacements (EMD), 2013.

³⁵ Enquête Ménages Déplacements (EMD), 2013.

L'intermodalité voiture particulière – transports en commun

En 2013, 15 % des déplacements de la grande agglomération toulousaine combinent transports collectifs et voiture particulière. Cette proportion, en forte croissance, est notamment le résultat d'un développement des parkings-relais aux extrémités des lignes structurantes ou à proximité des gares TER. La hausse des déplacements intermodaux se traduit par **une saturation régulière de ces parkings**. L'offre de stationnement en gare a été renforcée grâce au programme d'aménagement des gares de Midi-Pyrénées lancé par la Région, pour accompagner les collectivités au réaménagement des parkings ou de pôles d'échanges multimodaux. Une trentaine de projets ont déjà été conduits, et plus de 1 500 places sont comptabilisées sur le territoire de Toulouse Métropole.

Les parking-relais de Toulouse Métropole



Source : Extrait de l'Observatoire des déplacements du SGDD

L'intermodalité modes actifs – transports en commun

L'accès aux modes de transport en commun structurants se réalise majoritairement à pied. Plus globalement, la marche est un élément incontournable de toutes les chaînes de déplacement.

L'intermodalité vélo – transports collectifs tend à se développer grâce à l'aménagement de multiples parcs à vélo sécurisés aux pôles d'échanges. Sur le réseau métro, Basso Cambo, Arènes, Argoulets, Balma-Gramont, ou plus récemment Ramonville en sont équipés avec des capacités allant de vingt à soixante places. S'ils sont aujourd'hui loin d'atteindre leur limite de capacité, leur fréquentation est en constante hausse, et de nouveaux parcs devraient voir le jour (Borderouge, Université Paul Sabatier, aéroport). Ces parcs au succès grandissant répondent à une demande de stationnement sécurisé, notamment pour le stationnement nocturne, et participent grandement au développement de l'intermodalité. L'offre de stationnement vélo se développe également à travers l'aménagement quasi systématique d'abris vélos ou d'arceaux aux stations de tramway ou de bus en site propre, mais qui ne répondent pas à toutes les demandes comme le stationnement longue durée ou nocturne.

La Région a lancé, en 2007, un programme d'expérimentation de l'intermodalité vélo - train sur l'axe Toulouse-Mazamet. Suite aux retours d'expérience, cette action a été généralisée avec l'équipement systématique en arceaux, consignes

individuelles ou collectives. 370 places ont été créées depuis 2010. A Matabiau, un parking vélo a également été mis en service en 2013 et comptabilise près de 680 places. Sa fréquentation est en hausse constante, et atteint les 220 abonnés fin 2014.

Outre l'offre de stationnement, le développement de l'intermodalité vélo-transports collectifs et plus largement modes actifs-transports collectifs passe par la lisibilité et la qualité des espaces publics et des cheminements jusqu'aux arrêts de transports en commun. L'animation urbaine et l'offre en services et commerces à proximité des pôles d'échanges ont un impact fort sur leur fréquentation par les piétons et cycles.

Une complémentarité des réseaux qui participe à leur succès

Au-delà de l'amélioration des offres, le développement des réseaux de transports collectifs tient également à la mise en place de politiques communes. Cette complémentarité permet d'accroître à la fois les possibilités d'échanges intermodaux et l'attractivité de chacun des réseaux.

Entre 2007 et 2009 apparaît ainsi un système billettique interopérable à travers la carte « Pastel », support unique pour les réseaux Tisséo, Arc-en-Ciel, TER ou encore VélÔToulouse et Citiz. Des titres de transport combinés voient également le jour, entre Tisséo et la Région, ou entre Tisséo et Arc-en-Ciel par le « Combi J31 ». **Le développement d'une gamme tarifaire unique pourrait à terme voir le jour.**

L'information voyageur, clé de la lisibilité et de la visibilité des réseaux par l'utilisateur, devient également multimodale à l'échelle régionale (via Mobimipy) et de l'aire urbaine (Centrale d'Information Multimodale). La fréquentation de ces plateformes est en constante hausse mais reste encore faible, notamment en raison d'un manque de visibilité.

Aussi, la complémentarité des réseaux s'accroît par le développement des services intermodaux aux pôles d'échanges, à travers par exemple la mise en place de places de covoiturage ou de stations d'auto-partage.

L'émergence de nouvelles pratiques de mobilité

De nouvelles pratiques émergent ces dernières années pour faire tendre la mobilité vers des usages davantage collaboratifs. Soutenues par le numérique, ces nouvelles offres se développent de plus en plus à la fois dans la sphère privée et dans la sphère publique.

Vers un nouvel usage de l'automobile

La mobilité est aujourd'hui caractérisée par le développement de pratiques partagées, qui semblent marquer une réduction de l'auto-solisme. Ces nouveaux usages de l'automobile apparaissent à travers le covoiturage, pratique de plus en plus courante qui tient, au-delà de l'organisation informelle des individus, à l'émergence de systèmes de mise en relation privés (BlaBlaCar, Coovia) et publics (plateforme Tisséo...).

En 2013, 6 % des habitants de la grande agglomération toulousaine déclarent pratiquer le covoiturage au moins deux fois par semaine pour le motif travail ou études³⁶. Pour accompagner l'évolution de cette pratique, la collectivité aménage des places de stationnement réservées aux covoitureurs ou des aires de regroupement de covoitureurs, comme à Quint-Fonsegrives, Cornebarrieu ou Tournefeuille.

Le coût de l'énergie et la saturation des axes routiers participent à l'émergence de cette pratique, qui symbolise une **évolution du rapport à l'automobile**. L'attachement à l'objet automobile semble se réduire pour aller vers un rapport de plus en plus fonctionnel, plutôt qu'un prolongement de l'espace personnel.

Outre l'usage de l'automobile, la question de sa possession évolue par ailleurs, à travers le développement de services d'auto-partage. Le service « Citiz » permet de partager quarante-quatre voitures, réparties dans des stations à Toulouse, Balma et Ramonville. D'autre part, l'application Drivy permet la location de voitures entre particuliers de l'agglomération.



³⁶ Enquête Ménages Déplacements (EMD), 2013.

De nouvelles pratiques soutenues par le numérique

Le numérique est aujourd'hui devenu un support incontournable de la mobilité. L'information voyageur est devenue multimodale, mobile et en temps réel, pour adapter son déplacement dans l'instant en fonction de son itinéraire, des modes disponibles, des saturations des réseaux... Cette immédiateté participe à l'attractivité de plus en plus forte des réseaux de transport face à la voiture individuelle. Certaines offres de transport se développent uniquement grâce au numérique, fonctionnant par la mise en réseau des usagers (Coovia, Drivy, BlaBlaCar...). Par ces services, le smartphone devient un outil intégré de la mobilité et tend vers de nouvelles fonctionnalités.

Les supports numériques modifient également la structure des déplacements. C'est par exemple le cas de la e-administration qui réduit le nombre de déplacements, ou du e-commerce qui change les pratiques d'achat, réduisant les déplacements des usagers et amenant par ailleurs une forte croissance des déplacements logistiques et le besoin de lieux de stockage. L'émergence de pratiques comme le télétravail ou le co-working permettent aussi d'éviter certains déplacements liés au travail, tout comme la généralisation de la visio-conférence.

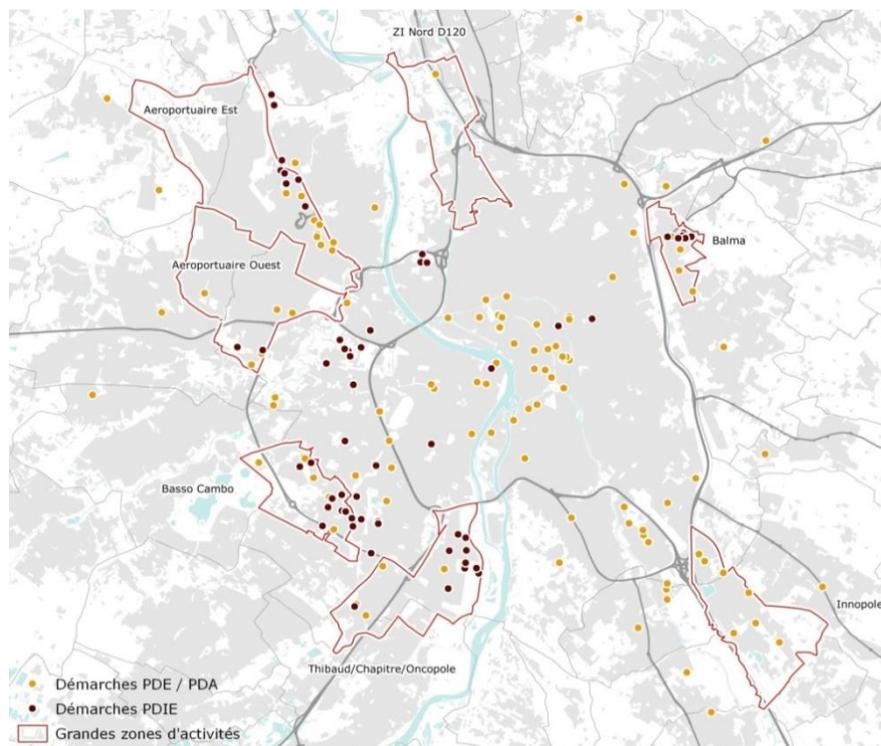
Un acteur important pour l'évolution des pratiques modales : l'entreprise

Depuis 2001, les entreprises et collectivités publiques sont encouragées à engager des Plans de Déplacements d'Entreprises (PDE) ou d'Administrations (PDA), animés par Tisséo-SMTC. **146 démarches ont au total été menées, représentant un total de près de 180 000 salariés.**

Ces PDE ou PDA accompagnent l'employeur pour la mise en place d'actions visant à réduire la part de déplacements en voiture individuelle de ses salariés, pour leurs déplacements professionnels et domicile-travail. Ces actions peuvent consister en l'adaptation des offres de transport, l'aménagement des sites (places de covoiturage, amélioration de l'accueil des cyclistes, flotte de véhicules électriques...), par une réorganisation de la politique de déplacement de l'entreprise, la communication et la sensibilisation auprès des salariés pour faire connaître les offres de transports alternatives à la voiture individuelle.

Le poids de l'entreprise dans l'organisation des déplacements domicile-travail, et donc sur l'ensemble des mobilités quotidiennes, fait que ces démarches sont amenées à se développer. Les PDE sont d'autant plus efficaces lorsque les entreprises d'un secteur ou d'une zone d'activité se regroupent pour mutualiser leurs actions.

Les démarches de Plans de Déplacements d'Entreprises ou d'Administrations



Source / Réalisation: Tisséo-SMTC

Une organisation du transport de marchandises et de la logistique urbaine sous contraintes

Un territoire dynamique qui génère des déplacements importants de marchandises

Le transport de marchandises et les livraisons en ville sont une composante forte du système des déplacements du territoire toulousain. Chaque jour ce sont près de 90 000 livraisons qui sont effectuées à l'échelle du PDU révisé dont 76 000 sur le seul territoire de la métropole. **Toulouse à elle seule concentre plus de 63 % des livraisons de la métropole.** Cette répartition est étroitement liée au dynamisme économique des territoires, aux activités et emplois qui s'y trouvent. La demande est croissante, avec + 5 % de livraisons en moyenne par an, progression contrastée selon les communes et le rythme de leur développement économique.

A cela s'ajoute la croissance notable de l'activité colis/express liée au e-commerce, le nombre de colis livrés devant tripler d'ici 2025.

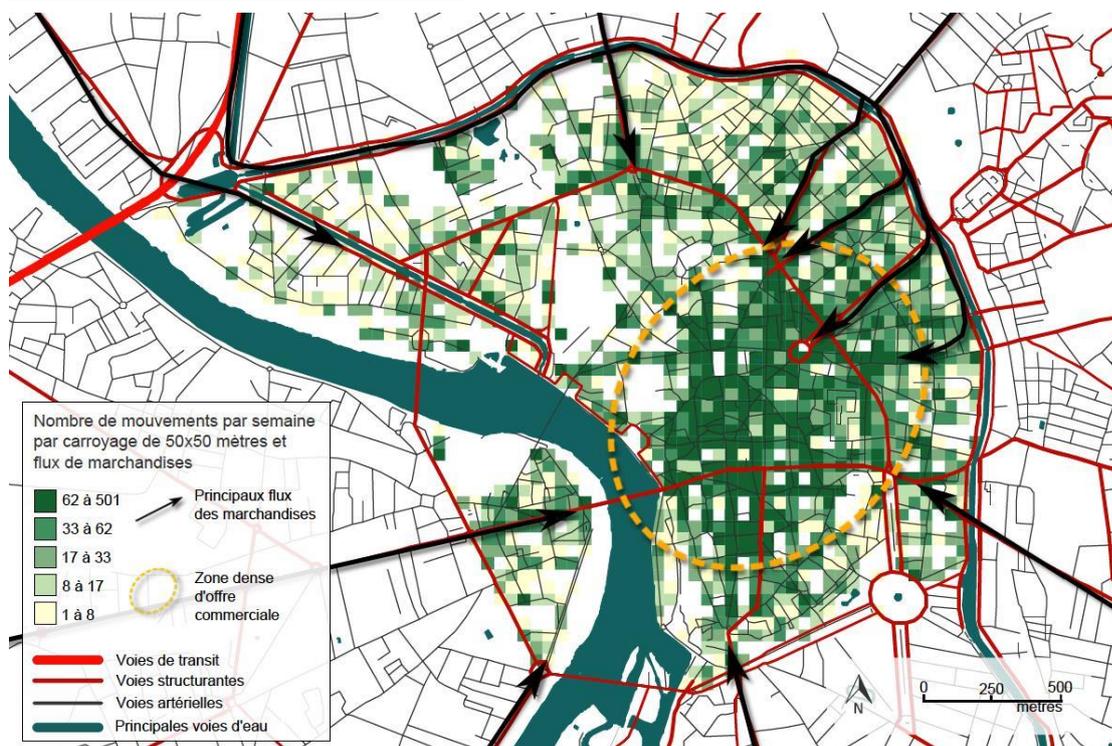
Ainsi, à l'instar de la mobilité des personnes, la mobilité des biens doit être facilitée afin de contribuer à l'attractivité économique, de maîtriser les impacts sur la congestion et sur l'environnement. Pour cela, elle doit être prise en compte en amont des projets urbains et économiques.

La contrainte sur les centres-villes en matière de livraisons : vers une mutation des organisations

Véritable poumon commercial, le centre-ville de Toulouse connaît 12 000 opérations de livraison par jour, le tout dans un espace contraint : rues étroites, congestion routière, manque d'espaces logistiques de proximité, stationnement illicite des véhicules sur les aires de livraisons. C'est pourquoi la Charte Livraisons, signée en novembre 2012, propose d'engager une mutation de l'organisation de la logistique. Elle vise à restreindre les livraisons en véhicule diesel et promeut l'usage des véhicules propres via des plages horaires d'autorisation de livraison plus ou moins étendues en fonction du type de véhicule. Elle encourage aussi à la mutualisation du transport et des lieux de réceptions/stockages afin de limiter les tournées ou les points d'arrêts.

Cette démarche initiée sur Toulouse pourrait être reproduite sur les autres centres-villes de la métropole pour l'organisation des livraisons sur l'espace public. Ce qui contribuerait à réduire la disparité des réglementations communales qui ne facilite pas l'optimisation du transport de marchandises par les professionnels.

Les flux de marchandises dans le centre-ville de Toulouse

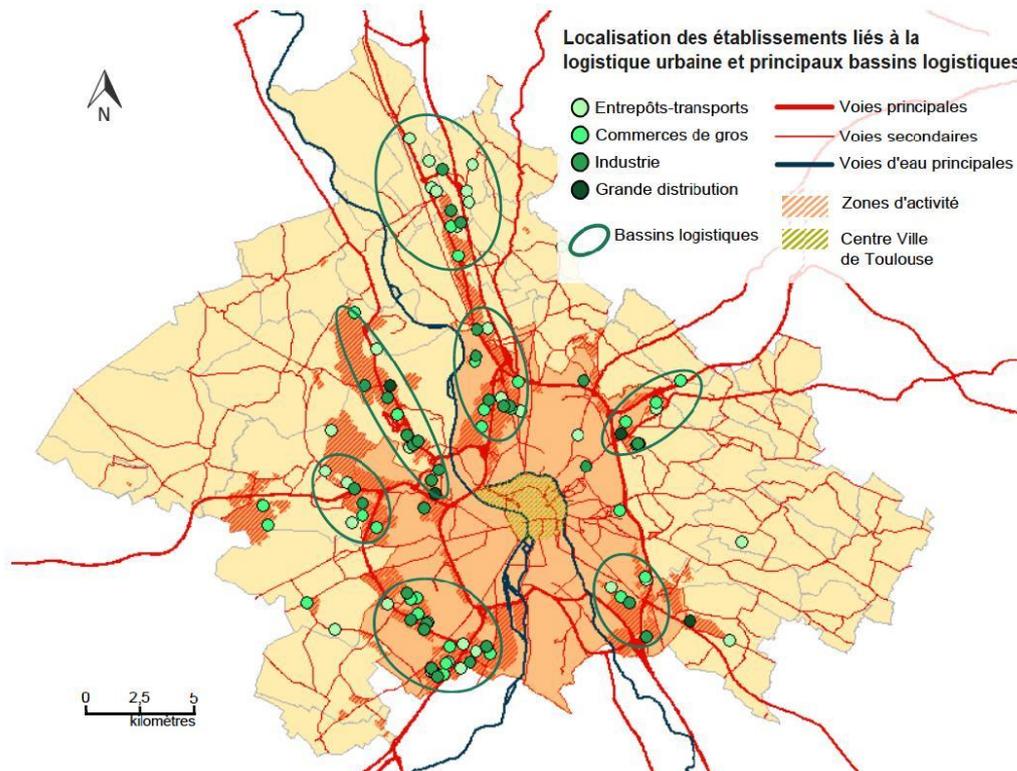


Source / Réalisation : Toulouse Métropole

L'éloignement des plateformes logistiques : un processus à enrayer

La localisation des plateformes logistiques est fortement liée au développement des réseaux autoroutiers ainsi qu'à la croissance du coût du foncier en ville et aux choix d'urbanisme qui ont rendu difficile le maintien d'activités logistiques en ville. Le développement de plateformes régionales sur Montauban ou encore Castelnau-d'Aud confirme cette tendance, ce qui contribue à l'augmentation du trafic routier. La zone de Fondeyre et le Marché d'Intérêt National de la métropole sont les rares sites intra-périphériques qui permettent encore une connexion rapide avec les lieux de consommation. L'organisation du territoire doit veiller à pérenniser la fonctionnalité de ces sites et permettre leur renforcement, afin de ne pas accroître la congestion routière et ne pas contraindre davantage l'efficacité de la logistique urbaine.

Les principaux sites logistiques sur Toulouse Métropole



Source / Réalisation : Toulouse Métropole

Des itinéraires marchandises à pérenniser

Les transports de biens sont essentiellement assurés par le mode routier. Le lien entre les plateformes et les lieux de consommation doit pouvoir être maintenu au risque de limiter le dynamisme de la ville. Pour des raisons environnementales et de congestion, la multiplication des véhicules utilitaires de petit gabarit n'est pas souhaitable à l'échelle métropolitaine. Il est donc nécessaire de veiller au maintien de gabarits de voies adaptés à la circulation des différents types de véhicules de fret. Des itinéraires conseillés pour les marchandises sont à l'étude, basés sur la hiérarchisation du réseau viaire.

Les activités industrielles de la métropole, en particulier aérospatiales et aéronautiques, ont des besoins spécifiques de transports par convois exceptionnels. Des itinéraires adaptés ont été définis pour répondre à ce besoin. Les aménagements de voirie doivent être compatibles avec le passage de convois et plus généralement la circulation des marchandises.

Un réseau fluvial à fort potentiel

La métropole toulousaine bénéficie d'un réseau fluvial qui irrigue l'agglomération jusque dans son centre ; les voies d'eau que sont la Garonne et ses canaux (canal du Midi, canal de Brienne, canal latéral à la Garonne) constituent un patrimoine exceptionnel.

Ces voies d'eau constituent un linéaire de **trente-deux kilomètres pour la Garonne** et de **trente kilomètres pour les canaux**, sur le périmètre de Toulouse Métropole.

Au-delà du patrimoine historique du canal du Midi (classement UNESCO) et naturel de la Garonne (Natura 2000), ce réseau fluvial constitue un **atout de desserte à fort potentiel**.

Les bateaux à vocation économique naviguant sur les voies d'eau toulousaines sont des bateaux à passagers à vocation touristique.

Néanmoins des expérimentations sont en cours pour développer le concept de navettes fluviales (transport de passagers) **lors d'évènements particuliers** (matches du stade Ernest Wallon, Euro 2016, Manifestation au Parc des expositions...)

Le transport fluvial s'inscrit dans les réflexions sur les problématiques de développement durable et de limitation des émissions de CO². Il permet de réduire l'empreinte des transports sur l'environnement, en particulier dans les grandes zones urbaines. Aussi les voies d'eau qui traversent et desservent le cœur de l'agglomération toulousaine sont un levier pour relever les défis de la logistique urbaine. Plusieurs réflexions et partenariats sont en cours (Toulouse Métropole, Voies Navigables de France, opérateurs privés) pour développer le transport fluvial sur Toulouse Métropole.



IV. Une montée en puissance de la politique locale de l'habitat et de la politique de la ville

A. Du premier PLH au PLUi-H : une politique de l'habitat qui s'affirme

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Depuis la création du District du Grand Toulouse : trois PLH (1995-2000 / 2000-2006 / 2006-2015)
- La production de logements sociaux est centrale dans les deux premiers PLH
- Le troisième PLH propose notamment de produire plus (6 200 à 6 500 logements par an ; 80 % dans le cœur urbain) et mieux (qualité d'usages, diversité...)
- Une modification / prorogation pour trois ans (avant intégration du H dans le PLUi) : 6 500 logements/an, 50 % à Toulouse
- Une prise de délégation des aides à la pierre en 2006

Les politiques locales de l'habitat visent à développer des réponses adaptées aux besoins en logements actuels et futurs des habitants d'un territoire. Elles définissent des moyens permettant d'agir sur le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat afin d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.

Outil de planification et de programmation, le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document de synthèse qui formalise les politiques de l'habitat et définit pour six ans le programme d'intervention à l'échelle du territoire de l'intercommunalité.

Depuis sa création en 1983, le Programme Local de l'Habitat a vu son sens et sa portée se renforcer constamment au fil des législations et de la pratique des politiques locales. Les différentes lois ont renforcé la compatibilité entre les documents de planification et d'urbanisme : le PLH doit être compatible avec les grandes orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), prendre en compte le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de celui-ci et le Plan de Déplacements Urbains.

En 2009, la loi MoLLE renforce le caractère opérationnel du PLH : le PLU doit être compatible avec le PLH et le programme d'actions devient très précis, y compris à l'échelle de la commune, et indique le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens (notamment fonciers), l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement communautaires.

En 2014, la loi ALUR favorise la fusion PLU/PLH en un PLUi-H. Au sein de ce PLUi-H, et au-delà des aspects strictement réglementaires traduits dans les orientations d'aménagement et le règlement, le Programme d'Orientation et d'Action (POA) constitue l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD du PLUi. Dans la continuité de la montée en puissance de la politique locale de l'habitat, Toulouse Métropole s'engage dans cette démarche.

L'enjeu de l'intégration du H dans le PLUi

Suite à la création du District du Grand Toulouse en 1992, qui regroupe treize communes, auquel deux communes ont adhéré l'année suivante, un premier PLH a été élaboré en 1995 et prolongé par avenant jusqu'à l'année 2000. **Le programme d'actions portait essentiellement sur la production du logement social sur l'ensemble des quinze communes.**

Au début des années 2000, le District du Grand Toulouse se transforme en Communauté d'agglomération, passant ainsi de quinze à vingt-et-une communes, puis à vingt-cinq en 2003, et engage un **second PLH pour la période 2000-2006**. Ce changement institutionnel se déroule dans un contexte d'évolution législative avec l'adoption de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. **Ainsi, les objectifs de production du logement social intègrent la notion d'un manque de logements sociaux à combler obligatoirement, avec prise en compte d'un rattrapage de logements sociaux manquants, de l'accompagnement de la croissance du parc de logements mais aussi de la production venant compenser les démolitions au renouvellement urbain du Mirail.** En effet, la création de la Communauté d'agglomération s'est accompagnée de l'extension de ses compétences sur deux domaines étroitement liés à la politique de l'habitat, ceux de la Politique de la Ville et de l'aménagement de l'espace communautaire.

Puis, en 2006, le Grand Toulouse prend la Délégation des Aides à la Pierre, introduite par la loi Libertés et Responsabilités Locales. Cette délégation s'accompagne d'une mise en conformité du PLH avec les objectifs de production du Plan de Cohésion Sociale. Le PLH est ainsi prorogé jusqu'en 2009, et son programme d'actions, actualisé et complété.

En 2009, la Communauté d'agglomération devient Communauté urbaine, regroupant vingt-cinq communes, et **engage son troisième PLH, portant sur la période 2010-2015**, modifié en mars 2012 afin d'y intégrer le territoire des douze communes qui ont rejoint la Communauté urbaine au 1^{er} janvier 2011.

Il est organisé autour de **quatre grandes orientations stratégiques** :

- **produire plus : de 6 200 à 6 500 logements en moyenne par an.** Ce scénario de développement de l'habitat retenu s'appuie sur les analyses prospectives du SCoT, et sur l'objectif du développement au cœur de l'agglomération toulousaine. Ainsi, ce scénario et sa déclinaison à l'échelle communale ont été étudiés en tenant compte des prescriptions et des recommandations du SCoT, soit **un effort de production porté à 80 % par la ville-centre et toutes les communes situées en « Ville intense »**, offrant les meilleurs niveaux de dessertes en transport en commun et d'équipements. Les 20 % restant étant portés par les communes placées dans le SCoT en « développement mesuré » ;
- **produire mieux : en promouvant la qualité environnementale et d'usage des logements**, pour mieux répondre aux attentes des ménages, mais aussi en adaptant l'offre de logements à la diversité des besoins de la population et aux capacités financières des ménages, pour favoriser les parcours résidentiels ;
- **contribuer au développement d'une agglomération durable** en répondant aux enjeux climatiques et en organisant la solidarité entre communes et quartiers ;
- **développer les partenariats et la concertation autour des élus** avec l'État, les partenaires institutionnels, les acteurs de l'habitat et les habitants.

Ainsi, si l'effort de la Communauté urbaine et des communes est significatif au plan quantitatif, l'ambition est encore plus forte au niveau qualitatif : **la communauté urbaine souhaite inverser des tendances lourdes à l'œuvre depuis plusieurs années sur son territoire et diversifier fortement le type et la nature des logements produits.**

En 2014, Toulouse Métropole a lancé la **modification simplifiée n° 2 du PLH** pour le mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur depuis la première modification, ainsi que pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social.

Le PLH venant à son terme au 31 décembre 2015, parallèlement à la deuxième modification, **Toulouse Métropole a prorogé son PLH pour trois ans**, renouvelable si nécessaire une fois, jusqu'à l'adoption du PLUi-H. Cette modification-prorogation ne remet pas en cause l'équilibre général du PLH. Ainsi, la production s'inscrit dans le cadre d'une compatibilité avec les objectifs du SCoT de la grande agglomération toulousaine au vu de l'actualisation des perspectives d'accueil démographique à l'horizon 2030. **L'objectif retenu pour la période de prorogation du PLH est de 6 500 logements par an, répartis par moitié entre Toulouse et les autres communes de la métropole.** La modification-prorogation induit la modification des feuilles de routes des trente-sept communes pour les rendre conformes avec les objectifs de production de logements sociaux des deux périodes triennales de la loi Duflot, à savoir 2014-2016 et 2017-2019.

La délégation des aides à la pierre, gage d'efficacité

La loi du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, a ouvert la possibilité aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de se voir déléguer l'attribution des aides publiques de l'Etat et de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) en faveur du logement social (construction, acquisition, réhabilitation, démolition, location-accession), de la réhabilitation de l'habitat privé et de la création de places d'hébergement. Dès 2005, la Communauté d'agglomération du Grand Toulouse, dotée d'un PLH, souhaite bénéficier de cette délégation, afin d'améliorer l'efficacité de sa politique locale, avec des objectifs renforcés de production de logements sociaux et de réhabilitation des logements privés à loyers maîtrisés.

Des conventions sont signées en 2006 avec l'État et l'ANAH pour une durée de six ans, fixant les objectifs quantitatifs de production et de réhabilitation des logements aidés, ainsi que les niveaux d'engagement financier respectifs des signataires. La délégation ne comprend pas les aides distribuées par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), qui font l'objet d'une convention spécifique dans le cadre de la Politique de la Ville. Chaque année, les conventions font l'objet d'avenants pour adapter les objectifs à l'évolution des orientations des politiques nationale et locale, et ajuster en conséquence les enveloppes financières dédiées.

Au fil des ans, l'engagement de l'intercommunalité s'est accru, parvenant à se hisser au même niveau que celui de l'État. La première période d'exercice de délégation (2006-2011) a offert au Grand Toulouse l'opportunité de renouveler profondément les méthodes de programmation et de développer avec ses partenaires des cadres d'engagement et des outils partagés qui ont permis d'atteindre des résultats exceptionnels, notamment en matière de production de logements sociaux. Au vu de ce bilan très positif, le Grand Toulouse, devenu entre-temps communauté urbaine, a décidé de renouveler sa prise de délégation pour une nouvelle période couvrant les années 2012 à 2017, en renforçant ses actions sur des enjeux majeurs tels que la lutte contre l'habitat indigne, la requalification de copropriétés en difficulté, la production de logements à loyers très sociaux ou encore, en lien avec son Plan Climat, la réhabilitation thermique du parc de logements sociaux et privés.

B. La politique de la ville

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une rénovation urbaine à l'œuvre depuis 2003 sur cinq quartiers toulousains et un columérien
- Une montée en puissance des outils en matière d'emploi et de développement économique
- Aujourd'hui : seize quartiers prioritaires – 8 % de la population – 37,2 % du parc de logement social

Ici est repris le bilan de la Politique de la Ville tel que posé dans le Contrat de ville de Toulouse Métropole signé en juillet 2015.

D'importantes transformations urbaines et sociales induites par la rénovation urbaine à consolider ou poursuivre

La rénovation urbaine à l'échelle de la métropole, a été conduite depuis 2003 sur cinq quartiers toulousains et s'est engagée plus récemment sur un quartier columérien.

Quatre quartiers ont fait l'objet du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) qui a conduit à la signature de trois avenants lourds aux conventions initiales, tous situés à Toulouse :

- Reynerie / Bellefontaine ;
- Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue ;
- Empalot.



Reynerie - © aua/T



Bellefontaine - © aua/T



Empalot - © aua/T



Tabar - © aua/T



En Jacca - © aua/T



Bagatelle - © aua/T

Ces quartiers représentent 36 000 habitants soit 8 % de la population de la ville de Toulouse et 16 000 logements. Les conventions ont porté sur 325 opérations physiques représentant un engagement financier de 778,6 millions d'euros, dont 145 millions de subvention de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

L'avancement des livraisons de programme de logements est différencié selon le quartier, plus abouti à Bagatelle / La Faourette, moins à Reynerie. Le programme des démolitions inscrit dans la convention est terminé pour Bagatelle, Empalot et Bellefontaine, et reste à finaliser sur Reynerie avec l'immeuble Messenger.

La reconstitution de l'offre en logement est atteinte à 99 % avec 2 379 logements reconstruits dont 39% sur site et 61 % hors site.

L'objectif de diversification de 32 % tous sites confondus n'a été que partiellement atteint à ce jour avec 170 logements livrés sur 689 programmés. Un des enjeux du nouveau PNRU consiste à poursuivre la réflexion sur les conditions requises pour diversifier et commercialiser ces programmes en Quartiers Politique de la Ville (QPV).

L'ensemble du parc locatif social a fait l'objet de programmes de réhabilitation résidentialisation, avec des niveaux d'ambition différenciés suivant les quartiers et suivant les bailleurs maîtres d'ouvrage. Les copropriétés Chantilly et Ronsard 2 à Bagatelle ont fait l'objet d'une OPAH ainsi que la copropriété Le Parc à Reynerie.

Les espaces publics ont été requalifiés pour partie avec un niveau d'avancement plus important sur Bagatelle (ouverture de la rue du Lot vers l'hippodrome, création du grand espace vert, retraitement des voiries et création d'une centralité services et commerces sur la rue Vestrepain), que sur les autres quartiers (Empalot : retraitement de la rue Jean Moulin, création d'une centralité commerciale ; Bellefontaine : création de la rue Samuel Teboul, rue Maurois, et requalification en cours du Petit Bois ; Reynerie : requalification de la rue de Kiev, création de la transversale nord-sud vers l'université).

Au début 2015, 86 % des opérations ont été livrées ou sont en chantier : 84 % sur la convention Reynerie / Bellefontaine ; 93 % sur la convention Bagatelle / La Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue ; 78 % sur la convention Empalot. Au plan financier, les investissements relatifs aux opérations livrées, en cours ou à l'étude représentent un peu plus de 760 millions d'euros.

Une action volontariste des partenaires aux Izards qui s'est traduite par l'avancée de multiples opérations

Le quartier des Izards à Toulouse a également fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine non conventionné par l'ANRU, engagé en 2008 avec pour objectifs :

- la redynamisation du lieu de vie central du quartier ;
- la requalification des espaces publics majeurs et de proximité, la mise en œuvre du processus de diversification ;
- la remise à niveau des équipements publics et enfin la définition d'une programmation d'activités économiques créatrices d'emplois.

Ce quartier représente 3 060 habitants et 1 640 logements. L'engagement financier a été porté par Toulouse Métropole, la ville de Toulouse, le Conseil Départemental et les deux bailleurs présents sur site : Nouveau Logis Méridional et Habitat Toulouse.



A ce jour, le programme de démolition/reconstruction de la Cité Blanche est en voie d'achèvement, les bâtiments A, B et C de la Cité des Izards ont été démolis, la Cité des Chamois et la Cité Micoulaud sont en cours de réhabilitation.

La place centrale Micoulaud a été réaménagée, les liaisons viaires et cyclables ont été créées vers Borderouge Nord, et un programme neuf est en cours de construction.

Enfin, la résidence Audibert, copropriété privée, a fait l'objet d'une OPAH.

A Colomiers, un programme de requalification des Fenassiers engagé

Le quartier de Val d'Aran / Fenassiers / Bel Air / Poitou à Colomiers représente 2 760 habitants et 1350 logements. Il fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain engagé en 2010 avec la démolition-reconstruction d'environ 180 logements locatifs sociaux sur les Fenassiers. Les objectifs du projet sont les suivants :

- prolonger l'axe commercial de la rue du Centre vers le Val d'Aran ;
- désenclaver le quartier par un nouveau maillage de circulation et des modes actifs ;
- ouvrir le groupe scolaire sur le quartier ;
- réhabiliter les copropriétés d'habitat en difficulté ;
- réhabiliter et déconstruire les logements sociaux dégradés (première phase en cours Fenassiers) ;
- reconstituer l'offre de logement social et introduire de nouveaux logements privés en accession.

L'engagement financier est porté par la ville de Colomiers, Toulouse Métropole, Colomiers Habitat, l'OPH 31 et le Conseil Départemental.

À ce jour, le programme de requalification des Fenassiers a conduit à la démolition d'une partie des logements locatifs sociaux ; la reconstruction de logements neufs sur site est initiée, avec un premier programme en accession.



Au plan qualitatif, des résultats probants pour accompagner les transformations urbaines

Le processus de relogement a conduit à reloger 1 986 ménages depuis 2003 dont environ 1 585 pour des opérations conventionnées par l'ANRU, le reste sur le quartier des Izards essentiellement. Il a été constaté un rythme d'environ 180 relogements par an avec une accélération en 2011 et 2013 (respectivement 278 et 267 relogements réalisés).

92 % des relogements au global ont été réalisés sur Toulouse, 6 % sur la métropole (Cugnaux, Tournefeuille, Blagnac, Launaguet, Colomiers, ...), 2 % sur le reste du département. En moyenne, 50 % des ménages ont été relogés sur site, 50 % hors site et 25 à 30 % des ménages ont été relogés dans le neuf. Les personnes âgées restent majoritairement sur site alors que les personnes sans emploi sont relogées pour moitié hors site. Les personnes ayant un emploi sont relogées à 59 % sur site.

Le processus n'a cessé de gagner en efficacité depuis 2003 : une grille de certification des relogements a ainsi été mise en place pour compléter le critère de l'ANRU du taux d'effort inchangé, par des critères qualitatifs et débloquent des situations de relogement rendues difficiles par la règle du reste à charge constant. Un fichier de suivi des relogements Rime 2 a été mis en œuvre pour l'ensemble des opérations y compris celles non conventionnées, ce qui permet à la collectivité de s'assurer que l'ensemble des relogements répond aux critères de qualité fixés.

D'autres outils / démarches participent également à cet accompagnement qualitatif des transformations urbaines : le volet habitat de la démarche « Kiev », la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP), les Ateliers Urbains de Prévention Situationnelle (AUPS) et des clauses d'insertion dans les marchés publics de travaux.

Une montée en puissance progressive des outils métropolitains en matière d'emploi et de développement économique

En matière d'emploi, des acteurs et dispositifs nombreux, la nécessité d'une meilleure coordination et d'une plus grande lisibilité

La politique de l'emploi s'organise à partir de l'action du service public local de l'emploi en particulier pôle emploi et les missions locales. Elle s'appuie également sur des services et outils métropolitains, sur les services emploi des communes et sur un réseau dense d'acteurs associatifs intervenant en accompagnement des publics ou en relais de proximité.

La montée en puissance des outils métropolitains de l'emploi s'est traduite par un certain nombre de résultats positifs :

- un développement de dispositifs innovants (Club Jeunes ZUS, prestations OSEZ, demi-journées de recrutements) par les **cinq agences de Pôle emploi** implantées en ZUS ; l'implantation de quatre antennes de la **Mission locale de Toulouse** dans les quartiers prioritaires ;
- **le développement des clauses sociales** comme véritable outil d'insertion ;
- **l'accompagnement vers l'emploi** par de multiples structures et acteurs qui agissent quotidiennement auprès des publics pour lever les freins à l'embauche et améliorer leur chance d'accéder à l'emploi ; par les chantiers d'insertion en ce qu'ils constituent des supports particulièrement adaptés aux publics les plus en difficulté ;
- la création de la maison de l'emploi à l'échelle de l'agglomération toulousaine - **Toulouse Métropole Emploi** qui assure la promotion et la mise en œuvre des clauses d'insertion et a développé des actions en direction des acteurs économiques à l'occasion de grands projets d'aménagement (Oncopole, Toulouse Montaudran Aerospace) ;
- **l'École de la deuxième chance et la Maison Commune Emploi Formation de Bellefontaine** mises en place par la Région dans le cadre du Grand Projet de Ville et qui a accueilli depuis sa création en 2004 plus de 1 500 élèves. Sept élèves sur dix accèdent à un emploi ou à une formation qualifiante à la sortie de l'école.

Des dispositifs et outils de soutien au développement économique dans les quartiers qui peuvent servir de fondement à l'action des partenaires dans le cadre du nouveau contrat

Le soutien à la création d'entreprises dans les quartiers prioritaires intervient en complémentarité des dispositifs d'appui existants par ailleurs, notamment auprès de la Région Midi-Pyrénées, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse ou de la Chambre des métiers.

Il s'est notamment traduit par un soutien aux acteurs des réseaux d'aide à la création et au développement d'entreprises (ADIE, BGE...) et par l'accompagnement de structures locales (Maison de l'initiative, ARCEC, Avenir, Egalitaire...) ; **l'animation de la Zone Franche Urbaine (ZFU)** ; l'intervention de deux structures de type plate-formes d'accompagnement (**Entreprise Initiative et Création (EIC)** à la Reynerie et la **Plateforme Emploi Entreprise** à Empalot) ; un soutien à la **création et au développement de structures d'insertion (régies de Quartier)** (Reynerie, Bellefontaine, Desbals et Empalot), une nouvelle régie de quartier aux Izards / Trois Cocus, deux garages associatifs Mobilités et Garage pour tous)

L'éducation prioritaire, la réussite éducative et les dispositifs d'accompagnement à la scolarité : des résultats significatifs qui n'ont cependant pas permis d'améliorer globalement les résultats scolaires des élèves

De nombreuses actions ont été menées dans le cadre du CUCS sans pour autant parvenir à ancrer suffisamment les dispositifs éducatifs destinés aux quartiers prioritaires dans la politique éducative partenariale de droit commun, le cadre du Projet éducatif local ayant été progressivement délaissé.

Pour autant des avancées significatives ont été réalisées :

- la mise en œuvre de moyens plus importants au sein des établissements Ambition Réussite puis ECLAIR qui concernaient en 2013 près de 6 500 élèves (dont environ 4 000 issus des territoires du CUCS) et 2 000 collégiens ; la mise en place de parcours d'excellence, un travail engagé pour impliquer les parents, la lutte contre le décrochage scolaire ont contribué à accroître les chances des élèves en CUCS.
- le Programme de réussite éducative s'est développé en complémentarité des Réseaux Ambition Réussite. Pour 2013, un enfant en parcours de réussite éducative sur deux était originaire des territoires du CUCS sur un total de près de 1 200 parcours. Un GIP Réussite éducative a par ailleurs été créé à l'échelle intercommunale.
- plusieurs autres dispositifs ont été mobilisés : cordées de la réussite, dispositif de prévention et de lutte contre le décrochage scolaire, École ouverte, Comité local d'accompagnement à la scolarité.
- la création « d'accueils jeunes » et le recrutement d'éducateurs spécialisés a permis de consolider l'offre municipale toulousaine en direction des adolescents.
- les actions d'accompagnement à la scolarité dans le cadre des CLAS ont été portées par vingt-huit opérateurs et ont concerné 2 327 enfants.

En dépit de cette mobilisation importante, les résultats scolaires des élèves de établissements en RAR ne se sont globalement pas améliorés, les assouplissements de la carte scolaire ayant pu conduire à une mobilité territoriale plus grande et ayant pu servir d'une certaine manière les stratégies d'évitement. Certains collèges en RAR ont notamment vu leurs effectifs diminuer de manière significative, signe d'une dégradation importante de leur notoriété.

Les effets de certains dispositifs propres à la politique de la ville semblent importants mais demeurent difficiles à mesurer faute d'instruments d'évaluation adaptés

Les dispositifs propres à la politique de la ville viennent en principe compléter les interventions au titre des compétences de droit commun des acteurs publics dans les territoires. Pour l'Etat, ces dispositifs sont rassemblés autour d'un programme budgétaire spécifique « politique de la ville » qui permet d'identifier des crédits propres. Ce programme correspondait à une enveloppe nationale de 481,4 millions d'euros en 2014.

La mise en place des Ateliers Santé Ville a constitué l'un des enjeux principaux du CUCS, de même que la mise en place des Plans Locaux de Santé. Quatre ateliers santé ville ont été mise en place : au Grand Mirail (2), à Empalot et au Nord de Toulouse. Ils ont permis d'initier un travail en réseau des professionnels et acteurs de la santé, de réinterroger les pratiques des associations et de certains professionnels et de réaliser des diagnostics partagés. Par ailleurs, de multiples actions ont été conduites par les acteurs autour de l'accès aux droits et aux soins, la prévention des conduites addictives, la santé mentale... Au plan financier, l'action en matière de santé au titre du CUCS s'est traduite par le soutien à une vingtaine de projets par an dans les territoires pour des montants annuels de 150 à 200 000 d'euros.

Le programme adultes relais, conduit au niveau national par l'ACSE, confie des missions de médiation sociale à des résidents des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ceux-ci peuvent bénéficier de ces postes sous réserve d'avoir au moins de trente ans et d'être en recherche d'emploi. À travers l'ACSE, l'État prend à sa charge 60 % du salaire de l'adulte relais. Pour la Haute-Garonne, cette participation financière s'est élevée pour l'année 2014 à près de 1 million d'euros. Fin 2014, soixante-cinq adultes relais étaient en poste dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Un soutien continu aux acteurs associatifs dans les quartiers prioritaires qui manque de coordination et de lisibilité. Les acteurs associatifs des quartiers prioritaires bénéficient de concours financiers pour la réalisation d'actions ou projets en lien avec la politique de la ville et le développement social, économique ou urbain de ces quartiers. Sur la période du CUCS, l'Etat, la Ville de Toulouse, le Conseil général de la Haute-Garonne, la Région Midi-Pyrénées, la Communauté urbaine de Toulouse métropole ainsi que la Caisse d'Allocations familiale de la Haute-Garonne ont porté de tels financements.

Les orientations du nouveau Contrat de ville 2015-2020

La mobilisation du « droit commun », soit l'ensemble des politiques publiques conduites dans l'agglomération et ses communes membres par les signataires du contrat de ville, de manière concomitante avec les dispositifs spécifiques de la politique de la ville, **est une condition indispensable pour réussir l'objectif de solidarité et de réduction des écarts entre les quartiers prioritaires et le reste de l'agglomération.**

Cette mobilisation s'appuiera sur les ressources de l'agglomération et sur les ressources et les potentiels spécifiques de chacun des quartiers prioritaires.

Ainsi, toutes les politiques et tous les plans d'actions menés par la métropole intégreront les objectifs de la politique de la ville et déclineront des réponses adaptées à la situation particulière des quartiers prioritaires, que ce soit en matière d'aménagement du territoire, d'accessibilité, de logement, d'emploi et de développement économique, d'éducation, de santé ou encore de lutte contre des discriminations.

Les enjeux communs pour les quartiers prioritaires pour les prochaines années sont :

- l'évolution de leur rôle dans l'accueil des ménages à faible ressource, d'une part en réduisant la part qui leur incombe (redistribution de cette fonction à l'échelle de la métropole, diversification fonctionnelle, typologique et sociodémographique au sein de ces territoires), d'autre part en l'exerçant de manière plus qualitative tant qu'elle perdure (renforcement de la qualité de gestion urbaine et sociale de proximité, ajustement des stratégies d'attribution des logements, intervention sur le marché du locatif privé) ;
- une action qui porte à la fois sur les leviers urbains, économiques et sociaux de manière complètement intégrée pour favoriser l'autonomie des populations et leur indépendance, l'accès aux revenus du travail, garantir leurs droits et libertés, et permettre leur épanouissement au travers de l'éducation, de la culture, des loisirs ;
- le développement des échanges avec leurs territoires environnants et avec l'agglomération, qui passent d'une part par un meilleur accès aux ressources de l'agglomération pour les habitants, d'autre part par une meilleure intégration de ces quartiers dans le reste du territoire de l'agglomération et par la valorisation de leurs ressources, notamment leurs espaces verts et naturels et leurs équipements attractifs et structurants ;
- un décloisonnement à la fois par la promotion des relations et des transparences avec leurs franges et par la structuration de cœurs vivants dans ces « morceaux de ville », dans l'idée de renforcer les liens entre habitants et d'en faire des quartiers « comme les autres » c'est-à-dire ne souffrant d'aucun déficit structurel, d'équipement ou d'image ;
- une intégration des quartiers dans le tissu urbain de la métropole qui repose sur une densité adaptée, une mixité fonctionnelle et une qualité du bâti ;
- un appui sur les dynamiques des grands projets de la métropole afin de profiter d'un effet d'entraînement en termes urbain et économique ;
- une image améliorée par des réalisations exemplaires en matière environnementale et d'adaptation au changement climatique.

Pour répondre à ces enjeux, les institutions signataires du contrat de ville ont décidé de coordonner leurs actions autour de cinq orientations stratégiques :

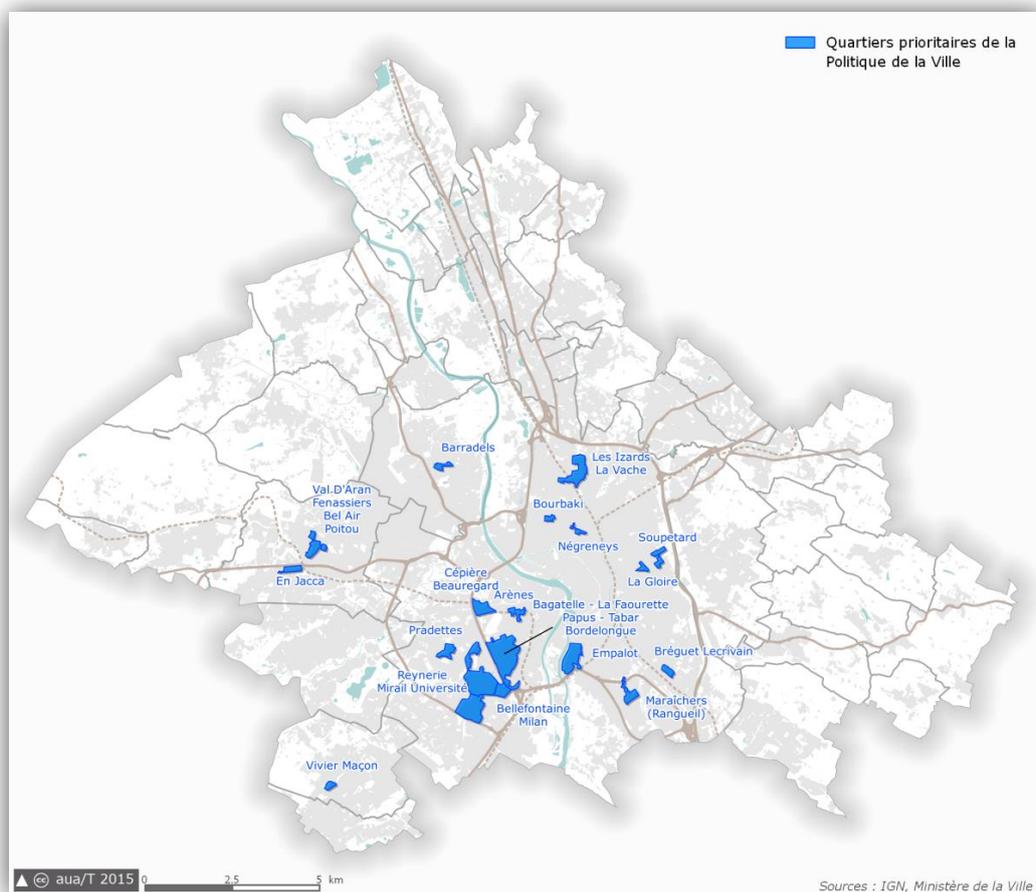
- réduire les écarts les plus significatifs en matière d'habitat, d'emploi et d'activité, d'éducation et de formation, ou encore de santé ;
- rééquilibrer l'offre de logement entre les quartiers prioritaires et le reste de la métropole et mieux organiser la fonction métropolitaine d'accueil des ménages les plus précaires ;
- placer l'entreprise au cœur de la mobilisation pour favoriser l'accès des habitants à l'emploi et aux revenus du travail ;
- assurer un meilleur accès pour tous aux ressources de l'agglomération ;
- restaurer la convivencia toulousaine autour de l'intégration des quartiers dans la ville.

Ces enjeux seront déclinés au travers de 16 programmes d'actions recoupant les trois piliers thématiques du contrat (cadre de vie, cohésion sociale, création de richesses) ainsi que les priorités transversales :

| | |
|--|--|
| Améliorer le cadre de vie | Mettre en œuvre des actions de renouvellement urbain, de rénovation urbaine et de gestion renforcée sur les quartiers, qualifiés en fonction du niveau d'enjeux et du degré de déqualification |
| | Favoriser une production de logements diversifiés pour transformer positivement l'image des quartiers et contribuer à une mixité sociale dans un cadre de vie amélioré |
| | Développer une gestion urbaine et sociale de proximité à travers des actions spécifiques, des actions accompagnant le projet urbain, en lien avec les demandes des habitants |
| | Améliorer la tranquillité et la sécurité des habitants en luttant contre les trafics, en régulant les usages, en prenant en compte les questions de sécurité dans la gestion urbaine et dans la conception des projets urbains |
| Favoriser la création de richesse | Augmenter durablement le taux d'emploi des publics des quartiers prioritaires en les préparant mieux, en travaillant avec les entreprises et en renforçant le maintien dans l'emploi |
| | Améliorer les chances des habitants d'accès à l'emploi par une meilleure anticipation des besoins des entreprises et une meilleure préparation des publics |
| | Soutenir les initiatives économiques, développer l'activité et réussir l'aménagement des centralités commerciales dans les quartiers |
| Renforcer la cohésion sociale | Construire, dans le cadre d'une éducation partagée, des parcours ambitieux et valorisants pour les enfants et les jeunes |
| | Réduire les inégalités sociales de santé en s'appuyant sur une démarche de promotion de la santé |
| | Garantir l'accès aux droits et aux services |
| | Accroître et diversifier les pratiques sportives culturelles, de loisirs, soutenir la vie de quartier |
| Priorités transversales | Prendre en compte la jeunesse dans sa diversité et sur tous les pans de l'action publique |
| | Lutter contre toutes les formes de discriminations à l'échelle métropolitaine |
| | Renforcer l'égalité femmes-hommes dans les quartiers prioritaires |
| | Promouvoir la laïcité |
| | Favoriser et développer la participation des habitants |

Ces mêmes enjeux constituent également le socle d'élaboration des déclinaisons territoriales du Contrat de ville dans les seize quartiers prioritaires.

Les quartiers prioritaires de la Politique de la ville



V. Des grands projets engagés ou programmés, qui viennent conforter les grandes fonctions métropolitaines

A. Toulouse Aerospace Express (TAE) : une troisième ligne de métro pour desservir les grandes fonctions métropolitaines

Toulouse Aerospace Express doit relier dès 2024 les pôles aéronautiques, spatiaux et numériques de la région toulousaine avec au premier plan le géant mondial Airbus Group et ses entreprises partenaires. Ce projet donne un sens supplémentaire au projet métropolitain et à la gouvernance des transports à l'échelle de Toulouse et de son aire urbaine. Il dynamisera la réflexion urbanistique et entretiendra l'ambition collective de construire un cadre de vie de qualité et de mise en réseau des entreprises et des territoires.

Une diagonale majeure de l'économie et de l'innovation

Il constituera un nouvel axe structurant : son tracé à l'étude de vingt à vingt-cinq kilomètres, qui dessert l'aéroport et le futur programme d'aménagement Toulouse EuroSudOuest, diversifie l'offre de transport en reliant des zones promises à un nouvel avenir, des pôles économiques majeurs de la région toulousaine et la future Ligne Grande Vitesse. L'objectif est de proposer une capacité de transport, en liaison avec un projet urbain de territoire, de 200 000 voyages par jour. Cette nouvelle ligne de métro va ainsi préparer et accompagner les évolutions de la grande agglomération toulousaine.

Une réponse pour le cadre de vie des habitants actuels et futurs

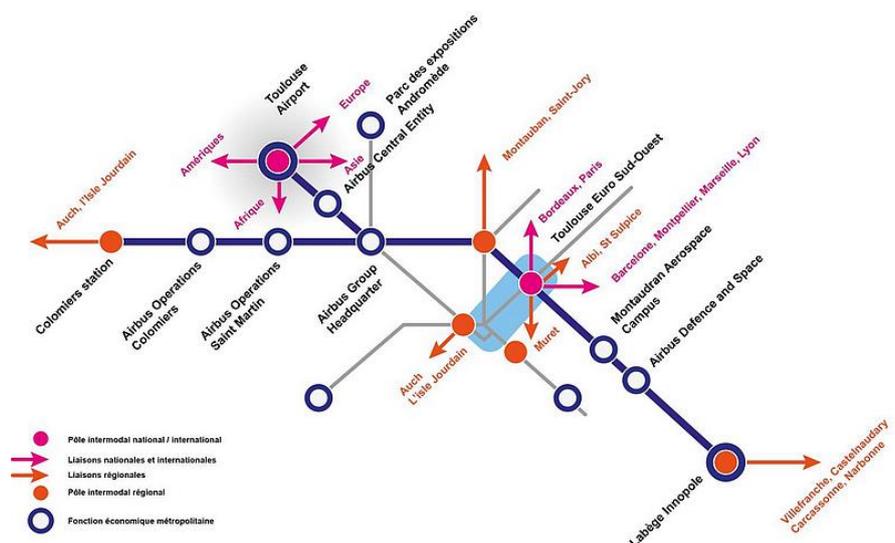
Toulouse Aerospace Express est le projet stratégique qui concrétise une ambition urbaine et une vision globale du cadre de vie : aménagement, logement, développement, éducation, santé, environnement, sécurité, culture, sport, tourisme, commerce, loisirs... Il facilitera ainsi la vie quotidienne de tous les habitants et participera à améliorer leur qualité de vie.

Un projet capital pour la dimension européenne de la métropole

Il constitue enfin un projet capital pour la dimension européenne de la métropole car il viendra renforcer le réseau structurant, et notamment les lignes A et B du métro, les axes Linéo et favorisera des liaisons plus directes avec la gare Matabiau et l'aéroport Toulouse Blagnac.

Grâce au maillage proposé et aux interconnexions recherchées, il favorisera les liaisons avec l'ensemble du territoire de la grande agglomération toulousaine, améliorera la desserte de tous et participera à diminuer les temps de trajet.

Toulouse Aerospace Express profitera ainsi non seulement au périmètre directement desservi mais aussi à tous les territoires qui y sont connectés, à ceux qui y vivent et qui y travaillent.



B. Aménagement Ferroviaire du Nord Toulousain (AFNT) : une offre de transport performante au service du territoire

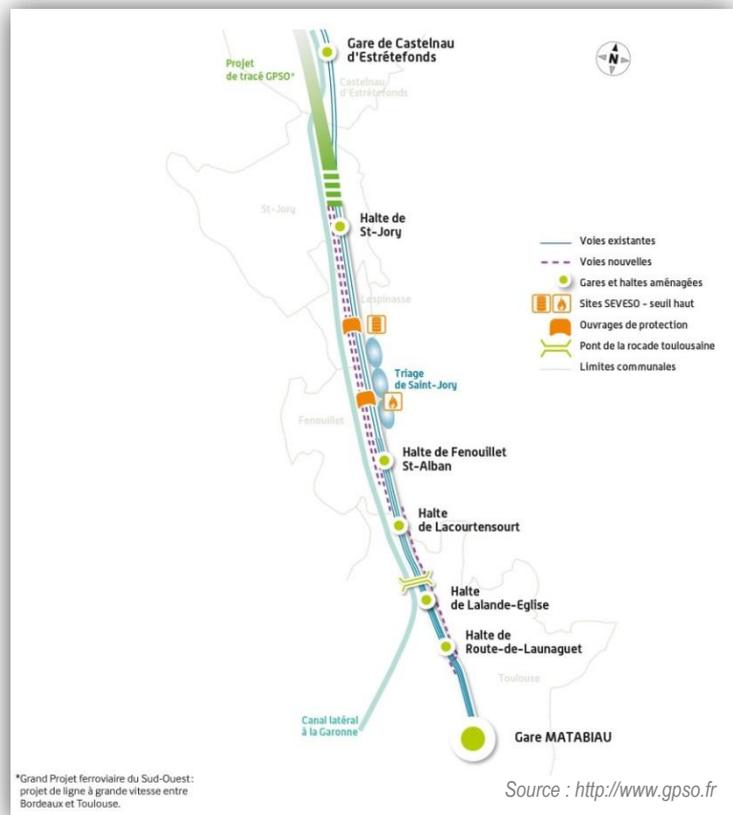
Le projet d'aménagements de la ligne existante au nord de Toulouse doit améliorer la desserte du Nord de la région toulousaine et de la région Midi-Pyrénées et permettre l'arrivée de la grande vitesse à la gare Matabiau, au cœur de Toulouse. L'ANFT s'inscrit plus globalement dans le cadre du Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest qui a pour objectif d'apporter une amélioration majeure aux déplacements ferroviaires dans le Grand Sud-Ouest (Toulouse-Bordeaux et Bordeaux-Espagne), pour les voyageurs et les marchandises.

Le projet Aménagement Ferroviaire du Nord Toulousain (AFNT) s'étend sur dix-neuf kilomètres et traverse cinq communes : Toulouse, Fenouillet, Lespinasse, Saint-Jory et Castelnau d'Estrétefonds.

Il prévoit le doublement des voies associé à la Ligne à Grande Vitesse Sud-Ouest qui doit être mis en service en 2024 à Matabiau. Ce doublement autorisera le cadencement au quart d'heure d'une desserte TER locale, entre Toulouse et Saint-Jory, mettant cette dernière commune à dix-huit minutes de la gare de Matabiau.

Cette nouvelle offre performante conduit Toulouse Métropole à défendre aujourd'hui un projet urbain de territoires connectés, prévoyant d'implanter, le long de cet axe, des haltes ferroviaires, futurs pôles d'échanges urbains, et de faire émerger, dans leur environnement proche, de véritables quartiers dont les fonctions répondront aux besoins des voyageurs, des futurs habitants et des salariés.

Tirant profit de cette accessibilité nouvelle, le territoire nord est appelé à devenir un lieu de vie, de travail et de loisirs attractif et agréable au service de toute la métropole.



C. Toulouse EuroSudOuest (TESO) : la métropole se prépare à l'arrivée de la ligne à grande vitesse

Ce projet d'urbanisme prévoit la création d'un véritable pôle multimodal sur le site actuel de la gare Matabiau qui articulera les dessertes locales, régionales, nationales et européennes. Il dynamisera le centre-ville de Toulouse avec de l'habitat et de l'activité économique. Le cœur de la métropole se trouvera ainsi transformé et agrandi.

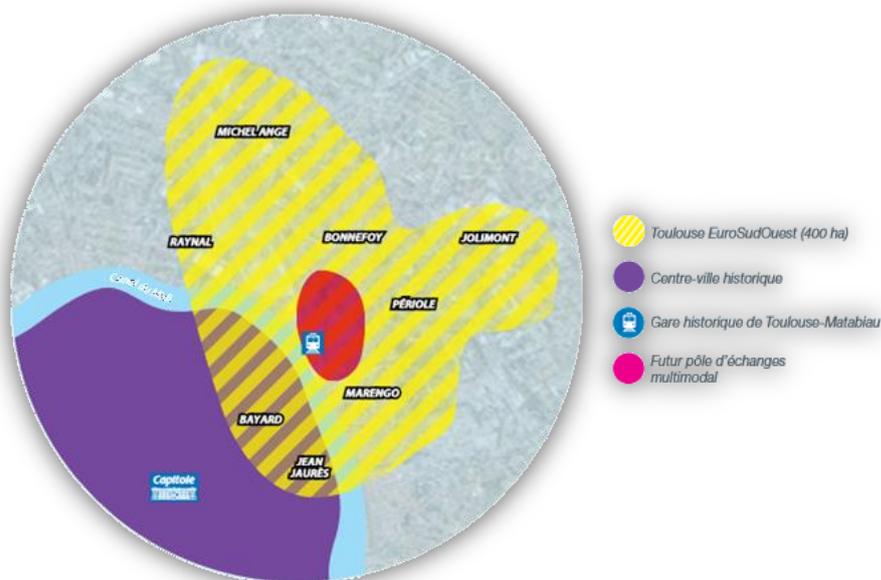
Un nouveau pôle multimodal, un quartier pour vivre... et pour travailler

Avec l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse et le renforcement des transports régionaux et urbains, Toulouse va ainsi connaître un repositionnement majeur, à l'échelle nationale et européenne. Elle ne sera plus qu'à trois heures de Paris. Dix-huit millions de voyageurs par an sont attendus à Toulouse-Matabiau contre neuf millions de voyageurs par an aujourd'hui. Des usages et des besoins nouveaux sont générés et nécessitent une refonte importante de la gare actuelle, au niveau de l'offre de transports comme du fonctionnement. Véritable lieu d'échanges et de vie, la nouvelle gare proposera des services et commerces répondant aux besoins des voyageurs, habitants et salariés.

Un centre-ville étendu pour accompagner le développement du territoire

Le développement des transports en plein centre-ville aura une incidence sur l'aménagement des quartiers environnants. Toulouse EuroSudOuest sera un véritable prolongement du centre-ville vers le canal du Midi et les faubourgs, en prenant en compte toutes les dimensions de la vie en ville : logements, équipements et espaces publics, activité économique et commerciale, déplacements, loisirs...

Toulouse EuroSudOuest sera complémentaire du projet de Toulouse-Centre. Pour garantir une cohérence à l'échelle du cœur de la métropole, ces deux projets sont menés par des équipes pluridisciplinaires conduites par l'architecte urbaniste catalan de renommée internationale Joan Busquets.



Source : <http://www.toulouse-eurosudouest.eu>

D. Plaine Campus : Toulouse Montaudran Aérospace (TMA)

Au sud-est de Toulouse, autour de la piste de Montaudran, symbole de l'aventure de l'Aéropostale, se construit le quartier européen de l'innovation, intégrant le campus dans la ville et la ville dans le campus.

Un lieu marquant de l'identité toulousaine

Avec Latécoère dès 1917, puis l'Aéropostale, Airbus et Air France, la piste de Montaudran est un des hauts lieux de l'histoire technologique et économique de Toulouse. Avec l'arrêt de son utilisation en 2003, c'est une zone de plus de cinquante hectares, située à l'entrée Sud-Est de la ville, qui s'offre aux réflexions de l'architecte-urbaniste David Mangin choisi en 2010 pour concevoir un projet urbain autour de l'aéronautique, poumon économique toulousain.

Ce nouveau quartier mêlant recherche scientifique, culture, activité économique et habitat se construit le long des 1,8 kilomètres de la piste. Elle est un élément incontournable du patrimoine tout comme les équipements marquants de l'aventure de l'Aéropostale réunis dans le château Petit-Raynal, au nord du site.

L'émergence d'un nouveau quartier

Le territoire Plaine Campus s'étend depuis la Garonne jusqu'à la vallée de l'Hers. C'est aujourd'hui déjà le pôle scientifique emblématique de la ville, mais il présente de formidables opportunités pour le développement d'un véritable projet de campus global. Plaine Campus sera ainsi un lieu de vie propice aux échanges et à la vie en communauté afin de favoriser la formation et la recherche scientifique, notamment dans le domaine de l'Aéronautique Espace et Systèmes Embarqués.

Le moteur de ce projet n'est autre que le nouveau quartier Toulouse Montaudran Aérospace, qui deviendra le lieu phare de Plaine Campus. Sur le site symbolique des pionniers de l'aéronautique civile, le quartier s'organise pour développer ses capacités de recherche, d'enseignement et de transfert vers les entreprises, qui feront de lui un pôle d'excellence internationale.

La vocation de cette nouvelle Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est d'accueillir des programmes de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur (ECA, IRT, Maison de la Formation..), des programmes d'habitat, de bureaux, des commerces et services, ainsi que des équipements publics. Cette ZAC comprend au total 355 000 m² de surface de plancher et développe deux centralités : une centralité économique et technologique au sud (le campus d'innovation) et une centralité culturelle (la Piste des Géants) et commerçante au nord. La réalisation opérationnelle de cette ZAC s'effectuera en plusieurs phases jusqu'en 2025.



E. Toulouse centre : un projet central pour le rayonnement de la métropole

Le grand projet Toulouse centre a pour objectif de requalifier les espaces publics du cœur de la métropole, d'imaginer et de structurer l'évolution du centre historique afin de l'adapter aux usages contemporains. L'enjeu est aussi d'affirmer l'identité de notre territoire, tout en dynamisant son activité économique, culturelle et touristique.

Concrètement, ce projet va permettre de développer la piétonisation et le lien vers la Garonne, de valoriser les lieux emblématiques tels que la place Saint-Sernin, d'accompagner la réalisation de grands équipements (pôle d'échanges multimodal de Matabiau, École d'Économie sur le parvis de Saint-Pierre des Cuisines), d'achever l'axe historique du Cardo romain en mode piéton (Salin, Saint-Sernin), d'affirmer les continuités cyclables (quais Daurade et Saint-Pierre notamment), d'embellir les quartiers du XIX^{ème} siècle (Bayard, Belfort), ou encore, de mettre en valeur les ports historiques sur la Garonne (Viguerie et Daurade) et de conforter la place du végétal dans la ville.

La candidature UNESCO en fil rouge

L'année 2014 a permis d'acter le calendrier à venir. D'ici juillet 2019, quatorze opérations d'aménagement seront livrées, en cohérence avec le dossier de candidature UNESCO, annoncé et lancé cette même année. Les rues des Lois, Gambetta et Bayard seront traitées en priorité. Les grands monuments et sites emblématiques bénéficieront d'une attention particulière : la basilique Saint-Sernin, le marché Victor Hugo et la gare Matabiau pour commencer, puis le couvent des Jacobins et le musée des Augustins dans un second temps.

Pour ce faire, l'équipe projet interservices de la métropole, constituée d'une quarantaine d'agents répartis dans une douzaine de services, travaille en collaboration avec Joan Busquets, Marc Aurel et Michel Desvigne, concepteurs internationaux du projet, en concertation permanente avec les habitants et usagers du quartier. Dans cet esprit, la mission Commerces et Centralités et la Direction de la Démocratie Locale sont également sollicitées.

Une mosaïque d'usagers

- 630 hectares ;
- Plus de 30 000 étudiants ;
- 4 200 commerçants et artisans ;
- 50 000 salariés ;
- 75 000 habitants ;
- 130 000 piétons par heure le samedi.



F. Le Grand Parc Garonne : un des grands projets phare de Toulouse Métropole

Un projet communautaire

Le long de la Garonne, principal axe naturel de l'agglomération toulousaine, plusieurs projets urbains et d'espaces naturels doivent contribuer à l'ouverture de la métropole sur son fleuve et à une meilleure articulation entre ville et nature.

Cette reconquête des bords de Garonne est l'occasion de revaloriser le patrimoine architectural, naturel et paysager, mais aussi de perpétuer le développement d'un art de vivre en lien avec les dynamiques impulsées par la métropole.

L'aire géographique du projet « Grand Parc Garonne » représente trente-deux kilomètres de linéaire et environ 3 000 hectares d'espaces situés de la confluence avec l'Ariège au sud de la métropole jusqu'à la commune de Saint-Jory au nord. Cette aire correspond au lit majeur de la Garonne et traverse sept communes métropolitaines : Toulouse, Blagnac, Beauzelle, Fenouillet, Seilh, Gagnac-sur-Garonne et Saint-Jory.

Une stratégie commune de réappropriation de la Garonne...

Confié à l'urbaniste paysagiste Henri Bava, ce projet s'appuie sur un **plan-guide** qui vise à fédérer les différents acteurs de la métropole autour d'une stratégie commune de réappropriation de la Garonne, selon **quatre objectifs** :

- **établir des continuités « modes doux » longitudinales et transversales**, pour offrir de nouveaux itinéraires de loisirs et de détente à tous les habitants de la métropole ;
- **valoriser le patrimoine fluvial, naturel et paysager** ;
- **renforcer les usages en lien avec l'eau** (navigation, sports nautiques...) ;
- **développer de nouveaux espaces de culture et de convivialité** (observatoire, guinguette...) en bord de fleuve.

... déclinée selon trois grands espaces

Cette stratégie se différencie selon trois séquences du fleuve :

- « **Garonne aval** », un parcours découverte, accessible aux piétons et aux vélos, comprend plusieurs promenades formant une grande boucle reliant la Garonne, le lac de Sesquières et le canal du Midi ;
- « **Toulouse centre** », l'installation de bollards, pontons et branchements électriques sur les quais du centre-ville annoncent le grand retour de l'activité nautique. À terre, cette volonté se traduit par une invitation à la promenade et aux loisirs, via la valorisation des berges de la Garonne, notamment au niveau des ports historiques ;
- « **Île du Ramier** », avec une priorité à la nature, aux sports et à la culture.

2015 a vu les premières réalisations du Grand Parc Garonne.



G. Parc Naturel et Agricole de Pin-Balma

Un renforcement du maillage des grands espaces de nature de la métropole

Le projet de Parc Agricole et Naturel de Pin-Balma, vient conforter la présence de grands espaces de nature sur le territoire métropolitain. Son positionnement géographique à l'est de la métropole, permet de consolider ce réseau de sites de manière répartie sur l'ensemble du territoire. Il propose aux citoyens en quête d'espaces de nature, de détente et de loisirs de proximité, à dix kilomètres du centre de Toulouse, un véritable « poumon vert urbain ».

Initié en 2007, ce projet mise sur la préservation et la valorisation des entités paysagères, naturelles et agricoles du site pour y « bâtir » un équipement grand public, structurant, propice au développement d'activités socio-éducatives, récréatives et culturelles. En ce sens, le Parc « agricole » propose d'être un « équipement support » vecteur de développement et de dynamisation d'une activité agricole mieux intégrée dans son contexte de péri-urbanité et (re)connecté avec les nouvelles attentes sociétales en matière de production locale et de qualité.

Ainsi l'ambition de ce projet est de créer sur près de 225 hectares, un parc thématique agricole dans un paysage naturel et rural préservé qui :

- **révèle un territoire qualitatif d'interface entre ville et territoires ruraux de l'est toulousain** : « une porte de la métropole toulousaine » ;
- **propose un grand équipement public de proximité pour les métropolitains**, offrant des activités et des services à la fois ludiques, éducatifs, culturels autour des thématiques « agriculture et nature » dans un cadre paysager préservé (l'exemple en fut donné à travers les programmations de l'événementiel Plein Champs en 2013 et 2014) ;
- **offre de nouvelles perspectives d'activités et de débouchés économiques agricoles diversifiant les sources de revenus** (sécurisation pour la profession), pouvant créer de nouveaux emplois et renforçant les liens entre ruraux et citadins (accueil à la ferme...).

Pour y parvenir l'emprise de projet de parc fait l'objet d'un classement de préservation de la vocation agricole et naturel des espaces, au travers du document graphique réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pin-Balma. Parallèlement diverses études de propositions d'aménagement du parc ont été conduites ainsi que le maillage du territoire par un réseau de cheminements piétons-cycles devant être intégrés au réseau vert de Toulouse Métropole. Enfin, la collectivité opère des acquisitions foncières d'opportunités visant à pouvoir y réaliser son projet d'équipement.





PARTIE 3

UN DEVELOPPEMENT URBAIN A MAITRISER POUR PRESERVER LA VALEUR ET LA DIVERSITE DU TERRITOIRE

VI. Un mode de développement urbain qui met sous tension la diversité du territoire

A. Une diversité paysagère altérée au fil du temps, alors qu'elle est porteuse de valeurs pour le territoire

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une morphologie peu contraignante qui a facilité l'extension urbaine et a généré une perte de lecture du paysage
- Une empreinte forte de l'eau, des espaces de nature morcelés et hétérogènes
- Des paysages agricoles très présents qui subissent une forte pression
- Des entrées de ville très urbanisées, sans véritable cohérence d'aménagement qui contrastent avec les portes d'entrées naturelles, porteuses d'identité
- Une prise de conscience dans les projets urbains de renouer avec le paysage
- 5 grandes entités paysagères organisent le territoire

Fondements naturels et anthropiques

L'attractivité démographique et économique du territoire de Toulouse Métropole entraîne depuis plusieurs décennies une modification profonde de ses paysages. La dynamique à l'œuvre crée des risques potentiels de perte de repères, de lisibilité et d'identité, susceptibles de modifier la perception du territoire qu'ont ses habitants.

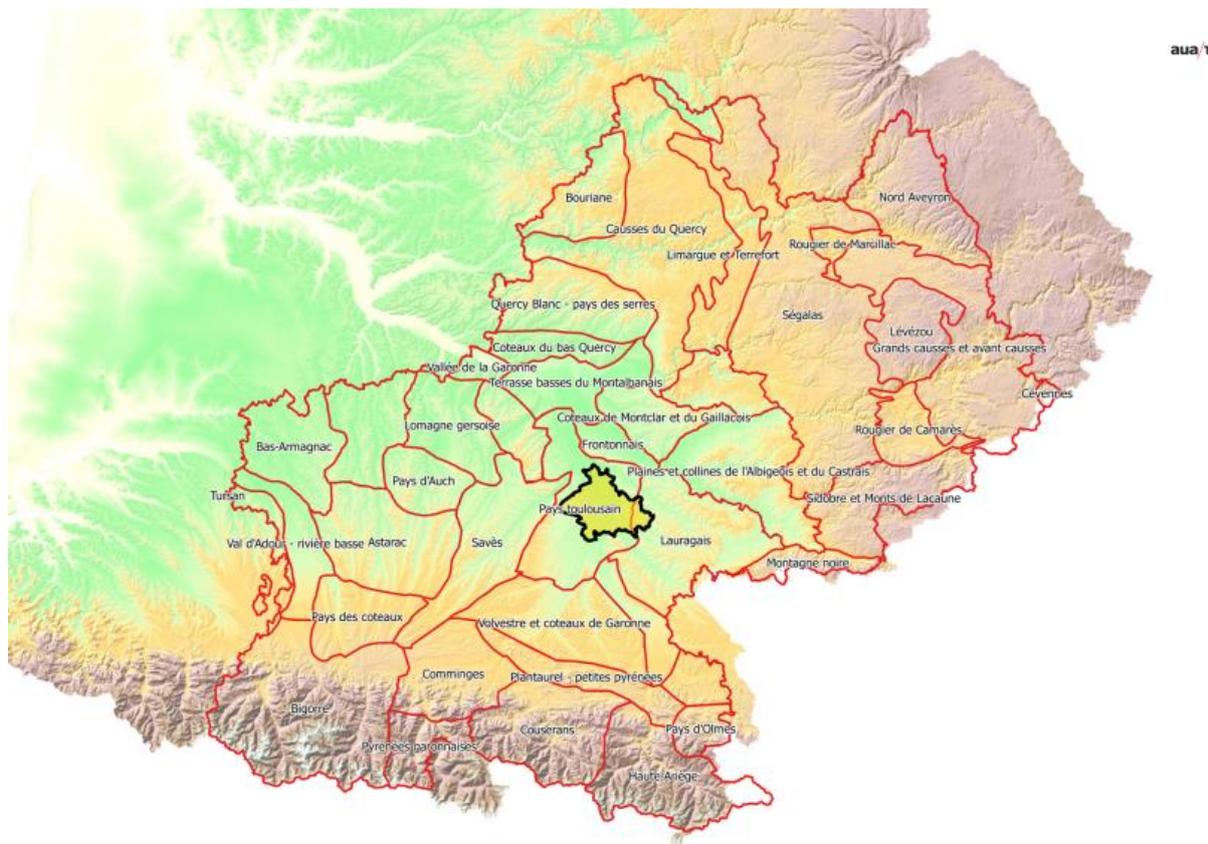
La démarche de planification intercommunale engagée aujourd'hui offre l'opportunité de se réinterroger sur les caractéristiques et les valeurs portées par le(s) paysage(s) de Toulouse Métropole, sur son ancrage dans le territoire et ses repères identitaires, vivaces ou à révéler.

Plus vaste région de France, Midi-Pyrénées présente une complexité biogéographique, à l'origine d'une grande diversité de paysages. Ceux-ci s'articulent en **trois grands ensembles paysagers régionaux**, qui rassemblent des entités paysagères unies par plusieurs traits communs :

- **les contreforts du Massif central, au Nord ;**
- **les plaines et coteaux, au centre ;**
- **les Pyrénées, au Sud.**

L'ensemble des « plaines et coteaux », au sein duquel s'inscrit Toulouse Métropole, correspond à une zone de basse altitude entre Massif central et Pyrénées, structurée autour de l'arc de la Garonne et ses affluents.

Toulouse Métropole s'y inscrit au carrefour de trois entités paysagères, parmi les quarante-trois identifiées à l'échelle régionale : le « Pays toulousain », « Le Lauragais » et « Le Frontonnais ».



Sources : URCAUE Midi-Pyrénées, aua/T | Extrait du Volet Paysager du PLUi-H

Un relief peu contraint, structuré autour de la Garonne

La morphologie du territoire, peu spectaculaire, facilite le déploiement de la ville et la rend d'autant plus perceptible dans son environnement. La Garonne s'y inscrit comme un élément structurant, traversant le territoire suivant une direction sud-ouest/nord.

En rive gauche de Garonne, un ensemble de terrasses alluviales planes, étagées et entrecoupées de rivières et ruisseaux affluents, résulte des phases successives de creusement et d'alluvionnement au cours des glaciations de l'ère quaternaire. Dans le même temps, le lit du fleuve s'est progressivement déplacé vers l'Ouest, créant la dissymétrie actuelle de la vallée. Les terrasses sont entaillées par quatre affluents de la Garonne, aux vallées également dissymétriques : la Saurdrune, le Touch, l'Aussonnelle et la Save.



La basse terrasse domine le lit et la plaine de Garonne d'une trentaine de mètres au niveau de Blagnac, se poursuivant en aval en direction de Grenade. Des talus entre vingt et trente mètres de hauteur permettent d'accéder successivement à la moyenne, puis à la haute terrasse.

A l'est de la métropole, en rive droite du fleuve, un relief de coteaux annonce les prémices des paysages du Lauragais, préservant encore de beaux panoramas et points de vue sur le paysage environnant et plus lointain (coteaux du Gers, massif des Pyrénées). Ces coteaux sont entrecoupés des vallées parallèles de la Saune, la Marcaissonne, la Sausse, la Seillonne, le Girou, qui rejoignent la vallée de l'Hers à proximité de la ville-centre.



L'eau, à mieux révéler sur le territoire

L'élément « eau » crée une empreinte forte, où le fleuve, puissant, est alimenté par un chevelu hydrographique fin, présentant des paysages très contrastés selon les territoires traversés et les linéaires de ripisylves, plus ou moins denses, encore en place. L'extension de la ville comme l'emprise des cultures en zones agricoles participent cependant à effacer ponctuellement les paysages de l'eau dans le territoire. A ce réseau naturel, il convient d'adjoindre les canaux du Midi, de Brienne, latéral à la Garonne et de Saint-Martory, ouvrages hydrauliques linéaires bordés en partie de platanes qui marquent spécifiquement le territoire métropolitain, ainsi que les complexes d'anciennes gravières, au nord et au sud de l'agglomération, devenues plans d'eau après arrêt de leur exploitation. Ces dernières accueillent une mosaïque de milieux diversifiés, susceptible de jouer un rôle de zone humide de substitution de valeur écologique.

Une empreinte verte morcelée, liée aux cours d'eau et aux ruptures de pente

Principalement liée aux cours d'eau et leurs milieux annexes, la végétation naturelle s'inscrit également au sein de **petits boisements privés ou communaux**, qui constituent un cortège boisé lâche, prenant place au sein des espaces agricoles ou des zones plus urbanisées.

Les lignes de crêtes, notamment sur les coteaux est, comme les margelles des terrasses situées à l'ouest du territoire, sont **principalement peuplées de chênes** pédonculés et pubescents, qui occupent historiquement les pentes trop fortes pour pouvoir être exploitées. Soulignant des reliefs parfois peu marqués, ils apportent des repères visuels qui dynamisent les paysages perçus. La qualité paysagère de ces boisements, les perspectives visuelles offertes à l'occasion de trouées dans les massifs, sont pourtant menacées du fait de leur attrait pour une urbanisation pavillonnaire « haut de gamme ».

Seule exception notable, située sur la haute terrasse de la Garonne, s'étend **la forêt de Bouconne**, visible de loin, par sa taille imposante et l'effet de lisière et de rupture qu'elle crée dans le paysage.

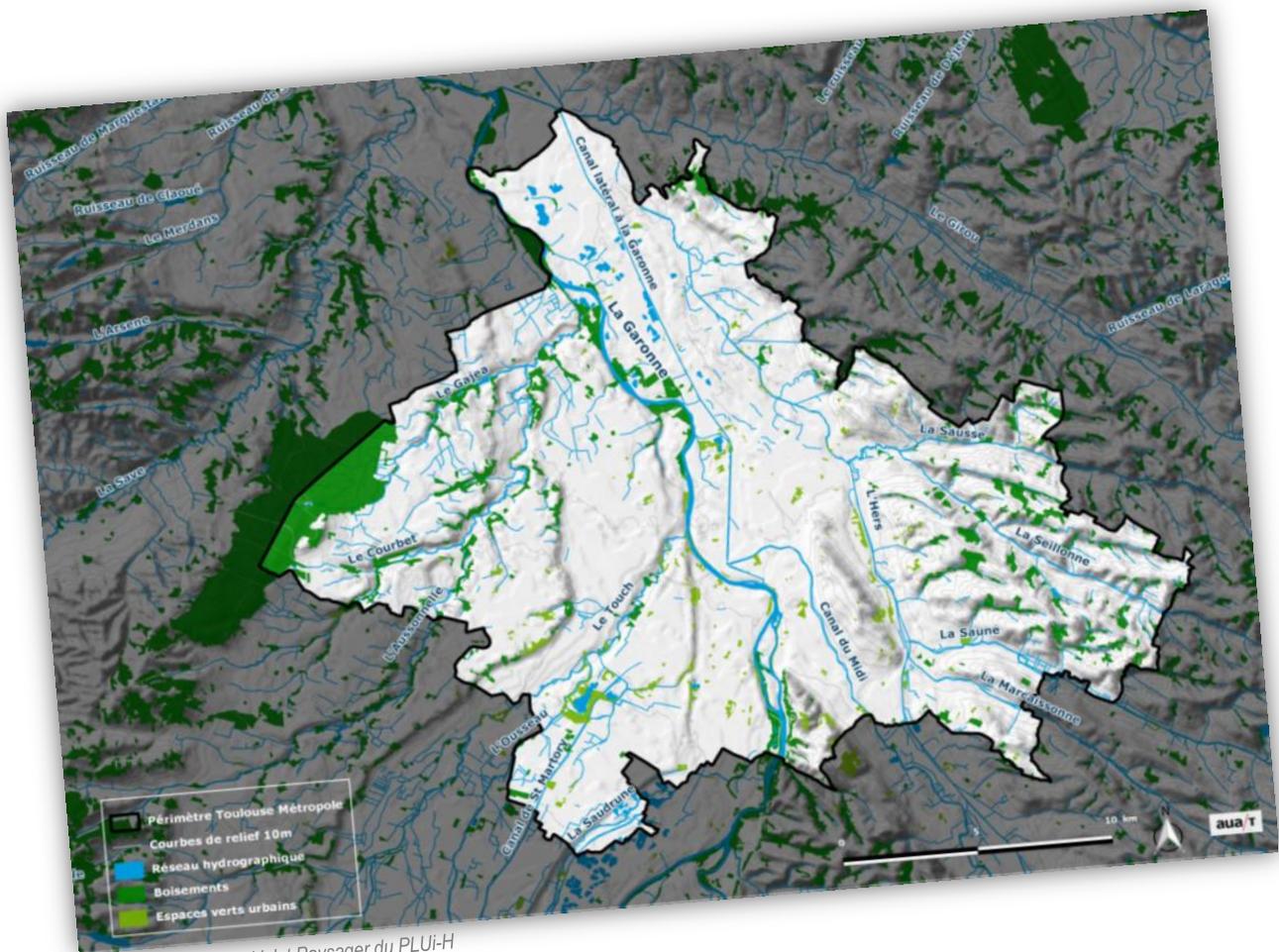


Des espaces de nature « urbaine » aux genres très divers

Une végétation plus ou moins maîtrisée vient compléter l'empreinte verte du territoire. Elle se caractérise par son hétérogénéité et la diversité des formes qu'elle peut revêtir :

- **nature de parcs** : espaces verts publics et privés, souvent aménagés à l'occasion de requalifications urbaines ;
- **nature contenue** : friches et délaissés ;
- **nature jardinée** : jardins privés, jardins collectifs (familiaux et partagés), tous hérités de l'histoire ouvrière et urbaine des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, et espaces agricoles urbains.

Ces espaces de nature « urbaine », relevant de genres très divers, assurent des fonctions variées : embellir la ville, lui offrir des poumons verts et tout simplement participer à son fonctionnement et à la vie des habitants. Les îlots verts des parcs et jardins urbains ponctuent et aèrent les centres-villes tandis que les zones vertes, souvent créées sur le site d'anciennes gravières remises en eau, associent fonctions récréatives et sportives entre ville et banlieue. L'importance (en surface) de l'élément végétal devient de plus en plus grande au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville, jusqu'à ce que les paysages agricoles prennent le dessus.



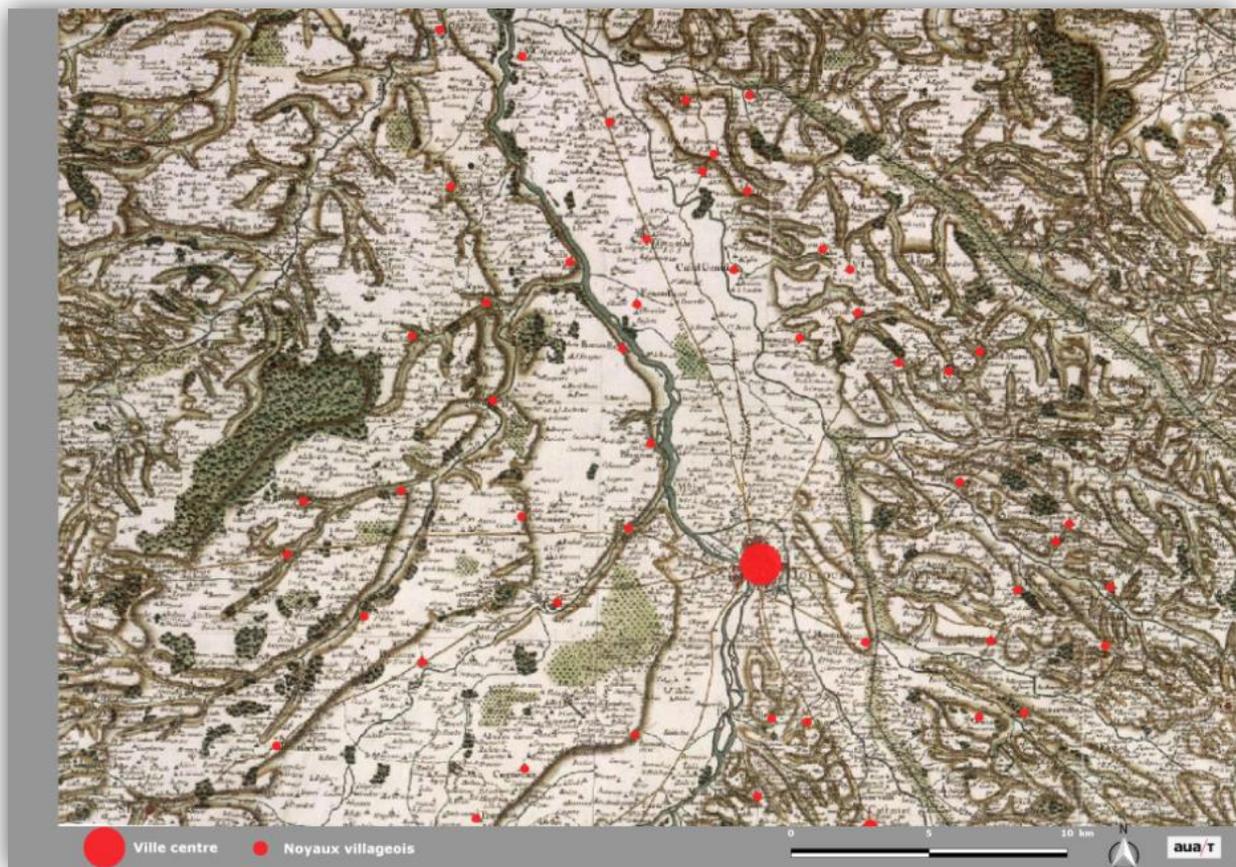
Source : Extrait du Volet Paysager du PLUi-H

Des paysages agricoles toujours prégnants sur Toulouse Métropole

Couvrant 25% du territoire, la présence agricole est encore très marquée malgré le développement de la ville. Les grandes cultures sont majoritaires. Peu à peu affranchie des caractéristiques physiques locales et des paysages d'origine, l'agriculture moderne offre des paysages ouverts, des perspectives visuelles lointaines, où très peu d'éléments (arbres, haies) apportent des points de repère. Les pratiques intensives conduisent à une uniformisation du paysage, confortée par les opérations d'aménagement foncier qui se sont succédées et posant la question de l'érosion des sols et de la replantation de haies susceptible d'y répondre. Représentant une richesse patrimoniale et identitaire spécifique au Nord de l'agglomération, les paysages spécifiques de la plaine alluvionnaire deviennent cependant très rares, menacés par une forte pression urbaine qui les fait reculer de plus en plus loin au nord. Les derniers ensembles maraîchers de Toulouse Métropole s'inscrivent aujourd'hui dans les méandres de la Garonne sur les communes de Blagnac, Fenouillet et Beauzelle, puis plus au nord en rive droite sur Saint-Jory. On constate cependant un morcellement important des ensembles parcellaires, qui occupent désormais des espaces d'interstices de la ville, où le voisinage avec les zones d'habitat ne se fait pas sans difficulté.

Des villages historiquement implantés sur le socle naturel

Apparue au IV^{ème} siècle avant J.-C. avec les « Volques Tectosages », Toulouse se fixe définitivement sur la rive droite de la Garonne avec la conquête romaine. Puis, la ville se développe sous l'essor de l'agriculture et du commerce. Au XIV^{ème} siècle, la ville compte entre 20 000 et 40 000 habitants et de nombreux bourgs, villages (Muret...) et bastides (Grenade, Clermont-le-Fort, Fronton...) entourent la cité, implantés en points hauts ou dans les plaines épargnées par les crues. Un véritable réseau de villes et villages est mis en place, irriguant et organisant le monde agricole et achevant le déboisement entamé par les abbayes.



Source : Toulouse nouvelle édition n°38, Cassini de Thury César-François (1714-1784, <http://cassini.ehess.fr>)

Une urbanisation contemporaine qui s'affranchit des contraintes physiques et naturelles

Au XIX^{ème} siècle, l'exode rural et l'arrivée du chemin de fer entraînent l'extension de la ville et de ses faubourgs le long des entrées de ville et des chemins ruraux, avec une forme d'habitat individuel majoritaire : « la toulousaine ». Davantage tournée vers l'activité agricole, l'agglomération toulousaine n'a guère participé à la révolution industrielle de cette période. Le premier décollage industriel aura lieu lors de la Première Guerre mondiale avec le renforcement des activités liées à l'armement (la Cartoucherie) puis avec l'implantation de l'Office National Industriel de l'Azote (ONIA). Les activités industrielles et commerciales qui apparaissent ensuite au-delà des faubourgs de Toulouse sont étroitement associées au chemin de fer. Il faudra attendre les années soixante pour que Toulouse connaisse un nouveau dynamisme porté par les industries aéronautiques et spatiales, l'enseignement supérieur et la recherche. Les formes urbaines prennent de la hauteur avec le développement des ensembles de collectifs. Le pavillon a néanmoins toujours la cote et continue de se développer.

On ne peut que constater **une perte progressive de « l'intelligence » du site ; l'attractivité de l'agglomération amène à étendre la ville toujours plus, toujours plus loin.** Pour autant, la production de paysages urbains n'est pas homogène. Certains aménagements s'inscrivent parfaitement dans les paysages préexistants, intégrant la géographie et l'histoire des lieux, alors que d'autres nient totalement ces éléments fondateurs. Enfin, de nombreux projets, notamment au cours des dix dernières années, entreprennent de renouveler le genre et participent à la création de nouveaux paysages urbains.

Les entrées de ville, un paysage urbain à reconquérir

Les voies et nœuds de communication ont, les premiers, servi d'accroche au développement de la ville. Ils conservent une place prépondérante encore aujourd'hui, à l'heure où la croissance de la ville continue de faire reculer ses limites. **La notion de « porte » de la ville disparaît cependant au profit d'un « continuum » hétérogène et souvent déqualifié avec le temps.**

Constituées sans véritable cohérence d'aménagement, ces entrées de ville sont devenues le territoire d'une implantation excessive d'activités économiques, industrielles, artisanales ou commerciales, que les centres-villes traditionnels ne peuvent ou ne veulent plus accueillir et où se trouvent parfois encore mêlées quelques zones d'habitat. Par l'importance de leur emprise, elles constituent des paysages à part entière, mais ressemblent trop souvent à un agencement peu ordonné de bâtiments sans caractère et de panneaux publicitaires multiples, en mutation perpétuelle. Cette dynamique, qui s'exonère totalement du paysage initial, entraîne un appauvrissement et une banalisation similaire des abords des principales grandes infrastructures qui convergent vers Toulouse Métropole : RD 2, RD 820, RD 888, RD 632, RN 124. La priorité donnée à la voiture a mené à la création d'aménagements majoritairement « routiers », ne permettant pas d'autres usages de l'espace public : absence d'aménagement pour les circulations douces, défaut d'accessibilité.



Les voies de chemin de fer forment un réseau désormais simplifié, qui concentre tous les déplacements en train. Les abords des voies en entrée de ville sont similaires à ceux des grandes infrastructures routières : hétérogénéité des bâtiments d'activités, peu d'aménagements qualifiants pour des espaces à l'accessibilité très limitée et aux aménagements paysagers minimalistes, pour ne pas dire inexistant, pour des questions de sécurité des voies. Les gares permettent de retrouver la notion de « porte d'entrée » dans la ville. Les paysages offerts à leur niveau relèvent cependant plus d'espaces dédiés à la connexion entre différents modes de transport (train/voiture/transports publics urbains) que de l'aménagement d'un véritable « seuil d'entrée » dans la ville. Les éléments architecturaux ou paysagers de qualité de proximité telle que le canal du Midi en façade de la gare Matabiau sont encore aujourd'hui peu valorisés.

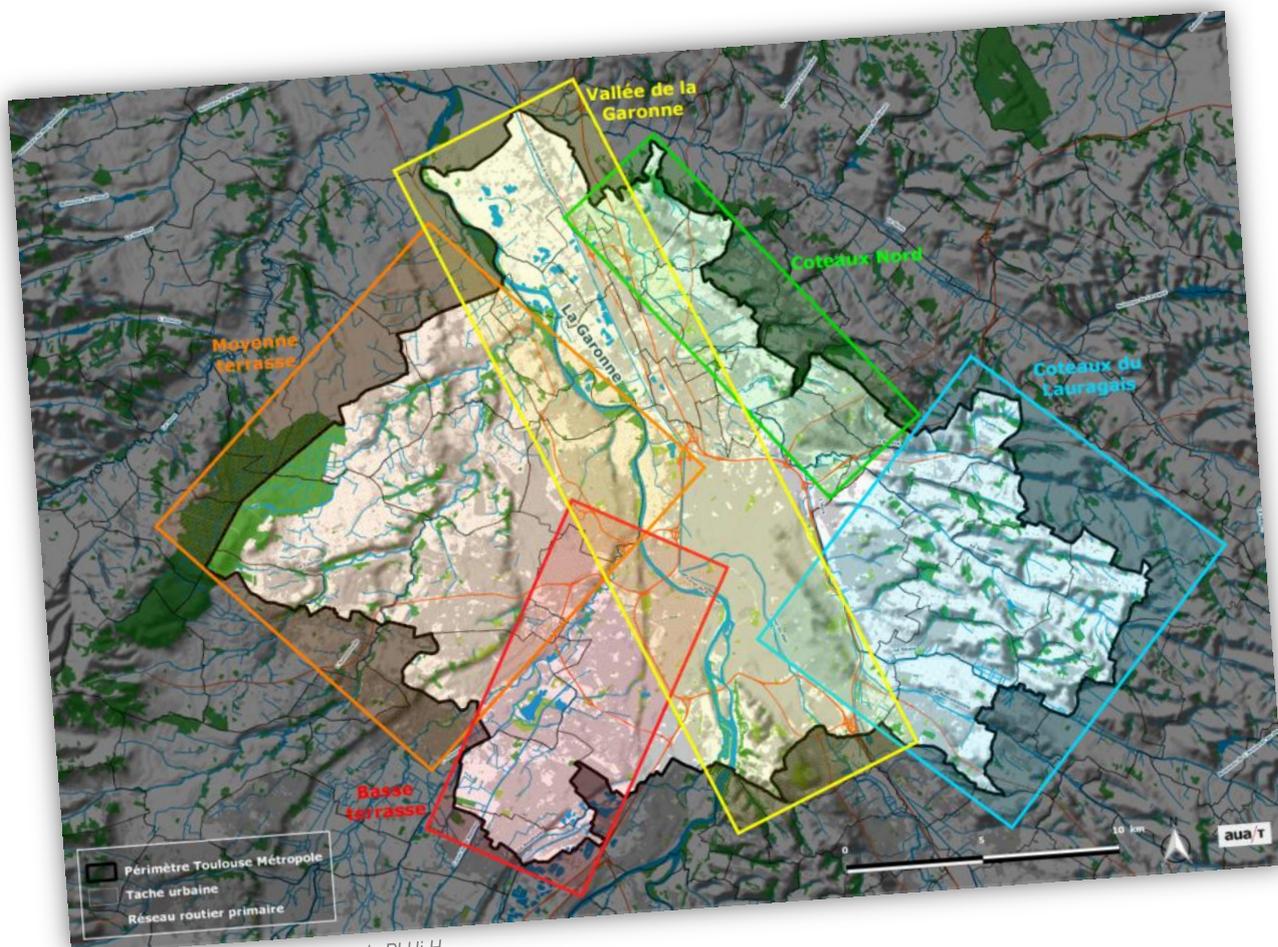
Porte d'entrée « nationale et internationale » sur le territoire, l'aéroport Toulouse-Blagnac décline une nouvelle identité autour du métal, du verre, de la lumière ; prairies, arbres, espaces publics de qualité accompagnant l'arrivée du tramway apportent une plus-value paysagère.



Les voies d'eau et leurs berges constituent potentiellement des portes d'entrée valorisantes de la ville, constituant une organisation paysagère linéaire, très structurée et capable de générer une forte identité, constante sur l'ensemble de leur cours. La Garonne comme les canaux offrent à ceux qui les pratiquent, sur l'eau ou aux abords, un regard totalement renouvelé sur les paysages urbains, qualitatifs (faubourgs, centres anciens) ou non (zones d'activités), mais aussi les paysages agricoles et naturels, plus ouverts, de la métropole, perçus également d'une berge à l'autre dès lors que la continuité des itinéraires est assurée.

Vers cinq grandes unités paysagères

L'étude des fondements naturels et anthropiques des paysages de Toulouse Métropole amène à identifier cinq grandes entités paysagères, unies par des traits paysagers communs s'appuyant notamment sur le socle physique et hydraulique du territoire.



Source : Extrait du Volet Paysager du PLUi-H

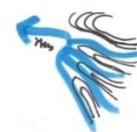
La vallée de la Garonne et les canaux



Deux principales séquences paysagères ponctuent la traversée du territoire de la métropole par la Garonne et les canaux. Au niveau de la ville-centre, les cours de la Garonne et du canal du Midi offrent des attraits paysagers uniques et structurants de par leur qualité, l'importance de leur linéaire et leur relatif isolement. Poumons verts de l'agglomération, ils sont principalement en lien avec quelques espaces verts urbains dans la traversée de la ville, ainsi que, pour la Garonne, les masses boisées des coteaux de Pech David au sud. Les paysages offerts par la ville centre sont surtout portés par le patrimoine bâti et architectural concentré dans l'hyper-centre, dense et minéral. En aval, les paysages s'ouvrent : espaces agricoles et espaces naturels associés aux milieux aquatiques prédominant. L'urbanisation est plus diffuse près de la Garonne, mais très concentrée de part et d'autre des voiries principales. Les unités paysagères créées dans cette partie aval sont plus petites et plus variées, offrant finalement peu de lignes de fuite si ce n'est au niveau du fleuve et du canal latéral à la Garonne.

Les coteaux du Lauragais

Les coteaux au relief marqué viennent s'effacer au contact de la vallée de l'Hers, suivant une orientation sud-est / nord-ouest. Ils offrent de nombreux points de vue et perspectives vers le sud du Pays toulousain et vers les Pyrénées. Les cours d'eau, bien que nombreux, n'affirment pas la présence de l'eau, du fait d'étiages estivaux très importants. Les boisements occupent principalement les versants sud des coteaux, depuis les bords des ruisseaux jusqu'aux crêtes. Celles-ci sont des lieux privilégiés par les châteaux qui ponctuent le territoire, mais aussi par le réseau de voiries qui l'irrigue. L'urbanisation, qui se développe de façon dense et étalée autour des noyaux villageois, à proximité de la ville-centre, est plus clairsemée aux franges de la métropole.



Les coteaux nord-est et la vallée de l'Hers



Si la vallée de l'Hers marque fortement le paysage, le cours de la rivière, creusé, canalisé, est finalement très peu visible. Il s'accompagne d'un réseau de cours d'eau secondaires non permanents, qui s'écoulent d'est en ouest. La végétation est très peu présente, sous la forme de quelques boisements résiduels, tant dans la vallée de l'Hers que sur les coteaux. Ces derniers offrent de nombreux points de vue sur la vallée de la Garonne et l'urbanisation dense qui s'y est implantée. L'urbanisation importante occupe les coteaux comme la vallée, stoppée cependant par la large zone inondable de l'Hers.

La moyenne terrasse

Située au sommet de la haute terrasse, la forêt de Bouconne domine, masquant totalement les coteaux du Gers qui marquent le relief plus à l'ouest. Les ripisylves accompagnant les cours d'eau complètent la trame verte de ces paysages. Plusieurs châteaux et belvédères offrent depuis les margelles des points de vue remarquables. L'urbanisation se développe principalement sur les basse et moyenne terrasses, autour des noyaux villageois de qualité ; elle épargne la haute terrasse, où les espaces agricoles et naturels sont les plus prégnants. La plate-forme aéroportuaire forme une entité paysagère à part, de par sa nature spécifique et son accessibilité très limitée.



La basse terrasse



Très urbanisée, la basse terrasse est marquée par une végétation très morcelée, principalement représentée par la ripisylve boisée le long du Touch, les boisements accompagnant le lac de la Ramée et quelques parcs urbains autour de châteaux. Si la vallée du Touch est bien identifiée dans le paysage, la Saudrune passe inaperçue, masquée par l'urbanisation dense qui l'entoure. Le canal de Saint-Martory est également peu visible, aux franges du tissu pavillonnaire et marquant la transition vers les espaces agricoles. L'urbanisation dense autour des noyaux villageois anciens mêle tissu ancien, grands ensembles et habitat pavillonnaire ; on signalera l'emprise paysagère spécifique liée à l'aéroport et aux espaces industriels le cernant.



Forêt de Bouconne ©aua/T



Garonne et agglomération toulousaine depuis les coteaux de Vieille-Toulouse ©D.Taillefer - smeag



Boisement de margelle, Toumefeuille ©aua/T



Garonne amont depuis Pech David ©aua/T



Boisement sur les coteaux, Quint-Fonsegrives ©aua/T



Garonne à Ginessous - Toulouse © aua/T



Boisements sur les coteaux et en fond de vallons, Mons ©aua/T



La plaine toulousaine depuis les coteaux de Pech David, Toulouse ©aua/T

B. Un nécessaire effort de diversification et d'intégration de la forme urbaine, dans un contexte de forte attractivité du territoire

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une forme urbaine qui tend à se diversifier... mais qui reste fortement marquée par l'empreinte pavillonnaire
- Quatre grandes catégories de formes urbaines : individuel « traditionnel », individuel dense, semi-collectif, collectif
- Deux grandes familles de modes de développement urbain : public (20%) – privé (80%)
- Une forte concurrence des projets privés qui ne garantit pas une réelle maîtrise des formes urbaines
- Un impact sur l'organisation, l'ambiance de la ville et le ressenti des habitants
- Des formes bâties liées aux typologies d'activité

Evolution de la production urbaine au fil de l'histoire

Si la notion de « forme urbaine » est aujourd'hui régulièrement employée par les urbanistes, architectes, géographes, sociologues urbains mais également par le grand public, elle n'en est pas moins une notion récente.

Apparue pour la première fois durant les années 1970, elle demeure encore difficile à définir car elle regroupe un champ lexical et des valeurs extrêmement variées. Elle fait ainsi référence, et tout à la fois, au tissu urbain, à la composition urbaine, au plan, à la densité... De fait elle est un concept mouvant sur lequel chaque époque va influencer en fonction des évolutions techniques et sociétales qui la caractérisent.

De la ville médiévale à la ville moderne, de la ville refuge à la ville insalubre

Jusqu'au début du XVIII^{ème} siècle la ville se veut dense par opposition aux villages et hameaux qui ponctuent la campagne toulousaine. Ensermée dans ses murailles, Toulouse offre le visage d'une ville intra-muros caractérisée par un tissu médiéval composé d'un labyrinthe de ruelles qui s'enchevêtrent où la limite entre la propriété et l'espace public est souvent difficile à déceler. Les murailles, détruites au XIII^{ème} siècle offrent une protection qui justifie un amoncellement des constructions sans réelle organisation.

Si les ambitions commerciales de la ville (et de la région) contribuent, notamment grâce au développement du pastel, à un élargissement progressif des rues et des avenues la norme demeure l'alignement à la rue. Les constructions s'élèvent peu à peu grâce à l'évolution des techniques de construction et les espaces libres se lotissent.

Le XVIII^{ème} siècle voit naître des prémices de plans d'ensemble, mais ceux-ci tendent à aérer la ville avec la mise en place d'une ceinture de boulevards et la création de parcs et jardins censés ouvrir la ville vers l'extérieur, ces phénomènes demeurent liés à la puissance publique. La construction individuelle continue ainsi de privilégier le coup par coup sur une ville qui se développe plus qu'elle ne se structure.

De la ville haussmannienne au milieu du XX^{ème} siècle, un rejet progressif de la densité

Au début du XIX^{ème} siècle la ville se veut libérale et la croissance urbaine se poursuit de façon anarchique. C'est ainsi au fur et à mesure des besoins que sont décidés les grands travaux de voirie. Le désordre du tissu urbain, l'incohérence des voiries et les problèmes d'hygiène font toutefois évoluer les formes urbaines durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle. L'urbanisme se théorise et se réglemente. Outre l'alignement un regard commence à être porté sur l'usage des sols, les densités, la hauteur des bâtiments... Le mouvement hygiéniste se traduit également par un principe de desserrement urbain prônant des densités plus faibles. Les premiers lotissements apparaissent avec la construction en série permise par l'industrialisation. L'habitat individuel s'impose désormais comme une forme urbaine en soi, tant pour les cités ouvrières que pour la bourgeoisie. Celui-ci répond à une attente sociale nouvelle et s'oppose à la ville ancienne trop densément construite et peuplée. La maison unifamiliale demeure mais change car elle n'est plus systématiquement mitoyenne ou en limite de l'espace public comme c'est le cas dans le cœur historique. Elle s'éloigne de celui-ci et privilégie un ordre discontinu éloigné à la rue. Le jardin devient un marqueur social sans que l'on puisse pour autant identifier une forme unique, ni même une

organisation au sens contemporain du terme. La multiplicité des projets individuels continue ainsi de se traduire par une certaine désorganisation. Celle-ci est toutefois moins dense et plus étalée.

Avec les prémices du XX^{ème} siècle l'industrialisation à grande échelle va faire considérablement évoluer les formes urbaines. Le développement de la bicyclette, puis de l'automobile, vont ainsi favoriser l'étalement urbain tandis que les parcelles continuent d'offrir des superficies de plus en plus grandes. Ce mouvement n'est toutefois plus seulement alimenté par un rejet de la ville. Parallèlement l'évolution des techniques (ciment, chaux hydraulique...) permet de varier les constructions dans leur architecture tandis que la construction d'immeubles cesse quasi totalement durant l'entre-deux guerres, même en centre-ville.

L'après-guerre et les trente glorieuses, une densification subie et nécessaire ?

La Seconde Guerre mondiale et ses effets entraînent un véritable tournant dans l'histoire des formes urbaines. Celui-ci est du, pour l'essentiel, à une reprise en main des conditions de construction de la part des pouvoirs publics qui vont favoriser une densité verticale afin, d'une part, de répondre à la croissance de la demande en logements, et d'autre part, pour rentabiliser des réseaux qui se sont considérablement étendus. La surélévation des bâtiments se développe peu à peu tandis que le renchérissement du foncier fait reculer la maison individuelle qui redevient l'apanage des classes les plus aisées. Pour autant, on observe dans les plans intérieurs et la distribution des pièces un rapprochement évident entre l'habitat individuel et les logements collectifs qui retrouvent un engouement de la part des populations, certes lié aux prix élevés du foncier, mais également et surtout parce qu'ils deviennent synonyme de confort et de modernité (ascenseur, vide-ordure...).

La nécessité de construire beaucoup et rapidement se fait surtout ressentir à partir des années 1960 : exode rural, rapatriés d'Algérie, nécessité de loger les générations issues du baby boom... La région toulousaine entre alors dans l'ère de la planification à grande échelle où l'îlot cède sa place à la barre et où les fonctions urbaines se dissocient (habitat, travail, loisirs, consommation...). C'est l'époque des grands ensembles et des villes nouvelles (cf. Colomiers). Une tendance à la monumentalité que l'on retrouve jusque dans la composition des zones d'activités et qui trouve sa meilleure illustration dans les grands centres commerciaux qui commencent à ceinturer l'agglomération.

La périurbanisation et la ville étalée

Si les grands ensembles marquent le territoire et les paysages urbains des années 1950 à 1970, la maison individuelle continue toutefois de répondre à une attente sociale. Cette attente est d'ailleurs renforcée par l'échec alors naissant des grands ensembles. L'habitat individuel connaît ainsi une nouvelle phase de croissance et devient majoritaire dans la construction dès le début des années 1970. Le développement de l'automobile et de l'assainissement autonome contribuent largement à ce mouvement en affranchissant les constructions des notions de distance. Les communes de première et de deuxième couronne se couvrent progressivement de lotissements où la villa devient la forme urbaine quasi unique sur ces territoires. Du point de vue architectural une autre rupture s'opère puisque ces constructions ne cherchent plus à exposer leur modernité. Elles se ruralisent (tout au moins dans la volonté affichée) et s'uniformisent.

La période contemporaine, une diversification des formes urbaines ?

Les années 1980, et surtout 1990, voient apparaître de nouvelles formes urbaines qui viennent atténuer la distinction qui a prévalu jusqu'alors entre habitat individuel et habitat collectif. Offrant une alternative « horizontale » à la densité « verticale » la maison de ville (habitat en bande) retrouve ses lettres de noblesse tandis que de nombreux ensembles résidentiels voient le jour. Ceux-ci contribuent à une diversification des formes urbaines même s'ils ne parviennent à remettre en cause le désir d'habitat individuel qui se reporte toujours plus loin. Ils composent avec un renchérissement des prix du foncier qui trouve son point d'apogée au milieu des années 2000. S'ajoute à cela une reprise en main des politiques d'Etat qui affichent désormais comme objectif d'endiguer l'étalement urbain et visent à réintroduire une plus grande diversité des types d'habitat. Les communes de première et deuxième couronne entament alors un mouvement de diversification qui doit amener à une meilleure répartition entre habitat individuel et collectif, tandis que la ville-centre se densifie, notamment à proximité des grands axes de transport.

Des formes urbaines qui, si elles se diversifient progressivement, restent encore fortement marquées par l’empreinte du pavillonnaire

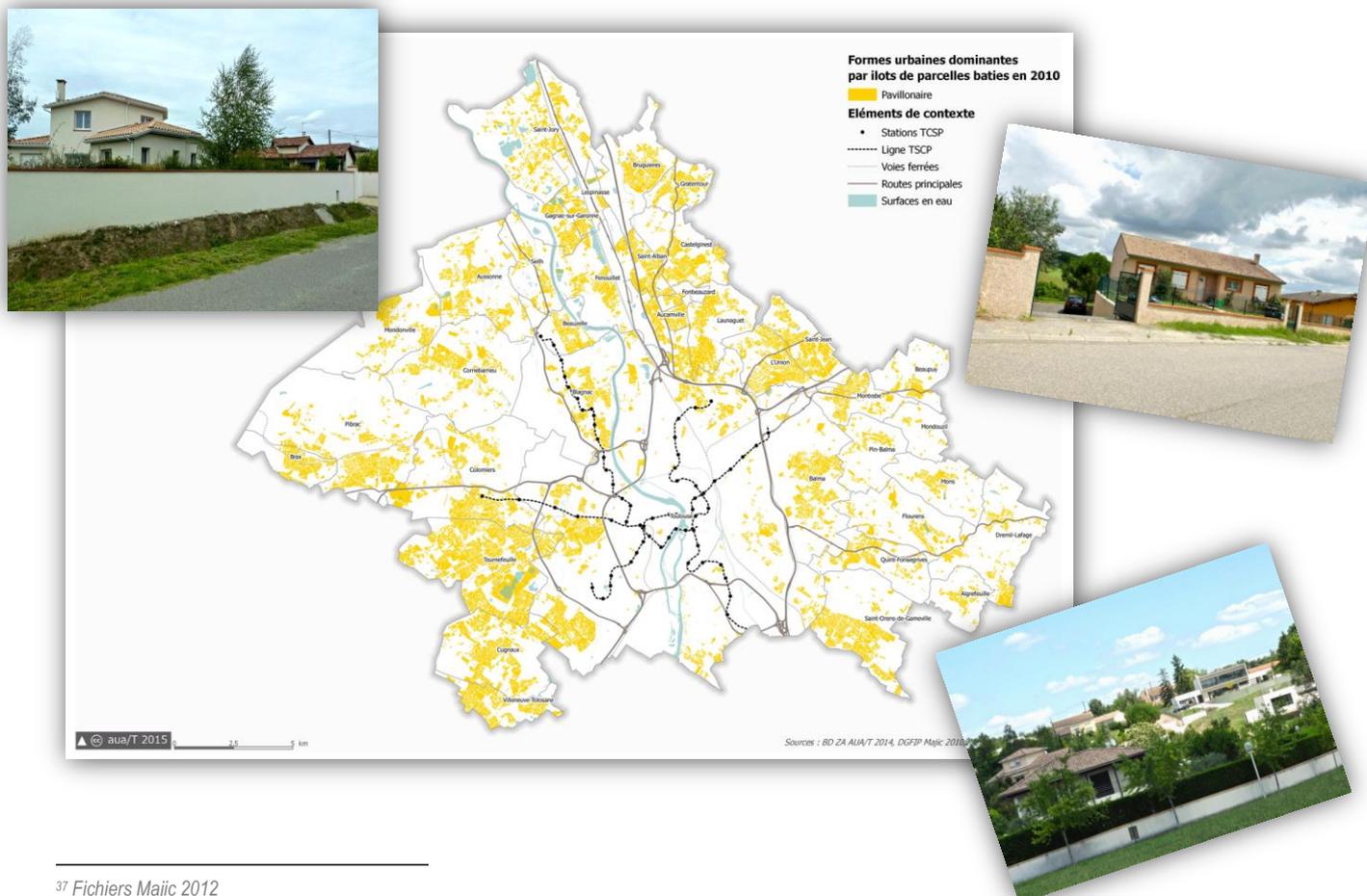
Si une pluralité de formes urbaines s’est développée au travers de l’évolution historique de la métropole, des formes « récurrentes » ont traversé les différentes périodes de production de la ville, en s’adaptant à leur époque (pavillons, maisons de ville, collectif...).

Toutefois, l’empreinte du pavillonnaire reste encore forte sur le territoire (65 % de la surface bâtie à vocation d’habitat), même si une diversification progressive des formes urbaines s’affirme depuis une vingtaine d’années, avec la volonté de concilier densité et préservation de l’intimité, au travers de formes plus innovantes et qualitatives.

Dans ce contexte, une analyse des formes urbaines dominantes de Toulouse Métropole a été effectuée à l’échelle de la parcelle³⁷, pour déterminer les grandes caractéristiques de l’organisation et de la répartition de ces formes sur le territoire métropolitain.

Dans un souci de fiabilisation de la donnée, **une agrégation de ces formes urbaines en quatre grandes catégories a été opérée** : le tissu pavillonnaire, l’habitat individuel dense, le semi-collectif, le collectif. Il ressort de cette première analyse les caractéristiques suivantes :

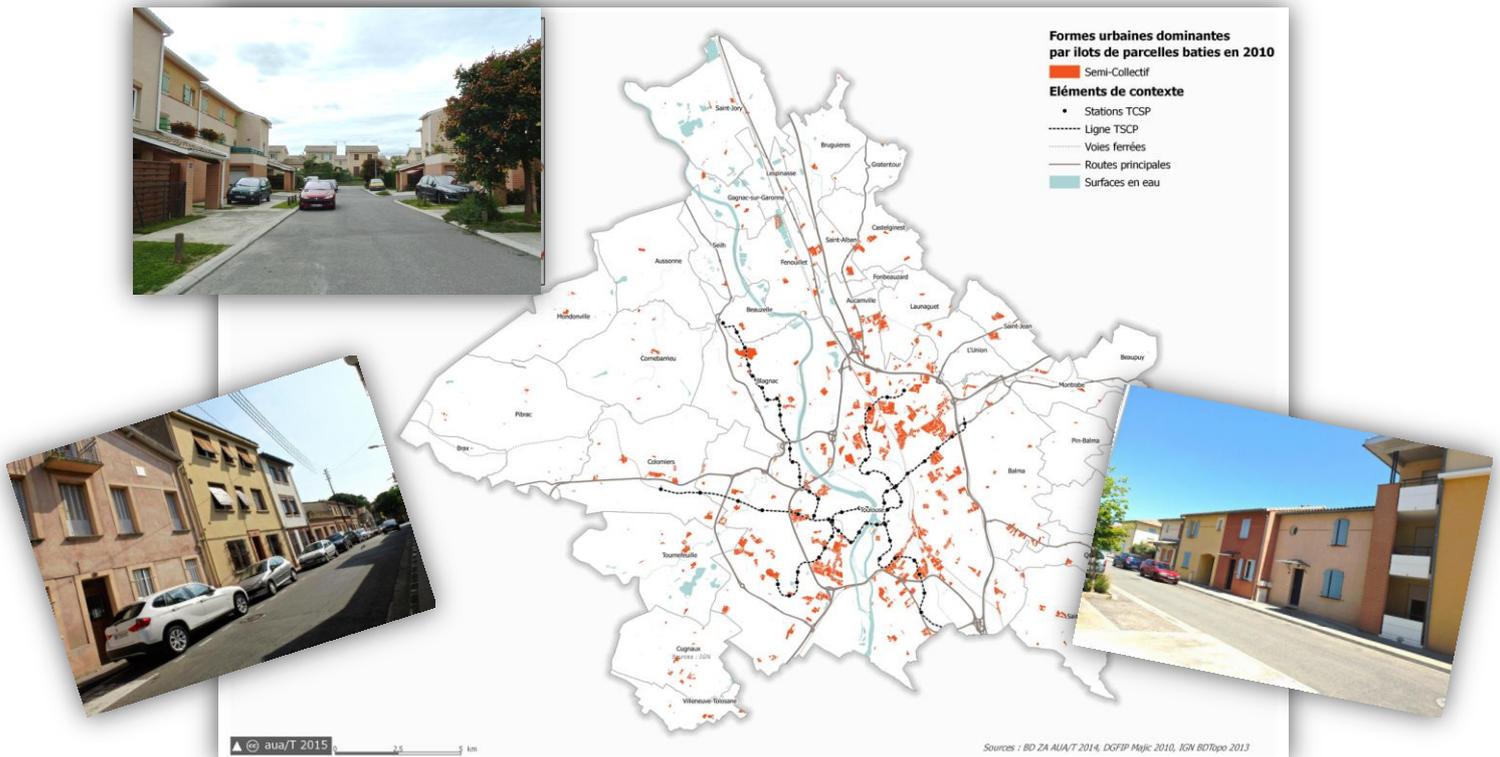
Le tissu pavillonnaire « traditionnel », qui comprend les villas et pavillons, organisés ou non (lotissements ou diffus), occupe aujourd’hui près des deux-tiers de la surface bâtie à vocation d’habitat, alors qu’il n’accueille qu’un tiers des habitants.



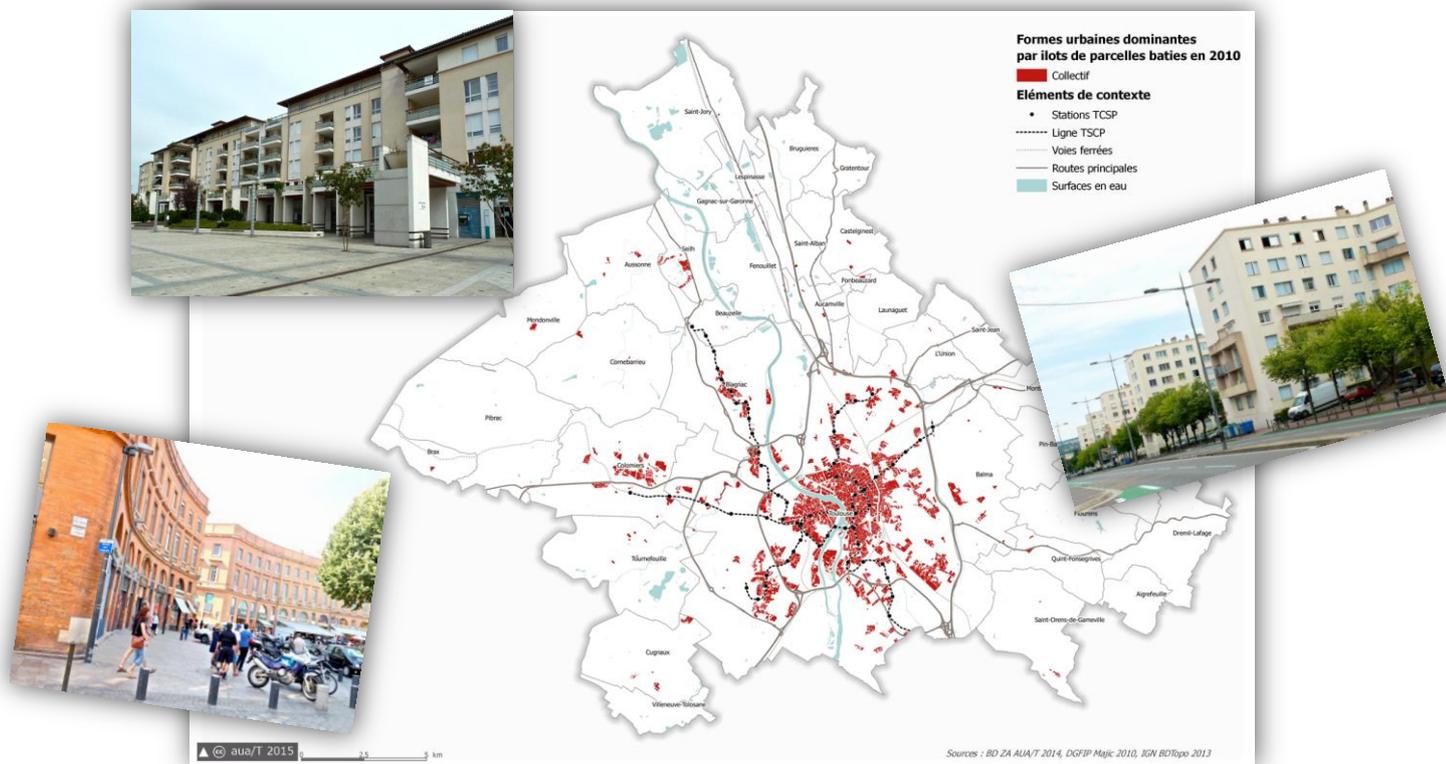
Le tissu individuel dense, qui correspond aux maisons individuelles organisées, qu'elles soient jumelées ou en bande, occupe 14% de la surface bâtie à vocation d'habitat, mais accueille près de 20 % de la population.



Le tissu semi-collectif, composé des maisons de ville, et petits ensembles collectifs (type R+1, R+2 ; bénéficiant généralement d'une entrée individuelle), occupe 9 % de la surface bâtie à vocation d'habitat, et accueille 12 % de la population.



Le tissu collectif « classique », regroupant l'habitat collectif continu/discontinu, de moyenne et grande hauteur ; cette forme urbaine accueille près du tiers des habitants de la métropole, en n'occupant que 12 % de la surface bâtie à vocation d'habitat.



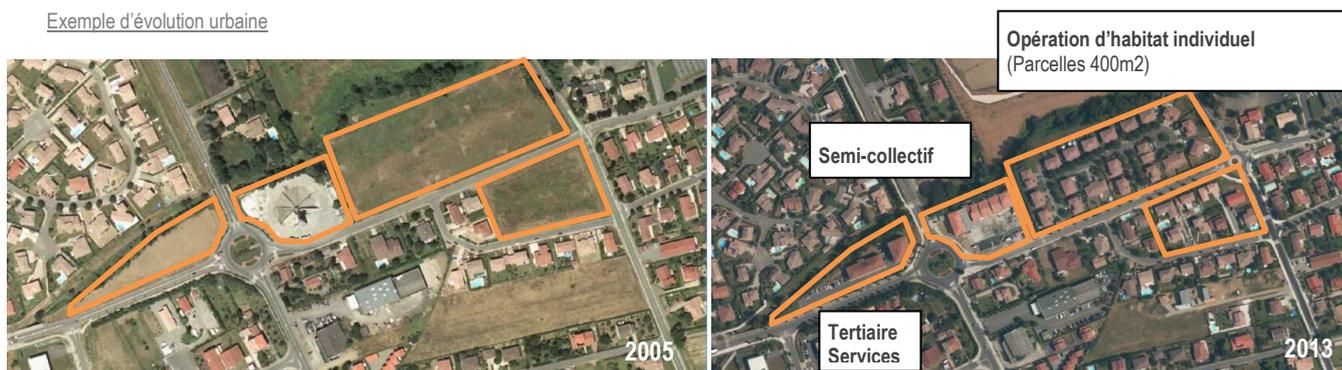
Une diversité des formes urbaines liée au développement urbain

Depuis plus de dix ans, la forte attractivité de l'agglomération a induit un développement soutenu de l'offre en logements. De par les caractéristiques urbaines des territoires et des communes de Toulouse Métropole, ce développement a conduit à accueillir des formes urbaines adaptées aux différents quartiers des communes.

Si le PLH a identifié un potentiel de création de logements d'environ 6 500 logements par an entre 2014 et 2019, dont 50 % sur Toulouse, les capacités de développement en extension urbaine sont aujourd'hui limitées et encadrées et les réserves foncières de la métropole (près de 900 hectares de ZAD) arrivent bientôt à échéance.

Parallèlement à la réduction des capacités foncières en extension, les caractéristiques du tissu urbain actuel (de faible densité) et le relâchement des règles d'urbanisme font apparaître de nouveaux programmes dans des quartiers résidentiels existants. Si la diversité des formes urbaines et architecturales et le coût du foncier de la construction s'imposent à la spécificité des villes, il apparaît que des projets plus denses apparaissent sur les communes de première, deuxième et troisième couronne par rapport à la ville-centre, avec des impacts sur leur intégration dans la vie des secteurs où ils ont été développés.

Exemple d'évolution urbaine



Les processus de maîtrise de la forme urbaine

Deux grandes familles de modes de développement urbain sont aujourd'hui mises en œuvre pour la réalisation des projets de logements :

- **des projets maîtrisés par les collectivités dans des opérations publiques de type ZAC** (Zone d'Aménagement Concerté). Ces procédures opérationnelles permettent généralement une bonne maîtrise des typologies de logement (collectif ou individuel) et du prix du foncier. Les collectivités ont alors la possibilité de « contrôler » l'aménagement de nouveaux quartiers tant dans leur approche de la qualité des aménagements que sur les programmes de logements, d'équipements publics, de commerces et d'activités économiques. **Aujourd'hui, 20 % de la production en logement de Toulouse Métropole s'effectue en ZAC**, ce qui est inférieur à ce qui est pratiqué dans d'autres agglomérations (ex. Rennes : 50 %) ;

- **un autre type de développement que l'on pourrait appeler « libre » s'observe pour un développement urbain dans le diffus**. Ce type de développement représente la **majorité des projets de logements (80 %)** sur du foncier privé. Les projets concernés ici sont alors conditionnés par les seules règles du document d'urbanisme sans avoir de prise sur le prix du foncier et sur la forme urbaine. La diversité des formes proposées dans les programmes relève alors souvent de la capacité de négociation de la collectivité. Ce mode opératoire « libre » parfois situé en périphérie des opérations publiques, fait apparaître des programmes privés développés sans les mêmes contraintes que les opérations publiques, tout en bénéficiant des aménités urbaines offertes par les ZAC.

Les effets sur l'organisation urbaine et le ressenti des habitants

Les nombreuses opportunités de programmes de logement ont conduit au développement de projet dans des secteurs pas toujours les mieux équipés et/ou desservis et donc à des projets pas nécessairement adaptés aux contextes urbains dans lesquels ils étaient insérés. Ce renouvellement urbain, peu maîtrisé dans le cas des opérations en diffus peut provoquer une perception parfois difficilement vécue des habitants par la confrontation d'opérations de tailles différentes.

Ainsi, une mobilisation importante des habitants sur ces sujets dans le cadre des concertations (projets, PLU...) a été constatée. De plus, les mécanismes d'encadrement jusqu'alors possibles par les règles du document d'urbanisme en fonction des typologies de territoires ne sont plus les seuls garants des formes urbaines, notamment à l'aune de la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Un phénomène accentué par les typologies d'opérations proposées

Si la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants sur l'agglomération paraît évidente, cet accueil de population est aujourd'hui réalisé dans des programmes d'opérations aux typologies de logements très orientées par un nombre plus important de petits logements (T2, T3) pour répondre non seulement à l'accueil de petits ménages, célibataires, familles monoparentales mais aussi une meilleure rentabilité économique des opérations. Ceci au détriment de la qualité de vie incitant ainsi à quitter son logement.

Aujourd'hui, 70 % de la production privée est réalisée pour des programmes d'investisseurs ce qui implique la production de petits logements. Sur l'ensemble des communes, ce phénomène accentue la prudence affichée face aux perspectives d'intensification (même sur les communes très urbaines) car elle ne permet pas de créer une population stable et fidèle aux équipements et aux infrastructures développées par les villes.

Les architectures proposées

Aujourd'hui, une production architecturale d'apparence traditionnelle (tuiles, enduits, plaquettes) est proposée et souhaitée par la majorité des habitants et des décideurs afin de répondre à leurs attentes d'intégration, d'harmonie et d'homogénéité architecturales dans les quartiers existants des villes de Toulouse Métropole. Cette tendance est cependant contrebalancée par des propositions de formes architecturales et de matériaux plus contemporains des professionnels et parfois des particuliers. L'opportunité d'accueillir de tels projets est à évaluer afin d'assurer une qualité globale des projets sur les villes tant dans la production traditionnelle aux réponses parfois discutables qui sont une copie de l'ancien sans pouvoir utiliser des matériaux nobles que dans des réponses contemporaines qui elles aussi n'ont pas forcément la qualité finale que l'on pourrait attendre.

Les formes urbaines dans les secteurs d'activités tertiaires, commerciales, artisanales

Des bâtiments d'activité en pleine évolution pour répondre à des exigences très spécifiques

Les espaces d'activité sont généralement « dédiés » et clairement identifiés dans les documents d'urbanisme afin d'assurer une cohérence de développement et préserver des risques de cohabitation habitat/activités (nuisances sonores ou techniques incompatibles avec la qualité de vie).

Les règles d'accueil et d'implantations sont relativement homogènes sur les secteurs concernés du territoire métropolitain (distance par rapport aux voies, hauteur des constructions...) et peu de règles sont imposées sur les formes architecturales. En effet, les exigences des collectivités sont moins fortes sur les formes architecturales et urbaines pour ne pas freiner le développement économique d'autant que ces bâtiments sont déjà très contraints par les nouvelles normes (thermiques, technologiques et environnementales) à mettre en place.

La diversité des formes bâties est liée au type d'activités concernées :

- **pour le tertiaire**, une évolution significative des projets est constatée pour répondre à une image de marque à afficher et influencée par les changements d'organisation du travail ;
- **pour les activités artisanales ou de production**, le respect du coût de construction induit une qualité architecturale et des formes urbaines sobres pour assurer une meilleure rentabilité des petites ou moyennes entreprises et pallier au risque de leur éloignement des centres urbains ;
- **pour les activités de logistique**, il est confirmé la nécessité de regrouper les services dans de grands ensembles de bâtiments aux formes architecturales massives et en grande majorité faits de bardages métalliques ;
- **pour les activités industrielles aéronautiques et la sous-traitance**, leur développement est aujourd'hui conditionné par la nécessité de s'adapter au rythme des commandes en gardant une image de marque affirmée et rester proche ou se rapprocher au maximum des équipements actuels et des commanditaires.



Les principales caractéristiques du parc d'activité

Malgré la diversité des constructions, le parc est majoritairement ancien, et porté par quelques grandes opérations récentes qualitatives (Andromède, Saint-Martin, Gramont...) et des opérations plus modestes mais exemplaires (L'Union...). Les pôles économiques dédiés à l'activité tertiaire, aux activités artisanales sur l'aire urbaine de Toulouse sont majoritairement implantés en périphérie. Ce sont des quartiers monofonctionnels composés d'immeubles de bureaux de faible hauteur et peu denses. Le centre-ville reste une exception pour le tertiaire.

Le parc ancien est de qualité moyenne ou faible avec ses propres spécificités, sa logique, son organisation et des aménagements particuliers. Pour les activités tertiaires, le bâti « type » est un bâtiment de plus de dix ans, d'une surface moyenne de 2 600 m², de faible hauteur (deux ou trois étages, des parkings extérieurs), avec une structure acier ou béton, des façades linéaires et vitrées, un toit terrasse, des cloisons intérieures légères. La valorisation paysagère et architecturale est fonctionnelle et cohérente. Des services et des équipements comme la restauration, l'hôtellerie, le commerce et d'autres services à la personne sont implantés sur chaque pôle même si l'offre globale est sous-dimensionnée sur certains pôles.

Une évolution vers des bâtiments plus « qualitatifs »

Des façades en pierre de taille pour les immeubles du centre-ville aux préfabriqués, en passant par les constructions métalliques, les bureaux reflètent depuis plus d'un siècle l'évolution des territoires de l'économie. Ils sont le reflet des degrés de technicité des activités implantées, de l'organisation des modes de travail, mais aussi celui de la typologie des entreprises présentes sur le territoire.

Sur plusieurs décennies, s'est opérée une standardisation des constructions produisant une morphologie urbaine des pôles d'activité peu inventive et répétitive. Aujourd'hui, l'évolution des formes tertiaires va dans le sens d'une plus haute technicité (plus économe en énergie, en eau...) et d'une signature architecturale plus emblématique et évolutive.

En effet, dès les années 2000 et surtout depuis 2005, les nouvelles formes produisent des bureaux plus compacts, plus denses, plus hauts, plus économes en énergie et plus innovants. La surface moyenne des bâtiments a progressé et atteint maintenant 3 600 m² avec des écarts importants, allant de 950 m² à plus de 40 000 m².

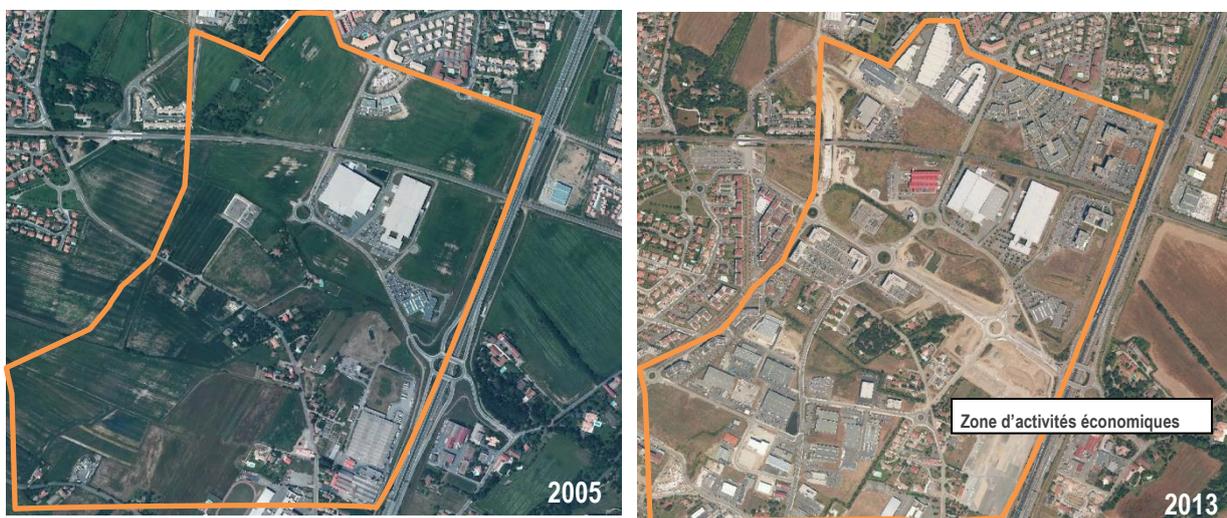
Au-delà de la question de la conception des immeubles, des évolutions sont constatées sur les aménagements des pôles eux-mêmes avec une meilleure visibilité, des dessertes internes plus aisées (cheminements piétons, pistes cyclables...). Une rationalisation et une densification de l'espace ainsi qu'une valorisation d'espaces paysagers sont également réalisés.

Des risques d'obsolescence des bâtiments anciens

Les normes existantes entraînent une obsolescence programmée du parc ancien accentuée par les besoins des entreprises qui ont évolué. Les utilisateurs souhaitent une plus grande flexibilité des locaux, des immeubles répondant aux nouveaux critères techniques mais aussi environnementaux.

Une enquête de l'IFOP et CBRE réalisée en 2011, auprès d'un panel de 1 000 entreprises (occupant 60 millions de m²), montre que plus de 25 % qualifient leur immobilier comme vétuste.

La remise en état du parc ancien doit prendre en compte l'hétérogénéité des qualités intrinsèques des bâtiments (âge, éléments de la construction, qualité, technologie...) comme de leur environnement. Effectivement, l'opportunité de rénover va dépendre de la valeur de l'immeuble et par conséquent de l'attractivité économique de la zone sur laquelle il est implanté.



VII. Entre territoires de la diversité et territoires plus spécialisés, des réalités urbaines contrastées

A. Centralités et activités résidentielles : un « gisement » de diversité urbaine encore insuffisamment exploité

CE QU'IL FAUT RETENIR

- 129 centralités de proximité : 63 dans Toulouse et 66 hors Toulouse
- Des typologies de centralités : centralité excentrée / centralité type village-rue / centralité type village carrefour
- Une concentration deux fois plus importante d'habitants et d'emplois que sur le reste du territoire
- Des activités de services à la population et pourvoyeuses d'emplois (275 000)
- 66 % des emplois liées aux activités résidentielles sont localisées en dehors des zones d'activité au sein de tissus mixtes
- Des activités qui participent à l'animation des quartiers et à la diversité urbaine

Les centralités de proximité, de quoi parle-t-on ?

Les centralités de proximité sont des **ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, combinant des fonctions urbaines mixtes** (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien (« centralité historique »).

Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver dans un **périmètre restreint afin d'être accessible facilement et rapidement en mode doux**. La centralité a la capacité à proposer des biens et services à des populations de proximité ou plus éloignées selon son niveau de rayonnement. **L'offre y est suffisante et diversifiée** pour permettre une fréquentation tout au long de la semaine et de la faire vivre économiquement. Elle est également un **lieu de rencontre** autour d'événements et d'animation, marchés de plein vent, manifestations publiques...

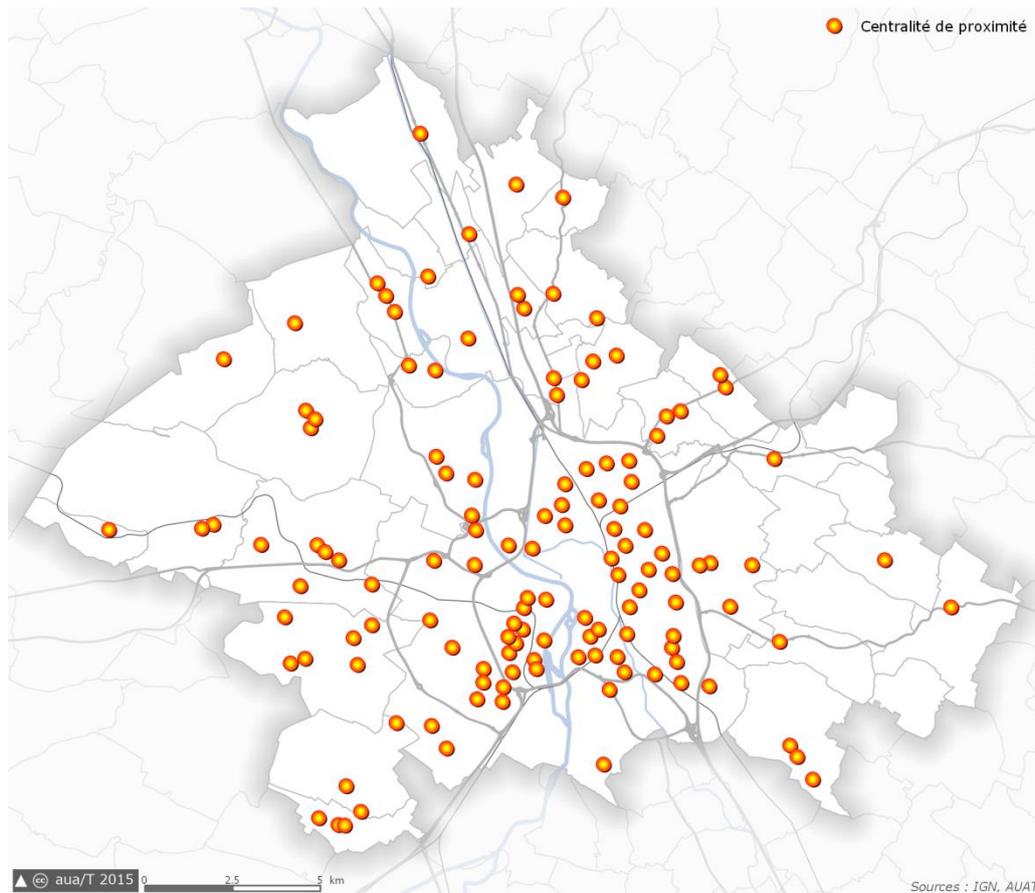
Ces centralités de proximité sont des lieux de mixité urbaine, support d'échanges commerciaux et sociaux, mais aussi des espaces publics structurants à l'échelle des quartiers.

Parmi ces centralités de proximité, **il convient de distinguer les centralités de centre-ville « historique »**, présentes dans la majorité des communes de Toulouse Métropole, **des centralités de quartier**.

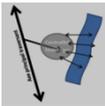
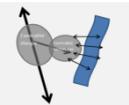
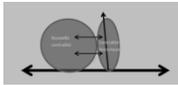
Ces centralités sont diverses et à géométrie variable en fonction des mobilités quotidiennes, des appartenances et des pratiques des habitants. Au-delà d'une logique fonctionnelle, cet espace de voisinage est aussi un lieu de sociabilité, de convivialité et de citoyenneté participant à la qualité de vie des habitants.

Pour Toulouse Métropole, ce niveau de proximité se décline au niveau des centralités.

Ainsi, 129 centralités de proximité ont été identifiées sur le territoire de Toulouse Métropole. 63 dans Toulouse et 66 hors Toulouse dont 30 centralités issues des « centres-villes » et 39 centralités de quartiers.



Les différentes typologies des centralités au sein de Toulouse Métropole

| Typologies de centralité | Exemples | Les grandes caractéristiques |
|--|--|--|
| Type1 Centralité excentrée    | Beauzelle Seilh Gagnac Comebarrieu Mondonville Gratentour | Centralité excentrée compacte : Ces centralités historiques ont une forme urbaine compacte de taille limitée avec une caractéristique villageoise affirmée. Souvent adossées à une barrière physique ou naturelle qui a façonné leur configuration et joué un rôle dans leur développement. La centralité est bien identifiable avec la présence d'un patrimoine bâti souvent regroupé (mairie, église, école et autres équipements culturels ou de loisirs), un linéaire commercial plus ou moins étoffé et un espace public type place du village. |
| | Tournefeuille Blagnac Villeneuve-Tolosane. | Centralité excentrée élargie : Ces centralités historiques, établies de façon compacte à l'origine, ont vu leur périmètre s'élargir via un projet de développement de la centralité voulu par la collectivité, s'appuyant sur un axe fédérateur. |
| | Colomiers Lespinasse | Centralité excentrée doublée d'une centralité nouvelle : Une nouvelle centralité, ex nihilo, est créée afin d'être plus fonctionnelle et/ou répondre à de nouveaux besoins. |
| Type2 Centralité type village-rue  | Aucamville Saint-Alban Saint-Orens Lespinasse Fenouillet | Villages ou bourgs établis autour d'axes historiques. Centre linéaire, de forme compacte ou écartée parfois. Tous les équipements, services et commerces de proximité sont localisés sur la voie principale ou proche de celle-ci avec plus ou moins de densité suivant le poids de la centralité. |
| Type 3 Centralité type village carrefour  | Cugnaux Pibrac Castelnau | Ces centralités ont les mêmes caractéristiques que les villages-rues, avec une répartition équipements, services et commerces de proximité sur deux voies. |

Quel que soit le contexte observé, sur les trois typologies de centralités, **la constante du renouvellement est liée avant tout aux conditions de base d'attractivité du centre**, à savoir : la dynamique des commerces de proximité, la présence d'une polarité d'équipements publics structurants, la qualité de l'espace public, de l'accès et de circulation ainsi que de la mise en valeur du patrimoine bâti villageois et sa richesse. Une fois les conditions d'attractivité réunies, d'autres phénomènes influent sur le déclenchement ou non du renouvellement notamment l'offre foncière et les opportunités de mutation, la structuration foncière et son niveau de dureté.

A l'échelle de l'agglomération, les enjeux sont de **polariser le développement** et ainsi **mieux prendre en compte les différentes centralités**, notamment celles offrant un bon niveau d'équipements et de services.

Le développement et le maillage commercial est un enjeu important en centre-ville, cette mixité urbaine devant également être accompagnée d'une accessibilité aux transports en commun. Enfin, les centres-villes, les centres-bourgs et les noyaux villageois, sont les principaux territoires qui doivent s'inscrire dans une dynamique d'intensification.

Largement incitée par les lois SRU puis Grenelle et plus récemment ALUR, la question du renouvellement urbain des centres-bourgs et des centres-villes des communes est un sujet majeur pour les politiques publiques. **Face au risque d'étalement urbain et d'affaiblissement d'identité de certains territoires, l'enjeu du renouvellement urbain dans les centralités de proximité est donc primordial.**

Les tissus mixtes... des activités « miscibles » dans les quartiers

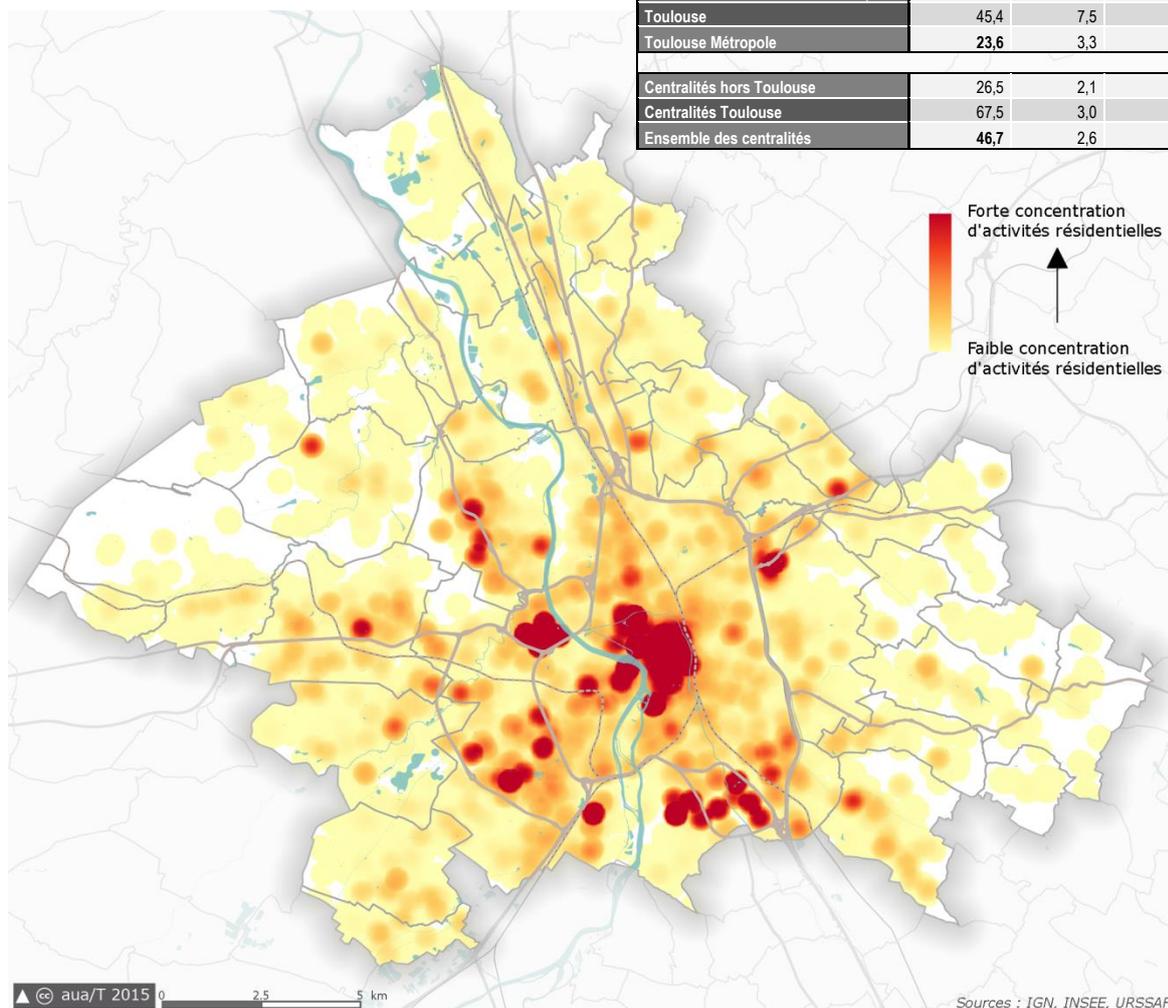
Les activités résidentielles visent à satisfaire les besoins des populations présentes sur le territoire. Ces activités, considérées comme « non délocalisables », concernent essentiellement des **services à la population pour des usages du quotidien** : services administratifs et gestion du territoire, santé et action sociale, aide à la personne, animation et formation, restauration, hôtellerie, commerces et services de proximité, artisanat de production, culture et loisirs...

Ces activités participent à l'animation des quartiers et à la structuration d'espaces de proximité. Elles sont une composante indissociable de la vie des quartiers et du lien social. **Leur intégration au plus près des habitants constitue ainsi un enjeu fort des politiques urbaines.** L'enjeu est également économique, car il permet de rapprocher le marché des entreprises (souvent artisanales) de leur clientèle potentielle. La localisation de ces activités, et des emplois directs qui y sont liés, témoigne de ce rapprochement. Si l'emploi résidentiel se concentre au sein de grands pôles administratifs (centres-villes, complexe scientifique de Rangueil, CHU de Purpan, Oncopole, Météo France...) et de grands ensembles commerciaux (Leclerc Blagnac, Balma Gramont, Casino Fenouillet, Leclerc Saint-Orens, Carrefour Purpan, Casino Basso Cambo...), le tissu économique à dominante artisanale est plus largement réparti au plus près des habitants, dans une logique de proximité.



Réalisation : aua/T

Localisation des activités résidentielles à travers l'emploi



Le modèle économique, les besoins matériels et les critères d'implantation fluctuent selon les activités résidentielles. Une contribution de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne dans le cadre de l'InterSCoT en 2009 apporte un éclairage particulièrement utile et intéressant sur la notion de mixité habitant/emploi, en revenant sur les besoins fondamentaux des entreprises artisanales. Les éléments ci-après sont tirés de cette contribution.

Deux grandes familles d'artisans sont à considérer :

- **les entreprises artisanales répondant à une logique commerciale** : pour ces entreprises et ces artisans, les contraintes de production existent mais elles ne sont pas déterminantes dans le choix de l'implantation et du local.

Leur modèle économique repose sur une bonne visibilité et la proximité de la clientèle. Un effet « synergie » est également recherché en jouant de la proximité avec d'autres entreprises de même nature pour générer des flux commerciaux quotidiens. Ces activités nécessitent une boutique, pouvant être assortie d'un espace laboratoire. Les surfaces nécessaires varient selon l'activité : en moyenne de 30 à 100/150 m².

En termes d'environnement économique, la question du stationnement doit être prise en compte car il reste un facteur important de commercialité. Il en est de même de la signalétique, individuelle ou collective, dont l'homogénéité constituera un atout supplémentaire.

Du point de vue des politiques publiques et d'aménagement du territoire, le commerce représente un enjeu fort de maillage. A ce titre, l'offre commerciale de proximité reste un facteur d'urbanité et d'animation des quartiers fondamental. Elle s'articule avec les marchés de plein vent, qui sont en fort développement et de plus en plus fréquentés.

- **les entreprises artisanales répondant à une logique de type industrielle ou activités de production** : ces entreprises ne vont pas assurer ou peu une fonction de réception de la clientèle. La nature de leur activité, l'organisation de leur cycle de production, leurs modalités de fonctionnement, leurs contraintes environnementales vont constituer des éléments incontournables pour leur implantation et la structuration de leur local.

Ces activités sont localisées de manière très diffuse sur le territoire. Deux logiques géographiques se distinguent : celle où le lieu de résidence de l'artisan est également son lieu d'activité, celle où l'artisan dispose de locaux d'activités (atelier, laboratoire, stockage, entrepôt...) localisés au sein de zone d'activité à faible commercialité ou sur des parcelles moins « visibles ».

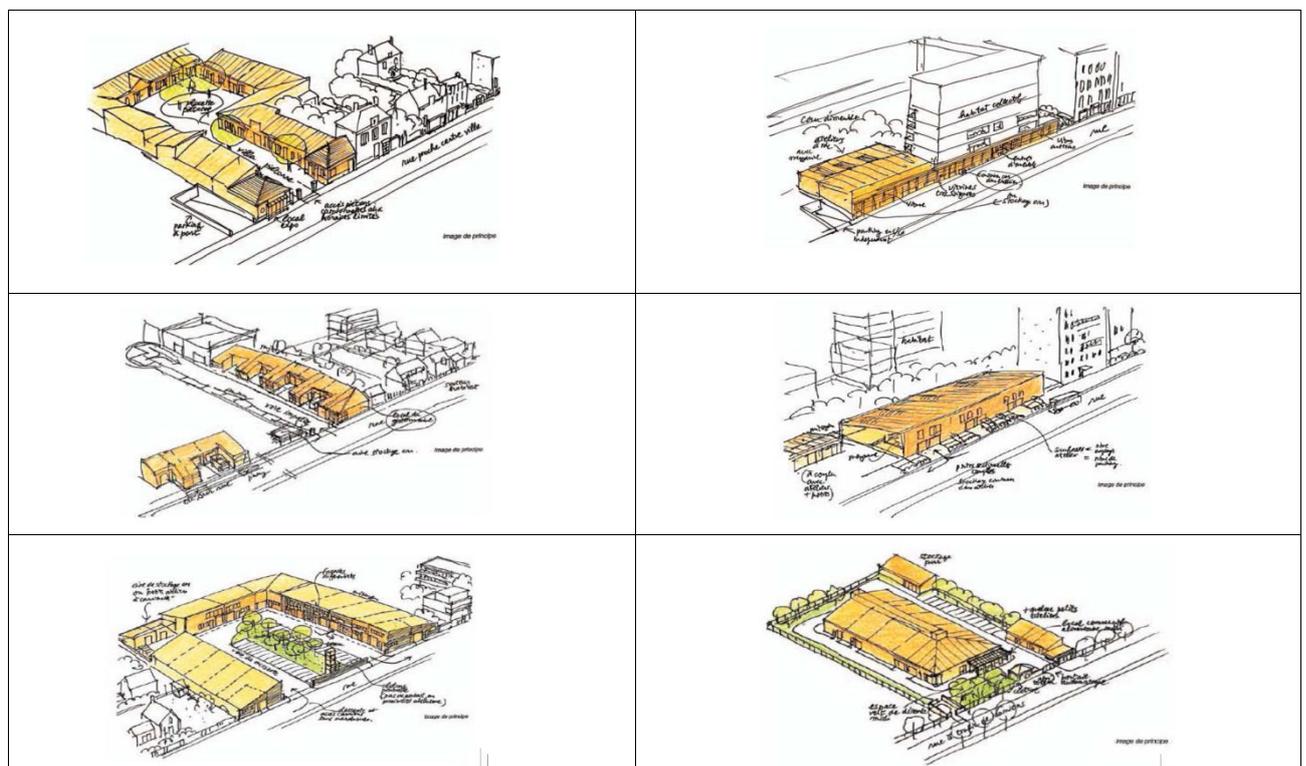
L'artisan de production recherche, avant tout, des locaux adaptés à son activité (charge au sol, hauteur sous plafond, insonorisation, show-room...), une localisation spécifique et une proximité avec d'autres intervenants de la filière. Des enjeux de mutualisation (agent de sécurité, secrétariat, action commerciale, relations clients...) apparaissent de manière de plus en plus évidente, générant des besoins nouveaux en matière de locaux et d'implantation.

L'accessibilité au local reste un facteur déterminant ; accessibilité devant répondre aux impératifs d'acheminement des matières premières, des productions et du personnel. La compatibilité de l'activité avec son environnement constitue une autre préoccupation majeure. Des dommages et des nuisances (sonore, olfactive, architecturale) sont à prendre en compte, de même que des conflits d'usages potentiels (passage de camions, livraison de marchandises, réception clientèle...). La gestion des déchets peut représenter, éventuellement, un autre impératif de l'activité.

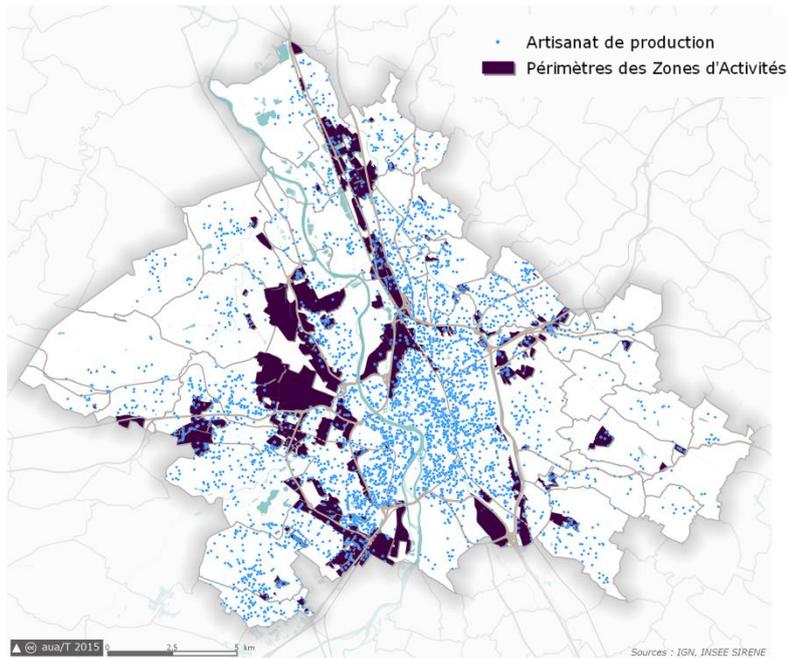
Certaines entreprises artisanales ou tertiaires ont toute leur place dans les quartiers résidentiels. La « miscibilité » de ces activités au plus près de l'habitat et des usagers de la ville constitue un axe fort des politiques publiques. Cette miscibilité est possible à condition que ces activités correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Des formes nouvelles d'insertion sont à imaginer et à négocier avec les professionnels de l'immobilier. C'est le sens des croquis proposés par la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne : des conceptions « innovantes » et « ambitieuses » pour l'accueil d'entreprises tout en recherchant des conditions financières acceptables (en location ou en achat) et un modèle économique viable.

Scénario d'intégration des activités au plus près de l'habitat



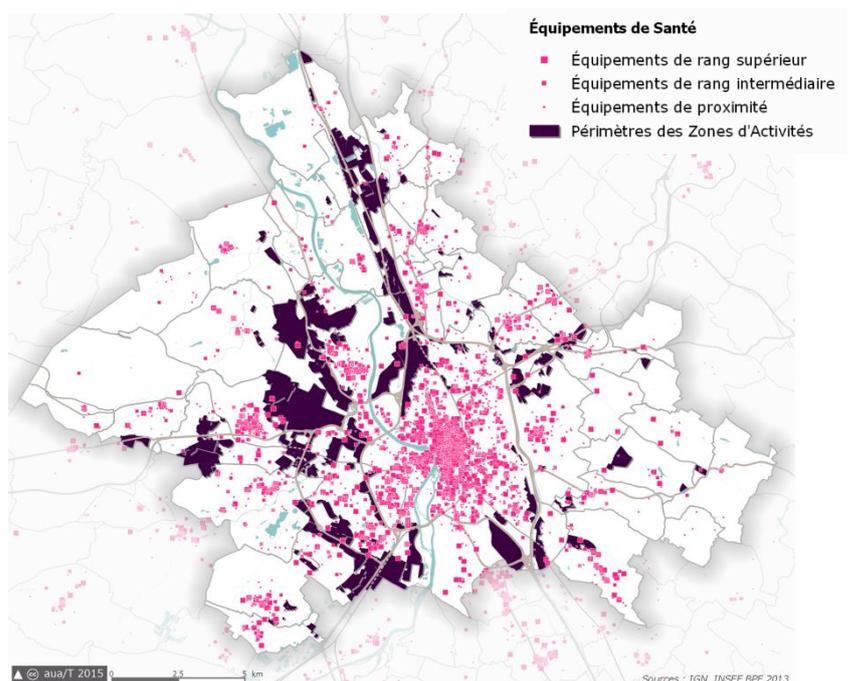
Localisation de l'artisanat de production



Les activités et les équipements de santé (et plus largement d'action sociale) constituent une autre fonction essentielle de la vie courante des habitants et de l'ensemble des usagers. **Leur articulation avec l'offre commerciale et l'ensemble des activités résidentielles de proximité participe de l'enjeu de structurer des quartiers mixtes.** Les fonctions d'accueil et d'accessibilité varient selon la nature des équipements : un rayonnement supérieur, intermédiaire ou de proximité est à distinguer selon l'importance des flux générés et l'origine des usagers.

L'intégration de ces activités de santé dans la ville ne peut être envisagée sans évoquer les politiques sociales mises en œuvre par le Ministère des Affaires Sociales, de la Santé et des Droits des Femmes et par les Agences Régionales de Santé. **Les politiques mises en œuvre incitent à un regroupement des « spécialités » en grands pôles cliniques et hospitaliers** (clinique médipôle par exemple) **et à un ancrage des « généralistes » en ville, à travers des modes d'exercice collectifs** (maison de santé, pôle de santé...).

Localisation des équipements de santé et d'action sociale



B. Les territoires de l'économie : une dynamique et des spécificités très « toulousaines », mais des mutations à prendre en compte

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Des zones dédiées : 119 zones d'activités, 4 200 hectares soit 9 % du territoire, 160 000 emplois salariés privés accueillis
- Près des deux-tiers des emplois sont extérieurs aux zones d'activités
- Une dilution des activités et des emplois au sein des tissus mixtes ... qui ne doit pas s'opposer à la nécessité de réserver des zones dédiées, d'identifier et d'anticiper de grandes réserves foncières

- Sept grands pôles commerciaux totalisant 510 000 m² soit 57 % de l'offre en grandes surfaces de la métropole
- En dix ans, une hausse des grandes surfaces alimentaires de + 55 %
- Des signes de fragilités qui peuvent être l'opportunité d'engager un renouvellement selon une approche urbaine globale

- Plus de quatre millions de m² de bureaux
- Un parc neuf qui représente 6% des surfaces construites en 2014
- Les surfaces obsolètes sont estimées à 3% du parc total
- Treize pôles tertiaires majeurs sur Toulouse Métropole
- Un parc dynamique : 140 000 m² commercialisés par an, près de 2 millions de m² en projet
- Une offre récente de qualité et attractive... un stock de bureaux de seconde main en hausse
- 11 018 hectares d'espaces cultivés... dont 13% en zones U et AU

Les territoires dédiés à l'activité économique : une offre « plurielle »

L'offre territoriale dédiée à l'accueil des activités économiques occupe une surface importante de la métropole : 4 200 hectares, soit **9 % de la surface métropolitaine**. En écho au portefeuille d'activités de la métropole et des entreprises qui l'animent, ces zones dédiées se caractérisent par des vocations dominantes de nature industrielle, technologique et tertiaire. Elles sont très nombreuses, souvent imbriquées, délimitant de grandes continuités et de grandes zones de cohérence territoriale.

160 000 salariés vivent ces territoires au quotidien, pour y avoir leur entreprise implantée. Potentiellement, le nombre « d'usagers » de ces zones dédiées est plus important encore. Le site d'Airbus, par exemple, qui compte plus de 20 000 salariés « airbusiens » peut accueillir autant de salariés de ses prestataires de services et sous-traitants. Les déplacements professionnels (visite client, délocalisation de l'activité sur site, relations commerciales, congrès...) tendent à polariser les flux et à densifier la présence d'actifs au plus près des grands employeurs. Ces territoires, caractérisés comme « dédiés », ont, de toute évidence, une fonction plus large à remplir, ne serait-ce qu'auprès des personnes qui la fréquentent quotidiennement dans l'exercice de leur profession.

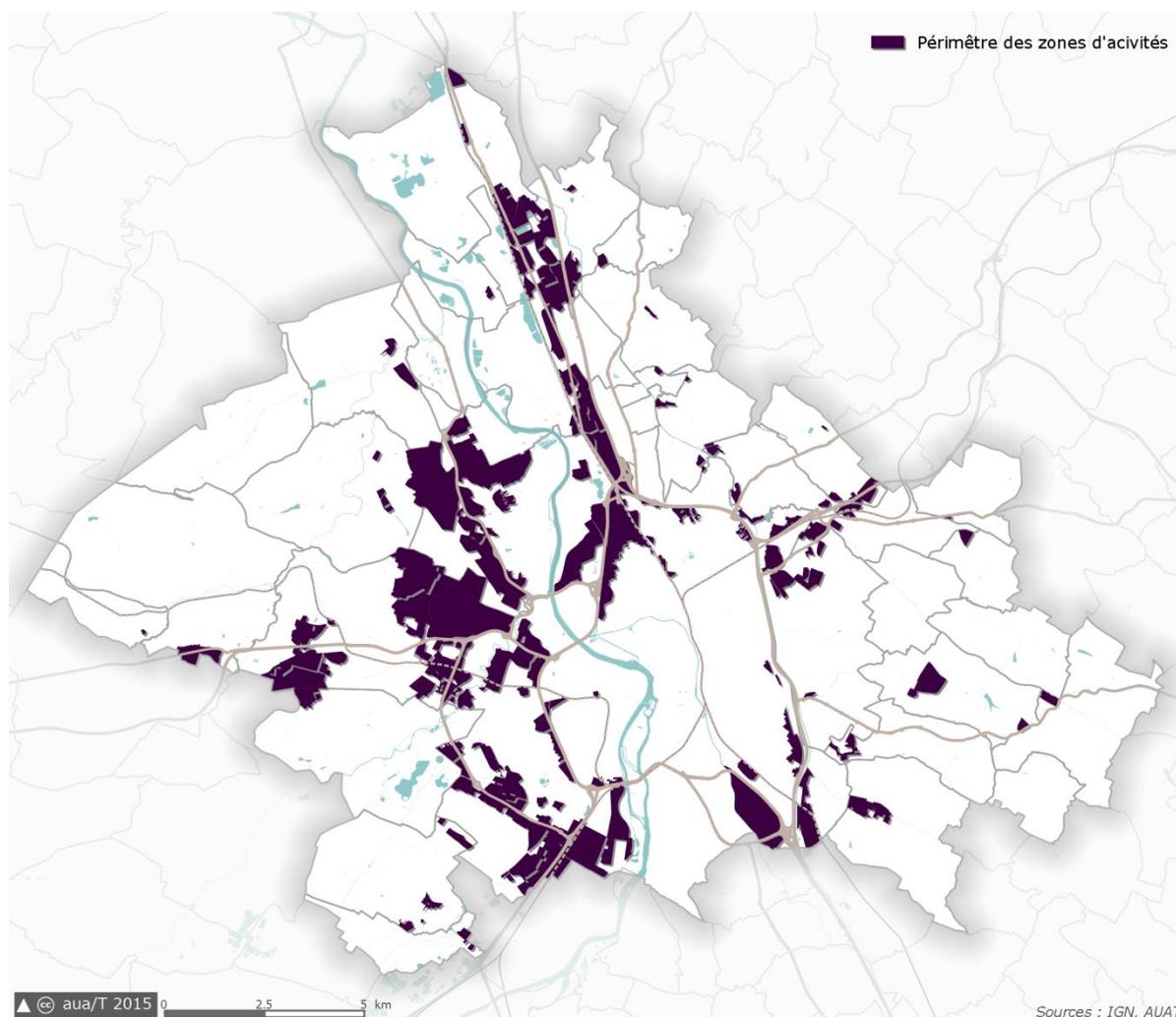
Des enjeux d'aménagement rejoignent ces notions « d'usages ». L'offre territoriale actuelle est un support au développement et à l'accueil des entreprises, mais ce socle relève de réalités très différentes :

- **certaines zones sont héritées du passé, sans pour autant être « automatiquement » désuètes.** Elles se situent très souvent au cœur ou au contact de l'urbain, le développement de la « ville » ayant rattrapé ces territoires, autrefois périphériques. Leur ancrage répond aussi à une logique de proximité avec les grandes infrastructures de transport et les échangeurs. Ces zones se sont développées par opportunité sans véritable cohérence d'ensemble. Cette évolution, au fil du temps, a eu pour effet de banaliser l'offre et de « dévaloriser » les entrées de ville. Ces zones posent globalement **un enjeu de requalification, voire de mutation vers de nouvelles fonctions pour certaines** (résidentielle, loisir, nature...), en particulier les plus dévalorisées et/ou celles présentant une opportunité urbaine (desserte, équipement structurant, nouveau quartier...).

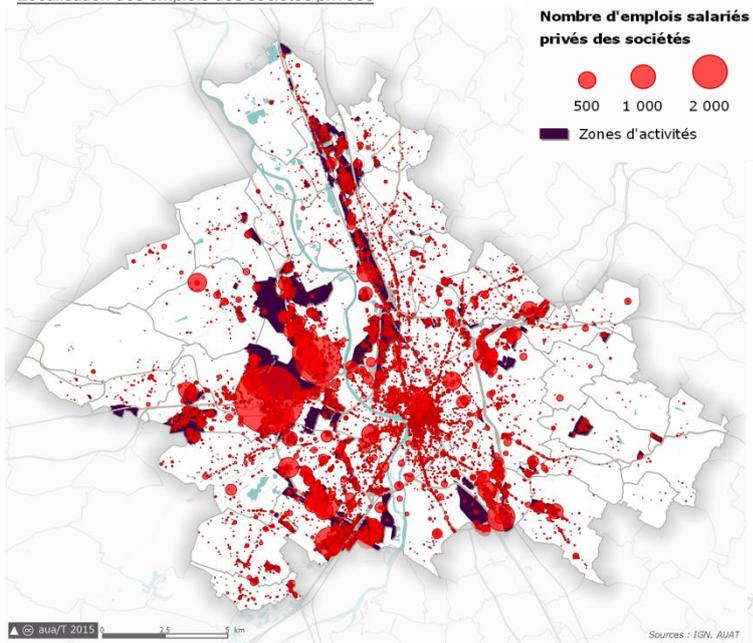
- d'autres sont plus récentes et répondent aux standards nationaux en matière d'accueil d'entreprises (bâtiments modernes, stationnements, équipements et services mutualisés...). Ces zones font l'objet d'un développement récent visant à satisfaire les besoins des entreprises, essentiellement locales qui sont en attente de nouveaux programmes immobiliers pour accompagner leur développement. L'impact de cette offre nouvelle n'est pas sans effet sur les zones existantes, plus désuètes (ou moins prisées), et sur l'immobilier d'entreprises datant des années 1980/1990, voire début 2000. Il y a là un enjeu de régulation et de programmation des opérations dont l'objectif est d'assurer une plus grande cohérence de l'offre territoriale.

Si les sociétés, qui représentent 62 % de l'ensemble des emplois salariés, s'ancrent largement au sein des zones d'activités, il en va différemment pour les associations (8 % des emplois salariés) et le secteur public (30 % des emplois salariés). Cette prise en compte globale des activités et des emplois dessine de grands pôles économiques, ne se limitant pas strictement aux contours des zones d'activités et au périmètre de la métropole. **Ces pôles concentrent 80 % des emplois salariés, soit 380 000 emplois au total (20 000 de plus environ en rajoutant les emplois non-salariés).** Tous les types d'activités sont pris en compte : immobilier tertiaire, site industriel, entrepôt, plateforme logistique, centre commercial, artisanat et petite industrie, commerce de proximité, grand équipement, centre de recherche...

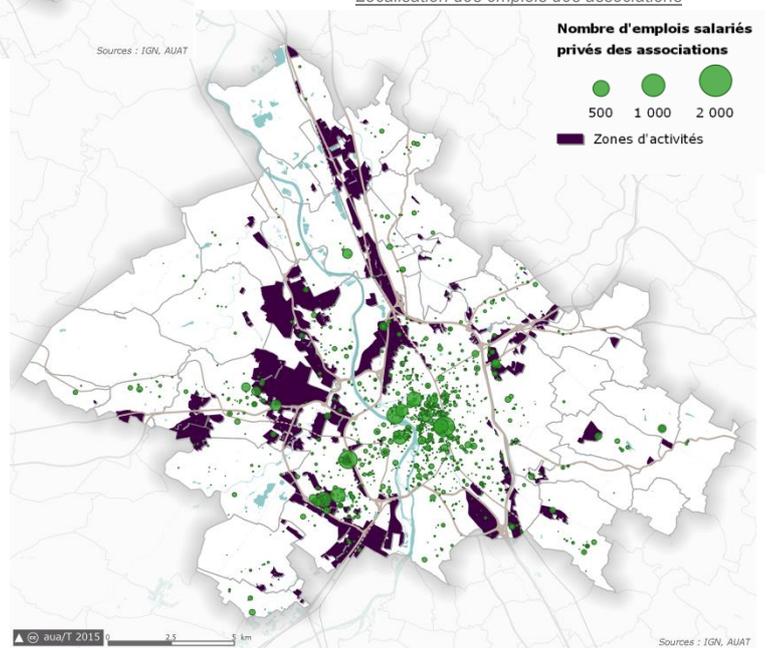
L'emprise des zones dédiées à l'activité



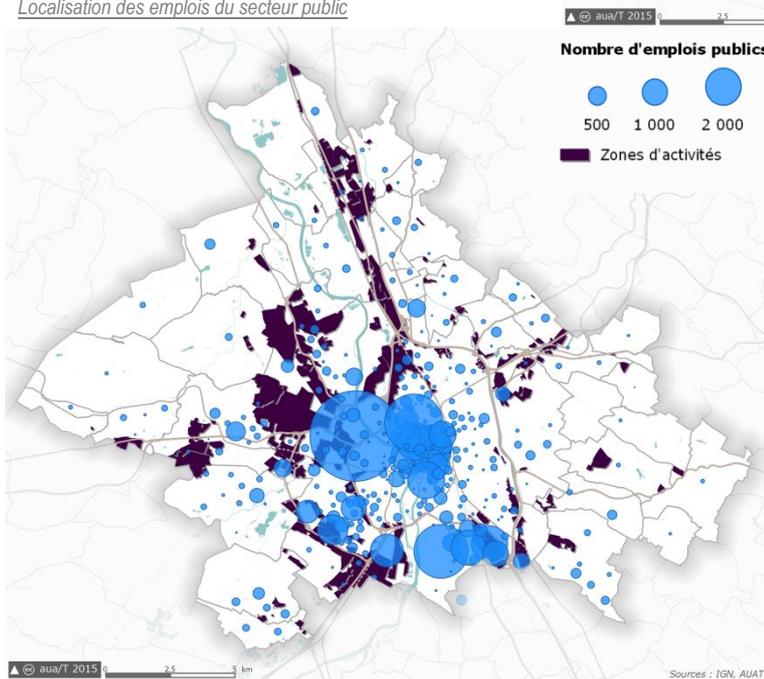
Localisation des emplois des sociétés privées



Localisation des emplois des associations



Localisation des emplois du secteur public



Le centre-ville de Toulouse demeure le premier grand pôle d'emplois, avec près de 82 500 emplois offerts.

Suit de près la plateforme aéronautique et aéroportuaire et ses 70 900 emplois, voire 90 000, en intégrant les prestataires de services et sous-traitants travaillant directement sur le site d'Airbus.

Au sud-est, organisé autour d'Innopôle et de Montaudran-Rangueil, la polarité offre près de 69 000 emplois.

Dans le sud-ouest de la ville de Toulouse, les pôles structurés autour de Basso Cambo, de l'Oncopole et de la Cèpière représentent dans leur globalité 57 000 emplois. Purpan–Cartoucherie–Arènes constitue une autre polarité avec 34 000 emplois.

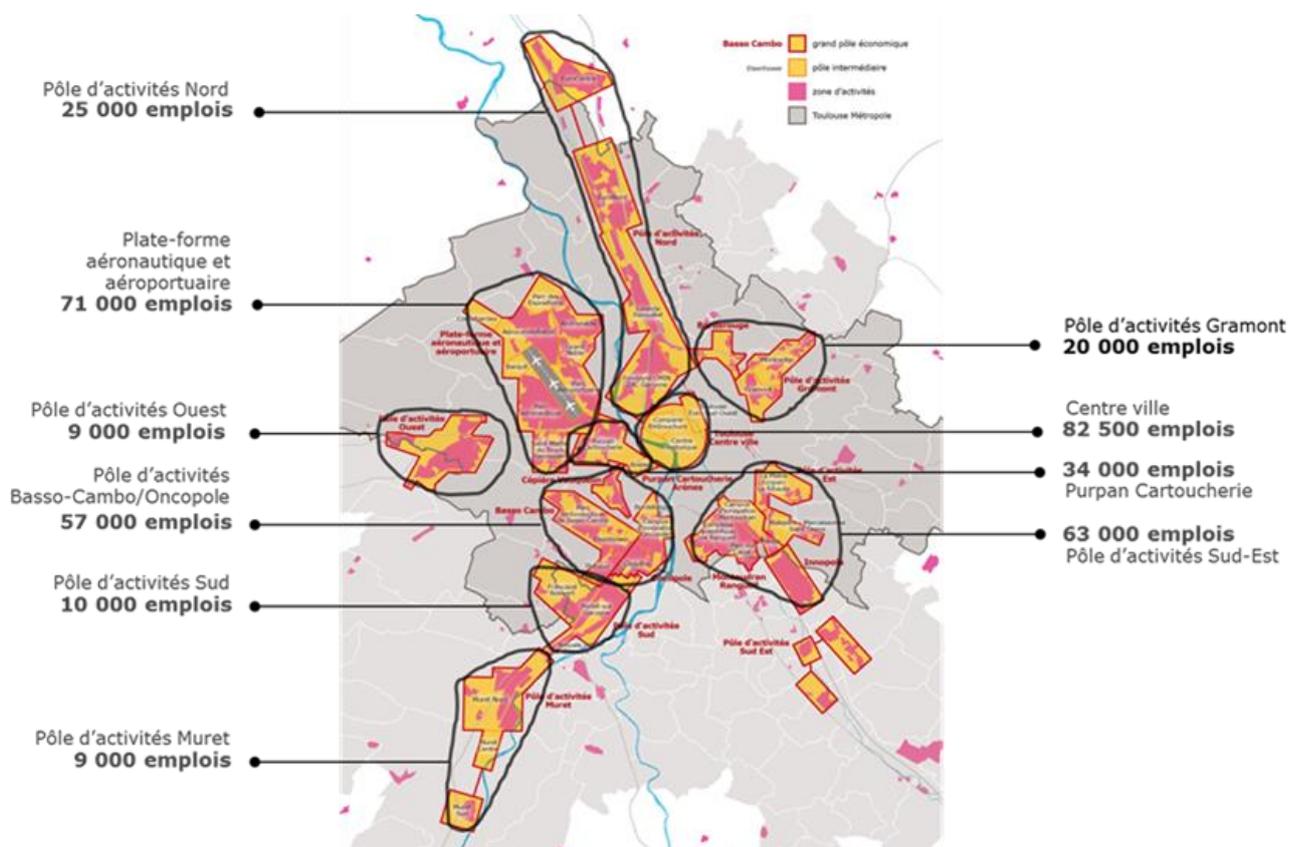
L'axe RD 820 nord, depuis la ZAC Garonne jusqu'à Eurocentre, représente 25 000 emplois et la partie sud, de Portet-sur-Garonne à Muret, en compte 19 000.

Au nord-est, la polarité Gramont-Montredon offre 17 000 emplois.

Enfin, le pôle d'activités ouest sur Colomiers, la Salvetat Saint-Gilles, Plaisance-du-Touch et Pibrac, comptent un peu plus de 9 000 emplois.

Les territoires de l'économie ne se réduisent donc pas aux zones d'activités : près de deux tiers des emplois sont même à l'extérieur. Néanmoins, cette dilution des emplois et des activités au sein de tissus mixtes (mais aussi en diffus) ne doit pas s'opposer avec l'idée qu'il est nécessaire de réserver des zones dédiées strictement à l'activité, en particulier pour des usages industriels. C'est là une spécificité toulousaine à entretenir. Elle passe par l'identification et l'anticipation de grandes réserves foncières.

Localisation des emplois par pôles économiques



Source / Réalisation : Toulouse Métropole

Sept grands pôles commerciaux

Les premiers hypermarchés toulousains apparaissent à la fin des années 1960 à Gramont (1969) puis à Purpan. Rapidement, les grands centres commerciaux se développent à la périphérie de Toulouse privilégiant l'accessibilité en voiture. En 1972, le grand complexe commercial de Portet-sur-Garonne constitue alors le plus grand hypermarché d'Europe. Par la suite, d'autres grands pôles commerciaux au rayonnement régional s'établissent comme à Roques (1974), à Fenouillet (1978), à Labège et Saint-Orens (1980), et plus récemment à Blagnac (1993) ou au Perget à Colomiers dans les années 2000.

Aujourd'hui, Toulouse Métropole compte **sept pôles commerciaux majeurs totalisant plus de 510 000 mètres carrés de surface commerciale, soit 57 % du total des grandes surfaces de la métropole.**

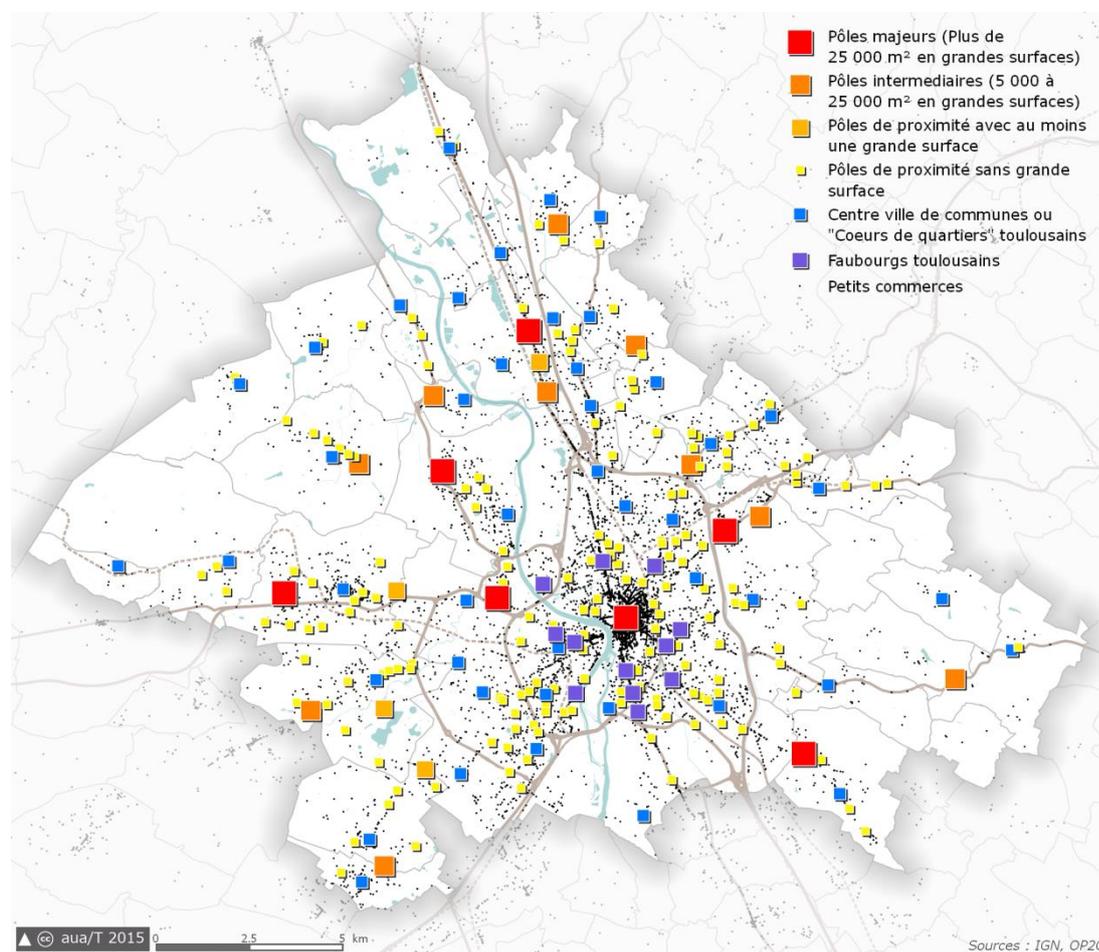
85 % de l'offre en grandes surfaces (contre 83 % en 2009) et 65% de l'offre en « petits commerces » (contre 61 % en 2009) sont localisées au sein de polarités commerciales (majeures, intermédiaires et de proximité).

Plus de 330 pôles commerciaux, ensemble de commerces éloignés de moins de 150 mètres les uns des autres, cohabitent et/ou se concurrencent sur le territoire de la grande agglomération toulousaine.

La dynamique actuelle conduit les enseignes commerciales, notamment alimentaires, à densifier leurs réseaux en renforçant leur offre en moyenne surface (de 1 500 m² à 3 500 m² de surface de vente), dans une majorité des communes de Toulouse Métropole.

Ainsi, en dix ans, le nombre de grandes surfaces alimentaires a augmenté de 55 % sur le territoire de Toulouse Métropole, passant de 92 entités à 1493 au 1^{er} janvier 2015. Aujourd'hui, 29 communes ont au moins une grande surface alimentaire (contre 22 en 2004).

Offre commerciale de Toulouse Métropole



Aujourd'hui, de nombreuses zones d'activité commerciale sont confrontées à des **dysfonctionnements urbains chroniques et à une moindre fréquentation**. Alors qu'ils étaient le lieu de la consommation de masse, facile d'accès et sur des terrains bon marché, ces espaces, autrefois périphériques, sont aujourd'hui intégrés dans l'urbain et exposés à une autre réalité : des problèmes de mobilité (congestion automobile, pas ou peu de liaisons douces, signalétique défailante...) et de lisibilité commerciale, une faible qualité architecturale, environnementale et paysagère (« boîtes à chaussures », parkings bitumés...), ceci dans un contexte économique et sociétal enclin à différents changements, voire bouleversements (e-commerce...).

L'évolution des pratiques commerciales de ces dix dernières années, notamment avec la forte progression du commerce en ligne, des circuits courts... conjuguée à des zones de chalandise qui se réduisent et une baisse de rentabilité de certains centres commerciaux, suscite quelques questions sur le modèle et sur le devenir des grands sites commerciaux vieillissants aux dysfonctionnements multiples.

Cette « perte de vitesse » et cette « (r)évolution sociétale » pourraient entraîner des délocalisations et des décrochages économiques lorsque les dysfonctionnements sont trop importants, et être **l'opportunité d'engager un renouvellement urbain dans ces espaces**. Aujourd'hui, inclus dans la ville, ces territoires, aux caractéristiques du périurbain des années 1970/1980, doivent se « repenser » selon une approche urbaine globale.

L'enjeu principal consiste à associer la démarche économique à une démarche d'aménagement durable et de rénovation urbaine plus englobante. Certaines zones commerciales datant des années 1960/1970 ont déjà fait l'objet de travaux de restructuration. Cependant, ces actions, pour la plupart guidées par des considérations strictement commerciales, ne s'inscrivaient pas dans une logique plus large de recomposition et de valorisation urbaine et foncière.

Face à ce constat, les collectivités mais aussi les professionnels du commerce s'interrogent sur les possibilités de mutation, de requalification et/ou de renouvellement urbain de ces espaces commerciaux vieillissants, propices à une (re)valorisation de l'appareil commercial dans la ville.

Structuration et dynamiques de l'immobilier d'entreprise

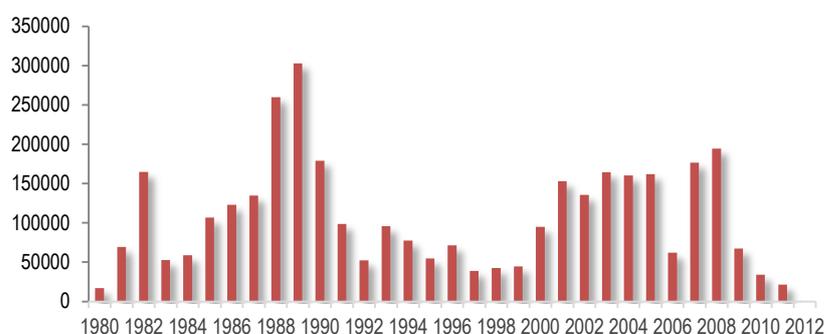
Un parc tertiaire qui s'est constitué depuis trente-cinq ans

Le parc de bureaux de l'agglomération toulousaine a connu des périodes de production intense avec deux pics de plus d'un million de m² construits au cours des années 1980 et des années 2000.

Entre ces deux périodes fastes, les années 1980 ont été marquées par une forte diminution des permis de construire. Toute l'activité, de la construction à la promotion jusqu'à la commercialisation a été durement frappée par la crise économique du moment.

Aujourd'hui, l'aire urbaine toulousaine compte plus de quatre millions de mètre carrés de surfaces de bureaux. Depuis le milieu des années 2000, des changements sont observés sur la **qualité des nouvelles constructions** au plan architectural (immeubles plus hauts, plus denses) comme dans la performance énergétique. Les nouveaux immeubles développent des installations visant à une meilleure gestion des énergies avec l'essor de panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie...

La production de bureaux depuis 1980 sur l'aire urbaine de Toulouse (en m²)



Source : Sit@del

Certains bâtiments ont obtenu la certification « HQE » comme l'opération Wood Park sur Basso Cambo ou encore le programme Héliopole à Balma... Sur la zone de la Plaine, un des premiers immeubles tertiaires à énergie positive vient d'être livré. Il est une référence en termes de performance énergétique, très au-delà des réglementations en cours.

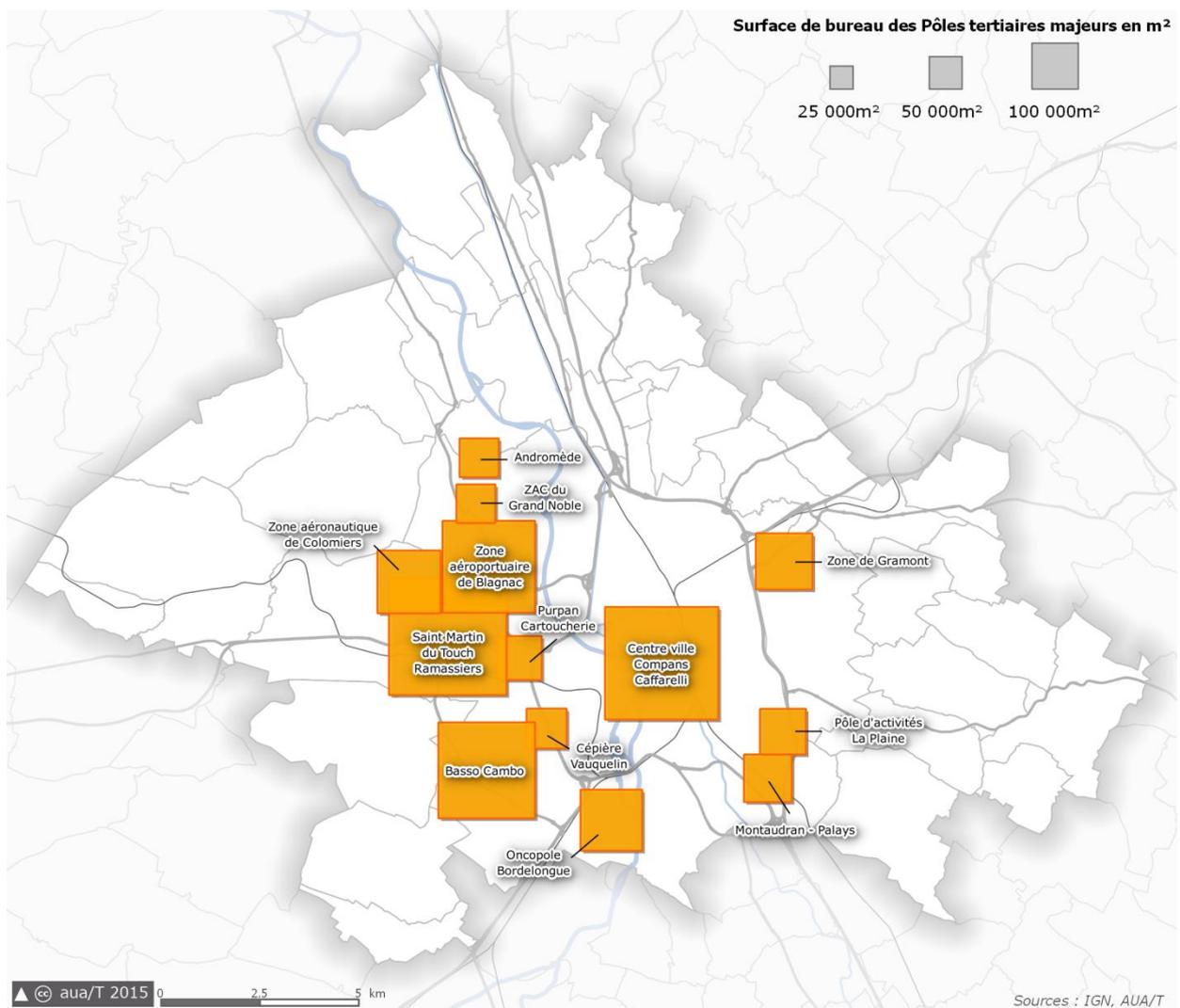
Sur l'aire urbaine, l'organisation des pôles économiques destinés à l'activité tertiaire s'est structurée sur des espaces multipolaires. Les fonctions tertiaires se sont localisées essentiellement sur des pôles économiques spécialisés implantés en périphérie (86 % des surfaces construites) et sur le centre-ville de Toulouse (14 % du parc tertiaire).

La géographie tertiaire s'est développée en suivant des logiques économiques autour :

- des centres de décisions économiques, administratifs et politiques ;
- des grandes entreprises structurantes ou d'établissements de recherche et d'enseignement ;
- ou des espaces spécialisés.

Sur Toulouse Métropole, le parc est concentré **sur treize pôles tertiaires majeurs** définis par une polarisation d'au moins 50 000 m² de surfaces construites qui produit « un effet masse » et une lisibilité dans l'espace urbain ainsi qu'au regard du marché.

Localisation des treize pôles tertiaires



Un fort potentiel de développement du parc tertiaire :

Au total, près de 2 000 000 m² de programmes tertiaires sont en projet à moyen et long terme. Cette offre est portée essentiellement par le développement de grands projets urbains : Andromède, Cartoucherie, Balma-Gramont, Toulouse Montaudran Aerospace et Toulouse EuroSudOuest pour Toulouse Métropole et Innométro pour le Sicoval.

Ce potentiel permettra de répondre aux nouveaux besoins des entreprises qui souhaitent :

- **s'implanter dans des immeubles plus grands**, plus compacts et plus flexibles permettant de s'adapter aux nouveaux process de fonctionnement et de management qui prennent en compte le bien-être des salariés ;
- **s'installer dans des bâtiments très innovants**, certaines sociétés font appel à des « grands noms » de l'architecture pour valoriser l'image même de l'entreprise ;
- **trouver de « nouveaux lieux » de travail** : espaces collaboratifs (Fab Labs), tiers-lieux, télé-centres ou encore co-working pour répondre à des besoins spécifiques, notamment ceux des industries créatives, start-up...

Une évolution qui est aussi une préoccupation prise en compte dans le cahier des charges des nouvelles opérations d'aménagement.

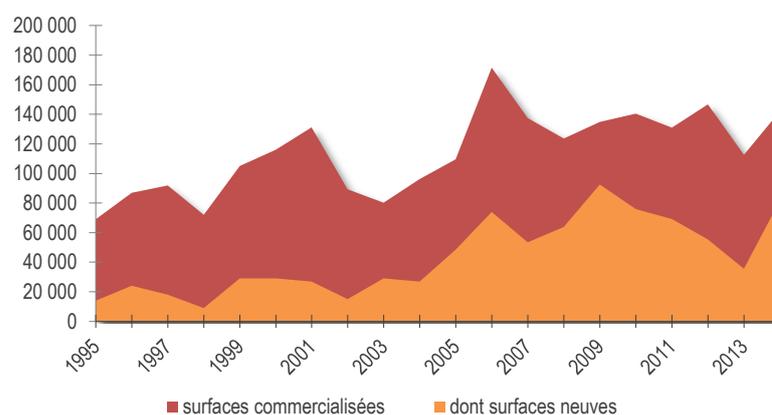
Des nouveaux besoins qui accélèrent le vieillissement du parc ancien

Ces changements ont un impact sur le niveau du stock car les utilisateurs délaissent de plus en plus les immeubles anciens pour se relocaliser dans du neuf. Afin d'éviter un développement de friches tertiaires, au-delà d'une intervention concentrée sur les seuls bâtiments, la revalorisation de l'environnement et de l'aménagement urbain des pôles tertiaires est déterminante (amélioration de l'accessibilité, développement des équipements et services...). Par ailleurs, pour une remise sur le marché de certains bâtiments, une partie du parc devra évoluer vers d'autres usages en fonction de sa situation géographique et de sa structure de l'immeuble.

Un marché tertiaire endogène qui reste dynamique

Dans les années quatre-vingt-dix, le marché tertiaire toulousain se situait en moyenne autour de 60 000 m² commercialisés par an. Au début des années 2000, il connaît une forte croissance et la commercialisation de bureaux passe le seuil des 100 000 m² placés. Le dynamisme de l'économie locale et une demande soutenue ont boosté la production de bureaux dont une majeure partie a été réalisée en blanc (sans utilisateur). Puis, la crise a impacté de nouveau l'activité économique locale, ce qui a ralenti le volume des transactions et freiné l'investissement.

Les surfaces tertiaires commercialisées dans l'agglomération toulousaine (en m²)



Source : Otie

Néanmoins, sur la dernière décennie, plus de 1 400 000 m² de bureaux ont été commercialisés dans l'aire urbaine toulousaine dont 84 % sur Toulouse Métropole. Cinq pôles tertiaires majeurs ont capté la moitié de la demande placée : Basso Cambo, le centre-ville de Toulouse (avec Compans Caffarelli), Saint-Martin-du-Touch/Ramassiers, la zone aéroportuaire et la zone de Gramont.

Cette dynamique repose sur la conjonction de plusieurs facteurs :

- un fort pouvoir d'attractivité de la métropole ;
- des besoins de grandes surfaces, voire de surfaces exceptionnelles (10 000 m² et plus). Ce sont essentiellement des constructions neuves « sur mesure » pour les besoins de grands donneurs d'ordre du secteur de l'aéronautique, du spatial et de l'ingénierie ;
- la vitalité des PME/PMI locales, boostée par le dynamisme des moteurs locaux ;
- les nouvelles stratégies entrepreneuriales qui favorisent le regroupement sur un seul site d'établissements jusqu'alors dispersés, les fusions-acquisitions de certains groupes, les extensions de bâtiments pour répondre au développement de l'entreprise et les délocalisations au sein même de l'agglomération toulousaine pour se rapprocher du donneur d'ordre ou de la clientèle.

Ainsi, la métropole toulousaine consolide son positionnement au plan national. En 2014, pour la cinquième année consécutive, elle s'inscrit dans le « Top 3 » des métropoles régionales françaises, derrière Lyon et Lille. Toutefois, le marché reste endogène et capte peu d'implantations de nouvelles entreprises nationales et internationales.

L'offre disponible augmente, mais reste encore maîtrisée

Malgré la hausse des transactions, l'offre tertiaire immédiatement disponible oscille autour de 200 000 m² depuis 2012. Le taux de vacance qui atteint 5 %, reste faible pour un parc tertiaire estimé à plus de 4,2 millions de mètres carrés. Toutefois, les évolutions diffèrent selon le type d'offre : **le stock de bureaux de seconde main s'accroît régulièrement alors que celui de bureaux neufs se résorbe chaque année.** Un phénomène qui devrait s'accélérer sous l'effet de nombreuses libérations de bâtiments anciens planifiées d'ici 2017. D'ores et déjà, seule l'offre de qualité, située dans des pôles bien desservis et accessibles trouve preneur.

La vacance de seconde main est majoritairement concentrée à l'ouest de l'agglomération, notamment au sein des pôles de Bordelongue, Cépière-Vauquelin, Grand Noble, la zone aéroportuaire de Blagnac et Basso Cambo. **Une part du stock ancien, encore difficilement quantifiable, est composée d'immeubles en voie d'obsolescence.** Cette offre déqualifiée peut se situer hors marché avec des vacances de longue durée. Concernant l'offre neuve, le Nord-Ouest et le centre-ville sont les premiers secteurs sous tension.

Requalification des zones économiques... vers plus de qualité urbaine

L'offre territoriale constitue un enjeu majeur pour l'ensemble des métropoles de France. **Les conditions d'aménagement de ces zones sont souvent au cœur des préoccupations.** La desserte par les transports publics, la signalétique, la gestion des déchets, le traitement des espaces publics, le stationnement, les espaces verts, l'offre en équipements et services de proximité... représentent autant de pistes d'actions jalonnant les réflexions et chartes d'aménagement mises en œuvre sur les territoires.

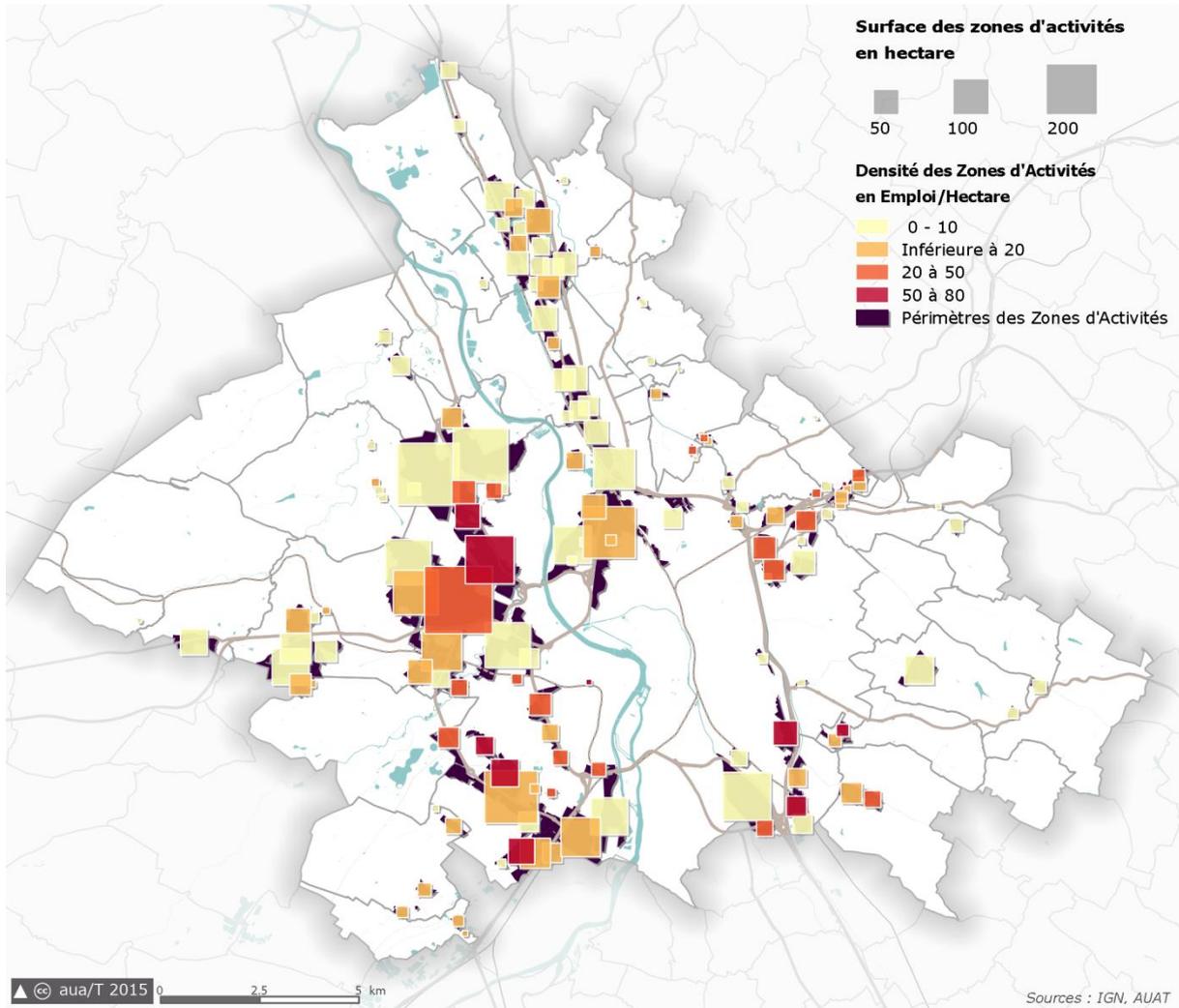
Le développement de ces zones, au « fil de l'eau », tend vers une banalisation des aménagements ; banalisation partagée dans les représentations collectives et qui s'accompagne de risques de vacance, de décrochage, voire de friche. Si la métropole toulousaine semble pour l'heure encore un peu préservée, des signes de fragilité commencent à être perçus. De la vacance s'installe plus durablement au sein de certaines zones, notamment dans les grands centres commerciaux périphériques. Le parc tertiaire de seconde main peine également à trouver de nouveaux occupants désireux de plus de modernité et d'immeubles adaptés à leurs besoins.

Le niveau de densité en emplois des zones d'activités constitue un autre indicateur de « qualité ». Il est globalement assez faible, même si les situations évoluent d'une zone à l'autre. Mais cette approche sur la densité, et l'enjeu de densification qui lui est corrélé, invitent à plus d'expertise territoriale. Des densités mesurées comme faibles à l'échelle d'une zone d'activité peuvent, en réalité, être fortes à l'échelle de la parcelle ou de l'opération. C'est, par exemple, le cas de la ZAC Andromède (zone mixte), dont l'indicateur de densité ne permet pas de rendre compte des programmes denses mis en

œuvre sur la partie ouest de la zone, réservée à l'accueil de l'activité. Il y a là un travail d'analyse plus qualitatif, plus territorial à conduire pour mesurer, zone par zone, un indicateur de densité « réel ».

Pour rejoindre l'approche sur les territoires de l'économie, les niveaux de densité d'emplois sont très élevés au sein des tissus mixtes, notamment dans les quartiers centraux et les faubourgs toulousains. Les ratios y dépassent très souvent les cent, voire deux-cents emplois à l'hectare. Les densités d'emplois sont également fortes dans le centre-ville de Blagnac, Colomiers et Tournefeuille.

Densité d'emplois dans les zones d'activité





Cugnaux, ©aua/T



Cornabarrieu, ©aua/T



Brax, ©aua/T



Aucamville, ©aua/T



Saint-Orens de Gameville, ©aua/T



Flourens, ©aua/T



Quint-Fonsegrives, ©aua/T



Colomiers, ©aua/T

Les territoires agricoles, des potentiels de production conditionnés par la géographie³⁸

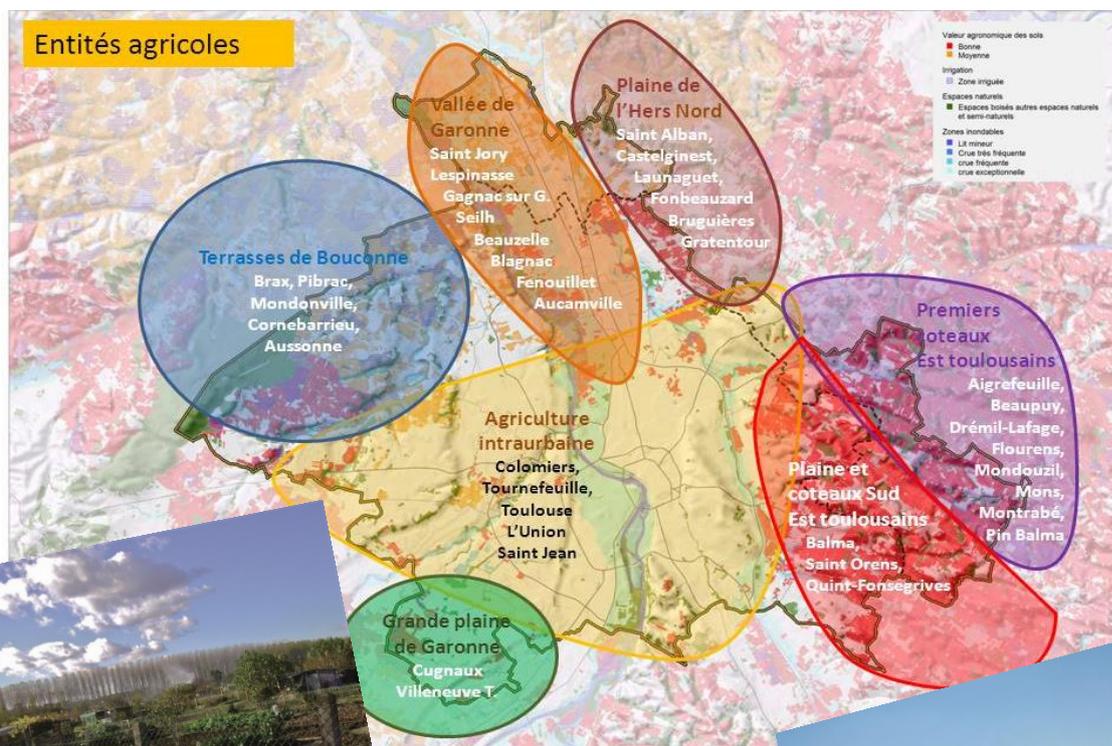
L'agriculture est une activité économique très fortement liée au territoire : quantitativement puisque **25 % du territoire métropolitain est cultivé**, et aussi parce que le foncier est le principal outil de travail des exploitants agricoles. En effet, la qualité agronomique des sols, l'accès à l'eau, la distribution des parcelles et les conditions d'accès à celles-ci par les engins agricoles, l'interface avec les espaces bâtis... sont autant de paramètres qui impactent cette activité économique, sa pérennité et son potentiel de développement.

Ainsi, les orientations sur le foncier et les choix sur l'organisation de l'espace demandent, pour cette activité plus encore, que soit attentivement et stratégiquement considérée la relation entre économie et espace.

En 2013, on constate que les 11 018 hectares cultivés du territoire métropolitain sont positionnés majoritairement, pour 70 %, en zone agricole dans les documents d'urbanisme locaux. On note également que 17 % des terres cultivées sont classées en zone naturelle et que 13 % des terres cultivées sont en zones urbaine et à urbaniser.

L'analyse « multi-facteurs », transversale, des différents indicateurs relevés dans le profil agricole du territoire permet d'identifier sur la métropole **sept entités agricoles spécifiques**, aux caractéristiques homogènes. Cette analyse démontre **une diversité des structures économiques de production et des filières afférentes** :

- **les grandes cultures** sont majoritairement en filière longue et occupent des grandes surfaces à l'est et à l'ouest ;
- **le maraîchage** est positionné sur des circuits courts (un intermédiaire au maximum) ou longs avec un développement plus soutenu de filières de proximité. La production maraîchère occupe de petites surfaces, souvent imbriquée dans le tissu bâti, et se caractérise par un nombre élevé d'exploitations.



³⁸ Les éléments développés dans cette partie sont issus du « diagnostic agricole de territoire dans le cadre du PLUi-H de Toulouse Métropole » élaboré par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne



| Entité | Caractéristiques |
|--|--|
| Terrasses de Bouconne | Alluvions anciennes de moyenne terrasse « boulbènes » Grandes cultures dominantes, diversification : maraîchage, arboriculture... Stabilité du nombre d'exploitations, population agricole assez jeune, fermage dominant |
| Vallée de Garonne | Alluvions modernes Maraîchage et horticulture encore bien présents, associés à de la vente directe Stabilité du nombre d'exploitations, population assez jeune, forte représentation d'exploitants propriétaires |
| Plaine de l'Hers Nord | Alluvions modernes Grandes cultures dominantes, maraîchage Population âgée et nombre d'exploitations en baisse, représentation équivalente des exploitants propriétaires et des fermiers |
| Premiers coteaux Est toulousains | Coteaux molassiques « terreforts » Grandes cultures dominantes, pas de maraîchage Population agricole jeune, mais en baisse Forte représentation des exploitants propriétaires, mais travail notable des terres par des entreprises |
| Plaine et coteaux Sud Est toulousains | Alluvions modernes Grandes cultures dominantes ; population agricole âgée, en baisse Représentation équivalente des exploitants propriétaires et des fermiers, travail notable par des entreprises |
| Grande plaine de Garonne | Alluvions anciennes de basse terrasse « boulbènes » Maraîchage encore présent Population agricole encore jeune, mais en baisse, forte représentation d'exploitants propriétaires |
| Agriculture intraurbaine | Alluvions anciennes de basse terrasse « boulbènes » et modernes Grandes cultures et maraîchage, quelques petits élevages Population agricole âgée, en baisse, forte représentation d'exploitants propriétaires |

Des potentiels de production conditionnés par la géographie ³⁹

La valeur agronomique du sol correspond à ses propriétés physiques et chimiques : géologie, lithologie, pédologie, hydrologie.

Le potentiel agronomique comprend les **propriétés physiques du sol** (valeur agronomique) auxquelles s'ajoutent **l'environnement naturel** (relief, climat) **et humain** (aménagement techniques : drainage, irrigation...).

La carte sur le potentiel agronomique des sols présentée ci-après a été réalisée lors de l'élaboration de la « Charte Agriculture Urbanisme et Territoire de la Haute-Garonne » en 2010. Elle est basée sur la carte des « Potentialités Agronomiques de la Région Midi-Pyrénées » réalisée par la Chambre Régionale d'Agriculture Midi-Pyrénées, à laquelle ont été ajoutés les paramètres suivants qui concourent à définir la potentialité agronomique :

- **les pentes** : les fortes pentes représentent des contraintes à la pratique de l'activité agricole, elles réduisent les potentialités ;
- **l'altitude**, (spécificités climatiques liées à l'altitude), qui réduit les possibilités de cultures diversifiées ;
- **le potentiel irrigable** : la proximité d'une ressource en eau valorise les qualités initiales des sols et favorise la diversité des productions ; il contribue à améliorer les potentialités agronomiques.

Le résultat donne une répartition du potentiel agronomique selon **7 classes** de « très bon » à « très faible ». **Le territoire de Toulouse Métropole est constitué en majorité de sols à « bon » à « très bon » potentiel agronomique.**

Le potentiel agronomique représente un des enjeux important dans la préservation du foncier agricole.

La carte sur le potentiel agronomique a été réalisée sur les mêmes bases que la carte sur la géomorphologie, ci avant, elle comprend également une zone non cartographiées sur la commune de Toulouse. Ainsi en superposant la carte géologique du BRGM (voir ci-dessous), on déduit que les parcelles agricoles qui se trouvent dans l'espace non cartographié de

³⁹ Les éléments développés dans cette partie sont issus du « diagnostic agricole de territoire dans le cadre du PLUi-H de Toulouse Métropole » élaboré par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne

Toulouse correspondent à la même entité et que le potentiel agronomique est peut être classé dans la catégorie : « Très bon potentiel ».

On distingue trois grands secteurs définis sur les bases des données physiques suivantes :

- **les alluvions des terrasses de la rive gauche de la Garonne** sont des « boubènes » constituées d'une couche limoneuse lessivée de 30 à 60 cm recouvrant des argiles. Ces sols sont développés sur des matériaux plus ou moins caillouteux, à l'Ouest et au Sud de Toulouse. Ce sont des sols de couleur claire, à la fertilité naturelle faible, et qui sont sensibles à la battance, à la stagnation d'eau et au tassement. Les sols de la basse terrasse étant plus récents, ils sont moins évolués et moins dégradés donc moins hydromorphes que ceux des terrasses supérieures.

Le relief est peu marqué (pente inférieure à 3%). Ponctuellement, on rencontre des pentes plus importantes (de 7 à 10%) au niveau des limites des différents niveaux des terrasses d'alluvions anciennes et le long des cours d'eau (l'Aussonnelle), ainsi qu'en bordure du territoire dans la forêt de Bouconne.

Ces sols étant légers à travailler, une céréaliculture intensive s'y est développée. Cependant, celle-ci s'effectue au prix d'un drainage (pour éviter l'hydromorphie) et d'une irrigation importante (pour les sols à faible réserve utile) pour assurer à ces sols peu fertiles un bon potentiel agronomique.

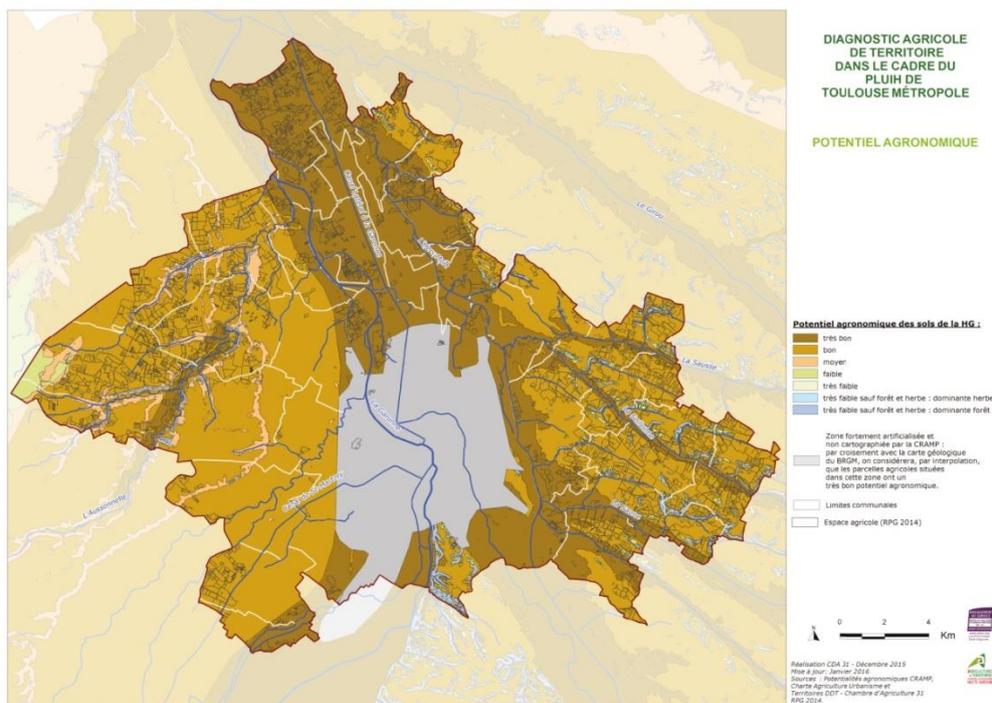
- **en rive droite de Garonne, les coteaux molassiques du Lauragais** sont associés aux « terreforts ». Ce sont des sols de type argilo-calcaire et plus ou moins dégradés selon la pente. En effet, les sols évoluent actuellement par l'érosion, accentuée par la mise en culture. Ces sols sont plus profonds, plus fertiles et ont une meilleure réserve utile, ce qui a conduit aussi au développement d'une agriculture intensive. Cependant, ils sont plus lourds à travailler, qu'ils soient secs ou trop humides.

Le paysage est vallonné avec des pentes faibles à moyennes (de 3 à 10%). Les coteaux présentent une dissymétrie des versants, les versants Nord ayant une pente plus marquée (supérieure à 10%) que les versants Sud. Le phénomène d'érosion est à maîtriser.

- **les alluvions plus récentes en fonds de vallées (Garonne, Hers, Touch)** forment des sols limoneux, légers et fertiles, favorables au développement du maraîchage, sous réserve d'avoir accès à la ressource en eau.

La topographie est quasiment plane (pente inférieure à 3%). Peu d'activités agricoles car la zone est très urbanisée et artificialisée. On note cependant une zone maraîchère importante dans la partie septentrionale de la métropole et sur la commune de Blagnac.

Potentiel agronomique



Source : diagnostic agricole de territoire CDA 31

C. Des pratiques de mobilité qui évoluent, mais une cohérence urbanisme-transport qui reste à améliorer

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Des pratiques de mobilités qui évoluent : une baisse du nombre de déplacement, de la distance moyenne, et de l'usage de la voiture au profit des transports en commun
- Quatre bassins de mobilité avec des périmètres proches de ceux définis en 2004
- Une corrélation forte entre offre et demande de transports en commun qui montre le nécessaire renforcement de la cohérence urbanisme-transport
- Un haut niveau de services et une corrélation offre/demande forte dans l'hyper-centre, les corridors métro et les cœurs de ville de première couronne
- Une densification à conforter autour des secteurs où la desserte en transports en commune est forte : faubourgs toulousains, axes vers la première couronne
- Des secteurs interstitiels qui présentent un enjeu de mise en cohérence entre desserte et urbanisation

Si les infrastructures et l'offre de transports orientent les mobilités, les déplacements sont avant tout la résultante de l'organisation territoriale : localisation des habitants, des emplois, des commerces, mixité fonctionnelle, formes urbaines, âge et catégorie sociale des populations sont autant de facteurs explicatifs de la mobilité.

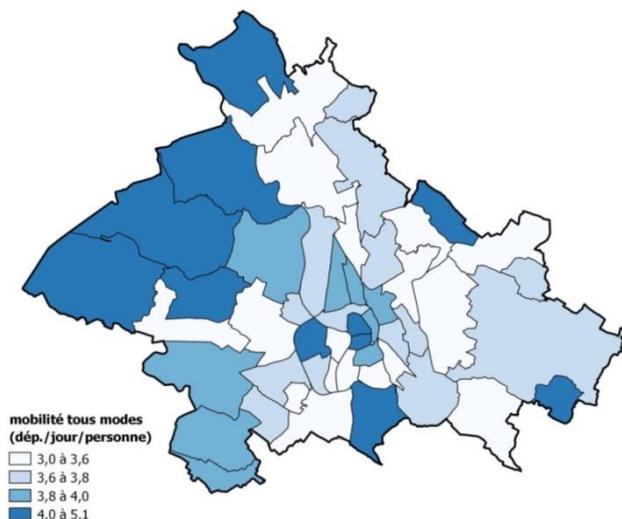
Les pratiques de mobilité de Toulouse Métropole à la loupe

Des habitants moins mobiles

En moyenne, **un habitant de Toulouse Métropole effectue 3,8 déplacements par jour de semaine**, une mobilité comparable à celle des autres agglomérations françaises (3,9 déplacements par jour et par personne à Bordeaux et 3,7 à Marseille en 2009). **Cette mobilité connaît un léger recul depuis 2004, où elle était de 3,9 déplacements par jour et par personne.** Cette baisse pourrait marquer le début d'une rupture de tendance liée à des modifications de comportement (journée continue, développement du numérique...).

La mobilité est très variable selon les secteurs de résidence, selon leur composition sociale (âge, occupation principale, composition des ménages...). On retrouve ainsi des mobilités particulièrement faibles dans les quartiers à dominante d'habitat social (Reynerie, Empalot, Lafourguette), ou dans les secteurs ayant une part élevée de retraités (Croix de Pierre, Balma, Argoulets, Saint-Orens). A l'inverse, des secteurs ressortent comme particulièrement mobiles : des secteurs de périphérie avec une forte proportion de familles actives avec enfant(s) (Pibrac, Aussonne, Saint-Jory) ; des secteurs toulousains où l'on compte une grande part d'étudiants et une faible part de scolaires (Capitole, Carnes, Ranguieu et Céprière).

Mobilité tous modes par secteur EMD



Source : aua/T / EMD 2013

Des distances courtes

En moyenne, les habitants de la Métropole parcourent une distance de **4,8 kilomètres par déplacement, pour une durée de dix-sept minutes**, qui a baissé par rapport à 2004.

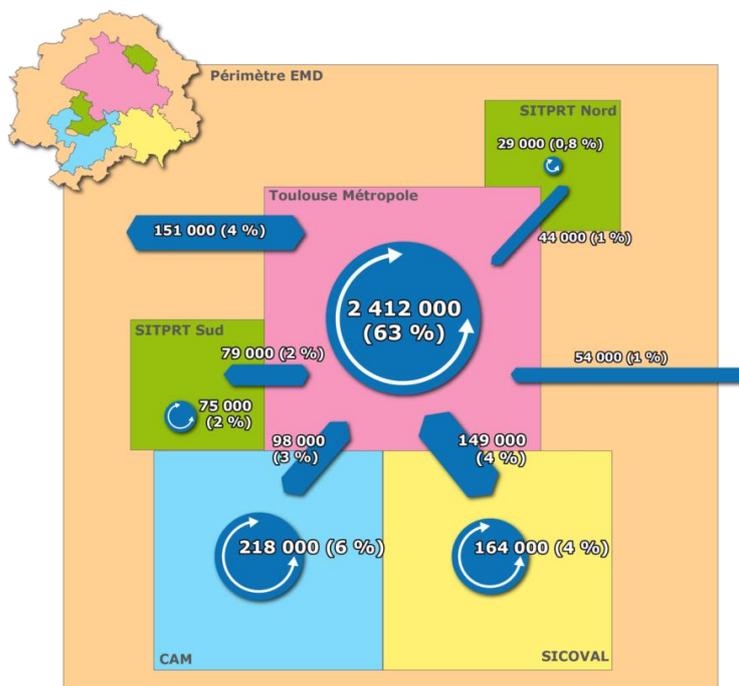
La répartition par tranches de distances montre que les habitants réalisent **des déplacements majoritairement courts, puisque 52 % d'entre eux font moins de trois kilomètres.**

Des flux fortement liés à Toulouse Métropole

Près de 3,8 millions de déplacements par jour sont effectués par les habitants de la grande agglomération toulousaine (179 communes). Sur l'ensemble de ces déplacements, 78 % sont en lien avec Toulouse Métropole, et 63 % s'effectuent en interne.

Les déplacements en échange entre Toulouse Métropole et les territoires extérieurs s'effectuent en grande partie avec le Sicoval (4 %) et la Communauté d'agglomération du Muretain (3 %).

A 81 %, les habitants de Toulouse Métropole travaillent dans ce même périmètre. Les trois principales destinations concernent trois grands pôles d'emplois : centre-ville de Toulouse (12 % des habitants de la métropole y travaillent), zone aéroportuaire (12 %), Basso Cambo (3 %).



Des déplacements concentrés sur deux périodes de pointe

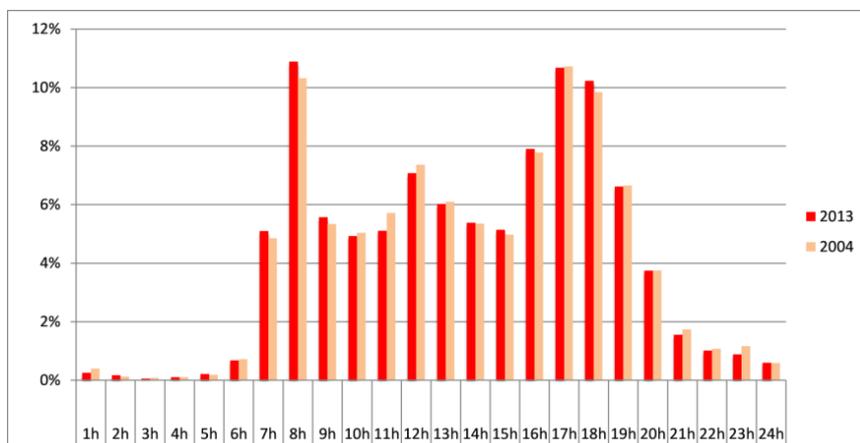
Le matin, les heures d'arrivée sur le territoire (de tous les déplacements quotidiens dans ou en échange avec Toulouse Métropole) se concentrent très fortement entre 8h et 9h (11 % des déplacements). Cette tranche horaire représente la plus forte période de pointe et d'engorgement des infrastructures routières et du métro de la journée. Elle correspond en grande partie aux arrivées sur les lieux d'emplois ou d'études, et à l'accompagnement des enfants.

La période de pointe du soir est davantage étalée, entre 16h et 19h. Cette période, liée aux retours au domicile ou aux autres motifs de type loisirs ou achats, concentre près de 30 % des déplacements quotidiens dans ou en lien avec Toulouse Métropole.

Ces deux périodes de pointe se sont intensifiées entre 2004 et 2013.

Avec 13 % des déplacements quotidiens, la tranche horaire 12h-14h est aussi une période marquée, liée aux motifs de restauration, achats ou loisirs. La part de déplacements sur cette tranche a cependant baissé entre 2004 et 2013.

Part des déplacements liés à Toulouse Métropole par tranches horaires



Source : aua/T / EMD 2013

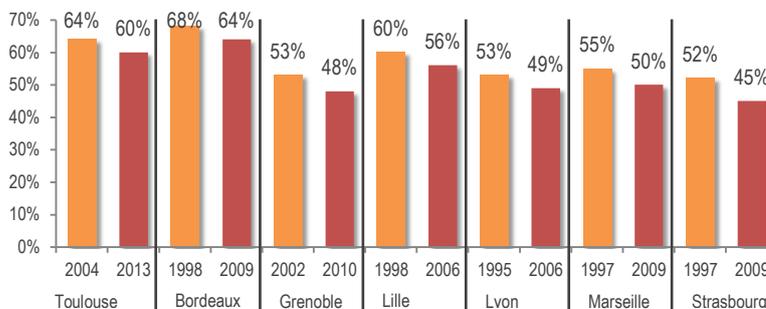
La voiture individuelle de moins en moins prégnante

La voiture reste le principal mode de déplacement des habitants de la métropole, à hauteur de 53 %. Cette part est plus faible que celle de la grande agglomération (60 % sur les 179 communes), et a connu un recul important puisqu'elle était proche de 60 % en 2004 (64 % sur les 179 communes). Dans un contexte d'évolution démographique importante, la baisse est d'autant plus significative et souligne les politiques menées en faveur des modes alternatifs à la voiture individuelle. Cette tendance reste à relativiser en raison des disparités géographiques, puisque la baisse a été très forte sur le territoire toulousain (où la voiture ne concerne plus que 40 % des déplacements) par rapport à la proche périphérie.

Les ménages sont par ailleurs moins équipés en voiture. Le taux d'équipement est passé de 1,2 voiture par ménage en 2004 à 1,1 voiture en 2013, et le taux de ménages non motorisés de 19 % à 24 %.

La part de l'usage de la voiture sur Toulouse Métropole apparaît plus basse que dans les agglomérations telles que Bordeaux (63 %) ou Strasbourg (58 %)⁴⁰.

Evolution des parts modales de la voiture dans les EMD des grandes agglomérations



Source : Enquêtes Ménages Déplacements des grandes agglomérations



Ce sont principalement les transports en commun qui ont absorbé la diminution de l'usage de la voiture. De 10 % des déplacements des habitants en 2004, leur part est passée à 16 %, marquant le succès des politiques de développement des transports en commun. La part de l'usage des transports en commun est nettement plus élevée sur la métropole, que dans d'autres agglomérations comme Marseille (11 %), Bordeaux (9 %) ou encore Strasbourg (8 %). Le taux d'abonnement des habitants de la métropole est quant à lui passé de 29 % en 2004 à 47 % en 2013.

La marche à pied est le deuxième mode le plus utilisé dans la métropole, avec 26 % des déplacements. Elle pourrait être le premier mode si on comptabilisait les déplacements pour l'accès et la diffusion à partir des arrêts de transports en commun. En effet, ce mode reste fondamental dans l'ensemble des chaînes de déplacements. Sa part est restée stable entre 2004 et 2013, et est plus faible que dans plusieurs agglomérations telles que Marseille (34 %), Lyon (33 %) ou Lille (32 %). La pratique quotidienne du vélo a également peu évolué entre 2004 et 2013, et reste modeste (3 % des déplacements des habitants de la métropole) mais équivalente à celle d'agglomérations comme Lille, Lyon ou Bordeaux. Le potentiel de développement de ce mode est particulièrement élevé, son réseau et sa visibilité s'accroissent et son usage occasionnel s'est intensifié.



La voiture en baisse pour tous les motifs

Pour les déplacements domicile-travail, la voiture reste très majoritairement utilisée par les habitants de la métropole, mais a fortement baissé depuis 2004 (68 % des déplacements en 2013 contre 74 % en 2004). Cette baisse a largement profité aux transports en commun, deuxième mode de déplacements pour ce motif, avec une part qui est passée de 9 % en 2004 à 16 % en 2013. Les modes actifs sont restés stables avec 7 % de déplacements à pied, et 4 % à vélo.

⁴⁰ Enquêtes Ménages Déplacements plus anciennes (2009).

Les parts sont d'avantage équilibrées pour le motif études, où les transports en commun arrivent en tête avec 38 % des déplacements. Grâce au développement des réseaux et notamment du métro, cette part a augmenté de près de dix points depuis 2004. La marche est le deuxième mode pour ce motif avec 31 % des déplacements, et la voiture n'arrive qu'en troisième position avec une part modale de 27 %, contre 32 % en 2004. Le vélo reste minoritaire à seulement 4 %.

Part modale par motif de déplacement



Source : aua/T / EMD 2013

La baisse de la part automobile a été plus faible pour le motif achat, passant de 54 % à 51 % des déplacements. Avec une part toujours stable, la marche est le deuxième mode pour ce motif avec 34 %. Les transports en commun ont connu une hausse importante pour ce motif, passant de 7 % en 2004 à 12 % en 2013. Ces évolutions sont similaires pour les motifs secondaires (accompagnement, visite...).

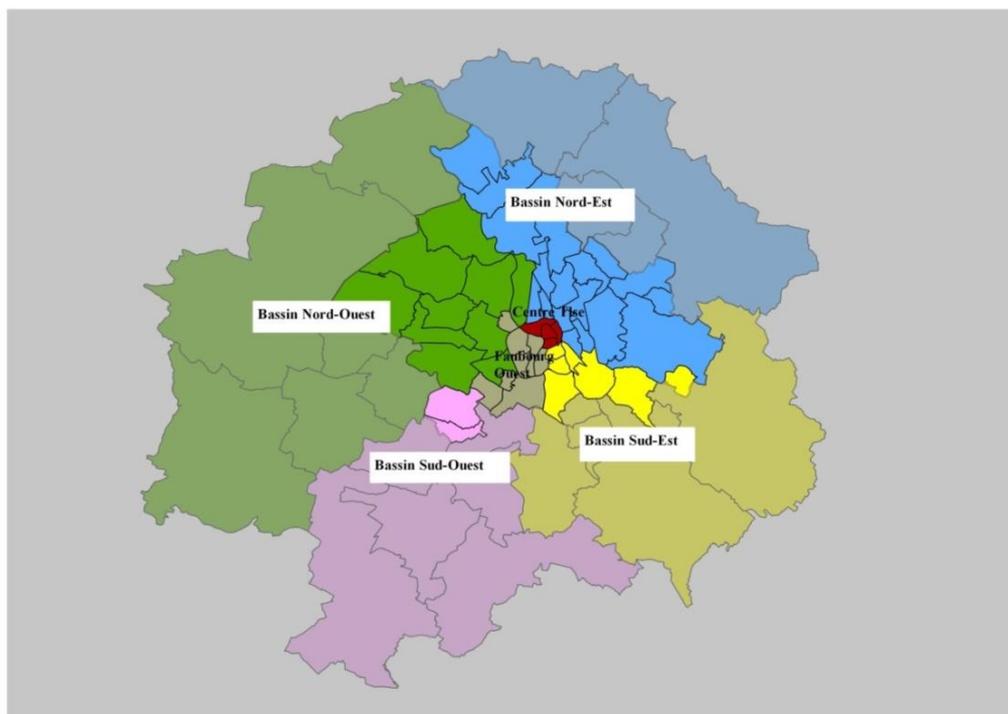
Une organisation des déplacements en bassins de mobilité

L'analyse des résultats de l'Enquête Ménages Déplacements de 2004 avait permis d'identifier :

- un centre-ville de Toulouse qui présente une attractivité élevée sur l'ensemble de l'agglomération ;
- quatre bassins de mobilité (nord-ouest, sud-ouest, sud-est et nord-est), structurés autour de plusieurs polarités vers lesquels les habitants se déplacent au quotidien. Le secteur nord-est apparaissait comme le moins polarisé ;
- un fonctionnement particulier pour les faubourgs ouest.

La dernière Enquête Ménages Déplacements de 2013 montre que ces bassins perdurent avec des périmètres relativement similaires.

Les bassins de mobilité de 2013 et le périmètre de Toulouse Métropole



Source : aua/T / EMD 2013

Plus de la moitié des déplacements quotidiens des quatre bassins se réalisent à l'intérieur d'un même bassin. Ces quatre bassins présentent peu d'échanges entre bassins opposés, en comparaison avec leurs volumes de déplacements internes et avec les flux entre bassins limitrophes.

Les bassins de mobilité nord-ouest, sud-ouest et sud-est comprennent plusieurs polarités particulièrement attractives (Blagnac, Portet, Ranguueil...), qui structurent en grande partie les déplacements quotidiens de leurs habitants (travail, achats, loisirs, démarches, école...).

Il est à noter que le bassin nord-ouest, par rapport à 2004 a étendu son attractivité vers les secteurs toulousains nord-ouest (Pradettes, Saint-Martin du Touch...) **et sur les communes périphériques nord-ouest** de la grande agglomération toulousaine (Fonsorbes, Grenade...)

En revanche, le bassin de mobilité nord-est ne présente pas de polarités fortement structurantes pour l'ensemble des habitants du bassin : les deux secteurs attractifs de ce quadrant (Argoulets, Balma) ont un rayonnement quotidien limité aux secteurs les plus proches. Le quartier de Borderouge étant en cours de développement, celui-ci ne polarise pas encore les déplacements quotidiens. **Il peut cependant être assimilé à un bassin de mobilité dans la mesure où les flux internes à ce territoire sont supérieurs aux flux sortants** (situation similaire à celle de 2004).

Les faubourgs ouest sont situés sur Toulouse, à la jonction entre les bassins nord-ouest, sud-ouest, sud-est et le centre-ville de Toulouse. Ils comprennent trois secteurs attractifs (Saint-Cyprien, Purpan, Lafourguette). Ce territoire toulousain ne constitue pas pour autant un bassin de mobilité car les flux réalisés en lien avec les territoires limitrophes sont beaucoup plus importants que les flux internes. Comme en 2004, il apparaît comme une **zone géographique « tampon » entre les bassins de mobilité et le centre-ville de Toulouse**. Toutefois, par rapport à 2004, cette zone s'est réduite au regard du développement du bassin de mobilité du nord-ouest.

Le centre-ville de Toulouse, composé des quartiers Capitole, Wilson, Carmes et Compans, **présente une attractivité très élevée** en concentrant un grand nombre d'emplois, de commerces, de services administratifs et de loisirs, un pôle d'enseignement important... Le centre-ville constitue un pôle d'attraction majeur : son rayonnement s'étend à l'ensemble de la grande agglomération toulousaine.

Le territoire de Toulouse Métropole se répartit entre les différents bassins de mobilité en fonction de l'organisation des déplacements. **L'organisation des réseaux devra tenir compte du fonctionnement de chaque bassin de mobilité et des secteurs attractifs identifiés.**

Les secteurs attractifs des quatre bassins sont :

- le bassin nord-ouest : Sept Deniers, Saint-Martin, Pradettes, Blagnac, Colomiers centre et ZA ;
- le bassin nord-est : Argoulets et Balma ;
- le bassin sud-est : Ranguueil, Complexe Scientifique, Saint-Orens, Labège-Escalquens ;
- le bassin sud-ouest : Portet-sur-Garonne, Roques, Muret.

Typologie des territoires selon l'offre et la demande en déplacements

La cohérence urbanisme-transport passe par l'adéquation entre le développement urbain et les dessertes de transports en commun. Pour analyser la situation actuelle, une **confrontation du potentiel de demande en déplacements et du niveau d'offre de transport en commun a été menée afin de faire émerger une typologie de territoires porteurs de différents enjeux d'urbanisation et de desserte.**

La maille choisie pour cette analyse est le carroyage 200 mètres par 200 mètres de l'Insee, qui comporte plusieurs avantages, notamment :

- observer des phénomènes de polarités en s'affranchissant de la structure du territoire et des périmètres communaux ;
- agréger différentes données sur une maille identique et dégager un «scoring» par carreau ;
- s'affranchir des problèmes éventuels de localisation de la donnée.

Définition d'un potentiel de demande en déplacements en transport en commun

Plusieurs critères quantitatifs ont été retenus pour définir un potentiel de déplacements en transport en commun par carreau :

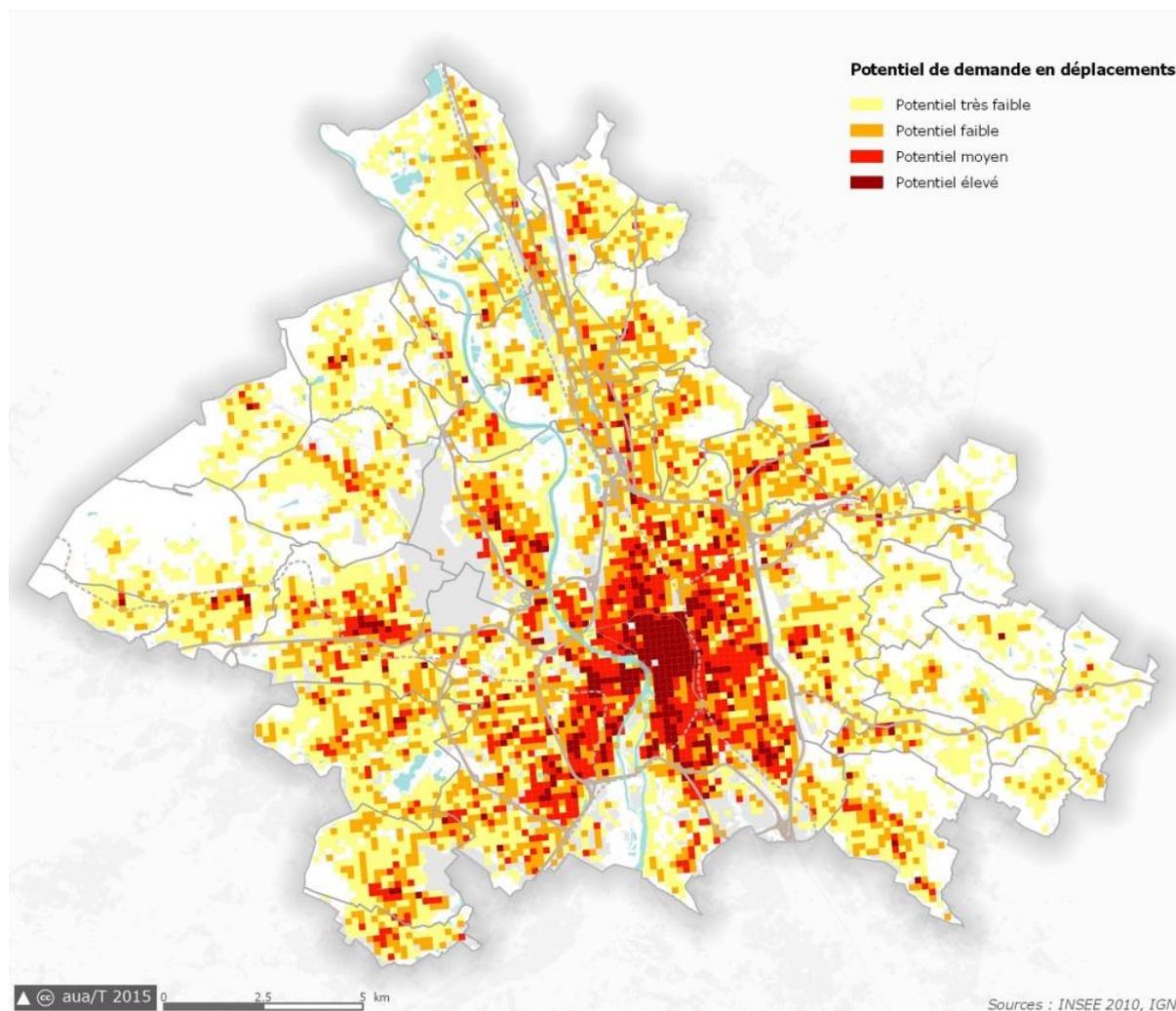
- **la population des ménages** en 2010 ;
- **les emplois privés** en 2013 ;
- **les scolaires** en 2013 ;
- **les équipements d'importance métropolitaine générateurs de flux** (enseignement supérieur, grandes administrations, hôpitaux, grandes salles de spectacle...) en 2011 ;
- **les centralités de proximité** (regroupement d'équipements et commerces) en 2014.

Pour les populations, emplois et scolaires, un poids différent a été attribué à chaque carreau en fonction des densités observées. Un poids supplémentaire a été donné à chaque carreau comportant un équipement métropolitain ou une centralité. **Quatre niveaux de demande potentielle de déplacements en transports en commun ont ensuite été définis : élevé, moyen, faible et très faible.**

La carte ci-après montre ainsi de forts potentiels de demande au centre-ville de Toulouse, étendus de manière radiale sur les principaux axes pénétrants vers le centre-ville (avenue Etienne Billières, avenue des Minimes, grande rue Saint-Michel...). Des potentiels importants se propagent ensuite en intra-périphérique dans les faubourgs toulousains, et se prolongent au sud-ouest toulousain dans les quartiers Chapitre, Bellefontaine et Lafourquette.

En extra-périphérique, les potentiels de demande deviennent plus discontinus. Des territoires de demande faible s'intercalent entre les potentiels élevés de l'intra-périphérique et ceux du centre-ville de communes de première couronne. Ce phénomène est particulièrement observable à l'ouest sur les territoires interstitiels entre Toulouse et Colomiers, Tournefeuille ou encore Cugnaux.

Plus éloignés de la ville-centre et plus éparses, les centres-bourgs des communes de deuxième couronne font apparaître des demandes en déplacement élevées en limite du périmètre de la métropole.



Définition d'un niveau d'offre en transports en commun en janvier 2014

La couverture géographique du réseau de transports en commun est très bonne (93 % des populations, emplois et scolaires sont desservis sur la métropole). Toutefois ce taux de couverture ne reflète pas la qualité de la desserte en transports en commun d'un secteur. Celle-ci dépend du nombre de lignes de transports en commun desservant le site, de leur fréquence, de leur facilité de circulation et de leur temps de parcours.

Dans l'exercice de carroyage, le niveau d'offre a été défini en fonction de trois critères :

- **cumul du nombre de courses par jour** (aller-retour) à l'arrêt ou gare selon quatre classes : au-delà de 120 courses, entre 80 et 120 courses, entre 40 et 80 courses, en-dessous de 40 courses ;
- **nombre de lignes à l'arrêt**, pour valoriser les territoires ayant une desserte variée ;
- **un poids supplémentaire pour les secteurs concernés par le réseau structurant** (métro, tramway, bus en site propre, Linéo).

Le critère temps de parcours n'a pas pu être pris en compte.

A partir de ces critères, un niveau d'offre a été injecté au carroyage en prenant en compte les aires d'influence théoriques des arrêts et gares définies à partir d'un rayon variant selon le mode de transport (mode lourd et bus).

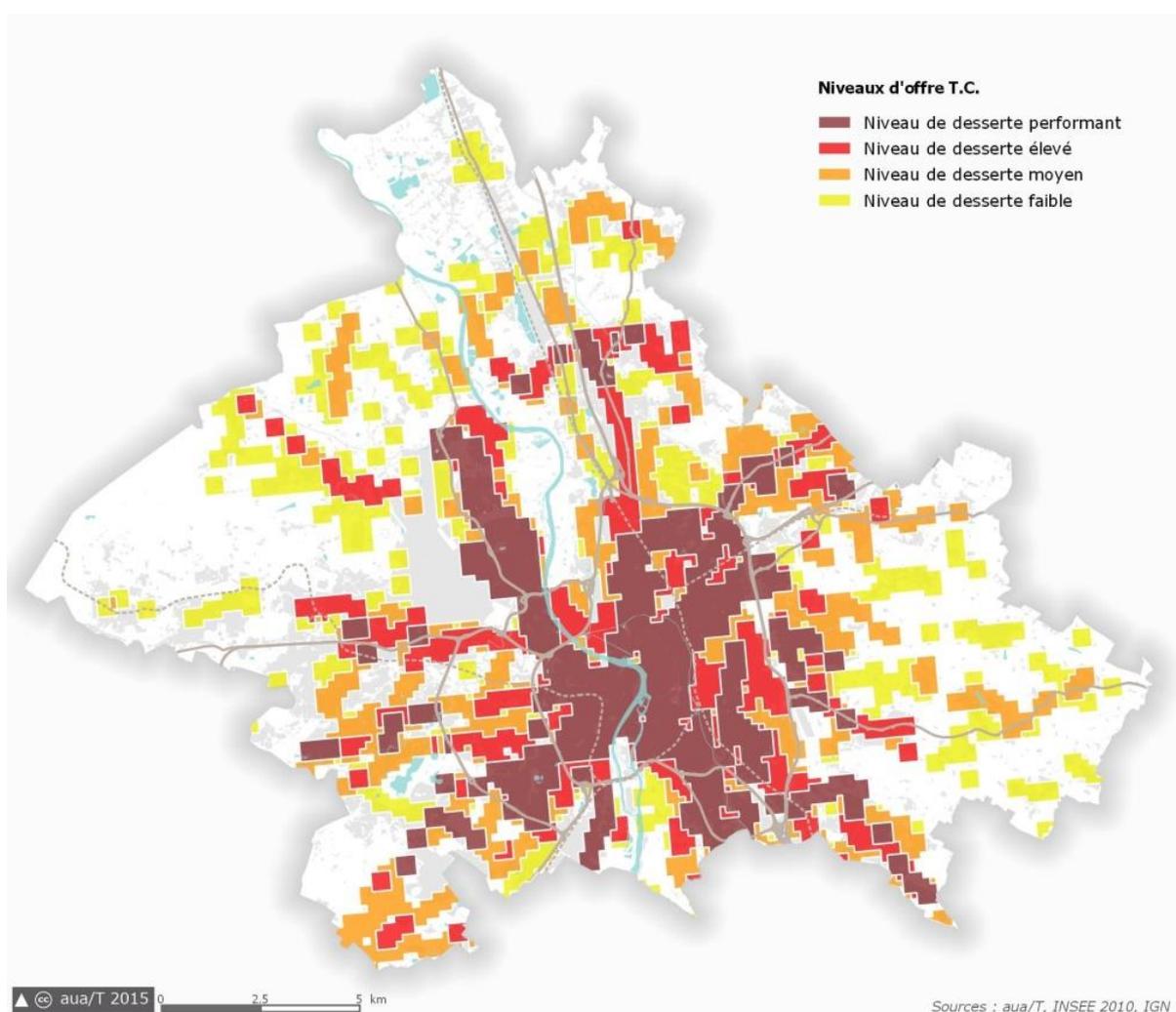
Le premier niveau de desserte issu de ce croisement fait apparaître le réseau le plus performant très concentré sur Toulouse, ainsi que certains points d'interconnexions en première couronne périphérique (Saint-Alban, Colomiers, Tournefeuille, Cugnaux, L'Union...).

Le second niveau de desserte défini fait ressortir un réseau en étoile correspondant aux tronçons de lignes à 120 courses et plus par jour. Ce niveau valorise également les secteurs cumulant plusieurs lignes (Cornebarrieu ou Saint-Orens).

Le niveau de desserte dit « moyen » représente majoritairement des tronçons d'une seule ligne au nombre de courses compris entre 40 et 80 par jour. A l'ouest, ce niveau complète les précédents par du maillage, entre Colomiers et Tournefeuille par exemple. Cette desserte s'étend également sur les communes de deuxième couronne, en limite du périmètre de la métropole.

Le niveau dit « faible » correspond majoritairement aux transports à la demande qui dessert les communes les plus éloignées de la ville-centre.

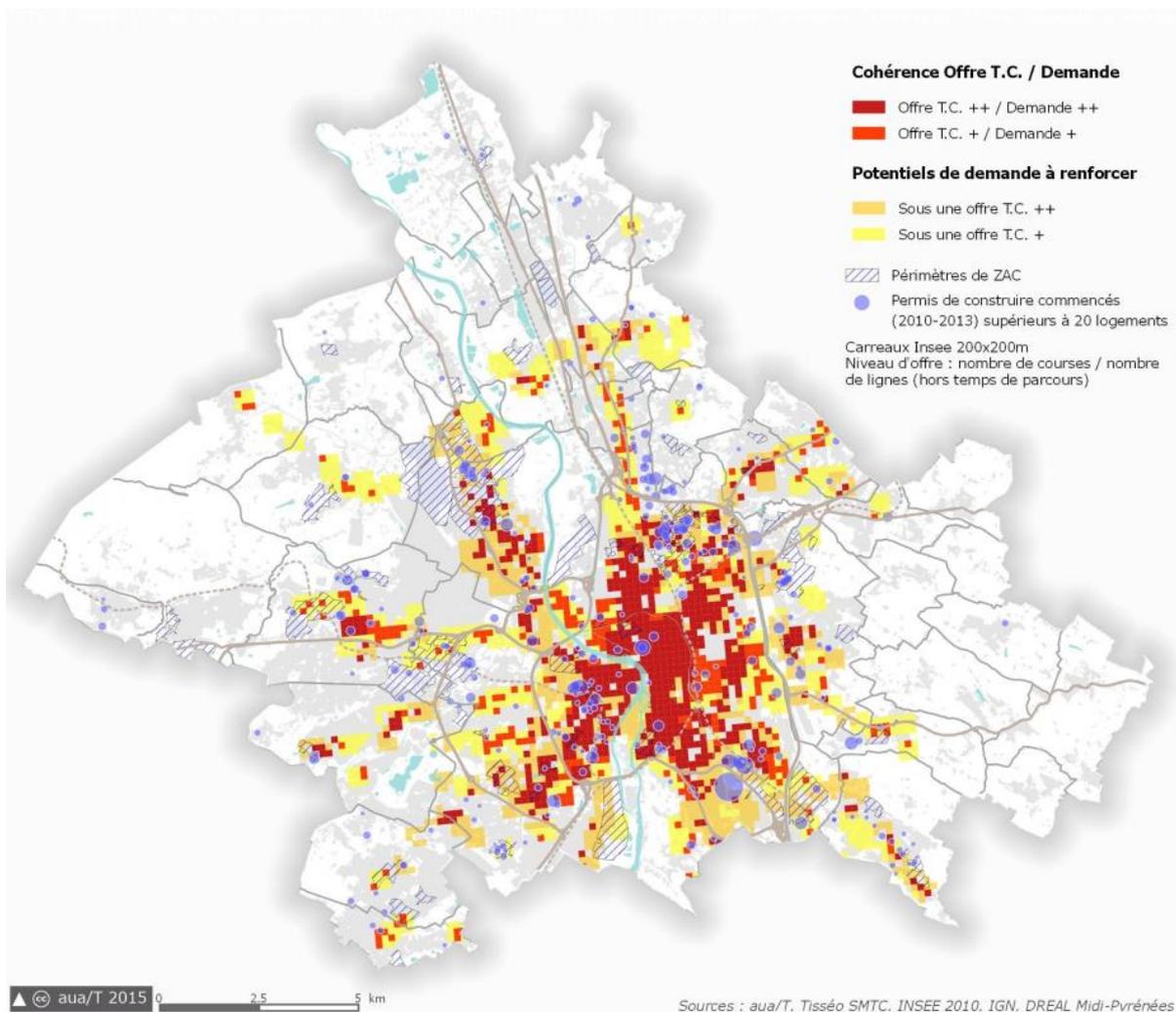
Les niveaux d'offres en transports en commun



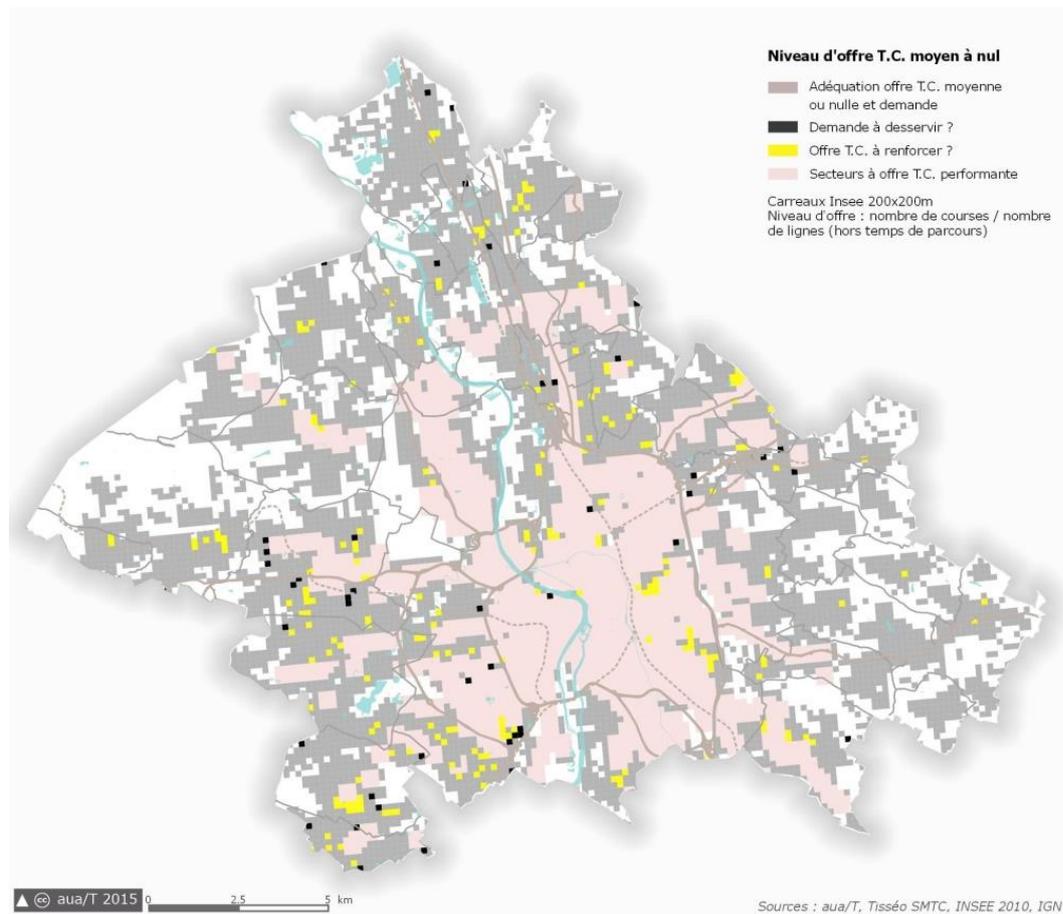
Croisement de l'offre et de la demande

Une première carte croise les secteurs à offre performante avec la demande potentielle en déplacements. Les zones de cohérence entre une offre performante et une demande élevée se concentre fortement sur l'intra-périphérique. En périphérie, des secteurs à enjeu de renforcement de la demande, desservis par des offres élevées, s'intercalent avec des secteurs denses. A noter que les dynamiques urbaines (ZAC, permis de construire), viennent renforcer les potentiels de demande sur des secteurs identifiés. A l'inverse, certaines opérations urbaines se sont réalisées en dehors de la desserte en transports en commun.

Croisement offre T.C et forte demande en déplacements



Une seconde carte montre l'adéquation entre les potentiels de demande en déplacements et les secteurs à offre en transports en commun moyenne ou nulle. Sur de nombreux territoires en dehors des secteurs à offre en transports en commun performante, on observe une cohérence entre des offres faibles et des potentiels de demandes faibles ou nuls. Apparaissent également des secteurs de demande potentielle non ou peu desservis. Plus épars, ces secteurs sont souvent situés en limite du périmètre de la métropole, sur des zones difficiles à desservir.



Une cohérence urbanisme-transport à renforcer

Une organisation du territoire qui engendre des dysfonctionnements dans le système de déplacements et des surcoûts

La métropole est marquée par un étalement urbain important. Plus on s'éloigne du cœur de la ville-centre, plus l'intensité urbaine s'estompe, pour réapparaître de manière moins intense dans les centres-villes de la première couronne de la périphérie, puis au-delà dans les noyaux villageois. Un développement urbain également empreint par la séparation des fonctions habiter et travailler. Ainsi, en dehors du centre-ville de Toulouse, les pôles d'emplois majeurs de l'agglomération, sur de vastes emprises, se sont localisés autour des échangeurs du réseau de voiries rapides de l'agglomération et donc en dehors du réseau structurant de transports en commun et difficilement accessibles aux modes actifs.

Dès lors, la mobilité des habitants de la métropole s'est adaptée à cette organisation du territoire, qui se traduit par un usage élevé de la voiture particulière notamment dans la première et deuxième couronne de l'agglomération (72 % des déplacements quotidiens se réalisent en voiture). Aussi, aux heures de pointe, le réseau de voiries rapides et les axes routiers de périphérie y accédant sont congestionnés, engendrant pollution, stress et détérioration de la qualité de vie.

L'offre en transports en commun s'est développée et diversifiée ces dix dernières années, elle s'est non seulement étoffée dans la desserte de la ville-centre et des centres-villes de première couronne, mais également étendue pour aller desservir les noyaux villageois les plus éloignés.

L'usage des transports en commun est directement lié à l'intensité urbaine desservie. Or pour desservir les centralités de la première et deuxième couronne, des lignes de transport en commun peuvent traverser sur de longues distances des quartiers de moyenne à faible densité, générant une faible fréquentation et un surcoût pour la collectivité. L'amélioration de l'offre tant en termes de fréquence qu'en termes de régularité et de temps de parcours nécessite des investissements importants non seulement pour augmenter le parc de véhicules mais également pour aménager le réseau de voiries emprunté par les transports en commun (couloirs bus, quais aux arrêts...).

Identification de grandes catégories de territoire

La carte du croisement du potentiel de demande et de l'offre performante de transports en commun (cf. méthode au sous-chapitre précédent) identifie différents territoires à enjeux, dont :

- l'**hyper centre-ville** de Toulouse bien desservi et où le potentiel de demande en déplacements est élevé ;
- **les corridors métro** densément peuplés ou en cours de densification ;
- **les secteurs, situés le long des axes routiers principaux** dans les faubourgs toulousains et en première couronne où la desserte en transports en commun (minimum 120 courses par jour) est bonne et où l'intensification urbaine serait à renforcer ;
- **les centralités éloignées** de la ville-centre et dont l'offre en transports en commun devrait rester limitée et le développement urbain se concentrer à proximité des arrêts déjà existants ;
- **enfin des secteurs interstitiels**, où la desserte en transports en commun pourrait être améliorée en accompagnement de l'intensification urbaine en cours, ou inversement l'intensification urbaine pourrait être plus adaptée à la performance des transports en commun.

Dans la partie ci-après, «analyse de la mobilité par territoire d'enjeux de la cohérence urbanisme-transport», les résultats de l'Enquête Ménages Déplacements 2013 seront étudiés en fonction de ces différents territoires identifiés.

Les enjeux de la cohérence urbanisme-transport

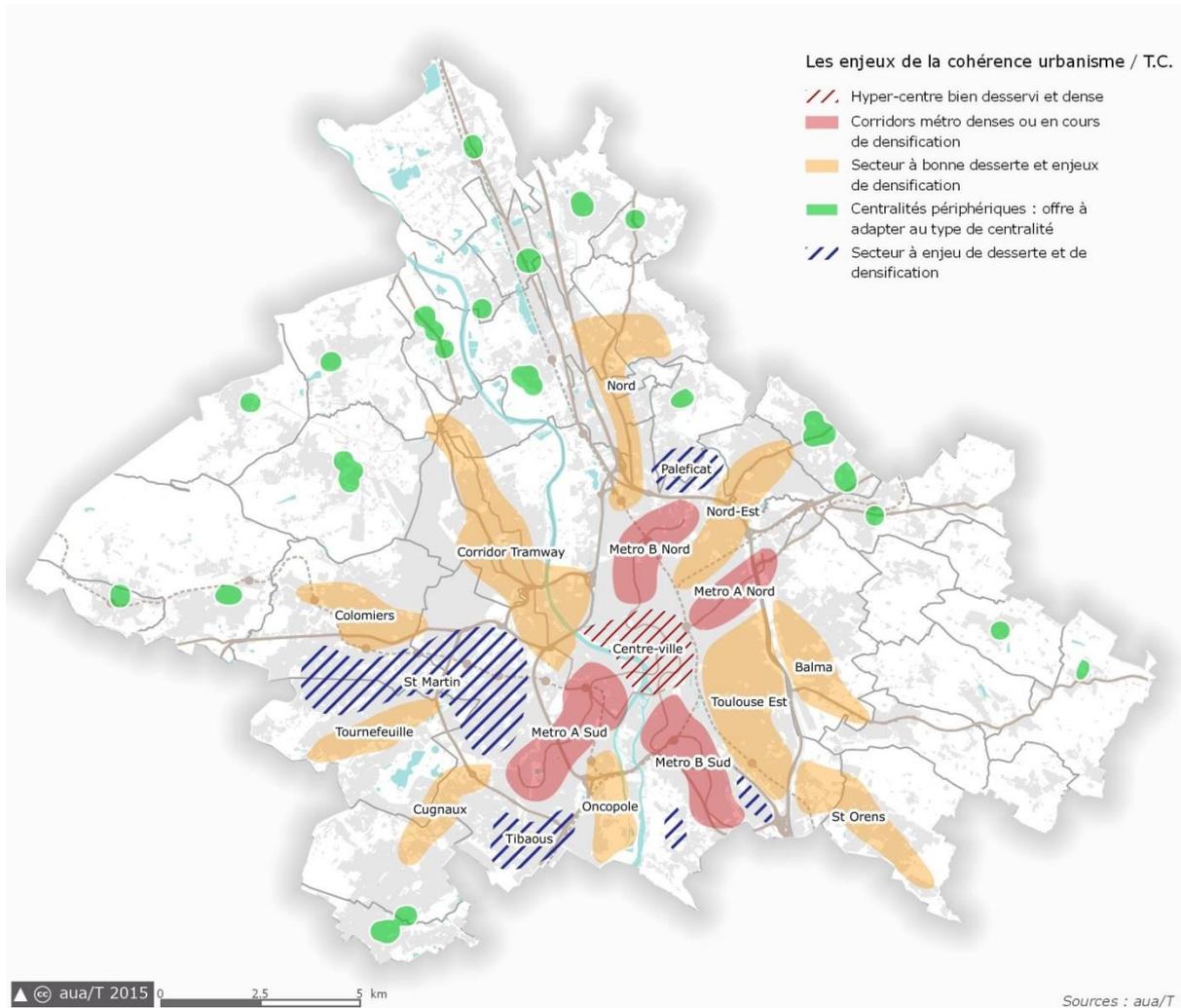
Dans un contexte de croissance démographique soutenue et dans l'objectif de développer un urbanisme durable, **les territoires desservis actuellement par une offre performante en transport en commun** (120 courses par jour minimum et en fonction des modes en présence) **devraient faire l'objet d'une attention particulière, afin d'y prioriser voire intensifier l'urbanisation et accueillir des fonctions urbaines mixtes**. Cette intensification serait bien entendu adaptée au contexte urbain et ne peut qu'appeler des réponses sur mesure, dans un objectif d'optimisation des moyens économiques.

Dans le cas d'opérations d'aménagement en extension, la synchronisation dans le temps et dans l'espace de la réalisation au regard de l'offre de transports en commun actuelle et future est nécessaire. Dans le cas des projets de transports structurants inscrits dans le Plan de Déplacements Urbains, l'intensification et la densification urbaine dans leurs zones d'influence sont à mener de manière concomitante au projet de transports en commun.

Enfin, en parallèle du développement de l'intensification urbaine et de la mixité des fonctions, l'accessibilité des stations et des arrêts de transports en commun performants par les modes actifs est un enjeu majeur. Le maillage, les perméabilités dans le tissu urbain, la qualité des espaces publics doivent continuer à faire l'objet d'une attention particulière lors de la conception d'opération de renouvellement urbain ou d'aménagement en extension.

Analyse de la mobilité par territoire d'enjeux de la cohérence urbanisme-transport

Les pratiques de déplacements des habitants de la métropole varient fortement d'un territoire à l'autre. Après avoir observé ces pratiques à l'échelle globale, nous nous centrons ici sur les territoires issus de la typologie croisée entre offre en transports en commun et demande en déplacements. Les habitants de ces secteurs montrent des comportements de mobilité différents, qui sont en lien avec les enjeux de cohérence urbanisme-transport.



Centre-ville de Toulouse

Territoire de cohérence entre une desserte en transports en commun élevée et un fort potentiel de demande, les habitants du centre-ville toulousain montrent des pratiques tournées vers les modes alternatifs à la voiture particulière, qui ne représente que 18 % des déplacements des résidents du centre-ville (53 % à l'échelle de Toulouse Métropole.).

Avec 60 % de part modale, les modes actifs, habitants du centre-ville sont fortement représentés, en lien avec une morphologie urbaine et un partage de l'espace public favorables aux piétons et aux vélos.

La forte desserte en transports en commun du centre-ville, notamment par le réseau structurant, fait monter leur part modale à 21 % des déplacements, contre 16 % sur l'ensemble de Toulouse Métropole. Aussi, 65 % des habitants de ce secteur possèdent un abonnement aux transports en commun, et la motorisation ne s'élève qu'à 0,61 voiture par ménage, le taux le plus faible de la métropole.

Corridors métro

Ces territoires de cohérence entre le réseau structurant et une forte densité urbaine montrent également un délaissement de la voiture individuelle de la part des habitants de ces secteurs avec une part de marché, inférieure à 50 % des déplacements et un taux de motorisation entre 0,8 et 0,9 voiture par ménage.

Ce délaissement se fait au profit des transports en commun, qui représentent selon les secteurs entre 20 % et 30 % des déplacements, avec des taux d'abonnement aux transports en commun élevés, entre 60 % et 75 %.

La marche à pied est sur ces zones le mode le plus utilisé, avec des parts modales allant de 30 % à 37 %.

Une nuance entre les secteurs apparaît cependant. Sur les lignes A et B, les habitants des secteurs au nord du centre-ville ont des parts modales voiture plus élevées que les secteurs sud. Aussi, en lien avec sa forte population étudiante, les habitants du secteur ligne B au sud du centre-ville ont la part en transports en commun la plus élevée, avec un taux d'abonnement allant jusqu'à 75 % et une motorisation faible (0,79 voiture par ménage).

Centralités éloignées

Pour les habitants de ces centralités éloignées, les données ont été agrégées. Par opposition avec le centre-ville et les corridors métro, les centralités éloignées montrent une prégnance encore forte de l'automobile, avec une part modale de 72 % sur l'ensemble de ces territoires. Cette prégnance est confirmée par le taux de motorisation des ménages qui s'élève à 1,65, contre 1,1 sur l'ensemble de Toulouse Métropole.

La part modale des transports en commun n'est que de 5 %, en lien avec des offres faibles sur des territoires éloignés et donc difficiles à desservir.

Représentant seulement 17 % des déplacements, la marche est plus faiblement pratiquée par les habitants de ces secteurs que ceux de l'ensemble de la métropole (26 %). Cette part est liée au fait que les fonctions urbaines de ces centralités sont limitées ainsi qu'à la morphologie urbaine pas toujours adaptée à la pratique de la marche.

Secteurs à enjeux de densification urbaine

Ces secteurs, situés le long des grands axes routiers principaux dans les faubourgs toulousains ou en première couronne, jouissent d'une offre en transports en commun élevée (120 courses et plus par jour) et revêtent des enjeux d'intensification urbaine. A l'intérieur de cette typologie, différents comportements de mobilité selon les territoires, classés ici par ordre décroissant d'usage des modes alternatifs à la voiture sont observés :

- **Toulouse Est** : les habitants des faubourgs sud-est toulousains ont des pratiques de déplacements proches de celles des secteurs métro du nord du centre-ville. On y retrouve une part modale de la voiture en-dessous de la moyenne de la métropole (49 % contre 53 %), tout comme le taux de motorisation qui s'élève à 1,03. A l'inverse, les parts de déplacements effectués à pied ou en transports en commun sont plus élevés que la moyenne, respectivement 29 % et 18 % ;

- **Sept Deniers** : ce secteur a des caractéristiques similaires aux faubourgs sud-est, avec une part modale de la voiture (49 %), une part de déplacements à pied élevés (31 %), et un taux d'abonnement aux transports en commun fort (46 %). Pourtant, sur ce secteur proche de la ville-centre et bien desservi, la part modale en transport en commun n'est que de 11 %. Le taux de motorisation est aussi un peu plus élevé que la moyenne (1,15 contre 1,1) ;

- **Nord-Est/Balma/Oncopole** : ces trois territoires ont des caractéristiques de mobilité communes. Sur ces grands axes bien desservis en transports en commun, la part modale de la voiture est légèrement supérieure à la moyenne de la métropole (de 56 % à 58 %), tout comme les taux de motorisation (1,13 pour le nord-est et l'Oncopole, 1,37 pour Balma). Avec 15 % et 23 % des déplacements, l'usage des transports en commun et la marche par les habitants de ces secteurs sont eux légèrement en-dessous de la moyenne globale ;

- **Corridor tramway/secteur Nord** : desservi par le réseau structurant mais avec des densités urbaines moyenne à faible, ou en cours d'intensification, les habitants de ce secteur montrent un usage de la voiture encore plus majoritaire (62 %), et une part en transports en commun de seulement 12 %, bien loin des secteurs métro. Le secteur nord, le long de l'axe RD 820, montre des parts modales presque similaires à celles du corridor tramway, à des niveaux de desserte et de densité pourtant plus faibles. En raison de leurs morphologies urbaines très distinctes et d'un secteur nord davantage routier, les différences se font sur la part de la marche à pied (21 % pour le corridor tramway, 18 % pour le nord), sur le nombre d'abonnements aux transports en commun (43 % pour le corridor tramway, 35 % pour le nord) et sur les taux de motorisation (1,16 sur le corridor tramway, 1,38 pour le Nord) ;

- **Saint-Orens/Cugnaux/Tournefeuille** : ces trois secteurs sont marqués par un usage encore plus élevé de la voiture particulière, qui se rapproche des parts observées dans les centralités éloignées. La voiture représente plus de 70 % des déplacements des habitants de ses secteurs, avec un taux de motorisation de près de 1,5 voiture par ménage. Les transports en commun sont faiblement représentés, 4 % à Tournefeuille, 6 % à Cugnaux et 8 % à Saint-Orens. Sur l'ensemble des secteurs observés, ces trois zones sont celles qui ont les taux les plus faibles de marche à pied, proches de 13 % seulement ;

- **Colomiers** : le secteur columérin montre des pratiques de déplacements différentes des autres secteurs. Pourtant bien desservi, celui-ci possède une part modale en transports en commun de seulement 3 %, et un taux d'abonnement aux transports en commun de 19 %, les parts les plus faibles de l'ensemble des secteurs observés. La voiture représente 71 % des déplacements des habitants de Colomiers. Les ménages possèdent en moyenne 1,31 voiture. Grâce au centre-ville columérin, propice à la marche de par ses formes urbaines, sa mixité des fonctions urbaines et ses voies piétonnes, les déplacements à pied s'élèvent à 21 %.

Secteurs à enjeux forts de desserte en transports en commun et de densification

Sur les secteurs interstitiels aux enjeux de desserte en transports en commun en accompagnement de l'intensification en cours, ou d'intensification limitée au regard de la desserte, des pratiques +proches de celles entrevues sur Saint-Orens, Cugnaux ou Tournefeuille sont observées : une forte part d'utilisation de la voiture particulière, de faibles parts des transports en commun et de marche à pied.

VIII. Une maîtrise du développement en voie d'affirmation mais qui reste à inscrire dans le temps long

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une consommation foncière qui tend à se ralentir : environ 170 ha/an – 110 ha en mixtes et 60 ha en économie
- 63% prélevés sur l'espace agricole
- Un potentiel de 25 années d'urbanisation ...
- 470 ha en zone U
- 800 ha en zone AU ouverte
- 1 700 ha en potentiel d'intensification
- 1 600 ha en AU fermée
- 1 060 ha de potentiel long terme
- Un potentiel important en renouvellement urbain

A. Un potentiel foncier important (suffisant) pour absorber la croissance, mais qui reste à planifier et à organiser

Ralentir la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain, le défi des lois promulguées depuis le Grenelle de l'environnement

Sur la fin du XX^{ème} siècle et la première décennie du XXI^{ème}, en France, sous l'effet de la périurbanisation, les surfaces artificialisées ont augmenté de l'ordre de 16 % tandis que la croissance démographique a crû de 5,5 %. Sous cette pression démographique, c'est l'équivalent de la surface d'un département de taille moyenne qui a été urbanisé tous les dix ans, principalement par des prélèvements sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Afin de limiter la consommation des espaces agro-naturels, biens rares non reproductibles, et diminuer les pressions qui s'exercent sur eux, le contexte législatif et réglementaire a évolué récemment pour faire une place de plus en plus prégnante à l'objectif de réduction de la consommation d'espace. Cette lutte contre la consommation excessive d'espace, identifiée au début des années 2000 avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) s'est poursuivie avec la promulgation de plusieurs lois, dont :

- la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, par l'analyse de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU), la limitation de la consommation d'espace et la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010, par la demande de définition d'indicateurs pour mesurer le changement de destination des terres agricoles, l'objectif de réduction de moitié de la perte des surfaces agricoles d'ici 2020, la création des CDCEA⁴¹ et de l'ONECA⁴² ;
- la loi ALUR, précise la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée ;
- la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, par l'élargissement du champ de compétences des CDCEA et de l'ONECA aux espaces naturels et forestiers (ces organismes devenant respectivement les CDPENAF⁴³ et l'OENAF⁴⁴).

⁴¹ CDCEA : Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles.

⁴² ONECA : Observatoire National de la Consommation des Espaces Agricoles.

⁴³ CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

⁴⁴ OENAF : Observatoire des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

A ce titre, ces lois imposent deux exercices :

- l'élaboration, dans le rapport de présentation du PLU, d'une analyse de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. L'objectif de cette analyse étant de déterminer des objectifs de consommation économe de l'espace pour le futur ;
- la production d'une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, tenant compte des formes urbaines et architecturales et exposant des dispositions qui favorisent la densification.

Un ensemble de notions à clarifier, à partager, pour appréhender une thématique complexe

L'analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers introduite par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme met en exergue un certain nombre de notions qu'il convient d'explicitier pour comprendre la complexité de cette thématique : la première d'entre elles, concerne la notion même de « consommation d'espace », qui sous-entend « occupation des sols », « étalement urbain », « espaces urbanisés ou tâche urbaine », « espaces artificialisés », « espaces naturels », « espaces agricoles », « espaces forestiers »...

La consommation d'espace renvoie aux flux observés sur le territoire entre les différents types d'espaces (exemple : espace agricole vers espace urbain...).

Elle apparaît par conséquent comme la résultante d'une évolution de l'occupation des sols.

Cette dernière qui pourrait être décrite de manière succincte comme la couverture physique d'un territoire à un moment donné s'apparente à une photographie, une image, à la situation d'un espace, que différents processus naturels et/ou anthropiques peuvent modifier.

Sa description à des périodes spécifiques est utile pour la connaissance et l'aménagement du territoire, ainsi que pour la gestion des ressources naturelles, agricoles, forestières.

Son corollaire, l'étalement urbain, va concerner l'ensemble des territoires urbanisés et leurs extensions, qu'elles soient à vocation d'habitat, d'activités, d'équipements, d'infrastructures...

Cette photographie renseigne sur la couverture et l'usage des sols et doit former une partition continue et complète du territoire permettant l'identification des espaces naturels (dont forestiers), agricoles, artificialisés et urbanisés.

Les espaces urbanisés vont comprendre à la fois les zones bâties à prédominance d'habitat, les grands équipements urbains, les zones industrielles ou commerciales, les infrastructures routières et ferroviaires ainsi que les infrastructures des zones aéroportuaires et les aérodromes. Ils forment la « composante urbaine » des espaces artificialisés.

Est entendu par espaces artificialisés l'ensemble des surfaces retirées de leur état naturel ou agricole. Ils incluent également les espaces non bâtis tels que les espaces verts urbains (parcs et jardins), les équipements sportifs et de loisirs (grandes plaines de jeux, golf...), les secteurs d'extraction de matériaux, décharges et chantiers.

Les espaces agricoles regroupent les terres arables, les vergers, les vignes, les prairies, pelouses et pâturages semi-naturels, associés à un usage agricole.

Les espaces naturels sont non artificialisés et non agricoles. Ils concernent des espaces tels que les landes et fourrés, les friches... n'entrant pas dans le cadre d'activités agricoles. L'ensemble des zones humides, plans d'eau, cours d'eau et gravières en eau vient compléter cette catégorie.

Les espaces forestiers regroupent l'ensemble des formations arborées et arbustives.

Ces explications, sans être des définitions officielles, ont pour objectif de construire un langage commun autour de la notion de consommation d'espace.

Le second exposé attendu par le législateur sur la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, renvoie également à un vocable spécifique autour de la notion de mutation urbaine.

Ce concept regroupe des processus de restructuration foncière de plusieurs types :

- le premier, le « renouvellement urbain », correspond à un processus de démolition-reconstruction ;
- le second, concerne le « recyclage urbain ». Il s'agit ici de construire sur une parcelle située en zone urbaine (U) non bâtie mais bénéficiant de fonctions urbaines (parking, zone de stockage...);
- le troisième processus correspond à l'intensification urbaine. Il vise à inscrire une ou plusieurs constructions supplémentaires sur une parcelle, sans nécessairement engendrer de division parcellaire, et sans démolition des bâtiments existants. Cette intensification urbaine peut également s'observer par un phénomène de surélévation des bâtiments ;
- le dernier processus correspond à un changement de fonction du bâti ; transformation d'une activité en logement...

L'observation devant porter sur des éléments physiques du territoire (couverture des sols), mais également sur les potentiels fonciers, le choix s'est porté, dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLUi-H de Toulouse Métropole, territoire couvrant près de 46 000 hectares, vers une double approche pour appréhender ces thématiques :

- la première, reposant sur une analyse multicritère, est abordée sous l'angle général de la consommation des espaces ;
- la seconde, s'articulant autour d'une analyse des disponibilités foncières et du potentiel de développement urbain.

L'analyse de la consommation d'espace sur Toulouse Métropole : éléments méthodologiques

Pour répondre aux objectifs fixés par la réglementation, un important panel de sources et de données, hétérogènes, est mis à disposition pour apprécier l'occupation des sols et suivre ses évolutions.

Néanmoins, en l'absence d'un référentiel récent qui couvre le territoire de Toulouse Métropole dans ses limites administratives actuelles (37 communes), l'occupation des sols est appréciée dans un premier temps par le croisement de sources multiples, millésimées 2013, restituées sous la forme d'un carroyage (50 x 50 m).

L'information délivrée s'appuie sur une nomenclature synthétique en six classes (espaces urbanisés, espaces agro-naturels et semi-naturels, boisements, espaces verts urbains, extraction de matériaux, surfaces en eau).

Parallèlement, est menée une déclinaison plus précise des espaces urbanisés, par analyse comparative de photographies aériennes et satellites sur la période 2007-2013. Trois enveloppes d'espaces urbanisés sont ainsi produites, à intervalles réguliers (2007-2010-2013) pour appréhender les évolutions de l'urbanisation au cours des six dernières années, mais également l'origine des terrains supports de ces nouvelles urbanisations.

Dans un second temps, les deux premières analyses sont complétées par l'utilisation de la source des permis de construire (Sit@del2), au travers de laquelle sont appréciées les évolutions de la taille moyenne des terrains d'assiette pour la production d'un logement, qu'il soit individuel ou collectif.

Enfin, pour prendre en considération les évolutions législatives qui imposent de définir une analyse de la consommation au cours des dix dernières années précédant l'approbation du plan, une extrapolation de la consommation observée est effectuée pour la période 2014-2018, l'approbation du PLUi-H de Toulouse Métropole devant intervenir à cette échéance.

Cette démarche d'extrapolation posée dans le cadre du PLUi-H s'est inscrite dans celle développée pour la Révision 1 du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, en accord avec les services de l'Etat. Il était en effet apparu nécessaire de recourir à cette méthode car les bases de données précédant l'année 2007 n'avaient pas les mêmes paramètres d'observation, rendant difficile une comparaison, et ne permettait donc pas d'établir une réelle période d'observation de 10 ans sur des bases fiables.

Le PLUi-H s'est donc inspiré de ce principe, l'objectif recherché étant une cohérence méthodologique entre les deux démarches, et l'utilisation pour ce faire des mêmes outils et périodes de référence.

La loi d'avenir agricole d'octobre 2014 introduit aussi le principe de compensation agricole dès lors que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics ou privés, qui par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole.

Le décret n° 2016-1190, du 31 août 2016, fixe les conditions d'application du texte : sont soumis à la réalisation d'une étude préalable comprenant des mesures dites de « compensation collective » les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'économie agricole.

Une consommation d'espace importante, mais qui tend à se ralentir

Afin de prendre la mesure de l'occupation des sols, la première approche (carroyée) a permis de mettre en lumière l'emprise des espaces urbanisés soit 48 % du territoire.

La photo-interprétation d'imageries aériennes et satellites fournit une cartographie numérique relativement précise, ce qui permet de disposer de données les plus à jour possible sur le développement urbain de la métropole. Ainsi, **la consommation d'espace** telle que révélée sur la cartographie de l'évolution des espaces urbanisés **entre 2007 et 2013, montre que ces nouvelles urbanisations équivalent à la taille d'une commune comme Fenouillet.**

Au début des années 1970, à quelques exceptions près (Blagnac, Colomiers...), les communes périphériques présentaient encore un fort caractère rural. **Après quarante années d'une consommation extensive du territoire** (progression des espaces urbanisés en « tâche d'huile »), caractérisée par des densités de plus en plus faibles, qui ont favorisé le mitage des espaces agricoles et naturels, **la croissance urbaine apparaît aujourd'hui mieux maîtrisée.**

La grande majorité des nouveaux espaces urbanisés s'inscrit en continuité de ceux existants, des noyaux villageois, des centres bourgs... Le caractère expansionniste du développement urbain fait place peu à peu à un développement « plus mesuré » (coût des infrastructures, des réseaux, du foncier...). Pour autant, l'inscription de zones urbaines ou à urbaniser dans les documents d'urbanisme locaux, excentrées ou favorisant le développement linéaire le long des axes de communication, dont l'urbanisation n'est pas achevée, contribuent toujours au morcellement du territoire.

Le renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même) et la forte mobilisation des parcelles libres de toute construction en milieu urbain sont également à l'origine de la moindre dilution des espaces urbains sur le territoire. Ces aménagements qui entraînent la disparition de délaissés agricoles, de friches, d'espaces résiduels,... renforcent l'armature urbaine existante.

Les projets d'aménagement de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - (Ramassiers sur Colomiers, Borderouge sur Toulouse, Andromède sur Beauzelle/Blagnac...) - créent de véritables coutures entre les quartiers par la réalisation d'espaces publics, de parcs urbains, par le développement de modes actifs (cheminements piétons et cycles).

Sur les communes périurbaines, fortement marquées par la présence d'un habitat pavillonnaire dispersé (développement le long des axes de communication, mitage de l'espace agricole...), une certaine polarisation du développement urbain s'amorce diminuant l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les espaces urbanisés représentent, en 2013, près de 21 900 hectares contre 20 900 en 2007. Dans cette période, leur superficie a augmenté de l'ordre de **1 000 hectares soit une progression d'environ 4,5 % en six ans.**

Les communes de Toulouse, Colomiers, Blagnac, Balma, Tournefeuille concentrent à elles cinq plus de 50 % de la consommation d'espace constatée sur la période. La ville de Toulouse a urbanisé près de 290 hectares entre 2007 et 2013, soit près du tiers des nouvelles urbanisations (Oncopole, Pouvoirville, Ponts Jumeaux, Grand Selve, Avranche, Tibaous...).

D'autres communes, très urbaines (L'Union...), ou contraintes par des risques naturels, des secteurs de protection environnementaux, (Fenouillet, Fonbeauzard...) voient leurs possibilités de développement urbain s'amenuiser. Leurs prélèvements sur les espaces agricoles et naturels restent faibles sur la période dans l'attente du développement de projets d'aménagement sur les dernières réserves foncières disponibles.

Les communes de l'est, Mondouzil, Pin-Balma, Beaupuy... ont connu également une faible évolution de leur empreinte urbaine principalement portée par la réalisation d'habitat individuel ou l'accueil d'entreprises en zones d'activités.

Cette consommation résulte du fort dynamisme de la métropole. Sur les vingt dernières années, ce sont près de 180 000 habitants supplémentaires qui ont été accueillis sur le territoire (8 600 habitants en moyenne annuelle). Les derniers chiffres du recensement de l'Insee (2007-2012) confirment cette attractivité bien qu'une légère inflexion de la croissance démographique soit observée avec l'accueil de 32 500 habitants supplémentaires, soit environ + 6 500 habitants par an (cf. Partie 2 – I - A).

Au regard de cette croissance, sur Toulouse Métropole, toutes destinations confondues, un hectare est urbanisé, pour l'accueil de quarante habitants supplémentaires.

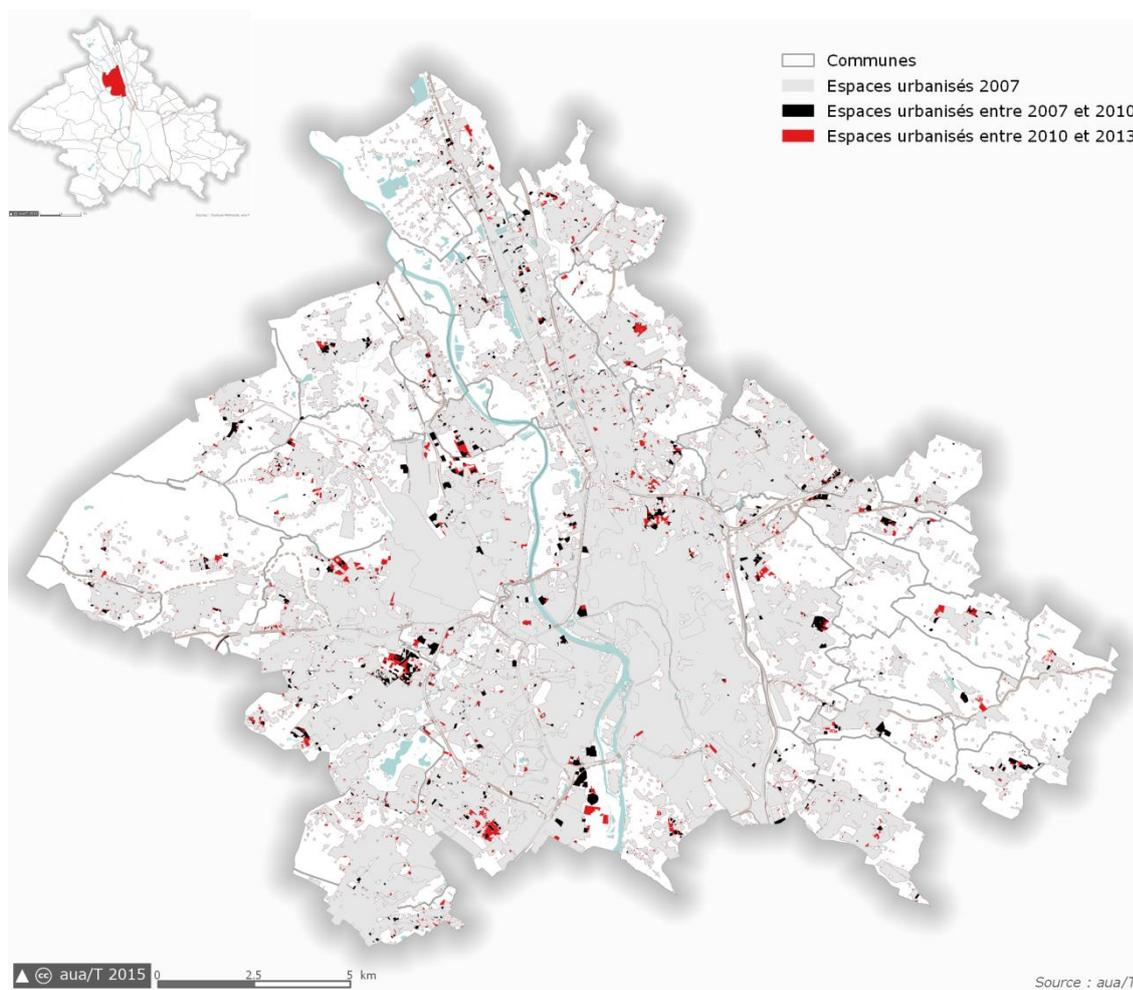
Cet afflux de population a participé à une production de logements soutenue sur l'agglomération avec un rythme de 5 100 logements autorisés par an entre 2010 et 2014 (cf. Partie 4 – III - B).

Dans le même temps, une forte attractivité est enregistrée sur le plan de l'emploi. Toulouse Métropole apparaît comme la première agglomération française pour la création d'emplois avec un rythme annuel de 6 400 emplois créés depuis 2000 (cf. Partie 2 – I - B).

La progression de la superficie des terrains urbanisés s'établit à environ 170 hectares en moyenne annuelle entre 2007 et 2013. Ces 170 hectares de consommation moyenne se répartissent pour **110 hectares à vocation mixte et pour 60 hectares à vocation économique.** Ainsi, la métropole a enregistré une urbanisation en lien notamment avec la production de logements deux fois supérieure à celle dédiée à l'activité économique. L'emploi s'est créé essentiellement au sein des établissements existants, qui se développent ; cette croissance endogène, limitant les besoins en foncier pour le développement de l'appareil économique local.

Lorsque sont examinées distinctement les périodes 2007-2010 et 2010-2013, le rythme de consommation d'espace marque un ralentissement, avec respectivement + 181 hectares par an et + 154 hectares par an (- 27 hectares par an).

Cette baisse de la consommation d'espace résulte de la conjonction de plusieurs phénomènes, conjoncturels d'une part, avec la crise économique de 2008 et structurels d'autre part, par le coût du foncier, des transports, le renchérissement des valeurs mobilières...



Source : aua/T 2015

Les espaces agro-naturels, réserves de l'extension urbaine

Bien que le rythme d'urbanisation marque une légère inflexion sur les dernières années, les espaces agricoles restent la première source de consommation par l'urbanisation. L'analyse des flux entre types d'espaces laisse apparaître que **63% des nouveaux espaces urbanisés supplémentaires, inventoriés en 2013, étaient des espaces agricoles six années auparavant.**

Aux franges de l'empreinte urbaine comme pour les derniers tènements enserrés dans le tissu urbain, une forte concurrence existe entre le maintien d'une activité agricole et le développement résidentiel ou économique. En outre, dès l'apparition des premières constructions, une disparition et un morcellement important des ensembles parcellaires agricoles s'opèrent. Il en résulte une diminution de l'agriculture au fil du temps face au développement de nouvelles activités économiques, à la forte croissance démographique du territoire et à l'urbanisation qui en découle.

Avec 7 % des prélèvements, les espaces « naturels » sont moins impactés que ceux à usage agricole. Sont référencés dans ces espaces, d'anciennes terres agricoles n'étant plus exploitées, des landes, des espaces enherbés présents à la lisière de la ville.

Ces types d'espaces libres d'occupation se retrouvent également en milieu urbain sous la forme de « dents creuses », de parcelles en attente d'un aménagement. Leur urbanisation sur la période a participé à la limitation de l'étalement urbain.

Origines des flux vers les espaces urbanisés (période 2007 - 2013)



Source : aua/T 2015

Au sein des espaces agricoles, une perte de SAU qui masque différentes dynamiques

L'observation et l'analyse de l'évolution des espaces cultivés revêtent un double objectif :

- **répondre aux exigences du Code de l'Urbanisme** (article L 151-4 : « Le rapport de présentation... analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.») ;
- **montrer que l'usage agricole du foncier n'est pas figé**, il est dépendant du fonctionnement et de l'évolution des exploitations. Certaines surfaces peuvent temporairement être soustraites du Registre Parcellaire Graphique (RPG) (cessation, ventes, successions...). La valorisation agricole de ces surfaces peut être momentanément « suspendue » mais elles n'en perdent pas leur vocation.

Il convient de distinguer les espaces agricoles délimités dans les documents d'urbanisme (zones A des Plans Locaux d'Urbanisme, zones NC des Plans d'Occupation des Sols) **et les espaces agricoles utilisés par les exploitations agricoles pour produire.**

Les espaces de production des exploitations agricoles correspondent aux surfaces qui sont mises en valeur par l'exploitation agricole et constituent la Surface Agricole Utile (SAU)⁴⁵.

Ces espaces se situent majoritairement dans les zones agricoles des documents d'urbanisme, mais peuvent également être situés en zones naturelles lorsqu'il s'agit d'espaces proches des cours d'eau ou considérés comme espaces sensibles du point de vue de l'environnement ou du paysage, ou en zone urbaine ou à urbaniser lorsque la collectivité envisage des projets d'urbanisation ou de développement et dans l'attente de la réalisation de ces projets.

Ce foncier est exploité en **faire valoir direct** (il appartient à l'exploitant agricole), ou en **faire valoir indirect** (il fait l'objet d'un contrat entre le propriétaire et l'exploitant : fermage, Contrat de Mise à Disposition -CMD, commodat...).

La consommation des espaces agricoles est analysée à partir des surfaces exploitées par l'agriculture et non à partir du zonage des documents d'urbanisme.

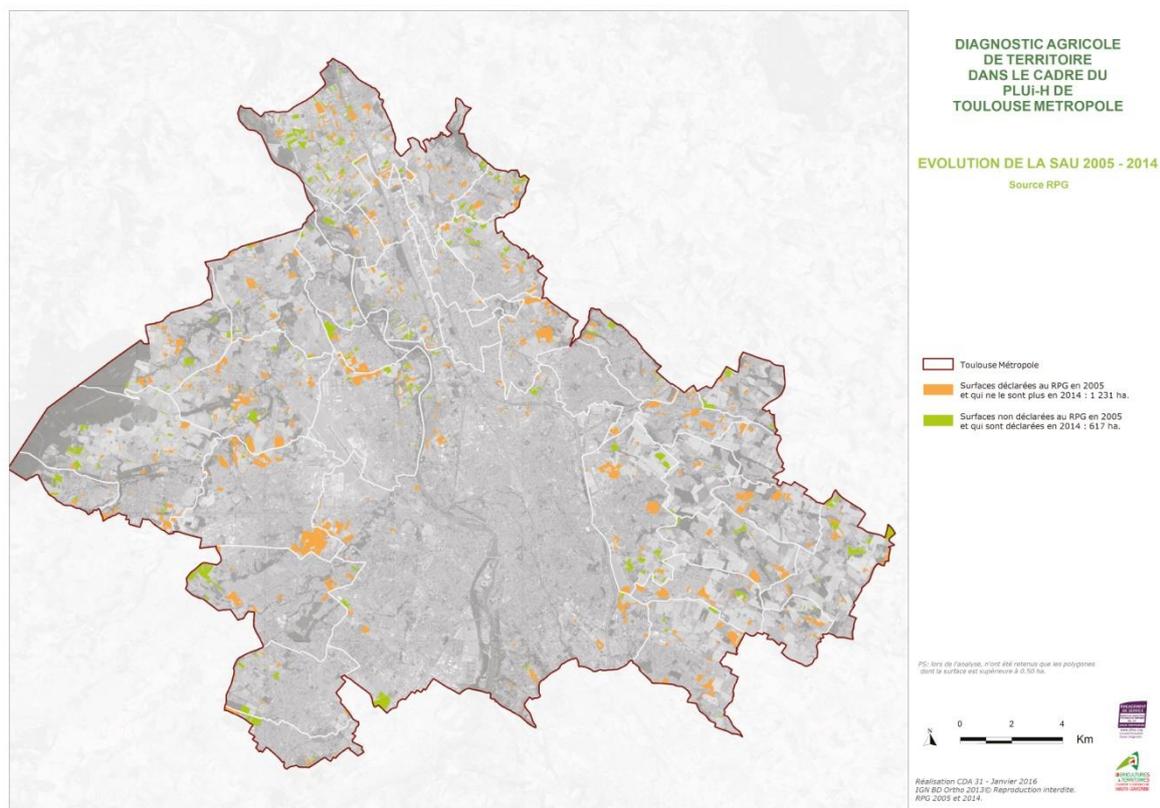
De 2005 à 2014 (9 ans), le territoire a perdu 661 ha de SAU déclarés au RPG, soit près de 6 % de la SAU.

⁴⁵ La SAU est composée de terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles, jachères...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...).

Entre deux périodes on recense :

- des surfaces qui ne sont plus déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC), elles correspondent :
 - à des surfaces ayant perdu leur usage agricole (urbanisation) ;
 - à des surfaces qui n'entrent plus dans l'assolement des exploitations de façon temporaire : surfaces qui sont en cours de vente ou de succession.
- des nouvelles surfaces déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC), elles correspondent :
 - à des surfaces qui sont à nouveau déclarées suite à un changement d'exploitant (vente, succession) ;
 - à des changements d'orientation des exploitations ;
 - à des remises en cultures de surfaces qui ne faisaient l'objet que d'un entretien, sans valorisation agricole.

Evolution de la surface agricole utile 2005 -2014



Source : diagnostic agricole de territoire CDA 31

Evolution de la perte de surfaces agricoles entre 2005 et 2014

| Année Déclaration RPG | 2005 | 2010 | 2013 | 2014 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Surfaces SAU déclarée au RPG (ha) | 11 456 | 11 034 | 10 901 | 10 795 |
| Perte SAU entre 2 périodes (ha) | | - 422 | - 133 | - 106 |
| Nombre exploitants | 427 | 361 | 360 | NR |
| Perte exploitants entre 2 périodes | | - 66 | - 1 | NR |

Source : RPG surfaces déclarées au Registre Parcellaire Graphique : RPG, à l'intérieur du périmètre des 37 communes.

Le marché foncier sur les espaces agricoles démontre une part prépondérante des ventes destinées à l'urbanisation⁴⁶

Les éléments sur le foncier ont été construits à partir des données fournies par la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) : données chiffrées et entretien avec les conseillers de terrain.

Les SAFER sont des organismes d'intervention sur le marché foncier rural dont la mission est notamment de contribuer à l'amélioration des structures foncières du secteur agricole et d'assurer la transparence du marché foncier rural.

Selon la loi du 5 août 1960 (loi d'orientation agricole) qui les a créées, elles sont ainsi définies : « des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent être constituées en vue d'acquérir des terres ou des exploitations mises en vente par leurs propriétaires, ainsi que des terres incultes destinées à être rétrocédées après aménagement éventuel ».

Depuis 1990, le législateur leur a confié une mission de mise en œuvre du volet foncier de politiques publiques locales à laquelle s'est ajoutée une mission de protection de l'environnement et des paysages.

La mise en œuvre de la politique foncière passe notamment par l'acquisition de biens immobiliers. Ces opérations se font au moyen principalement de vente amiable mais aussi par l'exercice du droit de préemption qui leur a été conféré par décret. Les biens ainsi acquis sont destinés à être rétrocédés aux agriculteurs porteurs de projets qui répondent au mieux aux critères légalement définis. Le mode de décision de la SAFER est caractérisé par l'avis du comité technique départemental, la décision du Conseil d'administration et est contrôlé par l'État.

Le marché foncier rural au sens de la SAFER est décomposé en **cinq grandes catégories** selon leur destination :

- **le marché des terrains à destination agricole** correspond aux biens acquis dans une perspective d'exploitation agricole (terres, prés, vignes) ;
- **le marché des forêts** correspond à tous les biens à dominante forestière qui n'ont pas vocation à être urbanisés : bois et forêts destinés à la production forestière, la chasse ou l'agrément ;
- **le marché de l'espace résidentiel et de loisirs** qui comprend :
 - le marché des maisons de campagne : anciens corps de ferme destinés à la résidence principale ou secondaire de non agriculteurs et situés sur des terrains de moins de 5 hectares ;
 - le marché des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis : petites parcelles non bâties acquises par des non agriculteurs pour améliorer leur cadre de vie (parcs à chevaux, potagers...).
- **le marché de l'espace rural** destiné à l'urbanisation qui comprend :
 - les terrains constructibles ayant vocation à être bâtis dans les trois ans après acquisition par engagement de l'acquéreur (personne physique ou personne morale) ;
 - les terrains acquis en vue d'équipements collectifs, artisanaux ou commerciaux ;
 - les emprises des infrastructures ;
 - les carrières.
- **le marché hors segmentation** qui comprend les biens dont la valeur est inférieure à 15 €/ha, aux surfaces inférieures à 1 hectare. Ces biens ne sont pas comptabilisés dans la présente étude.

Sur Toulouse Métropole, au cours des dix dernières années, 1 982 transactions ont été traitées par la SAFER représentant 2 500 hectares, soit une surface moyenne des biens vendus de 1,2 hectare.

⁴⁶ Les éléments développés dans cette partie sont issus du « diagnostic agricole de territoire dans le cadre du PLUi-H de Toulouse Métropole » élaboré par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne

Destinations des transactions 2006 - 2015

| Destinations | Total | Part en % |
|-----------------------|-------|-----------|
| Agricole | 787 | 31,47 |
| Artificialisation | 1 036 | 41,44 |
| Collectivités | 405 | 16,21 |
| Espaces de loisirs | 78 | 3,11 |
| Forestiers | 55 | 2,22 |
| Maisons à la campagne | 139 | 5,57 |
| Total | 2 500 | 100 |

Sur l'ensemble des transactions effectuées par la SAFER au cours des dix dernières années, seulement 31,5 % ont été destinés à l'exploitation agricole, et près de 60 % (57,65 %) ont été destinés à l'urbanisation (catégorie artificialisation + collectivités). La part du marché forestier est minime, elle ne représente que 2 % du marché sur le territoire.

Les biens destinés à l'activité agricole comprennent :

- les biens « non bâtis » : parcelles agricoles dépourvue de toute construction ou installation ;
- les biens « bâtis » : parcelles agricoles comprenant des constructions (bâtiments agricoles, corps de ferme).

De 2006 à 2015, 774 hectares ont été vendus dont 380 hectares non bâtis et 394 hectares bâtis.

La surface moyenne des transactions est faible, les écarts annuels moyens vont de 1,9 hectare à 12,1 hectares pour les biens non bâtis et de 0,3 hectare à 26,8 hectares pour les biens bâtis.

Les acquéreurs sont plutôt jeunes (moins de 50 ans) et les biens sont acquis en majorité (65 % des transactions) par exploitations existantes : agriculteurs personnes physiques (217 hectares) et des sociétés agricoles (282 hectares). Ces acquisitions permettent le développement des exploitations par extension des surfaces foncières. Plus de 90 % des acquéreurs sont originaires du département de la Haute-Garonne (représentant 707 hectares).

La moyenne d'âge des vendeurs est élevée : 40 % sont âgés de + de 70 ans. 37 % des ventes sont faites par des sociétés. Les vendeurs sont en majorité des catégories socio professionnelles non agricoles (62 % des surfaces vendues). 77 % des vendeurs sont originaires du département de la Haute-Garonne.

Les biens destinés à l'urbanisation correspondent aux biens classés dans la catégorie :

- « artificialisation » : terrains destinés à la construction ;
- et « collectivités » terrains destinés à la réalisation d'équipements collectifs et infrastructures.

Les ventes destinées à l'urbanisation représentent une part prépondérante dans les transactions réalisées par la SAFER au cours des dix dernières années.

De 2006 à 2015, 1 441 hectares ont été vendus pour le développement urbain soit en moyenne de 144 ha/an, ce qui représente la taille d'une exploitation en grande culture.

Les surfaces vendues à des fins d'urbanisation (1 441 hectares), au cours des dix dernières années, représentent une perte de près de 13 % des surfaces agricoles.

Sur les 1 441 hectares destinés à l'urbanisation :

- 72 % (1 036 hectares) correspondent aux espaces destinés à la construction ;
- 28 % (405 hectares) correspondent aux espaces destinés à la réalisation d'équipements collectifs et infrastructures.

Parmi les biens acquis par les collectivités pour la réalisation d'équipements collectifs et infrastructures, 85% des surfaces (344 hectares) sont affectées à la création de zones artisanales, commerciales, industrielles, éducatives. La part destinée à la réalisation d'infrastructures (routes, autoroutes, aéroports, ...) ne représente que 13 % (55 ha).

Seulement 6 % des surfaces vendues étaient détenues par des agriculteurs. 80 % des vendeurs sont originaires du département de la Haute-Garonne.

84 % des acquéreurs sont des sociétés.

Sur le plan qualitatif, on note que le marché foncier agricole sur le territoire métropolitain est qualifié de « fermé ».

Les mises en vente de terres agricoles sont rares. Elles interviennent surtout dans le cas de succession lorsque les héritiers ne souhaitent pas conserver la gestion du foncier.

Le niveau des prix est très élevé et continue de croître, même s'il y a quelques disparités selon les secteurs. La partie Sud-Est du territoire qui appartient à la petite région agricole "Lauragais" détient le niveau de prix le plus élevé : 12 à 17 000 €/ha (pour mémoire, prix moyen des terres agricoles dans la petite région Lauragais en 2014 : 8 580€/ha). Dans la partie Nord et Ouest correspondant aux petites régions agricoles des vallées et des coteaux du Gers le niveau de prix est de 10 à 12 000 €/ha (pour mémoire, prix moyen des terres agricoles dans les petites régions agricoles des vallées et des coteaux du Gers en 2014 : 7 540 €/ha et 7 870 €/ha).

Le critère de valeur agronomique des sols n'est pas prépondérant dans la détermination du coût.

L'ensemble du territoire est soumis à une forte pression sur le foncier agricole, les propriétaires ont des comportements spéculatifs (attente de mise en constructibilité), l'espace foncier est convoité pour les besoins de la croissance urbaine (habitat, activités, équipements infrastructures), mais également pour d'autres besoins : l'extraction et le dépôt de matériaux (carrières, et entreposage des matériaux de grand chantiers). Les institutionnels (banques) se positionnent également sur le marché du foncier agricole pour constituer des réserves foncières sur le long terme.

Il résulte de cette pression, des niveaux de prix qui ne cessent de s'accroître rendant de plus en plus difficile l'accès au foncier par les agriculteurs.

Les données quantitatives montrent la part prépondérante des ventes destinées à l'urbanisation. Seules les communes disposant d'espaces agricoles encore conséquents enregistrent des ventes destinées à l'exploitation agricole.

La friche : un état transitoire vers l'artificialisation ou une opportunité pour renforcer les espaces agro-naturels ?

Un repérage des friches sur le territoire de Toulouse Métropole, comprenant l'évaluation de leur potentiel de reconversion, est engagé. **Cette démarche vise à construire un outil pour éclairer les décisions futures, à l'articulation de la planification urbaine et d'un projet métropolitain autour de l'agriculture.**

Ce travail a permis d'identifier le réseau de friches, c'est-à-dire de parcelles non bâties, sans activité agricole et dont la végétation n'a pas encore atteint le stade arboré. Sur cette base, l'exercice a ensuite consisté à évaluer le potentiel de reconversion en termes d'usage agricole de ces espaces en fonction de différents critères.

L'analyse d'images satellites (Pléiades 2012) a permis d'identifier **14 classes d'occupation du sol** sur l'ensemble du territoire. **L'attention a été portée sur certaines d'entre elles, en premier lieu les friches, mais aussi les prairies et pelouses et les terres en jachères.**

Ont alors été retranchés les espaces dont l'usage était connu dans des bases de données géographiques complémentaires : les parcelles agricoles déclarées à la PAC, les zones de loisirs, les terrains de sport, les installations aéroportuaires, les haies et boisements de fonds de parcelles bâties.

Un croisement avec le parcellaire a permis d'identifier les îlots et les parcelles isolées majoritairement (au moins à 80 %) couverts par des friches.

En fonction de la taille de ces parcelles et îlots, **deux types de reconversion sont envisagés :**

- vers les cultures non marchandes de type jardins partagés ou collectifs lorsqu'ils sont inférieurs à 5000 m² ; soit une surface potentielle cumulée estimée au maximum à 896 hectares (1,94 % du territoire de la métropole) ;
- vers les cultures marchandes de type horticoles, légumières, voire céréalières ; soit une surface potentielle cumulée estimée au maximum à 248 hectares (0,54 % du territoire de la métropole).

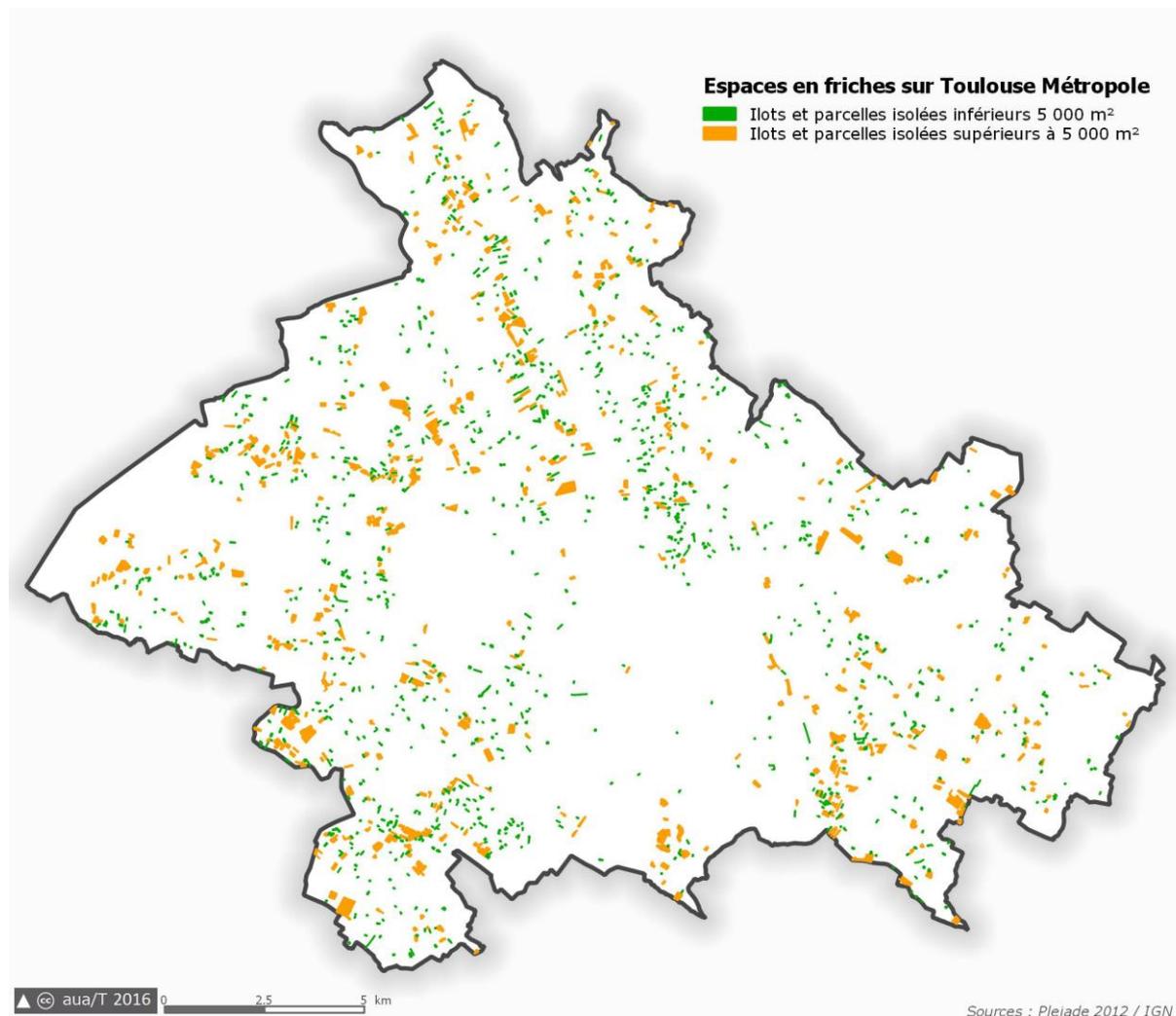
Pour évaluer le potentiel de reconversion, parcelles et îlots sont notés grâce à une grille multicritères donnant une indication sur le potentiel de reconversion vers l'agriculture :

- quatre critères de notation sont communs à toutes les parcelles et îlots identifiés : accessibilité à la ressource en eau, qualité agronomique des sols, situation au regard des zones d'expansion des crues, situation au regard de l'intérêt écologique ;
- deux autres critères spécifiques viennent s'ajouter à la grille d'analyse : accessibilité au réseau routier des parcelles supérieures à 5 000 m², population potentielle d'usagers des parcelles inférieures à 5 000 m².

Afin de compléter et finaliser ce travail, il est prévu :

- de regarder plus précisément la position de ces espaces en friches et le type d'occupation du sol qui les entoure (urbain, périurbain ou rural) ; ces conclusions seront à verser au Projet agricole métropolitain engagé par Toulouse Métropole avec les représentants de la profession agricole ; car pour que la reconversion des friches soit envisageable et effective, l'engagement de porteurs de projets et des filières économiques viables est une condition nécessaire.
- de recouper les résultats avec les secteurs de développement futur envisagés sur le territoire de la métropole.

Espaces en friches sur Toulouse Métropole



Un tiers de la consommation d'espace s'est effectué dans les opérations d'urbanisme maîtrisé

En 2015, dans les documents d'urbanisme de la métropole, environ 2 800 hectares sont concernés par une intervention publique sous la forme de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Une vingtaine de communes dont Toulouse (ZAC Basso Cambo, Borderouge...), Blagnac (Grand Noble, Andromède...), Colomiers (Ramassiers...), Cornebarrieu (Monges-Croix du Sud...), Balma (Cyprié,...), mais aussi Saint-Orens (Tucard...), Villeneuve-Tolosane (Las Fonsès...), ... ont engagé depuis de nombreuses années, le développement de leurs nouveaux quartiers résidentiels, de zones à vocation économique (AéroConstellation, Oncopole...) ou d'opérations mixtes sous la forme de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Avec près de 335 hectares consommés au cours de la période 2007-2013, sur les 1 000 hectares urbanisés, ces opérations d'urbanisme maîtrisé révèlent la réalisation de quartiers porteurs de centralités, d'aménités urbaines, favorisant le lien entre anciens et nouveaux secteurs.

A la périphérie de ces opérations, en lien avec la libéralisation des règles d'urbanisme dans le diffus (suppression des coefficients d'emprise au sol, volonté de densification...), un phénomène d'attractivité des secteurs « hors ZAC » est observé. En outre, des « effets de franges » sont également constatés, facilités par la mutation et le renouvellement des tissus existants.

Parallèlement, de nouveaux outils d'aménagement (Programme Urbain Partenarial...) ou encore les anciens Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ont fait l'objet d'urbanisation à hauteur de 25 hectares environ sur la dernière période.

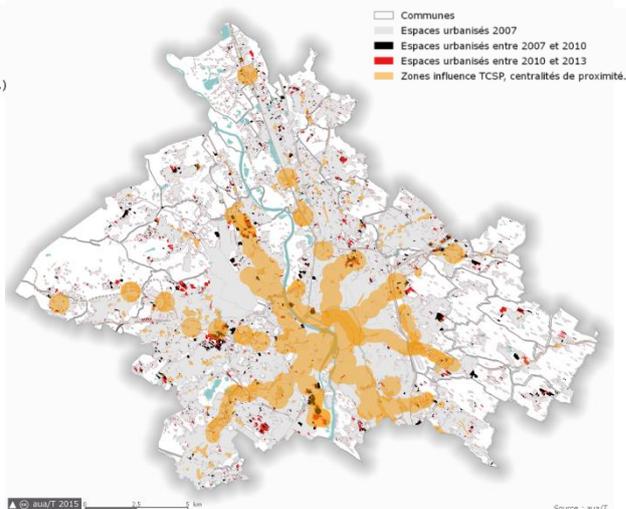
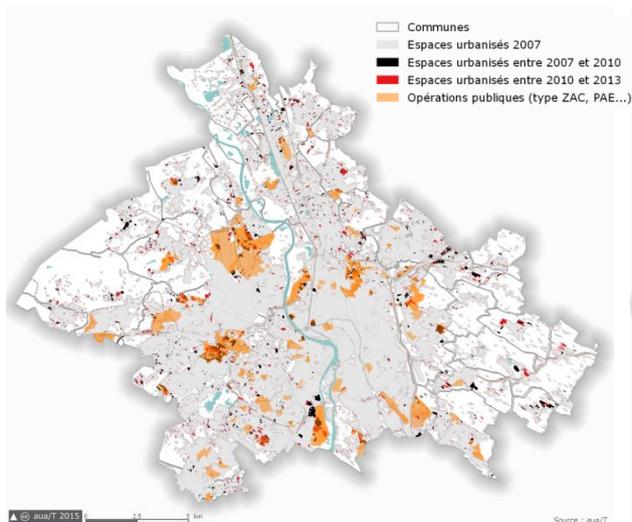
De même, à **proximité des transports performants⁴⁷, et des centralités de proximités⁴⁸**, environ 275 hectares ont été consommés, soit **l'équivalent du quart de la consommation d'espace constatée entre 2007 et 2013.**

De plus, lorsque l'on observe en cumulé, la consommation au sein des opérations d'urbanisme maîtrisé, la proximité des transports performants et centralités, ce pourcentage avoisine les 50 % de consommation d'espace.

En d'autres termes, il peut être affirmé que **50 % de la consommation d'espace a permis la production d'opérations d'aménagement répondant aux exigences de cohérence urbanisme-transport, de niveau d'équipements et services, dimensions incontournables de la ville durable** (Andromède sur Beauzelle/Blagnac, Oncopole sur Toulouse, Ramassiers sur Colomiers...).

⁴⁷ Zones d'influence : Métro : 600 mètres, Gare : 600 mètres, Tramway : 500 mètres, Bus en Site Propre : 400 mètres, Linéo : 400 mètres.

⁴⁸ Centralités de proximité : secteurs combinant plusieurs fonctions, avec notamment des commerces, des services aux publics, des équipements... sur un lieu où les modes doux, les transports en commun et la voiture sont favorisés...



Source : Toulouse Métropole, aua/T 2015

Une diminution des prélèvements de foncier pour la production de logements neufs

Entre 2010 et 2013, 200 m² ont été mobilisés en moyenne pour la construction d'un logement sur Toulouse Métropole. Cette emprise foncière varie selon les territoires en fonction des formes urbaines mises en œuvre ; la surface des terrains augmentant avec l'éloignement du cœur de la métropole. (cf. Partie 4 – III – C)

Sur la ville de Toulouse, 88 m² de foncier sont nécessaires pour un logement neuf contre 385 m² sur les communes de périphérie.

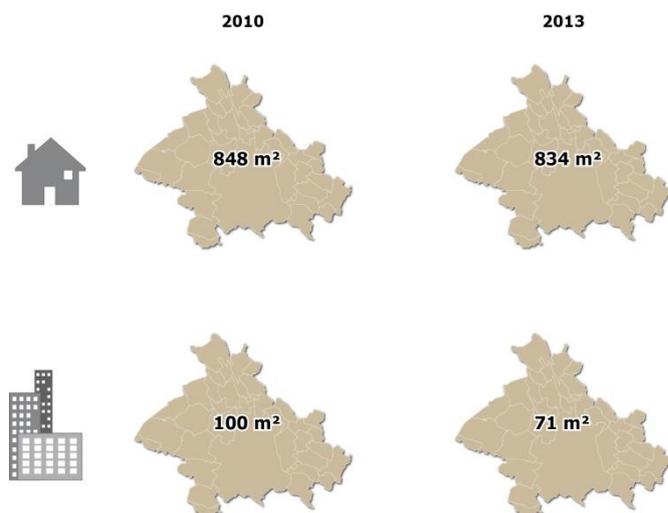
Au cours des dernières années, une tendance à la diminution de la taille des parcelles s'opère. Cette baisse peut s'expliquer par la recherche de rentabilité par les aménageurs, qui proposent des lots de plus petite taille, par le renchérissement des valeurs mobilières, par les évolutions législatives récentes (suppression de la taille minimale de parcelle...).

Concernant le logement individuel, une certaine stabilité de la taille moyenne des terrains est constatée, aux alentours de 840 m².

Pour l'année 2013, 470 m² sont mobilisés en moyenne sur Toulouse pour un logement individuel, en lien avec le développement de l'individuel groupé, contre 920 m² sur les communes de première couronne et 1 080 m² pour celles de périphérie plus éloignées. **Deux fois plus de foncier est prélevé pour la réalisation de logements en périphérie, principalement lié à la production d'individuel pur, en diffus ou en lotissement.**

La diminution de la taille moyenne des terrains a lieu principalement pour le logement collectif, passant de 100 m² en 2010 à 71 m² en 2013. Cette évolution pourrait trouver une réponse dans la production de petits logements, notamment sur la ville de Toulouse.

Pour l'année 2013, 60 m² sont mobilisés pour un logement collectif sur Toulouse, 90 m² sur les communes de première couronne et 120 m² sur les communes de périphérie.



Source : Sit@del2, aua/T 2015

Extrapolation de la consommation d'espace 2007-2018

A ce niveau, il ne s'agit pas d'une observation, ni de mesure de la consommation des espaces, mais de définir, pour répondre aux obligations législatives, la consommation au cours des dix années précédant l'approbation du plan, celle-ci devant intervenir en 2018.

La période de référence pour l'analyse de la consommation d'espace, s'établit sur l'intervalle 2007-2018, soit onze années, ce qui nécessite une extrapolation de cette consommation sur les cinq dernières années, les données les plus récentes pour l'observation étant millésimées 2013.

Sur la période de relevés, 2007-2013, soit six années au total, le rythme moyen de consommation observé s'établissait aux alentours de 167 hectares par an. Lorsque l'analyse s'est portée sur les périodes 2007-2010 et 2010-2013, une inflexion sur les rythmes moyens des prélèvements à des fins d'urbanisation a été enregistrée, de l'ordre de 27 hectares par an, passant respectivement de 181 hectares à 154 hectares par an. Ce fléchissement trouve principalement son origine dans les effets de la crise économique de 2008 et dans les tensions rencontrées sur le marché du logement.

Pour établir la consommation sur la période de référence (2007-2018), le choix s'est porté sur une reconduction de la consommation moyenne constatée entre 2007-2013, pour la période 2013-2018, comme explicité précédemment.

La consommation annuelle moyenne (167 hectares par an) est affectée, par extrapolation, sur l'intervalle 2013-2018. **Il en résulte une consommation théorique de l'ordre de 1 850 hectares sur les onze dernières années pour une enveloppe d'espaces urbanisés pour l'année 2018 proche de 22 700 hectares pour le territoire de Toulouse Métropole.**



Il ressort de ces travaux d'hypothèses de consommation d'espace sur les onze dernières années, un léger ralentissement de la consommation de foncier qui fait écho à la part grandissante de production de logements en renouvellement urbain, à la diminution de la taille moyenne des parcelles pour la construction de logements...

Analyse du potentiel d'accueil inscrit dans les documents d'urbanisme

L'analyse de la consommation d'espace a fourni les éléments d'une approche globale basée sur l'interprétation d'imageries aériennes et satellites et de traitements statistiques. Elle diffère des éléments issus des documents d'urbanisme, qui constituent la vision réglementaire de la destination des sols et dont l'objectif vise la planification des zones à court, moyen et long terme.

Pour produire une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis une approche s'articulant autour des potentiels de développement urbain inscrits dans les documents de planification (POS, PLU, SCoT) et des disponibilités foncières est détaillée.

En 2015, le territoire de Toulouse Métropole est couvert par 37 documents d'urbanisme locaux : 31 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et 6 Plans d'Occupation des Sols (POS). L'ensemble de ces documents identifie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) qui bénéficient toujours de disponibilités foncières. En parallèle, de nombreuses procédures permettent à la collectivité de s'assurer la maîtrise foncière de terrains devant devenir le support d'opération d'aménagement. A une autre échelle, le SCoT, document-cadre de la Grande agglomération toulousaine, repère également des potentiels foncières, qui sont ou seront mobilisés dans les documents d'urbanisme locaux.

Mais au-delà de ces disponibilités foncières, c'est aujourd'hui tout le processus de réalisation de la ville qui est réinterrogé. En s'étendant, elle s'est trouvée confrontée à une multiplication des déplacements, à la congestion des points d'accès au centre-ville, à l'augmentation des émissions polluantes, à des coûts importants de réalisation d'infrastructures, à une consommation importante en énergie, mais également à des prélèvements sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Tous ces éléments ont été accentués par les tensions sur le marché des logements qui ont poussé les ménages à s'éloigner.

Un tournant s'est toutefois amorcé, par le réinvestissement des espaces libres en milieu urbain, par l'urbanisation de « dents creuses », par la parcellisation des foncières de grande taille.

Le renouvellement urbain qui concernait principalement la ville de Toulouse se rencontre sur l'ensemble des zones urbaines. C'est dans ces territoires urbains constitués et dans les zones destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme que résident encore d'importantes réserves...

Le potentiel foncier classé en zone urbaine dans les documents d'urbanisme opposables (unités foncières de plus de 500 m² en zone U)

Les zones urbaines des documents d'urbanisme locaux se différencient au regard de la diversité des tissus urbains qui les caractérisent (fonctions, formes urbaines, densité...).

Ainsi, elles conjuguent des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-villes, centres-bourgs, noyaux villageois (habitations, commerces, équipements/services de proximité, activités économiques diverses (artisanat, tertiaires...), et des zones plus spécifiques à vocation résidentielle, d'activité ou encore d'équipement.

La structure parcellaire prend en compte cette diversité des formes et des échelles bâties, qui laisse entrevoir d'importantes capacités résiduelles (parcelles libres de toute occupation). Dans un objectif de mobilisation du foncier à court terme l'analyse⁴⁹ s'est portée sur les Unités Foncières libres⁵⁰ de plus de 500 m².

Différents filtres ont été mis en œuvre pour identifier ce potentiel. Ainsi, les parcelles en ZAC, sous Plan d'Exposition au Bruit (PEB), classées en Espaces Boisés Classés (EBC), en Emplacements Réservés (ER), en zones inondables (PPRI), liées à des servitudes d'équipements publics... ont été exclues de l'analyse. Par la suite, les unités foncières de plus de 500 m², non support de bâti, ont été constituées. Un dernier balayage a permis de supprimer les piscines, les routes cadastrées...

⁴⁹ Les sources utilisées sont issues de la base de données cadastrales DGI, millésime 2014, livrée par les services de Toulouse Métropole.

⁵⁰ Unité foncière libre : plusieurs parcelles contiguës cadastrées appartenant à un même propriétaire.

A l'échelle de la métropole, près de 470 hectares d'unités foncières de plus de 500 m² libres ont ainsi émergé des zones urbaines. Ces potentiels sont fonction de la couverture des zones urbaines des documents d'urbanisme locaux et de la densité rencontrée sur le territoire.

La commune de Toulouse, avec près de 60 hectares de potentiels en U, bénéficie du plus important volume ; suivent ensuite les communes de Balma (34 hectares), de Cornebarrieu (32 hectares), de Saint-Jory (32 hectares), de Tournefeuille (24 hectares)...

Sur les secteurs périurbains, ces capacités sont liées à l'étalement et à la dispersion spatiale de l'urbanisation qui a dominé ces dernières années, où les ouvertures de zones se sont effectuées au gré d'opportunités foncières.

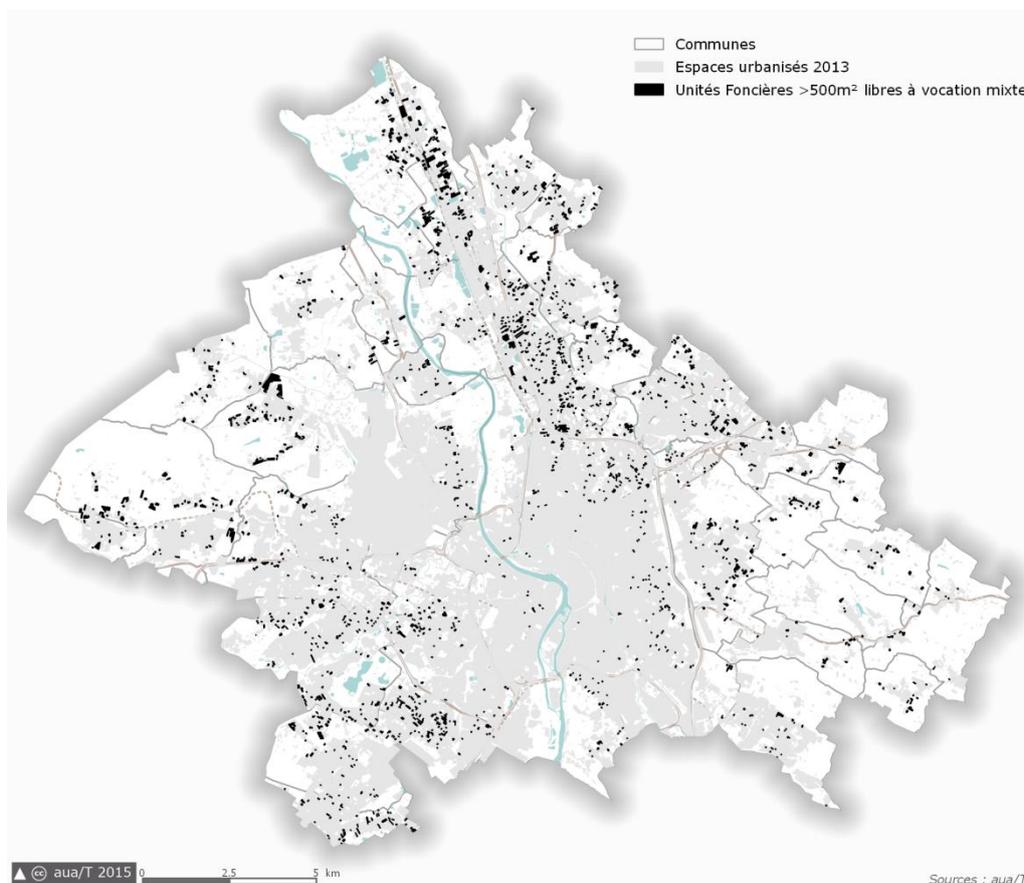
Vingt-deux communes ne disposent que d'un potentiel en unités foncières libres inférieur à 10 hectares ; treize d'entre-elles bénéficient de capacités inférieures à 5 hectares (Aigrefeuille, Beaupuy, Beauzelle, Blagnac, Drémil-Lafage, Fenouillet, Flourens, Fonbeuzard, Gagnac-sur-Garonne, Mons, Montrabé, Saint-Jory, Seilh).

Excepté les communes de Beauzelle et Blagnac, l'ensemble de ces territoires se trouvent dans des secteurs classés en développement mesuré au SCoT de la Grande agglomération toulousaine.

Les 470 hectares se localisent principalement dans des zones à vocation mixte (365 hectares), favorisant l'accueil d'habitat, d'équipements/services et d'activités diverses. Le potentiel libre à vocation économique, qui avoisine les 80 hectares se rencontre majoritairement sur les communes d'Aucamville (8 hectares), de Balma (4 hectares), de Lespinasse (4 hectares), de Mondouzil (6 hectares), de Saint-Jory (11 hectares), de Toulouse (7 hectares)...

Enfin, 25 hectares d'unités foncières libres supérieures à 500 m² à vocation d'équipement, santé sont dénombrés, dont 17 hectares sur la commune de Cornebarrieu.

Unités foncières de plus de 500 m² sur Toulouse Métropole



Sources : Toulouse Métropole, aua/T 2015

Le potentiel foncier en extension urbaine (zones d'urbanisation future des documents d'urbanisme opposables)

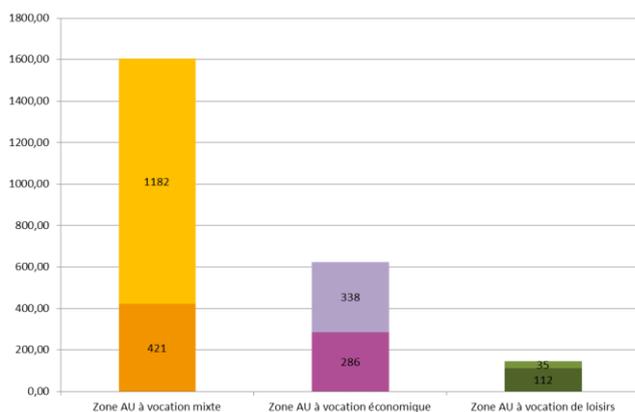
Les zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme locaux sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles ou agricoles au moment de leur définition. D'une manière générale, ces zones à urbaniser se situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants.

Mis bout-à-bout, les règlements des documents d'urbanisme locaux composant la métropole laissent apparaître de l'ordre de 2 985 hectares de zones à urbaniser.

En 2015, 2 370 hectares restent toujours disponibles, au sein de zones ouvertes et non bâties ou de zones toujours fermées à l'urbanisation. Ce potentiel vient compléter celui déjà repéré dans les zones urbaines des documents d'urbanisme locaux et est réparti sur l'ensemble du territoire (excepté sur les communes d'Aucamville et Fonbeuzard dont l'urbanisation potentielle au regard du règlement d'urbanisme est quasiment achevée).

Sur ces 2 370 hectares, **1 600 sont à vocation mixte, 620 à vocation économique et 150 à vocation de loisirs**. Les communes de Cornebarrieu (235 hectares), Balma (210 hectares), Toulouse (200 hectares), Saint-Jory (200 hectares), Cugnaux (175 hectares), Castelginest (150 hectares), Blagnac (140 hectares), Pibrac (120 hectares), Launaguet (119 hectares) regroupent les plus importants volumes de zones à urbaniser toujours disponibles.

Répartition et la part de zones ouvertes/fermées pour chaque vocation



Sources : Toulouse Métropole, aua/T 2015

Le graphique ci-contre montre la répartition des zones d'urbanisation future en fonction de leur vocation et de leur mobilisation.

Un peu plus d'un tiers des zones AU sont aujourd'hui ouvertes à l'urbanisation. Ce ratio s'établit à un quart pour les zones mixtes (26 %, soit 421 hectares) et à près de la moitié (45 %, soit 286 hectares) pour celles à vocation économique.

Ces zones sont à différencier des zones AU fermées à l'urbanisation, dans la mesure où elles s'apparentent aux zones urbaines, par leur capacité à recevoir une partie du développement urbain des communes.

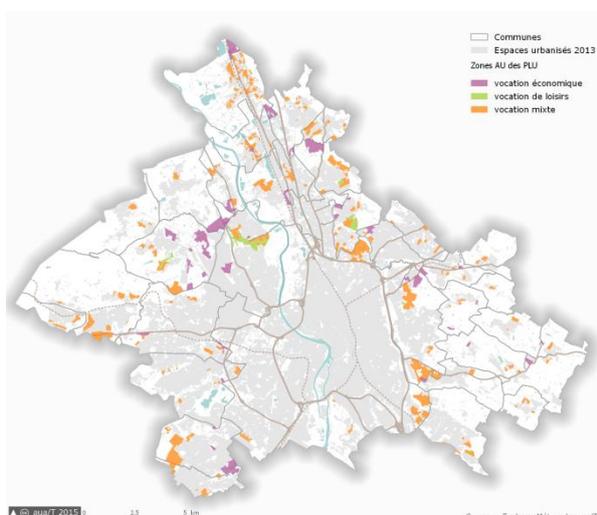
Les zones AU à vocation mixte concernent la quasi-totalité des territoires. Six communes disposent de potentiels en zones AU mixte ouverts à l'urbanisation supérieurs à 20 hectares (Balma, 70 hectares; Colomiers, 40 hectares; Tournefeuille, 30 hectares; Blagnac, 30 hectares; Saint-Orens de Gameville, 27 hectares; Beauzelle, 25 hectares). Ces communes, à l'exception de Balma (40%), ont mobilisé la totalité ou la quasi-totalité de leurs zones AU mixtes, tout comme les communes de Mons, de L'Union ou encore Pin-Balma.

Celles à vocation économique se concentrent au nord-ouest à proximité du site aéroportuaire, au nord dans la continuité d'Eurocentre et d'Euronord, ainsi que sur Castelginest, Balma... Sur les seize communes disposant de zones AU, à vocation économique ouvertes à l'urbanisation, neuf ont mobilisé la totalité de ce foncier.

Cinq communes (Beaupuy, Fenouillet, Mondonville, Mondouzil, Toulouse) **n'identifient pas de zones d'urbanisation future à court terme** (ouvertes à l'urbanisation en 2015).

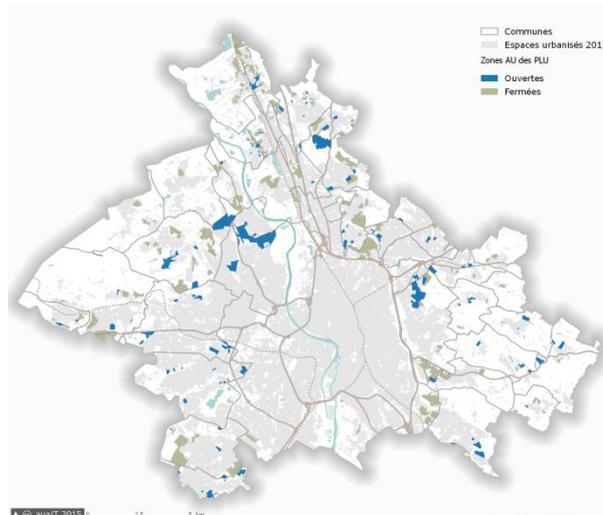
Parallèlement, les documents d'urbanisme repèrent des zones d'urbanisation future de plus de neuf ans, qui rentrent sous le régime des dispositions de la loi ALUR concernant l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones « dites 2 AU ». **Quatorze communes sont directement impactées** pour un volume représentant 46 % des zones aujourd'hui fermées à l'urbanisation.

Couverture du territoire de Toulouse Métropole par les zones d'urbanisation future en 2015



Sources : POS/PLU 2015, Toulouse Métropole, aua/T 2015

Les zones AU ouvertes/fermées sur le territoire de Toulouse Métropole en 2015



Sources : Toulouse Métropole, aua/T

Le potentiel d'extension urbaine identifié par le SCoT de la Grande agglomération toulousaine

Le SCoT approuvé en 2012, définit sur le territoire de la grande agglomération toulousaine, un principe de pixellisation qui vise à déterminer l'ensemble des potentialités d'accueil par extension à horizon du Schéma, hors tissus urbains existants.

Il repère, d'une part des disponibilités foncières non bâties dans les territoires déjà ouverts à l'urbanisation, et d'autre part des potentiels de développement de l'urbanisation à horizon 2030 non encore traduits dans les documents d'urbanisme locaux.

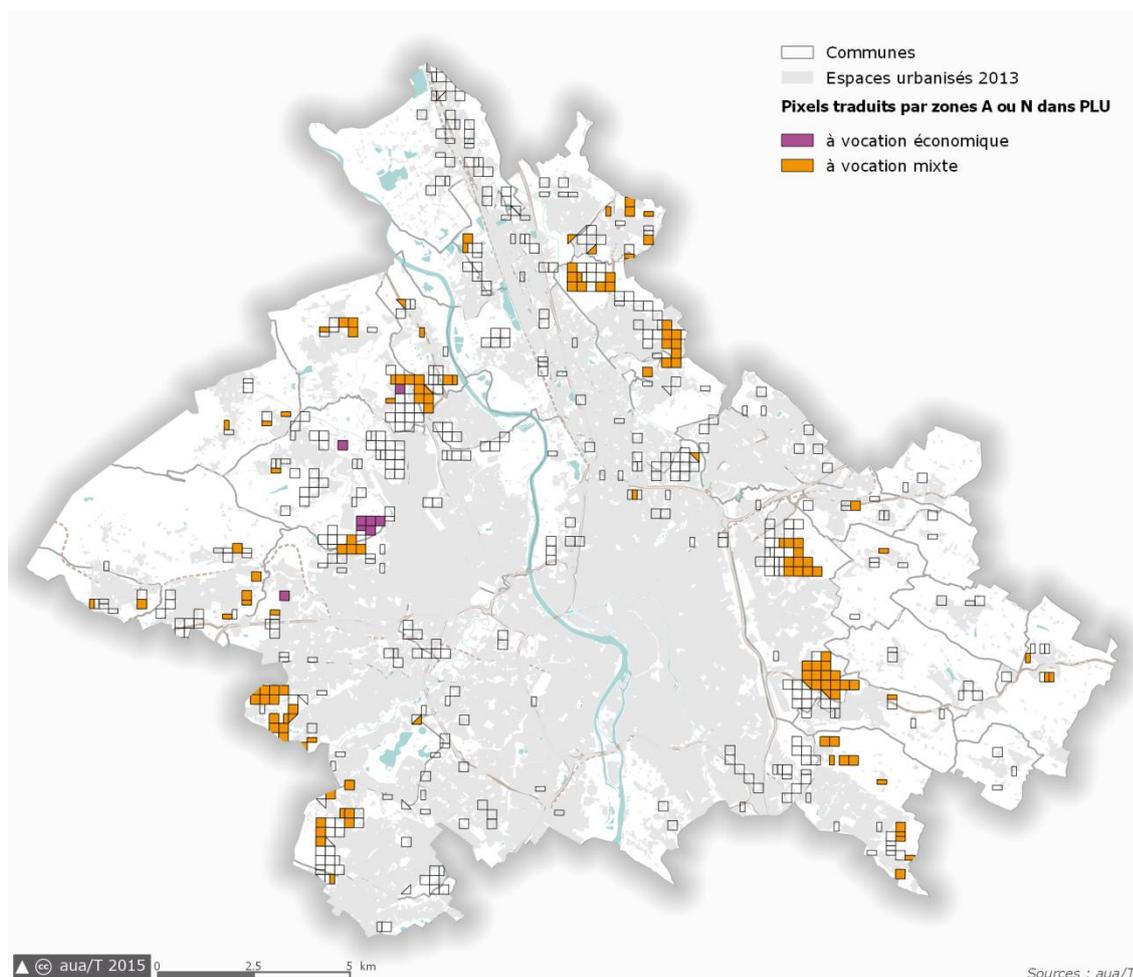
Ces territoires d'extension urbaine sont représentés sous forme schématique par un ou plusieurs pixels, potentiel brut de développement d'environ 9 hectares. Localisés sur le territoire, ils ne délivrent toutefois pas le détail du parcellaire. Ce sont les documents locaux (POS, PLU, PLUi) qui définissent ce niveau dans un rapport de compatibilité avec le SCoT. Les teintes orangées recouvrent les zones mixtes pouvant accueillir de l'habitat et des activités économiques diverses ; les teintes violettes désignent les territoires principalement dédiés au développement économique.

Sur les 466,5 pixels, positionnés sur le territoire de la métropole, 117,5 pixels concernent des territoires identifiés en zones agricole (A) ou naturelle (N) des documents d'urbanisme locaux opposables en 2014. Leur qualification dévoile par conséquent un potentiel « long terme » de l'ordre de 1 060 hectares, soit un quart du potentiel identifié au SCoT pour le territoire de Toulouse Métropole.

A la lecture de la cartographie repérant les pixels en « A et N », vingt-quatre communes disposent de réserves foncières sous pixels. Les plus importants potentiels concernent les communes de Balma (210 hectares), Castelginest (130 hectares), Tournefeuille (120 hectares), Saint-Orens de Gameville (75 hectares), Cugnaux (70 hectares), Cornebarrieu (63 hectares), le secteur Beauzelle/Seilh/Aussonne (140 hectares).

Avec près de 1 000 hectares (110 pixels), la majorité de ces réserves foncières sont à vocation mixte ; 65 hectares le sont à vocation économique (7,5 pixels). Les potentiels à vocation économique dédiée se répartissent sur trois d'entre elles (Aussonne, Colomiers, Cornebarrieu).

Ces territoires d'extension urbaine sont en lien avec des projets d'infrastructures structurantes inscrits au PDU ou à un horizon plus lointain (SCoT), devant permettre dans les années à venir le maillage de l'agglomération et le renforcement de la cohérence urbanisme-transport. Il s'agit notamment, dans la partie ouest de la métropole, de la RD 924, du secteur de Saint-Martory, de la RD 63, du prolongement de la ligne T1; dans la partie nord-est, du Boulevard Urbain Nord, à l'est, de la liaison urbaine Balma est, et au sud-est, de la RD 2 sud.



Source : POS/PLU 2014, SCoT GAT, aua/T

Des interrogations sur le devenir des Zones d'Aménagement Différé (ZAD)

Toulouse Métropole dans une vision à long terme de son territoire et dans l'optique de préparer ses futures opérations d'aménagement, a identifié des Zones d'Aménagement Différé (ZAD), afin de s'assurer progressivement la maîtrise foncière des terrains et permettre ainsi de promouvoir un développement cohérent et équilibré des futures grandes zones d'implantation de logements, d'activités, d'équipements et services.

Sept ZAD sont référencées sur le territoire ; deux se situent sur la partie nord-ouest (Monges-Croix du Sud et AéroConstellation secteurs Enségure et Cassiopée), deux sur la partie sud-est (canal de Saint-Martory et Ecopole), trois à l'est (Balma Gramont, Lasbordes et Abiges). Toutes sont en corrélation avec la couverture « pixels » identifiée dans le SCoT.

La superficie de ces ZAD varie de 57 hectares à 277 hectares. Instaurées sur des zones agricoles, naturelles, et d'urbanisation future, elles concernent dans une moindre mesure les zones urbaines. Les ZAD qui font l'objet de secteur d'aménagement (ZAC Monges-Croix du Sud, ZAC Gramont) ont bénéficié d'acquisitions foncières importantes au cours des dernières années, sur respectivement 68 % et 29 % de leur superficie.

Aujourd'hui, sur les 916 hectares en ZAD, seulement 17 % ont fait l'objet d'acquisition. Secteurs d'intervention privilégiés pour la collectivité comme pour l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) en vue de constituer des réserves foncières à moyen et long terme, elles ne bénéficient pas d'acquisitions massives de terrains. L'extension du secteur AéroConstellation n'atteint pas 20 % d'acquisition publique tout comme le secteur de Lasbordes. Sur les ZAD de l'Ecopole, du canal de Saint-Martory, ainsi que le secteur d'Albigès sur Saint-Orens, ces pourcentages restent très faibles.

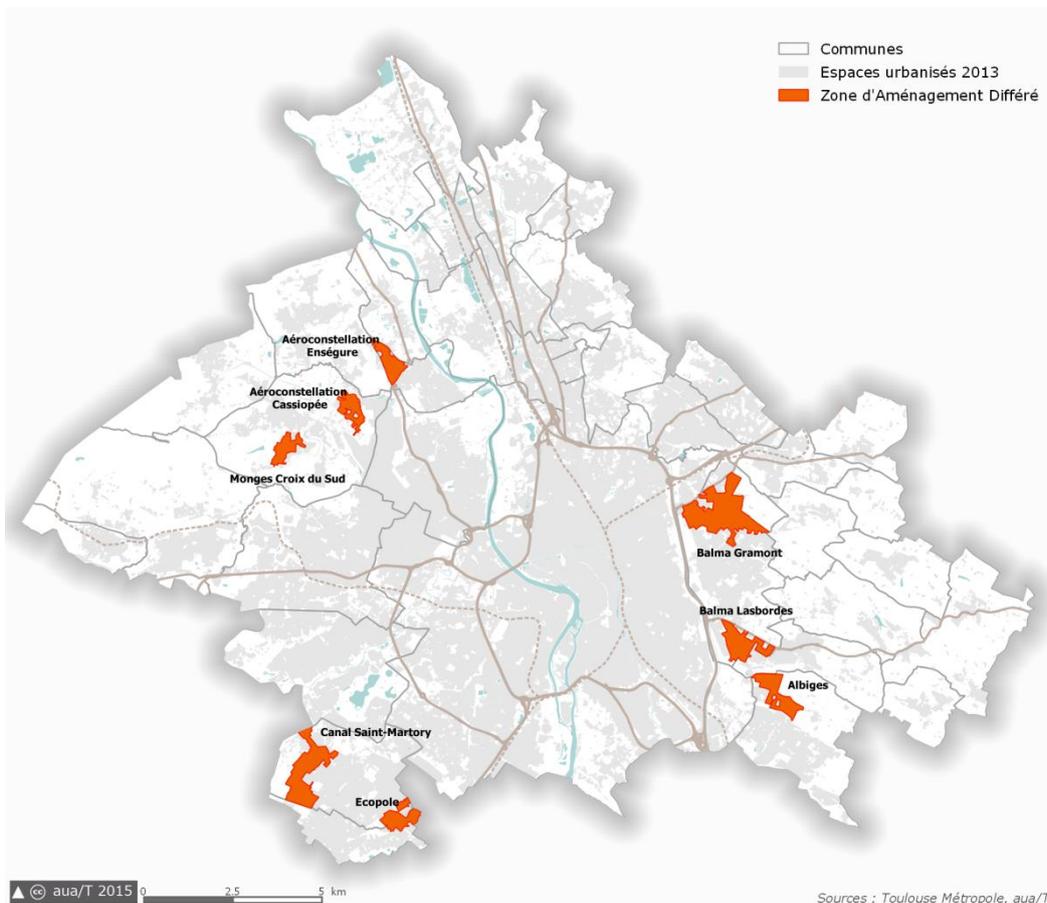
Le droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable arrive à échéance sur la quasi-totalité des procédures. Le temps nécessaire au montage des opérations justifiant la ZAD, mais aussi leur renouvellement est à anticiper dans l'objectif d'inscrire des projets ambitieux sur le territoire.

Dates de caducité des ZAD sur le territoire de Toulouse Métropole

| Nom | Caducité | Superficie (en ha) | % d'acquisition |
|-------------------------------|------------|--------------------|-----------------|
| Albigès | 31/07/2018 | 97,6 | 0 % |
| Canal Saint-Martory | 06/06/2016 | 176,2 | 0,95 % |
| Ecopole | 06/06/2016 | 71,7 | 0,42 % |
| Aéroconstellation - Enséure | 06/06/2016 | 130,2 | 19,51 % |
| Aéroconstellation - Cassiopée | | | |
| Balma Gramont | 06/06/2016 | 277 | 28,30 % |
| Balma Lasbordes | 06/06/2016 | 106,1 | 12,50 % |
| Monges Croix du Sud | 31/07/2015 | 57 | 67,89 % |

Source : Toulouse Métropole 2015

Les périmètres de ZAD sur le territoire de Toulouse Métropole en 2014



Sources : Toulouse Métropole, aua/T

Un processus de mutation urbaine à l'œuvre

Dans un contexte de recherche de rationalisation du foncier, le phénomène de mutation urbaine représente un levier important du développement des villes denses et constituées.

Une étude menée sur la production de logements entre 2008 et 2013 sur le territoire de Toulouse Métropole a permis d'analyser et de quantifier ce phénomène. Afin d'analyser la production appelée communément « diffuse », l'étude a recensé en parallèle la production en intra-urbanisation (parcelles isolées libre de toute occupation insérées dans le tissu urbain).

Il en résulte que 70 % des logements construits dans cette période sur la commune de Toulouse sont issus d'un processus de mutation urbaine (57 %) ou d'intra-urbanisation (13 %). Ce volume est en moyenne de 40 % pour les communes de première couronne toulousaine (communes limitrophes de la ville de Toulouse, soit une douzaine de communes au total).

La production de logements se situe aux alentours de 2 000 unités par an sur la période 2010-2013. Sur ces territoires, une accélération des mises en chantier d'opération de mutation urbaine s'est opérée, de 300 logements en 2010 contre 700 logements en 2013. La construction en diffus reste cependant majoritaire par rapport à la construction en opérations d'aménagement, excepté sur Colomiers, où la production en ZAC a été importante ces dernières années, de même que sur Balma ou Saint-Orens, où les deux types de productions sont équivalents.

| Territoires | Avant mutation | Après mutation |
|---|---|---|
| <p>Exemple de renouvellement urbain Démolition d'un logement isolé entouré de plusieurs parcelles non bâties, regroupement parcellaire et construction d'un collectif de 140 logements (R + 4)</p> |  |  |
| <p>Exemple de renouvellement urbain Démolition d'un pavillon isolé sur une grande parcelle et construction de plusieurs collectifs (20 logements) - Pas de modification de la structure foncière - Maintien de la hauteur (R + 1)</p> |  |  |
| <p>Exemple de renouvellement urbain Démolition d'un bâtiment d'activité et d'un logement et reconstruction d'un collectif de 20 logements (R + 3). Pas de modification viaire ni foncière</p> |  |  |
| <p>Exemple de division parcellaire (intensification urbaine) Construction de 2 logements en front de parcelle</p> |  |  |
| <p>Exemple de renouvellement urbain Démolition d'un grand pavillon et reconstruction de 30 logements collectifs sur une parcelle de 2 600 m²</p> |  |  |

Le potentiel d'intensification urbaine

L'intensification urbaine est un **phénomène notable fournissant chaque année un volume conséquent de logements**. L'importance des assiettes foncières pour la construction d'un logement qui a prévalu ces dernières décennies sur l'agglomération toulousaine est aujourd'hui le support d'intensification urbaine, tant sur les secteurs de lotissements peu denses des communes périphériques que sur les zones pavillonnaires de la commune de Toulouse ou des communes de première couronne.

Cette analyse⁵¹ vise l'identification de parcelles support d'un ou plusieurs bâtiments pouvant au regard de leur superficie accueillir de nouvelles constructions.

Au regard de sa spécificité, le processus de densification urbaine ne peut concerner l'ensemble du parcellaire. Différents tamis ont été utilisés ; ainsi, les parcelles sous contraintes : courbes A et B des Plans d'Exposition au Bruit (PEB), les emprises des cimetières, mais également des terrains de sport, les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les Espaces Boisés Classés (EBC),... ont été retirées de l'analyse pour ne retenir que les parcelles bâties susceptibles de bénéficier d'une intensification, situées en zones urbaines (U) et en zones à urbaniser avec règlement (AU).

Les parcelles susceptibles d'être « intensifiées » couplées aux parcelles libres situées à proximité, sont retenues dans l'analyse dès lors qu'elles atteignent un seuil de 500 m².

Le potentiel global en intensification avoisine, sur la métropole les 1 760 hectares dont 35 % sur la commune de Toulouse. Les communes au développement urbain compact, qui ont connu un développement urbain sur des parcelles de « petite taille » n'offrent pas de réelles potentialités d'intensification. A l'inverse, les communes s'étant développées avec une contrainte de taille minimale de parcelle ou sur un foncier « lâche » sont aujourd'hui le support d'une intensification potentielle. A ce titre, la suppression du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et de la taille minimale des parcelles offrent aujourd'hui de réelles capacités d'accueil.

Ce potentiel total théorique mérite d'être différencié en fonction des contextes urbains rencontrés. En effet, il est possible de constater que l'intensification urbaine ne s'effectue pas de la même manière en fonction du rapport à la centralité, de la proximité des transports performants... Ainsi, afin de mieux appréhender le potentiel des secteurs d'intensification, les parcelles localisées à proximité d'une desserte performante (zone d'influence) et des centralités de proximité, ont été mises en évidence.

Sur les 1 760 hectares de potentiel en intensification, 440 hectares s'inscrivent à proximité des transports performants⁵² et des centralités de proximité⁵³. La mobilisation de ces secteurs, au regard de leurs possibilités de restructuration et de densification progressive, s'inscrivent dans la mise en œuvre du principe de cohérence urbanisme-transport.

Le renouvellement urbain

Le principe de renouvellement urbain consiste à reconstruire la ville sur elle-même. Ainsi, toute démolition d'un bâtiment existant et reconstruction d'un autre bâtiment, accompagné ou non d'une augmentation de surface de plancher, du nombre de logements, est considérée comme du renouvellement urbain.

Approché sous un angle géographique et non quantitatif, les secteurs potentiels de renouvellement sont retranscrits sous la forme d'un carroyage de 200 x 200 m. Le choix a été fait de ne pas retenir les copropriétés, secteurs difficilement mutables. Le renouvellement dans le mixte et l'économie sont appréciés de manière distincte.

⁵¹ Les sources utilisées sont issues de la base de données cadastrales DGI, millésime 2014, livrée par les services de Toulouse Métropole.

⁵² Zones d'influence : Métro : 600 mètres, Gare : 600 mètres, Tramway : 500 mètres, Bus en Site Propre : 400 mètres, Linéo : 400 mètres)

⁵³ Centralités de proximité : combine plusieurs fonctions, avec notamment des commerces, des services aux publics, des équipements...sur un lieu où les modes doux, transport en commun et la voiture sont favorisés...

Les secteurs à vocation mixte

Afin de définir les secteurs les plus enclin à « recevoir » des projets de renouvellement urbain, plusieurs critères qualitatifs ont été mis en œuvre : en premier lieu, les projets de ZAC et les permis de construire récents en diffus ont été exclus de l'analyse, ensuite les critères se basent sur la taille des parcelles ; l'âge des bâtiments ; la vacance ; la hauteur des bâtis, la vocation des bâtiments (bâtiment économique enserré dans le mixte). Les copropriétés supérieures à dix logements ont été systématiquement retirées.

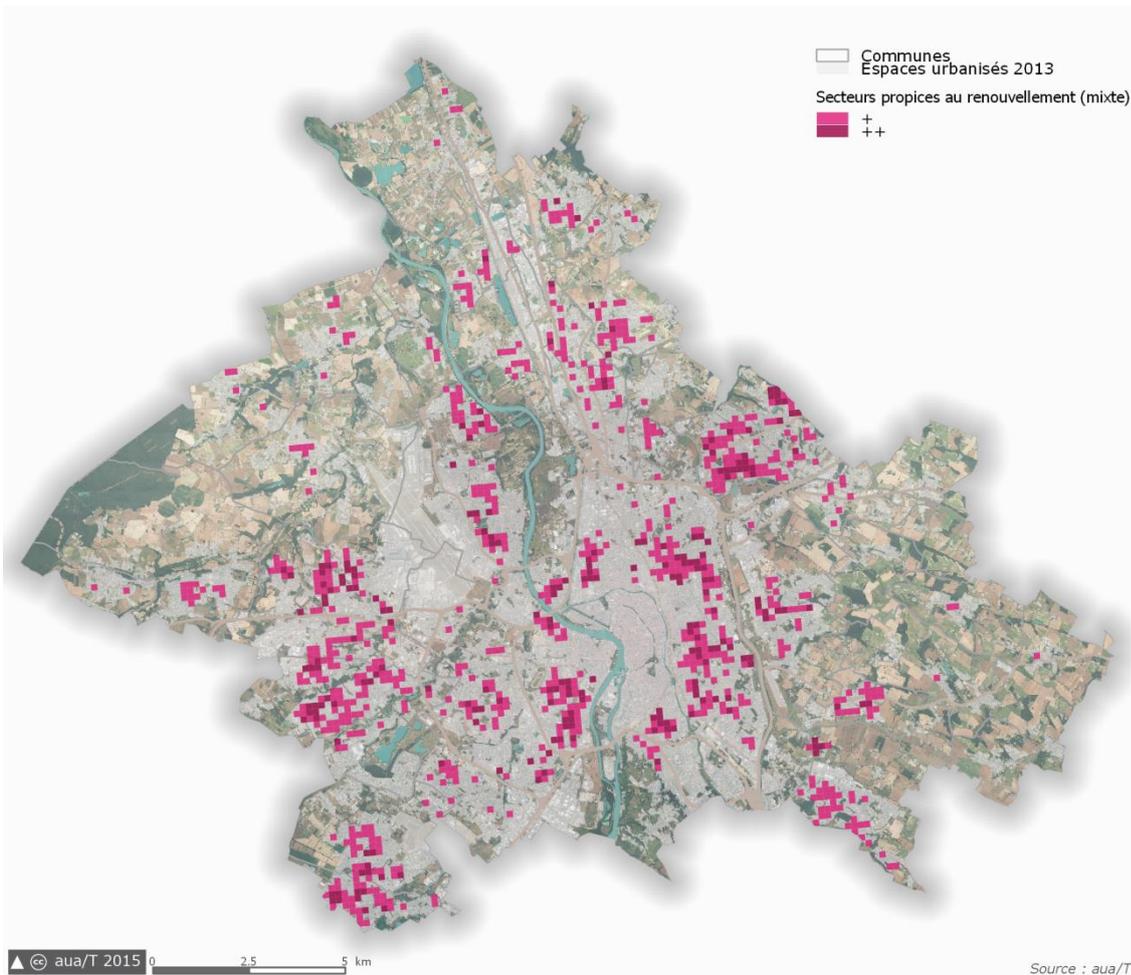
L'observation des résultats fait ressortir que le potentiel de renouvellement urbain touche préférentiellement les secteurs résidentiels qui, du fait de leur structure bâtie et foncière, recourent la plupart des critères facilitant ce processus.

Certains secteurs potentiels de renouvellement urbain sont mis en exergue :

- Toulouse : Sept Deniers, Chaussas, Bonnefoy, Guilheméry, Jules Julien, Casselardit...
- à l'est : L'Union Saint-Caprais, Saint-Orens Catala, Castelginest Plantier/Pradels...
- à l'ouest : Cugnaux la Françoise, Les Sendères, Tournefeuille Pahin sud...

En fonction de leur attractivité, encadrés et accompagnés par des règles adéquates, ces secteurs sont le support d'une évolution urbaine potentielle notable.

Les secteurs mixtes propices au renouvellement urbain



Source : MeDisPo, aua/T 2015

La place de la politique de la ville

Seize quartiers prioritaires sont inscrits au titre de la politique de la ville. Il s'agit de quartiers présentant des configurations urbaines différentes : grands ensembles, quartiers récents, quartiers excentrés mais aussi quartiers de centre-ville et une part importante de copropriétés construites dans les années 1960.

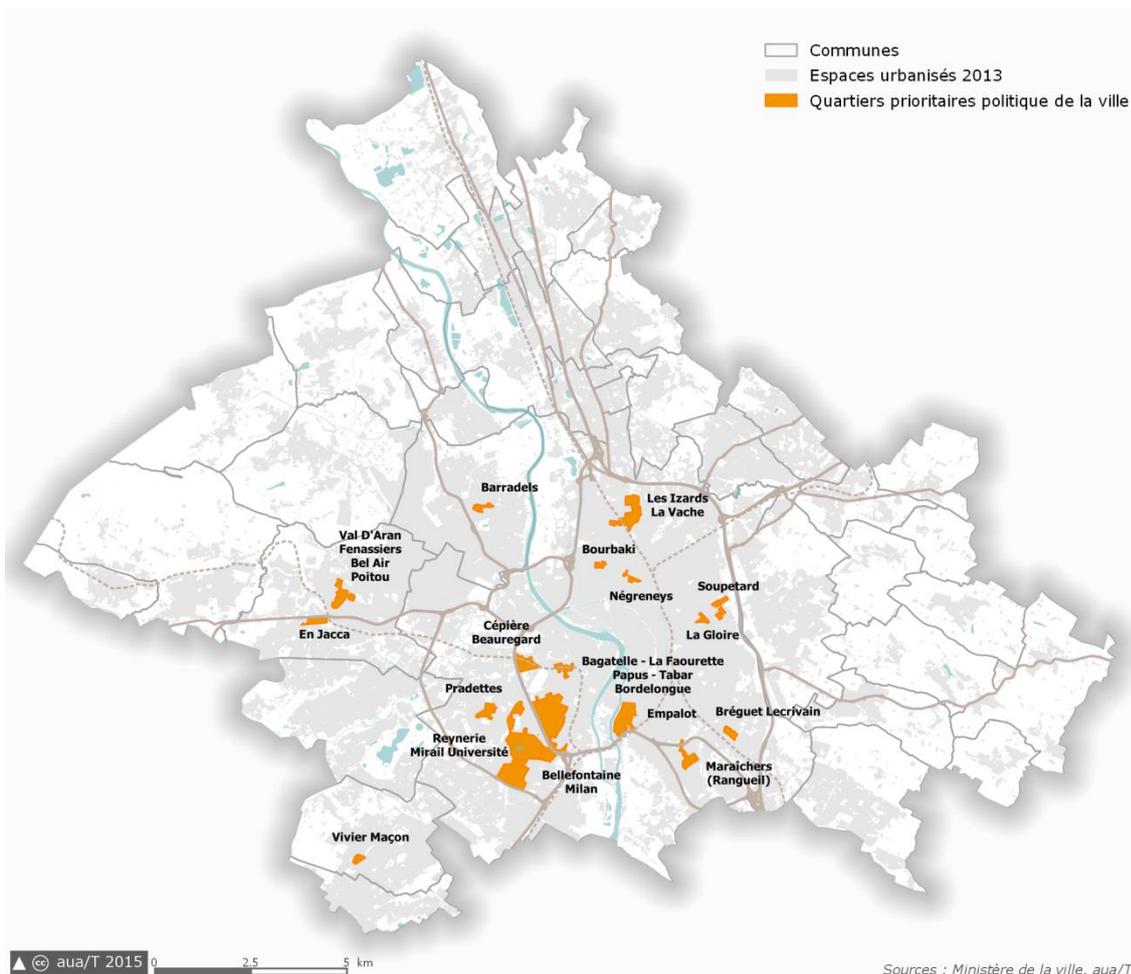
Si deux piliers du Contrat de Ville concernent la cohésion sociale et le développement économique, un troisième pilier est consacré à l'amélioration du cadre de vie et au renouvellement urbain.

A ce titre, la notion de restructuration foncière, permettant une meilleure appropriation spatiale et sociale de son quartier, redéfinissant de façon claire et lisible les limites entre domaines privé et public est recherchée.

Profitant pour certains projets, d'opérations de démolition/reconstruction, la restructuration foncière tend à redéfinir le statut des espaces délimitant les secteurs d'habitations.

Cette redistribution de l'espace a aussi pour objet la requalification des espaces publics (espaces verts, récréatifs, places publiques et commerciales...) et sa meilleure appropriation par les habitants.

Quartiers prioritaires de la politique de la ville



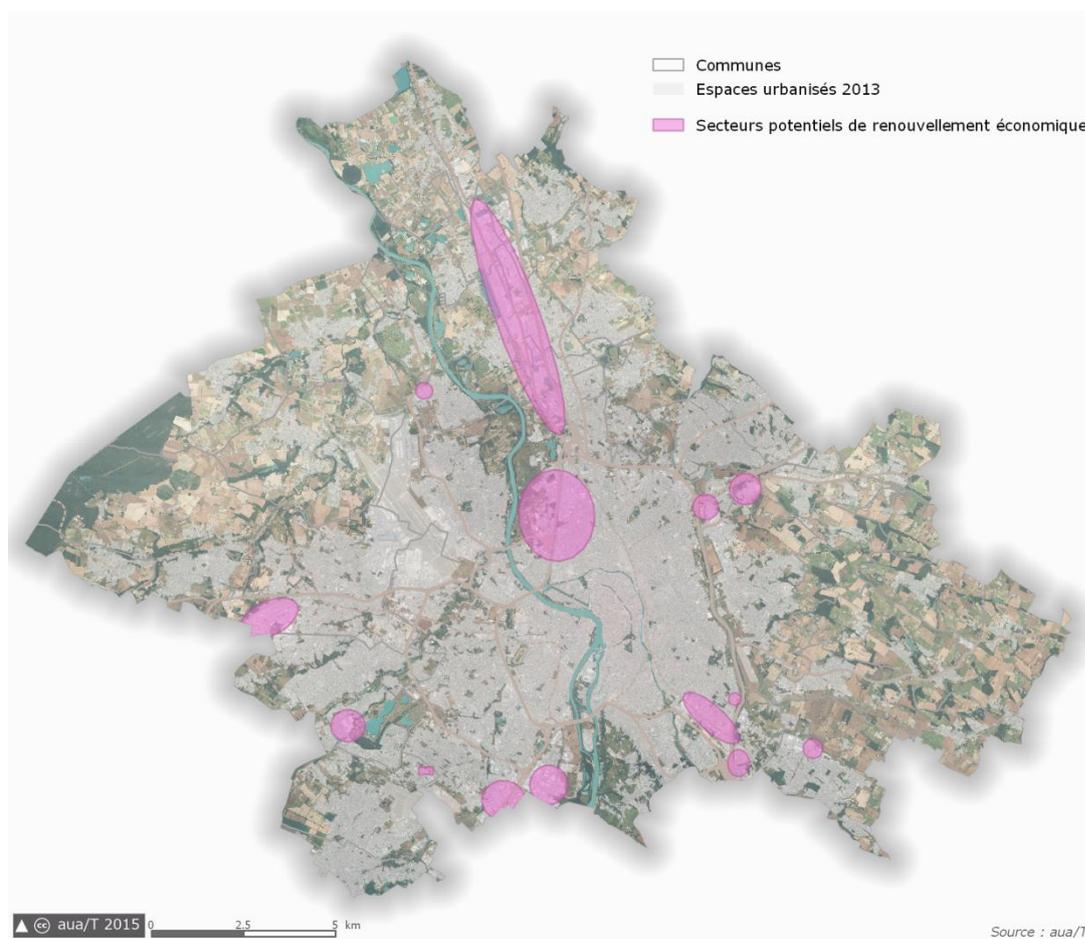
Les secteurs à vocation économique

Au même titre que pour les secteurs mixtes, certains critères ont permis de définir le potentiel de renouvellement à vocation économique : taille des parcelles, âge des bâtiments, vacance... néanmoins, ont été exclus les projets de ZAC et les permis de construire récents en diffus.

Hors phénomène à l'œuvre, certains secteurs potentiels de renouvellement ressortent :

- au nord : RD 820, Ginestous, Fondeyre, Garossos...
- à l'est : Gramont, Montredon, Montaudran, Palays sud, Grande Plaine; Saint-Orens,...
- au sud : Thibaud, Chapitre, Centre de gros...
- à l'ouest : En Jacca, Socamil...

Les secteurs potentiels de renouvellement économique



Source : MeDisPo, aua/T 2015

B. Un bon niveau d'irrigation du territoire par les réseaux, mais des fragilités sur certains secteurs de la métropole

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une nécessaire mise en cohérence entre le contexte viaire et les formes urbaines
- Des réseaux humides étendus mais des insuffisances
- Des études en cours pour connaître finement la capacité des réseaux secs, mais des secteurs qui apparaissent d'ores et déjà comme sensibles
- Une valorisation encore insuffisante des énergies renouvelables malgré des potentialités importantes. A noter cependant, des réseaux de chaleur performants et étendus

Une nécessaire cohérence entre le contexte viaire et les formes urbaines

Le réseau viaire organisant un territoire déjà urbanisé – cas du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain génère une augmentation des flux véhicules et piétons que le réseau viaire ne peut pas toujours absorber. Or, les territoires concernés ne disposent pas systématiquement de foncier disponible permettant un recalibrage du réseau. Par conséquent, le réaménagement de ce réseau doit s'opérer dans les emprises disponibles, parfois restreintes. Ceci engendre des difficultés de mise en œuvre des réglementations et plus particulièrement de maintien des conditions de sécurité pour tous les usagers. Le cadre de vie et le service rendu (accessibilité, desserte, collecte des ordures ménagères, offre de stationnement...) s'en trouvent dégradés. Ainsi, il s'avère nécessaire de proposer des formes urbaines adaptées aux contraintes du réseau viaire existant. Un diagnostic de celui-ci est indispensable pour repérer les zones dont les voiries sont inadaptées au renouvellement urbain.

Le réseau viaire en extension urbaine

Les territoires situés dans les zones à urbaniser permettent de mettre en cohérence les infrastructures avec les possibilités d'urbanisation. Cette capacité est basée sur la maîtrise foncière et financière. La maîtrise foncière s'opère par le biais d'outils réglementaires tels que les emplacements réservés, les sursis à statuer, les servitudes, les plans d'alignement... Quant à la maîtrise financière, les outils de financement comme le Projet Urbain Partenarial, la Taxe d'aménagement, la Taxe d'Aménagement Majorée, la Participation pour Équipement Exceptionnel, la Zone d'Aménagement Concerté... permettent de l'assurer. Ainsi, le diagnostic des zones à urbaniser doit permettre d'adapter le calibrage du réseau avec les densités prévues dans les documents d'urbanisme et en déduire les outils à mettre en place. Il permet également de repérer les incohérences entre le zonage, la capacité à équiper et les délais de mise en place d'outils réglementaires.

Les réseaux humides : des réseaux étendus, des insuffisances constatées

Volet eaux usées

La métropole dispose d'un réseau de desserte en assainissement collectif très étendu. En effet, plus de **680 000 habitants sont actuellement desservis par le réseau d'eaux usées** via des ouvrages d'assainissement importants : **près de 2 500 kilomètres de réseau, 260 postes de refoulement et 17 stations d'épuration.**

Aujourd'hui, les stations d'épuration sont toutes conformes vis-à-vis de la réglementation au niveau des rejets dans les cours d'eau et la capacité des ouvrages est compatible avec le développement urbain à moyen terme. Cette situation s'explique par de gros investissements réalisés ces dernières années par la collectivité qui ont permis de remplacer des stations d'épuration anciennes et polluantes par des usines récentes et intercommunales. **L'enjeu est désormais la gestion**

patrimoniale avec la mise en place d'un budget alloué pour le renouvellement et la réhabilitation des ouvrages au sein du budget annexe assainissement.

Pour des horizons plus lointains, la métropole a lancé un Schéma Directeur d'Assainissement qui permettra de définir les secteurs où le système de collecte et de traitement actuel n'est plus compatible avec les futures urbanisations. Il faudra alors prévoir soit une adaptation de l'urbanisation, soit une adaptation des ouvrages avec un impact sur le budget annexe assainissement. Les résultats seront disponibles en 2016. Le Domaine Assainissement définira ces besoins sur les ouvrages existants ou futurs ; ce qui pourra donner lieu à des demandes supplémentaires en emplacements réservés.

Volet eaux pluviales

Toulouse Métropole connaît **des insuffisances sur des réseaux pluviaux, des fossés et des cours d'eau sur tout son territoire. Cela provoque des inondations par ruissellement** qui représentent une problématique de sécurité pour les biens et les personnes ; ces phénomènes risquent de s'amplifier à l'avenir du fait du changement climatique. Par ailleurs, les rejets pluviaux peuvent occasionner des problèmes de qualité sur les cours d'eau.

Depuis une dizaine d'années, la collectivité agit pour réduire ces problématiques :

- toute nouvelle zone urbanisée doit respecter le règlement pluvial qui impose une régulation égale au débit généré par un coefficient d'imperméabilisation de 20 % de l'unité foncière ; une régulation plus importante peut être imposée en cas d'insuffisance de l'exutoire pluvial ;
- des règles plus restrictives sont introduites dans certains PLU depuis quelques années sur des zones spécifiques ;
- les techniques alternatives sont privilégiées aussi bien sur les projets publics que privés, ainsi que le recours à l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- un schéma directeur pluvial a été élaboré en 2003 sur la majorité du territoire mais Toulouse Métropole rencontre des difficultés à le mettre en œuvre du fait du coût élevé des aménagements préconisés et du manque de disponibilités foncières pour les bassins. Il est prévu, à moyen terme, de consolider ce schéma en l'élargissant à l'ensemble du territoire. En attendant, des études hydrauliques sont réalisées au cas par cas pour mettre à jour et compléter le schéma de 2003.

Le PLUi-H est donc l'occasion de traiter la problématique pluviale sur l'ensemble du territoire en mettant à jour le zonage d'assainissement pluvial sur toute la métropole, ce qui va occasionner des règles plus strictes pour la régulation des eaux pluviales des projets privés et en régularisant et instaurant des emplacements réservés pour des bassins de rétention pluviale.

Volet Eau potable

Le réseau d'Alimentation en Eau Potable (AEP) de Toulouse Métropole dessert, via son **réseau d'environ 3 400 kilomètres, 164 225 abonnés soit 727 016 habitants**, répartis en **sept entités hydrauliques** selon l'origine de l'eau consommée⁵⁴.

La production d'eau potable est assurée par ses quatre usines de production qui délivrent 49 millions de m³ par an, dont 3,2 millions de m³ sont vendus à des communes périphériques. Par ailleurs, environ 4,7 millions de m³ sont achetés à des syndicats des eaux voisins dans le cadre de conventions bilatérales et produits par trois autres usines de production d'eau potable localisées hors de Toulouse Métropole. **58 réservoirs permettent le stockage d'un volume de 158 550 m³** assurant la mise en pression du réseau, la continuité du service et la constitution de réserves incendie.

Depuis 2014, Toulouse Métropole a engagé l'élaboration de son Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP), à ce jour, on peut estimer que les réseaux enterrés (canalisations et branchements) constituent environ 80 % du patrimoine AEP, les usines de production 12 % et les ouvrages de stockage 8 %. Fin 2015, la collectivité disposera ainsi d'un diagnostic complet de son système d'alimentation en eau qui permettra de définir, des orientations stratégiques pour établir et chiffrer son programme de renouvellement/réhabilitation/extension des réseaux/ouvrages existants pour faire face aux défis futurs (horizons 2020 et 2030) dans une optique de renforcement de la qualité et de sécurisation de l'AEP, mais aussi avec le

⁵⁴ Rapport 2013 sur le prix et la qualité des services publics de Toulouse Métropole.

souci de l'optimisation technique et financière des solutions adoptées. Au stade actuel de la réflexion du SDAEP, l'élaboration du PLUi-H constitue une opportunité pour intégrer, dans la gestion future de l'eau potable, les hypothèses d'urbanisation à l'échelle de l'ensemble de la métropole.

Les réseaux secs

Réseaux d'électricité (en régie, par ERDF et RTE)

Toulouse Métropole, est l'autorité concédante pour l'organisation du service public de l'électricité de la ville de Toulouse alors que le SDEHG assure l'autorité organisatrice de la concession du réseau électrique de la distribution publique sur les autres communes de la métropole. Toulouse Métropole, au travers de la loi MAPTAM de 2015 a toutefois sa part de compétence sur ces 36 communes dans le cadre du mécanisme de représentation-substitution.

Toutefois, sur l'ensemble du territoire de la Métropole, il a été confié à ENEDIS (ex ERDF) et EDF –par délégations de service public- la gestion du réseau électrique de distribution publique et la fourniture d'électricité au tarif réglementé de vente.

Au-delà de cette approche, Toulouse Métropole est également débitrice de la part relative aux extensions du réseau électrique de distribution publique destinées aux opérations de construction ou d'aménagement autorisés en application du code de l'urbanisme.

Aussi, dans ce cadre précis, il importe à la collectivité de connaître la capacité de ses ouvrages et de connaître -par simulation- son comportement à l'avenir au regard des projets et des aménagements connus ou pressentis. Ceci afin de déployer son urbanisation en connaissance de cause et en optimisant ses ressources techniques et financières.

Même si une étude doit prochainement être menée (fin 2016-début 2017) en ce sens par le concessionnaire ENEDIS, pour connaître les zones du territoire plus facilement aptes à accueillir des opérations individuellement ou collectivement « énergétivores », des secteurs apparaissent déjà comme sensibles.

Ainsi, on peut citer en premier lieu et première urgence -à la maille macro- la zone Sud-Est de la métropole sur l'emprise de Montaudran-Malepère et également au nord du territoire vers les communes de Saint-Jory, Gratentour et Castelginest.

Réseaux d'énergies renouvelables ou de récupération

La réalisation d'un Schéma Directeur des Energie Renouvelables initié par Toulouse Métropole a permis d'avoir une bonne connaissance des atouts, potentialités et faiblesses du territoire en matière d'énergie renouvelables.

Plusieurs formes d'énergies renouvelables sont déjà valorisées :

- cinq installations hydroélectriques sont présentes sur la Garonne et le Canal Latéral à la Garonne, ces installations pourraient être optimisées par rénovation ou suréquipement. Le Touch et l'Hers pourraient théoriquement présenter un potentiel de production énergétique mais des impacts néfastes sur les milieux naturels rendent ces sites défavorables à de nouvelles installations hydroélectriques ;

- la Métropole possède plusieurs réseaux de chaleur très étendus qui permettent d'alimenter plus de 12 000 logements. Les sources d'énergies injectées dans ces réseaux proviennent de l'incinération des ordures ménagères et assimilées (réseau de chaleur du Mirail récompensé par le label « Ecoréseau de chaleur 2014), de système de cogénération par turbine gaz produisant de l'électricité et de l'eau chaude (réseau de chaleur du Rangueil), de gaz naturel et géothermie (réseau de chaleur du Ritouret). La Métropole prévoit également la mise en place de nouveaux réseaux : Plaine campus, les Izards et Empalot.

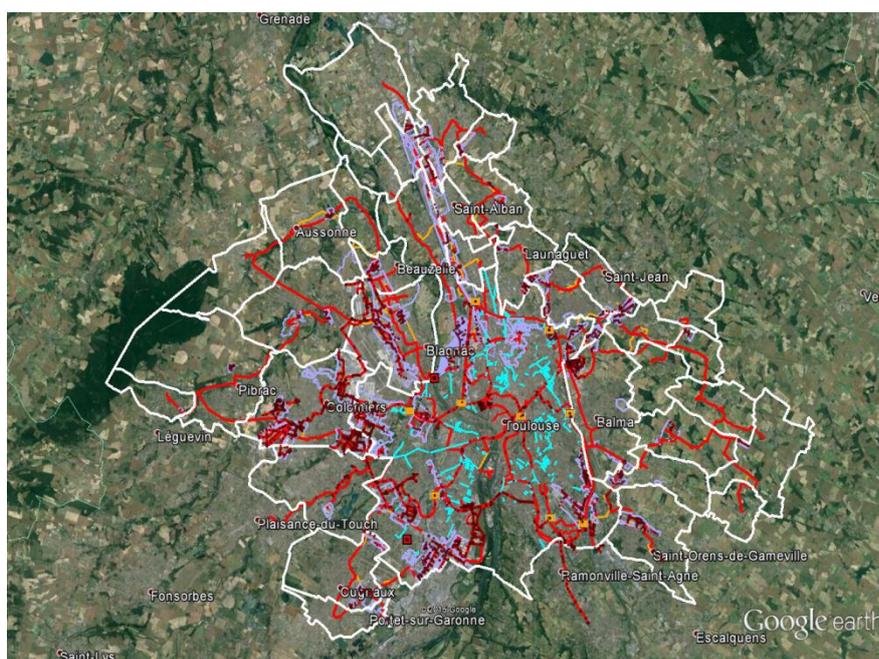
Cependant, de manière générale, l'utilisation des énergies renouvelables est encore insuffisante : avec seulement 3.2% de l'énergie produite, elles représentent une faible part dans les consommations finales. Des filières déjà identifiées pourraient être valorisées car le territoire détient des potentialités importantes notamment pour les filières solaires, bois et méthanisation.

Réseau de fibre optique

La stratégie de déploiement de la fibre optique pour les communications numériques à très haut débit

Toulouse Métropole a créé, en complément de son réseau d'infrastructures pour le numérique, son propre réseau de fibres optiques, en construisant depuis 2001, des infrastructures numériques supplémentaires et spécifiques permettant de relier entre elles toutes les ZAC et toutes les mairies inclus dans le périmètre métropolitain. Toulouse Métropole gère à ce jour, un réseau d'infrastructures numériques (fourreaux et chambres télécoms) sous-terrain d'environ 1 500 kilomètres. Cette politique d'aménagement a été concrétisée par la création d'une société locale publique appelée aujourd'hui le RIN, qui permet de proposer aux entreprises des services de très haut débit à la carte (Location de fibres noires, livraison de débit...) sous la marque Zefil.

Localisation des infrastructures et des réseaux de fibres optiques de Toulouse Métropole



- Tracé rouge** Présence d'infrastructures et de fibres optiques communautaires commercialisées par la SPL RIN.
- Contours Violet** Zone (ZAC...) où Toulouse Métropole possède des infrastructures numériques.
- Tracé bleu** Infrastructures numériques construites lors d'opérations d'effacement de réseaux aériens.

Source / Réalisation : Toulouse Métropole

Les objectifs de Toulouse Métropole, vis-à-vis de ce réseau est :

- **de créer des territoires attractifs pour l'installation des entreprises**, en proposant des services de télécommunication de très haut débit sur l'ensemble du territoire métropolitain ;
- **de faciliter l'accès à des services numériques de grande qualité à toutes les mairies de la métropole ;**
- **de permettre à terme une mutualisation de ce type d'infrastructures**, et de réseaux de fibres optiques à l'usage ouvert des différents services communautaires (reste à adapter les outils de gestion et résoudre les problématiques techniques afférentes afin d'optimiser ce potentiel : fibres noires, vidéosurveillance, stockage de données...).
- **d'accélérer la mise en place de services innovants** destinés à un usage sur la voie publique, dans le cadre de la démarche de « smart city ».

C. Une action publique qui se développe mais qui reste soumise à la concurrence du privé sur les territoires résidentiels

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Mise en œuvre de grands projets permettant de conforter l'attractivité économique du territoire (Oncopole, Toulouse Montaudran Aerospace, quartier d'affaire de Matabiau)
- Formalisation d'un projet foncier local à vocation économique au travers d'un schéma d'organisation des territoires de développement permettant de mieux articuler la complémentarité des différents sites d'accueil
- Définition de programmes opérationnels portant à la fois sur les aménagements, les réseaux et les services
- Action forte en faveur des porteurs de projet : second parc d'activité d'immobilier d'entreprise dédié au développement économique après Paris
- Adoption d'une charte pour une agriculture durable en territoire périurbain
- Maîtrise de la collectivité des opérations d'aménagement par le biais de ZAC qui ont permis la construction d'opérations emblématiques en garantissant un équilibre financier des opérations
- Emergence de nouveaux outils d'aménagement dont se saisit la métropole : combinaison de dispositif de fiscalité et de règlement d'urbanisme assoupli

L'action publique sur les territoires économiques

L'intervention de Toulouse Métropole en matière d'immobilier et de foncier économique a pour objet d'accueillir de nouvelles activités sur son territoire, les conforter, le cas échéant les retenir, et plus sûrement les fidéliser. Dans un contexte de concurrence accrue entre métropoles, attirer une entreprise consiste sur le territoire toulousain à mettre en place les conditions physiques de son développement.

Cette action repose sur deux leviers essentiels : **proposer des terrains adaptés à des prix compétitifs aux entreprises, ou proposer des locaux ajustés à tous types d'activités.** Pour cela, Toulouse Métropole ne peut, sauf à de très rares exceptions, s'appuyer uniquement sur le marché immobilier privé. Elle doit donc intervenir directement ou indirectement sur celui-ci en structurant une offre territoriale adaptée.

Les actions en matière d'aménagement

Le territoire métropolitain de demain se construit : grands chantiers, nouvelles infrastructures, nouveaux équipements, nouvelles opérations d'aménagement dédiées à l'économie... et le transforme.

Attractive, durable et solidaire, la métropole se donne les moyens de son ambition pour rejoindre le rang des plus grandes métropoles européennes. Ainsi, Toulouse Métropole déploie plusieurs projets urbains et économiques pour doter le territoire de grands projets structurants ou de développement et conforter une dynamique propre à attirer les investissements en quête d'un environnement porteur.

Parmi les grands projets :

- **l'Oncopole** : regroupe sur 220 hectares et pour la première fois en Europe, chercheurs, médecins, laboratoires publics et privés et entreprises autour d'un projet médico-scientifique partagé de lutte contre le cancer et pour l'innovation en santé. Cette vaste opération d'aménagement propose aux acteurs économiques des solutions d'implantation sur 300 000 m² de capacités immobilières et 18 000 m² d'îlots prêts à aménager pour des locaux mixtes. Au-delà des ambitions médicales et scientifiques, cette opération d'aménagement a également une ambition économique (transformation des découvertes et nouveaux produits) et territoriale (réhabilitation d'un lieu sinistré par AZF) ;

- **Toulouse Montaudran Aerospace** : le projet d'aménagement du campus d'innovation propose une offre d'implantation de 190 000 m² de bureaux et d'activités tertiaires sur un site de 56 hectares. Ce projet marque la volonté de la métropole d'ancrer son développement économique autour de l'aéronautique et du spatial (cf. Partie 2 – V – D) ;

- **le quartier d'affaires Matabiau** : vaste opération d'aménagement appelée TESO, ce site offre un projet urbain et économique ambitieux. Étendu sur près de 200 hectares, le potentiel d'aménagement du pôle Matabiau intègre des capacités de constructibilité pour l'activité-bureaux à hauteur de 300 à 500 000 m². Cela correspond à cinq voire sept ans de transactions de bureaux dans le neuf. Ce projet impose une réelle stratégie foncière répondant aux besoins des entreprises et offrant un écosystème favorisant l'innovation et le développement de jeunes structures (cf. Partie 2 – V – C).

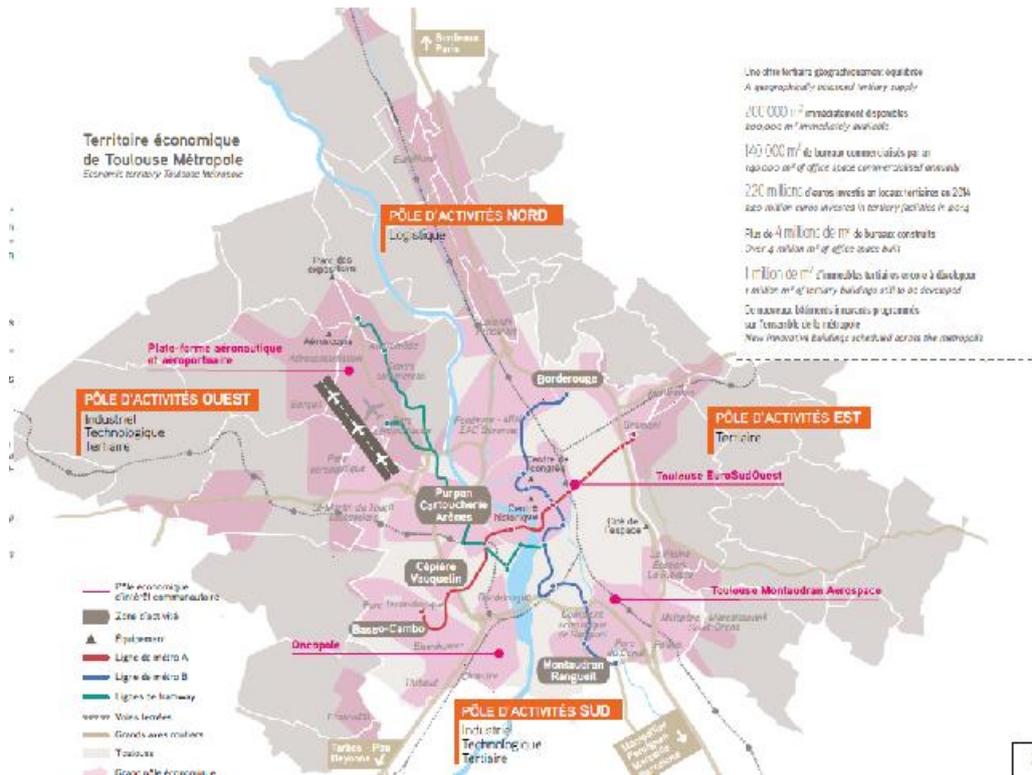
Pour attirer et pérenniser les entreprises sur son territoire, Toulouse Métropole accélère son développement en structurant et en aménageant le territoire. Le développement de quartiers économiques existants et la création de nouveaux espaces d'accueil d'entreprises génèrent une offre foncière et immobilière variée, de qualité et adaptée à tous types d'activités. **Chaque année en moyenne depuis cinq ans, ce sont 135 000 m² de bureaux et 140 000 m² de locaux d'activité qui sont commercialisés.**

De nombreux projets sont en cours : **Andromède** (200 000 m² pour l'activité tertiaire), **Balma Gramont** (200 000 m² de bureaux et services programmés dont 40 000 déjà livrés ou en chantier), **Borderouge** (un pôle tertiaire de 38 000 m²), **La Cartoucherie** (90 000 m² d'activités tertiaires), **Saint-Martin/Ramassiers**.

Au regard de la diversité des demandes d'implantation et des projets de développement portés par les entreprises locales, la métropole se doit de formaliser **un projet foncier local** sur l'ensemble de son territoire au travers d'une politique foncière et d'un schéma d'organisation des territoires de développement permettant de structurer et de classifier l'offre à destination des entreprises et de rééquilibrer les territoires, sachant que l'ambition d'équilibre des territoires fixe un objectif de gestion économe de l'espace utile aux entreprises.

Ce travail d'organisation et de hiérarchisation des espaces économiques doit permettre de **mieux articuler la complémentarité des différents sites d'accueil** selon plusieurs niveaux : les campus, les grandes centralités tertiaires (Matabiau, aéroport), les sites d'excellence, les sites généralistes dédiés aux très petites entreprises, petites et moyennes entreprises, entreprises de taille intermédiaire et les sites de proximité pour des activités résidentielles (notamment dans le tissu urbain).

Par ailleurs, la question de la **requalification de certains espaces économiques** ne correspondant plus au marché paraît essentielle tant sur les contraintes techniques que sur les conditions fonctionnelles et environnementales nécessaires à l'aménagement des sites en des espaces favorables au développement des entreprises. Cela passe par la **définition de programmes opérationnels portant à la fois sur les aménagements** (signalétique, espaces verts, éclairage, stationnements, découpage parcellaire, intégration paysagère...), **sur les réseaux** (accessibilité, circulation, voirie, télécommunications...) **et sur les services** (déchets, transports collectifs, gardiennage, services aux entreprises, immobilier d'entreprises, accueil...).



L'action en faveur des porteurs de projets

Parallèlement à l'accueil et au développement de nouvelles entreprises et activités, Toulouse Métropole affiche sa politique de soutien à la création d'entreprises en s'engageant dans des structures d'hébergement de porteurs de projets. **Avec une surface de plus de 28 000 m², Toulouse Métropole est le second parc d'activité d'immobilier d'entreprises dédié au développement économique après Paris.**

Il se compose de :

- Cinq pépinières d'entreprises offrant plus de 15 000 m² de solutions d'hébergement :

Pépinière Montaudran : située en face du projet Toulouse Montaudran Aerospace, elle occupe un emplacement particulièrement stratégique et abrite de nombreuses entreprises innovantes dans les domaines du Crowdfunding ou de la géolocalisation Indoor ;

Centre Pierre Potier : site dédié aux activités de biotechnologie. Il se compose d'une partie pépinière d'entreprises sur 2 000 m² et d'une partie dédiée à l'ITAV sur 2 800 m² ;

Pépinière de Bordelongue : bâtiment de 1 500 m² dédié aux projets TPE, de la plateforme de recherche Fahrenheit sur 500 m², d'un espace DARE et ZFU de 500 m² et de 1 000 m² pour l'entreprise Epsilon ;

Pépinière du Perget : construite en 1992 au cœur de la zone d'activités de Colomiers, c'est la seule pépinière d'entreprises située hors de la ville de Toulouse. Outre un espace dédié à l'hébergement des entreprises innovantes, le bâtiment accueille un centre de services comprenant notamment un auditorium et des salles de réceptions ;

Pépinière de Basso Cambo : pépinière généraliste construite en 1992 et rénovée en 2009 qui offre un hébergement certes classique mais qui dispose d'ateliers.

- Quatre hôtels d'entreprises offrant près de 7 000 m² de solutions d'hébergement :

Hôtel d'entreprises de Montaudran 2 : structure d'hébergement qui offre à la fois des bureaux et des ateliers ;

Hôtel d'entreprises de Canal Biotech 1 & 2 : bâtiment dédié aux activités de biotechnologies qui dispose d'un ensemble d'aménagements et d'équipements spécifiques (laboratoires, Sorbonne, PSM...) ainsi qu'une zone d'expérimentation fonctionnelle (laboratoire destiné aux expérimentations sur des animaux). qui en font un outil performant ;

Hôtel d'entreprises du Ramier : hôtel d'entreprises généraliste doté d'une faible superficie (510 m²) et situé au sein d'une zone d'activité non pourvue de services.

- Trois structures hybrides offrant 6 400 m² de solutions d'hébergement :

Le Multiple : ancien bâtiment industriel, il comporte 1 000 m² de bureaux et d'ateliers ainsi qu'une halle de 3 200 m² environ. Il accueille aujourd'hui un atelier de création numérique et une Société Coopérative d'Intérêt Collectif dont l'objectif est l'hébergement et l'accompagnement des entreprises sociales ou artisanales liées à l'ESS ;

La Caravelle : bâtiment destiné à l'accueil d'opérateurs liés à l'emploi. A ce titre, il héberge les services du PLIE, de TME ainsi que différentes associations : FACE (groupement d'employeurs), la Mission Locale (siège social et antenne locale) et Midi-Pyrénées Actives (aide aux entrepreneurs en situation précaire) ;

La Cantine Numérique : bâtiment dédié au numérique qui accueille des espaces de co-working, des associations et start-ups du numérique ainsi que des colloques, challenges et concours qui représentent au total plus de 400 événements par an.

Près d'une centaine d'entreprises sont aujourd'hui hébergées au sein de ce réseau de pépinières-hôtels. Même si elles génèrent plus de 600 emplois, **il convient aujourd'hui d'adapter ces modèles d'hébergement** dans un contexte où se développent de nouvelles offres privées à destination des start-ups, de type accélérateurs, incubateurs corporates, et ce notamment **dans le cadre de la French Tech.** En effet, quels que soient la forme et les partenaires impliqués, **la finalité de Toulouse Métropole est de créer un environnement favorable à la création d'entreprises pour renforcer l'attractivité**

de son territoire et favoriser l'emploi local grâce aux réussites enregistrées dans les filières d'avenir. Et afin d'assurer le parcours « résidentiel » de ces porteurs de projets en sortie de pépinière-hôtel, Toulouse Métropole intègre dans les opérations d'aménagement une offre en opérations collectives ou programmes de locaux individuels groupés.

Le renouvellement économique et les franges

Toulouse Métropole mène plusieurs réflexions sur les mutations des zones d'activités existantes notamment lorsqu'elles sont situées aux abords de grands projets d'aménagement. L'enjeu est de déterminer les évolutions possibles pour ces territoires de franges, dans un esprit de continuité urbaine, de qualité d'aménagement et de complémentarité avec les secteurs de projet. Il convient donc de préciser le positionnement économique et les activités à cibler pour identifier le niveau d'intervention adapté aux opportunités : réaménagement, requalification, création de nouveaux « quartiers » économiques, restructuration avec mutations et réorganisation des activités économiques... Tel est le cas sur les franges de Toulouse Montaudran Aerospace où des projets doivent dans un premier temps être orientés sur le campus d'innovation, et dans un second temps sur d'autres secteurs ciblés.

Les actions en matière d'agriculture métropolitaine

En 2012, Toulouse Métropole a adopté une charte pour une agriculture durable en territoires périurbains, document contractuel signé avec la Chambre départementale d'agriculture de la Haute-Garonne. Cette charte identifie les territoires agricoles de la métropole toulousaine, les enjeux et les orientations d'actions en vue de préserver le maintien d'une activité agricole sur le territoire.

La charte se saisit de cinq défis : agir sur la planification et foncier, considérer l'agriculture comme une activité économique et alimentaire avant tout, donner la priorité au maraîchage et développer les produits locaux, diversifier les productions et développer une démarche de qualité et innovante.

Adossées à la Charte, pour traduire celle-ci sur les territoires, plusieurs actions dites pilotes ont été engagées par Toulouse Métropole. Parmi les principales opérations :

- **la valorisation du secteur maraîcher des Quinze Sols à Blagnac**, ayant pour objectif à terme de redynamiser l'activité maraîchère sur les 135 hectares que constitue le site, en encourageant le développement de filières courtes et productions de qualité ;

- **la création d'un Parc agricole et naturel sur la commune de Pin-Balma**, marquant une interface qualitative entre territoires urbains et ruraux de l'est ; une porte métropolitaine. Cet équipement communautaire offrirait aux métropolitains un accès immédiat à de grands espaces naturels et agricoles, supports potentiels de développement de nouvelles activités sociales et économiques contribuant à une diversification des pratiques et des productions agricoles ;

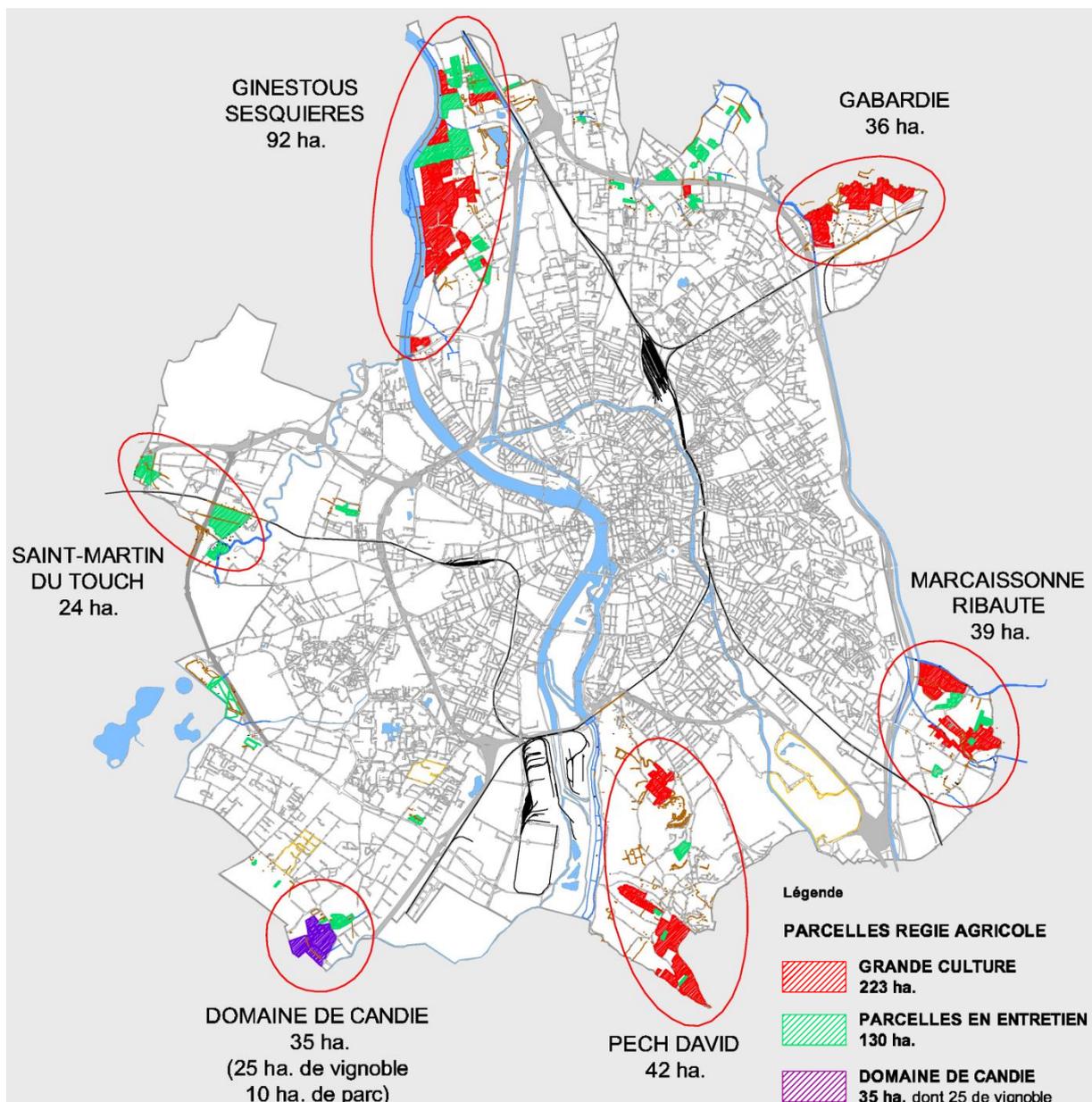
- **la préservation d'une centralité maraîchère au cœur de l'opération de renouvellement urbain du quartier des Izards-Trois Cocus**, sur près de quatre hectares. La première phase du projet a consisté au rachat par l'Établissement Public Foncier Local (EPFL), pour le compte de Toulouse Métropole, d'une des deux exploitations du quartier, pour pallier le départ des exploitants. Deux jeunes maraîchers y ont été installés en 2012 pour poursuivre l'activité et y développer un point de vente directe ;

- **la réhabilitation d'une ferme agro-écologique à vocation mixte, économique et socio-éducative, située sur la commune de Quint-Fonsegrives**. Il s'agit d'une ferme de dix hectares pour laquelle les productions seront tournées vers le maraîchage biologique (3 hectares) et l'arboriculture (0,6 hectare), avec installation d'un point de commercialisation. Adossé à cette activité, le site protégé par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, est entretenu par une gestion agro-pastorale des prairies humides sur trois hectares. Enfin, un jardin cultivé participatif et citoyen est mis à disposition des

riverains et associations communales, celui-ci devant être support aux actions pédagogiques et à l'appropriation du projet par les acteurs locaux.

La ville de Toulouse est par ailleurs dotée d'une régie agricole municipale. Depuis sa création en 1976, elle entretient les parcelles agricoles de la ville ainsi qu'une partie de ses réserves foncières. Actuellement, 233 hectares sont exploités en grandes cultures sur des parcelles en périphérie et 25 hectares en vigne sur le domaine de Candie. En 2012, les premières céréales certifiées en agriculture biologique ont été récoltées. Une rotation des cultures de cinq ans est organisée pour permettre la régénération de sols et la maîtrise de l'enherbement. Certaines productions, comme les lentilles, ont permis d'approvisionner la cuisine centrale de Toulouse et alimenter ainsi les petits toulousains dans les cantines scolaires. Le vignoble de Candie est actuellement en conversion bio et produit un cru classé « vin de pays ».

Les emprises de la régie agricole municipale de Toulouse



Source / Réalisation : Toulouse Métropole

L'action publique sur les territoires résidentiels / mixtes : les opérations d'aménagement maîtrisées par la collectivité

La collectivité choisit souvent d'intervenir de manière directe (ou déléguée), dans la production de quartiers résidentiels, de zones d'activités ou d'opérations mixtes. De manière traditionnelle, cette intervention publique, depuis le milieu des années 1980, s'est le plus souvent concrétisée sous la forme de Zones d'Aménagement Concertées (ZAC), qui présentaient, et présentent encore sur certains aspects, les meilleures garanties d'une maîtrise des rythmes de production, de la qualité des produits et des aménagements, et des prix de sortie.

Ainsi, plusieurs opérations importantes ont été engagées par la Communauté d'agglomération du Grand Toulouse sous la forme de grandes ZAC dont la taille dépassait souvent les 150 hectares, **tournées initialement vers le développement économique, avec une vocation de rayonnement international** : la ZAC Aeroconstellation, pour accueillir l'A380 d'Airbus, et la ZAC du Cancéropole (devenue Oncopole) pour diversifier l'économie toulousaine vers le secteur des bio-technologies. Ces opérations se sont accompagnées par la suite de grandes **ZAC mixtes** (> 50 hectares), **à vocation principale d'habitat** : on peut citer, par exemple, les Ramassiers à Colomiers, Gramont à Balma, Andromède à Blagnac et Beauzelle.

Les communes, de leur côté, avaient engagé, bien avant l'émergence de l'intercommunalité que nous connaissons aujourd'hui, des opérations d'aménagement : on peut citer par exemple, les ZAC Basso Cambo, Borderouge ou Menuisiers à Toulouse, les Marots à Colomiers, Cyprié et Marquaille à Balma, Agora à Cugnaux, ou encore Grand Noble à Blagnac...

Au total, 67 ZAC ont été créées regroupant des opérations de toutes les tailles, variant de 4 hectares à 271 hectares.

Des opérations emblématiques

Les ZAC publiques ont permis la production d'opérations d'aménagement répondant à des objectifs de qualité environnementale, d'innovation architecturale, de maîtrise des coûts de sortie, de cohérence urbanisme/transport, ou de production de logements sociaux. Ainsi, deux opérations communautaires, les ZAC Balma-Vidailhan et Andromède, ont été lauréates de l'appel à projet national « Ecoquartiers » en 2013 et 2014. En effet, l'urbanisme de projet permet la mise en place d'une ingénierie de projet spécifique qui permet de mieux prendre en considération la sensibilité du site sur le plan environnemental, et sur le plan sociétal. Sur ce dernier point, la concertation du public permet une appropriation par le citoyen de l'évolution urbaine, et les éléments d'identité paysagère et architectural auxquels il est nécessaire d'être attentif en amont de l'élaboration d'un projet. L'ingénierie intégrée engagée dans le cadre de la ZAC constitue un atout pour disposer d'une vision plus globale intégrant mieux les usages futurs et la gestion des espaces que la simple addition de projets pensés isolément.



De même, les opérations emblématiques de la métropole, qui conditionnent son rayonnement économique, Aéroconstellation, l'Oncopole, Montaudran Aerospace, ne seraient pas sorties de terre si la collectivité n'avait pas initié des ZAC dont l'équilibre financier ne pouvait pas être garanti par le marché immobilier, mais nécessitait des équipements de grande envergure, une desserte extérieure adaptée, un partenariat institutionnel ambitieux, et un portage long.

Les ZAC constituent, ou devraient constituer, un outil pertinent pour permettre à la collectivité de réguler ou de moduler la production d'habitat, d'activité et de commerce, dans un souci d'harmonie et d'équilibre de son territoire.

Les efforts de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale se traduisent dans la plupart de ces opérations urbaines par la création de nouvelles centralités génératrices de lien social, d'aménité et d'identité urbaine, et constituent de nouveaux quartiers à part entière. L'enjeu se situe également aux franges de ces opérations, avec une nécessaire attention à considérer l'environnement urbain préexistant en créant du lien entre anciens et nouveaux quartiers.

D'une manière générale, il semble que la bonne échelle de production est la ZAC de 400 à 600 logements en périphérie, et de 800 à 1000 logements dans la ville-centre. Ces opérations s'élaborent facilement, en un mandat, et se commercialisent aisément, le mandat suivant, en s'appuyant presque exclusivement sur le marché micro-local, et donc quasiment sans effet concurrentiel entre les différentes opérations. Ceci n'est pas incompatible avec l'engagement ou la poursuite d'opérations de plus grande envergure (Andromède, Cartoucherie, Malepère...) à condition de veiller à un phasage raisonnable.

Aujourd'hui, les ZAC ne sont plus forcément l'alpha et l'oméga de l'intervention publique. En effet, ces opérations publiques ont notamment souffert d'une complexification des procédures (obligations du Code de l'environnement, procédures de mise en concurrence des aménageurs...) qui ont eu pour effet de ralentir et parfois rendre aléatoire la sortie des opérations. En parallèle, une certaine libéralisation des règles d'urbanisme dans le diffus a pu générer une plus grande attractivité des secteurs « hors ZAC ». Des « effets de bord » ont également été constatés, aux abords immédiats des ZAC, quand certains projets immobiliers ont profité des équipements publics accompagnant les opérations, sans avoir à intégrer les exigences de qualité et les contributions financières associées à ces ZAC. De fait, la commercialisation des grandes opérations publiques d'aménagement lancées au début des années 2000 a subi la concurrence du secteur diffus, et leur taille importante ne leur a pas toujours permis d'absorber sans difficultés les conséquences des crises immobilières qui sont intervenues successivement.

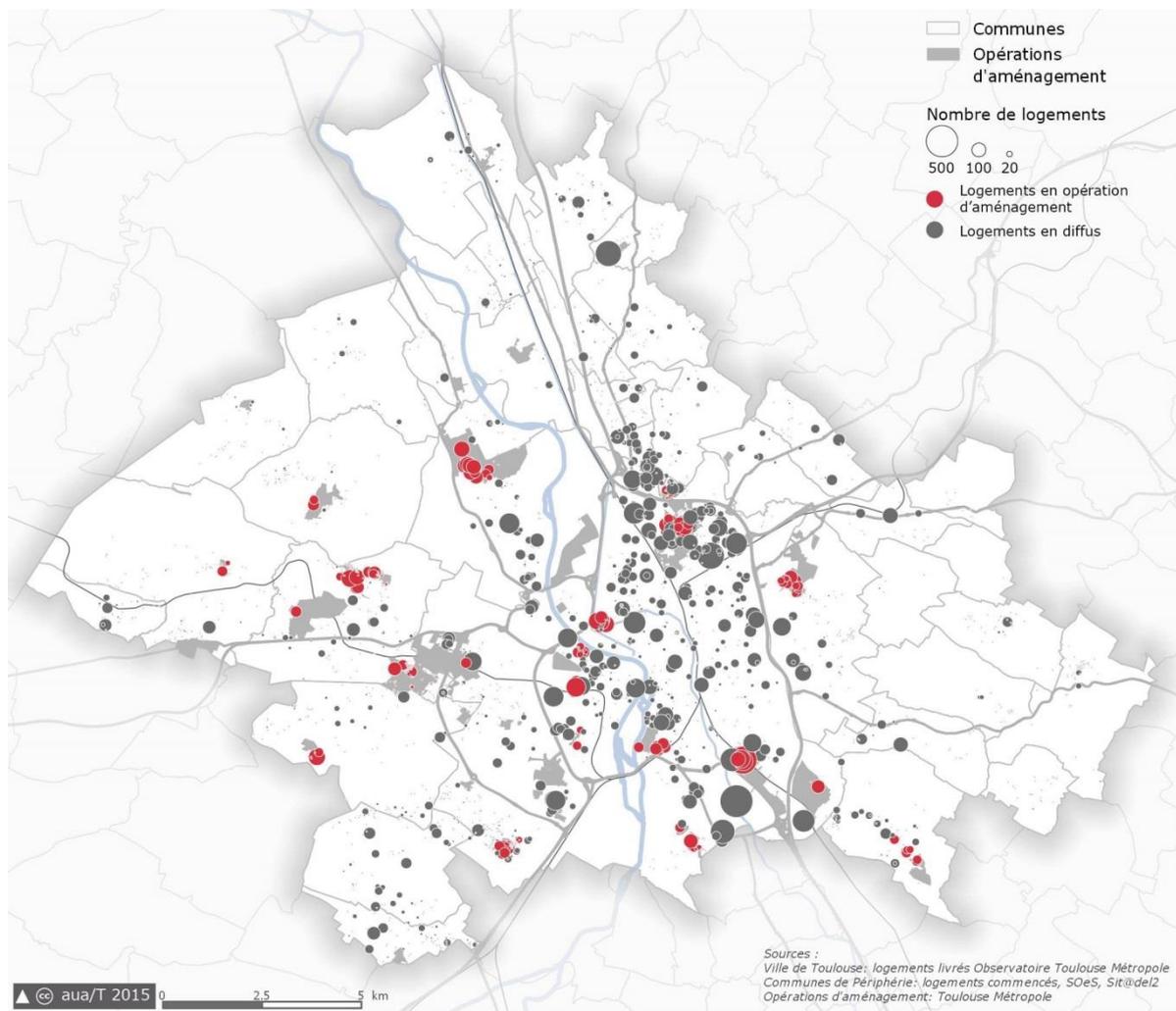
L'émergence de nouveaux outils d'aménagement

Laissant une place plus importante à l'urbanisme négocié, en conjuguant le plus souvent un dispositif de fiscalité de l'urbanisme (Taxe d'Aménagement Majorée, anciens Programmes d'Aménagement d'Ensemble, Programme Urbain Partenarial...) et un règlement d'urbanisme assoupli, via des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ces nouveaux outils permettent l'encadrement de l'initiative privée. Un travail de pédagogie sera nécessaire, en direction des porteurs de projets comme des citoyens, pour rassurer sur la capacité de la collectivité à concilier souplesse des procédures et urbanisme maîtrisé.

Avec le développement de l'urbanisation, **la question du financement des équipements publics** est devenue cruciale, le régime de « droit commun » (taxe d'aménagement) s'avérant souvent trop peu productif. La réforme de la fiscalité de l'aménagement a d'une part simplifié les procédures, d'autre part créé de nouveaux outils. **Le Projet Urbain Partenarial**, est un dispositif de nature contractuelle, qui permet le préfinancement des équipements publics par le porteur de projet. **La Taxe d'Aménagement Majorée** autorise un taux de 5 % jusqu'à 20 % dans des secteurs de forte pression immobilière où on constate une insuffisance des équipements publics rendus nécessaires par l'arrivée de nouveaux arrivants. Ces financements sont strictement encadrés par la loi et doivent obéir aux règles de causalité et de proportionnalité. **Une dizaine de secteurs de Taxe d'Aménagement Majorée, et autant de Projet Urbain Partenarial ont été institués sur le territoire métropolitain.**

Ainsi, l'urbanisme maîtrisé ne relève plus aujourd'hui d'un outil opérationnel unique, mais au contraire d'une palette d'interventions, impliquant de manière plus ou moins intense la collectivité, et qui permettent de s'adapter à des complexités opérationnelles, foncières, sociales variables.

Aujourd'hui, environ 30 % des logements sont produits par la mobilisation de ces outils. Ils nécessitent par ailleurs, de la part des élus et des techniciens de la collectivité, une capacité d'adaptation à ces diversités de montage, et une optimisation des décisions tout au long du déroulement de ces procédures. Il convient également de veiller à une répartition équilibrée des différents montages opérationnels, dans un souci de complémentarité des interventions. Enfin, ces nouveaux dispositifs nécessitent aussi une certaine souplesse des règles d'urbanisme, qui doivent encadrer sans brider, et accompagner dans l'harmonie les initiatives qui font et renouvellent la ville. Ce travail sur la règle, qui doit se construire de manière itérative, s'enrichissant des enseignements de l'expérience, est l'un des enjeux de l'élaboration du PLUi-H, et devra se poursuivre tout au long de la vie de ce document, et de ses successeurs, dans un souci d'adaptation constante.



Les opérations de renouvellement urbain (cf. Partie 2 – IV – B)

La rénovation urbaine à l'échelle de la métropole, a été conduite depuis 2003 sur cinq quartiers toulousains (Empalot, Les Izards et les quartiers du Grand Mirail). En 2015, ce sont six territoires de vie (le quartier Val d'Aran-Fenassiers-Bel Air-Poitou à Colomiers) qui entrent dans une nouvelle phase de programmation dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de l'ANRU. Un protocole de préfiguration de ce programme annexé au Contrat de Ville est signé fin 2015. Au-delà des sites relevant de la solidarité nationale ou régionale au titre du NPNRU, l'ensemble des seize quartiers prioritaires (et 21 territoires de vie) est concerné par des objectifs d'amélioration du cadre de vie.

Des objectifs stratégiques ont été définis sur chacun des six quartiers

Pour le quartier d'Empalot, l'enjeu réside dans l'affirmation d'une vocation de « quartier populaire de centre-ville ». Le renouvellement urbain se poursuit donc avec : la création d'une nouvelle entrée de quartier, la construction d'un front bâti en bord de Garonne, le renouvellement du centre commercial et la finalisation de la continuité paysagère ainsi que des opérations en franges de quartier en lien avec le parc Garonne sur l'île du Ramier et la ZAC Niel.



Le projet de Bagatelle-La Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue- territoire constitué d'une mosaïque de quartiers qui se sont développés à partir d'anciens bourgs - confortera la vocation de chacun de ces quartiers par la requalification d'espaces publics (la rue Desbals, le cœur de quartier à Papus, des espaces verts et des réseaux de voies vertes...), le renforcement des centres de quartiers, l'adaptation de l'offre en services publics et privés et en poursuivant l'installation d'activités économiques en front de rocade (centre commercial Hyppodrome) et au sein des quartiers (place de la Réunion, Tabar et Bordelongue).

La vocation du quartier Bellefontaine est de s'appuyer sur ses atouts - une bonne desserte, un espace boisé de quatre hectares, un bon niveau d'équipement - pour affirmer une identité de quartier résidentiel, familial et d'accession à la propriété (dans le neuf ou l'ancien). Pour ce faire, les orientations programmatiques sont de conforter le cœur de quartier, de bien faire fonctionner le bâti existant conservé ou lourdement rénové, et de traiter les franges du quartier en lien avec les projets en périphérie.

Le quartier Reynerie est composé de deux entités distinctes : Mirail université et Reynerie. Mirail université conservera sa vocation résidentielle, par un renouvellement profond de sa partie sud. Articulé dorénavant avec les pôles d'enseignement supérieur, il sera aussi relié avec ses territoires voisins à l'ouest, notamment le quartier des Pradettes. Reynerie dispose d'un grand potentiel d'attractivité (château, desserte, parc université, équipements), notamment un potentiel de rayonnement métropolitain. Une inversion des statuts d'occupation, la reconstitution des liens et échanges avec son environnement immédiat seront les axes à développer au cours de cette nouvelle phase de renouvellement urbain.

Le quartier Val d'Aran-Fenassiers-Bel Air-Poitou s'articule autour des axes stratégiques suivants : la redynamisation de la place Val d'Aran, un nouveau maillage de circulation et des modes actifs, la rénovation du groupe scolaire, la réhabilitation des copropriétés, la rénovation ou démolition des logements sociaux dégradés et la reconstitution de l'offre sur site.



Pour Les Izards-La Vache, sa vocation de faubourg animé rattaché à un noyau villageois (Trois Cocus) sera renforcée, notamment en proposant une offre résidentielle intermédiaire entre les quartiers neufs de Borderouge et le tissu pavillonnaire ancien. Une identité maraîchère est également à renouveler en favorisant la présence de la nature. L'ambition est également d'en faire un quartier durable et attractif grâce aux qualités environnementales et d'usage de ses constructions et espaces.

L'action publique en matière de sécurité routière

Il y a vingt ans la Ville de Toulouse, et aujourd'hui Toulouse Métropole, s'est engagée, en partenariat avec le CEREMA, à la définition d'une stratégie sécurité routière suivant quatre étapes pour conduire à une baisse de l'accidentalité routière. Cette stratégie est menée en étroite collaboration avec les différents acteurs de la sécurité routière : Police et Gendarmerie Nationale, Préfecture, Police Municipale...

Connaître en analysant le bilan accidentologie

Lors des cinq dernières années (2010-2014), 2 782 accidents corporels ont été enregistrés par les forces de l'ordre sur le territoire de Toulouse Métropole (hors réseau Voirie Structurante d'Agglomération VSA). Ces accidents ont fait pour victimes 63 morts, 693 blessés hospitalisés et 2 697 blessés non hospitalisés.

Les piétons sont impliqués dans 20 % des accidents corporels alors que les cyclistes le sont dans 10 % et les pilotes de deux-roues motorisés (2RM) dans 45 %. Ce sont les conducteurs de véhicules légers (VL) qui sont les plus représentés puisque impliqués dans 86 % des accidents corporels. Le principal type de conflit enregistré est un accident de type 2RM/ VL (36 %). L'essentiel des accidents sur la métropole (67 %) se produisent sur les voies principales (hors VSA) qui ne représentent que 23 % du réseau de voirie.

L'étude d'enjeux réalisée par les services de Toulouse Métropole identifie et hiérarchise chaque année les « points noirs » en matière de sécurité routière.

Comprendre en réalisant un diagnostic

Ces « points noirs », intersections ou sections de voies accidentogènes, sont analysés pour établir un diagnostic en vue de réaliser des aménagements sécuritaires. Les schémas réalisés par les forces de l'ordre au moment de l'accident et toutes les données pouvant expliquer un dysfonctionnement local (trafic, travaux, proximités...) sont utilisées pour comprendre les causes des accidents et envisager des mesures correctives adaptées.

Agir pour répondre aux objectifs de sécurité

Les actions peuvent-être de différentes natures. Il peut s'agir de la restructuration d'une voie ou d'un carrefour, de la modification des systèmes de feux tricolores, de l'aménagement d'un itinéraire cyclable dédié ou de mesures visant à réduire la vitesse (mise en place de Zone 30...).

Des actions de sensibilisation sont également mises en place, à l'exemple de celle réalisée auprès des pilotes de 2RM, encore impliqués dans près d'un accident corporel sur deux. Cette sensibilisation se fait notamment sur le circuit Daniel Pescheur, unique circuit moto gratuit en France.

Une sensibilisation est également assurée auprès des salariés des entreprises car le risque routier est aujourd'hui la première cause d'accident mortel au travail.

Évaluer afin d'apprécier l'efficacité d'une action

Le suivi régulier des actions est réalisé après la mise en service des aménagements, dans le cadre de l'Observatoire de la Mobilité de Toulouse Métropole. Cela permet de capitaliser les enseignements, d'ajuster si nécessaire l'action mise en place, d'améliorer les démarches futures sur la base d'un bilan des erreurs ou insuffisances identifiées.

Enjeux du PLUi-H vis à vis de la sécurité routière

- Prévoir les emprises nécessaires aux aménagements sécuritaires de voiries et inscrire des orientations en faveur de la sécurité routière et des modes alternatifs à la voiture individuelle dans les OAP ;
- Respecter dans les projets urbains la hiérarchie du réseau de voirie cartographiée à l'échelle de la métropole et veiller à la cohérence entre l'occupation du sol et la hiérarchie des voies ;
- Valoriser les modes actifs en créant des transparences et en dégageant des emprises confortables pour les cheminements des piétons et des cycles.



PARTIE 4

UNE EXIGENCE FORTE :
METTRE L'HABITANT AU CŒUR DE LA METROPOLE

IX. L'habitant dans la Métropole : un « singulier » au « pluriel » ...

A. La croissance démographique ne s'effectue pas de manière homogène sur le territoire

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une inflexion de tendance entre les périodes longues et courtes
- Un doublement de la population en cinquante ans
- Sur les vingt dernières années, 8 100 habitants supplémentaires par an
- Sur les cinq dernières années, une forte progression au nord-ouest et à l'ouest ; une plus faible croissance au Nord et au Sud-Ouest
- Douze communes ont connu une forte croissance (+de 10 %) : Mondonville (+ 50 %), Aigrefeuille (+ 40 %) et Aussonne (+ 21%) ; quelques communes ont connu une baisse : Drémil-Lafage, L'Union, Gratentour
- Sur Toulouse : un centre historique stable, une forte hausse dans les nouveaux quartiers et faubourgs, une perte de population dans les faubourgs de l'est et les quartiers sociaux de la rive gauche
- Une densité de population plutôt faible comparativement aux autres grandes agglomérations : 1 500 hab./km² contre 2 500 à Lyon

Les grandes étapes du développement démographique

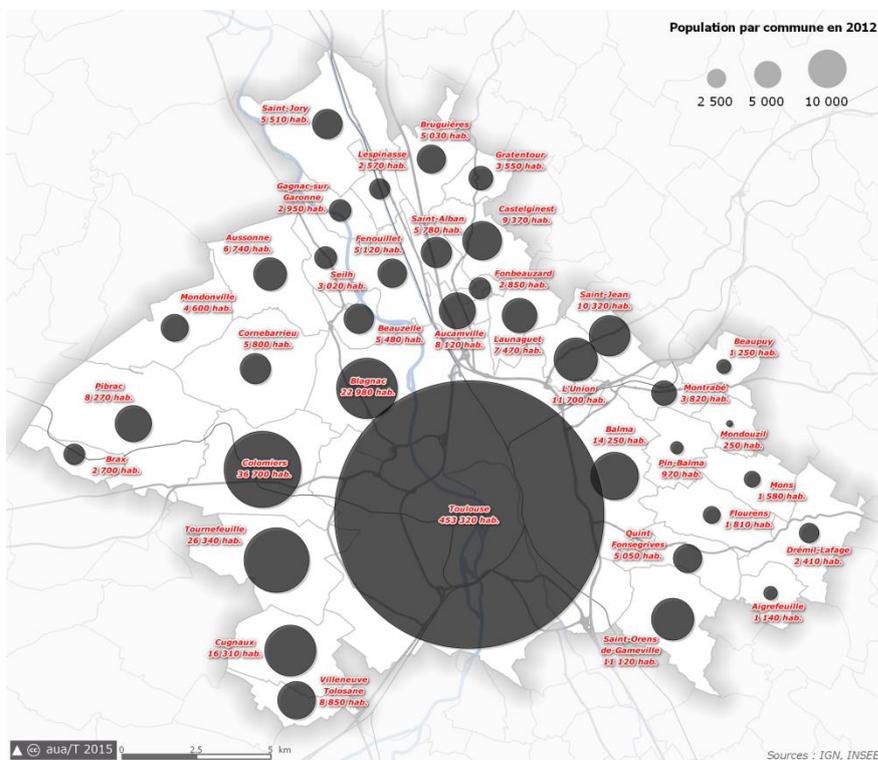
Les grandes périodes historiques

Entre 1962 et 2012, soit en cinquante ans, la population de Toulouse Métropole⁵⁵ a doublé, passant de 363 000 à 725 000 habitants.

La plus forte période de croissance correspond aux années 1960, avec à la fois l'arrivée des rapatriés d'Algérie, la poursuite de l'exode rural, l'expansion économique et l'augmentation des effectifs d'étudiants. Le territoire a été alors en capacité d'accueillir plus de 12 000 nouveaux habitants chaque année au prix d'un effort intense notamment dans le domaine du logement, chiffre jamais atteint depuis.

Après une pause dans les années 1980, la croissance démographique repart, 6 400 entre 1982 et 1990, puis 7 500 entre 1990 et 1999, et enfin, 8 500 depuis 1999.

Si l'on considère une période plus longue de vingt-deux ans (1990 à 2012), échelle des projets de planification qui présente par ailleurs l'avantage de « gommer » les inflexions temporaires de croissance, on retient le chiffre de **8 100 habitants supplémentaires par an**.



⁵⁵ Au sens du périmètre des 37 communes.

| 1962 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 | 2012 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 363 380 | 436 821 | 489 266 | 496 256 | 547 254 | 614 893 | 692 723 | 725 091 |

Sources : Insee, RP

Un territoire très fréquenté

La notion de population présente

Les recensements de la population comptent les habitants à leur domicile, c'est-à-dire, d'une certaine façon, lorsqu'ils sont chez eux, le soir ou la nuit. Mais un territoire vit en permanence et connaît des flux de populations qui varient fortement selon les moments de la journée (avec les actifs, les clients d'entreprises, les élèves et étudiants...), **les jours de la semaine** (week-end...) **ou encore les saisons** (été, hiver) **ou selon les événements** (grandes manifestations, congrès colloques...).

En l'occurrence pour Toulouse Métropole, ces flux peuvent provenir de l'environnement immédiat (banlieue, périurbain), de la région proche (villes moyennes) ou encore du territoire national ou international.

Chaque type de fréquentation relève d'une problématique bien spécifique (travail, études, loisirs, santé, tourisme...) et d'une offre territoriale adaptée.

C'est autour de ces grandes fonctions que se joue le rôle, à différentes échelles, de la métropole : équipements et services « de centralité », répondant aux besoins d'une population beaucoup plus large que les résidents, grands services et équipements métropolitains visant des publics et des standards internationaux...

C'est pourquoi la notion de « territoire fréquenté » oriente le diagnostic territorial en prenant en compte, autant que possible, ces flux. La notion de « population présente » permet d'approcher cette notion en comptabilisant les personnes en journée, quel que soit leur lieu de résidence habituelle : les personnes qui travaillent au sein de Toulouse Métropole (dont 140 000 non-résidents), les élèves et étudiants, les touristes, les congressistes, les séjours professionnels de courte durée, les actifs en formation continue, les personnes hospitalisées... Cette vision est plus proche de la réalité.

Des zones d'ombre et des « invisibles »

Le recensement de la population donne quelques indications sur la structure de la population résidente, en prenant en compte les situations dites « hors logements ordinaires », ce qui élargit déjà la vision habituelle de la population.

| Statut des personnes selon leur type de logement ou d'hébergement | Ensemble |
|---|----------------|
| Individus en logement ordinaire | 710 553 |
| Service de moyen ou long séjour, maison de retraite, foyer ou résidence sociale | 6 745 |
| Communauté religieuse | 467 |
| Caseme, quartier, base ou camp militaire | 456 |
| Établissement hébergeant des élèves ou des étudiants | 5 000 |
| Établissement social de court séjour | 145 |
| Autre catégorie de communauté | 39 |
| Habitation mobile, marinières, sans-abri | 1 685 |
| Ensemble | 725 091 |

Sources : Insee, recensement 2012

Les recensements de l'Insee estiment avec des méthodes particulières certaines populations, difficiles à enquêter directement car elles ne disposent pas d'un domicile ordinaire. Il s'agit des personnes en institution mais surtout de celles vivant dans des lieux de résidences précaires, éphémères ou transitoires, hébergements, squats, caravanes ou abris, difficilement repérables, d'autant que certaines personnes n'ont pas de statut juridique bien défini ou sont de passage à Toulouse.

D'autres sources ou méthodes (bilan d'activité, entretiens...) permettent d'estimer ces populations en recoupant diverses sources. Mais ces populations « en marge » sont très mobiles et les chiffres varient fortement au cours d'une année, les situations de passage étant importantes. Les comparaisons avec d'autres territoires sont également difficiles.

Des contours démographiques en évolution

La localisation de la croissance récente montre que cinq communes de Toulouse Métropole figurent dans le top 10 de l'aire urbaine, dont quatre sont dans le peloton de tête. Ce sont des communes déjà très urbanisées et bien équipées qui ont encore la capacité d'accueillir de nouveaux habitants, plutôt sur des opérations d'intensification ou de renouvellement urbain et parfois sur du foncier disponible en extension.

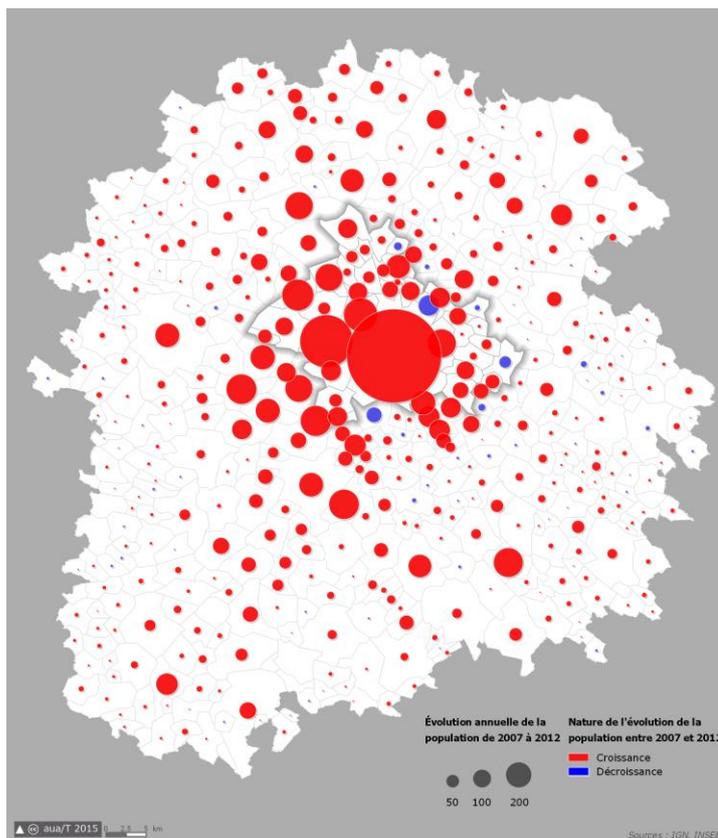
Par contre, des communes périurbaines, comme Nailloux ou Fontenilles, connaissent des taux de croissance très forts, signes d'une périurbanisation persistante, comme l'indique la carte ci-après. **Les tendances géographiques du développement de l'aire urbaine sont claires avec une dysmétrie entre une progression de tout le secteur ouest, du nord en direction de Montauban jusqu'au sud, et une certaine atonie à l'est.** Des communes plus isolées et « en pointe » émergent, comme Nailloux ou encore l'Isle-Jourdain.

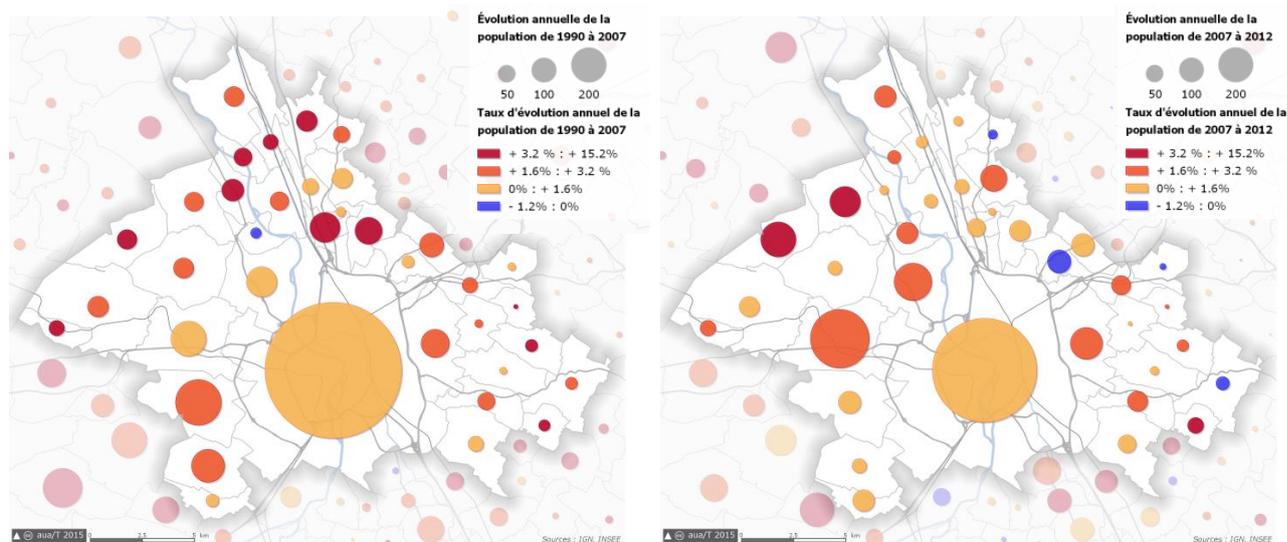
Le top 10 de la croissance sur les cinq dernières années

Aire urbaine de Toulouse – Croissance démographique des communes entre 2007 et 2012

| | | | |
|----|-------------|--------------------|--------|
| 1 | Toulouse | + 13 860 habitants | +3,2% |
| 2 | Colomiers | + 4 380 habitants | +13,6% |
| 3 | Blagnac | +1 790 habitants | +8,4% |
| 4 | Mondonville | +1 570 habitants | +51,5% |
| 5 | Frouzins | +1 480 habitants | +21,3% |
| 6 | Fontenilles | +1 430 habitants | +40,0% |
| 7 | Eaunes | +1 410 habitants | +33,3% |
| 8 | Nailloux | +1 370 habitants | +68,3% |
| 9 | Balma | +1 300 habitants | +10,0% |
| 10 | Grenade | +1 200 habitants | +16,9% |

Source : ???





Les deux cartes ci-dessus établies en nombre d'habitants supplémentaires par an, avec une échelle de représentation identique (cercles proportionnels et gamme de couleur), permettent de déceler les inflexions récentes par rapport à une tendance de plus long terme. **Le secteur nord apparaît en plus faible croissance, tout comme le secteur sud-ouest, alors que le nord-ouest et l'ouest sont en forte progression.**

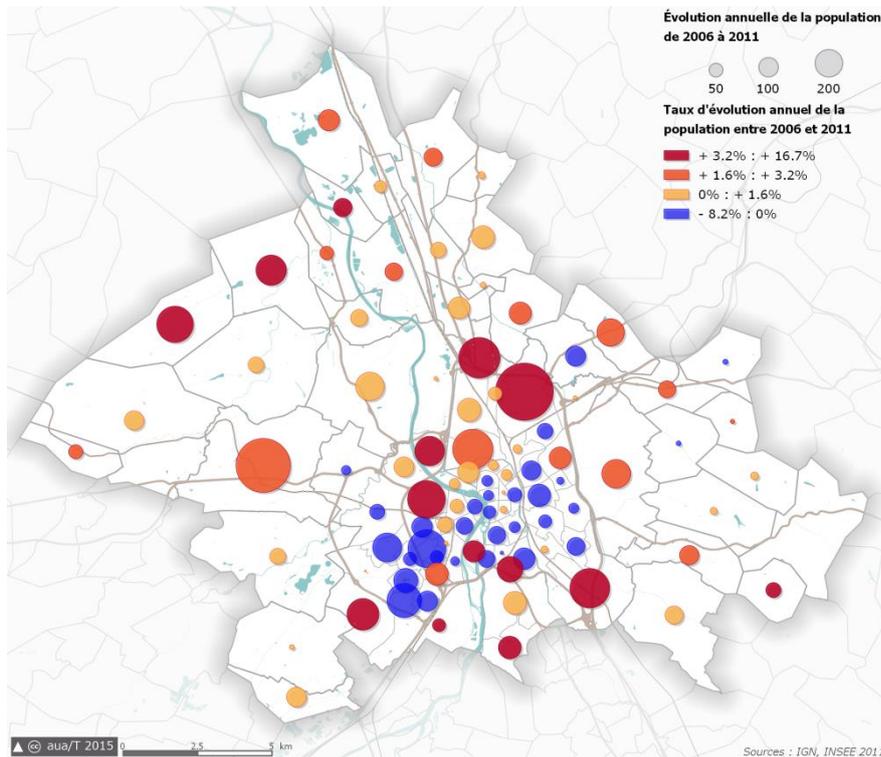
Parmi les plus fortes croissances en taux (et non pas en nombre d'habitants) sur les cinq dernières années, douze communes de Toulouse Métropole ont eu une croissance supérieure à 10%, signe d'un dynamisme démographique. Ainsi, la population de Mondonville s'est accrue de plus de 50 % en cinq ans, celle d'Aigrefeuille de 40 % et celle d'Aussonne de 21 %. Les autres communes se situent plutôt entre 10 et 14 %, dont par ordre Montrabé, Colomiers, Brax, Saint-Jory, Mons, Beauzelle, Quint-Fonsegrives, Castelginest et Balma.

En revanche, quelques communes ont connu de légères baisses de population sur les cinq dernières années, comme L'Union, commune de première couronne, dont l'urbanisation a débuté dès les années 1970 et qui aujourd'hui ne dispose plus de foncier disponible. L'évolution démographique ne se fait alors que par le lent renouvellement des ménages dans les logements existants. C'est le cas également des communes de Drémil-Lafage, Gratentour et à un degré moindre de Beaupty où l'explication réside plutôt dans la faible évolution du nombre de logements.

Pour la commune de Toulouse, sa population s'est accrue de 95 000 habitants en vingt-deux ans, soit un rythme moyen de 4 300 par an, avec des périodes de forte croissance (+ 7 800 par an dans les années 1960), des reculs momentanés dans les années 1980 et une reprise actuellement.

Les évolutions récentes par quartiers révèlent plusieurs tendances au sein de Toulouse :

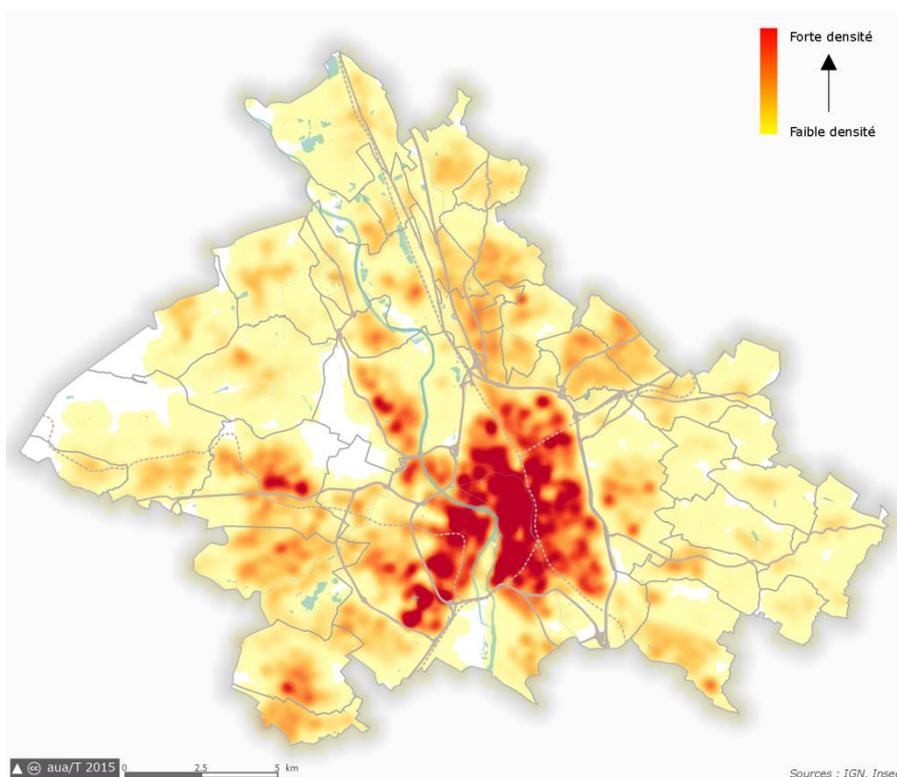
- **un impact démographique fort des nouveaux quartiers et/ou de certains faubourgs.** Par ordre d'apport de population (+ 15 000 habitants au total pour ces huit quartiers) : Croix-Daurade-Borderouge, Lalande, Minimes, Montaudran-Lespinet, Casselardit, Saint-Simon, Sept-Deniers, Jules-Julien... ;
- **un centre historique stable** à 75 000 résidents, mais avec des évolutions contrastées entre le centre historique et le péri-centre, pertes (- 700 dans l'hyper-centre) et gains (+ 700 dans le péri-centre) se compensant ;
- **une perte de population dans les faubourgs est et les quartiers sociaux de la rive gauche** dont certains sont en cours de rénovation urbaine non encore achevée : Bagatelle, Bellefontaine, Reynerie, baisse aussi aux Pradettes, maintien à Empalot, quartier également prioritaire et légère progression aux Izards (au sens du grand quartier plus mixte que le quartier prioritaire).



Une densité de population plus faible que dans les autres grandes métropoles françaises

Les densités de la métropole toulousaine sont plus faibles que dans les autres grandes métropoles françaises, avec **1 500 habitants par km² à Toulouse Métropole, contre 2 500 à Lyon** par exemple. Le cœur d'agglomération accueille des densités de l'ordre de 2 000 à 4 000 habitants par hectare.

Densité de population



B. Une métropole qui peine à retenir ses familles

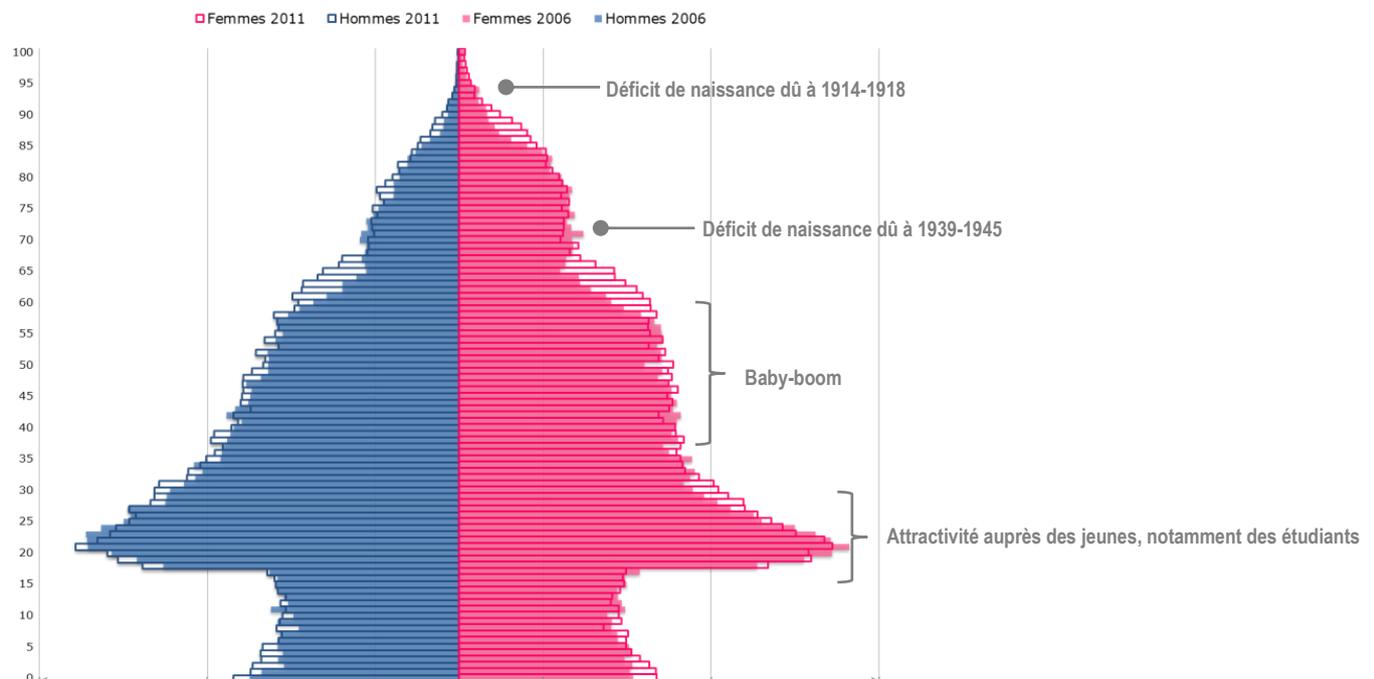
CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une pyramide des âges en forme de toupie
- Une part importante de jeunes et très jeunes : un taux de natalité élevé, une part des moins de 5 ans en hausse par rapport aux autres tranches
- Un afflux de jeunes adultes, étudiants ou jeunes actifs : 1 habitant sur 5 a moins de 18 ans et 1 sur 3 a moins de 25 ans, Toulouse capte 75 % des jeunes de 15 à 29 ans
- Les évolutions des tranches d'âges suivantes perdent en importance traduisant le départ des familles de la métropole
- Une part de couples avec enfants moins élevés que dans les autres agglomérations françaises : 20 % à Toulouse, 22 % à Bordeaux et 24,5 % à Lyon
- Un vieillissement de la population : une baisse de l'indice de jeunesse
- 19 % des plus de 60 ans en 2012 (17 % en 2007)
- Une forte représentation des plus de 60 ans à L'Union, Saint-Orens, Balma, Pin-Balma, Quint... mais les taux les plus élevés sont aux franges de l'aire urbaine

Ce que nous apprend la pyramide des âges : une forme en toupie

La pyramide des âges permet de bien comprendre la situation démographique d'un territoire. La caractéristique la plus frappante de celle de Toulouse Métropole est sa forme de toupie, du fait d'une **surreprésentation des 20-30 ans** (étudiants et jeunes actifs) et d'un **creux pour la génération des 5-15 ans** qui s'explique par le départ des familles. Elle nous montre également le **vieillissement de la génération des baby-boomers**, les classes creuses dues au déficit de naissance des périodes de guerre...

Toulouse Métropole – Pyramide des âges entre 2006 et 2011



Source : Insee

Une population jeune...

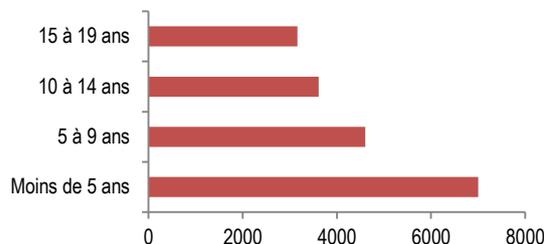
Un nombre galopant de jeunes enfants

Evolution des naissances entre 2003 et 2013



Source : Insee

Evolution des effectifs en âges quinquennaux entre 2007 et 2012



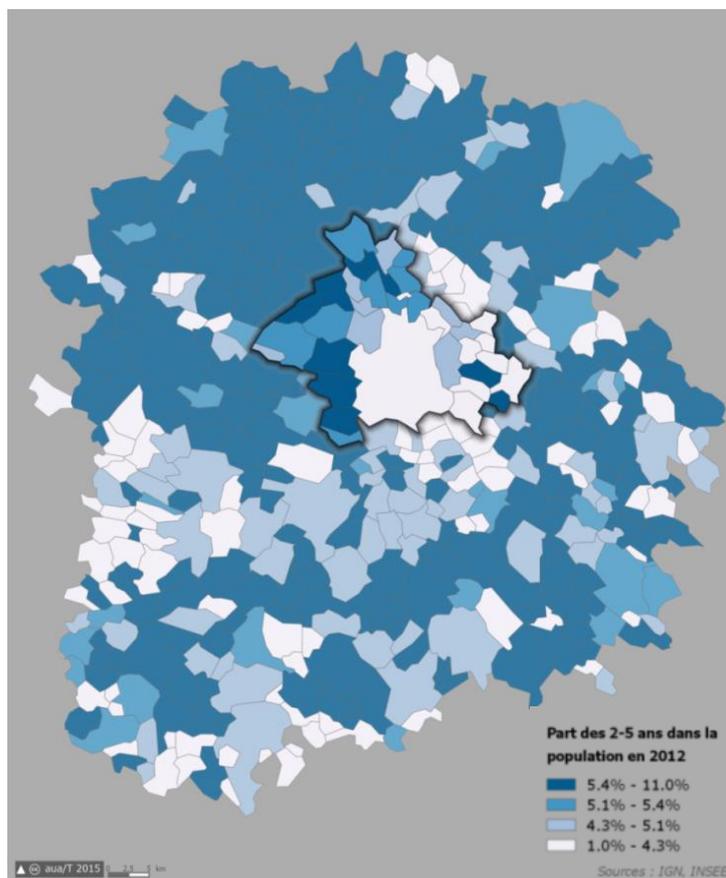
Une part importante des jeunes enfants - en lien avec un taux de natalité très fort sur l'agglomération - gagne du terrain entre 2006 et 2011. La part des moins de trois ans passe de 3 % à 4 % de la population avec également une augmentation de leur nombre. **Cet apport toujours plus important de jeunes enfants génère des besoins croissants, notamment en places d'accueil dans les structures collectives petite-enfance et en termes de maillage des quartiers.**

Les évolutions des effectifs entre 0 et 19 ans montrent une augmentation des moins de 5 ans bien supérieure à celle des autres tranches d'âge.

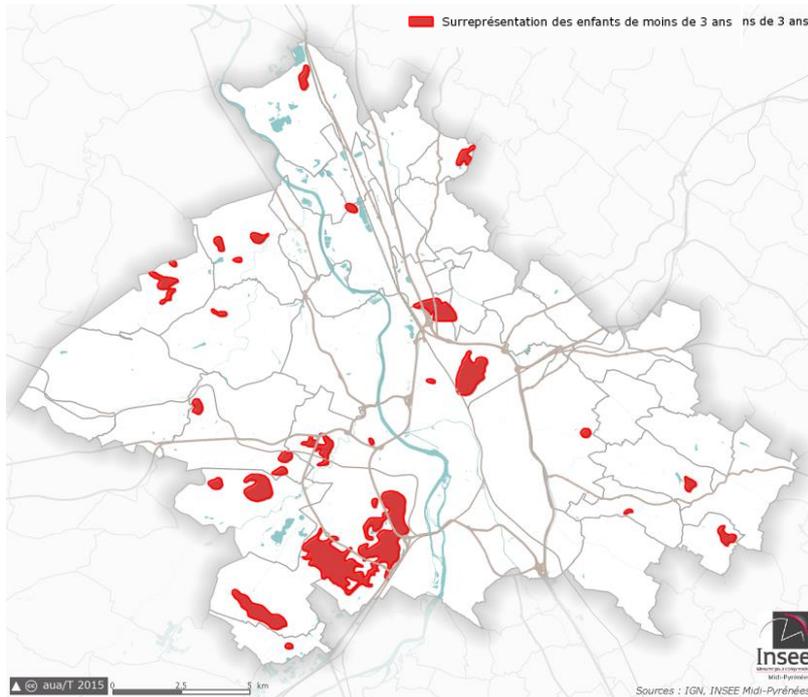
L'augmentation d'effectifs perd de l'ampleur à mesure que l'on avance dans les âges. Ce constat semble s'expliquer par le départ des familles vers le périurbain après la naissance du premier enfant et surtout après celle du deuxième.

En effet, même si la part des familles (couples avec enfant(s) et familles monoparentales) est stable, à 29 %, entre 2006 et 2012, elle varie fortement d'une commune à l'autre : moins élevée au centre de l'agglomération, elle augmente à mesure que la commune en est distante ; ainsi elle s'élève à 67 % à Aigrefeuille et 55 % à Mondouzil alors qu'elle n'est que de 23 % à Toulouse.

Cette situation pose la question des conditions d'accueil des familles en milieu très urbain que ce soit en termes de logement, de services, mais également d'espaces publics, d'espaces naturels, de qualité de vie. Si les familles cherchent un logement abordable en quittant le centre urbain, elles sont également à la recherche d'un mode de vie qui correspond mieux à leurs aspirations : intimité, espaces naturels, sécurité des enfants, calme...



Les surreprésentations des jeunes enfants



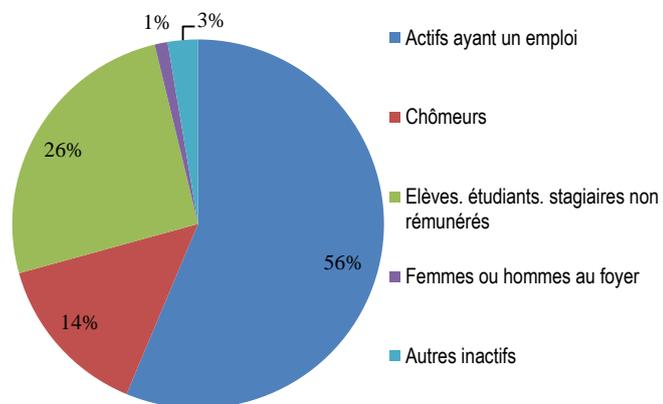
Un afflux de jeunes adultes, étudiants ou jeunes actifs

Un habitant de Toulouse Métropole sur cinq a moins de 18 ans, et un sur trois moins de 25 ans. Toulouse Métropole attire une population jeune importante. Les 15-20 ans représentent 30 % des entrées sur le territoire et les 20-25 ans 20 %.

Si cet afflux est dû à l'attraction des pôles universitaires, une part importante repose sur l'attractivité économique. Sur les 130 000 jeunes de 20 à 29 ans, presque 70 % sont actifs, en emploi ou en recherche d'emploi. Et ils sont 54 % parmi 20-24 ans. Ainsi le taux de chômage des 15-24 ans se situe autour de 26,5 % soit presque deux fois plus élevé que dans la population générale.

A noter, que la ville de Toulouse capte une part importante de la population jeune : 75 % des jeunes de 15 à 29 ans y réside et représente 32 % de la population de la ville, soit une personne sur trois. Cette situation s'explique par la présence des étudiants mais aussi par les 55 000 toulousains habitants des quartiers prioritaires dans lesquels la part de jeune est toujours très importante (un habitant sur cinq y a moins de 17 ans).

Les types d'activités des 20 – 29 ans



Source : Insee 2012

Si la notion de jeunesse est souvent entendue comme une classe d'âge (la plupart du temps les moins de 25 ans), **elle exprime également une étape de la vie qui correspond à l'accès à l'autonomie. Or cet accès à l'autonomie se fait de plus en plus tard**, du fait de l'allongement de la durée des études, de la difficulté à trouver un emploi stable et un logement autonome, du recul de la naissance du premier enfant... Ainsi, de nombreuses études étendent cette catégorie jusqu'à 29 ans.

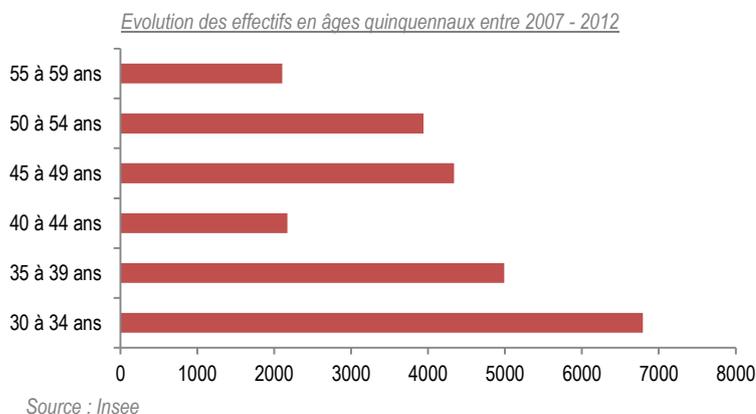
La métropole accueille de nombreux étudiants, 109 000 sont inscrits en 2014 dans ses universités, et ce sont 80 000 élèves, étudiants, stagiaires de plus de 15 ans qui sont recensés par l'Insee comme résidents de la métropole. En outre, l'effectif étudiant ne cesse de croître à chacune des rentrées scolaires : si l'allongement de la durée des études en est une explication, on observe également une augmentation des inscriptions en première année. D'ici 2020, le rectorat projette une augmentation de 15 500 étudiants.

Le statut d'étudiant recouvre des réalités diverses en termes de revenus, de logement et plus largement de conditions de vie. Ainsi dans l'académie de Toulouse 34 % d'entre eux sont boursiers, 22 % déclarent avoir une activité rémunérée de plus de 31 heures par mois pendant l'année universitaire, le budget médian d'un étudiant décohabit est estimé à moins de 500 euros par mois. Les difficultés économiques d'une partie de cette population les obligent à faire des choix : 11 % des étudiants français des universités toulousaines déclarent n'avoir pas pu se soigner par manque d'argent.

La population des étudiants hors académie et étrangers augmente elle aussi constamment avec **10 700 étudiants étrangers en 2013** et un tiers de néo-bacheliers entrants dans les universités qui sont originaires d'autres académies. La qualité de l'offre universitaire explique l'attractivité de la métropole auprès de ces étudiants.

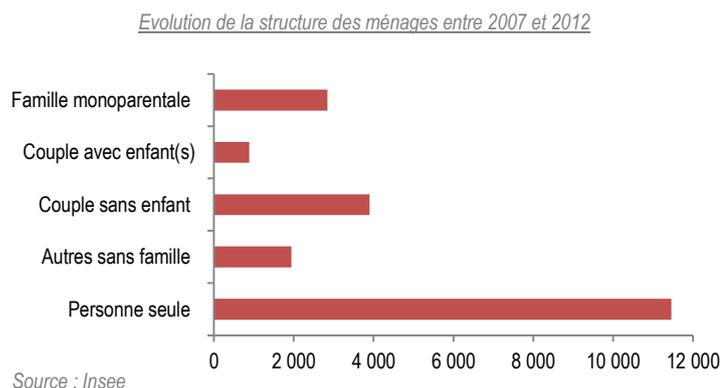
L'impact des logiques résidentielles des jeunes ménages

Les habitants de 30-34 ans, s'ils sont moins nombreux que les habitants un peu plus jeunes, restent bien représentés dans la métropole : **8 % de la population totale**. Leur évolution est elle aussi importante et traduit à la fois le **souhait des étudiants de rester sur le territoire à la fin de leurs études et une attractivité liée au dynamisme économique** puisque les 30-34 ans représentent 10 000 entrées sur la période 2003-2008. **Les évolutions des tranches d'âge suivantes perdent de l'importance, traduisant un départ des familles de la métropole.**



Les surreprésentations des couples avec enfant(s)

Cette analyse réalisée par l'Insee Midi-Pyrénées permet de localiser finement les territoires où la part des couples avec enfant(s) est fortement surreprésentée. Bâtie sur des carreaux de deux-cents mètres de côté, elle permet de lire le territoire « en continu », en se dégageant des limites des communes ou des quartiers. Pour les couples avec enfant(s), c'est dans certains territoires de communes hors Toulouse qu'ils sont surreprésentés.

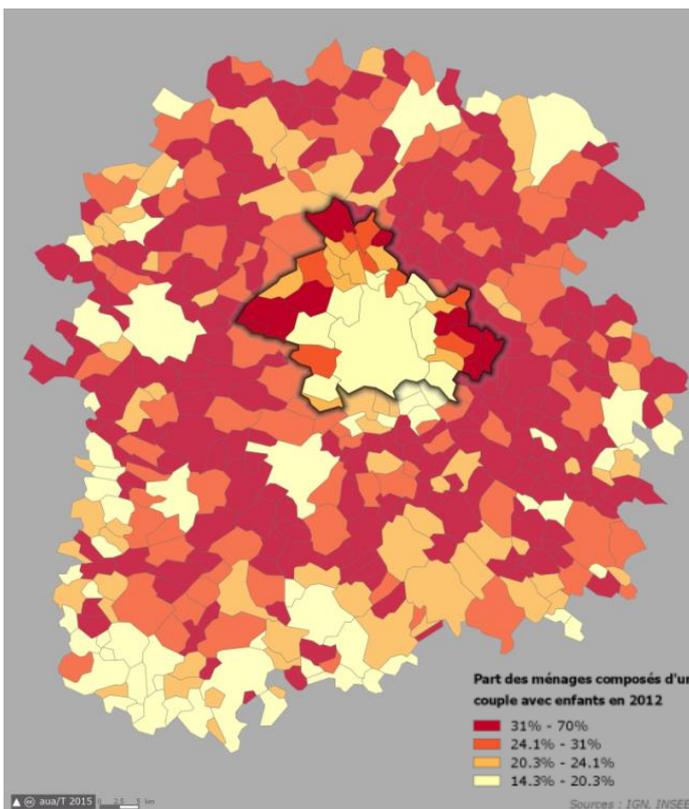


Toulouse Métropole accueille une part de couples avec enfant(s) moins élevée que dans les autres métropoles françaises : 20 % à Toulouse, 21 % à Montpellier, 22 % à Bordeaux et 24,5 % à Lyon.

La configuration de l'agglomération, peu dense et très étalée, explique en partie cette situation, puisque les familles peuvent plus facilement accéder à un grand logement en s'éloignant du cœur urbain.

On retrouve en effet des parts plus importantes de familles (26 % en moyenne) en dehors de la métropole.

Les évolutions des types de ménages au sein de Toulouse Métropole confirment également une évolution des modes de vie avec une croissance des ménages d'une seule personne et des couples sans enfant et seulement une faible augmentation du nombre des couples avec enfant(s).



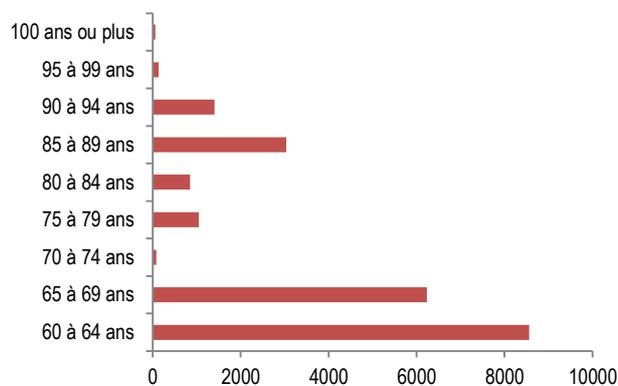
Plusieurs facteurs expliquent l'augmentation du nombre des personnes seules, à Toulouse Métropole comme ailleurs : le vieillissement de la population, la croissance du nombre d'étudiants, l'évolution des modes de cohabitation, notamment une plus grande fragilité des unions, des cohabitations entre générations moins fréquentes et le recul de l'âge de la mise en ménage. La croissance de ménages composés de plusieurs personnes sans lien de parenté (cohabitants) est également révélatrice de l'évolution des modes de vie.

... mais qui vieillit

Un vieillissement de la population hérité de la structure démographique et de l'allongement de la durée de vie

Si la population de Toulouse Métropole est une population relativement jeune, il n'en reste pas moins qu'elle connaît un vieillissement, comme la population de l'ensemble du territoire national. L'indicateur de jeunesse⁵⁶ de Toulouse Métropole ne cesse de baisser depuis les années 1960. Il est passé de presque 2 à 1,25 entre 1968 et 2008. Cette évolution correspond à une tendance lourde de nos sociétés, qui s'accompagne de nouveaux besoins en termes d'habitat et de services et qui induit une prise en compte de l'intergénérationnel et de la lutte contre l'isolement social dans la conception de la ville et dans la mise en œuvre des différentes politiques publiques.

Evolution des effectifs en âges quinquennaux entre 2007 et 2012



Source : Insee

⁵⁶ Population de moins de 20 ans / population de plus de 60 ans.

Ainsi, la part des plus de 60 ans est de 19 % en 2012 contre 17 % en 2007, ce phénomène s'explique par la structure démographique et par l'allongement de la durée de la vie.

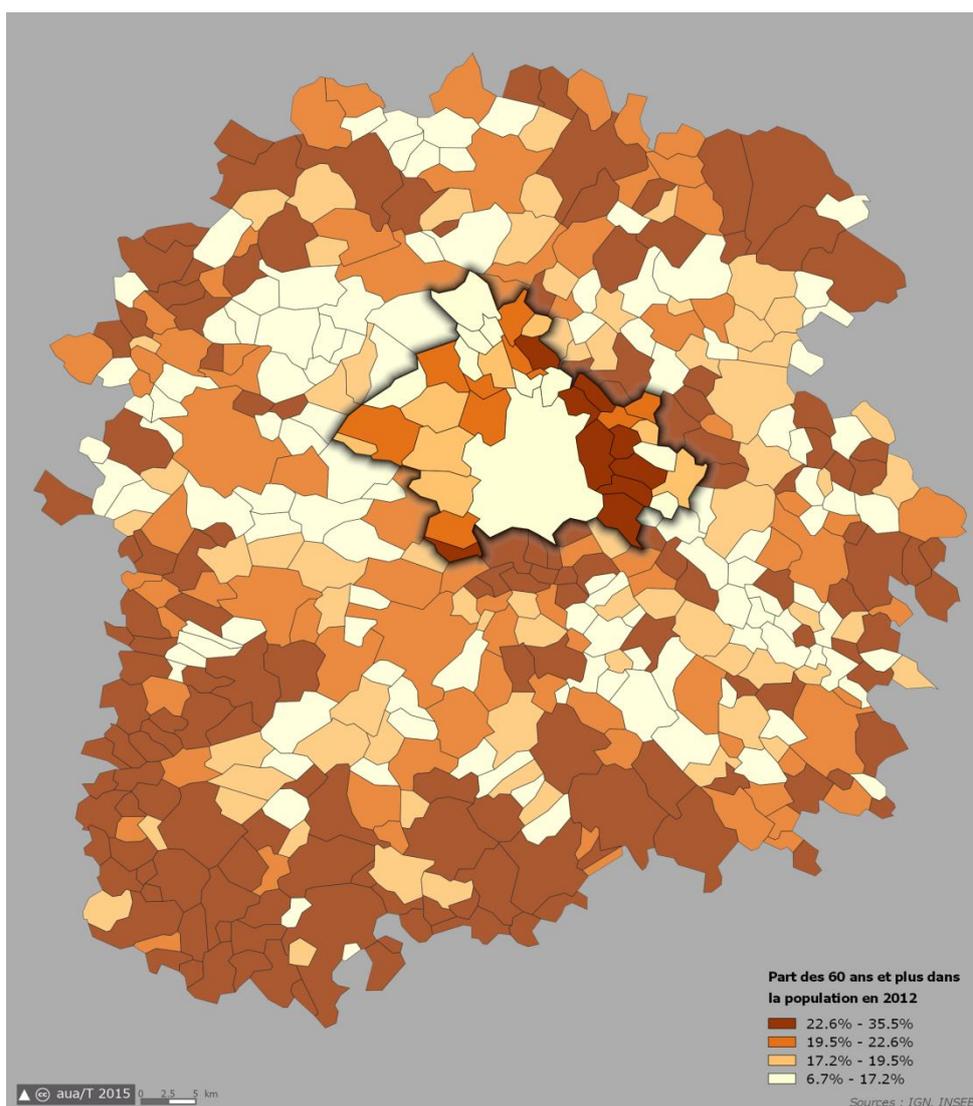
Les premiers baby-boomers ont eu 60 ans au milieu des années 2000 et remplacent alors des générations moins nombreuses (celles nées pendant les guerres mondiales), ainsi le nombre des habitants de 60 à 69 ans a augmenté de 15 000. L'évolution des 70-85 ans est moins importante que celle des classes d'âges plus âgées, cela correspond aux classes creuses nées pendant la Seconde Guerre mondiale et au passage à l'âge de fécondité pour celles nées pendant la Guerre 1914-1918.

L'allongement de la durée de la vie augmente également le nombre de personnes âgées. Ainsi la métropole gagne 5 000 habitants de plus de 85 ans.

Au niveau des mouvements migratoires, on observe que la métropole attire peu de personnes de plus de 60 ans : 3 % des entrées pour 4 % des sorties, contrairement à d'autres territoires français comme les façades maritimes.

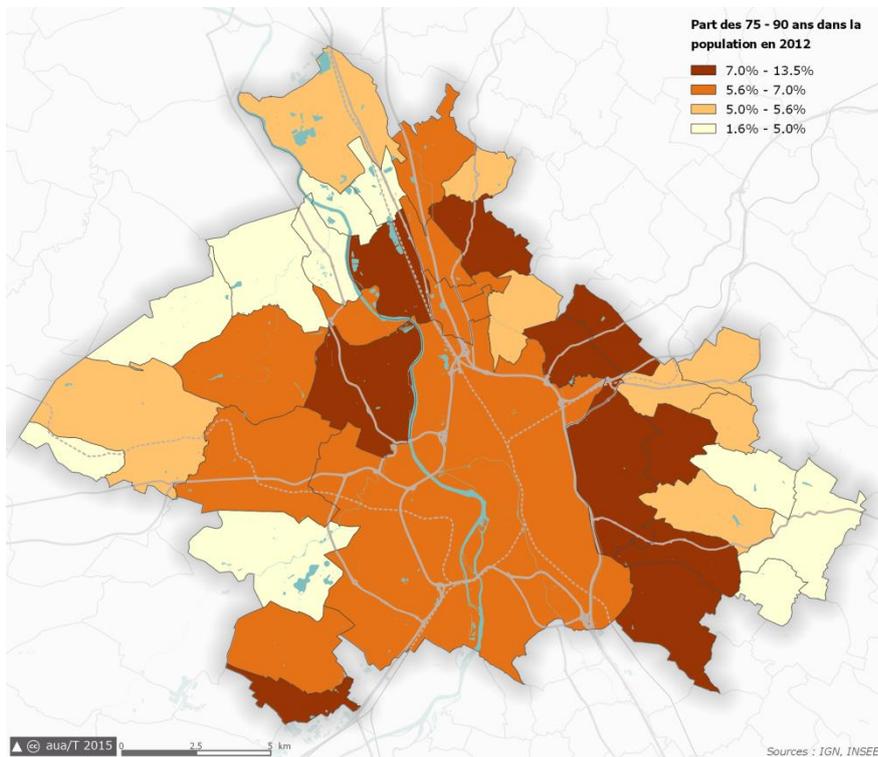
Le part des personnes âgées varie considérablement d'une commune à l'autre. De 7 % à Aigrefeuille, elle s'élève jusqu'à 36 % à L'Union, et s'échelonne le plus souvent entre ces valeurs. Les communes qui connaissent les taux de plus de 60 ans les plus élevés, hormis L'Union, sont Quint-Fonsegrives, Saint-Orens-de-Gameville, Saint-Jean, Balma et Pin-Balma.

A l'échelle de l'aire urbaine, les territoires qui accueillent la part la plus importante de personnes de plus de 60 ans sont soit aux franges de l'aire urbaine, dans les communes les plus rurales, soit dans les communes du cœur de l'agglomération, qui ont connu un développement urbain important, par la construction de maisons individuelles, dans les années 1960 et 1970 avec un ralentissement dans les années 1990 et 2000.



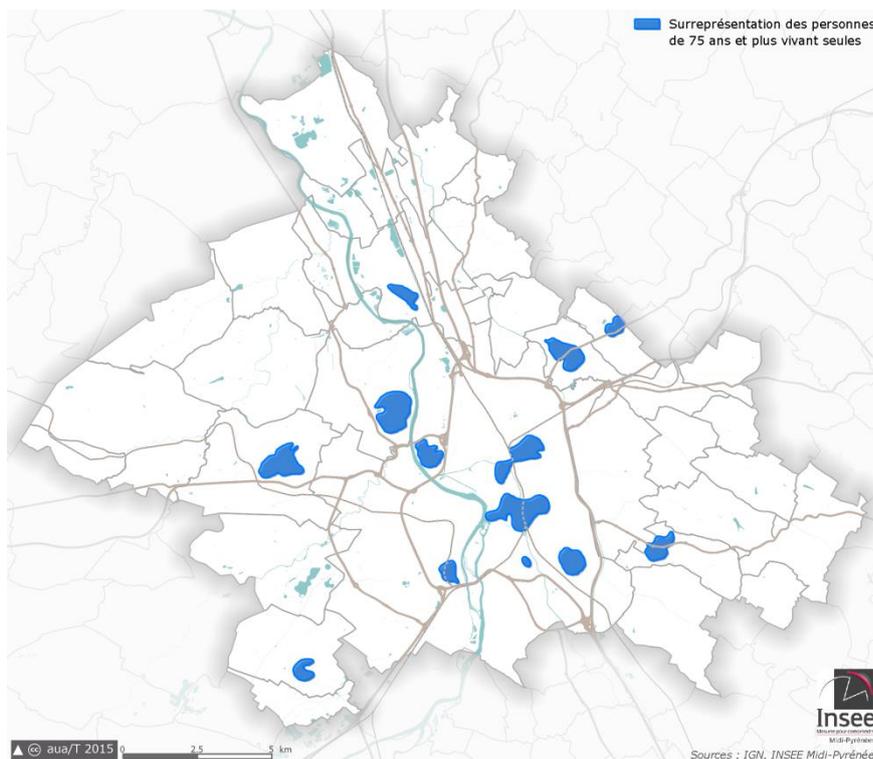
Les personnes âgées de 75 à 90 ans

Pour les personnes de plus de 75 ans, la concentration en cœur d'agglomération est encore plus marquée ; la proximité des services et équipements ainsi que l'histoire de l'urbanisation sont sans doute les principales explications.



Les surreprésentations des 75 ans et plus

Les personnes âgées vivant seules sont surreprésentées dans Toulouse, une partie du centre-ville, des faubourgs est, du quartier Papus-Tabar, dans les communes de L'Union, Blagnac, Saint-Orens, Colomiers et Cugnaux.



C. Une géographie sociale et spatiale contrastée

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Toulouse Métropole attire une population de cadres (16 %), avec des niveaux de revenus et de formation élevés
- Une répartition des catégories socio-professionnelles qui marque le territoire : des cadres et professions intellectuelles supérieures situés dans Toulouse, à l'est et à l'ouest du territoire / des professions intermédiaires mieux réparties sur l'ensemble du territoire/ des employés et ouvriers concentrés au nord et dans les quartiers « politique de la ville »
- De grands écarts de niveau de revenus : un revenu médian (21 708 €) supérieur à la plupart des autres métropoles... mais aussi des bas revenus plus bas qu'ailleurs
- Une concentration des bas revenus essentiellement dans Toulouse : un taux de pauvreté de 18 % contre 8 % pour le reste du territoire
- Des contrastes entre quartiers : les grands ensembles sont particulièrement touchés
- La politique de la ville, une volonté de réduire les écarts de situation et de développement entre les quartiers prioritaires et les autres quartiers

Une répartition des catégories sociales qui marque l'espace

Toulouse Métropole se singularise par l'accueil d'une population de cadres, avec des niveaux de revenu et de formation élevés. **16 % de sa population des plus de 15 ans est cadre ou d'une profession intellectuelle supérieure**, tandis que cette part est de 13,5 % à Lyon, 12 % à Bordeaux et 11,6 % à Montpellier.

Les surreprésentations de cadres et professions intellectuelles supérieures

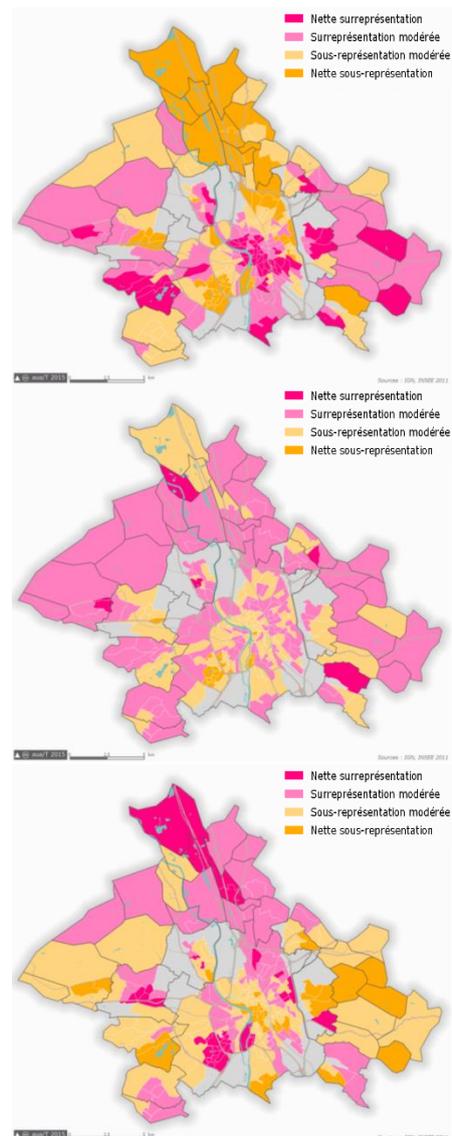
Ce profil d'habitants se retrouve principalement au centre de Toulouse, à proximité des services, ou à l'est et à l'ouest de l'agglomération dans un environnement naturel de qualité et à courte distance des aménités du cœur historique de l'agglomération.

Les surreprésentations des professions intermédiaires

Les professions intermédiaires sont mieux réparties sur le territoire. On les retrouve en effet plutôt dans des quartiers de Toulouse et dans une majorité de communes de la métropole. Seules les villes de Saint-Jory et Lespinasse au nord et Quint-Fonsegrives et Mons au sud connaissent une sous-représentation de ces professions.

Les surreprésentations d'ouvriers et d'employés

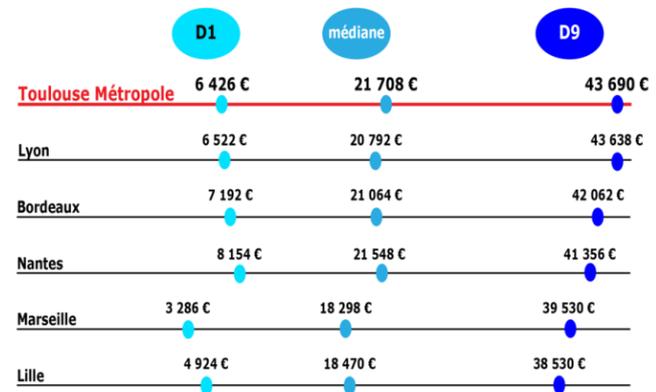
Les territoires du nord de la métropole, territoires qui concentrent les grandes zones d'activités, accueillent une surreprésentation d'ouvriers et d'employés. Ils sont également présents dans les quartiers qui disposent d'une part importante de logements sociaux, souvent inscrits dans la politique de la ville, comme à Colomiers ou à Toulouse dans les quartiers de Reynerie, Bellefontaine, Bagatelle et Empalot.



Des niveaux de revenus contrastés et des disparités territoriales

Toulouse Métropole est une agglomération aisée au regard du revenu médian de ses habitants. Il est en effet supérieur à la plupart des autres métropoles françaises (à l'exception de celle de la métropole lyonnaise). Ce niveau de revenu élevé tient principalement à la présence de hauts revenus, puisque l'agglomération accueille également **des bas revenus plus bas qu'ailleurs** : les 10 % des ménages les moins aisés gagnent moins de 6 426 euros par an (hors prestation sociale) quand ils gagnent moins de 8 154 euros à Nantes, par exemple, où le revenu médian est pourtant inférieur à celui de Toulouse Métropole. Ainsi les contrastes de revenus sont plus marqués dans la métropole toulousaine, accueillant **des grands écarts de niveaux de revenus**.

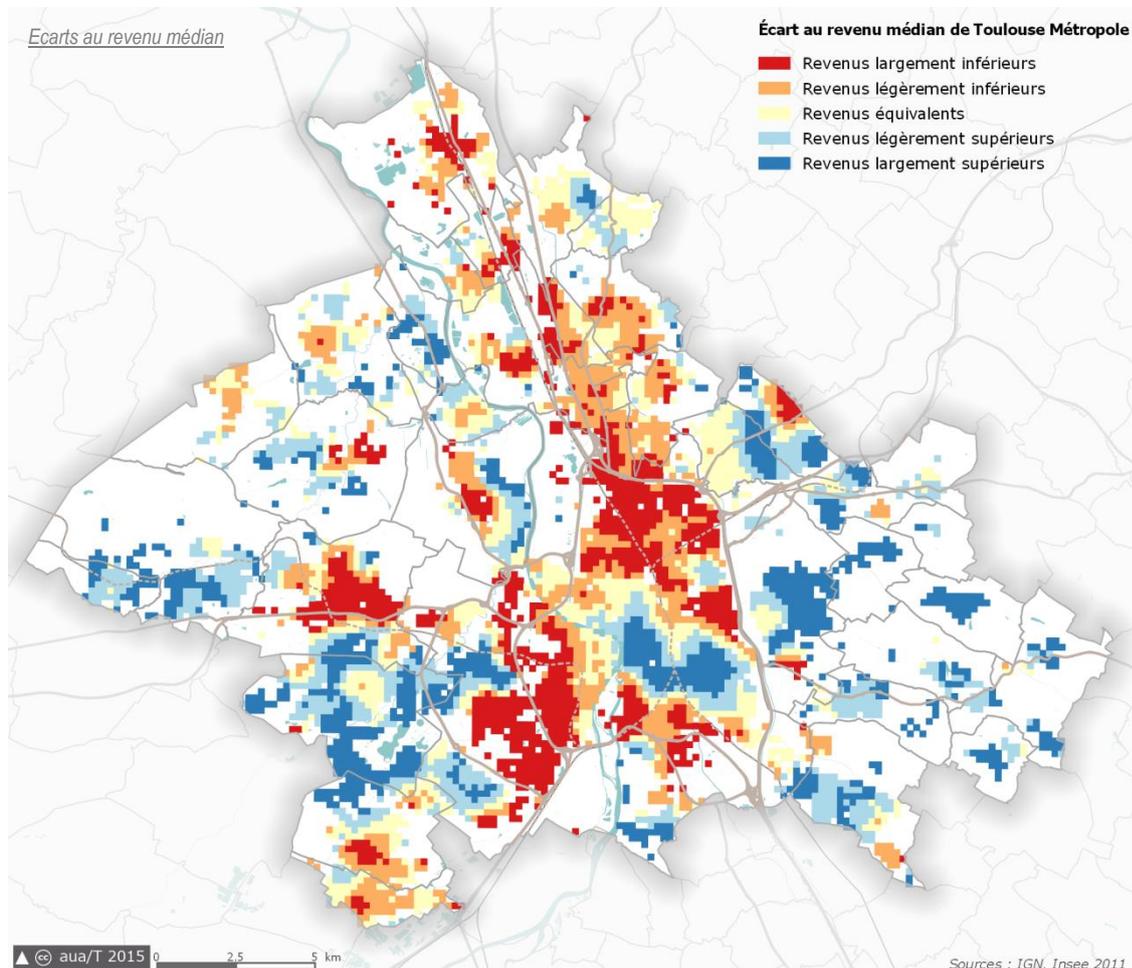
Comparaison du niveau de revenu de quelques métropoles françaises



Source : Insee, Filosofi 2012

Les écarts de revenus

Ces contrastes de revenus sont d'ailleurs lisibles géographiquement, notamment sur la commune de Toulouse qui porte en même temps la grande richesse et la grande pauvreté. Les territoires de la métropole qui connaissent les revenus les plus élevés sont plutôt à l'extérieur du cœur urbain avec toutefois une poche importante au centre-ville de Toulouse, tandis qu'à l'inverse les revenus les plus bas se concentrent dans la ville-centre et quelques autres villes du cœur urbain comme Colomiers et Blagnac.

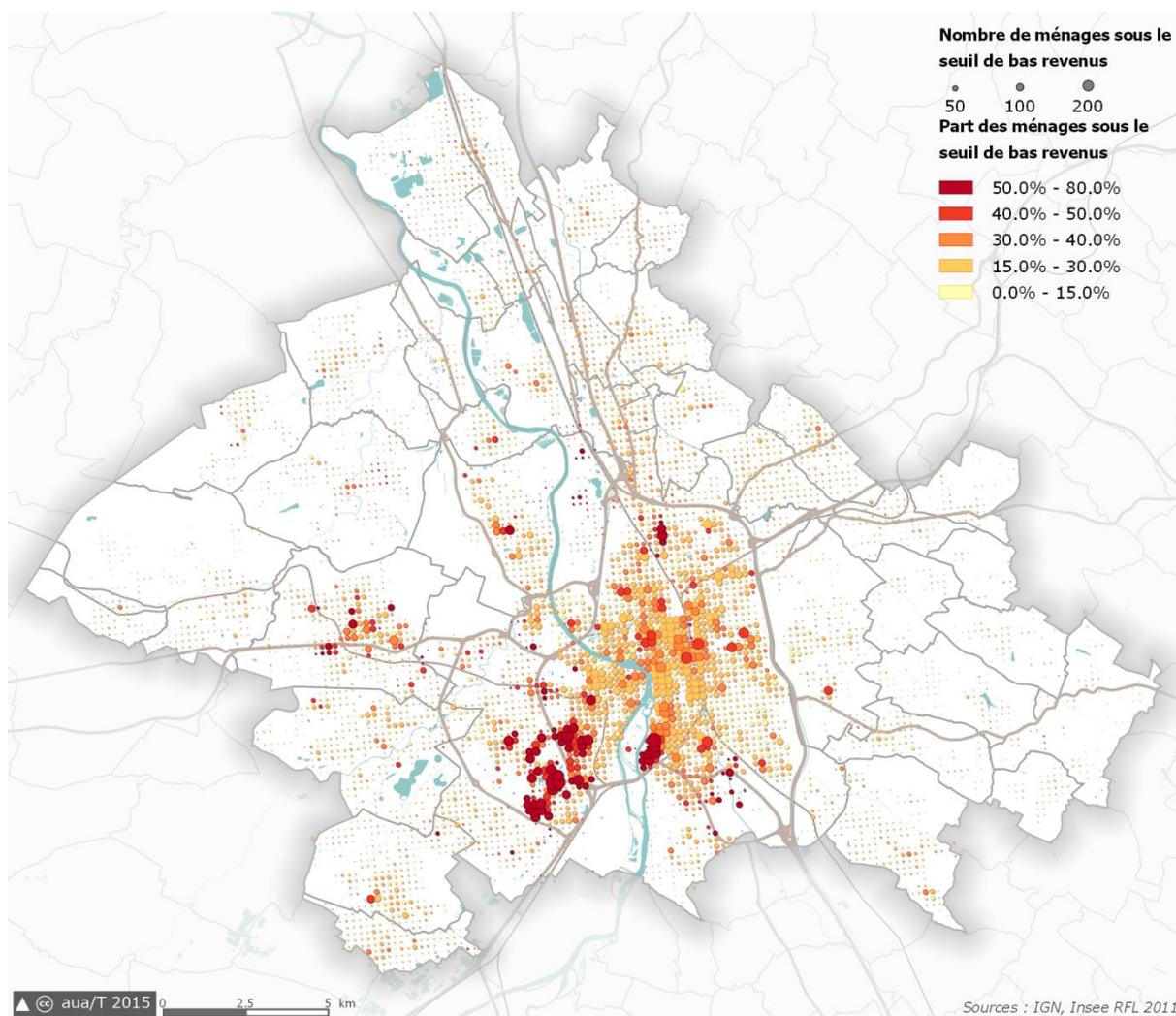


Une concentration des bas revenus qui induit un risque de ségrégation

Même si, de manière générale, la pauvreté est présente sur l'ensemble de Toulouse Métropole, elle se polarise, par des processus complexes, avec des risques d'écarts croissants entre les dynamiques économiques et sociales des territoires et donc un creusement des inégalités entre territoires. On observe que les ménages à bas revenus se concentrent plutôt dans le cœur d'agglomération, ce que révèle un **taux de pauvreté qui s'élève à 18 % pour la ville de Toulouse, alors qu'il est de 8 % dans le reste de la métropole**. Cependant, les disparités de revenus peuvent s'observer plus finement. La carte ci-dessous représentant le nombre de ménages sous le seuil de bas revenus aux carreaux et les disparités de revenus au sein de Toulouse Métropole montrent **des disparités de niveau de revenu, voire des contrastes, entre territoires, entre communes et entre quartiers**.

Ce sont les grands ensembles de logements dans les quartiers du Grand Mirail, à Empalot, ou encore aux Izards qui apparaissent le plus nettement comme concentrant des ménages sous le seuil de bas revenus. Ainsi, la métropole de Toulouse connaît à côté des dynamiques d'appauvrissement de certains quartiers, essentiellement les quartiers d'habitat social, un enrichissement d'autres territoires de la ville-centre ou des villes périphériques, qui traduisent **une forme de ségrégation socio-spatiale**. Celle-ci repose à la fois sur des phénomènes de relégation et des logiques, individuelles et collectives, de séparation sociale.

Les ménages à bas revenus



La géographie prioritaire de la politique de la ville, une volonté de réduire les écarts

L'Etat a modifié ses critères de définition de la géographie prioritaire de la politique de la ville : seul le critère de revenu⁵⁷ a été retenu, avec un seuil d'au moins 1 000 habitants dans le périmètre considéré.

Sur la métropole, **seize quartiers prioritaires** ont été identifiés, répartis sur quatre communes : quatorze à Toulouse, deux à Colomiers, un à Blagnac et un à Cugnaux. **Ainsi ce sont 60 500 habitants qui sont concernés, soit 8 % de la population de la métropole** (et 13 % de celle de Toulouse).

Le quartier du Grand Mirail qui comprend à lui seul 32 800 habitants soit 52 % de l'ensemble des quartiers politique de la ville, englobe plusieurs entités territoriales. Le quartier d'Empalot lui regroupe 6 000 habitants. Onze quartiers ont une population inférieure à 2 000 habitants.

Derrière ces seize périmètres, ce sont des territoires de vie différents qui sont contenus. Toulouse Métropole a dénombré vingt-et-un territoires de vie et les a regroupés en trois types de structures urbaines : onze cités d'habitat social à vocation exclusivement résidentielle comprenant moins de 2 000 habitants, **huit quartiers de ville** entre 2 700 et 10 000 habitants, rayonnant grâce à ces équipements et services sur un territoire plus vaste ; et **deux ensembles singuliers**, au cœur de dynamique urbaines spécifiques : le quartier des Arènes au sein du pôle d'échanges multimodal, et celui des Maraîchers en partie sur le campus universitaire de Rangueil.

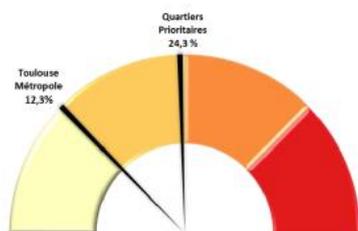
Les quartiers prioritaires, bien qu'étant identifiés par le critère unique du revenu, cumulent des difficultés de différentes natures, et des écarts considérables avec la métropole sur différentes thématiques : un accès au travail difficile, une mauvaise santé, une éducation insuffisante, un accès au logement compliqué... Le Contrat de Ville de Toulouse Métropole s'est fixé comme orientation stratégique la **réduction des écarts de situation et de développement entre les quartiers prioritaires et la métropole.**

Parallèlement à cette géographie prioritaire, **douze quartiers dits de veille active ou de vigilance** ont été identifiés par les partenaires locaux du Contrat de Ville. Bien que ne réunissant pas les conditions pour intégrer la géographie prioritaire, leurs situations sociales présentent de telles fragilités qu'une action publique, pour ceux de veille active, ou une observation de son évolution, pour ceux de vigilance, semblent nécessaires.

L'aggravation de la pauvreté, la montée des exclusions sociales, l'accroissement des inégalités, l'augmentation des tensions sociales démontrent bien que la croissance économique n'implique pas toujours un progrès social. Il est ainsi nécessaire de recréer ou de renforcer le lien entre les habitants et entre les territoires.

⁵⁷ Revenu médian du quartier inférieur à 60 % du revenu médian.

Part des 15-64 ans sans diplômes



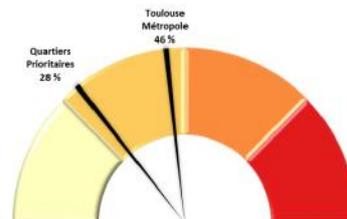
Source : Insee Recensement 2011

Part des enfants de 3-4 ans en situation d'obésité



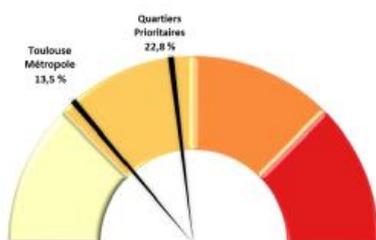
Source : ORSMIP

Part des ménages propriétaires



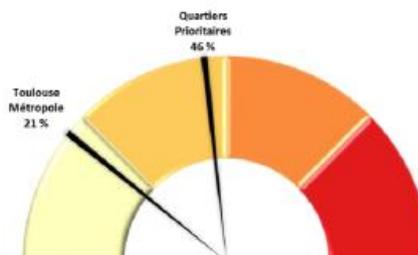
Source : Insee Carroyage

Taux de Chômage



Source : Insee Recensement 2011

Part des ménages à bas revenus



Source : Insee Carroyage

Au-delà de ce que nous disent les indicateurs classiques, comment mesurer le bien-être des habitants ?

Aujourd'hui, de plus en plus d'institutions cherchent, pour éclairer les politiques publiques, à évaluer la capacité du territoire à assurer le bien-être de leurs habitants, en dépassant l'approche à partir de la richesse produite (PNB) qui ne reflète pas la réalité quotidienne des habitants. Si le revenu est bien évidemment un critère de bien-être qui impacte la qualité de vie des personnes, de nombreux autres facteurs rentrent en ligne de compte. Cette notion de bien-être renvoie aux caractéristiques des personnes mais également à leur cadre de vie, c'est-à-dire aux caractéristiques des territoires. La mesure de la qualité de vie ou du bien-être ne peut alors qu'être multidimensionnelle et faire appel à une variété d'indicateurs. L'Insee a développé une approche à partir d'une trentaine d'indicateurs. Certains ont trait au développement humain (santé, éducation, vie sociale), d'autres aux conditions socio-économiques (qualité de l'emploi, niveau de revenus) et au cadre de vie (environnement, accès aux services). Mais il peut sembler arbitraire de poser un regard extérieur sur le bien être des habitants d'un territoire. C'est pourquoi des méthodes participatives d'élaboration d'indicateurs de bien-être voient le jour. Le CODEV de Toulouse Métropole mène actuellement une expérimentation de la méthodologie Spiral mise au point par le Conseil de l'Europe, méthode qui s'appuie sur des échanges entre citoyens pour construire des indicateurs, et aboutit à un partage des responsabilités dans les projets à mettre en œuvre : le bien-être pour tous par tous.

Illustration d'un des facteurs de bien-être: le bon positionnement de Toulouse en matière de santé.

L'analyse de la mortalité est la principale source d'information pour apprécier l'état de santé d'une population. L'indice comparatif de mortalité (rapport entre un nombre de décès enregistré dans une population et un nombre de décès attendu si la population avait eu le même taux de décès que la population française) montre que Toulouse, entre 2007 et 2010 a une mortalité classée parmi les dix plus faibles des 218 intercommunalités analysées. Quand l'ICM est de 100 en France, il s'élève à 82,7 à Toulouse Métropole, à 79,2 à Paris Seine ouest, 85 à Rennes Métropole, 89,1 à Bordeaux et 112,7 à Lille Métropole. Les résultats sont les mêmes pour la mortalité prématurée avant 65 ans, puisque l'indice est de 67,7 à Toulouse Métropole.

Source : Notre santé. Mieux comprendre la santé et ses enjeux en Nord-Pas de Calais

D. L'activité dans la ville et ses usages

La métropole est fréquentée par les différents usagers de la ville, dans leur diversité et leur temporalité. Lorsque l'on analyse la population et leurs logements, on minore cette dimension de la « ville fréquentée », en se calant sur le moment où les habitants sont dans leur logement, c'est-à-dire le soir et la nuit.

En journée, l'activité génère des flux d'actifs, de clients d'entreprises, de marchandises. Il en est de même pour l'enseignement et la formation qui capte de nombreux non-résidents de la métropole. Ainsi la population présente augmente aux différents moments de la journée et les différents flux se densifient. C'est également le cas en journée ou en soirée pour de grands événements, mais aussi les week-ends et sur des périodes précises de l'année pour le tourisme, des colloques et des salons professionnels.

Quelques chiffres illustrent ce phénomène, qui se décline autour des grandes fonctions métropolitaines et de l'attractivité du territoire.

UN TERRITOIRE FREQUENTE POUR LE TOURISME



5,6 millions de visiteurs par an dont 32 % d'étrangers et 56 % de primo-visiteurs

Une durée moyenne de séjour en tourisme d'agrément de quatre jours

1,1 million d'entrées dans les dix sites les plus fréquentés



4,7 millions de nuitées d'hôtel dont 57 % en hébergement marchand

UN TERRITOIRE FREQUENTE POUR LE TRAVAIL

442 000 emplois

142 000 actifs non-résidents par jour

UN TERRITOIRE FREQUENTE POUR LES ETUDES ET LA RECHERCHE

109 000 étudiants

Des échanges intenses avec les sites universitaires de proximité des villes moyennes de Midi-Pyrénées : enseignants-chercheurs membres d'un laboratoire de recherche toulousain, étudiants venant régulièrement à Toulouse, pour leurs études ou pour des loisirs.

De nombreux événements de l'Université en matière de rayonnement et de recherche. Toulouse labellisée « ville européenne de la science et de l'innovation » accueillera en 2018 l'EuroScience Open Forum, biennale européenne de la science itinérante, une première en France.

UN TERRITOIRE FREQUENTE POUR LES FOIRES ET CONGRES

400 000 congressistes par an



Un tourisme d'affaires très présent, une durée de séjour de 1,7 jour

UN TERRITOIRE FREQUENTE PAR LES ENTREPRISES ET POUR LES AFFAIRES



75 000 établissements d'activité économique de toute taille

Un maillage fin du territoire par des TPE et PME qui constituent 98 % des établissements et qui génèrent une activité de proximité

De grands comptes industriels, des services supérieurs aux entreprises, générant des flux de personnes et de biens, ainsi qu'une grande attractivité nationale et internationale

UN TERRITOIRE CONNECTE



7,5 millions de passagers à l'aéroport de Toulouse Blagnac



9 millions de passagers à la gare Matabiau, 18 gares TER dans la métropole

UN TERRITOIRE FREQUENTE POUR SES GRANDS EQUIPEMENTS ET SERVICES METROPOLITAINS



Un offre de haut niveau de services public et privé : santé, hôpitaux et cliniques, médecins spécialistes ; formation ; services administratifs et privés...



Une activité sportive reconnue et très suivie, rugby, euro 2016...

X. Des évolutions sociétales qui influent sur les besoins en logements

A. Des parcours résidentiels qui se complexifient

CE QU'IL FAUT RETENIR

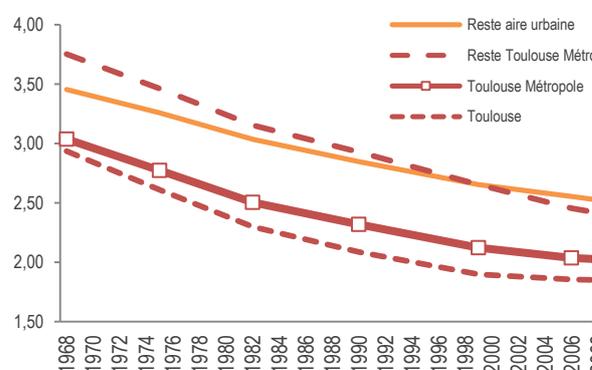
- Un nombre de ménages qui croît plus vite que la population en raison de l'évolution des structures familiales et des parcours résidentiels, de l'allongement de la durée de vie...
- Une hausse du nombre de ménages liée à la baisse du nombre moyen de personnes par ménage

Un nombre de ménages vivant seuls qui ne cesse de croître

La croissance de la population s'est accompagnée d'une hausse du nombre de ménages du fait de la diminution du nombre moyen de personnes par ménage, passant de 3,04 à 2,01 entre la fin des années 1960 et 2011. Depuis 2006, le nombre de personnes par ménage se stabilise sur la ville-centre (1,84 en 2011), alors qu'il continue à diminuer dans les autres communes de Toulouse Métropole (2,36), même s'il demeure plus élevé en raison d'une population familiale plus importante. **Le nombre de ménages croît plus vite que la population en raison de plusieurs phénomènes qui se cumulent : l'évolution des modes de vie, les caractéristiques des flux migratoires, notamment des jeunes, et le vieillissement de la population.**

Les évolutions des modes de vie et des parcours résidentiels influent sur les besoins en logements. Le nombre de ménages vivant seuls ne cessent de croître sur Toulouse Métropole, en raison notamment d'une population jeune importante, composée d'étudiants et de jeunes actifs. Ces jeunes décohabitent du domicile familial, originaires de la métropole ou venant de territoires extérieurs, traduisant à la fois l'attractivité du pôle d'enseignement supérieur et du dynamisme du marché de l'emploi. Toutefois, les personnes vivant seules ne sont pas uniquement des jeunes. Des personnes plus âgées sont de plus en plus nombreuses à vivre seules, en lien avec l'allongement de la durée de la vie, le départ des enfants au sein d'une famille monoparentale et les nouveaux modes de vie, notamment le célibat prolongé et les couples vivant chacun dans leur logement.

Évolution de la taille moyenne des ménages par territoire depuis 1968



Source : Insee

Une structuration des familles qui impactent les besoins en logements

La structure des familles évolue également. Les jeunes entrent plus tardivement dans une vie familiale, avec par la suite une plus grande fragilité de ces structures familiales. **Les parcours résidentiels des familles se complexifient**, la logique de parcours résidentiels linéaires ascendants ne correspondant plus à une grande partie des ménages : une personne peut être en couple, avoir des enfants avec son conjoint, se séparer, connaître un temps une situation de famille monoparentale puis constituer un nouveau couple et former une famille recomposée puis se séparer à nouveau... Ainsi, **au fur et à mesure de leurs étapes de vie, ces familles peuvent connaître différents statuts d'occupation de leurs logements successifs**, comprenant des temps de vie en location, en accession ou en hébergement. Ces facteurs qui engendrent la croissance de ménages plus petits ou plus complexes et génèrent des besoins en logement supplémentaires. L'évolution de ces parcours résidentiels, basés sur des itinéraires de vie, interpellent les pouvoirs publics, notamment les politiques locales de l'habitat, tant sur des aspects quantitatifs que qualitatifs.

B. Le logement des étudiants et des jeunes actifs : des situations contrastées

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les jeunes, une catégorie très hétérogène (étudiants, apprentis, jeune actif) : des pratiques résidentielles qui évoluent selon les étapes de la vie et les évolutions sociétales et économiques
- Des étudiants qui vivent majoritairement seuls (40 %) ou chez leur parents (25 %)
- Des difficultés d'accès aux logements pour les jeunes : durée de location, niveau de revenus ... mais des dispositifs d'aide à l'œuvre

Les jeunes, un sous ensemble très hétérogène

L'agglomération, et particulièrement la ville de Toulouse en tant que deuxième ville universitaire de France, est marquée par **une forte représentation d'une population jeune : à Toulouse, un habitant sur trois a entre 15 et 29 ans**. Le terme « jeune » recouvre **une diversité de situations en fonction de l'âge des personnes et de leurs activités** : étudiants, apprentis, alternants, jeunes en début de parcours professionnel ou en mobilité professionnelle. Aussi, les jeunes représentent un sous-ensemble socio-démographique très hétérogène dont les parcours, du départ du domicile parental à l'installation dans un logement autonome, s'effectuent de façon très variable. Leurs modes de cohabitation évoluent selon les étapes de vie, et les évolutions sociétales et économiques ont modifié leurs pratiques résidentielles.

Des étudiants qui vivent majoritairement seuls

De plus en plus d'étudiants, dès lors qu'ils le peuvent financièrement, privilégient le logement autonome au fait de vivre sur les campus ou à proximité, même s'ils sont desservis par des transports en commun performants tels que le métro et le tramway. Une majorité d'entre eux privilégie le centre-ville toulousain, avec la proximité des transports en commun, des équipements, des services et pour bénéficier des différentes animations culturelles et festives.

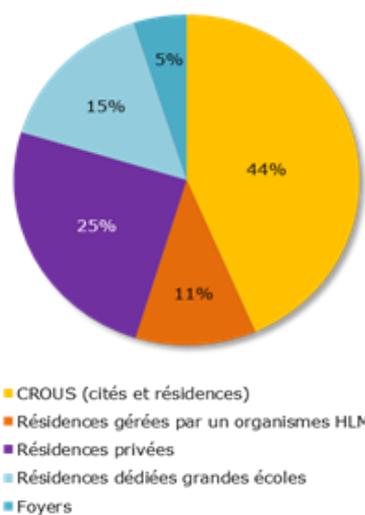
Un quart des étudiants vivent chez leurs parents⁵⁸, 40 % vivent seuls, 19 % sont en colocation et 8 % sont logés dans des résidences étudiantes, qu'elles soient privées ou sociales. Parmi les étudiants vivant seuls, la quasi-majorité d'entre eux sont logés dans le parc locatif privé, tant dans des logements loués vides que meublés.

Une offre de logements dédiée

Pour loger les jeunes, la politique locale de l'habitat a développé différentes solutions de logement : **résidences Habitat Jeunes, résidences étudiantes, parc de logements CROUS, logements dans le parc locatif privé et social,...** L'offre de logements développée par la métropole à destination des jeunes regroupe 17 300 logements⁵⁹. Depuis ce recensement réalisé en 2009, l'offre a augmenté : 1 500 logements locatifs sociaux intermédiaires (PLS) dédiés aux étudiants ont été livrés de 2010 à 2014 sur Toulouse⁶⁰ et plusieurs autres résidences privées ont été réalisées.

La majorité de l'offre de logements dédiée aux étudiants est localisée à Toulouse, essentiellement autour des pôles universitaires, principalement UT1 en centre-ville et UT3 à Rangueil (63 % de l'offre). De fait, les quartiers attenants aux sites universitaires sont aussi impactés par la présence étudiante. Pour autant, les communes de première couronne ont également développé récemment une offre de logements spécifiques, en lien avec le développement de premiers cycles universitaires : les résidences Constellation, Marc Chagall et Les Nymphéas à Blagnac, la résidence Pierre Garrigues à Balma...

La répartition de l'offre en logement dédiée aux étudiants en 2009



Source : Schéma Directeur du Logement Etudiant de l'Agglomération Toulousaine - Rapport final - Décembre 2009

⁵⁸ RP Insee 2011.

⁵⁹ Schéma Directeur du Logement Etudiant de l'Agglomération Toulousaine - Rapport final - Décembre 2009.

⁶⁰ Outil de suivi Habiter - Toulouse Métropole - aua/T - décembre 2014.

Des difficultés d'accès au logement... mais des dispositifs d'aide à l'œuvre

Pour ce qui est des jeunes en alternance, en apprentissage, en stage ou en activité, notamment en emploi à durée déterminée, les solutions logement sont nettement plus réduites. Les durées de location et la faiblesse des revenus constituent de véritables obstacles à l'accès au logement. Les résidences Habitat Jeune répondent à ces contraintes en accueillant principalement des jeunes âgés de seize à trente ans. L'offre existante sera complétée par plusieurs projets portés par des opérateurs sociaux en cours (Les Saphirs bleus sur Andromède à Blagnac, Espérance à Toulouse). A travers l'aide « Mobili-Jeune », Action Logement peut accompagner les étudiants alternants qui se trouvent à devoir louer deux logements (aide à la recherche d'un logement et prise en charge d'une partie du loyer).

Les ressources financières des étudiants et des jeunes en formation sont variables, souvent non stables, et la connaissance de leurs revenus est de manière générale partielle. Ils ne font pas nécessairement de déclaration de revenus autonomes, ils peuvent bénéficier d'aides par leur famille (soutien variable et très difficile à estimer). De plus, il est important de souligner qu'une part d'étudiants travaillent pour payer leurs études (un peu plus d'un sur cinq⁶¹ sur la ville de Toulouse).

L'aide au logement (APL ou ALS) délivrée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) est une ressource indispensable pour une majorité d'entre eux. Cette aide financière est complétée par divers dispositifs d'accès au logement tels que **la Caution Locative Etudiante** gérée par le CROUS pour faciliter l'accès aux étudiants n'ayant pas de garant personnel, **l'avance et la garantie Loca-Pass**, gérée par Action Logement, pour les étudiants boursiers et les stagiaires résidant dans le parc géré par le CROUS, sur les autres parcs locatifs conventionnés (soumis à l'APL) et sur les logements non conventionnés sur la ville de Toulouse. **Le Pass Log** de la ville de Toulouse est le pendant de l'avance Loca-Pass pour les étudiants non boursiers, ou tous ceux, boursiers ou non résidant dans le parc social ou en diffus non conventionné (soumis à l'ALS) sur la ville de Toulouse.



Pour les jeunes qui démarrent dans la vie active, diplômés ou non, l'accès au logement autonome est également de plus en plus difficile, compte tenu du marché de l'emploi atone et de la relative instabilité de leur emploi. Dès lors, l'entrée dans la vie active n'est pas toujours à corrélérer avec l'installation dans un logement autonome : des allers-retours peuvent s'opérer entre logement autonome et domicile parental avant tout pour des raisons financières (fin des bourses étudiantes, diminution des aides de la CAF et des contrats professionnels souvent de courte durée, CDD, intérim). Au-delà des revenus salariaux des jeunes, souvent plus modestes que pour les autres tranches d'âge⁶², une part croissante de ces jeunes, formés ou non, rencontre des difficultés à trouver un premier emploi, pérenne ou non. Dès lors, le RSA « Garantie jeunes » introduit en 2013 pour les 18 à 25 ans sans emploi et sans formation et le RSA jeunes actifs de moins de 25 ans instauré en 2010 constituent les seules ressources financières.

Les modes de cohabitation évoluent selon leurs situations professionnelles et financières. Sur les 82 000 jeunes actifs qui vivent sur la métropole⁶³, un tiers vivent seuls, un tiers vivent en couple, 13 % logent chez leurs parents et 12 % sont en colocation. La grande majorité de ceux qui vivent seuls ou en couple, sont logés dans le parc locatif privé (69 %), 8 % dans le parc meublé, 15 % sont propriétaires et 6 % vivent dans le parc locatif social. Toutefois, le parc locatif privé propose souvent des niveaux de loyers trop élevés, malgré la relative stabilité mesurée depuis plusieurs années (un T1 se loue en moyenne à 415 euros par mois hors charges sur Toulouse pour 375 euros en périphérie, un T2 à 530 euros sur Toulouse pour 480 euros en périphérie⁶⁴). De plus, les périodes d'instabilité professionnelle et les niveaux de salaire ne permettent pas toujours de satisfaire aux garanties souhaitées dans le parc locatif privé. **Ainsi, de plus en plus de jeunes demandent un logement social** : près de 6 000 ménages âgés de moins de trente ans, hors étudiants et apprentis, ont déposé une demande de logement social en 2014, soit un quart de l'ensemble des demandeurs, et 1 600 ont bénéficié d'un logement social. Les jeunes actifs ont également la possibilité d'être logés dans des résidences Habitat Jeunes, des résidences privées ou sociales dédiées aux étudiants, cela représente une réelle alternative pour remplir les résidences vacantes et pallier les phénomènes de saisonnalité.

⁶¹ Observatoire Veille Economie et Emploi, fiches 2011 » aua/T, Toulouse Métropole 2011.

⁶² Les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans en 2012 disposent de de revenus médians mensuels par unité de consommation de 1 400 € pour 1 810 € pour l'ensemble des ménages - Insee - Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) - revenus déclarés par unité de consommation.

⁶³ RP Insee 2011.

⁶⁴ Observatoire Local des Loyers de l'agglomération toulousaine, traitement OLAP.

C. Des besoins en logements évolutifs pour les personnes âgées

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une part de la population de plus de 60 ans qui augmente et qui va continuer de croître
- Des besoins en logement impactés par l'âge, le niveau de dépendance et les revenus
- Trois grands temps dans le vieillissement : les jeunes séniors de 60 à 74 ans (11 %), les séniors de 75 à 84 ans (5 %) et les aînés de plus de 85 ans (2 %)
- Des solutions multiples : amélioration/adaptation du logement, cohabitation, maisons de retraite...
- Une offre en structures d'hébergement qui devra croître

Malgré la présence d'une population jeune importante, la population âgée de plus de 60 ans augmente fortement et son poids va progresser dans les années à venir. Mais au-delà du nombre, c'est la diversité des situations qu'il faut prendre en compte pour mieux appréhender les besoins, ceux-ci étant principalement impactés par l'âge, le niveau de dépendance et les revenus.

Concernant l'habitat, la population retraitée reste attachée à son logement et souhaite rester à domicile le plus longtemps possible. Ainsi, la majorité des personnes âgées de plus de 60 ans restent dans leur logement : **seules 3 % des personnes de plus de 70 ans vivent dans une structure d'hébergement**. Plus l'âge avance et plus la part de personnes vivant en structures spécialisées augmente : **17 % des personnes de plus de 85 ans**⁶⁵.

Trois grands temps dans le vieillissement

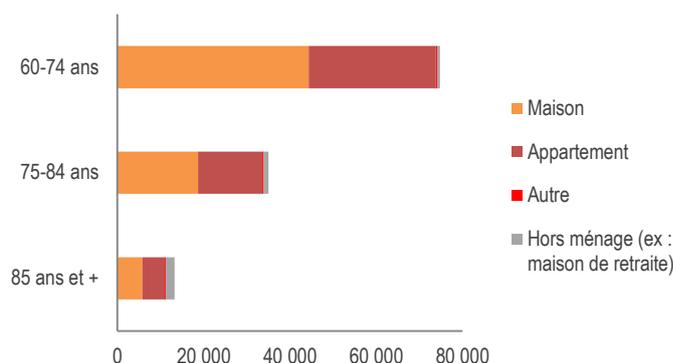
En fonction de l'âge, de l'état de santé, du lieu de vie et de la solvabilité des ménages, les besoins en logements diffèrent. Trois grands temps dans le vieillissement sont identifiés :

- **les jeunes séniors (les 60-74 ans)** : ils sont 81 300 à vivre dans la métropole et représentent **11 % de la population**. Encore en activité ou en retraite, ces personnes sont dans une période de vie autonome et active et sont relativement mobiles. Souvent secundo ou tertio accédant, les jeunes séniors bénéficient d'un pouvoir d'achat confortable, venant concurrencer les primo-accédants. D'autres, à l'opposé, disposent de revenus modestes, voire très modestes. Ils sont dans un parcours résidentiel différent (locataires, hébergés...) et ont des attentes et des besoins particuliers en matière de services, d'aides et d'accompagnement ;

- **les séniors (les 75-84 ans)** : ils sont 35 500 à vivre dans la métropole et représentent **5 % de la population**. C'est dans cette tranche d'âge que peuvent apparaître les premiers symptômes de perte d'autonomie avec de plus en plus de difficultés pour se déplacer, se soigner, et s'occuper des tâches quotidiennes, et d'une relative fragilisation des liens sociaux. Les réponses aux besoins en matière d'habitat sont graduées. La première étape de leurs besoins s'oriente principalement dans **l'amélioration et l'adaptation du logement et de l'environnement**, certains optent pour des solutions intergénérationnelles, bien qu'encore peu développées ; puis évoluent vers une demande **d'intégration dans une maison de retraite** publique, ou privée pour les ménages aux pouvoirs d'achat plus élevés ;

- **les aînés (les plus de 85 ans)** : ils sont 15 750 à vivre dans la métropole et représentent **2 % de la population**. Dans ces âges, on observe une accentuation des symptômes de dépendance, tant physiques que psychiques, le maintien à domicile devient alors plus problématique, et commence le début d'un mode de vie de plus en plus subi. Les besoins s'orientent principalement vers des **établissements spécialisés comprenant des structures médicalisées**, publiques ou privées (EHPA, EHPAD) en fonction de la solvabilité des ménages.

⁶⁵ Issu du recensement de la population, il s'agit de réponses déclaratives, souvent en fonction du ressenti ou des appréciations et non au regard de la réalité des situations. Par ailleurs les personnes avec des pathologies très lourdes sont plus difficilement « enquêtables ».



Source : Insee RP 2008

Une palette d'offres qui se diversifie

Dans les années à venir, le vieillissement va générer des besoins importants, tant en services à la personne qu'en actions liées à l'habitat. Or, de manière générale, le parc de logements ordinaires est peu adapté aux problématiques du vieillissement. Une partie du parc est même inadaptée (habitat individuel à étage, habitat collectif sans ascenseur...) et rend le maintien à domicile particulièrement difficile. **La question de l'adaptation du parc de logements existant et neuf et d'un renforcement d'un habitat spécifique adapté est un enjeu majeur auquel devront répondre les pouvoirs publics,** dans un contexte de contraintes financières fortes pour une grande partie des ménages.

Si les revenus des ménages âgés entre 60 et 74 ans ont des revenus disponibles médians⁶⁶ légèrement plus élevés que ceux de l'ensemble des ménages (2 050 euros par Unité de Consommation (UC)⁶⁷ et par mois en 2011 contre 1 780 euros pour l'ensemble des ménages), ceux de plus de 75 ans ont des revenus similaires. Néanmoins, ces médianes cachent de fortes disparités entre les individus. En effet, une part de la population âgée bénéficie de revenus très modestes. Pour rappel, l'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (Aspa), ou appelée minimum vieillesse, est de 800 euros par mois pour une personne seule et de 1 242 euros par mois pour un couple, quand le coût d'une maison de retraite dépasse souvent les 2 000 euros par mois.

Les politiques locales doivent favoriser une palette d'offres en accompagnement et en services pour favoriser le maintien à domicile des propriétaires, mais aussi des locataires, notamment HLM, tout en développant une offre d'hébergement spécifique. Différentes actions, mises en place par les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) ou via des associations, permettent d'accompagner et d'aider les ménages à rester au sein de leur domicile (portage de repas à domicile, aides à la mobilité...), tout en permettant d'améliorer leur cadre de vie, d'éviter l'isolement et de repérer les situations de fragilité sociale et des conditions d'habitat mal adaptées, voire indignes.

De nouvelles formes de cohabitation se développent. La colocation intergénérationnelle où les personnes âgées qui disposent de grands logements accueillent gratuitement des étudiants chez eux en échange de petits services et d'une présence. Ces cohabitations permettent de répondre aux besoins en logement des jeunes en luttant contre l'isolement des seniors. La cohabitation entre adultes, sans lien de parenté, tend à croître. Il s'agit pour des seniors seuls ou en couple de s'organiser pour partager un grand logement (appartement ou villa avec jardin). Chaque personne dispose d'un espace privatif et le groupe partage des parties communes. Ces nouveaux types de cohabitation permettent de rompre l'isolement,

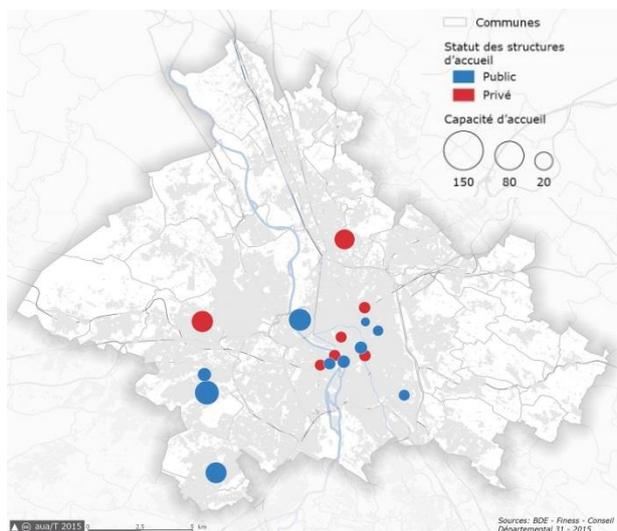
⁶⁶ Le revenu disponible correspond au revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logement). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : contribution sociale généralisée (CSG), Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS). Les aides locales (prestations versées par les mairies, association....) ne sont pas prises en compte pour le calcul du revenu disponible.

⁶⁷ UC : à définir

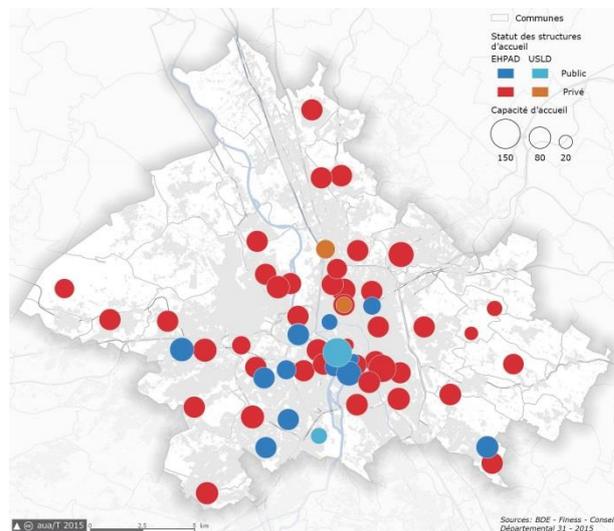
de partager les frais et les coûts. Mais si rester dans son domicile le plus longtemps possible est un souhait unanime, certaines situations nécessitent de déménager pour répondre aux besoins d'une population âgée autonome, mais qui ne peut plus rester dans son logement (maison à étage, jardin à entretenir...). Le parc locatif social peut être une alternative, avec des logements adaptés, à proximité des services et équipements et des dessertes en transports en commun.

Dès que la personne rencontre des difficultés liées à la perte d'autonomie, les structures spécialisées constituent souvent la seule alternative, si l'accès financier et le nombre de places est suffisant. **En 2015, Toulouse Métropole compte dix-sept établissements dans l'accueil pour personnes âgées (EHPA), soit l'équivalent de 700 places**, dont les deux tiers sont dans des structures publiques. **Une soixantaine de structures accueillent des personnes âgées dépendantes (EHPAD ou en USLD, Unité de Soins de Longue Durée), soit près de 5 000 places**, dont les deux-tiers sont gérées par des structures privées. Selon les projections de population réalisées par l'Insee et la DREAL Midi-Pyrénées⁶⁸, la population potentiellement dépendante pourrait s'accroître de 48 % sur la Haute-Garonne à l'horizon 2030. Dès lors, l'offre en structures d'hébergement devra s'accroître pour répondre aux demandes actuelles et futures, tout en garantissant une bonne « accessibilité tarifaire » pour les résidents.

Statut des établissements d'hébergement pour personnes âgées



Statut des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes



Source : BDE, Finess, Conseil Départemental 31, 2015

⁶⁸ Source : INSEE – Midi-Pyrénées, 6 pages, sept 2012 - Omphale 2010 Insee, Enquêtes handicap-Santé 2008-2009 Insee-Drees, RP 2007.

D. L'habitat des gens du voyage : des besoins différents en fonction de modes de vie variés

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Des aires d'accueil en développement, mais une offre encore insuffisante
- Les modes de sédentarisation, une offre diversifiée mais peu lisible

La loi⁶⁹ prévoit que dans chaque département soit établi un Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage (SDAGV), celui de la Haute-Garonne a été révisé en février 2013. Ce schéma précise les besoins en accueil des gens du voyage vivant en caravane ou sédentarisés et fixe les objectifs d'accueil et de développement d'un habitat adapté. Les orientations du SDAGV s'articulent avec celles du PDALPD au sein duquel les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation sont considérés comme public prioritaire.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la métropole a pris la compétence de la réalisation de l'aménagement et de la gestion des aires d'accueil et doit également mettre en œuvre les dispositions du SDAGV et ceux du PDALPD, dans la limite de ses compétences, pour relever le défi de proposer des solutions d'habitat répondant aux besoins des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation, au travers de la réhabilitation de l'habitat existant dédié, favoriser un développement d'un habitat adapté et de terrains familiaux.

Des aires d'accueil en développement, mais une offre encore insuffisante

Par définition, les gens du voyage... voyagent... mais c'est lorsqu'ils s'arrêtent que se pose la question de l'accueil : où, dans quelles conditions, combien de temps... Dès lors, les gens du voyage sont une population difficilement quantifiable, ils vivent dans des habitats diversifiés et pour des durées très variables.

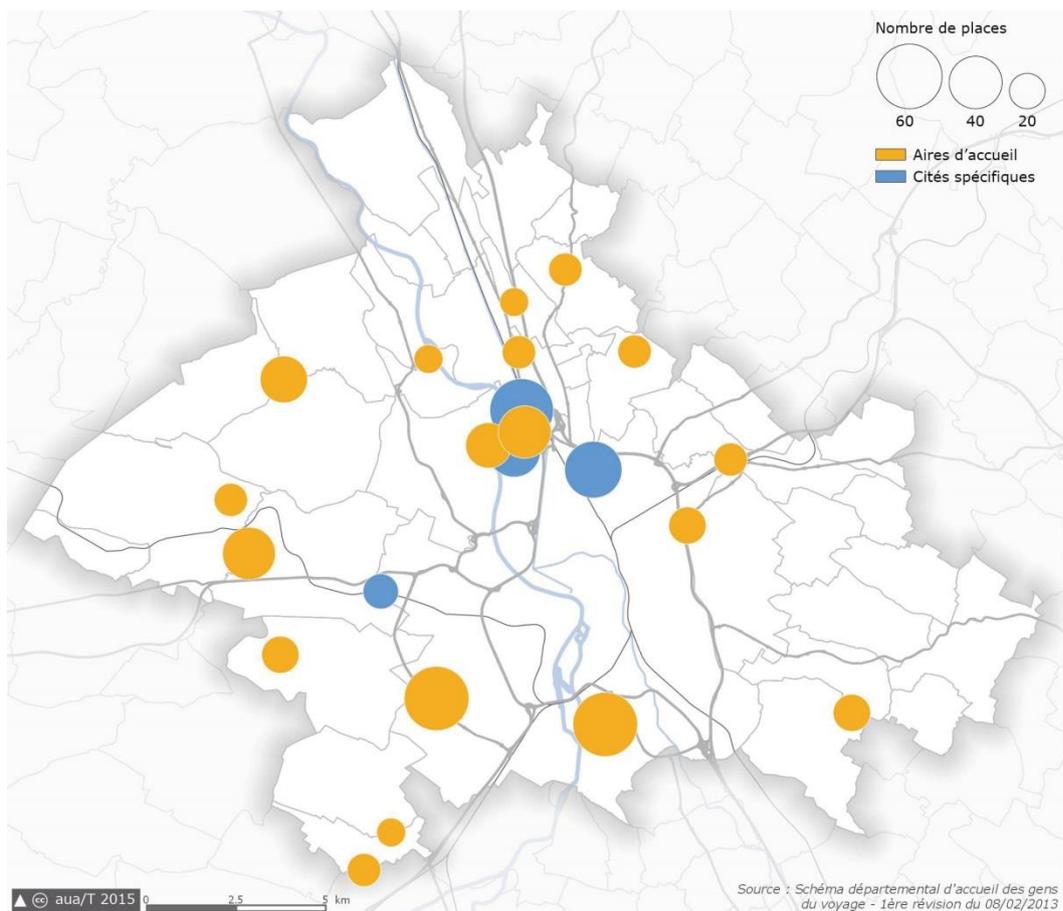
La loi précise que toutes les communes de plus de 5 000 habitants se voient fixer l'obligation de créer une aire d'accueil. Il s'agit d'équipements de quinze à vingt places de caravanes (2 000 m² au minimum) aménagés et gérés, permettant d'accueillir des familles passant ou séjournant régulièrement sur le territoire. L'aire est conçue comme un lieu de vie, un lieu d'habitat qui permet l'ancrage d'un groupe familial élargi et favorise ainsi « le retour au voyage » de certains membres de la famille. L'aire d'accueil permet à chaque famille d'avoir un espace privatif, mais dans une relative proximité spatiale. Chaque emplacement est équipé d'une alvéole sanitaire comprenant un WC et une douche. Toutefois, lorsqu'un groupe familial vit sur une aire d'accueil officielle, il va essayer d'y rester le plus longtemps possible en s'appropriant les lieux, d'une part en raison du déficit encore prégnant d'aires d'accueil (si la famille quitte l'aire, elle n'a pas forcément la certitude de pouvoir y retourner : un autre groupe pouvant s'y être installé), d'autre part, en fonction du règlement intérieur de l'aire puisque la durée du stationnement autorisée est corollaire aux temps de scolarisation des enfants en école de quartier.

Le SDAGV recense dix-huit aires d'accueil permanentes sur Toulouse Métropole, regroupent 430 places, dont deux sur la ville de Toulouse pour 120 places. Parmi elles, treize aires sont conventionnées et perçoivent à ce titre l'Aide à la Gestion des Aires d'Accueil (AGAA).

A cette offre, six aires doivent être créées dans six communes, soit 180 places supplémentaires. A noter que l'aire de La Mounède sur la ville de Toulouse est occupée par des familles sédentarisées. Ces familles devront être relogées dans de l'habitat adapté afin que l'aire retrouve sa vocation première d'accueil temporaire.

⁶⁹ Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les aires d'accueil et les cités spécifiques sur Toulouse Métropole (situation février 2013)



| En nombre de place par aires d'accueil | Ouvertes | | | En nombre de place par aires d'accueil | Ouvertes | | |
|--|------------|---------------|---------|--|------------|---------------|------------|
| | Aux normes | A réhabiliter | A créer | | Aux normes | A réhabiliter | A créer |
| Aucamville | 16 | | | Saint-Alban | 12 | | |
| Aussonne/Mondonville/Cornebarrieu | 32 | | | Saint-Jean | 16 | | |
| Balma | 20 | | | Saint-Jory | | | 16 |
| Beauzelle / Seilh | | 12 | | Saint-Orens | 20 | | |
| Blagnac | | 30 | | Toulouse Mounède | 60 | | 60 |
| Castelginest | 16 | | | Toulouse Purpan | | | 60 |
| Colomiers | 40 | | | Toulouse Rangueil | 60 | | |
| Cugnaux | | 12 | 8 | Toulouse Picarel | | | |
| Fenouillet | | | 20 | Tournefeuille | 20 | | |
| Launaguet | 16 | | | L'Union | 16 | | |
| Pibrac | 16 | | | Villeneuve-Tolosane | 16 | | |
| Quint-Fonsegrives | | | 18 | Total | 376 | 54 | 182 |

Source : Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, première révision du 8 février 2013

Les modes de sédentarisation, une offre diversifiée mais peu lisible

Le déficit de places en aires d'accueil, les conditions de vie difficile au quotidien dans les stationnements illicites (le manque d'hygiène, les contrôles de police et les expulsions) autant de fait qui vont contribuer à l'expression du souhait par certaines familles de disposer d'autres modes d'habiter pour se stabiliser. **Ainsi, les processus de sédentarisation sont des situations autant voulues que subies par les familles.** Vécue très différemment selon les groupes, la sédentarisation n'implique pas toujours un renoncement au voyage. C'est pourquoi, nombre de ces familles conservent une caravane, soit comme habitat principal, soit comme habitat complémentaire. Cependant, certaines familles optent pour une sédentarisation dans un habitat ordinaire et ne conservent pas leur caravane.

Les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation sont difficilement quantifiables. L'offre en habitat sédentaire des gens du voyage est très diversifiée et évolue selon les besoins et souhaits des familles. Selon le SDAGV, la population sédentarisée vivant en Haute-Garonne est d'environ 800 familles. A Toulouse, il est fait état de 500 familles vivant en caravanes, 195 en maisons dans les cités spécifiques et 270 ménages sur le quartier de Ginestous. A ces estimations, il convient d'ajouter les ménages qui vivent sur le territoire de Toulouse – hors quartier Ginestous – sur des terrains privés (propriétaires ou locataires) toute l'année ou quelques mois, dans le parc locatif social ou privé mais également ceux en stationnement sur des terrains non autorisés publics ou privés (stationnement illicite).

Les terrains familiaux privés

Les terrains familiaux privés, contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être en location ou en accession. Ils sont réalisés à l'initiative de personnes physiques ou morales, publiques ou privées. Ce sont des terrains bâtis ou non bâtis situés en zones constructibles qui peuvent être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Comme ils relèvent du domaine privé, ils ne sont pas identifiables en tant que tel.

Les terrains familiaux et les cités spécifiques en locatifs publics

Les terrains familiaux locatifs publics réalisés par une collectivité locale ont une conception proche des aires d'accueil, elles peuvent éventuellement comprendre en plus un lieu de vie et une cuisine. Ils permettent aux familles de répondre à une demande des gens du voyage qui souhaitent avoir un ancrage territorial, tout en conservant leur caravane. La famille dispose ainsi d'un lieu stable et personnel sans pour autant renoncer au voyage. Comme tout équipement public, un terrain doit être géré. La collectivité doit mettre en place une mode de gestion, faire voter un règlement intérieur et nommer un gestionnaire/régisseur de l'équipement. Par ailleurs, chaque famille doit signer à son arrivée une convention d'occupation, précisant les engagements réciproques et le montant à payer et les modalités de paiement (droit de place, eau, électricité). Contrairement aux aires d'accueil, dont la durée est limitée, les familles peuvent percevoir une aide au logement en fonction des critères de droit commun définis par la CAF.

En 2012, la ville de Toulouse initie une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) sur l'ensemble du quartier de Ginestous dans une volonté de prise en compte globale des habitants vivant sur différents sites de ce secteur. **Ginestous est un quartier d'accueil historique des gens du voyage qui s'y sont plus ou moins sédentarisés au fil du temps.** Ce quartier regroupe près de 300 ménages qui résident sur plusieurs sites, soit en caravane, soit dans l'habitat.

- **la Cité Picarel**, construite en 1984 au nord de Toulouse pour assurer le relogement des familles du vieux camp de Ginestous, est gérée par Habitat Toulouse, est composée de 40 pavillons avec jardins. Au fil des ans, des constructions illicites servant de dépendances ou de logements, en annexe des pavillons ont été construites par les habitants, sur le site ou aux alentours. Ainsi, bien qu'il y ait une sur-occupation de la cité, les familles se sont approprié les lieux et les liens sociaux sont importants. Sur ce site, différents services publics sont mis à disposition : un centre social, une halte-garderie et un transport scolaire est assuré par la mairie ;

- **le terrain familial de Picarel**, comprenant 23 familles vivant en caravane ;

- **la Cité des Violettes**, gérée par Habitat Toulouse, a été construite dans le cadre d'une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) dans le quartier des Izards. La cité comprend 47 pavillons et bénéficie des services et équipements du quartier ;

- **la cité des Chênes** a été construite en 2004, suite aux inondations de la Garonne en 2000, pour loger une partie des familles de Ginestous. Portée par la SA HLM Nouveau Logis Méridional, la cité comprend 49 villas avec jardin. Ces jardins

se sont très vite transformés en lieu de stationnement de caravanes permettant la décohabitation des jeunes ou l'accueil de personnes ayant un lien de parenté.

- **hors périmètre de la MOUS, le Hameau de Fleurance**, construit en 2002 dans le quartier de Saint-Martin-du-Touch sur Toulouse, suite à la démolition de l'ancien site en bordure de voie ferrée devenu vétuste, est géré par la SA HLM des Chalets. Il est composé de 18 pavillons avec jardins.

L'habitat adapté

Les opérations en habitat adapté prennent des formes très variables et sont souvent réalisées pour des familles élargies ou des groupes familiaux qui souhaitent vivre et habiter dans un lieu fixe, tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie. Aussi, certains programmes mixent caravanes et construction en dur, d'autres privilégient la construction. De l'habitation individuelle en diffus ou lotissement de plusieurs dizaines de logements, ces programmes s'adaptent au contexte local, aux demandes des familles et à leurs revenus. Ces programmes sont souvent mis en évidence dans le cadre de la MOUS, et la maîtrise d'ouvrage en sont confiés à différentes structures : bailleurs sociaux, Pact, collectivités locales... Ces logements adaptés peuvent être financés en PLAi et donc initiés par Toulouse Métropole et réalisés par les bailleurs sociaux. Dès lors, ces familles peuvent percevoir une aide au logement, en fonction des critères de droit commun définis par la CAF. En 2014, Habitat Toulouse lance un projet de réhabilitation d'une ferme « la Celtis » à Ginestous, rue de Fenouillet, pour réaliser six PLAi-R via la MOUS.

Le logement en locatif social ou privé

Comme tout habitant d'une commune, les gens du voyage peuvent déposer une demande de logement social. Les informations à caractère social ou ethnique n'étant pas légalement conservées, il n'est pas possible de quantifier le nombre de personnes concernées. Une partie d'entre eux vont également dans le parc locatif privé, notamment celui conventionné où les loyers sont plus abordables.

XI. Une offre en logements encore insuffisante, malgré l'effort entrepris

A. Un déséquilibre de l'offre existante

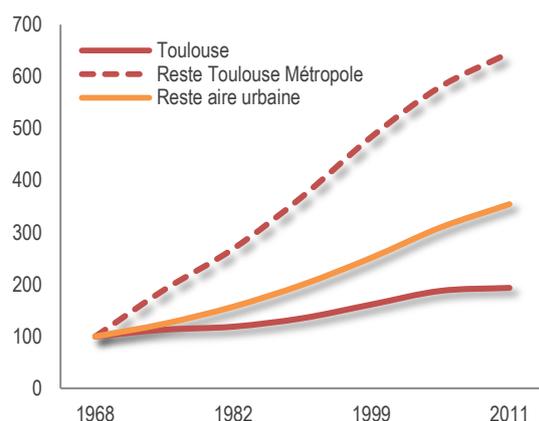
CE QU'IL FAUT RETENIR

- Toulouse concentre deux-tiers du parc de logement de la métropole
- Un rôle moteur de Toulouse et des communes de l'Ouest (Blagnac, Colomiers, Tournefeuille)
- Une polarisation sur Toulouse des logements de petites tailles, collectifs, locatifs et anciens
- Une diversification qui s'amorce en périphérie : hausse des petits logements et de la part du collectif

Depuis l'après-guerre, l'agglomération toulousaine connaît un accroissement ininterrompu de son parc de logements, pour répondre à la croissance démographique et à l'évolution des modes de vie. Ainsi, le parc de résidences principales a augmenté de près de 120 000 logements en vingt ans, soit **6 000 logements supplémentaires par an**.

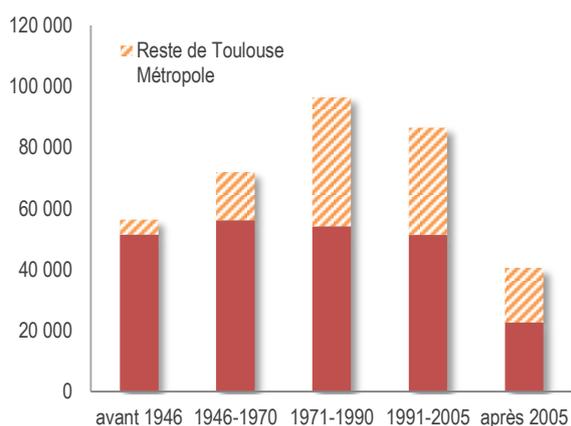
Evolution du parc des résidences principales selon les territoires

(base 100 en 1968)



Source : Insee RP

Le parc de résidences principales selon les époques de construction



Un rôle moteur de Toulouse et des communes de première couronne dans la production

Avec près de 240 000 résidences principales, Toulouse concentre plus des deux tiers des logements de l'agglomération. Cette part tend néanmoins à se réduire, le parc de logements ayant fortement crû dans les autres communes de Toulouse Métropole, mais également dans le reste de l'aire urbaine. Si grâce à un haut niveau de construction, Toulouse confirme son rôle moteur au sein de l'agglomération, les communes du quart nord-ouest montrent également de forts taux de croissance de leur parc, tant la première couronne - Colomiers, Blagnac et Tournefeuille - que des communes localisées en développement mesuré dans le SCoT de la Grande agglomération toulousaine.

Une spécialisation des territoires selon la typologie d'habitat

Toutefois, la localisation des différents types de logements demeure fortement contrastée : les petits logements sont davantage concentrés sur la ville-centre tandis que les grands logements se situent principalement dans le reste de Toulouse Métropole, et dans le reste de l'aire urbaine. **Toulouse concentre quatre fois plus de petits logements (T1, T2 et T3) que les autres communes de la métropole. En revanche le volume de grands logements (T4 et plus) est identique entre ville-centre et périphérie.** Cette répartition résulte du type d'habitat qui diffère selon les territoires : **en 2013, 84 %⁷⁰ des logements de la ville-centre sont situés dans des immeubles collectifs, alors que plus des deux-tiers des résidences principales sont des maisons sur les autres communes de la métropole.**

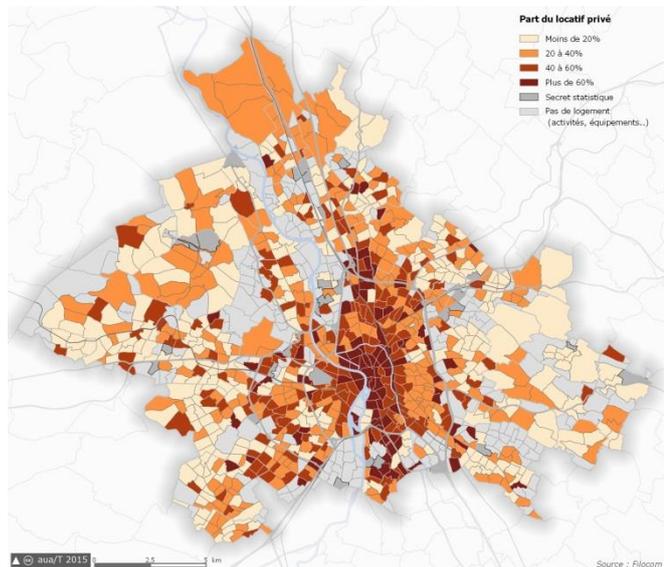
Sur Toulouse, le fort taux de logements collectifs résulte d'une part importante d'appartements anciens, tant sur le centre-ville, que dans certains faubourgs, notamment dans des copropriétés construites dans les années 1960 ou de maisons divisées en appartements, des grands ensembles construits dans les années 1960 dans les quartiers d'habitat social, ainsi qu'une forte production de petits logements collectifs construits sur la période récente.

En périphérie, les constructions de ces vingt dernières années se sont orientées vers l'individuel. Alors qu'un logement sur deux sur la ville-centre a été construit avant 1970, cette proportion s'inverse en périphérie où près de la moitié de l'offre de logements date d'après les années 1990. Néanmoins, au-delà de la distinction ville-centre/périphérie, des situations de plus grande diversité du parc de logements existent, au sein même de Toulouse, et dans les communes de première couronne ayant construit des grands ensembles dans les années 1960 ou mis en œuvre des opérations publiques importantes sur la période récente, comme Colomiers, Blagnac, Balma ou Cugnaux, où la part de logements collectifs y est supérieure à 40 %.

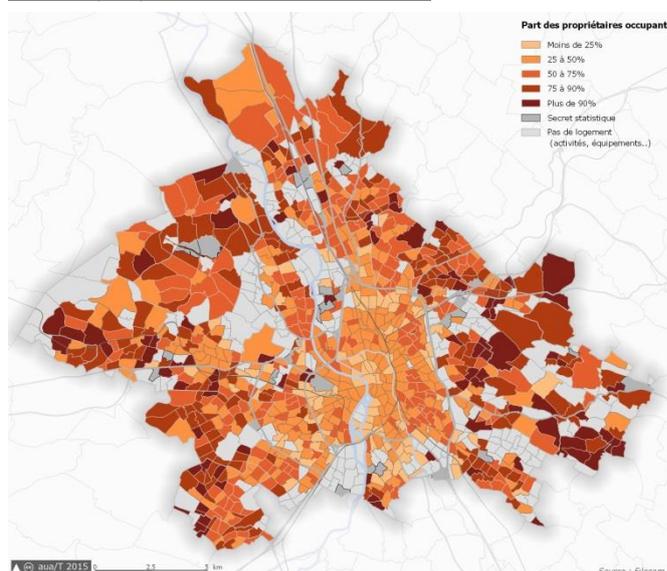
Plus globalement, **une diversification du type d'habitat s'opère en périphérie où la production de logements neufs collectifs a fortement augmenté depuis dix ans,** expliquant une hausse de la part des petits logements (+ 44 %⁷¹ de 2003 à 2013). Ainsi, seules neuf communes disposent d'un taux de collectif inférieur à 10 %, dont cinq ne comptent aucun immeuble collectif sur leur territoire, notamment dans l'est de l'agglomération.

Cette spécialisation des territoires en matière de type d'habitat est à corréliser avec les différents statuts d'occupation. Sur Toulouse, les deux-tiers de l'offre de logements sont en location, dont la moitié dans le parc privé. **Ces proportions s'inversent en périphérie où les deux tiers de l'offre de logements sont en propriété occupante.** Par ailleurs, le nombre de pièces et la superficie des logements diffèrent selon les territoires : en périphérie, l'offre de logements pour des propriétaires occupants se compose à 85 % de grands logements, essentiellement en individuel, tandis qu'ils ne sont qu'un peu plus de la moitié sur Toulouse. Plus du tiers du parc locatif privé en périphérie est constitué de grands logements, pour 14 % sur Toulouse.

Part des logements pour de la location dans le secteur privé au sein des résidences principales à la section cadastrale en 2013



Part des logements pour de la propriété occupante au sein des résidences principales à la section cadastrale en 2013



Une polarisation de l'offre locative sociale sur Toulouse... en voie de diversification sur le reste du territoire

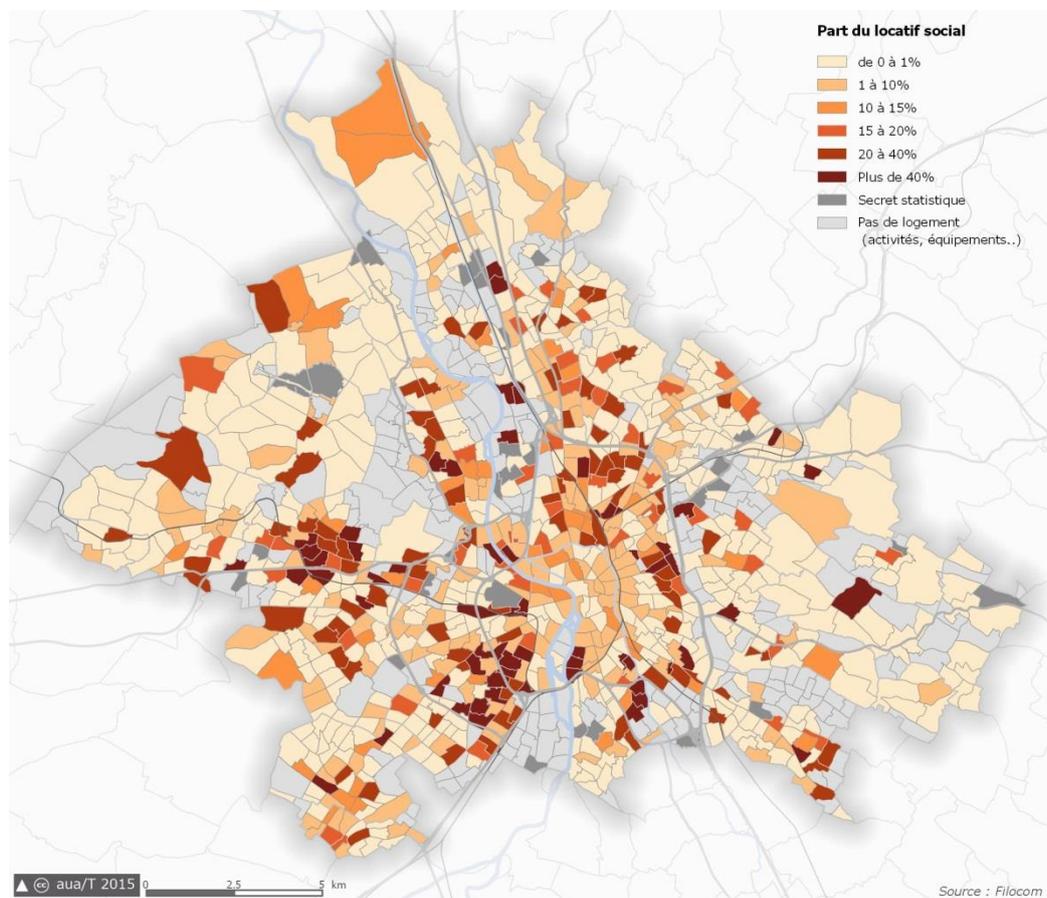
Les déséquilibres de la répartition de l'offre locative sociale constituent une autre caractéristique de la métropole. Au 1^{er} janvier 2014, **Toulouse Métropole regroupe 55 460 logements locatifs sociaux, soit près de 16 % des résidences principales**. Ce parc est essentiellement concentré sur Toulouse (39 750 logements sociaux) et sa proche périphérie.

Un tiers du parc social s'est construit entre 1949 et 1974, correspondant à la mise en œuvre de la politique d'édification des grands ensembles pour répondre aux besoins en logements de l'ensemble de la population. Cette politique s'est ensuite intensifiée dans les « villes nouvelles » du Mirail et de Colomiers. Au 1^{er} janvier 2014, plus du tiers du parc social est localisé dans ces nouveaux quartiers devenus quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Face au déficit de logements sociaux et aux déséquilibres de l'offre, Toulouse Métropole a engagé une progression de la programmation locative sociale depuis les années 2000, permettant un rééquilibrage progressif de l'offre et une plus grande mixité d'habitat dans les quartiers toulousains et les communes de périphérie.

Aujourd'hui, les segmentations du parc renvoient aux spécialisations territoriales dans le développement du type d'habitat, avec leurs conséquences sur les déséquilibres sociodémographiques, notamment en termes d'accueil de population familiale. Toutefois, **ce parc est en voie de diversification sur tous les territoires**. Ainsi, le déploiement récent du parc locatif privé et social, introduit une diversité d'habitat dans les communes de périphérie, permettant une gamme de logements élargie pour répondre au moins en partie aux besoins des populations actuelles et futures.

Part des logements locatifs sociaux au sein des résidences principales à la section cadastrale en 2013



Source : Filocom 2013, MEEDDM, d'après DGFIP

B. Une production du logement qui s'intensifie et se concentre

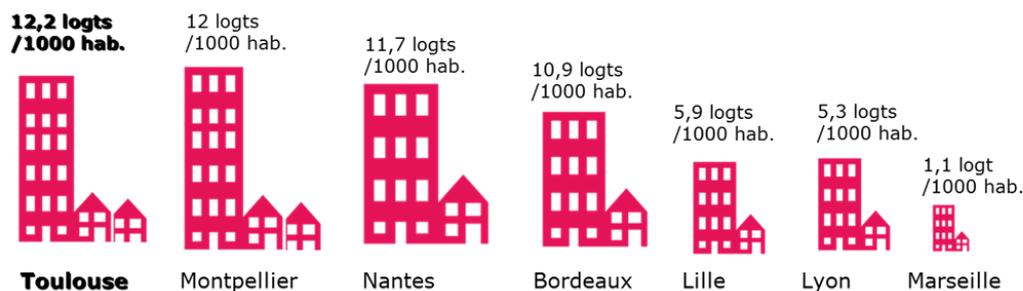
CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un rythme de construction soutenu : 120 000 logements en vingt ans
- Un recentrage progressif sur la ville-centre : deux tiers des autorisations de logement
- Un niveau de production qui s'accroît dans les autres communes
- Un déséquilibre résidentiel ouest/est toujours marqué à l'échelle de l'aire urbaine
- Vers la constitution d'une ville plus compacte : progression du logement collectif et de l'individuel groupé, baisse des surfaces moyennes de terrains
- Une intervention publique : 27 % de la production réalisée en opérations d'aménagement, 2/3 à Toulouse

Une dynamique de construction parmi les plus fortes de France

Avec **12,2 logements autorisés pour 1 000 habitants en moyenne de 2010 à 2014**, le rythme de construction de **Toulouse Métropole est l'un des plus forts des métropoles françaises**, suivi de Montpellier et Nantes. L'attractivité de l'agglomération toulousaine, son dynamisme démographique conjugué aux évolutions des modes de vie des habitants - décohabitation, célibat prolongé, séparation, vieillissement - alimentent des besoins en logements importants. Pour répondre aux besoins des ménages, la production de logements s'est fortement accrue sur les dernières années. L'objectif fixé par le PLH prorogé 2014-2019 est de produire de **6 500 à 7 500 logements en moyenne par an**. Ces objectifs reflètent la responsabilité de Toulouse Métropole au sein du SCoT, et plus largement de l'InterSCoT, en matière d'accueil de population et de lutte contre l'étalement urbain.

Taux de construction pour 1 000 habitants en moyenne de 2010 à 2014



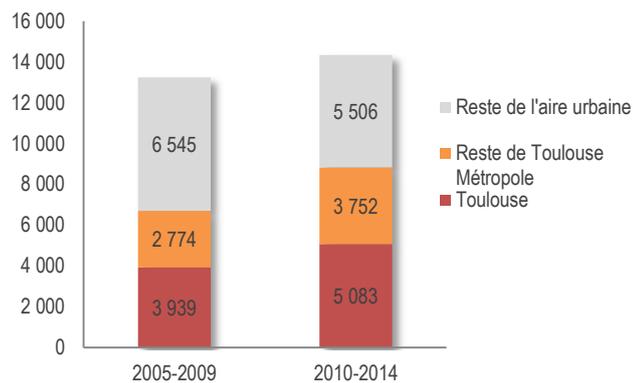
Source : SOeS, Sit@del2

Un recentrage de la production, notamment sur la ville-centre

Sur la dernière décennie, le volume de logements autorisés augmente tendanciellement, et ce malgré un rythme irrégulier influencé par les dispositifs d'investissement locatif et par la conjoncture des marchés. Sur Toulouse Métropole, après deux années de repli dû à la crise immobilière et après une année 2011 qui se démarque avec un niveau de production exceptionnel, le dispositif Scellier ayant contribué à dynamiser le marché, l'activité de la construction est en reprise, soutenue notamment par le dispositif Pinel. Ainsi, **près de 8 800 logements ont été autorisés en moyenne par an de 2010 à 2014, soit les deux tiers de la construction de l'aire urbaine**.

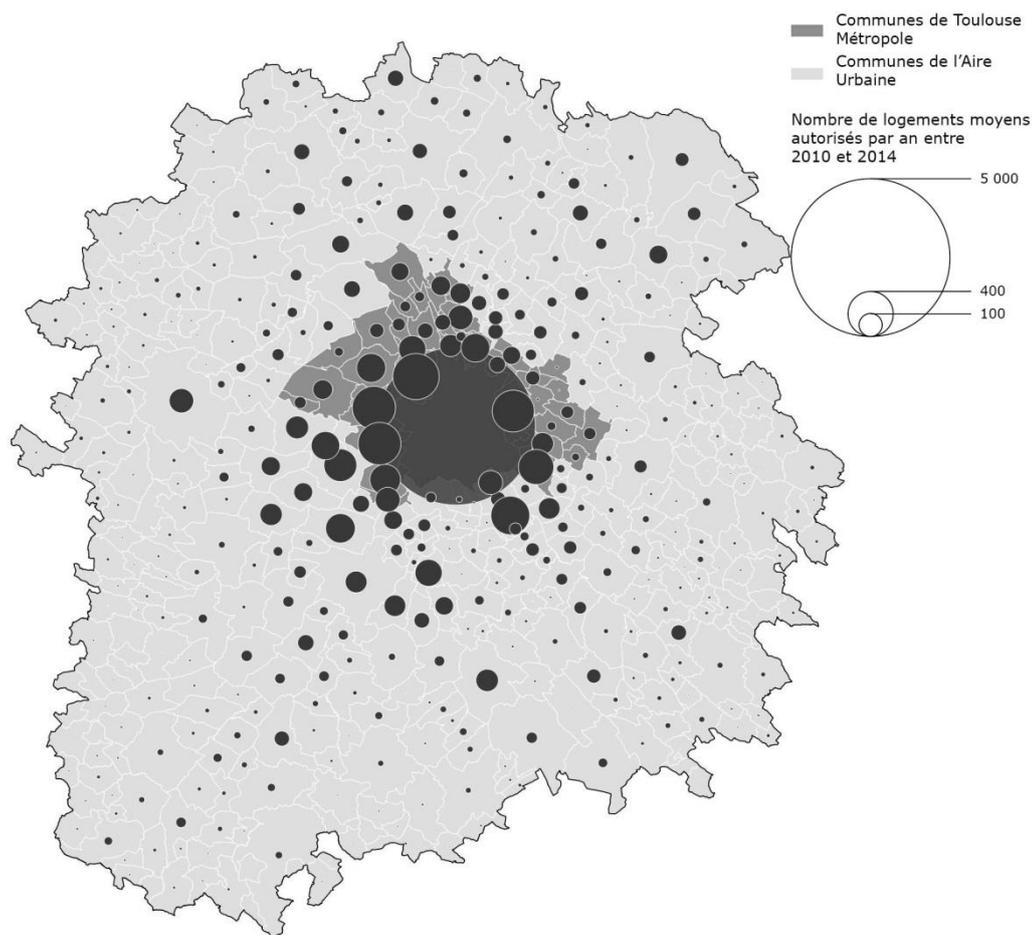
La production de logements est toujours particulièrement active sur Toulouse qui représente près des deux tiers des autorisations de construire de la métropole, soit près de **5 100 logements en moyenne par an de 2010 à 2014**. En périphérie, le niveau de production s'accroît pour atteindre **3 700 logements sur la même période**, soit une progression plus marquée que sur Toulouse (+ 35 % par rapport à 2005-2009 pour + 25 % sur Toulouse). **Dans le même temps, la production tend à s'infléchir sur le reste de l'aire urbaine**, avec une légère diminution des autorisations de construire entre les deux périodes (- 16 %).

Evolution des logements autorisés par territoire et par période



Source SOes, Sit@dem2

Ce qui contribue à une évolution des dynamiques territoriales, avec un recentrage progressif de la production sur le cœur de l'agglomération, répondant aux objectifs de polarisation du développement résidentiel à proximité des zones d'emplois, des transports en commun, des services et équipements, inscrits dans le SCoT de la Grande agglomération toulousaine. Toutefois, **la production de logements est inégalement répartie** : notamment sous l'influence de la forte polarisation des emplois à l'ouest, **le déséquilibre résidentiel ouest/est reste marqué**, avec un rythme de production en augmentation sur les villes de première couronne, comme Blagnac, Colomiers et Tournefeuille, malgré une augmentation de la production de logements dans les communes de la proche banlieue est, notamment à Balma et Saint-Orens.



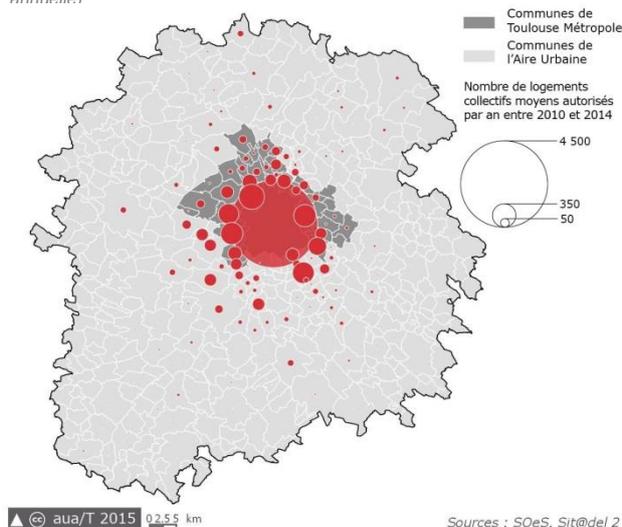
▲ © aua/T 2015

0 2,5 5 km

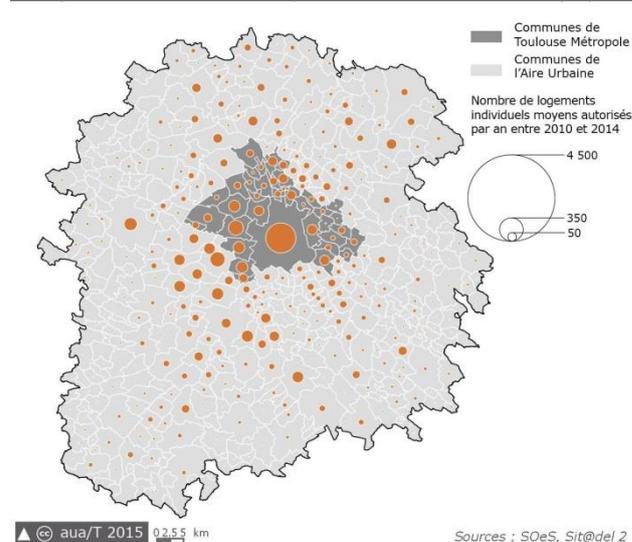
Sources : SOes, Sit@del 2

Une densification de la construction liée au recentrage de la production de logements collectifs...

Les logements collectifs autorisés par commune entre 2010 et 2014 (moyenne annuelle)



Les logements individuels autorisés par commune entre 2010 et 2014 (moyenne annuelle)



Une construction du collectif centrée sur les communes de Toulouse Métropole

Les dix plus fortes progressions de logements collectifs entre 2010 et 2014

- 1- Toulouse : + 4 547 logements autorisés par an
- 2- Blagnac : + 377 logements autorisés par an
- 3- Balma : + 294 logements autorisés par an
- 4- Tournefeuille : + 291 logements autorisés par an
- 5- Castanet : + 275 logements autorisés par an
- 6- Colomiers : + 245 logements autorisés par an
- 7- Saint-Orens : + 193 logements autorisés par an
- 8- Beauzelle : + 132 logements autorisés par an
- 9- Launaguet : + 116 logements autorisés par an
- 10- Cugnaux : + 113 logements autorisés par an

Une construction de maisons répartie sur de nombreuses communes, souvent périurbaines

Les dix plus fortes progressions de logements individuels entre 2010 et 2014

- 1- Toulouse : + 536 logements autorisés par an
- 2- Plaisance : + 132 logements autorisés par an
- 3- Colomiers : + 131 logements autorisés par an
- 4- L'Isle-Jourdain : + 97 logements autorisés par an
- 5- Seysses : + 86 logements autorisés par an
- 6- Eaunes : + 82 logements autorisés par an
- 7- Tournefeuille : + 79 logements autorisés par an
- 8- Cugnaux : + 79 logements autorisés par an
- 9- Auterive : + 77 logements autorisés par an
- 10- Saint-Lys : + 77 logements autorisés par an

Sur Toulouse Métropole, le rythme de construction soutenu est porté essentiellement par la production en collectif, notamment sur la ville-centre avec près de neuf logements collectifs autorisés sur dix, alors qu'ils sont un peu plus du quart sur le reste de l'aire urbaine. En périphérie, si une diversification du type d'habitat tend à s'engager sur la plupart des communes de la métropole, ce sont celles de première couronne qui portent l'essentiel de la production, telles que Blagnac, Colomiers, Tournefeuille, Balma et Saint-Orens : leurs équipements et services, leur accessibilité en transports en commun (Bus en Haut Niveau de Service, train au quart d'heure, métro...) et la réalisation d'opérations d'aménagement permet d'intensifier la construction.

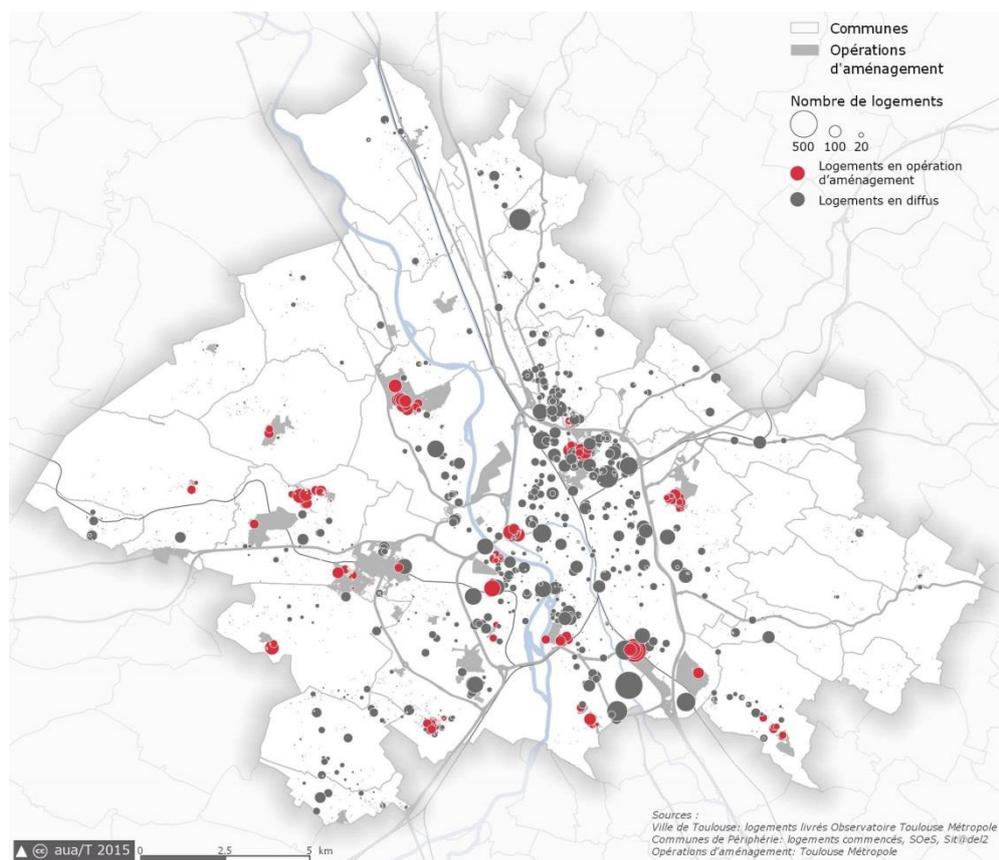
La production de logements individuels est plus diffuse et largement portée par les communes au-delà de Toulouse Métropole, dans les intercommunalités proches ou dans le périurbain lointain : **1 100 permis de construire en individuel groupé ont été délivrés en moyenne par an sur Toulouse Métropole**, pour 1 300 sur le reste de l'aire urbaine. Néanmoins, sur la ville-centre, l'individuel groupé progresse, avec 400 logements en moyenne par an de 2010 à 2014, pour 220 de 2005 à 2009 ; elle se maintient dans les autres communes de la métropole, avec 700 logements en moyenne par an.

La progression des logements autorisés en collectif, conjuguée à une baisse des surfaces moyennes des terrains en individuel, engage l'agglomération vers la constitution d'une ville plus compacte, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace et d'énergie.

... notamment dans des opérations d'aménagement

Un développement maîtrisé de la métropole, permettant de limiter l'étalement urbain, nécessite une articulation entre l'intervention foncière et la politique de l'habitat. Cette stratégie repose sur différents outils de maîtrise foncière dont les opérations d'aménagement, qu'elles soient publiques ou conventionnées avec des opérateurs privés, d'intérêt communautaire ou communal. Ces opérations (Zone d'Aménagement Concerté, Projet Urbain Partenarial et Programme d'Aménagement d'Ensemble) permettent de mettre en œuvre les principes de mixité sociale avec une production organisée entre locatif social, accession sociale, accession abordable et libre.

La production de logements de 2010 à 2014 dans les opérations d'aménagement et en diffus



Sur Toulouse Métropole, seulement 27 %⁷² de la production de logements de 2010 à 2014 est réalisé en opérations d'aménagement, soulignant l'importance de la production en diffus, que ce soit en extension urbaine, en intensification ou en renouvellement urbain. Toutefois, une part non négligeable de cette production se réalise aux franges des grandes opérations d'aménagement, à proximité des équipements et des transports en commun.

Si les deux-tiers de la production en opération d'aménagement se font sur Toulouse, il convient toutefois de souligner une production soutenue dans les communes de première couronne portée par des opérations sous maîtrise publique (Ramassiers, Andromède, Vidailhan...).

Les politiques d'aménagement se poursuivent, des ZAC sont en cours de réalisation, leur participation à l'effort de production se fera ressentir dans les années à venir, notamment sur la Cartoucherie et Toulouse Montaudran Aerospace. Ensuite, des projets sous maîtrise publique prendront la relève des opérations en cours ou en voie d'achèvement, notamment la ZAC Hers-Marcaissonne-Malepère à l'est, le Canal de Saint-Martory et Las Fonsès au sud-ouest. **Si ces opérations permettent à Toulouse Métropole de maîtriser une partie de la production, notamment en extension urbaine, d'autres sont à renforcer ou à instaurer, notamment en renouvellement urbain ou en restructuration urbaine. Dès lors, le PLUi-H représente une opportunité pour la collectivité d'introduire une palette d'outils pour une meilleure maîtrise foncière.**

⁷² Sources : SOeS-Sit@del2 pour les logements commencés dans les communes de périphérie / Observatoire de Toulouse Métropole pour les logements livrés sur Toulouse.

C. Un marché du logement sélectif et peu favorable aux familles

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une taille des terrains qui augmente avec l'éloignement de la ville-centre : collectif (54 m²/110 m²)-individuel (400 m²/985 m²)
- Un écart du coût du foncier entre centre-ville et périphérie qui se creuse notamment pour le collectif : 515€/m² sur Toulouse contre 330 €/m² hors Toulouse
- Une concurrence sur l'individuel qui s'exerce au-delà de Toulouse Métropole et favorise l'éloignement des ménages
- Une dynamique de construction largement soutenue par les dispositifs d'investissement locatif...
- Une production de petits logements
- Des prix de vente en accession neuve de moins en moins favorables pour les familles
- Un marché de l'ancien de moins en moins régulateur, une forte hausse des prix depuis 2000

Un marché foncier convoité et concurrentiel

Une taille des terrains qui augmente avec l'éloignement de la ville-centre

De 2010 à 2013, **200 m²⁷³ ont été consommés en moyenne par an pour la construction d'un logement sur Toulouse Métropole. Cette emprise foncière varie selon les territoires en fonction des formes urbaines développées.** En effet, la taille des terrains augmente avec l'éloignement du centre de Toulouse. La production de logements en périphérie étant davantage axée sur l'individuel, bien que la part du collectif y augmente sur la période récente, à Toulouse, le logement collectif reste la forme d'habitat la plus développée dans la production du logement. De 2010 à 2013 la ville de Toulouse mobilise en moyenne 88 m² par logement neuf, pour 385 m² sur les communes de périphérie.

Pour le logement collectif, 60 m² sont mobilisés en moyenne sur Toulouse où la production de petits logements y est importante, **90 m² sur les communes de première couronne et 120 mètres carrés sur les communes de périphérie**

Pour le logement individuel, 470 m² sont mobilisés en moyenne sur Toulouse, en lien avec le développement de l'individuel groupé, pour 920 m² sur les communes de première couronne et **1 080 m² pour celles de périphérie plus éloignées.**

Un écart du coût du foncier entre centre-ville et périphérie qui se creuse

Le prix moyen du foncier pour construire du logement collectif atteint 515 euros par m² de SHON⁷⁴ en moyenne de 2010 à 2013 sur Toulouse pour 330 euros par m² sur le reste de Toulouse Métropole, ce coût étant toutefois plus important sur les communes de première couronne où la production d'opérations de logements collectifs est plus importante. L'inflation sur le prix du foncier se poursuit au sein de la ville-centre, puisque qu'en 2013, ce prix franchit le seuil des 800 euros par m² de SHON pour 500 euros en moyenne sur l'année 2010, alors que le phénomène inverse se produit en périphérie.

Plusieurs facteurs expliquent ce processus : le recentrage de la production en cœur d'agglomération, où le foncier est plus rare et plus convoité, une production de logements collectifs en périphérie plus souvent en opération sous maîtrise publique avec des charges foncières minorées, alors que sur Toulouse même si la production d'opérations collectives en opération d'aménagement est majoritaire, les trois-quarts de la production se font en diffus.

Dès lors, une vive concurrence s'opère entre les promoteurs, participant à une hausse de la charge foncière hors ZAC. Cette concurrence se répercute sur l'ensemble du marché immobilier : elle ne facilite pas l'accès au foncier pour les bailleurs sociaux, avec des conséquences sur le coût de sortie des logements, dans un contexte où le coût de construction ne cesse de croître sous l'effet de la hausse des matières premières et des normes environnementales.

⁷³ Source : SOeS, Sit@del2 – traitement aua/T.

⁷⁴ Source : Chambre des Notaires-Base Perval – traitement aua/T.

Une concurrence sur l'individuel qui s'exerce au-delà de Toulouse Métropole

Au sein de la métropole, les écarts de prix du foncier pour la production de logements individuels sont moins importants que pour le collectif. Le prix moyen d'un terrain à bâtir pour une maison varie entre 192 000 euros en moyenne de 2010 à 2013 à Toulouse pour 140 000 euros en périphérie. Toutefois, cette offre reste relativement ténue.

Dès lors, la principale concurrence s'opère au-delà de la métropole, et surtout au-delà du pôle urbain où les prix des terrains à bâtir, plus abordables, favorisent l'éloignement des ménages souhaitant accéder à la propriété en raison de coûts d'acquisition moins élevés. A titre de comparaison, un terrain à bâtir se vend en moyenne 103 300 euros dans le secteur de Léguevin⁷⁵, 84 000 euros sur le secteur de Muret, 90 500 euros dans le secteur de Fronton et 64 000 euros dans le secteur de Carbonne. Ces niveaux de prix peuvent être encore plus abordables dans des territoires limitrophes à la Haute-Garonne, notamment dans l'est gersois ou l'ouest tarnais.

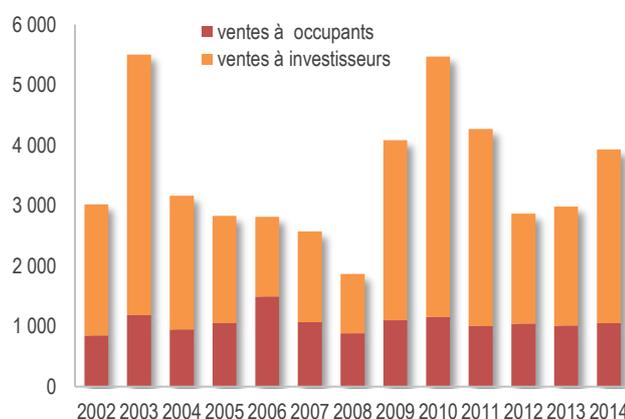
Un marché du logement neuf peu diversifié

Une dynamique de construction largement soutenue par les dispositifs d'investissement locatif...

La dynamique de construction de logements est largement soutenue par les dispositifs d'investissement locatif. En effet, depuis les premiers dispositifs datant du milieu des années 1980 (Quilès-Méhaignerie puis Périssol), jusqu'au Pinel en 2015, l'agglomération toulousaine est l'un des territoires les plus attractifs de France pour les investisseurs. Sur les 4 000 logements vendus en moyenne par an de 2010 à 2014 en promotion immobilière⁷⁶, 73 % sont réalisés auprès d'investisseurs. Cette proportion atteint 81 % sur Toulouse, soit **1 900 logements vendus en moyenne annuelle à des investisseurs.**

En revanche, contrairement aux ventes auprès des investisseurs, liées aux cycles des différents dispositifs, les ventes auprès des propriétaires occupants sont stables depuis plus de dix ans. En effet, quelle que soit la conjoncture immobilière, **près d'un millier de logements sont vendus, en moyenne, chaque année, à des propriétaires occupants**, dont un tiers est issu de dispositifs d'accession sociale sur les dernières années, notamment en Prêt Social Location Accession (PSLA). Alors que Toulouse regroupe les deux tiers des investissements locatifs de la métropole, les ventes à occupants sont plus fréquentes dans les communes de périphérie : 38 % des ventes en moyenne de 2010-2014 pour 20 % sur Toulouse.

Répartition des ventes à des investisseurs et des propriétaires occupants en promotion privée depuis 2002



Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

... mais une production récente de logements qui renforce les spécialités territoriales...

La polarisation de la construction qui s'opère depuis plusieurs années ne suffit pas à rééquilibrer la répartition des habitants. **Dans le neuf, la baisse continue de la production sur le segment le plus accessible aux classes moyennes, en collectif comme en individuel, écarte les primo-accédants.** Dès lors, les ventes des logements neufs restent majoritairement soutenues par les investisseurs privés, d'où une production orientée vers les petits logements, qui ne répond pas à la demande familiale en termes de nombre de pièces et de superficie de logements.

⁷⁵ Source : Chambre des Notaires-Base Perval – prix des transactions réalisées entre le 1er juin 2013 et le 31 mars 2014.

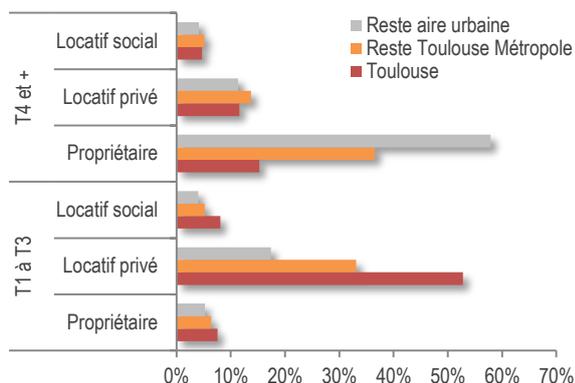
⁷⁶ ObserveR de l'Immobilier Toulousain.

Sur les 44 000 logements construits sur Toulouse Métropole depuis le début des années 2000, plus d'un logement sur deux sont des logements composés d'une à trois pièces. De par l'attractivité de Toulouse auprès des investisseurs, cette proportion est plus marquée sur la ville-centre qu'en périphérie, bien que sur ce territoire l'offre de petits logements augmente au fil des ans. Ce parc locatif récent composé de petits logements répond aux besoins des personnes vivant seules, aux étudiants ou jeunes actifs, aux couples sans enfant en début de parcours professionnel et résidentiel, et dans une moindre mesure aux familles monoparentales et aux couples avec enfant(s).

L'offre de grands logements récents (T4 et plus) est plus ténue, et inégalement répartie : **sur les 19 000 grands logements récents, les deux tiers ont été construits dans l'une des communes de périphérie**, essentiellement pour de la propriété occupante (66 %), et dans une moindre mesure pour du locatif privé (25 %). Sur Toulouse, la moitié de ces grands logements récents ont été construits pour de la propriété occupante, plus du tiers pour du locatif privé, le reste étant réalisé dans le parc locatif social.

Ces proportions s'inversent sur le reste de l'aire urbaine où la majorité des logements récents est constituée de grands logements, orientés principalement vers de l'accession à la propriété. Par ailleurs, les niveaux de loyers et les prix de vente des grands logements sur la métropole ne sont pas toujours compatibles avec la solvabilité des ménages, notamment des ménages à revenus modestes.

Caractéristiques des logements construits après 1999 par territoire selon les statuts d'occupation et le nombre de pièces



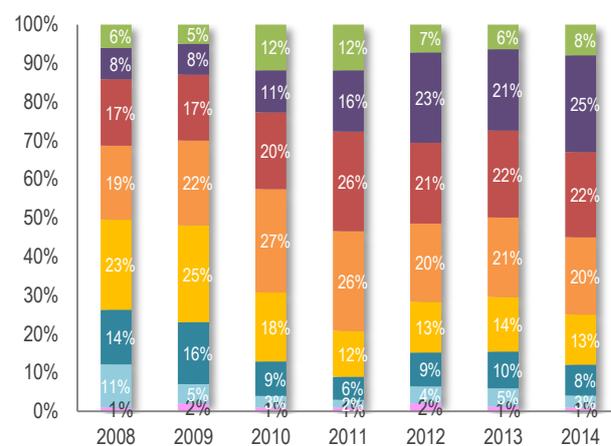
Source : Insee RP 2008

... et des prix de vente en accession neuve de moins en moins accessibles aux jeunes familles

Si les dispositifs successifs de défiscalisation ont permis de doper la production immobilière, ils ont également tiré les prix à la hausse, phénomène accentué avec le recentrage de la promotion immobilière dans Toulouse où le foncier est plus cher. En 2014, un appartement neuf en promotion immobilière se vend en moyenne 3 600 euros par m² - parking compris. Si, sur la période récente les appartements neufs ont connu les progressions de prix les plus faibles depuis dix ans, cette situation doit être relativisée au regard du niveau de prix de ce marché, élevé au début des années 2000, deux fois plus cher que celui des appartements anciens.

Par ailleurs, ces prix moyens cachent d'importantes disparités. Depuis plusieurs années, les ventes de logements en entrée de gamme ne cessent de diminuer. En 2014, parmi les ventes d'appartements neufs, seule une vente sur huit correspond aux prix de l'accession sociale (moins de 2 700 euros par m²), pour une sur quatre en 2008 et 2009. Les ventes d'appartements dont les prix sont situées entre 2 700 et 3 000 euros, représentent un volume à peine plus élevé que les ventes correspondant au segment de l'accession sociale. A l'inverse, un appartement sur trois s'est vendu à plus de 3 600 euros par m², pour un sur sept en 2008. Dès lors, la baisse continue de la production de logements neufs à des prix accessibles aux classes moyennes, en collectif comme en individuel, écarte les ménages primo-accédants, et ne permet pas de maintenir les jeunes familles souhaitant accéder à la propriété sur le territoire métropolitain. D'autant que la typologie des logements produits ne répond pas à la demande familiale. Dès lors, une part importante de familles souhaitant accéder s'éloigne de la métropole.

Evolution de la gamme de prix des appartements neufs en promotion immobilière depuis 2008.



Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

L'individuel groupé représente une alternative pour répondre aux besoins des familles, les deux-tiers de l'offre se composent de grands logements. Avec 500 ventes en moyenne par an et des niveaux de prix relativement élevés (un T4 de 85 m² se vend 250 000 euros en moyenne en 2014, un T5 de 105 m² se vend 300 000 euros), ce marché ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins.

Un marché du logement ancien plus abordable, présentant en partie des risques de déqualification

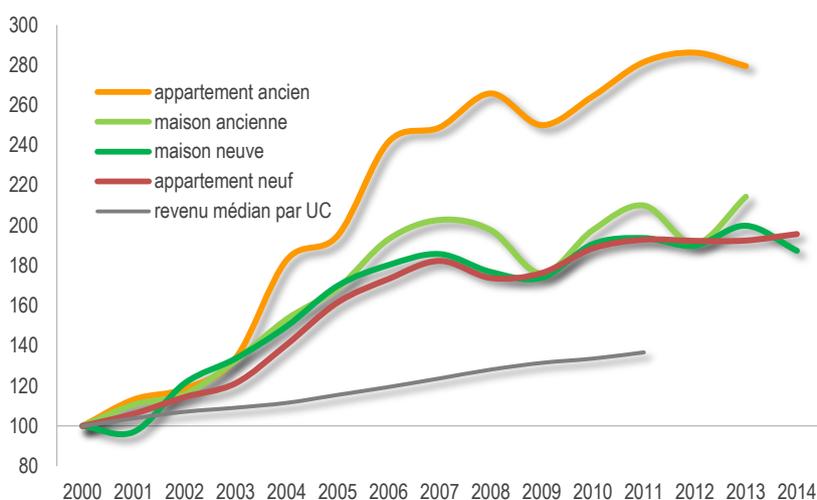
Un marché d'appartements anciens de moins en moins régulateur

Avec 5 000 ventes par an moyenne sur Toulouse Métropole, le marché de la revente d'appartements ou de maisons anciennes⁷⁷ participe à la fluidité du marché. Comme pour le marché du neuf, les ventes de logements anciens sont portées par la ville-centre et par l'habitat collectif (respectivement plus des deux tiers des transactions), reflet de la structure du parc de logements. Les appartements représentent la quasi-totalité du marché à Toulouse (88 % des transactions), et concernent plus d'une vente sur deux dans les autres communes, en lien avec le développement de programmes neufs sur ces territoires périphériques (40 % des appartements qui y sont vendus ont moins de cinq ans).

Après avoir connu les plus fortes évolutions de prix depuis les années 2000, ce marché ayant suivi le mouvement général à la hausse de l'immobilier, les prix tendent à stagner depuis la crise, mais ne s'infléchissent pas. Sur les dernières années, un appartement ancien se vend en moyenne 2 500 euros par m², soit près de 30 % de moins qu'un appartement neuf en promotion immobilière. Si l'offre des appartements anciens reste plus abordable, soutenue par des taux d'intérêt bas, la demande des primo-accédants est fragilisée par la suppression du PTZ dans l'ancien⁷⁸.

Par ailleurs, ces moyennes cachent d'importantes disparités, le parc des appartements anciens étant très hétérogène, notamment sur la ville-centre, où l'offre comprend tant des appartements de standing bien situés, que des appartements plus vétustes localisées en hypercentre ou dans les grandes copropriétés des années soixante. Ainsi, un appartement se vend entre 2 000 et 3 000 euros par m² (hors bien de prestige), soit un éventail de prix allant de 75 000 euros pour un studio à 280 000 euros pour un T5 et plus à Toulouse, et de 70 000 à 210 000 euros dans les autres communes de Toulouse Métropole. En périphérie, c'est dans le nord-ouest toulousain que les prix progressent le plus. Au sein de Toulouse, les prix de vente des quartiers centraux, tels que Capitole, Saint-Georges ou Les Carmes, continuent de croître, alors que dans les quartiers populaires, la baisse des prix se poursuit, notamment au sein des grandes copropriétés.

Evolutions des prix de ventes et des revenus médians par unité de consommation (base 100 en 2000)



Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain, Chambre des Notaires de la Haute-Garonne, Insee DGI

⁷⁷ Construites depuis plus de cinq ans, source Notaires-PERVAL.

⁷⁸ Suite à la réforme du PTZ+ mise en place en 2011.

Le marché des grandes copropriétés anciennes, un segment de plus en plus sélectif, notamment pour les jeunes primo-accédants

Un tiers des ventes d'appartements anciens sur Toulouse Métropole se fait au sein des grandes copropriétés de plus de cinquante logements, notamment dans les copropriétés construites dans les années 1960 sur Toulouse. Ce marché demeure le plus abordable, les appartements se vendant en moyenne 15 % moins cher que les appartements anciens hors grandes copropriétés et près de 40 % de moins que les appartements neufs de Toulouse. Pour autant, c'est aussi celui qui enregistre les plus fortes évolutions de prix depuis le début des années 2000 passant la barre des 2 000 euros par m² sur les dernières années. **Ce marché permet de répondre à une demande familiale. En effet, alors que sur le marché du collectif ancien hors grandes copropriétés, plus de la moitié des ventes sont des petits logements, sur celui des grandes copropriétés près des trois quarts des ventes concernent des T3 et plus.**

Dès lors, ce marché constitue un parc d'accession sociale de fait, notamment pour les familles modestes primo-accédantes. **Alors que depuis plusieurs années les profils des acquéreurs en copropriété rajeunissaient, en raison d'un marché du logement neuf de plus en plus sélectif, depuis plusieurs années, la proportion de jeunes acquéreurs est en diminution.** En effet, jusqu'à la fin des années 2000, pour une partie des jeunes ménages, l'achat en copropriété des années soixante constituait un tremplin dans le parcours résidentiel et considérait ce premier investissement comme un capital à réinvestir plus tard, dans un habitat plus adapté à leurs besoins.

Or, les mesures gouvernementales, telles que la mise en place des Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et la suppression du PTZ+ dans l'ancien **ont rendu ce marché moins accessible.** En effet, ce parc de logements, souvent qualifié de « passoire thermique », avec des coûts associés aux dépenses énergétiques auxquels pourraient s'ajouter d'éventuels coûts de travaux si la copropriété s'engage dans une action de réhabilitation, conjugué à des formes urbaines qui ne correspondent plus aux attentes des ménages, rend ce parc moins attractif auprès des acquéreurs potentiels. Par ailleurs, la suppression du PTZ dans l'ancien, conjugué à des conditions d'accès plus restreintes aux crédits, malgré des taux d'intérêts bas sur les dernières années, fragilisent leur accès sur ce marché immobilier.

Un marché des maisons anciennes peu actif, mais valorisé

Avec 1 300 ventes en moyenne par an, le marché des maisons anciennes est moins actif que celui des appartements, notamment au sein de la ville-centre, en lien avec la structure du parc de logements. **Les deux-tiers des ventes de maisons anciennes se font dans l'une des communes de périphérie**, notamment dans les communes de première couronne telles que Colomiers, Tournefeuille, Balma et Saint-Orens.

Pour autant, des disparités de prix s'opèrent entre ville-centre et périphérie : une maison ancienne se vend en moyenne 325 000 euros sur Toulouse, pour 275 000 dans le reste de la métropole. A titre de comparaison, une maison composée de cinq pièces se vend 405 000 euros dans Toulouse pour 317 000 euros en périphérie. Avec ces niveaux de prix, ce marché est essentiellement orienté vers les secundo-accédants, ou pour des primo-accédants à fort pouvoir d'achat (revenus ou apports personnels conséquents de par les solidarités familiales, héritages...).

D. Un décalage entre l'offre et la demande en logement social

CE QU'IL FAUT RETENIR

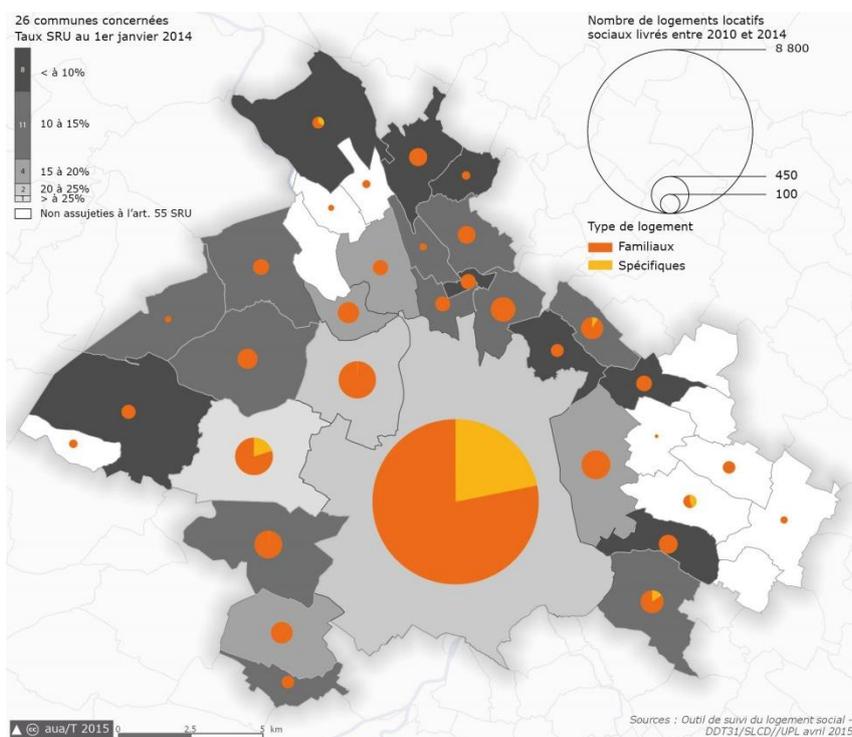
- Un effort de rattrapage conséquent : 2 350 logements par an de 2010 à 2014
- Une concentration de la production sur Toulouse (71 %) ; un effort de diversification dans les communes de première couronne
- Une amélioration de la réponse aux capacités financières des ménages les plus modestes : la part du PLAI-R augmente (de 11 à 31 % entre 2010 et 2014)
- Un rythme de rattrapage qui doit s'intensifier (Loi Duflot – 25 %) : en 2014, 18,84 % de logements locatifs sociaux
- Une demande sociale toujours aussi forte : quatre demandes pour une attribution
- Une paupérisation de la demande en logement social
- Une dynamique de répartition qui renforce les spécialisations : concentration des ménages les plus pauvres dans les quartiers d'habitat social – diversité sociale plus forte dans les quartiers centraux, faubourgs et communes de première couronne
- Un accès aux dispositifs d'hébergement de plus en plus difficile malgré l'effort de production

Une importante production locative sociale, mais une réponse encore insuffisante à la demande

Un effort de rattrapage conséquent

Face à la hausse des besoins, et pour répondre aux obligations de la loi SRU, Toulouse Métropole poursuit son **effort de rattrapage en termes de diversité de production du logement**. Avec **2 350 logements sociaux livrés en moyenne par an de 2010 à 2014** dont 1 950 familiaux⁷⁹ et 400 logements sociaux spécifiques⁸⁰, Toulouse Métropole atteint et dépasse les objectifs du PLH 2010-2015, établi à 2 200 logements sociaux par an.

Les logements sociaux familiaux et spécifiques livrés par commune de 2010 à 2014



⁷⁹ Outil de suivi Habitat – Toulouse Métropole / aua/T – Logements familiaux : PLAI-R, PLUS et PLS familiaux livrés par des organismes HLM, les communes, les CCAS, le CROUS et les associations agréées.

⁸⁰ Outil de suivi Habitat – Toulouse Métropole / aua/T – Logements spécifiques : PLS étudiants, personnes âgées et handicapés, PLAI-structures et adaptés et les logements d'urgences livrés par les organismes HLM, les communes, les CCAS, le CROUS et les associations agréées.

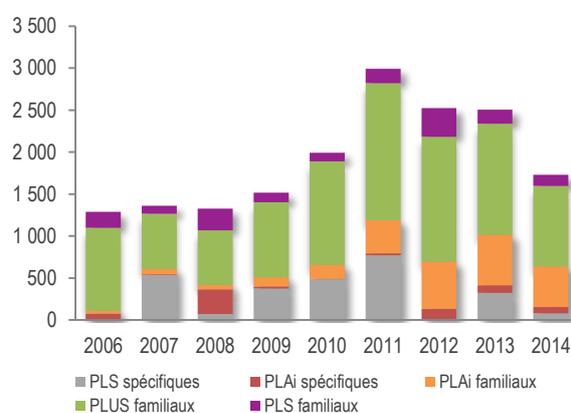
Une concentration de la production sur Toulouse... des efforts de diversification dans les communes de première couronne

La production est tout particulièrement active sur Toulouse qui représente 71 % des livraisons de la période, dont la quasi-totalité des logements spécifiques de la métropole. **La production récente sur Toulouse permet de rééquilibrer géographiquement l'offre locative sociale entre les quartiers toulousains.** Si tous les quartiers de démocratie locale sont concernés par des livraisons de logements sociaux, les volumes diffèrent, en lien avec les opportunités foncières et les projets de territoire. Ainsi, 40 % des livraisons de la période se sont réalisées au sein des quartiers de Borderouge, Montaudran/Saint-Exupéry et Sept Deniers. **L'effort de production dans les communes de périphérie a été relativement soutenu ces dernières années,** bien qu'encore inégalement réparti. Les communes de première couronne poursuivent leur effort de diversité, notamment Blagnac et Colomiers qui regroupent un quart des livraisons de logements de la périphérie, suivies de Balma, Tournefeuille et Launaguet.

Une amélioration de la réponse aux capacités financières des ménages les plus modestes

Si la production récente a permis de mieux répartir le parc locatif social sur le territoire, une diversification de cette offre s'est également engagée. Si en cinq ans, les deux tiers des logements sont livrés en PLUS⁸¹, la part de logements très sociaux, relevant du PLAi-R, progresse dans la production passant de 11 % en 2010 pour atteindre 31 % en 2014, une proportion atteinte tant sur la ville-centre qu'en périphérie, soit 2 200 logements. Cet effort de production permet de répondre aux capacités financières des ménages très modestes, de plus en plus nombreux parmi les demandeurs : **80 % de la demande locative sociale en attente d'un logement dispose de revenu inférieur aux plafonds de ressources du PLAi.** Cet effort de production a été favorisé par l'obligation faite par le PLH, puis par la loi aux communes et aux opérateurs de réaliser 30 % de logements très sociaux dans toute opération locative sociale.

Les logements sociaux livrés par les bailleurs par type de financements depuis 2006



Source : Outil de suivi du logement social, Toulouse Métropole, aua/T

A cela s'ajoute une offre de logements spécifiques, financés notamment en PLAi-Adapté et en PLAi-Structure pour des résidences sociales, des maisons relais et des centres d'hébergement d'urgence. A cette offre très sociale, ordinaire et spécifique, se joint une gamme intermédiaire, le PLS familiaux portés par des organismes HLM. Or, face à la précarisation accrue des demandeurs, **la part des PLS n'a cessé de diminuer dans la production, passant de 16 % des logements sociaux livrés de 2006 à 2009 à 9 % sur la période 2010-2014.** Néanmoins, développé avec modération et bien positionné dans l'espace urbain, le PLS permet de répondre à une demande, notamment celle des jeunes actifs.

Après trois années de forte production, les livraisons de logements sociaux sont en repli sur l'année 2014, la programmation ayant été fragilisée par le report d'opérations privées. En effet, 38 % des logements livrés sur la période 2010-2014 ont été produits en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), soit sous la seule maîtrise d'ouvrage d'un promoteur, qui réalise l'opération puis vend une partie des logements en bloc à un bailleur social. La VEFA permet d'introduire une mixité sociale au sein des programmes, et permet au bailleur de bénéficier des avantages liés au promoteur avec un coût du foncier et de construction minoré. Toutefois, ce mode de production rend la programmation locative sociale vulnérable face à des éventuels replis du marché, puisque dépendant de la pré-commercialisation du programme par le promoteur. Le niveau de production des logements spécifiques est moins irrégulier selon les années en raison de montages d'opérations plus complexes et entièrement maîtrisés par les opérateurs sociaux.

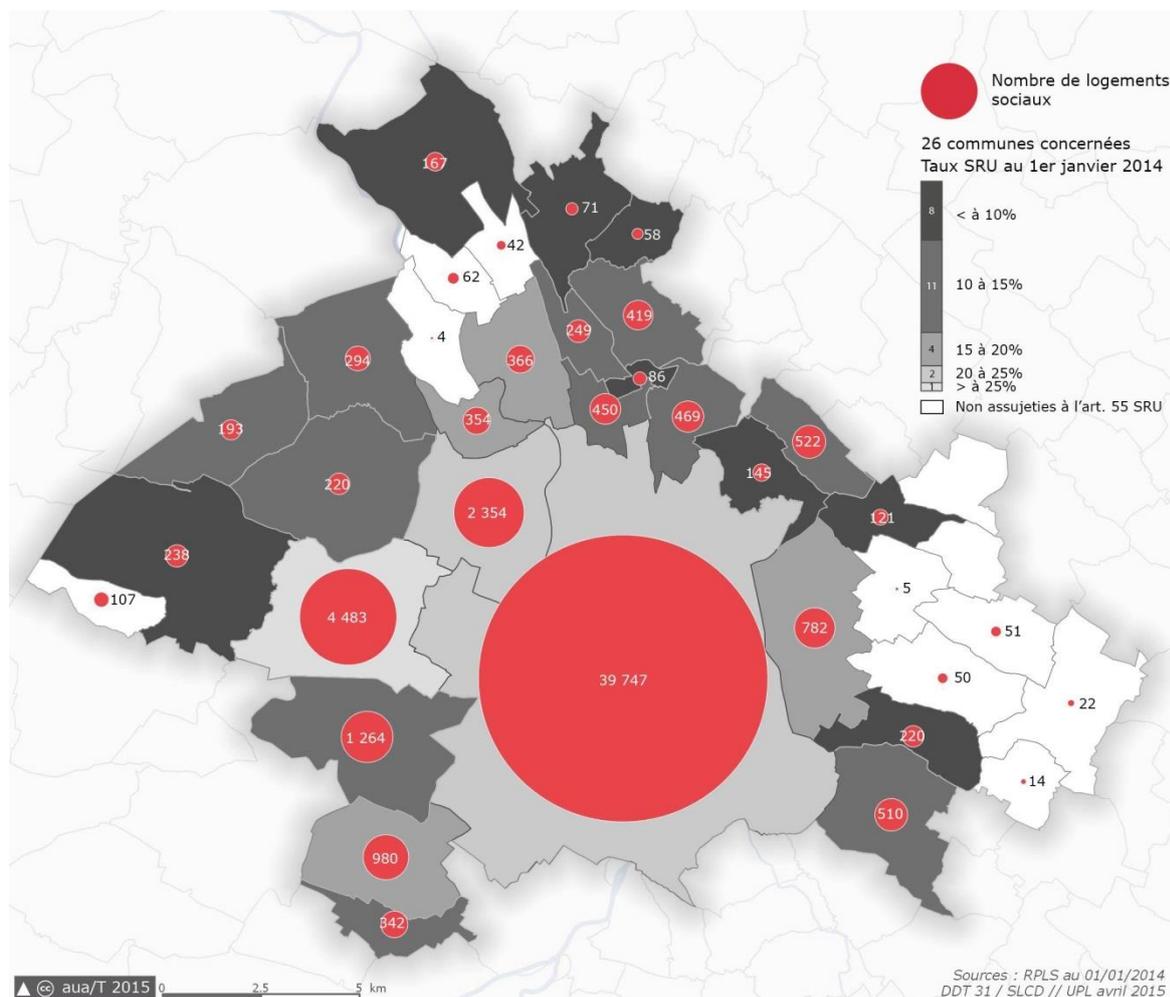
⁸¹ PLUS : le logement social dit « ordinaire » dans le cadre de crédits délégués ou de crédits ANRU.

Un rythme de rattrapage qui doit s'intensifier

L'effort de production va devoir se poursuivre avec la loi Duflot du 28 janvier 2013, qui a porté de 20 à 25 % l'objectif de logements sociaux à atteindre en 2025. Au 1^{er} janvier 2014, Toulouse Métropole regroupe près de **65 570 logements sociaux au sens de la loi SRU, soit 18,84 % des résidences principales**, dont la majeure partie est gérée par des bailleurs sociaux, le reste étant des logements privés conventionnés. **Avec la mise en application de la loi Duflot, le rythme du rattrapage va devoir s'accroître**, les modes de faire évoluer et tous les outils de production du logement social devront être mobilisés (acquisition-amélioration, bail emphytéotique, usufruit locatif social...). D'autant plus que, pour un certain nombre de communes, même proches du seuil des 25 %, l'objectif fixé pourrait être difficilement atteignable ; pour d'autres, répondre aux obligations nécessiterait de construire plus que ce qui a été fait depuis dix ans, en réalisant uniquement du logement social.

Pour ce faire, dès 2010, différents outils et partenariats ont été mis en place pour faciliter la production locative sociale. La production nouvelle est largement soutenue dans les opérations d'aménagement dans lesquelles les bailleurs bénéficient de charges foncières minorées pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe. Parallèlement, d'autres leviers ont été instaurés pour favoriser la production en diffus via les servitudes de mixité sociale et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le partenariat a été renforcé avec les opérateurs puisque Toulouse Métropole appuie la programmation de logements sociaux dans son territoire sur des contrats d'engagements co-signés par le Groupement Départemental HLM et chacun des bailleurs sociaux. Ces contrats précisent les engagements financiers respectifs (subventions de Toulouse Métropole, crédits délégués de l'Etat et fonds propres des organismes HLM), les objectifs quantitatifs et qualitatifs visés par les bailleurs pour la construction neuve, la réhabilitation du parc de logements anciens (programmation financière, suivi des livraisons) et les engagements des bailleurs sur le logement des publics en difficulté.

Le taux SRU par commune au 1er janvier 2014



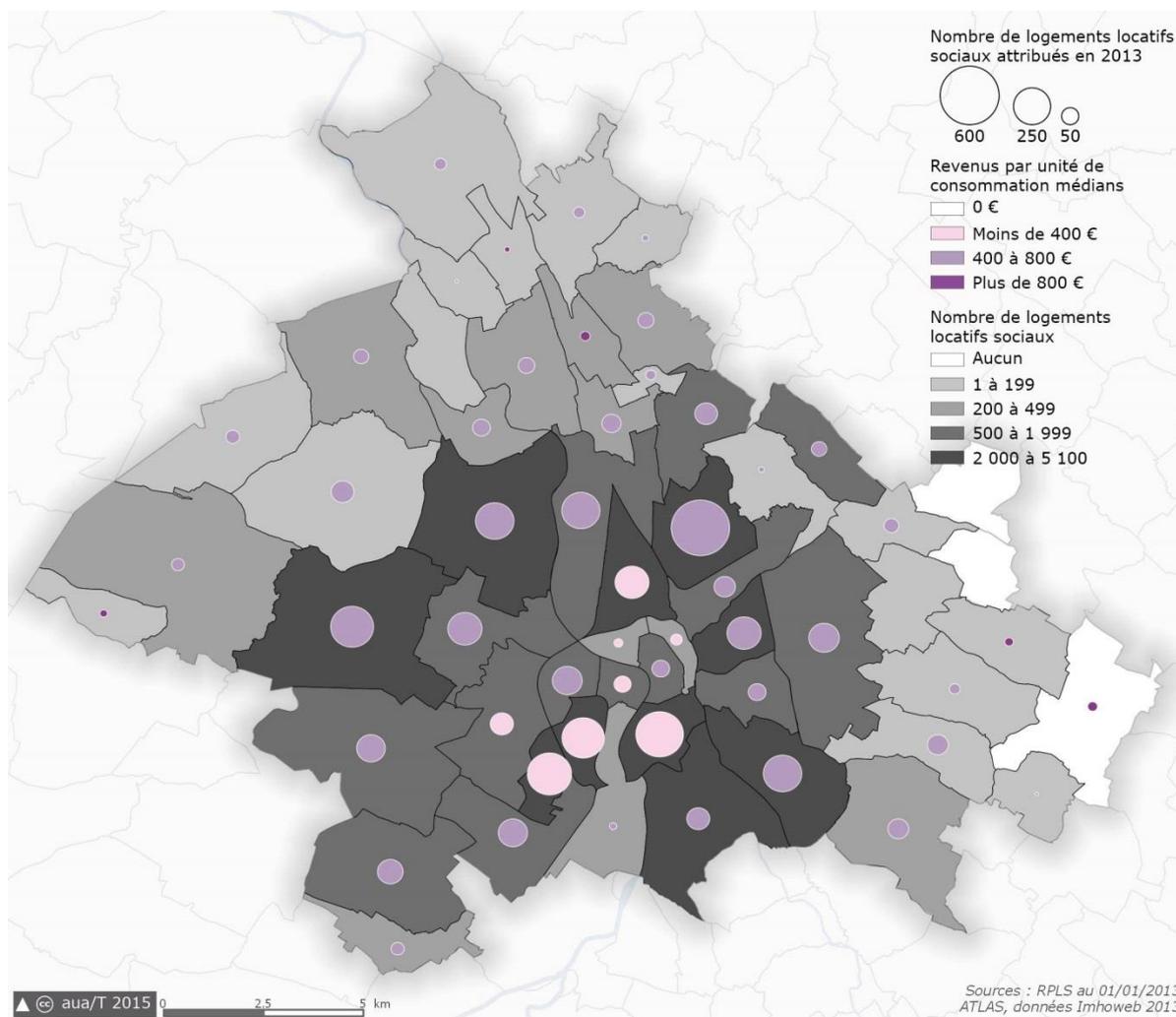
Une dynamique d'attribution et d'occupation sociale qui renforce les spécialisations territoriales

Une demande toujours aussi forte...

L'accélération des livraisons de logements sociaux ne suffit pas à satisfaire toutes les demandes. En effet, avec **25 000 ménages en attente d'un logement social en 2014**, pour 6 000 ménages qui ont été logés dans le parc social familial, soit **plus de quatre demandes pour une attribution**, la pression se maintient sur le parc locatif social. En lien avec la répartition de l'offre, plus des deux-tiers des demandeurs vivent sur Toulouse, de même, les deux tiers des ménages qui bénéficient d'une attribution de logements sociaux sont logés à Toulouse.

Une partie des ménages attributaires vit déjà au sein du parc social : **près d'un emménagement sur cinq correspond à une mutation au sein du parc social**. Ces mutations permettent de répondre à l'évolution des besoins, liés d'une part aux évolutions des structures familiales, et d'autre part à une nécessaire adaptation du logement pour le ménage, notamment pour des raisons de santé ou de handicap, et témoignent de la difficulté à trouver des réponses adaptées aux besoins en logements dans le parc privé. Les mutations au sein du parc social permettent aux ménages de s'inscrire dans des itinéraires résidentiels adaptés à leurs besoins.

Répartition des ménages attributaires en 2014



... exprimée par des ménages à faible revenus

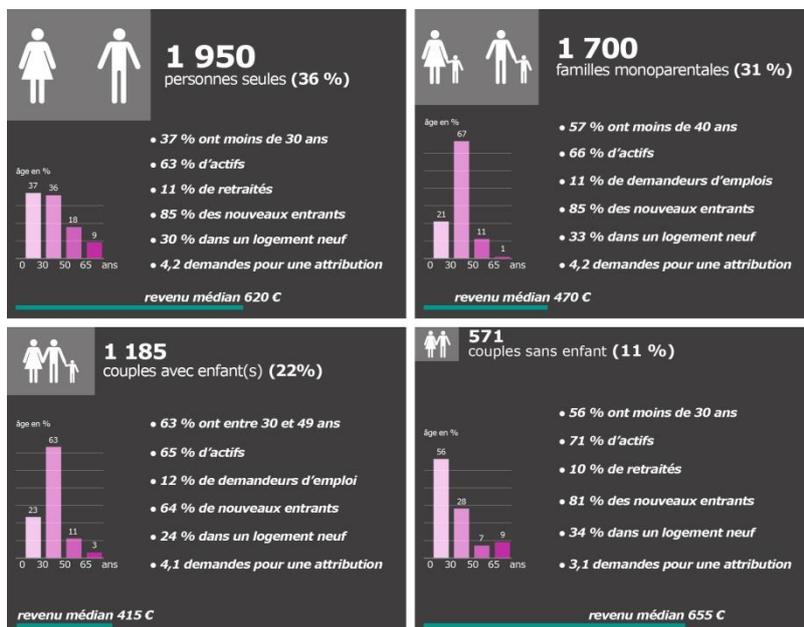
Quels que soient les territoires, la tension sur le parc locatif social reflète les conséquences de la crise économique, avec d'une part une moindre libération de logements sociaux, et d'autre part une pression accrue sur le parc privé, sur lequel les taux d'effort sont trop élevés pour nombre de ménages, qu'ils soient nouveaux demandeurs ou en situation de mutation interne au parc social.

Dès lors, **la faiblesse des revenus constitue la principale caractéristique des ménages bénéficiaires d'une attribution dans le parc locatif social**, et reflète le **phénomène de paupérisation de la demande locative sociale** : **les trois-quarts des ménages attributaires disposent de revenus inférieurs au plafond PLAI**, tandis que le revenu moyen par unité de consommation n'est que de 562 euros par mois⁸², soit deux fois inférieur au seuil de pauvreté (964 euros par unité de consommation selon l'Insee). Les caractéristiques des attributaires ne sont pas identiques selon les quartiers et les communes, en lien avec l'offre de logements existante. Ainsi, le revenu médian par unité de consommation des ménages attributaires sur Toulouse est inférieur à celui des attributaires sur les communes de périphérie, Toulouse disposant d'une offre de logements des années 1960 aux loyers les plus bas de l'agglomération, alors qu'en périphérie, les logements, plus récents, offrent des niveaux de loyers supérieurs.

La jeunesse est une autre caractéristique des attributaires, reflet de la population toulousaine, de son attractivité et du dynamisme du marché de l'emploi, mais aussi d'une plus grande difficulté d'accès au marché libre pour ces ménages. De façon corrélée, **les personnes seules représentent plus du tiers des attributaires, et sont majoritairement logées dans un logement social au sein de la ville-centre (71 %)**.

Les familles représentent plus de la moitié des attributaires, avec une surreprésentation des familles monoparentales, puisqu'elles représentent un tiers des attributaires de logements sociaux, pour 9 % dans l'ensemble des ménages de Toulouse Métropole⁸³. **L'accueil de ces familles est plus marqué en périphérie que pour les autres attributaires** (44 % des familles monoparentales ont un logement attribué sur une des communes de périphérie pour 31 % pour les autres ménages). Ces itinéraires résidentiels révèlent un ancrage territorial fort puisque près d'un tiers d'entre elles vivaient déjà en périphérie (proximité au lieu de travail, scolarité des enfants ...). Les couples avec enfant(s) sont plus souvent en mutation au sein du parc social que les autres attributaires (36 % pour 22 % en moyenne pour l'ensemble des attributaires), ce qui reflète le besoin d'adaptation du logement à l'évolution de la famille. En proportion, il y a une surreprésentation de ces ménages parmi les attributaires au sein du Mirail, en lien avec une offre en grands logements, aux loyers les plus abordables de l'agglomération. En revanche, les couples sans enfant sont peu représentés parmi les attributaires (10 %). Ces ménages sont jeunes, plus de la moitié ont moins de trente ans, et débutent dans la vie active (les deux tiers ont un emploi).

Principales caractéristiques des ménages attributaires



Source : ATLAS, donnée Imhoweb 2013

Les attributaires dans le parc existant disposent de revenus plus faibles que dans le parc neuf, les loyers y étant moins élevés. Néanmoins, **les attributions révèlent des disparités de revenus relativement marquées selon les territoires**. Les attributaires au sein des quartiers d'habitat social ont les revenus médians les plus bas, en lien avec une offre en grands logements aux loyers abordables, notamment pour les familles, alors que le parc locatif social plus diversifié sur les quartiers périphériques de Toulouse et les communes de périphérie permet d'accueillir une plus grande diversité sociale. Ainsi, dans le parc locatif neuf, la dispersion des revenus des attributaires est moins marquée, en raison de niveaux de loyers plus homogènes. Néanmoins, l'effort de diversité de production de logements permet une répartition des attributaires sur l'ensemble du territoire, même s'ils sont plus nombreux à bénéficier d'un logement au sein des quartiers récents (Borderouge, Montaudran, Sept Deniers) où la programmation de logements sociaux est plus importante.

Par ailleurs, **près d'un quart des ménages bénéficiant d'un logement social, relèvent d'un dispositif d'accès prioritaire au logement social**, soit au titre du Droit au Logement Opposable⁸⁴, considérés comme étant des ménages ultra-prioritaires, soit du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées⁸⁵, ces ménages étant prioritaires par rapport aux ménages relevant du « droit commun ». Ces ménages sont souvent dans des situations économiques et financières précaires. Quel que soit leur dispositif d'accès prioritaire au logement, ces attributaires se caractérisent surtout par la grande faiblesse de leurs revenus, avec une part importante de ménages vivant uniquement de prestations sociales. Les familles monoparentales et les personnes seules sont particulièrement représentées. Si le parc existant de Toulouse est le plus mobilisé pour loger ces ménages, l'offre très sociale récente permet en partie de répondre à leurs besoins sur de nombreux territoires. Ainsi, la répartition des attributions auprès des publics prioritaires met en évidence l'effort de solidarité partagé entre les territoires.

Si pour une partie des ménages, l'accès au parc locatif social représente un tremplin dans leur parcours résidentiel, pour d'autres, notamment les personnes seules et les familles vulnérables, l'accès au parc social représente la seule alternative pour être logés et vivre dans des conditions d'habitat décentes et en adéquation avec leurs capacités d'un point de vue de la solvabilité (« reste à vivre », soit le rapport entre le revenu disponible et les loyers, aides au logement déduites) et leurs besoins (taille et superficie des logements adaptés aux ménages).

Malgré l'effort de production sur tous les territoires, les dynamiques d'occupation sociale sont contrastées selon les quartiers et les communes, notamment en lien avec les caractéristiques du parc existant et la part de logements neufs dans ces territoires. Ainsi, l'analyse territoriale des attributions met en évidence quatre typologies de territoires contrastés, qui tendent à renforcer les spécialisations territoriales :

- **dans les quartiers d'habitat social** (Mirail, Bagatelle, Empalot/Saint-Agne et Les Izards), où les revenus médians et les loyers sont les plus bas de l'agglomération, les attributions dans le parc existant renforcent la spécialisation de l'occupation sociale, qu'il s'agisse de ménages prioritaires ou de ménages relevant du « droit commun ». Cependant, sur ces quartiers, les quelques attributions dans le parc neuf témoignent d'une recherche d'une plus grande diversité de revenus ;
- **à l'opposé, une diversification de l'occupation sociale des quartiers centraux et des faubourgs toulousains** apparaît : le revenu médian des attributaires dans ces quartiers est également très bas. Pour autant, la part de ménages ultra prioritaires et prioritaires y est moins forte que la moyenne de Toulouse Métropole ;
- **les quartiers périphériques et les communes de première couronne** disposant du parc locatif social diversifié, accueillent une plus grande diversité sociale ;
- **les communes de deuxième couronne** disposant majoritairement d'un parc neuf aux loyers plus élevés, accueillent les attributaires aux revenus médians les plus élevés de l'ensemble des attributaires.

⁸⁴ Loi DALO du 5 mars 2007.

⁸⁵ PDALPD 2013-2017, co-piloté par l'Etat et le Conseil Départemental.

Une offre en structures d'hébergement, en développement, mais qui ne répond pas pleinement aux besoins identifiés

Dans un contexte socio-économique qui fragilise les personnes les plus démunies au regard de l'emploi et du logement, Toulouse Métropole, dans la limite de ses compétences, doit relever le défi de leur proposer des solutions de logement et d'hébergement répondant à leurs besoins. **Or, la diversité des situations appelle à une palette tout aussi diversifiée de réponses, de l'hébergement vers le logement autonome.**

Répondre aux besoins en hébergement et en logement des personnes les plus en difficulté constitue un axe fort de la politique locale de l'habitat. Une part importante des réponses à apporter à ces situations passe par une bonne coordination entre les orientations du PLH et celles du PDALPD. Cette articulation s'est vue renforcée avec la **mise en place d'un nouvel outil : le Service Intégré d'Accueil et d'Orienté (SIAO) de la Haute-Garonne. Le SIAO est un guichet unique pour les demandeurs qui met en réseau les dispositifs d'urgence, d'hébergement et d'insertion.** Il recense les places disponibles, coordonne l'attribution des places d'hébergement et les missions des acteurs de veille sociale. Il comporte deux volets : un volet « urgence » pour une mise à l'abri immédiate et un volet « insertion ». Dès lors, pour toute demande correspondant à des ménages ne pouvant pas accéder à un logement autonome, un hébergement temporaire peut être proposé selon les problématiques rencontrées et le degré d'urgence du ménage.

En effet, le parc locatif social ne peut pas satisfaire tous les besoins en raison de son inadéquation aux problématiques de certains ménages, qui peuvent relever d'une conjonction de facteurs relevant de leur histoire de vie, leur mode de vie, leurs difficultés familiales, comportementales, psychiques ou psychologiques. Dès lors, ces ménages nécessitent un accompagnement social, voire d'insertion ou de réinsertion sociale. **Aussi, les besoins identifiés sur le territoire ne concernent pas seulement la forme et la nature du logement, mais relèvent aussi de politiques d'accompagnement permettant d'éviter les ruptures et l'isolement pour remettre les personnes dans une perspective positive de parcours de vie.** Pour autant, les réponses aux demandes d'hébergement sont difficiles à mettre en œuvre : l'offre se révèle insuffisante, bien qu'en développement, et parfois inadaptée pour répondre à des situations de plus en plus complexes et précaires.

Une offre concentrée sur Toulouse et les communes de première couronne

Avec 3 600 places, la quasi-totalité de l'offre d'hébergement et de logements temporaires du département est concentrée sur Toulouse Métropole, notamment au sein de Toulouse et dans une moindre mesure en première couronne. Les logements du dispositif Allocation Logement Temporaire (ALT) apparaissent plus dispersés sur le territoire car fréquemment mobilisés et gérés par les Centres Communaux d'Action Sociale. En 2013, l'offre existante⁸⁶ se compose de :

- 555 places en hébergement d'urgence et de stabilisation ;
- 670 places en Centre d'Hébergement et Réinsertion Sociale (CHRS) ;
- 1 380 places en résidences sociales (de types Maisons Relais) ;
- 220 places en pensions de familles, dont les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) ;
- 300 places en Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) ;
- 80 places en Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile (HUDA) ;
- 520 places en Allocation Logement Temporaire (ALT).

Les pensions de famille et maisons relais accueillent, sans limitation de durée, des personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme. Les résidences sociales permettent l'hébergement temporaire de personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun en raison de leur situation sociale et financière. Les Allocations Logement Temporaire sont versées directement à des organismes d'accueil pour des personnes rencontrant des difficultés financières et sociales. Il s'agit d'offrir un accueil d'urgence ou un séjour temporaire (moins de six mois). Les Hébergements d'Urgence pour Demandeurs d'Asile répondent aux demandes d'hébergement des demandeurs d'asile qui sont en attente d'une prise en charge en Centres d'Accueil pour Demandeurs d'Asile.

⁸⁶ Plan de Lutte contre la pauvreté – Domaine Logement Hébergement / Accompagnement pour la mise en œuvre d'un diagnostic territorial partagé à 360° du sans-abrisme au mal-logement, mai 2015 - Préfecture et DDT de la Haute-Garonne.

A cette offre, s'ajoutent des logements communaux d'urgence afin de faire face aux situations d'urgence de ménages de la commune, par exemple pour des femmes victimes de violences ou des familles dont le logement a été incendié... De même, pour compléter l'offre d'hébergement, la ville de Toulouse a mis à disposition des logements temporaires pour répondre aux besoins des plus démunis, les « logements passerelles ». Une cinquantaine de logements communaux sont ainsi mis à disposition en contrepartie d'un suivi social et moyennant un loyer fixé en fonction des revenus des bénéficiaires. Ils permettent de loger temporairement des publics, soit en situation d'urgence et/ou éviter un basculement vers l'errance, soit loger des ménages en rupture par rapport au logement, qui n'ont pas les moyens d'assurer par eux-mêmes leur logement ou leur relogement, mais dont l'accès à un logement ordinaire à court terme est envisageable. Ils permettent, entre autres, à des femmes, seules ou avec enfant(s), d'être temporairement logées, avant d'accéder à un logement autonome. Certains ménages sont relogés dans le parc social ou privé, mais nombre d'entre eux n'en sortent pas au bout de douze mois, durée maximale du bail, mettant en évidence leurs difficultés à retrouver une réelle autonomie.

Un accès aux dispositifs d'hébergement de plus en plus difficile

En 2013, **sur les 7 300 personnes ayant déposé une demande d'hébergement au SIAO, seules 800 ont été admises dans des structures⁸⁷** : 75 % en CHRS ou ALT, 25 % en logements adaptés ou accompagnés (maisons relais, pensions de familles et Solibail). **Le ratio entre l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion et les demandes met en évidence de fortes tensions.** Les structures sont très vite saturées et embouteillées par manque de rotation en raison de la hausse des demandes et des durées de séjour de plus en plus longues.

Des structures ne sont pas toujours adaptées à l'évolution des profils des demandeurs

Plusieurs catégories de publics présentent **des parcours particulièrement complexes nécessitant un accompagnement social personnalisé et pluridisciplinaire.** Alors que les résidences sociales ont vocation à accueillir des personnes en difficultés économiques et sociales, mais qui sont autonomes dans leur logement, ce type de structure est de plus en plus sollicité pour prendre en charge des publics caractérisés par des situations de précarité économique, d'isolement social et familial, des pathologies psychiques, des addictions... D'autre part, le flux de demandeurs d'asile augmente régulièrement depuis 2007, avec une part d'enfants mineurs « accompagnants » parmi ces demandes, qui progressent. Le SIAO insertion signale en outre l'arrivée récente de jeunes femmes âgées entre 18 à 25 ans, en demande d'asile, sans ressource et malades, sans qu'il y ait de réponse adaptée. Hormis les demandeurs d'asile, si les hommes seuls constituent toujours le public majoritaire en demande de prise en charge par les dispositifs d'hébergement, le nombre de femmes est en hausse sur les dernières années, avec une plus grande proportion de femmes avec enfant(s), victimes de violences conjugales ou non. Or tant pour les femmes seules que pour celles en situation de monoparentalité, le dispositif d'hébergement d'urgence ne permet pas de répondre à la totalité des besoins. En 2013, 73 % des femmes qui sont passées par la plateforme « insertion » du SIAO du département étaient victimes de violences, dont la moitié formulées par des femmes vivant seules. Un tiers d'entre elles ont obtenu une solution d'hébergement, principalement en CHRS spécialisé dans l'accompagnement de femmes victimes de violences et dans un second lieu en ALT.

La mise à l'abri via des nuitées d'hôtel permet également à la ville de Toulouse de compléter l'offre lorsque les hébergements d'urgence sont saturés. Toutefois, les demandes émanant de femmes victimes de violences avec des enfants de moins de trois ans ou enceintes s'avèrent plus complexes. Certaines d'entre elles auraient besoin d'une prise en charge dans les CHRS spécialisés, mais elles n'y ont pas accès, l'âge de leur enfant en fait une catégorie particulière où la situation des violences conjugales n'est plus celle qui prévaut (situations sous compétence Conseil départemental). De plus, des publics en très grande précarité peuvent être rendus invisibles par les différents dispositifs. Ce sont le plus souvent des personnes vivant à la rue, jeunes ou non, avec souvent des pathologies ou des addictions à traiter et pour lesquelles des réponses ne peuvent être apportées que dans le cadre de structures collectives avec accompagnement adapté ; mais également des ménages en situation de surendettement qui ne formulent pas de demandes d'aide ou d'accompagnement, voire les refusent.

⁸⁷ Toutes les personnes admises en structure n'ont pas été orientées par le SIAO. Pour certaines d'entre elles, leur admission est enregistrée au SIAO car les structures en informent ce dernier sans que celui-ci n'ait orienté une demande. Il est également observé que toutes les structures ne notifient pas systématiquement d'admission d'un ménage suite aux orientations du SIAO.

Un parc locatif social qui participe à la fluidification des dispositifs d'hébergement

Les sortants de structures d'hébergement et de logement temporaire constituent un autre axe de la politique du logement. Ces publics sont reconnus ultra-prioritaires par la commission de médiation du DALO et prioritaires par la Commission Sociale d'Examen (CSE) relevant des autres critères de priorité du PDALPD pour être soutenus dans leur accès au parc HLM. Ces dispositifs de relogement prioritaire participent ainsi à l'effort de fluidification de l'hébergement vers le logement. Pour autant, la Haute-Garonne est l'un des départements de France où les recours DALO sont les plus importants, après les régions Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Rhône-Alpes. **En 2014 sur Toulouse Métropole, près de 440 ménages ont bénéficié d'un logement social au titre du DALO, 850 au titre de la Commission Sociale d'Examen (CSE). Mais ce taux de satisfaction tend à diminuer ces dernières années** lié à l'augmentation du nombre de demandeurs, à la faible rotation dans le parc locatif social et à la structure de ce parc pas toujours adapté : il y a un manque de grands logements aux loyers bas (T5 et plus) dans de petites opérations en diffus pour accueillir des familles nombreuses et l'offre en petits logements (T1) ne permet pas d'absorber toutes ces demandes, concurrencées par celles émanant des ménages relevant du droit commun.

E. Des itinéraires résidentiels sous contrainte

CE QU'IL FAUT RETENIR

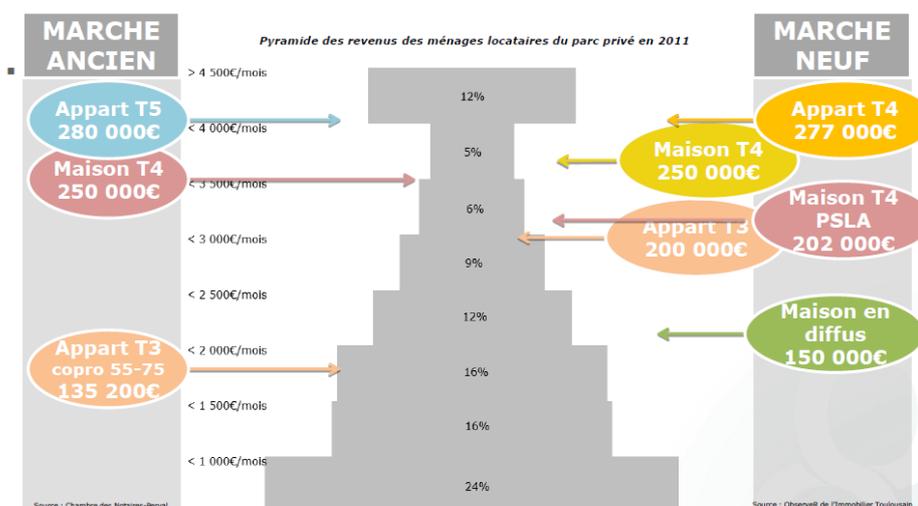
- Un marché du logement toujours peu accessible pour les ménages modestes : hausse des prix sur l'ensemble des segments du marché, des niveaux de revenus des ménages locataires dans le parc privé trop faibles, un départ vers le périurbain pour accéder à la propriété
- Une inadéquation entre l'offre et la demande pour l'accession sociale : un territoire très dynamique en termes de production de PSLA mais inégalement réparti et qui reste insuffisant par rapport aux besoins, les ZAC un autre outil pour développer du logement abordable
- Une tension persistante sur le logement locatif intermédiaire : des niveaux de loyers élevés sauf dans le parc des années 1960, une situation qui fixe dans le parc locatif social de plus en plus de ménages

Un marché du logement toujours sélectif

Avec l'attractivité du territoire et l'évolution des modes de vie, les besoins en logements augmentent et se diversifient. Si la production de logements permet quantitativement de répondre à la pression démographique qui s'exerce sur le territoire, les besoins de tous les ménages ne sont pas pour autant satisfaits. En effet, **la hausse des prix dans tous les segments du marché**, locatif, accession dans le neuf et dans l'ancien, constatée depuis une dizaine d'années **constitue un frein important à l'accès au logement et pénalise particulièrement les ménages de la métropole**, notamment les plus jeunes. La majeure partie d'entre eux ne peut prétendre à une accession à la propriété sur Toulouse Métropole. Dès lors, une part importante des ménages est contrainte de quitter le territoire métropolitain pour accéder en diffus dans le périurbain, les prix de vente des logements neufs étant un tiers moins élevé dans les communes localisées en quatrième couronne. Par ailleurs, le choix du locatif est souvent assorti à des taux d'effort élevés dans le parc privé. En effet, malgré la stabilité du loyer de marché, engagée depuis 2010, les niveaux de loyers de marché sont peu accessibles aux ménages aux revenus modestes. Ainsi, de nombreux ménages sont confrontés à un marché du logement sélectif, tant en accession qu'en locatif.

Au regard de la distribution des revenus des ménages locataires dans le parc privé, qui constitue la cible principale pour la primo-accession, et des prix du marché, la majeure partie de ces ménages (77 %⁸⁸) ne peut pas acheter un appartement neuf composé de trois pièces. Cette part atteint même 83 % pour une maison neuve de quatre pièces. Le parc de maisons anciennes ne constitue pas une alternative, les niveaux de prix étant proches de ceux du neuf. **Seules les copropriétés des années 1960 constituent un parc de logements plus abordable pour les primo-accédants et permet de répondre à la demande de ménages plus modestes en cœur d'agglomération**. Toutefois, il faut disposer d'au moins 2 250 euros de revenus mensuels pour pouvoir acheter un appartement de quatre pièces dans une copropriété des années 1960, ce qui correspond aux revenus

de 40 % des locataires. Dès lors, **les dispositifs d'accession sociale, dont les prix de vente se situent entre 25 % à 40 % en dessous des prix du marché libre en promotion immobilière, constituent souvent la seule solution pour les primo-accédants de devenir propriétaire sur le territoire métropolitain.**

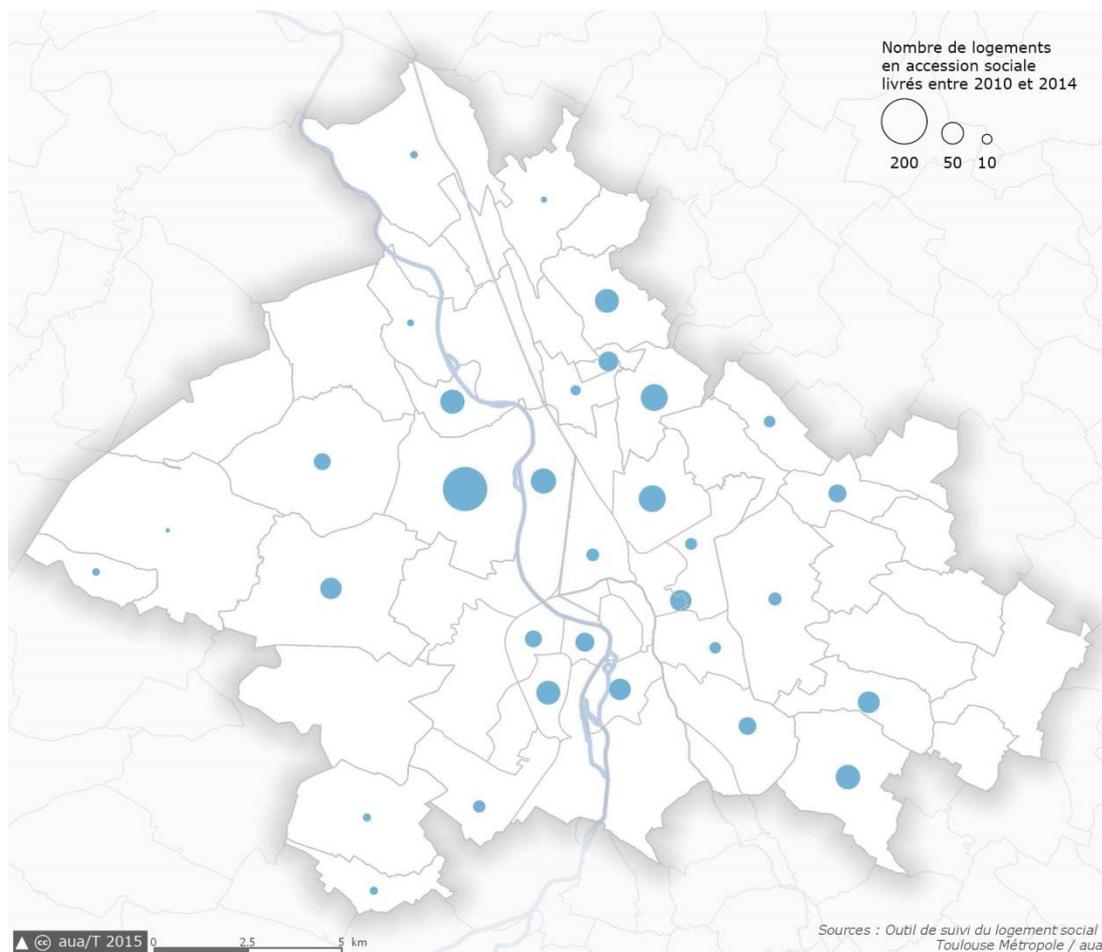


⁸⁸ Hypothèses : 10% d'apport personnel, taux d'intérêts en vigueur en juin 2015 assurance comprise sur 25 ans et frais de Notaire inclus.

Une inadéquation entre l'offre et la demande en accession sociale et logement abordable

Le marché de l'accession sociale est alimenté sur la métropole par une production de logements en location-accession (PSLA), et dans une moindre mesure via la TVA réduite en zone ANRU. Avec un prix de vente inférieur à 2 700 euros par m²⁸⁹, le PSLA est un dispositif sécurisé qui participe aux parcours résidentiels des ménages, notamment pour les familles monoparentales. Les opérations d'accession en TVA réduite en zone ANRU représentent une opportunité pour les ménages de ces quartiers de devenir propriétaire, tout en participant à la fluidification du parc locatif social. Toutefois, avec 1 000 PSLA livrés de 2010 à 2014 et 50 en TVA réduite, le volume d'offres reste insuffisant par rapport aux besoins ; et ce malgré la mobilisation des bailleurs sociaux. **Toulouse Métropole est l'un des territoires de France les plus dynamiques en termes de production de PSLA**, avec des volumes en constante augmentation. Par ailleurs, les PSLA sont inégalement répartis puisque **les deux tiers des livraisons ont été réalisées en périphérie**, notamment au sein des grandes opérations d'aménagement des communes de l'ouest (Blagnac, Beauzelle et Colomiers). D'autres communes initient des projets hors ZAC, souvent de petites opérations bien situées dans l'espace urbain.

Pour la part des ménages à revenus intermédiaires non éligibles au PSLA, il n'y a pas de solution dans le marché libre neuf. Dans ce contexte, **entre accession sociale et marché libre, l'accession à coût maîtrisé constitue une réponse nécessaire, pour répondre à la diversité des besoins**. Pour répondre à l'enjeu du développement de la production de logements en accession à des coûts abordables, **les ZAC constituent l'un des outils privilégiés**. En avril 2013, Oppidéa, la Société d'Économie Mixte (SEM) d'aménagement, a lancé l'Appel à Idées Habitat Intermédiaire. L'objectif est de favoriser le développement d'un nouveau mode d'habitat se rapprochant de l'habitat individuel, avec un prix de vente compris entre 2 400 euros et 2 850 euros par m². Ce modèle d'habitat intermédiaire doit développer de nouveaux concepts constructifs permettant d'optimiser les coûts de construction, tout en proposant une réelle qualité d'usage et environnementale. Cette démarche a été mise en œuvre en 2014 : neuf programmes, portés par des bailleurs ou des promoteurs, représentant plus de 400 logements sont initiés sur quatre opérations publiques d'aménagement.



⁸⁹ Données en vigueur au 1^{er} janvier 2015, en euros au mètre carré de surface habitable.

Une tension persistante sur le logement locatif intermédiaire

Une stabilisation relative des niveaux de loyers... mais qui restent peu accessibles pour de nombreux ménages

Le marché locatif toulousain est toujours actif, avec une offre neuve toujours importante, mais il reste à un niveau élevé pour les ménages modestes, le loyer médian atteignant 10,40 euros par m²⁹⁰ sur le pôle urbain toulousain (10,90 euros par m² sur la ville-centre). Alors que sur les vingt dernières années, la relocation a été le principal facteur de la hausse des loyers, depuis 2012, l'évolution des loyers au changement de locataire est plafonnée à celle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)⁹¹. Les niveaux de loyers des logements neufs ou remis sur le marché après travaux importants restent libres, dans le cadre des dispositifs fiscaux légaux. A 10,70 euros par m², le loyer des biens reloués en 2014 (ou loyers de marché) est à peine plus élevé que le loyer des logements occupés depuis un ou deux ans par un même ménage. Ce constat global est cependant à nuancer selon les secteurs géographiques. **Le loyer de marché est en hausse dans l'hypercentre de Toulouse et dans des communes en première couronne** (Blagnac, Balma...), y révélant une tension persistante du marché locatif. **Les loyers les plus élevés se situent dans le bâti ancien** (avant 1946), majoritairement localisés dans les quartiers centraux de Toulouse qui restent prisés par les ménages. **Comme pour le marché de l'accession, les loyers les plus abordables sont dans le parc des années 1960**, mais cette forme d'habitat plus énergivore peut engendrer des charges locatives importantes. **Les loyers du parc récent sont plus homogènes sous l'effet de l'impact des dispositifs successifs d'investissement locatif**. Si la hausse des loyers du secteur privé se poursuit à un rythme plus modéré sur la période récente, après avoir connu de fortes hausses au milieu des années 2000, elle interroge sur les conditions de logement des classes moyennes et des ménages les plus modestes. Malgré les aides au logement qui permettent d'alléger l'effort d'une partie des locataires du secteur privé, **les niveaux de loyers excèdent souvent les capacités financières et pénalisent de nombreux ménages** : il en est ainsi des jeunes ou des familles monoparentales. D'autant plus que travailler, même à temps plein, ne suffit plus toujours ni à couvrir le loyer, ni à accéder au logement, notamment pour les emplois précaires (intérim, CDD). De plus, les seniors commencent aussi à montrer des signes de vulnérabilité financière, dans un contexte de niveau des retraites qui deviennent incomplètes. **Ainsi, la conjoncture économique et le niveau des loyers dans le parc privé poussent et/ou retiennent dans le parc locatif social de plus en plus de ménages, générant progressivement un blocage de l'ensemble du marché par effet de chaîne. Dès lors, la poursuite de la production locative sociale constitue un enjeu majeur**. D'autres alternatives peuvent être développées permettant de diversifier la palette d'offres. C'est le cas des PLS privés portés par des promoteurs, la Foncière Logement, la Société Nationale Immobilière ou les filiales des collecteurs du 1% Logement. Si les plafonds de ressources pour accéder à un PLS sont les plus élevés du parc locatif social, ils permettent de répondre à une demande, s'ils sont développés avec parcimonie et bien positionnés dans l'espace urbain. La question de la maîtrise de leur niveau de loyer est essentielle pour permettre une véritable complémentarité entre parc social et parc public.

Un appel à projet pour la construction de logements intermédiaires dans les zones tendues

Début 2014, le groupe SNI, filiale de la Caisse des Dépôts a lancé au niveau national un appel à projet pour la construction de 10 000 logements intermédiaires neufs dans les zones tendues, destinés aux promoteurs et aménageurs, qu'il s'agisse de collectivités, de SEM ou d'établissements publics. La loi de finances pour 2014 a institué deux avantages fiscaux en faveur du logement intermédiaire : une TVA réduite à 10 % et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de détention des immeubles, dans la limite de vingt ans. En contrepartie de ces avantages, les investisseurs prennent différents engagements dont l'application d'un plafond de loyers et de ressources pour les ménages, alignés sur ceux du dispositif Pinel. **Localement, quatre projets sont en cours sur Toulouse, Balma et Blagnac, représentant une centaine de logements**, pour une livraison prévisionnelle en 2016. Pour être en adéquation avec la demande cible et en fonction des programmes, la SNI locale a abaissé les plafonds de loyers de 10 à 15 % par rapport à ceux définis dans la loi, les fixant ainsi juste au-dessus de ceux du PLS.

⁹⁰ Observatoire Local des Loyers de l'agglomération Toulousaine – Traitement OLAP.

⁹¹ Depuis 2012, le plafonnement des loyers à la relocation est applicable par décret sur toutes les zones tendues.

F. L'amélioration énergétique du parc existant, un enjeu environnemental et sociétal

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Le parc d'avant 1975, responsable des deux tiers des émissions de GES
- La réhabilitation du parc existant, un enjeu prioritaire du PCET
- Un dispositif opérationnel, la Performance Energétique-Habiter Mieux : près de 300 logements rénovés énergétiquement en 2014
- Une action publique en continu sur les grandes copropriétés allant du Plan de sauvegarde à une mission de veille et de prévention
- Un objectif de réhabilitation du parc social de 800 à 1 200 logements par an

Le coût de l'énergie domestique a fortement augmenté ces dernières années, amenant de nombreux ménages à ne plus se chauffer correctement. Selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, environ 5 à 15 % de la population française est potentiellement considérée en situation de précarité énergétique, ces populations consacrant plus de 10 % de leur revenus à leur facture (chauffage essentiellement). **Les Toulousains n'échappent pas à la précarité énergétique mais leur recensement reste imprécis compte tenu de la diversité des intervenants** (Fonds Solidarité Energie du Conseil départemental, aides de l'ANAH, de la CAF, tarif de première nécessité pour l'électricité et tarif spécial pour le gaz d'EDF...). Aussi, face aux enjeux environnementaux et sociaux, la question de la lutte contre le changement climatique et de la maîtrise des consommations énergétiques dans le logement interpelle les pouvoirs publics et est au cœur des politiques locales de l'habitat. Si les logements neufs, de par les réglementations thermiques successives, avec des Bâtiments Basse Consommation (BBC) ou à Haute Performance Énergétique (HQE), montrent que des solutions techniques performantes existent et permettent de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), **le parc d'avant 1975, date des premières réglementations thermiques, est responsable des deux tiers des émissions de GES⁹² de l'agglomération toulousaine.** Dès lors, la production de logements neufs ne peut pas se concevoir sans une politique de réhabilitation du parc existant, sous peine de voir ce dernier se déqualifier fortement face à un parc neuf de plus en plus performant. La réhabilitation du parc existant représente un potentiel non négligeable de développement de l'offre pour répondre aux besoins en logements, tout en permettant de limiter l'étalement urbain, et constitue un enjeu en termes de mixité sociale et de lutte contre l'habitat indigne. En effet, face à la hausse des matières premières sur le long terme, vivre dans des « passoires énergétiques » impacte le reste à vivre des ménages et peut engendrer des problèmes sanitaires et des risques d'exclusion sociale.

Ainsi, la réhabilitation énergétique a été identifiée comme l'une des sept cibles prioritaires du Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Toulouse Métropole adopté en 2011. Depuis, différentes mesures ont été engagées par la collectivité, dans le parc locatif social comme dans le parc privé. Les actions menées concernent prioritairement le parc de logements privé dégradés dans le tissu ancien des centres et des faubourgs et les grandes copropriétés fragiles des années 1960, ainsi que le parc locatif social, notamment dans les quartiers de la politique de la ville. Ces actions prennent la forme de réhabilitations, de restructurations, voire de reconstructions, notamment dans le cadre de projets relevant du Programme de Rénovation Urbaine.

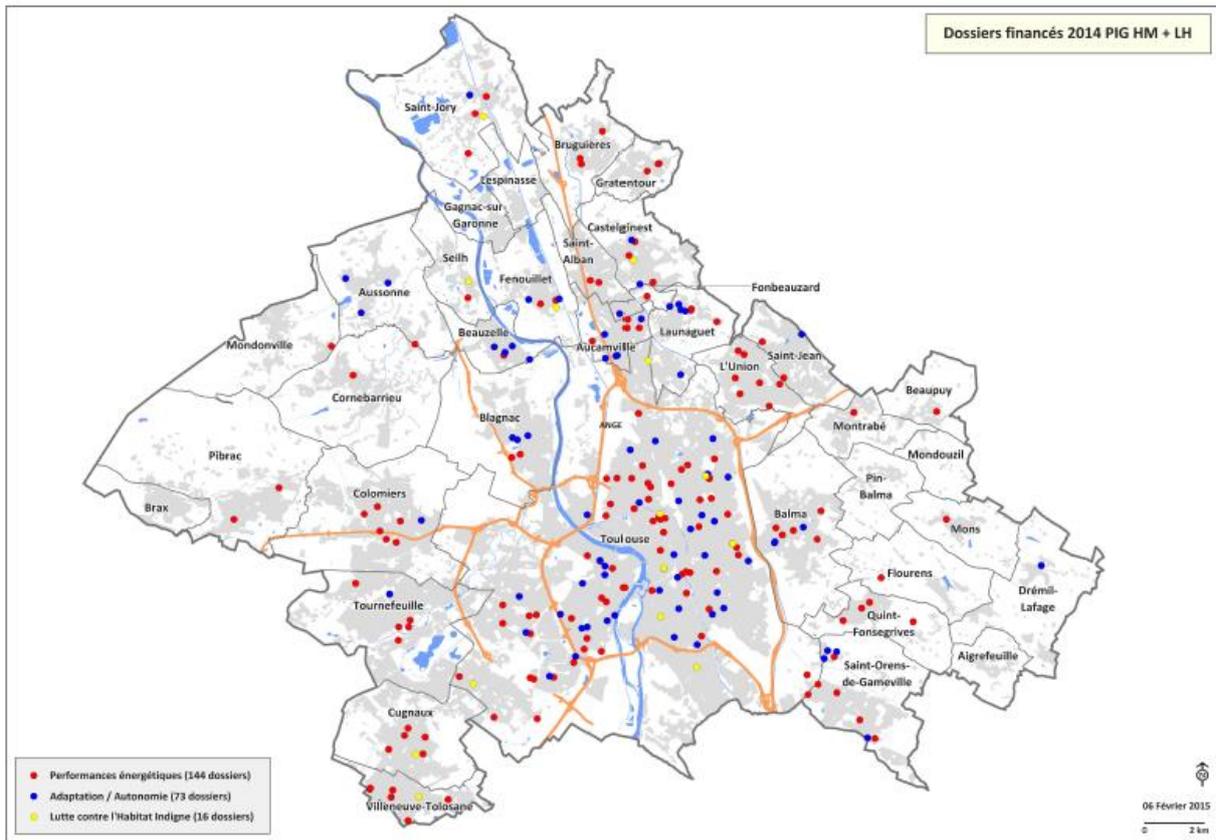
Un dispositif opérationnel pour réhabiliter énergétiquement le parc privé existant

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour la période 2012-2017, **le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Performance Énergétique – Habiter Mieux »** constitue un volet important de la politique du logement de Toulouse Métropole en matière de performance énergétique. Il s'inscrit dans les suites du Grenelle de l'environnement et du Plan Climat. Ce dispositif s'appuie sur l'ensemble des aides disponibles : Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), Toulouse Métropole, Région... **Il a pour objectif la réhabilitation énergétique d'environ 150 logements par an occupés par des propriétaires à revenus modestes et très modestes**, selon les critères d'éligibilité définis par l'ANAH. A cela s'ajoute la mobilisation du **Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART)**, dans le cadre du contrat d'engagement signé avec

⁹² Livre Blanc du Plan Climat Energie de Toulouse Métropole, septembre 2011.

l'ANAH, pour l'aide aux travaux de réhabilitation thermique pour les propriétaires occupants à revenus modestes. **Avec près de 300 logements rénovés énergétiquement en 2014 pour des propriétaires occupants, les résultats dépassent les objectifs**⁹³. Un volet adaptation des logements est inclus dans ce programme pour faciliter les travaux favorisant le maintien à domicile des personnes âgées.

Par ailleurs, la lutte contre la précarité énergétique dans le logement renvoie également à la lutte contre l'habitat indigne. Aussi, un autre PIG « Lutte contre l'Habitat Indigne » vise à requalifier des immeubles entiers dégradés et/ou insalubres.



Source / Réalisation : Toulouse Métropole

Une action publique en continu sur les grandes copropriétés

L'ampleur de la construction d'initiative privée d'habitat collectif dans les années 1960 demeure une spécificité toulousaine. Sur 500 copropriétés de plus de 50 logements construites entre 1955 et 1990⁹⁴, regroupant près de 52 000 logements, soit l'équivalent du parc locatif social, les deux tiers datent des années 1960 et représentent 34 000 logements. Une partie de ce parc privé joue un rôle social de fait, et certains ensembles connaissent des phénomènes de déqualification marqués qui ont justifié la mise en œuvre d'une politique globale en faveur des copropriétés.

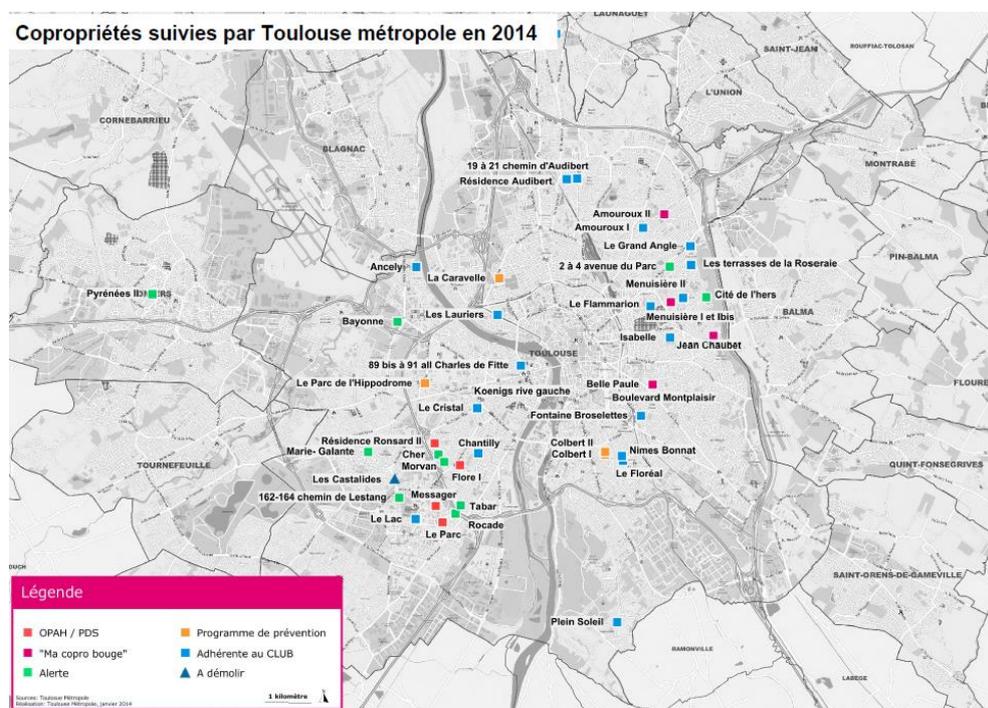
Trois grands enjeux en découlent :

- identifier le plus en amont possible les dysfonctionnements ;
- prévenir la déqualification des copropriétés fragiles ;
- et redresser durablement celles qui sont le plus en difficulté.

⁹³ Logements agréés par l'ANAH, dossiers déposés et en cours d'instruction (visites effectuées).

⁹⁴ Observatoire des copropriétés de l'agglomération toulousaine, aua/T – Toulouse Métropole.

C'est pourquoi, **Toulouse Métropole a mis en œuvre une palette d'actions graduées et adaptées à la difficulté des contextes allant du Plan de sauvegarde à une mission de veille et de prévention.** Treize Plans de sauvegarde et trois Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sont achevés ; un Plan de sauvegarde et trois OPAH sont en cours, regroupant un millier de logements. De plus, depuis 2007, les copropriétés sont accompagnées dans le cadre d'un programme de veille et de prévention mené en collaboration avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).



Source / Réalisation : Toulouse Métropole

Un programme de rénovation énergétique du logement social bien engagé

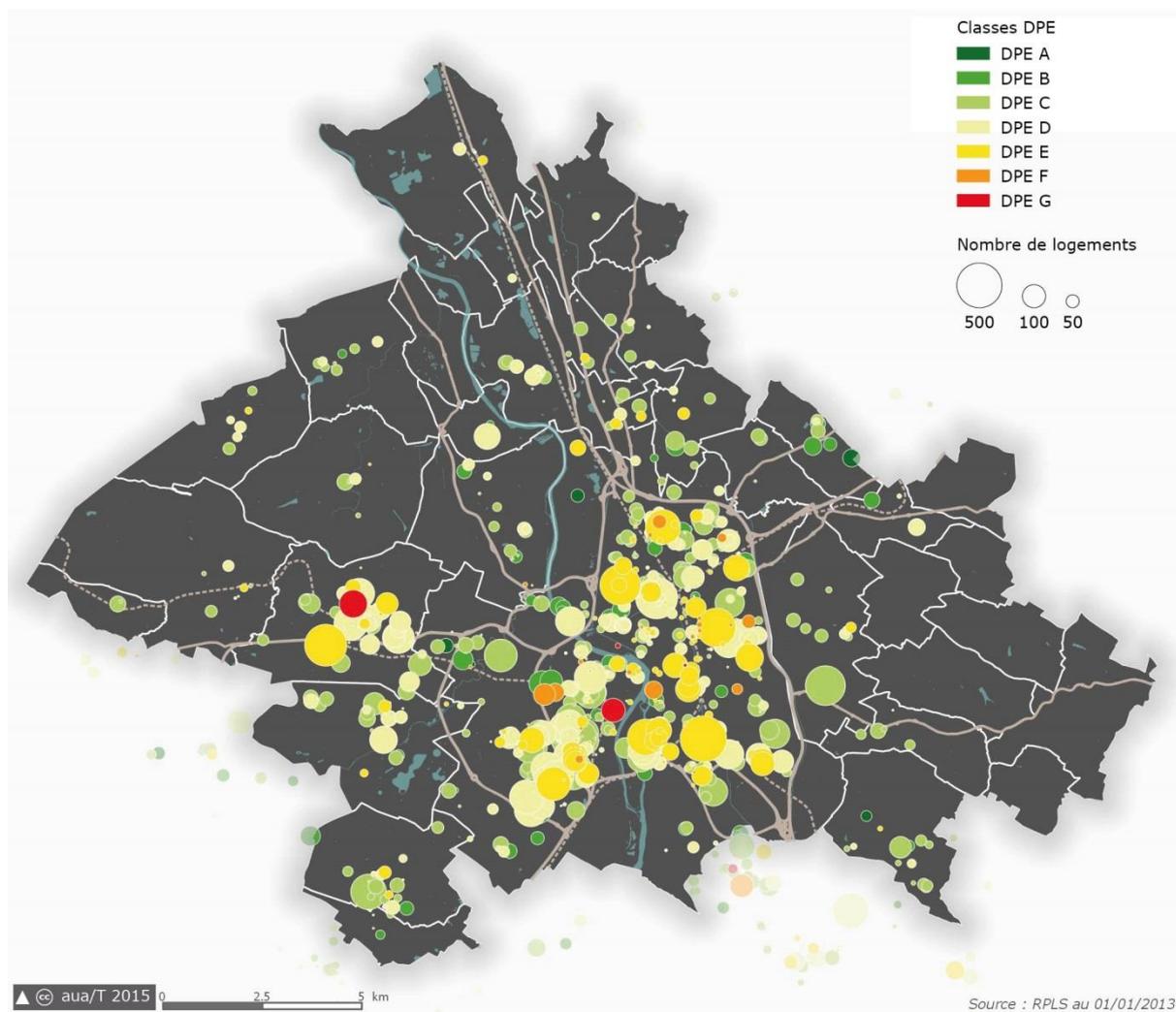
Depuis la fin des années 1970, les réflexions engagées dans le cadre de la politique de la ville ont conduit les bailleurs sociaux à réhabiliter leur parc. Pour autant, **la réhabilitation thermique demeure une question majeure pour maintenir l'attractivité du parc afin que l'écart qualitatif ne se creuse pas entre les parcs neufs et anciens, ainsi que pour faire baisser les factures énergétiques des locataires et améliorer le confort du logement.** Cet enjeu se heurte à la complexité de l'intervention opérationnelle sur un patrimoine ancien, potentiellement amianté avec les surcoûts que cela peut engendrer.

Si les exigences de développement durable prises en compte dans la production de logements neufs ont permis d'avoir un parc social relativement de bonne qualité thermique avec **près de 40 % des logements en classes énergétiques ABC**, classes les plus économes, la moitié du parc a été construite avant les années 1980 et un logement sur trois avant 1975. Ainsi, **les classes EFG représentent 22 % du parc social**, avec des classes F et G comptant moins de 1 000 logements ; **la classe D représente 38 % du parc**, soit près de 16 000 logements.

Toulouse Métropole s'est engagée à accompagner la réhabilitation énergétique du parc social existant : la convention pluriannuelle d'objectifs signée en 2012 entre Toulouse Métropole, la Région et les bailleurs sociaux, via les contrats d'engagements et une programmation pluriannuelle, en lien avec les plans stratégiques de patrimoine et les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des organismes HLM, s'est consolidée en 2014 dans le cadre d'un Programme de Réhabilitation de l'Habitat signé avec l'Etat. Le soutien financier de la métropole se poursuit, d'une part sous forme de subventions pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques, et d'autre part pour des réhabilitations mixtes dans les quartiers Politique de la Ville (financements ANRU).

L'objectif est d'agir en priorité sur les bâtiments les plus énergivores (classes EFG) en les amenant vers la classe C, voire vers des logements en BBC avec des modulations de subventions. **L'objectif retenu pour les années 2015 à 2020 dans le cadre du CPER est de réhabiliter entre 800 à 1 200 logements par an.** Avec 815 logements réhabilités énergétiquement en moyenne par an de 2010 à 2013, auxquels s'ajoutent 780 logements financés en moyenne par an dans le cadre du GPV avec des aides de l'ANRU pour tous types de travaux dont énergétiques, Toulouse Métropole dépasse les objectifs du PLH.

Répartition du parc locatif social selon les diagnostics de performances énergétiques en 2013



XII. Une métropole des proximités qui se vit au quotidien par ses habitants

La proximité se construit autour de la relation entre les activités et le bassin d'usagers, potentiellement amenés à les fréquenter. La proximité est donc liée :

- à un **regroupement spatial d'individus** créant un « marché » suffisant pour le développement des fonctions élémentaires du quotidien. Ce marché peut se mesurer en termes de population, de logements et d'emploi.
- à la **présence d'une variété minimum d'équipements, services et commerces** permettant aux résidents et salariés de vivre au quotidien dans les environs de leur logement et emploi.
- à la **qualité des espaces publics**, la localisation des activités et des emplois, ainsi que le fonctionnement interne (réseau viaire, cheminements piétons et cycles et usages des habitants).

La « ville des proximités » est l'échelle des centralités de proximité (cf Partie 3-II-A). Elles sont à l'interface de territoires moins denses et plus monofonctionnels. Par leur taille, fonction ou rôle historique, ces centralités polarisent des activités, des services et des équipements intermédiaires.

A. Une offre de commerces et services qui répond aux besoins courants de la population

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une métropole bien dotée en commerces/services de proximité : 13 700 petits commerces et services (hausse de 28 % depuis 2004)
- 248 polarités commerciales regroupant 63 % de l'offre
- Une offre majoritairement localisée dans la ville-centre : 69 % des établissements
- Une fragilisation des centres-bourgs et certains faubourg de Toulouse en lien avec l'évolution des modes de consommation, le développement du tertiaire de proximité...
- Une agriculture qui concourt à l'alimentation de proximité
- Une dépense alimentaire de l'ordre de 2,2M € par an dont 24 % auprès des commerces de proximité et des marchés
- Une vente en circuits court pratiquée par 19 % des exploitations

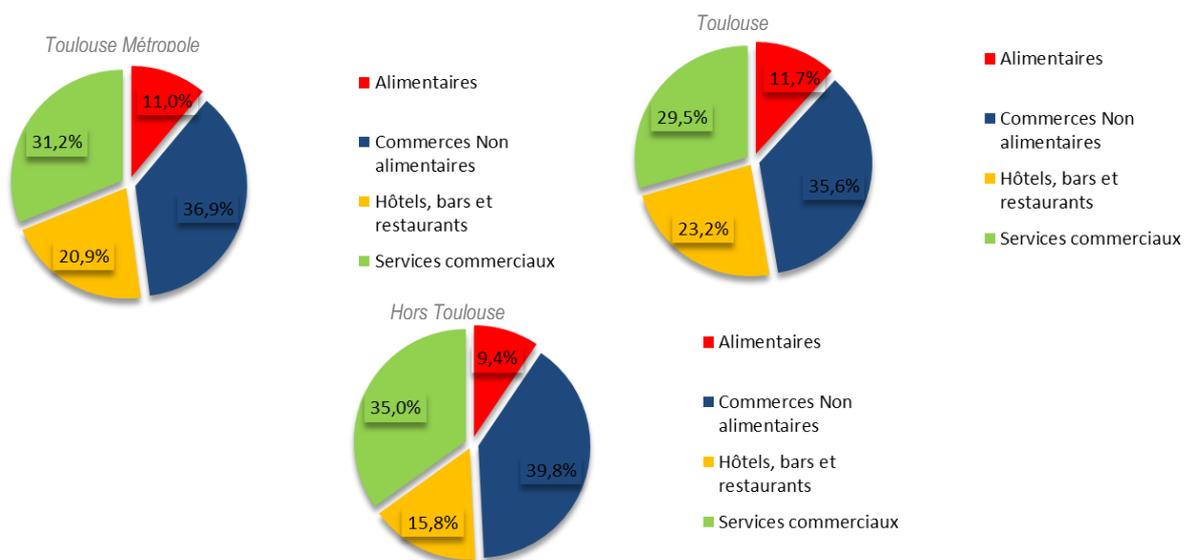
Le commerce et les services de proximité (moins de 300 m² de surface de vente) **remplissent deux fonctions essentielles à la vie communale** : l'une **économique** avec la création d'emplois et de richesses, l'autre **sociale** avec la création de repères, d'animation et de liens sociaux. L'attractivité d'une ville et de ses quartiers par les commerces est donc primordiale à la préservation des équilibres urbains, au même titre que pour les centres-villes de l'ensemble des communes de plus petite taille.

Avec plus de 13 700 petits commerces et services de proximité et une augmentation de 28 % depuis 2004, Toulouse Métropole est relativement bien dotée en commerces et services de proximité. Cette forte croissance n'est, en revanche, pas homogène en fonction des activités. En effet, si, en dix ans, la croissance a été très importante pour les hôtels, bars et restaurants (+ 46 %) et les services non commerciaux (+ 39 %), les commerces alimentaires ont, quant à eux, seulement stabilisé leurs effectifs avec 1 500 établissements.

La structure de l'offre commerciale en petits commerces et services de proximité est relativement comparable au sein de Toulouse Métropole. Néanmoins, hors Toulouse, les commerces non alimentaires ainsi que les services commerciaux sont plus représentés que sur l'ensemble de la métropole, alors que sur la ville de Toulouse, ce sont les hôtels, bars et restaurants, et dans une moindre mesure l'alimentaire, qui sont surreprésentés (cf. graphique ci-après).

Par ailleurs, les marchés de plein vent apportent un complément essentiel à l'offre sédentaire. Cette activité est en pleine croissance et de nombreuses communes souhaitent disposer d'un marché au moins une fois par semaine. **Ainsi, en 2014, plus de soixante-quinze marchés par semaine sont présents dans Toulouse Métropole.** Pour l'essentiel, les marchés ont une vocation alimentaire, certains réunissent plus de cent exposants. L'offre de produits est très variée et des orientations spécifiques sont données à certains.

Structure de l'offre commerciale à Toulouse Métropole, à Toulouse et Hors Toulouse



Source : OP2C

Une offre majoritairement localisée dans la ville-centre, avec un renforcement du maillage sur l'ensemble de Toulouse Métropole

Fortement concentrée dans la ville-centre (la ville de Toulouse concentre 9 500 établissements, soit 69 % des établissements de Toulouse Métropole), **la répartition de la fonction commerciale reflète celle de la population et de l'emploi.**

Cette part diminue, puisque, Toulouse, en 2004, représentait 73 % de l'offre globale. Toutes les communes de Toulouse Métropole ont, aujourd'hui, au minimum trois commerces et services de proximité.

La structure de l'offre en commerces et services de proximité est relativement comparable et homogène au sein de Toulouse Métropole. La majorité des communes ont une offre en commerces et services de proximité répondant aux besoins de consommation courante. Seules quatre communes n'y répondent pas.

Le commerce et les services de proximité sont majoritairement localisés dans **248 polarités commerciales** sur Toulouse Métropole (**63 % de l'offre** est regroupée au sein de ces polarités). Certains types d'activités y sont même fortement concentrées comme l'alimentaire (à 77 %), l'équipement de la personne (à 90 %), hygiène et santé (à 77 %) et l'hôtellerie, bars, restaurants (à 72 %).

La ville de Toulouse dispose de commerces de proximité particulièrement concentrés dans le centre-ville et le long des axes des faubourgs sur lesquels la densité commerciale diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre. **L'hypercentre toulousain demeure le premier pôle commercial régional mais doit faire face à l'expansion des centres commerciaux périphériques et également au développement de commerces de prestations immatérielles sur ses principaux axes commerçants.** Il constitue un lieu de vie essentiel qu'il convient de préserver et de renforcer, notamment pour ses activités commerciales.

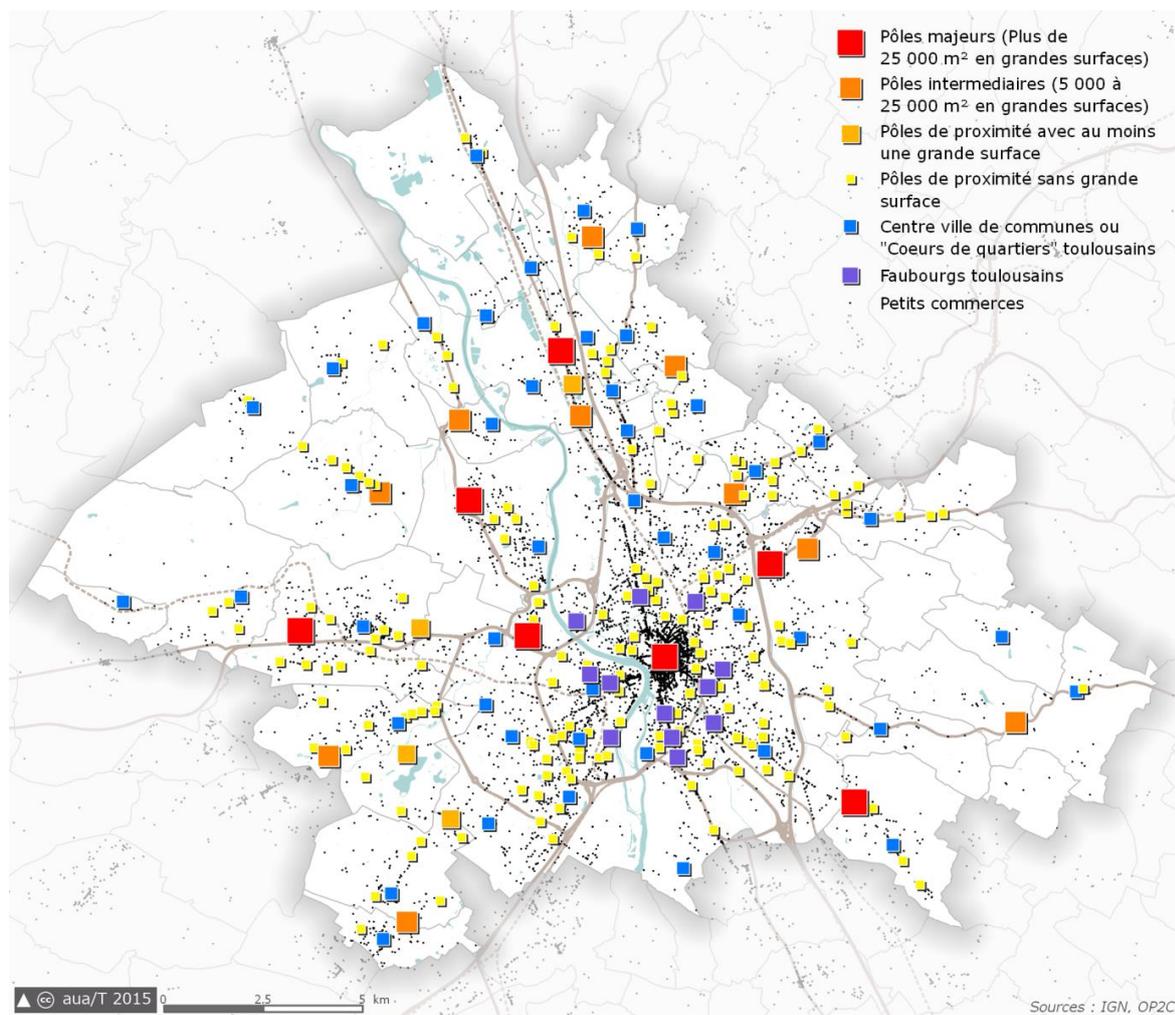
Les commerces des faubourgs toulousains, synonymes de vie et d'animation, sont fragilisés par l'évolution des modes de consommation et par l'augmentation des commerces de prestations immatérielles et du tertiaire de proximité (banques, assurances), remplaçant progressivement les commerces de proximité. Ils **se caractérisent ainsi par des linéaires commerciaux fragmentés et discontinus où la densité commerciale est faible** (7 commerces pour 100 mètre de linéaire de rue). L'offre commerciale est dominée par des petits commerces tels que les cafés-restaurants (25 %) et l'alimentaire (14 %). Les faubourgs correspondent à des tissus urbains anciens structurés autour d'un axe principal, souvent très routier, associé à de nombreux équipements publics. Les faubourgs les plus dynamiques disposent d'une locomotive alimentaire de moyenne surface.

Les centres-villes et cœurs de quartier toulousains occupent à la fois une fonction de pôle commercial de proximité, mais également de centralité urbaine. Tout comme les faubourgs, ces pôles de proximité subissent l'évolution des modes de consommation, l'augmentation de commerces de prestations immatérielles et la concurrence des centres commerciaux périphériques. Souvent organisée autour d'une place, l'offre commerciale comprend majoritairement de l'alimentaire, mais aussi des cafés-restaurants orientés vers la restauration rapide. Les buralistes, les pharmacies et les fleuristes sont également très présents. De nouveaux supermarchés et supérettes se sont installés dans ces centralités de proximité, accompagnant le retour de la population vers ces quartiers et le changement des modes de consommation (retour à plus de proximité). Les supérettes jouent un rôle important en complétant l'offre alimentaire par un maillage plus homogène du territoire que les supermarchés. Elles trouvent leur légitimité, en tant que locomotives des commerces de proximité.

Pour dynamiser et/ou redynamiser la fonction commerciale traditionnelle, certaines communes ont mis en œuvre, depuis plusieurs années, des politiques de revitalisation dans certaines centralités de proximité avec des objectifs d'amélioration de l'accessibilité et de la circulation ainsi que de requalification des espaces publics, pour offrir au chaland un espace plus convivial.

Par ailleurs, la ville de Toulouse a mis en place deux mesures en faveur du commerce de proximité. En effet, environ 500 cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux sont examinées chaque année. Lorsque la diversité commerciale est menacée, la commune intervient auprès du cédant pour réorienter la vente ou envisager la préemption. Pour compléter cette mesure, a été mise en place, **une charte d'orientation, pour l'attractivité du centre-ville et des quartiers**, signée par la ville de Toulouse et le comité des banques, ce dernier s'engageant à prendre contact avec la Ville pour tout nouveau projet d'agence bancaire ou de distributeur de billets, qui devront être de préférence localisés à l'extérieur des quatorze périmètres de protection du commerce et de l'artisanat.

Ces différentes dispositions répondent également à un cadre plus large qu'est le volet commercial du SCoT. Ce document approuvé par le Comité syndical du Smeat le 15 juin 2012, constitue un cadre de référence partagé pour l'aménagement commercial et fixe des principes généraux par niveau d'offre commerciale en termes de localisation, d'extension et de création de SHON commerciale. Pour la première fois, il fixe des limites quantitatives aux pôles commerciaux périphériques, tout en encourageant l'expansion des commerces de centre-ville.



L'agriculture : un potentiel économique et un rôle pour l'alimentation de proximité

La dépense alimentaire des ménages (en moyenne 6 200 euros par an dans le département de Haute Garonne) représente pour le territoire de Toulouse Métropole environ 2,2 milliards d'euros par an, dont 24 % auprès des commerces de proximité et des marchés.

Un vrai potentiel de développement économique...

Le poids économique que constitue le marché alimentaire de proximité prend son essor depuis ces dix dernières années : on constate le développement et le **renforcement de filières agricoles en circuits courts et de proximité, impulsées par une demande sociale croissante en matière de sécurité alimentaire** (qualité et traçabilité des produits), **de préservation environnementale et de rapprochement entre « citadins et ruraux ».**

... et un réel concours à l'alimentation locale

En France, 6 à 7 % des achats alimentaires se font en circuits courts. Et en 2010, la vente en circuits courts est pratiquée par près de 21 % des exploitations contre 16 % il y a dix ans.

En Midi-Pyrénées, cette proportion est de 19 % des exploitations agricoles contre 14 % en 2000.

En Haute-Garonne et sur l'aire urbaine toulousaine, 1 150 et 1 070 exploitations déclarent respectivement être engagées dans un circuit court.

Circuits courts de proximité⁹⁵

Un circuit court est un mode de commercialisation des produits agricoles qui s'exerce soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire.

Les circuits courts de commercialisation permettent aux producteurs de conserver une part importante de la valeur ajoutée de leurs produits, de dégager de meilleurs revenus et développer l'emploi sur leurs exploitations, et aux consommateurs de participer au développement agricole de leur territoire.

Ces modes de commercialisation sont un moyen de répondre aux nouvelles attentes des consommateurs, qui accordent de plus en plus d'importance à la qualité et à la traçabilité des produits.

La vente en circuit court nécessite des savoir-faire liés à la commercialisation (logistique, conditionnement, transformation éventuelle, vente).

Différents modes de commercialisations existent, **le choix d'un ou plusieurs modes de commercialisation par les exploitants est conditionné par l'environnement local** (localisation de l'exploitation vis à vis de la clientèle, variétés et volumes produits...) **et le choix personnel de l'exploitant.**

Les modes de commercialisation courts en vente directe :

- point de vente à la ferme ;
- vente à la ferme en libre cueillette ;
- vente en paniers ;
- vente en comités d'entreprise ;
- vente en tournée ;
- vente sur les marchés ;
- vente par correspondance ;
- vente par Internet et DRIVE ;
- point de vente collectif.



⁹⁵ Les éléments développés dans cette partie sont issus du « diagnostic agricole de territoire dans le cadre du PLUi-H de Toulouse Métropole » élaboré par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne

Les modes de commercialisation courts en vente indirecte :

- vente en grande distribution ;
- vente aux commerces de proximité,
- vente en restauration commerciale ;
- vente en restauration collective ;
- vente via une plate-forme collective.

Les principaux modes de commercialisation en circuits courts sur le territoire de Toulouse Métropole :

- **les marchés de plein vent**, pratique de commercialisation la plus ancienne, qui continue à se développer et qui génère le plus de volume de produits commercialisés. 59 marchés de plein vent avec producteurs fermiers sont présents sur le territoire.

- **les AMAP** : (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne), vente de paniers hebdomadaires soit directement sur l'exploitation soit sur un point de livraison. 55 AMAP sont répertoriées sur Toulouse Métropole,

- **les magasins de producteurs** : ces commerces se développent depuis peu ils sont au nombre de 9 sur le territoire,

- les ventes via Internet :

- la Ruche qui dit oui compte 12 points de retrait : start-up nationale qui a ouvert sa première ruche en 2011 et qui a pour objectif de mettre en relation des producteurs locaux et des consommateurs. Grâce à la plate-forme Internet, les membres commandent parmi une liste de produits et viennent les chercher le jour de la distribution ;
- le Drive fermier toulousain compte 4 points de retrait : association créée par la Chambre d'agriculture de Haute-Garonne en septembre 2014. Ses membres sont des producteurs locaux (échelle régionale). Le concept de Drive Fermier a été imaginé et mis en œuvre par le réseau Bienvenue à la Ferme.

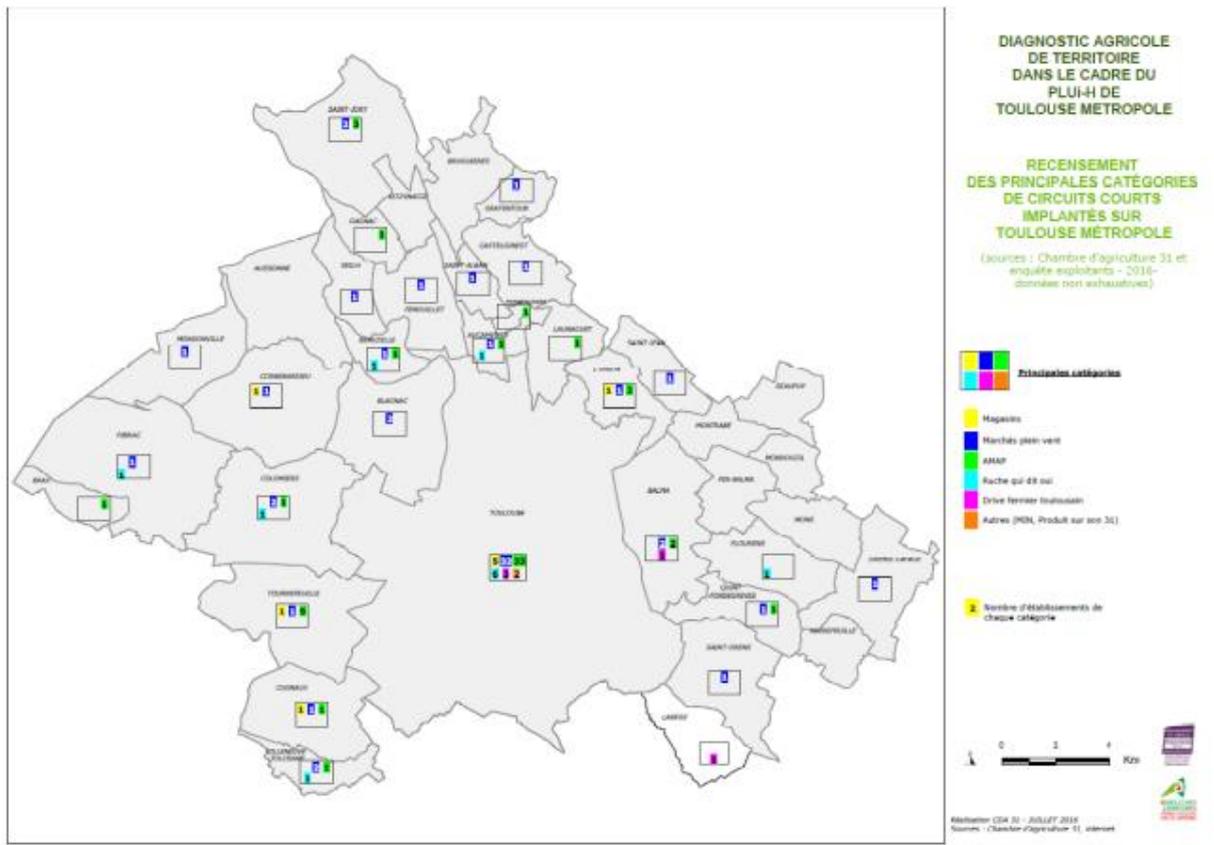
Les autres modes de commercialisation sont :

- **la vente directe sur l'exploitation**, ce mode de commercialisation est marginal sur le territoire de Toulouse Métropole il n'a pas été recensé, car pour certains producteurs les ventes ne sont que saisonnières ;

- **la vente en moyennes et grandes surfaces**, ces commerces vendent des produits fermiers mais la part de ces ventes est marginale, ils n'ont pas été répertoriés ;

- **la vente via le MIN**, sur le carreau des producteurs ; dont l'objectif est de mettre en lien l'offre et la demande alimentaire en simplifiant les circuits de distribution : près de 70 % des fruits et des légumes, transite par le MIN de Toulouse dont une part importante alimente les marchés de plein vent, les magasins primeurs, la restauration hors foyer.

- la vente via la plate-forme **Produit sur son 31** : association fondée par la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne fin 2011. Son conseil d'administration est composé d'exploitants agricoles représentant les différentes filières de production. Elle est implantée sur le site du MIN à Toulouse. Un recensement non exhaustif des circuits courts de proximité à l'échelle de Toulouse Métropole, en incluant pour partie le territoire du Sicoval, fait état de près d'une **quinzaine de « formes » de circuits courts** : AMAP (Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne), marchés de plein vent, paniers, magasins spécialisés, restauration collectives... **représentant près de 190 points de vente**.



Source : diagnostic agricole de territoire CDA 31

Le mode de commercialisation en circuit court de proximité est en plein essor depuis une dizaine d'années, avec une professionnalisation des acteurs et une diversification des modes de commercialisation qui s'adaptent aux modes de vies et aux nouvelles technologies (internet e-commerce).

L'accroissement démographique constant de la métropole constitue un potentiel important pour le développement des circuits courts, même si les productions vendues sont produites sur une aire géographique qui dépasse le territoire métropolitain.

B. Une tension sur le besoin en équipements liée à la forte croissance démographique

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un bon niveau de maillage territorial par les équipements culturels, socio –culturels et sportifs
- Une offre d'accueil diversifiée pour la petite enfance mais encore insuffisante par rapport à la demande
- Des effectifs scolaires en hausse, une tension sur les capacités d'accueil des écoles
- 49 collèges publics qui regroupent 50 % des collégiens du département, des effectifs stables mais des prévisions à la hausse : un besoin de constructions/extensions à anticiper

Des équipements culturels et socio-culturels diversifiés...

En dehors des grands équipements culturels qui permettent à Toulouse d'avoir l'ambition de se hisser au rang de grande métropole régionale, le territoire est maillé par un grand nombre d'équipements répondant aux besoins des quartiers.

Les structures d'animation socio-culturelle sont le trait d'union entre la pratique culturelle et l'action sociale. En effet, l'animation socio-culturelle repose sur la volonté de mettre en œuvre un dispositif différencié d'équipements de proximité, constitué en fonction des besoins locaux et des besoins exprimés jusqu'alors par le seul tissu associatif.



... des équipements sportifs pour tous...

Les installations sportives sont réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain, avec près de 2 400 équipements qui permettent de s'adonner à la pratique de presque toutes les disciplines sportives.

Des structures spécifiques diversifiées ont, par l'importance des manifestations qui s'y déroulent et par le potentiel de spectateurs, une vocation régionale et nationale : le Stadium, le stade Ernest Wallon, le Palais des Sports, la Maison du Judo, la Maison du Rugby, le Gymnase Compans-Caffarelli ou le Zénith.

Certaines communes de première couronne disposent d'un niveau d'équipements sportifs particulièrement important (Colomiers, Blagnac...) avec une vie associative riche.

Ces installations constituent un atout indéniable pour le cadre de vie des habitants. C'est la raison pour laquelle ils doivent accompagner le développement de la métropole.

Une demande soutenue dans le secteur de la petite enfance...

Le nombre d'enfants de moins de deux ans est d'environ 24 000 (15 000 sur la ville de Toulouse et 9 000 sur les communes périphériques). Il est en légère augmentation depuis 2006, surtout sur les communes périphériques.

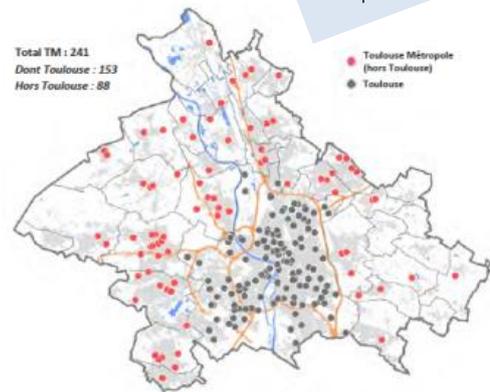
La métropole connaît en effet une croissance démographique forte dont une des composantes est un solde naturel très excédentaire : + 4 700 habitants en moyenne par an.

Pour répondre aux besoins des habitants, la métropole comporte 218 établissements d'accueil de la petite enfance : 142 sur Toulouse et 76 sur les autres communes⁹⁶.

La capacité d'accueil de la petite enfance peut constituer un préalable au choix d'installation des familles dans la ville et dans ses quartiers. Il est important de véritablement programmer la création de structures afin d'anticiper les besoins des nouveaux arrivants, notamment dans les secteurs en pleine urbanisation ou au renouvellement urbain conséquent.

PETITE ENFANCE (0-2 ANS)

Établissements petite enfance



... pour une scolarisation de la maternelle à l'enseignement supérieur...

Les écoles maternelles et élémentaires

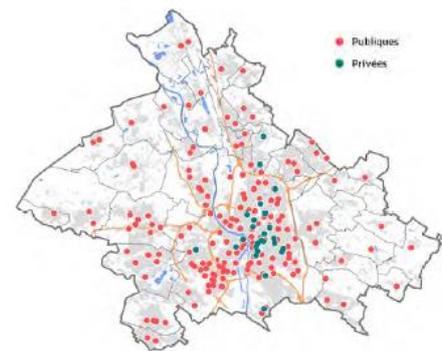
A la différence des structures d'accueil de la petite enfance, les écoles maternelles et élémentaires constituent un équipement indispensable dans la vie des jeunes ménages. La corrélation entre l'arrivée de nouveaux arrivants et la capacité des établissements scolaires à accueillir les enfants représente un enjeu majeur. En fonction des dynamiques démographiques, on constate des situations contrastées en la matière selon les quartiers ou les communes.

La commune de Toulouse

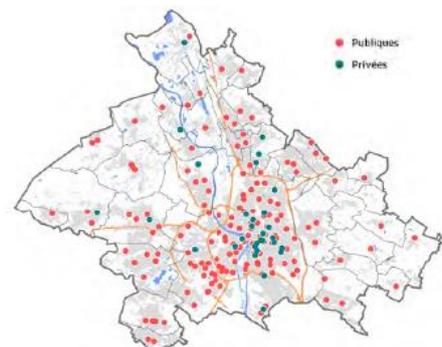
De 2006 à 2012, Toulouse est passée de 437 700 à 453 300 habitants. Au cours des années 2012 à 2014, la ville a dû s'organiser pour ouvrir 149 classes, soit l'équivalent de quinze groupes scolaires de dix classes. Au total, c'est plus de 200 écoles qui accueillent environ 32 000 enfants scolarisés. Sur certains sites, les écoles n'ont plus de locaux disponibles ou ne disposent plus d'aucune capacité d'évolution, alors qu'il est nécessaire d'accueillir les nouveaux élèves dans de bonnes conditions. Cette situation est parfois rendue plus tendue encore quand une école est saturée alors même que l'urbanisation d'un quartier n'est pas achevée.

ÉCOLES MATERNELLES ET ÉLÉMENTAIRES

Écoles maternelles



Écoles élémentaires



⁹⁶ Toulouse Métropole en chiffres, 2013.



Cet état des lieux a conduit la commune à préciser encore ses démarches de prospectives, à identifier des secteurs « en tension démographique » et à réfléchir sur des découpages géographiques nouveaux. Cette démarche a conduit à définir 28 bassins scolaires qui regroupent des écoles disposant de capacité d'accueil et d'autres proches de la saturation. Quand une école est saturée, la capacité des autres écoles du bassin est analysée pour voir celle qui pourrait mieux accueillir les nouveaux enfants. Au final, ce ne sont que 2 à 3 % des 32 000 enfants qui sont concernés par ce dispositif qui vise à équilibrer les effectifs sur les territoires en tension afin de garantir la qualité d'accueil des écoliers, dans un souci de solidarité entre écoles voisines.



Cependant, ce dispositif ne saurait suppléer la planification du développement urbain au regard de la capacité des équipements publics existants et des moyens financiers de la collectivité à créer de nouveaux équipements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle.

La situation des communes périphériques

A l'instar de la commune de Toulouse, un certain nombre des communes périphériques (Colomiers et Blagnac par exemple) ont attiré l'attention de la métropole sur la corrélation à établir entre l'accueil du développement urbain et la capacité de la collectivité à construire ou adapter les équipements publics indispensables à l'accueil de nouveaux habitants. Il convient de souligner que les prospectives en matière d'ouverture de classe sont parfois rendues plus complexes dans les communes particulièrement investies dans un processus de renouvellement urbain, par nature peu prévisible par la collectivité dans la mesure où l'ampleur des mutations dépend du comportement des propriétaires fonciers.

Sur la période 2010-2013, la très grande majorité des communes connaissent un effectif scolarisé relativement stable voire même en légère augmentation. Quelques communes en revanche connaissent une certaine baisse des effectifs scolaires (par exemple L'Union, Beaupuy, Aussonne, Brax, Lespinasse, Mons)⁹⁷.

Nombre d'établissement (maternelle) en 2014

| Hors Toulouse | Toulouse | Total | |
|---------------|-----------|------------|------------|
| Public | 76 | 107 | 183 |
| Privé | 2 | 30 | 32 |
| Total | 78 | 137 | 215 |

3

Source : Toulouse Métropole

Nombre d'établissement (élémentaire) en 2014

| Hors Toulouse | Toulouse | Total | |
|---------------|-----------|------------|------------|
| Public | 68 | 94 | 162 |
| Privé | 8 | 29 | 37 |
| Total | 76 | 123 | 199 |

Source : Toulouse Métropole

⁹⁷ Données rectorat élèves 2010 – élèves rentrées 2013-2014.

Les collèges

Il y a **49 collèges** publics sur le territoire de Toulouse Métropole (dont 24 sur la commune de Toulouse), soit **51% des collèges de la Haute-Garonne**.

A la rentrée scolaire 2014, 25 457 élèves étaient scolarisés dans ces collèges, soit 50 % des collégiens du département.

Les effectifs en collège étaient relativement stables sur la métropole ces dernières années mais on observe une poussée démographique sur cette zone géographique. Ainsi, 5 000 élèves supplémentaires sont attendus d'ici sept ans sur ce territoire, dont près de 3 000 sur la commune de Toulouse.

Au vu de ces prévisions d'effectifs, des opérations de construction ou d'extension de collèges pourraient être envisagées par le Conseil départemental au cours des prochaines années. Ces opérations seront arrêtées dans le cadre du programme prévisionnel d'investissement dans les collèges pour la période 2016-2022, après avis du Conseil Départemental de l'Education Nationale.

A delà de ces opérations, il est constaté une insuffisance d'équipements sportifs de proximité pour les collégiens, notamment de gymnases.

Nombre de collèges en 2014

| | Hors Toulouse | Toulouse | Total |
|---------------|---------------|-----------|-----------|
| Public | 24 | 25 | 49 |
| Privé | 5 | 18 | 23 |
| Total | 29 | 43 | 72 |

Source : Toulouse Métropole

Effectifs des collèges en 2014

| | Hors Toulouse | Toulouse | Total |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Public | 14 137 | 10 793 | 24 930 |
| Privé | 2 255 | 4 975 | 7 230 |
| Total | 16 392 | 15 768 | 32 160 |

Source : Toulouse Métropole

Les lycées

En attente de la transmission des éléments

Nombre de lycées en 2014

| | Hors Toulouse | Toulouse | Total |
|---------------|---------------|-----------|-----------|
| Public | 3 | 9 | 12 |
| Privé | 4 | 5 | 9 |
| Total | 7 | 14 | 21 |

Source : Toulouse Métropole

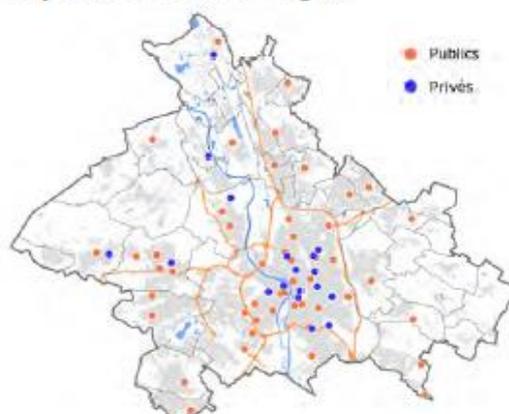
Effectifs des lycées en 2014

| | Hors Toulouse | Toulouse | Total |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Public | 4 801 | 13 912 | 18 713 |
| Privé | 1 427 | 3 083 | 4 510 |
| Total | 6 228 | 16 995 | 23 233 |

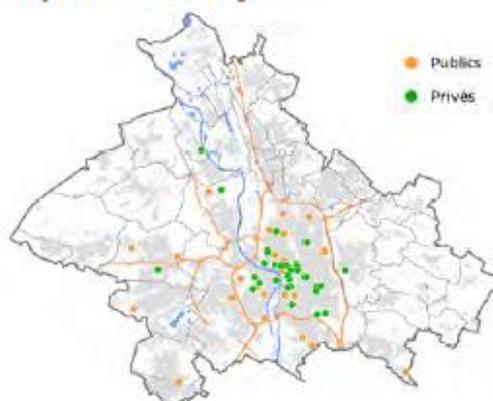
Source : Toulouse Métropole

COLLÈGES ET LYCÉES (2014)

Répartition des collèges



Répartition des lycées



Nombre de lycées professionnels en 2014

| | Hors Toulouse | Toulouse | Total |
|---------------|---------------|-----------|-----------|
| Public | 3 | 13 | 16 |
| Privé | 1 | 19 | 20 |
| Total | 4 | 32 | 36 |

Source : Toulouse Métropole

Nombre de lycées professionnels en 2014

| | Hors Toulouse | Toulouse | Total |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Public | 3 054 | 10 569 | 13 623 |
| Privé | 194 | 4 614 | 4 808 |
| Total | 3 248 | 15 183 | 18 431 |

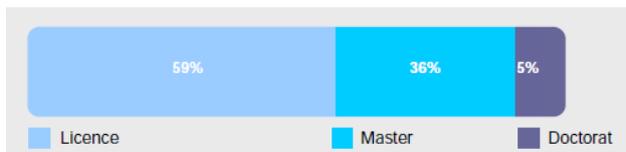
Source : Toulouse Métropole

L'enseignement supérieur

En attente de la transmission des éléments

Chiffres clés

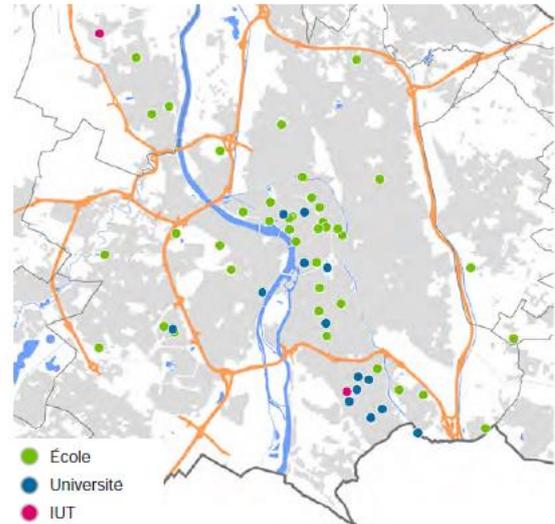
- 2^{ème} université de France (hors Paris)
- 126 160 inscrits dans l'Académie de Toulouse, dont 14 % en lycée, 20 % en écoles et 66% en université + IUT
- Évolution des effectifs de 2010 à 2013 : + 1,1 %
- 76,5 % des effectifs enseignement supérieur de l'Académie se trouvent sur Toulouse (96 533 étudiants)



- Plus de 11 600 étudiants en écoles d'ingénieurs (+ de 8 sur 10 sont inscrits dans une école du secteur public)
- (Plus de 10 700 étudiants de nationalité étrangère, (+ 200 par rapport à 2012))

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Localisation des établissements



Les politiques d'équipement ont, ces dernières décennies, globalement permis de répondre aux besoins de la population. Aujourd'hui, la métropole a un objectif fort en matière d'accueil de population, donc de logements, sur son territoire. Pour l'atteindre et répondre, au mieux, aux besoins et attentes des populations, il est important de s'attacher à poursuivre cet effort favorisant une vie sociale dans les quartiers.



C. Une mobilité de « proximité » à améliorer au sein de la ville

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un usage des modes actifs globalement faible : stagnation de la part de la marche (26 %) et du vélo (3 %)
- Des formes urbaines pas toujours adaptées à la marche : une demande piétonne concentrée en centre-ville
- Un fort potentiel : 50 % des déplacements sont inférieurs à 3 km
- Le stationnement, un levier important du report modal et de reconquête de l'espace public
- Un principe de mutualisation des stationnements déjà à l'œuvre : usagers horaires, abonnés résident ou non
- Une mobilité des marchandises de plus en plus contrainte par la ville dense
- Une explosion du e-commerce, un retour des petits commerces de proximité, une exigence de flux tendu... qui obligent à repenser le réseau de distribution : réseau de consignes automatiques, conciergerie...

Les mobilités actives et leur développement

Avec une part modale de 26 %⁹⁸, la marche est le deuxième mode de déplacement de la métropole après la voiture particulière, et est fondamentale dans l'ensemble des chaînes de déplacements. Sa part est cependant stable depuis 2004, et reste plus faible que celle d'autres grandes agglomérations françaises : 34 % à Marseille en 2009, 33 % à Lyon en 2006, 32 % à Lille en 2006.

3 % des déplacements de la métropole s'effectuent à vélo⁹⁹, une part équivalente à celle d'autres grandes agglomérations comme Lyon, Lille ou Bordeaux. Cette pratique reste à développer, mais une dynamique s'est engagée sur l'évolution des réseaux cyclables et sur l'offre de services vélo.

Un fort potentiel

25 % des déplacements sur Toulouse Métropole ont une distance inférieure à 1 km, distance adaptée à la pratique de la marche ou du vélo. A cela s'ajoutent 25 % de déplacements faisant entre 1 km et 3 km, des distances favorables à l'usage du vélo. Ainsi, c'est **la moitié des déplacements de la métropole qui font moins de 3 km et qui pourraient potentiellement se réaliser en modes actifs.**

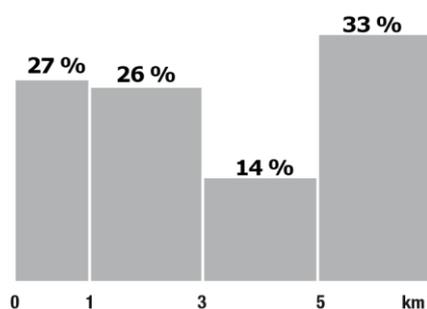
Ce fort potentiel ne se traduit cependant pas dans les pratiques :

- sur les distances inférieures à 1 km, si 71 % des déplacements sont réalisés à pied, 24 % se font en voiture, et seulement 3 % à vélo ;

- sur les distances entre 1 km et 3 km, 57 % des déplacements sont faits en voiture, 22 % à pied et seuls 5 % à vélo.

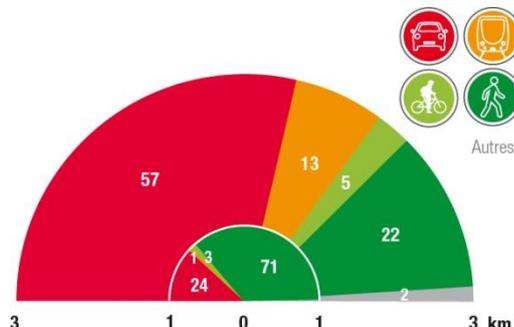
Outre les déplacements de courtes distances, le potentiel d'usage des modes actifs passe également par le développement de l'intermodalité : piéton/transport en commun, piéton/covoiturage, vélo/transport en commun...

Part des déplacements par tranches de distance



Source : EMD 2013

Répartition des parts modales pour les déplacements inférieurs à 3 kilomètres



⁹⁸ Enquête Ménages Déplacements (EMD) 2013.

⁹⁹ Idem.

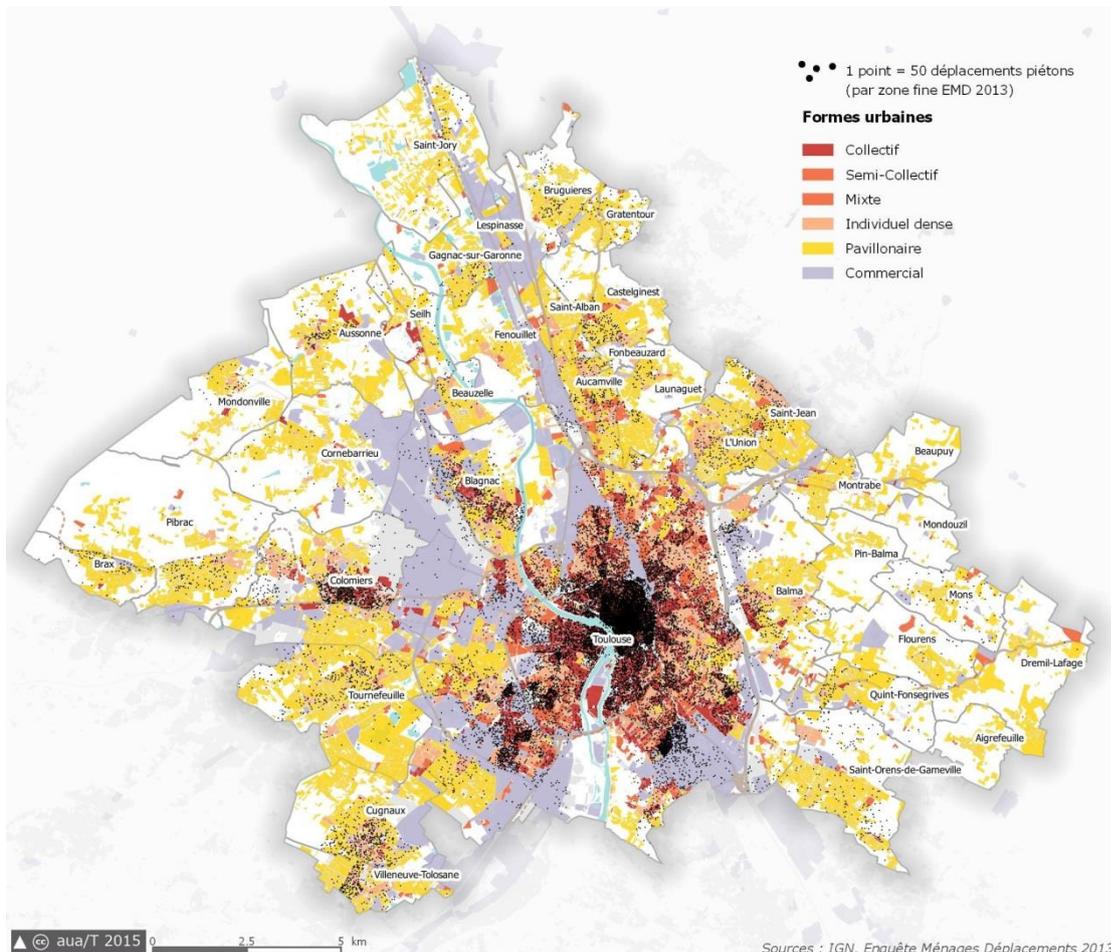
Des formes urbaines pas toujours adaptées à la marche

Depuis 2010, les aménagements en faveur des piétons sur la métropole ont connu un fort développement, notamment sur Toulouse. Ces aménagements se composent de voies de circulation apaisées et d'aires piétonnes : sur la métropole, plus de **500 km de zones 30**, **14 km de zones de rencontre**, et **9 km d'aires piétonnes** dont les deux tiers en centre-ville de Toulouse. **Ces voies ont permis de reconquérir une partie de l'espace public affecté à la voirie pour offrir davantage de confort et de sécurité aux piétons.** Le développement des aires piétonnes a également conduit à un nouveau plan de circulation du centre-ville.

Grâce à ces réaménagements et à une meilleure accessibilité en transport en commun, **le centre-ville de Toulouse a vu sa fréquentation piétonne augmenter continuellement entre 2010 et 2014 : + 19 %** de piétons par jour en moyenne en semaine. Par ailleurs, Toulouse a récemment édité un «guide piéton», permettant d'indiquer les temps nécessaires pour accéder aux différents secteurs du centre-ville à pied. Les secteurs de circulation apaisée tendent à se développer, dans une moindre mesure, dans les centres des communes les plus peuplées de l'agglomération comme Blagnac ou Colomiers.

Les déplacements piétons sur la métropole se concentrent fortement dans les centres-villes, en raison de formes urbaines adaptées et d'une mixité des fonctions favorable aux modes actifs. Ailleurs, les formes urbaines ne sont pas toujours adaptées à la marche : impasses, grandes emprises foncières imperméables, lotissements...

Les enjeux liés à la place du piéton dans la métropole sont forts, pour répondre aux enjeux de congestion, de report modal, de transition énergétique, de santé, de confort, d'accessibilité pour tous à l'espace public, de sécurité, ainsi que pour le développement et l'attractivité de secteurs de proximité, favorisant l'usage des modes actifs pour les déplacements du quotidien.



Dans des espaces pensés pour la voiture, **l'affirmation de la marche passe par la reconquête de l'espace public pour tendre davantage vers des voiries partagées.** Dès aujourd'hui, ce développement s'opère via l'amélioration de la qualité des trottoirs, le développement de perméabilités piétonnes ou encore la sécurisation des traversées. Ces enjeux se retrouvent à différentes échelles : dans les faubourgs toulousains, organisés autour des grandes pénétrantes vers le centre-ville aux profils très routiers et aux trafics élevés, dans les communes de première couronne où se localisent les principaux secteurs d'emplois, ou encore dans des centres-bourgs où la place dédiée à la voiture a réduit celle du piéton.

L'accessibilité de la métropole pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) nécessite encore un travail important. Conformément à la loi sur « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » du 11 février 2005, les collectivités doivent élaborer des Plans de Mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces Publics (PAVE). Cette nécessaire mise en accessibilité s'est dans un premier temps traduite par la réalisation d'un Schéma Directeur d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics (SDAVE) par Toulouse Métropole, approuvé en 2013. Ce document a permis, en concertation avec les associations du territoire, d'identifier et de hiérarchiser les itinéraires les plus fréquentés dans une vision globale à l'échelle de la métropole. Le SDAVE doit par la suite être décliné localement en PAVE. Pour l'instant, seuls quatre PAVE ont été approuvés: Toulouse, Blagnac, Villeneuve-Tolosane et Tournefeuille.

Un développement des réseaux et des voiries apaisés en faveur du vélo

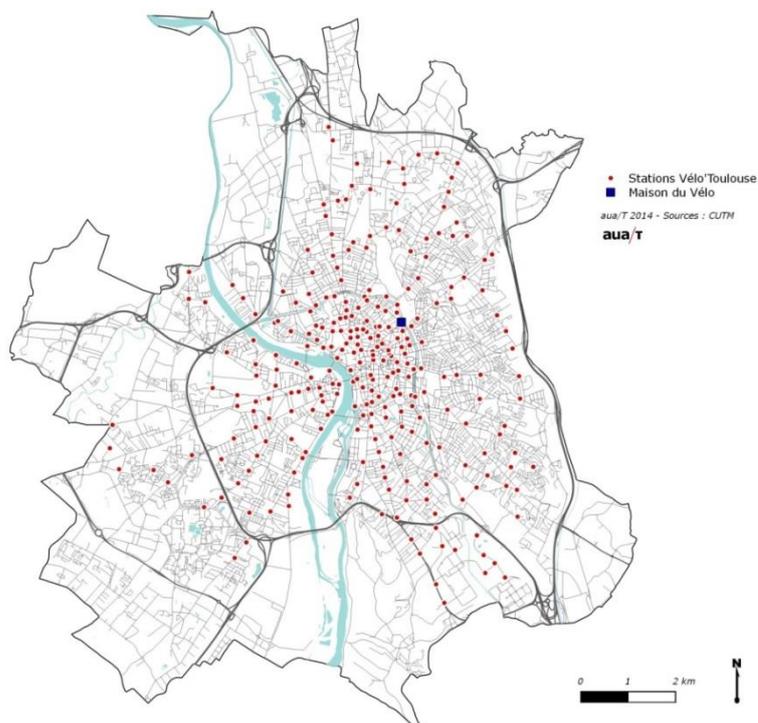
En 2014, la métropole dispose de **560 km de réseau cyclable** et **300 km de réseau vert**. Ce réseau a connu une hausse de + 14% entre 2010 et 2014, par des aménagements résorbant les discontinuités et la création de nouveaux itinéraires.

Plus de 370 km de réseau sont par ailleurs identifiés en projet pour continuer à renforcer un maillage cyclable, notamment en franchissement des coupures (les échangeurs de la Crabe ou de Fontaine Lumineuse à l'ouest, par exemple), ou sur des secteurs très routiers (les communes du nord autour de la RD 820,...).

S'ajoutent à ce réseau les voiries apaisées qui se développent fortement sur la métropole, conformément au décret de juillet 2008. Conformément à la loi, les zones 30 doivent intégrer le double sens cyclable, ce qui est actuellement le cas pour 93 % des zones 30 en sens unique de l'agglomération. Le « tourne à droite » cycliste, conforme au décret de janvier 2012, se développe également sur de nombreux carrefours.

Le développement du vélo passe également par le succès du service «VéiÔToulouse», qui compte 282 stations en 2014 sur la commune de Toulouse pour un total de 2 600 vélos. Le système fonctionne 24h/24, et couple la carte d'abonnement avec la carte Pastel, accompagné d'une tarification incitative. De 11 500 abonnés en 2008, le service est passé en 2014 à près de 29 000, et **le nombre de locations journalières moyennes a augmenté de +30 % pour atteindre les 10 000.** Les stations de l'hypercentre toulousain sont les plus fréquentées (station Lafayette avec 75 000 locations annuelles, Esquirol avec 71 000, place Saint Pierre avec 65 000). Au-delà de l'intérêt croissant pour ces locations de vélo courtes durées, ce service contribue à la promotion et à la visibilité du vélo en ville.

Localisation des stationnement VéiÔToulouse



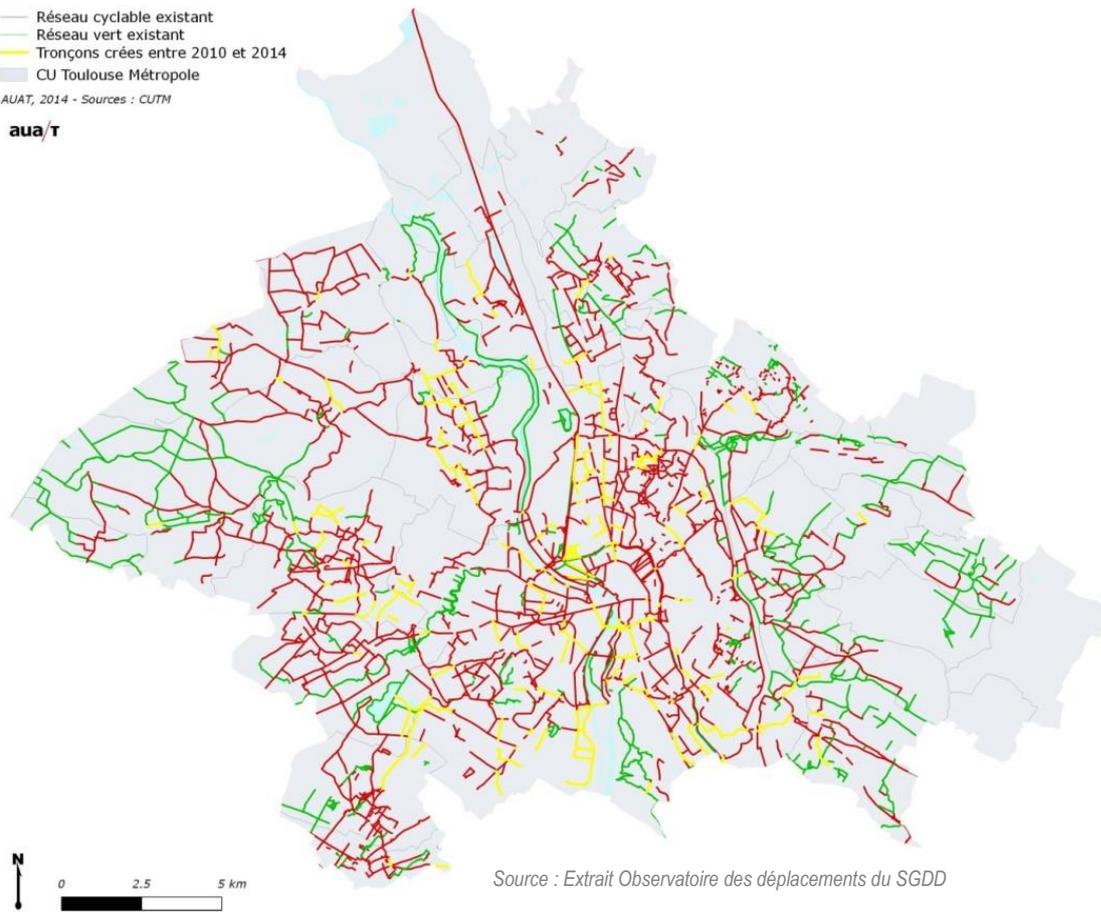
Source : Extrait Observatoire des déplacements du SGDD

Réseau cyclable et réseau vert de Toulouse Métropole

- Réseau cyclable existant
- Réseau vert existant
- Tronçons créés entre 2010 et 2014
- CU Toulouse Métropole

AUAT, 2014 - Sources : CUTM

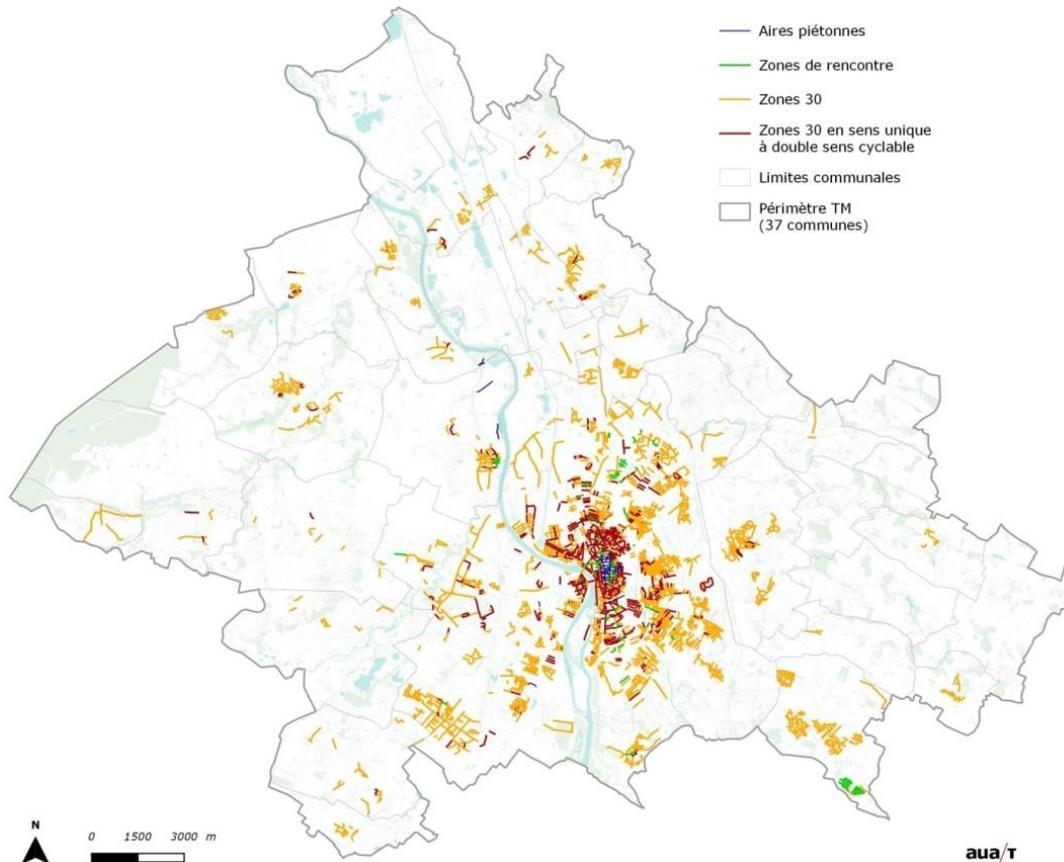
aua/r



Source : Extrait Observatoire des déplacements du SGDD

Aménagement en faveur des modes actifs

- Aires piétonnes
- Zones de rencontre
- Zones 30
- Zones 30 en sens unique à double sens cyclable
- Limites communales
- Périmètre TM (37 communes)



aua/r

Le stationnement vélo est également renforcé, avec la présence de plus de 4 000 supports sur voirie en 2012, l'ouverture de 470 places gratuites dans le parking du Capitole, et l'aménagement par Tisséo et la Région de parcs à vélo connectés au réseau structurant (métro, tramway ou gares), en arceaux couverts ou en parcs fermés et sécurisés. A travers ces stationnements, c'est notamment la connexion entre le vélo et les réseaux de transports en commun qui est facilitée, connexion qui passe également par l'aménagement de cheminements cyclables et de jalonnements autour des pôles d'échanges. Plus globalement, **la question du jalonnement représente un enjeu de lisibilité et de visibilité des itinéraires cyclables.**

Au-delà du volet infrastructures, Toulouse Métropole a engagé **de multiples actions de communication et de sensibilisation pour encourager la pratique du vélo.** Cela s'est traduit par des expositions, des formations auprès des élèves de primaire, par l'édition de plaquettes d'information, d'une carte des itinéraires cyclables ou d'un guide vélo, ou encore par la semaine de la mobilité qui se déroule tous les ans en septembre.

Un des freins principaux à l'utilisation du vélo étant le vol ou l'impossibilité de rangement de celui-ci (le balcon ou le couloir ne sont pas une solution idoine), il est important également d'offrir une possibilité de stationner son vélo dans un lieu fermé et sécurisé dans les immeubles d'habitations et autres bâtiments. C'est également une obligation légale conformément au Code de la construction¹⁰⁰.

L'Enquête Ménages Déplacements de 2013 précise que le taux d'équipement en vélo des ménages (1 ménage = 2,14 personnes en moyenne) **est supérieur au taux d'équipement en voiture** : 1,30 vélo par ménage contre 1,26 voiture particulière.

En revanche, le taux de disposition d'un stationnement vélo à domicile est relativement faible notamment sur les secteurs où il existe une demande forte en stationnement vélo. Pour les autres bâtiments, l'importance de l'usage du vélo pour se rendre sur le site concerné dépendra de l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. A Toulouse, le ratio appliqué pour les immeubles de bureaux est de 6 % de la surface plancher.

Le stationnement privé et public des véhicules motorisés

Le stationnement est un levier déterminant du report modal et de la reconquête de l'espace public. La politique de stationnement se développe à travers trois approches : l'accessibilité des territoires en voiture particulière ; la gestion des espaces publics ; la cohérence avec les transports en commun. Cette politique se décline par plusieurs outils et varie en fonction des territoires et de leurs enjeux.

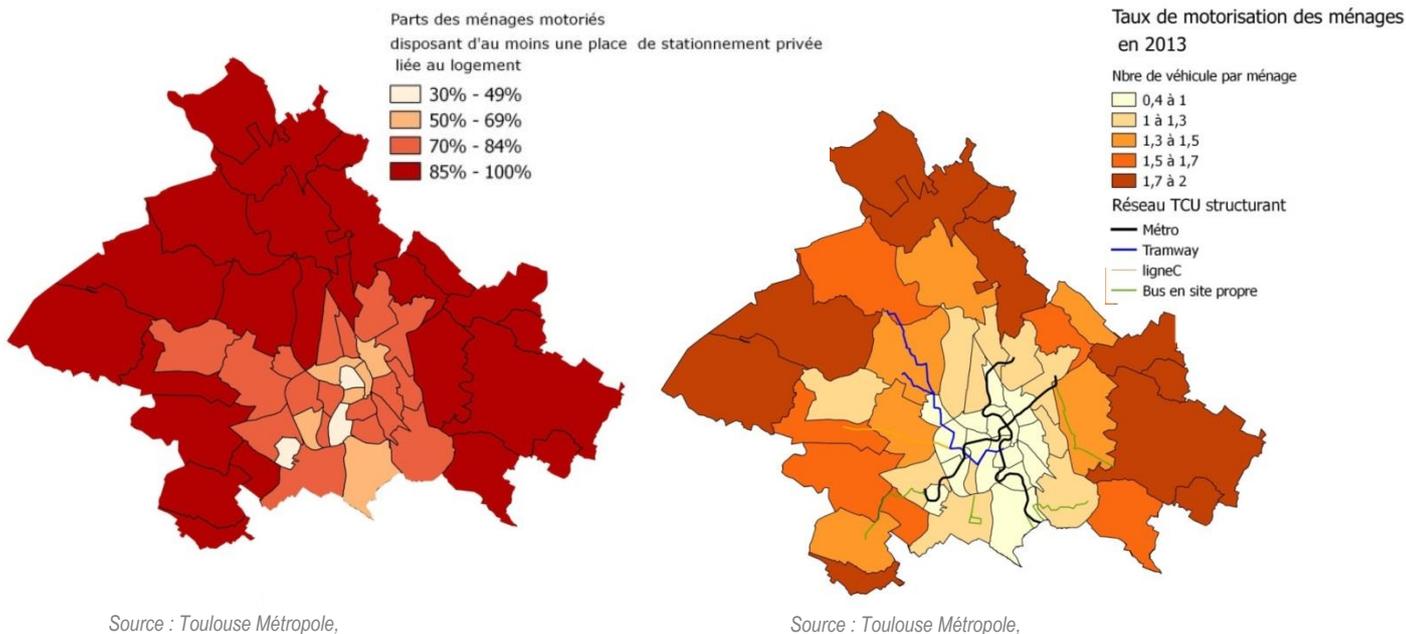
Le stationnement privé

Plus de 82 % des ménages de la grande agglomération toulousaine disposent d'au moins un emplacement de stationnement lié à leur domicile¹⁰¹. Ce taux baisse particulièrement dans l'hypercentre de Toulouse, où celui-ci ne représente plus que 51 %.

La carte des ménages possédant au moins un emplacement de stationnement lié au domicile est à rapprocher de celle du taux de motorisation des ménages ainsi que de l'offre en transport en commun performant, afin de mieux préciser le besoin en stationnement dans les différents territoires de la métropole.

¹⁰⁰ Pour les immeubles d'habitation : le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement et le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie préconisent un ratio PLU pour le stationnement des vélos de 3 % de la surface de plancher. (préconisation reprise par la ville de Toulouse dans le cadre de la modification en cours du PLU).

¹⁰¹ Enquête Ménages Déplacements, 2013.



La gestion de l'offre privée est gérée par le biais des documents d'urbanisme locaux. Aujourd'hui, les règles varient d'une commune à l'autre, le PLUi-H aura pour enjeu de les harmoniser en tenant compte du contexte.

Enfin, le PLUi-H devra prendre en compte la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, qui impose la réduction des normes de stationnement pour l'habitat dans les zones d'influence des Transports en Commun en Site Propre et lorsque la qualité de la desserte le permet.

Pour les bureaux et les activités, les normes aujourd'hui en vigueur sont également variées d'un PLU à l'autre. L'enjeu du présent PLUi-H serait d'inciter au report modal. En effet, l'Enquête Ménages Déplacements de 2013 montre que plus les actifs ont des facilités pour stationner sur leur lieu de travail plus ils utilisent leur voiture pour aller travailler. Près de 89 % des actifs résidents de la grande agglomération toulousaine n'éprouvent aucune difficulté pour stationner sur leur lieu d'emploi.

Les normes du stationnement privé tant du point de vue de l'habitat que de l'activité devront être définies, notamment au regard de la performance de la desserte en transports en commun et du contexte urbain. Aujourd'hui, pour de nombreux habitants, la voiture ne constitue déjà plus le mode de déplacement utilisé systématiquement, mais devient plus occasionnel pour des usages plus précis et moins réguliers (achats volumineux, loisirs...). Ainsi, le stationnement n'est pas systématiquement lié au logement, il peut être reporté dans le quartier, dans l'agglomération, dans les parkings relais pour ce qui est de l'autopartage ou du covoiturage.

Le stationnement public sur voirie

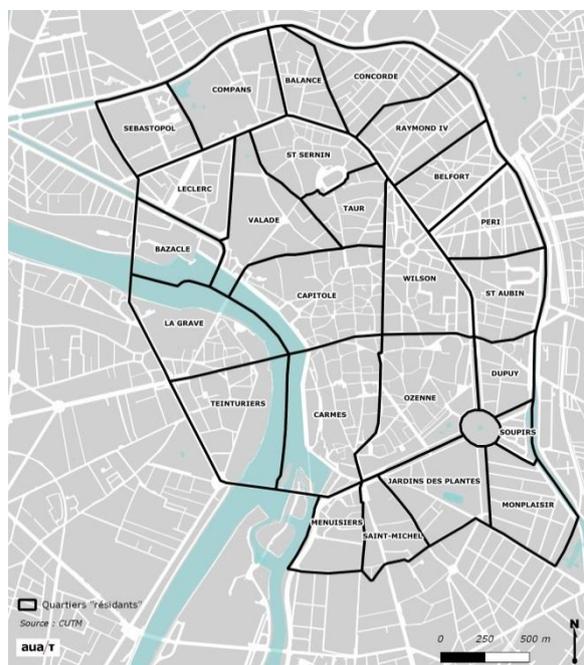
Sur la commune de Toulouse, un **Plan Local de Stationnement (PLS)** a été mis en place depuis 2005 progressivement sur le centre-ville élargi de Toulouse (vingt-cinq quartiers concernés) soit **près de 9 700 places pour permettre une plus grande rotation des véhicules et faciliter le stationnement des résidents**. Le stationnement à tarif préférentiel pour les résidents incite à l'usage des modes alternatifs à la voiture dans les déplacements quotidiens. En 2014, on compte **5 180 abonnés « résidents »**.

Parallèlement, dans le centre-ville de Toulouse, l'offre sur voirie a été réduite du fait d'aménagement pour d'autres usages de l'espace public (- 15% en cinq ans pour passer en 2013 en dessous des 10 000 places) et la part des places payantes a augmenté pour limiter le stationnement des pendulaires et inciter au report modal.

Du stationnement payant a également été instauré dans les faubourgs de Toulouse les plus commerçants et en accompagnement du projet de la deuxième ligne de tramway.

Dans les autres communes et dans les cœurs de quartiers toulousains pour lesquels le stationnement est un enjeu, **des offres réglementées en « zone bleue »** ont également vu le jour pour favoriser la rotation et dynamiser les commerces et services.

Périmètres résidents du centre-ville de Toulouse



Source : Toulouse Métropole, aue/T

Entre 2004 et 2013, les résultats des Enquêtes Ménages Déplacements montrent que les habitants de Toulouse et en particulier ceux du centre-ville utilisent moins l'espace public pour stationner près de leur domicile (moins treize points), tandis qu'en périphérie, l'absence de réelle contrainte de stationnement incite de plus en plus d'habitants à stationner dans la rue (plus quatre points).

Inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public

L'inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public dans le rapport de présentation du PLU est imposé par la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Cet inventaire a pour but de recenser l'offre de stationnement qui pourrait faire l'objet d'une mutualisation avec des besoins liés à des futures constructions.

La définition des parcs ouverts au public correspond aux parcs ouverts au public qui disposent d'un contrôle d'accès, de façon à assurer la mise en œuvre d'une mutualisation efficace.

Toutefois ne sont pas pris en compte dans cette définition :

- Les parcs privés en libre accès, en raison de l'incapacité aujourd'hui pour la collectivité publique d'évaluer la volonté de l'acteur privé à mutualiser son offre de stationnement ;
- Les parcs de stationnement public desservant les cœurs de bases de loisirs loin du tissu urbain existant et futur ;

- Les parcs de stationnement affectés à un générateur spécifique, tel que ceux affectés :

- aux salles de spectacle, la mise en place d'une mutualisation semble compliquée au regard de la diversité des manifestations accueillies tant en terme d'horaires, que de jours de fonctionnement, certains de ces équipements accueillent ponctuellement sur leurs parcs de stationnement d'autres usages : cirques, fêtes foraines...
- à l'aéroport, trop éloigné du tissu urbain existant ;
- aux hôpitaux, université, établissements scolaires et administration, en raison de leur forte sollicitation les jours de semaines sur une amplitude horaire importante, laissant peu de marge à une mutualisation possible et pour des questions de sécurité.

Selon la définition retenue, les parcs ouverts au public peuvent donc être classés en **trois catégories** :

- les parcs payants publics avec contrôle d'accès ;

- les parcs gratuits publics avec contrôle d'accès;

- les parcs relais de Tisséo réseau, uniquement autour des lignes de métro car les seuls présentant un contrôle d'accès.

Ainsi, en 2013, l'offre en parc ouvert au public avec contrôle d'accès est de **trente et un parcs pour une capacité totale de 15 000 places environ dont plus d'un tiers en parcs relais**. Il est à noter que seul le parking du Capitole propose des bornes électriques.

Tableau de l'inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public avec contrôle d'accès en 2013

| Typologie | Nom | Secteur | Commune | Type de constructions | Capacité places VL (y compris amodiées) | Capacité places 2 roues à moteur | Capacité places vélo |
|---------------------------|----------------|--------------|----------|-----------------------|---|----------------------------------|----------------------|
| Les parcs payants publics | Capitole | Hyper centre | Toulouse | Ouvrage | 855 | 100 | 400 |
| | Carmes | Hyper centre | Toulouse | Ouvrage | 565 | 36 | NC |
| | Esquirol | Hyper centre | Toulouse | Ouvrage | 466 | 0 | NC |
| | Saint-Etienne | Hyper centre | Toulouse | Ouvrage | 446 | 36 | NC |
| | Victor Hugo | Hyper centre | Toulouse | Ouvrage | 670 | 0 | NC |
| | Carnot | Centre-ville | Toulouse | Ouvrage | 381 | NC | NC |
| | Jean Jaurès | Centre-ville | Toulouse | Ouvrage | 1311 | 17 | NC |
| | Jeanne d'Arc | Centre-ville | Toulouse | Ouvrage | 400 | 0 | NC |
| | Arnaud Bernard | Centre-ville | Toulouse | Ouvrage | 326 | 6 | NC |
| | Place Europe | Centre-ville | Toulouse | Ouvrage | 359 | 0 | NC |
| | Saint-Cyprien | Centre-ville | Toulouse | Ouvrage | 402 | 7 | 5 |
| | Saint-Aubin | Centre-ville | Toulouse | Ouvrage | 326 | 17 | NC |
| | Saint-Michel | Centre-ville | Toulouse | Ouvrage | 454 | 24 | 8 |
| | Marengo | Faubourg | Toulouse | Ouvrage | 400 | 2 | NC |

| | | | | | | | |
|--|--------------------|--------------|-----------|---------|-----|----|----|
| Les parcs publics gratuits avec contrôle d'accès | Parking Quercy | Périphérique | Colomiers | Ouvrage | 200 | 0 | NC |
| | Parking Seycheron | Périphérique | Colomiers | Ouvrage | 119 | 0 | NC |
| | Parking Vignemale | Périphérique | Colomiers | Ouvrage | 48 | 0 | NC |
| | Parking Rouergue | Périphérique | Colomiers | Ouvrage | 400 | 0 | NC |
| | Parking Val d'Aran | Périphérique | Colomiers | Ouvrage | 90 | 0 | NC |
| | Parking Poitou | Périphérique | Colomiers | Ouvrage | 36 | 0 | NC |
| | Parking Périgord | Périphérique | Colomiers | Ouvrage | 250 | 0 | NC |
| | Parking Rouergue | Périphérique | Colomiers | Ouvrage | 187 | 0 | NC |
| Catalogne | Périphérique | Blagnac | Ouvrage | 62 | 0 | NC | |

| | | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------|------------|---------------|------|---|-----|
| Parc relais autour des lignes de métro Tisséo | Arènes (métro LA) | Faubourg | Toulouse | Ouvrage/surf. | 526 | 0 | 28 |
| | Argoulets (métro LA) | Périphérique | Toulouse | Ouvrage/surf. | 1013 | 0 | 50 |
| | Balma-Gramont (métro LA) | Périphérique | Balma | Ouvrage/surf. | 1462 | 0 | 54 |
| | Basso Cambo (métro LA) | Périphérique | Toulouse | Surface | 530 | 0 | 50 |
| | Jolimont (métro LA) | Périphérique | Toulouse | Surface | 341 | 0 | NC |
| | Borderouge (métro LB) | Périphérique | Toulouse | Surface | 1008 | 0 | 70 |
| | La Vache (métro LB) | Périphérique | Toulouse | Surface | 428 | 0 | NC |
| | Ramonville (métro LB) | Périphérique | Ramonville | Surface | 1062 | 0 | 160 |

Les possibilités de mutualisation des capacités de ces parcs existants

En fonction de la typologie de ces parcs, les possibilités de mutualisation de leur capacité sont différentes. Leur localisation dans le tissu urbain peut aussi influencer leur potentiel de mutualisation.

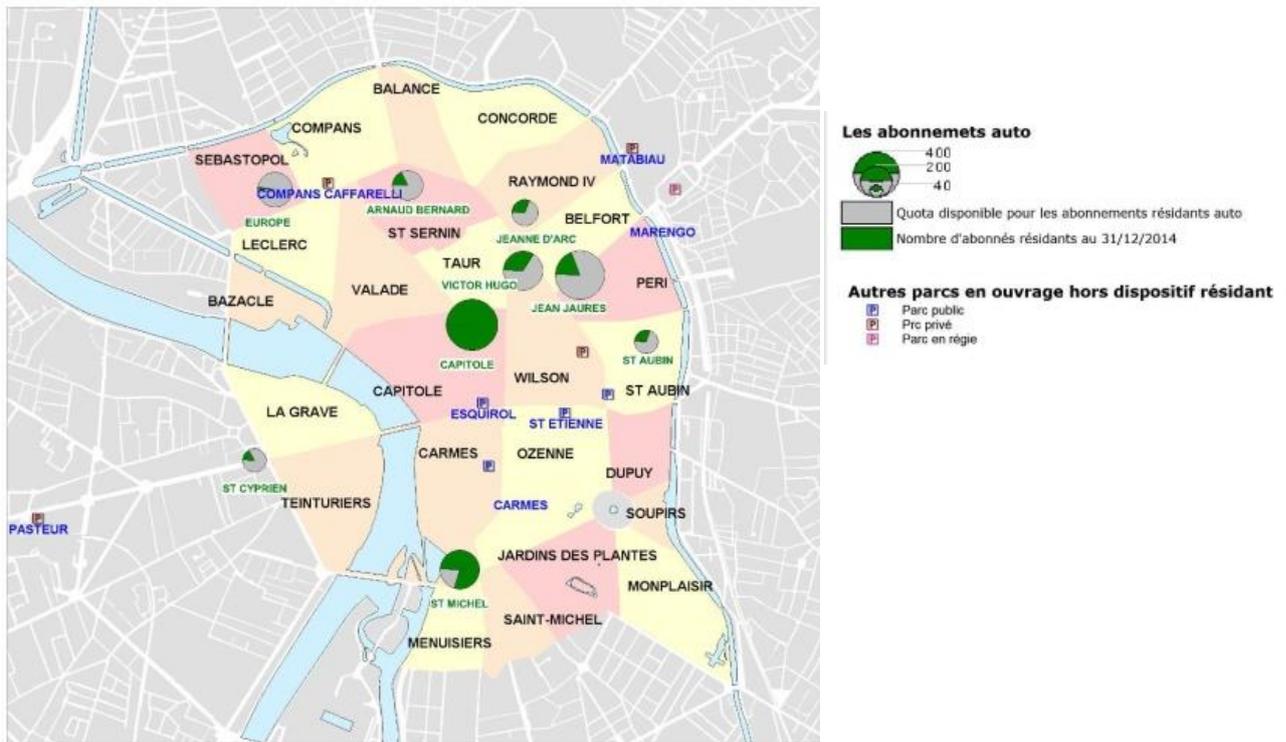
Les parcs payants publics appartenant à la collectivité

Ces parcs de stationnement payants sont gérés par des exploitants, localisés dans le centre-ville de Toulouse ou en bordure immédiate.

Depuis 2013, un dispositif en faveur des résidents a été mis en place sur neuf parkings en ouvrage du centre-ville, par le biais d'un quota de places disponibles dédié en priorité à des abonnés résidents auto et moto, soit au total un quota de 1 920 places auto (42 % de l'offre totale de ces parkings) et 100 places moto.

Le principe de mutualisation des usages existe déjà aujourd'hui, (usagers horaires, abonnés résidents ou non) mais il peut être encore ponctuellement renforcé. Le potentiel de mutualisation supplémentaire sera évalué en concertation avec les gestionnaires, au regard des reliquats éventuels d'occupation et des politiques de stationnement des collectivités en cours d'évolution.

A noter qu'à l'été 2016, un nouveau parking public payant sera en service sur le site de la Cartoucherie. Son offre a été optimisée par une mutualisation entre la demande en stationnement des habitants, des bureaux et des visiteurs.



Source / Réalisation : Toulouse Métropole

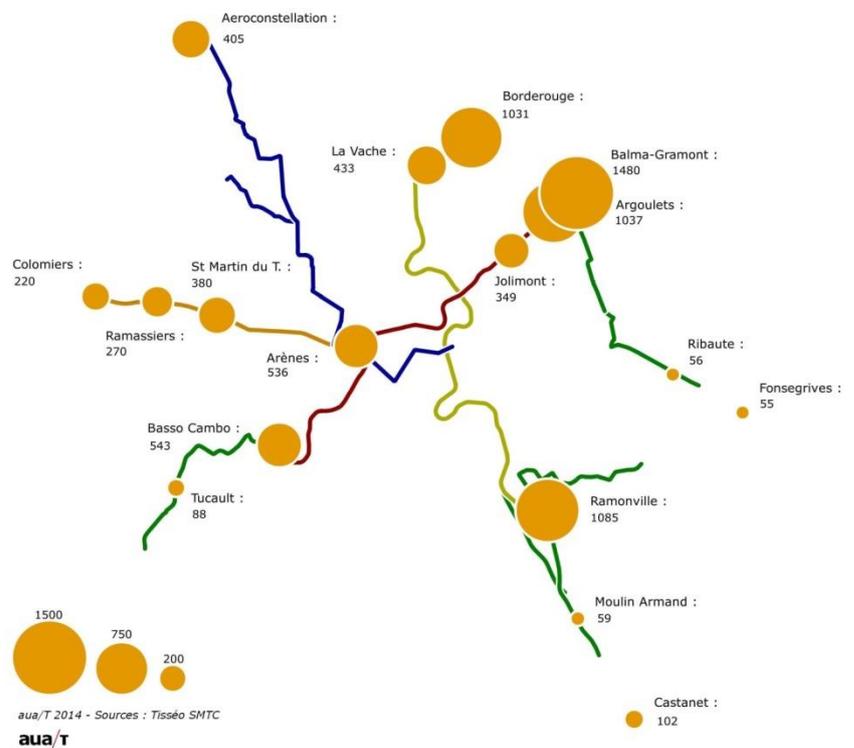
Les parcs publics de stationnement gratuit

Des enquêtes de fréquentation devront être menées afin d'estimer le potentiel de mutualisation. Le niveau de d'investissement des aménagements nécessaires sera également évalué.

Les parcs relais du réseau Tisséo autour du métro

Les parcs relais liés au réseau Tisséo, gérés par l'exploitant, sont destinés aux usagers du réseau de transport en commun. L'usage des parcs relais localisés sur le réseau métro est conditionné à la possession d'un titre de transport. Ils sont ouverts au public de la première rame du métro du matin à la dernière du soir. Les parcs relais du métro (6 620 places) sont saturés dès 8h30 du matin jusqu'en début de soirée.

Toutefois, il existe déjà de fait une mutualisation de l'offre en stationnement avec les actifs qui ont des horaires inversés (nuit) ou les usagers en trajet inversé (habitants du centre-ville et ayant une activité en périphérie). Cette mutualisation informelle pourrait être optimisée. Cependant, elle ne doit pas pénaliser l'objectif premier de rabattement vers l'usage des transports en commun.



Source : Extrait Observatoire des déplacements du SGDD

La mutualisation du stationnement dans les opérations nouvelles d'ensemble

Dans les nouvelles opérations, au regard de l'importance du programme et de sa mixité, les besoins en stationnement de chaque usage pourraient faire l'objet d'une mutualisation des parcs de stationnement. Par ailleurs, dans le cas d'un besoin en stationnement important on cherchera également, autant que faire se peut, à développer des formes « réversibles » de parking de façon à terme à pouvoir réinvestir sur le lieu du parking si la demande en stationnement devient moins importante (démotorisation).

Les livraisons et les espaces logistiques de proximité

Les livraisons en ville sur voirie

C'est dans les zones urbaines denses, à commencer par le centre-ville de Toulouse lui-même, **que les besoins en espaces de livraisons sont les plus importants**. En effet, la densité des activités et la contrainte sur l'espace public sont telles que des aménagements spécifiques doivent être prévus. L'organisation des livraisons sur la voirie repose aujourd'hui sur **deux types d'aménagement : l'aire de livraison et l'espace logistique contrôlé**.

L'aire de livraison est un espace dédié sur voirie pour des arrêts de courte durée. Elle doit être prévue en moyenne dès que plus de cinquante livraisons sont effectuées par semaine dans un rayon de cinquante mètres autour de l'aire, et dépend également de la configuration de la voirie. Un travail de mise aux normes pour une meilleure accessibilité des véhicules et des livreurs est en cours au centre-ville de Toulouse qui comptabilise plus de 220 aires. Le stationnement illicite des véhicules pénalise leur efficacité. Le contrôle est un point crucial pour une réelle utilité de ces aménagements.

L'espace logistique contrôlé (allées Roosevelt et place Esquirol à Toulouse par exemple) permet un meilleur partage de l'espace public. Cet espace prévu dans les zones commerçantes les plus denses du centre-ville est dédié aux arrêts livraisons dans un créneau horaire déterminé, puis est restitué aux piétons ou à d'autres usages le reste de la journée. Il peut être contrôlé par des bornes d'accès.

De nouveaux services de proximité en cours de déploiement

L'explosion du e-commerce et l'exigence de flux tendu obligent les opérateurs de la logistique à repenser leur réseau de distribution. L'absence des destinataires aux heures de travail et le souhait d'éviter un déplacement à ces derniers est un enjeu de la nouvelle logistique urbaine. Le réseau de points-relais qui s'est développé illustre cette mutation. Cependant leur fonctionnement qui repose sur des commerces dont ce n'est pas l'activité principale et dont l'espace de stockage est limité n'est pas optimal et arrivera vite à saturation.

Sur Toulouse, c'est pourquoi plusieurs outils sont en cours d'étude ou de déploiement :

- un réseau de consignes automatiques de retrait de colis à positionner aux nœuds de transports en commun et pôles d'échanges, près de grandes administrations, entreprises ou universités ;
- un développement d'espaces multiservices aux résidents, notamment dans les nouvelles opérations d'urbanisation, qui feraient office de « conciergerie » de quartier pour la réception des colis.



La même réflexion est engagée pour les livraisons des professionnels avec le développement de « conciergerie » offrant une adresse unique, proposant du stockage déporté et dégageant ainsi de la surface commerciale (notamment pour les commerces du centre-ville), permettant des heures de livraisons souples en véhicules propres. Ces espaces peuvent prendre des formes variées et plus modestes : systèmes de boîtes automatisés, de SAS...

D. L'espace public, un vecteur de lien social en mal d'une « signature » métropolitaine

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les espaces publics forment un réseau... et supportent des usages et fonctions diverses
- Trois fonctions essentielles : identitaire, circulatoire, urbaine
- Un enjeu de « mise en scène » de l'espace public

La prise en compte des enjeux du développement durable dans les politiques publiques doit pouvoir se traduire en résultats concrets dans chaque commune, dans chaque quartier et ce, à différents niveaux.

Une conception fonctionnaliste des espaces publics a longtemps prévalu, dominée par les contraintes des déplacements automobiles. Ces dernières années, la meilleure prise en compte des différents types d'usages a permis de nouveaux partages des espaces publics, avec non seulement une répartition plus équilibrée entre automobilistes, piétons et cyclistes, mais aussi la prise en compte de l'ensemble des usagers : résidents, commerçants...

La manière de concevoir l'espace public a également évolué avec une attention accrue à la spécificité des lieux, leur histoire, leurs usages...

Si la qualité des espaces publics a progressé sur le territoire métropolitain, ces efforts doivent être intensifiés et généralisés afin de rester attractifs et de mieux répondre à la demande des habitants et usagers.

Les espaces publics forment un réseau...

Chaque lieu a un volume particulier. Sa propre forme s'inscrit dans un ensemble constituant une séquence cohérente, elle-même morceau du territoire. Un même lieu induit donc différentes échelles d'espace. Le vaste réseau des espaces publics de la Métropole met en lien ces lieux entre eux, transmettant à ceux qui vivent ces espaces, des sensations et des émotions qui participent à la construction de l'image et de l'identité de la métropole.

... et supportent des usages et fonctions diverses

L'espace urbain, loin d'être limité à un objet technique, doit être réfléchi et compris comme un thème transversal par lequel les différentes approches façonnent le cadre de la vie collective. En ce sens, les aménagements de l'espace urbain peuvent témoigner d'un certain art de vivre dans la cité. Ils doivent intégrer les différentes dimensions de l'espace public et satisfaire l'évolution des usages et des besoins en matière de qualité de vie.

La qualité de vie urbaine et quotidienne des habitants et des visiteurs (liée à un meilleur partage du domaine public) doit se traduire par une approche centrée sur les usages que doivent satisfaire les aménagements.

Ceux-ci peuvent être caractérisés par trois fonctions essentielles :

- **la fonction identitaire**, valorisation du paysage urbain, lisibilité de sa constitution et meilleure compréhension (patrimoine bâti, végétal, la Garonne, histoire et identité du territoire, ce qui fait sens et embellissement de la ville) ;
- **la fonction circulatoire**, usage lié à « l'irrigation » du territoire (les déplacements, les transports en commun, le stationnement...);
- **la fonction urbaine**, usages porteurs de la qualité du cadre de vie et du confort (services et usages riverains, sécurité, qualité de l'espace public...)¹⁰².

¹⁰² Extrait de la Charte d'aménagement et de gestion de l'espace public, Nantes Métropole.

Les espaces publics doivent ainsi être conçus et gérés de manière à :

- **contribuer à affirmer l'identité et l'attractivité de la métropole tout en respectant le caractère de ses communes et leurs quartiers ;**
- **conforter un cadre de vie durable et de qualité ;**
- **aider au rééquilibrage des déplacements ;**
- **optimiser les dépenses.**

Les espaces publics, quelle(s) réalité(s) ?

Au cours des siècles, les villes, notamment européennes, ont bâti leur urbanité et facilité leur fonctionnement social et économique autour de places, pièces maîtresse d'un plus vaste système d'espaces publics (ruelles, jardins ...). La place est ainsi le symbole par excellence de l'espace public : c'est un lieu de circulation, mais surtout un espace public dédié à la fréquentation des piétons, propice aux rendez-vous, aux petits et grands rassemblements, à la discussion, au jeu, au lèche-vitrine ou à la restauration sur terrasse. Aujourd'hui, les villes connaissent de profondes transformations liées aux processus de métropolisation des territoires. Des nouvelles centralités périphériques émergent autour de concentrations tertiaires (technopôles, aéroports, gares TGV, parcs d'expositions) et commerciales (centres commerciaux et de loisirs...). Des vastes espaces résidentiels s'étalent en périphérie des villes, interrompus de temps en temps par ces nœuds d'activité métropolitaine. La notion même de système interconnecté d'espaces publics ne s'applique plus à ces vastes étendues urbaines ; n'est plus un parti urbanistique courant. Ces lieux intègrent néanmoins toutes les caractéristiques propres à un espace public : mixité et brassage des usagers, lieu de fréquentation et d'activité sociale et économique et méritent une attention particulière

Un espace approprié et vecteur de lien social

Il semble que la population s'approprie petit à petit le lieu public. A titre d'exemple, si en 2003, on comptait sur la commune de Toulouse, 141 « repas de rues » et cinq « vide-greniers », on en compte respectivement 287 et 80 en 2014. Soit une augmentation de 150 % d'animations en une dizaine d'années. Par ailleurs, des manifestations d'envergure métropolitaine, gratuites ou payantes, ont lieu sur l'espace public et attirent toujours plus de monde, comme les festivités du 14 juillet, ou le festival Rio Loco par exemple. La rue et ses abords, comme tout espace public urbain, devient un lieu d'expressions variées, de rencontres fortuites, dès lors qu'elle est accessible au piéton.

Un espace support des mobilités

C'est un regard nouveau qui est porté sur l'espace public : celui des personnes à mobilité réduite. Il s'y ajoute en parallèle l'inscription de cheminements pour les mobilités « douces » ou « actives », c'est-à-dire sans l'usage de motorisation. Cela entraîne parfois des travaux lourds, parfois des adaptations. Ce sont des « détails » qui changent la vie comme la suppression d'une rupture, une courbure agréable, un passage facilité des lieux complexes... Un diagnostic exhaustif de « l'accessibilité » de l'espace public n'est pas facile à réaliser, mais une priorisation des lieux à étudier a été faite.

Un espace en manque d'unité métropolitaine

La qualité est d'abord liée aux usages. Mais, globalement, les habitants s'approprient le lieu tel qu'il est. Cependant, les usages peuvent détériorer la qualité de l'espace public si les matériaux ne sont pas appropriés à un usage répétitif, ou à une action particulièrement salissante et si la gestion quotidienne vient à être défaillante. La gestion et la maintenance de l'espace public est un sujet d'importance et d'actualité, en lien avec les nécessaires économies de gestion à réaliser. En 2014, nous pouvons constater qu'il n'y a pas de recherche « d'unité métropolitaine » sur l'espace public. Il y a une grande diversité de matériaux et de couleurs, parfois sur un même lieu, et globalement sur l'ensemble de la collectivité métropolitaine. L'uniformité n'est pas à rechercher, mais une certaine cohérence permettrait une rationalisation de la gestion et des orientations de programmation garantirait une égalité de traitement.

Un enjeu de « mise en scène » de l'espace public

Les enjeux ne se traduisent pas en terme réglementaire. Il s'agit de gouvernance, de mise en place de référentiels, guides ou chartes, traduisant la volonté métropolitaine et orientant le travail des agents.

Doit-on aller vers des matériaux de référence ? Quels types d'espaces récréatifs souhaite-t-on sur la métropole ? Comment gère-t-on le patrimoine arboré le long des voiries communautaires ? Quel matériau de sol pour les marchés ? Généralise-t-on la création des noues dans les nouveaux quartiers pour la gestion des eaux pluviales ?

Les sujets ne manquent pas, qui peuvent être traités à différents niveaux et ne sont pas tous prioritaires, mais nécessitent une prise de conscience et une organisation métropolitaines. Le PLUi-H a pour vocation d'encadrer l'évolution de la ville, création ou mutation à venir. L'espace public qui en découle doit être maîtrisé par la collectivité. Celle-ci doit s'organiser (groupe de travail, pilote à désigner, objectifs à définir...) autour d'une volonté politique commune.

Toulouse Métropole, nouvelle collectivité, a tout à gagner à réfléchir à son espace public, dans son ensemble.

E. L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, des efforts à poursuivre

La loi du 11 février 2005, pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, a constitué une étape importante pour la prise en compte des handicaps dans les bâtiments construits ou rénovés accueillant des locaux d'habitation. Elle a notamment affirmé un principe d'accessibilité à ces locaux de toutes les personnes handicapées, quel que soit le type de handicap. Applicable depuis le 1^{er} janvier 2007 pour les bâtiments d'habitation, elle a connu et connaît encore d'importants retards d'application dus en partie à des difficultés techniques de mise en œuvre dans un environnement où rien n'est fait pour faciliter les personnes en situation de handicap, mais aussi en raison d'une sensibilisation trop lente des acteurs publics et privés de l'habitat sur cette question. C'est de manière inégale que ces acteurs se sont emparés progressivement des problématiques liées aux handicaps.

La Mairie de Toulouse, en créant en son sein un pôle handicap, s'est engagée dès la fin des années 2000 dans **une démarche volontaire de « ville accessible » portant sur tous les volets urbains : espaces publics, transports et déplacements, établissements recevant du public, habitat,... mais aussi les domaines culturel et de l'emploi**. Chaque année, une rencontre « Ville et Handicap » se déroulant sur plusieurs jours, permet de progresser vers une ville pleinement partagée avec les personnes handicapées. Au niveau intercommunal, un groupe de travail a été instauré pour mettre en œuvre l'accessibilité de la Métropole. Au premier rang des actions menées, **Toulouse Métropole s'est dotée d'un Schéma Directeur d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics (SDAVE)** et accompagne les 37 communes pour la réalisation de leur Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics (PAVE).

En matière d'habitat, et dès 2008, en Haute-Garonne, un accord départemental relatif à l'adaptation des logements aux personnes handicapées a été signé entre l'Union Sociale pour l'Habitat, la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH 31) et les associations représentatives de locataires. Sur la base de cet accord assorti d'une grille de critères, les bailleurs sociaux ont engagé un recensement de leurs logements adaptés. Ce travail important n'a pas permis d'aboutir au résultat escompté, du fait d'une lecture disparate de la grille de critères par chaque organisme HLM selon sa propre compréhension de la question, et aussi en raison de l'inadaptation des critères à la diversité des handicaps. Une étude réalisée par le Cabinet Urbanis en 2012-2013 pour le compte de la Mairie de Toulouse est venue confirmer cette difficulté d'assurer en temps réel et sur la durée un recensement exhaustif des logements sociaux, depuis le cheminement extérieur à l'immeuble jusqu'à la porte du logement.

L'étude de la Mairie de Toulouse a également mis en évidence qu'élaborer des statistiques fiables sur le handicap est un exercice complexe. Ni la MDPH 31 ni l'Insee ne sont en capacité de quantifier et qualifier la population en situation de handicap et ses besoins en logement. La seule source disponible pour approcher les besoins est fournie par la CAF, au travers du versement des aides spécifiques versées aux personnes (AAH et AEEH). Même si elle sous-estime les besoins en quantité, elle a permis d'établir quelques tendances fortes :

- une tendance au vieillissement de la population bénéficiaire de l'AAH ;
- des personnes majoritairement seules (environ 70 %), même s'il existe une tendance à l'augmentation des couples, et aussi des familles monoparentales allocataires ;
- deux tiers des personnes allocataires de l'AAH en situation d'inactivité ;
- un public majoritairement locataire et logé dans le parc privé, mais se dirigeant de plus en plus vers le parc public ;
- des revenus majoritairement très faibles.

Si aujourd'hui, la demande de logement par des personnes en situation de handicap auprès des organismes HLM est faible (située en-dessous de 3 % de la demande) et exprimée majoritairement par des personnes déjà logées dans le parc public, une tendance à l'augmentation de cette demande semble se confirmer, principalement sur des logements T2. Dans un contexte où le public en situation de handicap ignore encore trop souvent ses droits, les circuits et les aides auxquelles il peut prétendre, on pourrait estimer que l'urgence est à la coordination des pouvoirs publics pour une meilleure information des personnes et le rapprochement d'une demande qui reste à mieux identifier avec une offre en logements accessibles

et/ou adaptés que chaque organisme HLM est en capacité aujourd'hui de proposer. La mise en œuvre en 2016 d'un plan partenarial métropolitain de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs devra être l'opportunité :

- de réellement qualifier et quantifier la demande spécifique liée aux handicaps ;
- de prioriser les demandeurs handicapés dans le cadre d'une gestion des attributions appropriée ;
- d'apporter des réponses en matière de logement, soit dans le parc social existant, soit en poursuivant les expérimentations innovantes déjà engagées ces dernières années dans le développement d'une offre sociale adaptée ou adaptable, en partenariat avec les différentes associations concernées par le handicap (ex. résidence Jean Aicard à Toulouse livrée en 2015 par Habitat Toulouse)

F. Un bon maillage des grands espaces récréatifs, un déficit pour les espaces verts de proximité

CE QU'IL FAUT RETENIR

- 6 bases de loisirs d'intérêt métropolitain
- Entre 1972 et 1983, quatre zones vertes aménagées aux points cardinaux : Argoulets, Pech David, Sesquières, La Ramée
- Quatre nouvelles zones en projets
- Des espaces de loisirs et de détente d'échelle intermédiaire et à vocation plus urbaine : parcs, canal, bords de Garonne...
- Un manque de mise en relation entre ces différents lieux

Outre la forêt de Bouconne qui marque l'ouest de la métropole par son empreinte à la fois comme espace de nature et zone récréative, **le territoire comporte six bases de loisirs d'intérêt métropolitain.**

Entre 1972 et 1983, Toulouse a créé quatre zones vertes aménagées en parcs récréatifs, réservés aux sports et aux loisirs. Situées en périphérie de la commune, aux quatre points cardinaux, ces zones sont ouvertes sur la ville entière et toute l'Agglomération :

- à l'est, celle des Argoulets (1983 – 45 hectares) est la plus proche du centre-ville et permet, entre autres, la pratique du judo, de la pelote basque, du tir à l'arc...
- au sud, Pech David (1979 – 270 hectares) domine la Garonne et la ville. Elle est équipée en terrains de petits et grands jeux, parcours de VTT, centre équestre...
- à l'ouest, la Ramée (1974 – 280 hectares) est la plus vaste et la plus équipée pour les sportifs avec de nombreux terrains de jeux, des tennis, un golf de dix-huit trous et un compact de neuf trous ;
- au nord, Sesquières (1980 – 117 hectares) est particulièrement propice à la découverte de la flore et de la faune.

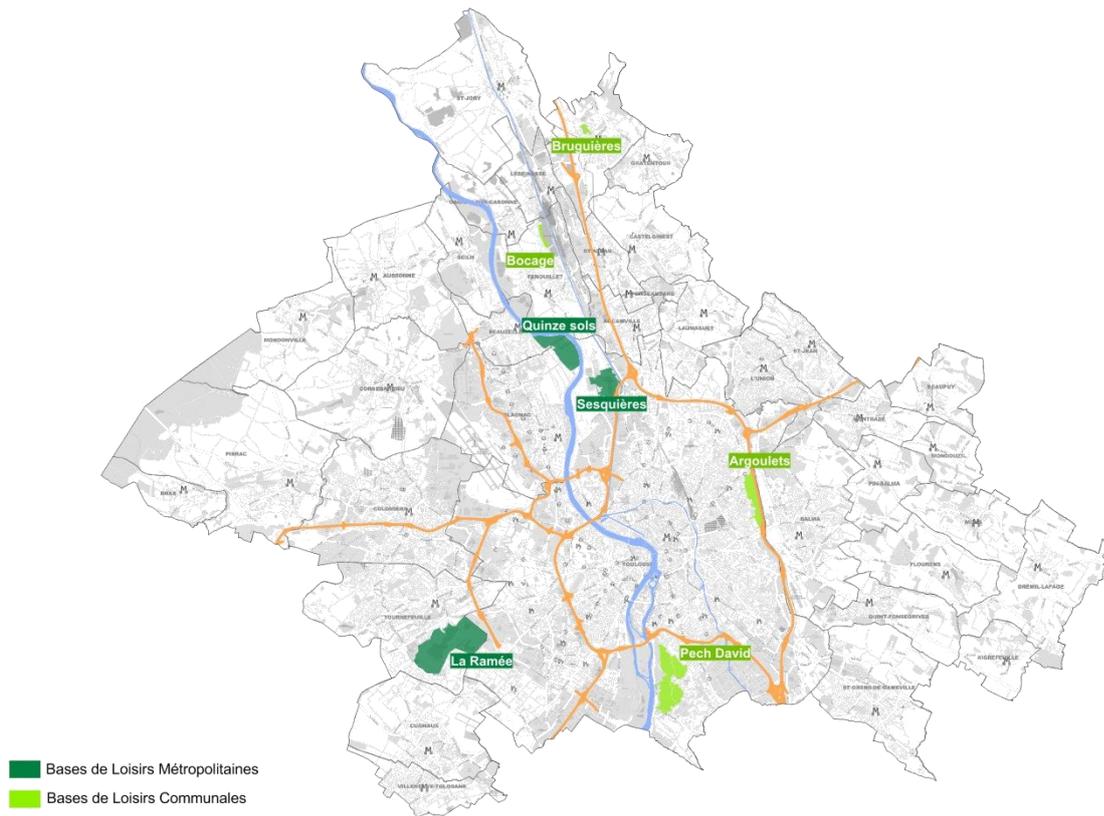
Ces deux dernières zones sont agrémentées de lacs permettant ainsi la pratique d'activités nautiques comme la voile à La Ramée ou le ski nautique à Sesquières ; des activités qui participent à la dynamique du projet « Axe-Garonne » en faveur d'une ville ouverte sur le fleuve.

Sur la commune de Fenouillet, le lac du Bocage est pourvu d'installations sportives diverses et variées telles qu'un club de tennis, un club de ski nautique ou encore d'aviron. Les amateurs de marche noteront qu'il est aussi le départ de sentiers de randonnée. Avec l'entrée de la ville de Bruguières dans le périmètre de la métropole, les habitants peuvent profiter d'une autre base de loisirs de six hectares, agrémentée en son centre par un lac d'1,5 hectare et d'un théâtre de verdure de 700 places.

Compte tenu de sa croissance démographique, la métropole étudie la création de plusieurs nouvelles bases de loisirs :

- le projet Garonne sur Toulouse ;
- le projet Millières à Gagnac ;
- le projet Gabardie sur Toulouse en lien avec la base de loisirs de Saint-Caprais sur L'Union.





Source / Réalisation : Toulouse Métropole

A ces grands espaces récréatifs d'envergure métropolitaine s'ajoutent de nombreux espaces publics de loisirs et de détente d'échelle intermédiaire et à vocation plus urbaine (parcs urbains, canal du Midi...), parfois en relation avec des zones naturelles (espaces en lien avec les bords de Garonne Prairie des Filtres, ramiers de Blagnac...). Ces lieux de respiration ont un rôle essentiel à l'échelle d'un quartier et pour bien vivre la ville.



Cependant, il est possible de remarquer que les nouveaux logements sont majoritairement produits en territoire diffus sans nécessairement avoir été accompagnés par la création de nouveaux espaces verts publics à l'échelle d'un quartier. En effet, aucun espace vert public n'a été créé depuis ces dernières années en dehors des opérations d'urbanisme maîtrisées par la collectivité. Or celles-ci ne représentent que 20 à 30 % de la production de logement. Ce constat interroge la collectivité sur le risque de diminution de la qualité du cadre de vie des habitants à terme, ainsi que sur le niveau d'intervention publique à mettre en œuvre pour maîtriser le développement de son territoire.

Par ailleurs, bien que les réseaux de sentiers piétonniers et de pistes cyclables dédiés se développent, on peut constater un manque de mise en relation entre ces différents espaces récréatifs qui peuvent en outre avoir une fonction intéressante par rapport à la trame verte et bleue.

G. La démocratie participative

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Des démarches innovantes de démocratie participative : ateliers d'échanges avec les habitants...
- Un acteur clé : le Conseil de développement

Toulouse Métropole s'engage dans des démarches innovantes de démocratie participative afin d'associer les habitants à la construction des projets de territoire.

Des ateliers d'échanges avec les habitants pour bâtir la ville intelligente

En effet, outre la concertation obligatoire et réglementaire organisée dans le cadre des projets d'urbanisation, de transport, des Zones d'Aménagement Concerté, des Plans Locaux d'Urbanisme (Toulouse EuroSudOuest, Toulouse Montaudran Aerospace, Boulevard Urbain Nord...), **la métropole s'engage dans la démarche « Smart City »**. Cette expression traduite de l'anglais comme « la ville intelligente » désigne l'utilisation des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) pour faciliter la vie des citoyens et rendre l'action publique plus efficace.

Toulouse Métropole lance la démarche et souhaite associer les habitants pour bâtir ce nouveau modèle de ville intelligente. La collectivité organise une consultation en ligne et des ateliers d'échanges, à destination des acteurs locaux: entreprises, habitants, agents.

Quatre thématiques prioritaires ont été retenues et serviront de socle pour élaborer le schéma directeur Smart City :

- **l'autonomie des citoyens et les services aux seniors**. La démarche autonomie métropolitaine a pour objectif d'améliorer la qualité de vie des personnes âgées et fragilisées dans un environnement urbain favorable ;
- **le transport et la mobilité dans la métropole ;**
- **l'énergie et le développement durable ;**
- **les services numériques de la métropole** : culture et tourisme, e-démocratie et e-administration.

Le Conseil de développement, interface entre Toulouse Métropole et la société civile locale

Conformément à la loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire du 25 juin 1999 (Loi Voynet), un Conseil de développement existe sur le territoire de Toulouse Métropole. Il s'agit d'un organe consultatif placé auprès du Conseil de la Métropole, consulté pour avis sur les projets métropolitains et éventuellement sur toute question relative à la métropole, notamment sur l'aménagement et le développement de celle-ci. **Le Conseil de développement de Toulouse Métropole constitue un espace de démocratie participative qui vient en appui à la réflexion des élus**. Il est constitué de représentants du monde de l'entreprise, des professionnels de l'aménagement, des syndicats de salariés, des représentants des universités, du monde de la recherche et de la formation, des représentants des affaires sociales, de la santé publique et de la sécurité des populations, des représentants de la vie collective et usagers de la cité (associations et citoyens), des têtes de réseau des pôles économiques. **Il fonctionne selon les principes suivants : ouverture, dialogue, liberté de parole, construction collective et indépendance.**

Des instances de concertation existent également à l'échelle communale. Toutes les communes de la métropole, n'en ont pas institué. Parmi les instances de démocratie participative, on retrouve :

- des conseils de quartier ou réunion de quartier (ex: Cugnaux, Saint-Orens, Blagnac, Toulouse) ;
- des conseils municipaux des enfants (ex: Aigrefeuille, Cornebarrieu, Mondonville, Tournefeuille) ;
- des conseils de développement économique (ex: Aigrefeuille, Villeneuve-Tolosane) ;
- des commissions extra-municipales (ex: Brax, L'Union).



SYNTHESE

ATOUPS / FAIBLESSES / ENJEUX

Environnement

| Atouts | Faiblesses |
|--|--|
| L'eau, élément fort dans la structuration du territoire. Réseau hydrographique structuré autour de la Garonne | Relief peu accentué qui a favorisé l'étalement urbain et a généré une perte de lecture du territoire |
| Territoire modelé par l'agriculture, marqueur identitaire | Des espaces de nature morcelés et hétérogènes : bon maillage des grands espaces récréatifs, déficit des espaces verts de proximité |
| Consommation d'espace qui tend à se ralentir au profit des espaces agricoles et naturels | Phénomène d'îlot de chaleur Urbain assez important |
| Des sols propices à une agriculture diversifiée | Peu de superficie de boisements, essentiellement concentrés essentiellement sur la forêt de Bouconne |
| Renforcement du maillage des grands espaces de nature : projet de Parc Naturel et Agricole de Pin-Balma | Evolution de la sécheresse préoccupante |

| Ce qui est en jeu pour le territoire |
|--|
| La maîtrise de l'étalement urbain afin de conforter les espaces agricoles et naturels |
| La mise en valeur la Garonne et conforter son rapport à la ville : projet Grand Parc Garonne |
| La prise en compte du paysage dans la conception des projets urbains |
| La construction d'une TVB comme armature du territoire et le développement de la nature en ville |

La thématique environnementale est détaillée dans toutes ses composantes dans l'Etat Initial de l'Environnement.

Qualité urbaine et patrimoniale

| Atouts | Faiblesses |
|--|---|
| Garonne et canaux marqueurs patrimoniaux de la ville et des paysages ; éléments structurants du territoire | Morphologie paysagère peu contraignante : l'étalement urbain et perte de lecture du paysage et de sa diversité |
| Maillage vert à l'échelle de la Métropole | Déficit d'espaces verts de proximité |
| Patrimoine architectural identitaire et varié (construction en briques « ordinaires », hôtels, toulousaines, maraichères) | Phénomène important d'Îlot de Chaleur Urbain, source d'inconfort |
| UNESCO : site inscrit du canal du midi, candidature de Toulouse : reconnaissance d'une identité forte | Développement du mitage pavillonnaire non qualitatif (2/3 de la surface bâtie à vocation d'habitat pour 1/3 des habitants) |
| 129 centralités de proximité : souvent tissus urbain ancien, lieux de véritable mixité fonctionnelle et espaces publics structurants à l'échelle des quartiers | Renouvellement urbain et densification sans adaptation aux contextes urbains |
| Croissance urbaine aujourd'hui mieux maîtrisée grâce à processus de mutation (entre 2008 et 2013, 65% des logements construits par mutation urbaine) | Recherche de rentabilité des opérations privées : inadéquation entre production de logements plutôt petits et le besoin de stabiliser la population au regard des équipements participant au cadre de vie |
| Diversification récente des formes urbaines, recherche de mixité fonctionnelle, volonté de concilier densité et préservation de l'intimité | Manque de cohérence et de « signature Métropolitaine » de l'espace public (conception, traitement,...) |
| Bonne maîtrise de la forme sur les opérations maîtrisées par les collectivités, mais elles ne représentent que 20% des logements construits | Pas de mise en scène des pôles tertiaires et commerciaux qui remplissent les fonctions d'espaces publics dans les espaces résidentiels périphériques |
| Engagement de projets structurants (TESO, Toulouse centre, TAE, Grand Parc Garonne, Plaine Campus, Parc Naturel et Agricole de Pin Balma,...) | Grands ensembles vieillissants |
| Conception des espaces publics : meilleure prise en compte des différents usages et fonctions (identitaire, circulatoire, urbaine), attention portée sur la spécificité des lieux dans lesquels ils s'incèrent | Entrée de ville très urbanisées sans cohérence d'aménagement ni recherche de qualité paysagère |
| Amélioration de la conception des pôles d'activités (desserte interne, espaces paysagers...), recherche de qualité architecturale pour les bâtiments du tertiaire | Nombreux parcs d'activités vieillissants et de faible qualité architecturale. Obsolescence du bâti |

| Ce qui est en jeu pour le territoire |
|--|
| Le confortement de l'identité architecturale et paysagère de la Métropole : intégration de la question du patrimoine (d'aujourd'hui et de demain) dans le PLUiH : protection des ensembles urbains et/ou paysagers de grande sensibilité, prise en compte du patrimoine plus « modeste », grands projets, promotion de la TVB notamment comme élément essentiel du cadre de vie |
| La densification de la ville, de façon à faire de l'extension l'exception, en travaillant notamment sur la diversité des formes urbaines en fonction des contextes, en répondant aux différents parcours résidentiels, en anticipant les enjeux du changement climatique par un travail sur les formes, la créativité architecturale, le développement de la nature en ville et des espaces verts de proximité |
| La promotion d'un urbanisme de projet privilégiant la qualité de l'espace public et de l'architecture ; politique foncière et recherche de l'intervention publique la mieux adaptée au contexte |
| La rénovation urbaine des grands ensembles : mixité sociale, ouverture sur la ville, amélioration du cadre de vie |
| Le confortement et le développement des lieux de vie propices aux échanges et au vivre ensemble : partage, qualité et mise en scène de l'espace public notamment dans les espaces résidentiels périphériques ; développement du dynamisme des centralités |

Démographie et Habitat

| Atouts | Faiblesses |
|--|--|
| Une croissance démographique qui s'inscrit dans une tendance longue (8000 à 9000 personnes supplémentaires par an depuis 20 ans), soit environ 150 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 | Des échanges migratoires déficitaires avec le reste de l'aire urbaine (sortie de familles avec enfants), malgré l'important solde naturel et le solde migratoire avec l'ensemble du territoire français |
| Un besoin de construction de 6500 à 7500 logts par an soutenu par l'augmentation plus rapide du nombre de ménages que de la population, et pour répondre à l'attractivité économique de la métropole, garantir la fluidité du marché et assurer le renouvellement du parc obsolète | Une densité de population plutôt faible : 1500hab/km ² Une baisse tendancielle du nombre personnes par logement due à une modification des modes de vie et au vieillissement de la population |
| Une importante population jeune, dont 100 000 étudiants, malgré l'augmentation à venir de la part des personnes âgées dans la population | L'accès au logement et aux aménités urbaines : des parcours résidentiels sous la contrainte d'un marché du logement peu accessible pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires, en locatif comme en accession. |
| Un taux de construction de logements parmi les plus forts des métropoles Un quart de la production de logements réalisée en opération d'aménagement sous maîtrise publique | La ville de Toulouse qui concentre encore les 2/3 des logements, avec une production majoritaire de logements de petite taille, largement soutenue par les dispositifs d'investissement locatif |
| Une intensification urbaine engagée sur Toulouse et les communes de la périphérie : renouvellement urbain, réduction des surfaces moyenne des terrains à construire | Un décalage croissant entre les prix des logements et les revenus des ménages |
| Une diversification de l'offre de logements en périphérie : progression de la part du collectif et des petits logements | Une concentration de la précarité dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville avec un développement difficile de la mixité résidentielle dans ces quartiers |
| Une dynamique de construction de logements sociaux engagée sur l'ensemble de la métropole | Une hausse des coûts fonciers |
| La délégation des aides à la pierre, gage d'efficacité, prise en 2016 par l'intercommunalité | Une pression persistante de la demande de logements sociaux par rapport à l'offre |
| Une politique d'amélioration du parc existant et d'intervention sur les situations de dégradation | Un rattrapage du retard en logements sociaux qui reste important pour se mettre en conformité avec la loi SRU |
| Des projets urbains ambitieux menés dans les quartiers d'habitat social, pour améliorer leur attractivité et diversifier le peuplement | Des situations de précarité énergétique dans le parc social et le parc privé |

| Ce qui est en jeu pour le territoire |
|--|
| L'anticipation des besoins en logements liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages : maintien la production de 6500 à 7500 logements par an |
| La priorisation du développement de la ville sur elle-même par le renforcement de la cohérence habitat / urbanisme / transports / équipements et services tout en maintenant la qualité du cadre de vie de la Métropole |
| La répartition de la production de logements dans la Métropole et un équilibre du peuplement, défini de manière solidaire et partagée |
| L'intensification du rythme de rattrapage de la part de logements sociaux, avec des loyers adaptés aux ressources des demandeurs |
| Le renforcement de la production de logements à prix abordable, en accession comme en location, notamment pour les jeunes ménages et les familles qui pourraient quitter le territoire métropolitain. |
| La poursuite de la rénovation urbaine des Quartiers Prioritaires de la Ville, avec en perspective le rééquilibrage urbain et social des quartiers dans la Métropole. |
| Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques de certaines catégories de population (jeunes/étudiants, seniors, personnes en situation de handicap, gens du voyage, publics les plus précarisés) |
| Le maintien de l'attractivité du parc de logements existant, public et privé, par la poursuite de l'amélioration, notamment énergétique, des logements. |

Mobilité

| Atouts | Faiblesses |
|---|--|
| Une augmentation de la part modale des transports en commun et une diminution de l'usage de véhicule personnel | Une faible cohérence entre intensité urbaine et desserte en transport en commun |
| Un renforcement des modes alternatifs à la voiture individuelle via la multimodalité | Un usage des modes actifs globalement faible malgré les dynamiques en cours |
| Globalement un nombre de voiture par ménage en diminution | Des formes urbaines pas toujours adaptées et propices aux modes actifs, notamment la marche qui reste corrélée à une forte intensité urbaine |
| Un réseau de transport en commun en expansion | Un réseau cyclable qui reste à compléter et à sécuriser |
| Une offre en infrastructure cyclable en constante extension notamment grâce à une mise en accessibilité progressive de la voirie et espaces publics | Un réseau de voiries structurantes d'agglomération saturés aux heures de pointes |
| Des équipements (stationnement,...) et des services (vélo Toulouse,...) qui encouragent à la pratique du vélo | Le réseau de métro également saturé aux heures de pointes |
| Un réseau de voiries hiérarchisé et maillé | Un éloignement des plateformes logistiques |
| Une organisation des livraisons dans l'hypercentre Toulousain qui peut être reproductible dans les autres centralités | Des livraisons sous contraintes |
| Des possibilités de fret | |

| Ce qui est en jeu pour le territoire |
|---|
| L'accessibilité et le rayonnement de Toulouse Métropole via l'arrivée de la LGV au Pôle d'Echange Multimodal de Matabiau |
| Le maintien de la qualité du réseau viaire et de la lisibilité de sa hiérarchie |
| L'accessibilité et la mise en réseau des grandes zones d'emploi avec la 3 ^{ème} ligne de Métro |
| La promotion de l'usage des modes alternatifs permettant les changements de comportements |
| Le renforcement des performances des modes alternatifs pour les rendre plus attractifs (meilleure efficacité des points d'intermodalité, doublement de capacité des lignes A et B, mise en service de ligne de bus structurantes, création de nouveaux aménagements pour les modes actifs...) |
| La poursuite de la cohérence entre le développement des transports en commun et l'urbanisation du territoire |
| La promotion de la densité urbaine et la mixité des fonctions favorables aux déplacements de courtes distances (et donc aux modes actifs) et à l'efficacité des transports en communs |
| Le renforcement de la qualité et l'accessibilité des espaces publics |
| La mise en place d'une politique de stationnement qui, à la fois soutienne l'attractivité du territoire en répondant aux besoins des habitants et qui participe à l'incitation de l'usage des modes alternatifs |
| L'amélioration de la gestion des accès livraison en centre-ville et inciter à des pratiques plus vertueuses (réglementation, véhicules propres...) |
| La pérennisation des tracés de marchandises et réduire les nuisances par un travail sur la localisation des zones de logistiques |
| L'adaptation de la logistique aux nouveaux modes de consommation (e-commerce...) |

Economie

| Atouts | Faiblesses |
|---|--|
| Une métropole attractive et dynamique en termes de développement économique et d'emploi | Des densités d'emploi relativement faible dans les zones d'activités |
| De grandes entreprises (aéronautique, spatial notamment) de notoriété européenne voire internationale | Un déséquilibre apparent de l'appareil commercial à l'échelle de la Métropole |
| Un lien fort entre les entreprises, l'université et la recherche | Des zones ou sites d'activités vieillissants nécessitant des actions de requalification |
| Un maillage territorial des zones dédiées à l'activité économique | Des zones d'activités commerciales confrontées à des dysfonctionnements urbains et à une moindre fréquentation |
| Un parc tertiaire dynamique, une offre récente de qualité et attractive | Un risque d'obsolescence de l'offre tertiaire de seconde main |
| Une économie résidentielle pourvoyeuse d'emplois | Une offre d'hébergement touristique peu diversifiée |
| Un potentiel de production agricole conditionné par la géographie | |
| Un tourisme essentiellement d'affaires | |
| Un potentiel touristique riche et diversifié : canal du midi, candidature UNESCO, centre d'affaires et de tourisme urbain | |

| Ce qui est en jeu pour le territoire |
|--|
| La mise en place d'une stratégie garante de l'organisation et de la lisibilité de l'offre économique (artisanale, industrielle, logistique, tertiaire) afin de permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire et de répondre aux besoins d'évolution des entreprises existantes |
| La coordination des stratégies foncières en matière d'accueil d'activités, d'habitat et d'équipements, en intégrant la notion d'équilibrage et de proximité |
| L'ajustement des besoins économiques en extension au potentiel en mutation pour limiter la consommation foncière |
| La densification, la requalification, l'amélioration de la qualité urbaine des zones économiques et commerciales existantes et notamment en entrée de ville |
| L'organisation d'une complémentarité entre les produits et entre le marché neuf et le marché de seconde main pour éviter le développement de concurrence |
| La recherche d'un équilibre entre les pôles commerciaux de rayonnement supra-communal / inter-quartier et les centralités de proximité |
| Le soutien à l'appareil commercial de proximité urbaine (protection et revitalisation) |
| Le maintien d'une production agricole performante notamment en préservant les terres agricoles |
| La valorisation du potentiel de développement lié à l'économie touristique et de loisirs |
| Le renforcement de l'accueil touristique avec le développement notamment d'une offre en hébergement haut de gamme |

Réseaux et équipements

| Atouts | Faiblesses |
|---|--|
| Un bon niveau de maillage territorial par les équipements culturels, socio-culturels et sportifs | Une tension sur les capacités d'accueil des établissements scolaires |
| Une offre variée de grands équipements | Une offre d'accueil pour la petite enfance encore insuffisante par rapport à la demande |
| Des modes de garde petite enfance diversifiée | Un manque de cohérence dans la programmation des équipements |
| Des effectifs scolaires en hausse reflet des dynamiques démographiques à l'œuvre sur l'ensemble du territoire | Des difficultés d'adaptation du réseau viaire dans le cadre du renouvellement urbain |
| Bon niveau de maillage du réseau d'assainissement, et stations d'épurations conformes à la réglementation dont les capacités sont compatibles avec l'urbanisation à moyen terme | Difficulté de mise en œuvre du Schéma Directeur Pluvial : coût élevé des aménagements et manque de disponibilité foncière pour de nouveaux bassins de rétention |
| Plusieurs réseaux de chaleur très étendus et des évolutions à l'étude | Insuffisances sur les réseaux de collecte des eaux pluviales et fossés provoquant des inondations par ruissellement |
| Plusieurs formes d'énergies renouvelables déjà valorisées | Certains secteurs en limite de capacité pour le réseau électrique |
| Réseau de fibre optique créé par Toulouse Métropole | Valorisation encore insuffisante des énergies renouvelables malgré des potentialités importantes. A noter cependant, des réseaux de chaleur performants et étendus |

| Ce qui est en jeu pour le territoire |
|--|
| L'anticipation et l'adaptation des besoins en nouveaux équipements au regard des projets d'urbanisation future et des projections démographiques |
| La recherche et/ou la poursuite des coopérations et des mutualisations notamment pour les équipements à vocation intercommunale tel que les piscines, les bibliothèques, les salles de spectacle, etc. pour favoriser une meilleure couverture du territoire |
| La recherche de la nécessaire cohérence entre le contexte viaire et les formes urbaines |
| La gestion patrimoniale des ouvrages relatifs aux eaux usées |
| La mise à jour le zonage d'assainissement pluvial et prévoir des emplacements réservés pour les bassins de rétentions |
| L'adaptation, de manière générale, de l'urbanisation à la capacité des différents réseaux |
| La poursuite de la couverture du territoire par la haut et très haut débit répondant aux besoins du grand public, des entreprises et des administrations |
| Le développement des énergies renouvelables |